



An den Grossen Rat

18.5428.02

19.5222.02

Petitionskommission  
Basel, 23. September 2019

Kommissionsbeschluss vom 23. September 2019

## **Petition P 392 betreffend "Die Gebäude Elsässerstrasse 126 bis 136 sind zu erhalten" und Petition P 395 betreffend "Elsässerstrasse 128-132"**

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seinen Sitzungen vom 9. Januar 2019 (P 392) und 5. Juni 2019 (P 395) obengenannte Petitionen der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

### **1. Wortlaut der Petitionen<sup>1</sup>**

#### **1.1 Petition P 392**

**Petition:**

*Mit einer Neubebauung der Parzellen 1161 Sektion 1 würden die Häuser 128/130/132 an der Elsässerstrasse abgebrochen. Die Gebäude der Häuserzeile 126-138 existieren schon über 100 Jahre und sind eine der wenigen noch verbliebenen intakten Häuserzeilen aus dieser Zeit im unteren St. Johann. Einzig das Gebäude mit der Hausnummer 138 befindet sich im Inventar der schützenswerten Bauten. Das Inventar im Zonenplan des unteren St. Johann ist veraltet und ist zu überarbeiten, bevor für das Quartier weitere wichtige Bausubstanz verloren geht.*

**Begründung:**

*Die Häuserzeile 126-138 ist eine noch intakte Erstbebauung von 1900 und charakteristisch für das untere St. Johann Quartier. Die Gebäude sind Teil einer Baugruppe, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt ist (für Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz). Ein Abbruch der Gebäude 128-132 mit Ersatz durch einen wesentlich höheren Neubau zerstört das Erscheinungsbild. Das Ortsbild trägt wesentlich zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensraum bei. Im Richtplan verpflichtet sich Basel zum Erhalt der typischen Ortsbilder (Richtplantext, S1.6 Ortsbildschutz).*

<sup>1</sup> Petition P 392 „Die Gebäude Elsässerstrasse 126 bis 136 sind zu erhalten“, Geschäfts-Nr. 18.5428.01  
Petition P 395 „Elsässerstrasse 128-132“, Geschäfts-Nr. 19.5222.01

## **1.2 Petition P 395**

### **Die Petition zur Elsässerstrasse 128-132 in Stichworten:**

*Wir fordern mit Nachdruck:*

- 1. Die Unterschutzstellung der Liegenschaften.*
- 2. Die konsequente Umsetzung der Entscheide zu den Wohnrauminitiativen vom 10. Juni 2018.*
- 3. Die sofortige Behebung der Schäden, verursacht von der Eigentümerschaft.*
- 4. Den Kauf der Liegenschaften von einer gemeinnützigen Gesellschaft/Genossenschaft.*
- 5. Den Erhalt von günstigem Wohnraum an der Elsässerstrasse.*
- 6. Die Beibehaltung von Wohnen und handwerklichem Gewerbe auf derselben Parzelle.*

## **2. Abklärungen der Petitionskommission**

Obwohl die Petitionen P 392 und P 395 im Abstand von rund einem halben Jahr eingereicht und durch den Grossen Rat an die Petitionskommission überwiesen wurden (P 392: 9. Januar 2019, P 395: 5. Juni 2019), entschloss sich die Petitionskommission aufgrund des sehr ähnlichen Inhalts, die beiden Petitionen gleichzeitig zu behandeln.

### **2.1 Hearing P 392 und P 395 vom 27. Mai 2019**

Am Hearing der Petitionskommission nahmen ein Vertreter der Petentschaft P 392, eine Vertreterin und zwei Vertreter der Petentschaft P 395 sowie der Leiter Denkmalpflege als Vertreter der Verwaltung teil.

