



An den Grossen Rat

16.5385.02

Petitionskommission

Basel, 23. November 2016

Kommissionsbeschluss vom 16. November 2016

Petition P 350 betreffend "Elsässerstrasse 1 soll in Schon- oder Schutzzone aufgenommen werden"

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 14. September 2016 die Petition „Elsässerstrasse 1 soll in Schon- oder Schutzzone aufgenommen werden“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1. Wortlaut der Petition

Das St. Johannis-Tor ist das Wahrzeichen des Quartiers.

Wir können nicht verstehen, weshalb das Gebäude Elsässerstrasse 1 sich nicht in der Schonzone befindet. Dieses Gebäude befindet sich in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten St. Johannis-Tor, dem inventarisierten Badhysli und der inventarisierten Villa im St. Johannis-Park. Die Elsässerstrasse 1 bildet den Übergang der St. Johannis-Vorstadt zu diesen geschützten Gebäuden. Diese vier Gebäude sind als Ensemble anzusehen. Das St. Johannis-Tor ist das Wahrzeichen des Quartiers und Gebäude in Blickdistanz müssen zwingend in Gestaltung und Volumen auf dieses Rücksicht nehmen.

Die Unterzeichnenden verlangen, dass das Gebäude Elsässerstrasse 1 in die Schon- oder Schutzzone aufgenommen wird.

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Hearing vom 21. September 2016

Am Hearing nahmen zwei Vorstandsmitglieder des Neutralen Quartiervereins St. Johann als Vertretende der Petentschaft und der Kantonale Denkmalpfleger als Vertreter des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) teil.

2.1.1 Argumente der Vertretenden der Petentschaft

Die Vertretenden der Petentschaft halten fest, dass es sich um eine Petition des Neutralen Quartiervereins St. Johann handle. Die Petition sei im Quartier St. Johann auf grosse Zustimmung gestossen, innerhalb einer zweiwöchigen Sammelfrist konnten rund 300 Unterschriften gesammelt werden. Es bestehe durchaus ein Bewusstsein für die Notwendigkeit einer zukünftigen städtischen Verdichtung, entsprechende Projekte am Voltaplatz und auf dem Lysbüchel-Areal stossen aufgrund der Schaffung von neuem Wohnraum auf entsprechende Zustimmung. Zugleich weise das Quartier St. Johann aber bereits heute eine sehr hohe Dichte auf.

Gegenüber den Bauplänen, welche den Abriss der Liegenschaft Elsässerstrasse 1 vorsehen, sei der Neutrale Quartierverein sehr skeptisch eingestellt. Die Liegenschaft sei gut in den bestehenden Blockrand eingepasst und bildet mit den gegenüberliegenden historischen Gebäuden ein schönes Ensemble, auch wenn diese zu unterschiedlichen Zeiten erbaut wurden. Weiter befinde sich das Haus in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten St. Johanns-Tor, zum inventarisierten „Badhüsi“ (Elsässerstrasse 2) und zur Villa im St. Johanns-Park (Elsässerstrasse 4) und könne deshalb als Teil eines Ensembles betrachtet werden. Dem St. Johanns-Platz komme durch all diese Gebäude viel Charme zu, wobei er für die Zukunft durchaus gewisses Verbesserungspotential aufweise. Als erste Adresse für die Passagiere der Flusskreuzfahrtschiffe komme dem Platz auch repräsentativen Charakter zu.

Das geplante Bauprojekt überzeuge baulich nicht. Das bestehende Gebäude sei nicht aus dem Quartier wegzudenken und passe sehr gut an diesen Ort. Es steht bereits seit rund 137 Jahren dort (Baujahr: 1879) und bilde einen Teil der Quartieridentität. Das im Haus befindliche Restaurant Da Gianni gebe es seit mindestens 25 Jahren, sei sehr beliebt und geniesse über das Quartier hinaus einen ausgezeichneten Ruf. Beim St. Johanns Quartier handle es sich um ein lebendiges und durchmischtes Quartier, bis heute sei es ein Arbeiterquartier geblieben. Entsprechend bestehe nach wie vor Bedarf nach günstigem Wohnraum. Das geplante Projekt schaffe stattdessen in Form von Eigentumswohnungen Wohnraum für privilegierte Personen.

Der Obmann des Heimatschutzes Basel habe dem Neutralen Quartierverein St. Johann eine schriftlichen Stellungnahme zukommen lassen. Der Heimatschutz Basel äussert darin die Ansicht, dass die zonenrechtlichen und baugeschichtlichen Fakten in Bezug auf diese Liegenschaft noch einmal überprüft werden sollten. Gegen das Baugesuch Elsässerstrasse 1 habe der Heimatschutz Basel jedoch keine Einsprache erhoben, da er in der gewöhnlichen Bauzone (Nummernzone) nicht rekursberechtigt sei.

2.1.2 Argumente des Kantonalen Denkmalpflegers (BVD)

Der Kantonale Denkmalpfleger stellt fest, dass das Anliegen, das Gebäude Elsässerstrasse 1 in die Schon- oder Schutzzone¹ aufzunehmen, nicht auf einfache Weise zu realisieren sei. Der Denkmalschutz habe noch einmal die Fakten zu dieser Liegenschaft überprüft. Beim Gebäude handle es sich um eine Erstbebauung der Gebrüder Stamm, welche 1864/65 gebaut wurde. Das Gebäude war Bestandteil eines klassizistischen Strassenzuges. Nach der Aufzoning in den 1930er Jahren veränderte sich dieser Strassenzug nach und nach. Die Liegenschaft Elsässerstrasse 1 bilde heute ein Überrest dieser ehemaligen Bebauung. Aus städtebaulichen Gründen gebe es heute keinen Grund, dieses Gebäude als Schutzobjekt zu deklarieren.