#### **2.1.1 Das Anliegen der Vertretenden der Petentschaft P 392**

Gemäss Aussage der Petentschaft sei im kantonalen Richtplan zum Ortsbildschutz festgehalten, dass der Kanton und die Gemeinden die typischen Ortsbilder pflege und erhalte. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) diene dem Kanton dabei als Planungshilfe im Umgang mit Baudenkmalern und schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen sowie bei der Ausscheidungen von Zonen. Entsprechend müsse man davon ausgehen können, dass das ISOS zumindest ansatzweise auch im Zonenplan ersichtlich sein sollte. Im unteren St. Johann fänden sich fünf erhaltenswerte Baugruppen, welche im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (= integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteilen und Freiräumen und Verhinderung störender Eingriffe) ausgewiesen seien. Von diesen fünf erhaltenswerten Baugruppen sei im Zonenplan jedoch nur eine abgebildet (nicht jene der Elsässerstrasse).

Nun wurde ein Baugesuch eingereicht, welches den Abbruch der Häuser Nr. 128 bis 132 an der Elsässerstrasse vorsieht. Die betroffene Gebäudezeile (Stilpluralismus der Jahrhundertwende) sei um 1900 gebaut worden. Die Petentschaft der Petition P 392 vertritt die Ansicht, dass der gesamte Strassenzug erhalten werden solle, weshalb die Petition P 392 entsprechend formuliert wurde. Dem neutralen Quartierverein St. Johann stelle sich zudem die Frage, warum die Häuser nicht bereits Teil einer Schutzzone seien und wie der Erhalt des Ortsbildes im unteren St. Johann sichergestellt werden könne.

### **2.1.2 Das Anliegen der Vertretenden der Petentschaft P 395**

Gemäss Angaben der Petentschaft habe die Eigentümerin der Liegenschaften Elsässerstrasse Nr. 128 bis 132 im Frühling 2018 allen Bewohnerinnen und Bewohnern gekündigt. Seither sei ein Baugesuch hängig, welches bis heute nicht bewilligt worden sei. Die Genossenschaft „Mietshäuser Syndikat Basel“ habe gegenüber der Eigentümerin Kaufinteresse signalisiert, dieses sei aber bis heute unbeantwortet geblieben. Ehemalige Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und Ate-liers in diesen drei Häusern hätten kein Verständnis für den geplanten Abriss und lancierten deshalb vorliegende Petition, gleichzeitig sei es zu sehr vielen Einsprachen gegen das Bauvorhaben gekommen. Im Gespräch mit Quartierbewohner habe sich gezeigt, dass es soziale, ökologische und „denkmalschützerische“ Gründe gebe, die gegen einen Abriss sprechen. In diesem Quartier- teil bestehe heute eine gute, lebendige Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kunst, die beibe- halten werden solle.

Die Petentschaft verweist zudem auf § 7 Abs. 4 WRFG, der festhält, dass eine Abbruchbewilli- gung erteilt werden kann, wenn kein zeitgemässer Wohnstandard gegeben ist und der Wohn- raum nicht mit angemessenem Aufwand erhalten werden kann. Die Häuser seien über hundert Jahre alt, jedoch nach wie vor in bewohnbarem Zustand. Sie würden seit einem Jahr leer stehen und seien von der Eigentümerschaft beschädigt worden, um Besetzungen zu verhindern. Den- noch sei der Wohnraum nach wie vor bewohnbar und erlaube preisgünstiges Wohnen. In Basel sei der Klimanotstand ausgerufen worden, in diesem Sinn erscheine es unsinnig, ein Gebäude abzureissen, welches nach wie vor bewohnbar sei. Auch sei auf die Anliegen der Wohnschutzzini- tiativen zu verweisen, Wohnbedarf sei gegeben. Die Häuser an der Elsässerstrasse sind aus Sicht der Petentschaft ein exemplarisches Beispiel für den aktuellen Trend des Verlusts von be- zahlbarem Wohnraum. Das von der Eigentümerschaft geplante Bauprojekt sei von den durch die Petentschaft konsultierten Architekten als qualitativ nicht hochwertig bezeichnet worden. Die Pe- tentschaft wünscht sich, dass das Bauvorhaben abgelehnt wird und die Stadt Basel die Liegen- schaften kaufen und einer Genossenschaft übergeben soll.

Der Präsident der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel erläutert, dass die Genossen- schaft Mietshäuser Syndikat versuche, die Häuser in eine gemeinnützige Nutzung zu überführen. Der Areion Management AG sei vor rund einem Jahr ein Kaufangebot zugestellt worden, hierauf habe die Eigentümerin aber kein Interesse gezeigt und auf das bereits eingereichte Baugesuch verwiesen. Nach einem Jahr sei noch nichts passiert, die Häuser stünden aber leer, weswegen das Kaufangebot in diesem Frühling erneuert worden sei. Die Eigentümerschaft habe aber wieder- um keine Reaktion gezeigt. Für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, aber auch zum Schutz von identitätsstiftenden Gebäuden bilde der eigentumsrechtliche Pfad eine Möglichkeit. In einem freien Markt sei man in einem solchen Fall aber auf die Kooperation der Eigentümerschaft ange- wiesen. Die Petition solle in diesem Fall als Anregung verstanden werden. Es sei gewünscht, dass der Kanton einen möglichen Kauf erwäge und nachfassen solle. Die Genossenschaft Miets- häuser Syndikat könne sich vorstellen, diese Liegenschaften in Form eines Baurechtsvertrags oder in Volleigentum zu bewirtschaften oder zu übernehmen. Basierend auf den Erfahrungen im Falle der Häuser an der Mattenstrasse erachtet die Genossenschaft dies nicht als utopisches Anliegen.

### **2.1.3 Argumente des Leiters Denkmalpflege**

Der Leiter Denkmalpflege informiert, dass für das Quartier St. Johann im Jahr 2002 ein Inventar erarbeitet worden sei. Dieses sei in der Zwischenzeit veraltet und es bedürfe einer Nachinventari- sierung. Tatsächlich gebe es im St. Johann einige Gebäude, welche noch nicht inventarisiert sei- en und bei denen deshalb ein Nachholbedarf bestehe. Ab 2020 solle das St. Johann deshalb mit einer neuen, partizipativen Methode erneut inventarisiert werden. Bei Eingabe des Baugesuchs beim Bau- und Gewerbeinspektorat (BGI) habe die Denkmalpflege eine Erstbesichtigung dieser Liegenschaften unternommen und festgestellt, dass diesen Häusern durchaus eine historische Relevanz zukomme. Die Denkmalpflege habe anschliessend beim Departementsvorsteher (BVD) eine provisorische Unterschutzstellung beantragt, wodurch diese Gebäude provisorisch für ein Jahr unter Schutz stehen und das Baugesuch vorerst gestoppt ist. Innerhalb dieser Jahresfrist

soll die Schutzwürdigkeit dieser Häuser im Detail geprüft und gegebenenfalls ein Schutzvertrag mit der Eigentümerschaft abgeschlossen werden. Sollte sich dies nicht realisieren lassen, sähe die Denkmalpflege vor, beim RR einen Antrag für die Unterschutzstellung zu stellen. Es sei bereits durch eine externe Expertin ein Gutachten erstellt worden, gemäss welchem diese Häuserzeile für das Quartier erhaltenswert sei. Die Häuser würden aussen und innen einen sehr guten Erhaltungszustand aufweisen und es seien nur wenige verändernde Eingriffe vorgenommen worden. Die Bauweise der Häuser entspreche einem Mittelschichtstandard und erweise sich als für diese Zeit fortschrittlichen Wohnbau. Dem Denkmalrat sei von der Denkmalpflege ein Antrag auf Unterschutzstellung unterbreitet worden, dieser habe nach einer Begehung diesen Antrag bestätigt. Gemäss Denkmalschutzgesetz habe nun aber zuerst eine Verhandlung mit der Eigentümerschaft zu erfolgen, um auf diese Weise einen möglichen Schutzvertrag zu vereinbaren. Die Eigentümerschaft habe der Denkmalpflege jedoch signalisiert, dass sie noch nicht bereit sei für Verhandlungen und noch weiter zuwarten möchte. Es sei denkbar, dass die Denkmalpflege dem RR unabhängig von der Eigentümerschaft eine Unterschutzstellung beantragen werde (falls die Eigentümerschaft keine Bereitschaft für eine Vertragsverhandlung zeige). Im Zusammenhang mit einer allfälligen Vertragsverhandlung mit der Eigentümerschaft solle aber erst auch geprüft werden, ob und wo sich allenfalls Neubauten realisieren liessen (beispielsweise im Hinterhofbereich). Da die betroffenen Häuser Teil eines Ensembles seien, solle im Auftrag des Denkmalrats eine Nachinventarisierung stattfinden. Somit werde dem Departementsvorsteher ein Inventarergänzungsantrag für diesen Strassenzug unterbreitet.

Eine Abbruchbewilligung könne erst dann erteilt werden, wenn der RR die Unterschutzstellung verweigere. In einem solchen Fall sei es möglich, Einsprache gegen den Entscheid zur Unterschutzstellung zu erheben. Bei der Mattenstrasse sei vor einigen Jahren der Antrag auf eine Unterschutzstellung durch den RR beispielsweise nicht gutgeheissen worden.

Auf die Frage, ob die Eigentümerschaft zu einer Handlung gezwungen werden könne, führt der Leiter Denkmalpflege aus, dass die Denkmalpflege in einem nächsten Schritt den Zeitplan für die einjährige Frist festlege. Daraus werde klar werden, bis wann von der Eigentümerschaft eine Antwort erwartet werde. Wenn die Eigentümerschaft nicht auf eine Vertragsverhandlung eintrete, müsse die Denkmalpflege ihren Antrag an den RR stellen. Es stellt sich der Kommission zudem die Frage, ob die Häuser in diesem Falle von der Eigentümerschaft wieder in bewohnbaren Zustand gesetzt werden müssten. Der Leiter Denkmalpflege erklärt dazu, dass es Vorder- und Hinterhäuser gebe. Die Hinterhäuser seien neueren Datums, deshalb bestehe dort voraussichtlich Spielraum für allfälligen Wohnraum. Die Wohnräume der Vorderhäuser müssten gemäss Auflagen der Denkmalpflege in bewohnbaren Zustand gesetzt werden. Es sei jedoch nicht denkbar, dass nur die Fassade geschützt werde und dahinter etwas Neues gebaut werden könne. Es werde der Erhalt der Primärstruktur der Häuser angestrebt, dies bedeute, dass auch die Innenausstattungen dieser Häuser erhalten werden sollen, da die Innenausstattung für diese Zeit sehr besonders ausfalle.

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

Die Kommission stellt fest, dass es sich um zwei Petitionen zum gleichen Thema handelt, mit zwar unterschiedlichen Hauptargumentationen, aber relativ starken inhaltlichen Überschneidungen. Petition P392 konzentriert sich hauptsächlich auf den Denkmal- und Ortsbildschutz, während sich Petition P395 mit dem Thema „bezahlbarer Wohnraum“ auseinandersetzt. Parallel dazu sind mehrere Einsprachen gegen das Baugesuch hängig, was von der PetKo zu berücksichtigen ist. Das Baugesuch ist aufgrund der provisorischen Unterschutzstellung durch den Departementsvorsteher des BVD zurzeit gestoppt bzw. sistiert, bis ein Schutzvertrag mit der Eigentümerschaft abgeschlossen werden kann oder der Regierungsrat über die Unterschutzstellung (Aufnahme ins Denkmalverzeichnis) entscheidet. Wie der Leiter Denkmalpflege gegenüber der Kommission erläuterte, handelt es sich bei einer Unterschutzstellung durch den RR immer auch um einen politischen Entscheid.

Die Petitionskommission ist sich einig, dass die Häuser der Elsässerstrasse 126 bis 136 unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Es bestehen für die Petitionskommission nun zwei Vorgehensmöglichkeiten.

Die erste Möglichkeit für die PetKo besteht darin, vor dem Entscheid des RR ihre Empfehlung betreffend Unterschutzstellung der Liegenschaften zuhanden des RR zu formulieren. Da es sich beim Entscheid des RR um eine politische Interessenabwägung handelt, wäre eine solche Empfehlung oder Bitte mit dem Prinzip der Gewaltenteilung vereinbar. Werden die Liegenschaften durch Vertrag mit dem Eigentümer oder durch Entscheid der Regierung unter Denkmalschutz gestellt, wären die Anliegen der beiden Petitionen erfüllt.

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, mit der Berichterstattung bis zur juristischen Klärung zuzuwarten. Der juristische Entscheid des BGI wird nach dem politischen Entscheid des RR erfolgen. Zu beachten ist dabei deshalb, dass nach Abschluss der juristischen Klärung keine Empfehlung zur Unterschutzstellung an den RR mehr formuliert werden kann. Aufgrund des Prinzips der Gewaltenteilung wäre es zudem problematisch, wenn die PetKo zum juristischen Entscheid des BGI eine Empfehlung abgeben würde.

Bei der Behandlung der Petition zur Mattenstrasse hat die PetKo damals mit ihrer Diskussion zugewartet, bis der Entscheid der Baurekurskommission vorlag. Die Ausgangslage gestaltete sich bei der damaligen Petition jedoch anders. So lag der Entscheid der Regierung zur Unterschutzstellung bereits von einem früheren Verfahren vor. Der Regierungsrat hatte sich damals gegen die Unterschutzstellung entschieden.

Ein Teil der Kommissionsmitglieder ist der Ansicht, dass die PetKo mit ihrer Stellungnahme noch zuwartet soll bis der Entscheid der Regierung über die Unterschutzstellung gefällt ist. Die PetKo solle im Sinn der Petentschaft eine Stellungnahme abgeben sowie einen Antrag auf abschliessende Behandlung der Petition durch den Regierungsrat stellen. Dem RR soll empfohlen werden, dass einerseits über das Abbruchgesuch abschlägig zu entscheiden und andererseits der Eigentümerin ein Kaufangebot durch das IBS zu unterbreiten sei.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder bevorzugt hingegen, nur solange zuzuwarten bis die Denkmalpflege ihre Verhandlungen mit der Eigentümerschaft abgeschlossen hat. Sollte ein Schutzvertrag zustande kommen, so würden die Petitionen als erledigt betrachtet. Sollten die Verhandlungen jedoch scheitern, kein Schutzvertrag zustande kommen und die Denkmalpflege deshalb mit einem Antrag auf Unterschutzstellung an den RR gelangen, sollte die PetKo mit einer entsprechenden Stellungnahme den Antrag der Denkmalpflege unterstützen.

Die Kommission entschied sich am 27. Mai 2019, die Verhandlungen der Denkmalpflege mit der Eigentümerin abzuwarten und das weitere Vorgehen nach Bekanntwerden der Resultate dieser Verhandlungen zu planen. Die Denkmalpflege hat zurzeit den Auftrag, mit der Eigentümerin einen Schutzvertrag auszuhandeln. Sollte die Eigentümerin einen solchen Schutzvertrag ablehnen, wird die Denkmalpflege dem RR bis Anfang 2020 einen Antrag auf Unterschutzstellung einreichen. Mit einem solchen Entscheid durch den Regierungsrat würde sich auch automatisch klären, ob das Baugesuch in seiner heutigen Form bewilligungsfähig ist.

Da sich die Verhandlungen mit der Eigentümerin in die Länge zogen und bis zum 23. September 2019 noch kein Ergebnis vorlag, entschied die Petitionskommission am 23. September, einstimmig, nicht weiter zuzuwarten und die Petition dem Regierungsrat zur abschliessenden Behandlung zu überweisen. Mit diesem Vorgehen soll erreicht werden, dass die Petition vom Grossen Rat behandelt werden kann, bevor der Regierungsrat über die Unterschutzstellung entscheiden muss. Die Petitionskommission bittet den Regierungsrat im Falle eines zu einem späteren Zeitpunkt eingehenden Antrags betreffend Unterschutzstellung der Gebäude an der Elsässerstrasse 126 bis 136 entsprechend der Empfehlung der Denkmalpflege eine wohlwollende und positive Beurteilung vorzunehmen und die Liegenschaften unter Denkmalschutz zu stellen.

#### 4. **Antrag**

Die Petitionskommission beantragt dem Grossen Rat einstimmig, beide vorliegenden Petitionen dem Regierungsrat zur abschliessenden Behandlung zu überweisen.

Im Namen der Petitionskommission

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' followed by a horizontal line and a small flourish.

Tonja Zürcher  
Kommissionspräsidentin