¹ Definition Schutzzone: Die Stadtbild-, Ortsbild- und Dorfbild-Schutzzone hat sogenannte historische Ensembles zum Gegenstand, d.h. Gebäudegruppen, Strassenzüge oder Aussenanlagen, die gesamthaft als schützenswert eingestuft werden. Die Einweisung einer Liegenschaft in die Schutzzone erfolgt im Rahmen der Zonenplanung und hat einen vor allem auf die Gebäudehülle gerichteten und für diese verbindlichen Denkmalschutz zur Folge (DSchG, § 13). Vorhaben in der Schutzzone sind vorab grundsätzlich mit der Denkmalpflege abzusprechen. Siehe Website der Kantonalen Denkmalpflege: <http://www.denkmalpflege.bs.ch/mein-bauvorhaben/mein-haus-ein-baudenkmal/objekt-in-schutzzone.html>

Definition Schonzone: Die Stadt-, Ortsbild- und Dorfbild-Schonzone ist wie die Schutzzone auf umfangreichere bauliche Ensembles ausgerichtet und zielt auf die Bewahrung des historischen und architektonisch-künstlerischen Charakters der bestehenden Bebauung (DSchG, § 13). So sollen insbesondere Bauvolumen und Massstäblichkeit gewahrt bleiben. Die Einweisung einer Liegenschaft in die Schutzzone erfolgt im Rahmen der Zonenplanung. Zuständig für die Beurteilung von baulichen und gestalterischen Massnahmen in der Schonzone ist in der Regel die Stadtbildkommission (Basel), die Ortsbildkommission (Riehen) und die Dorfbildkommission (Bettingen). Siehe Website der Kantonalen Denkmalpflege: <http://www.denkmalpflege.bs.ch/mein-bauvorhaben/mein-haus-ein-baudenkmal/objekt-in-schonzone.html>

Das Objekt befinde sich heute nicht mehr in einem zusammenhängenden Gefüge. Der St. Johannis-Platz werde heute von Gebäuden aus den unterschiedlichsten Jahren umrahmt, deswegen spreche der Platz von seinem Charakter her nicht für die Einrichtung einer Schutzzone. Hingegen befinde sich das St. Johannis-Tor mit den Bebauungen hin zum Rhein in einer Schutzzone. Und ausgehend vom St. Johannis-Tor, bei welchem es sich um ein eingetragenes Denkmal handelt, wirke tatsächlich ein sogenannter Umgebungsschutz, demgemäss müsste sich ein Neubau in die Gesamtsituation einfügen.



Auszug GeoViewer, Thema Ortsbild- und Denkmalschutz

Bei der städtischen Zonenplanung komme es zu einer Abwägung zwischen Entwicklung und Erhalt. Der Basisratschlag zur Zonenplanrevision (Ratschlag Nr. 12.0740.01 am 15. Januar 2014 durch den Grossen Rat genehmigt) definiert einerseits, wo die Stadt noch wachsen darf und andererseits, wo vorhandene Qualitäten in Natur und Ortsbild besser geschützt werden sollen.

Die Liegenschaft Elsässerstrasse 1 sei bis heute baulich relativ stark verändert worden, weswegen die originale Bausubstanz nur noch ansatzweise vorhanden sei. Aufgrund seiner architekturhistorischen Geschichte lasse sich keine Schutzwürdigkeit ableiten. Es gebe durchaus die Möglichkeit für Einzelschutzmassnahmen, entsprechende Kriterien seien über das Gesetz über den Denkmalschutz (DSchG) definiert und fallen relativ hoch aus. Entlang dieser Kriterien habe man die gesamte Stadt in den vergangenen fünf bis sechs Jahren angeschaut und jene Häuser, welche allenfalls diese hohen Kriterien erfüllen könnten, in das Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen, damit die Denkmalpflege über ein entsprechendes Arbeitsinstrument verfüge (DSchG, § 24a). Das Inventar diene der Information über jene Objekte, die grundsätzlich für eine allfällige Aufnahme ins Denkmalverzeichnis in Betracht kommen. Das Gebäude stehe damit aber noch nicht unter Schutz, eine Aufnahme ins Inventar der schützenswerten Bauten habe keine unmittelbare Rechtsfolge.

Für den Neubau sei am 22. Juni 2016 ein Baugesuch eingereicht worden. Innerhalb der gesetzlichen Publikationsfrist gingen neun Einsprachen ein. Über die Beurteilung des geplanten Neubauprojekts dürfe von Seiten des Bau- und Verkehrsdepartements aufgrund des laufenden Baubewilligungsverfahrens keine Aussagen gemacht werden.

3. Erwägungen der Petitionskommission

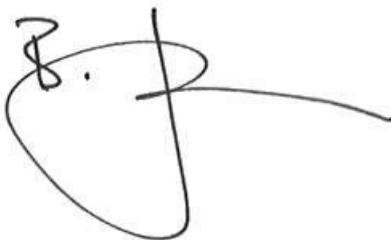
Eine Mehrheit der Kommission sieht aus rechtlicher Sicht keinen Weg, dieses Gebäude unter Schutz zu stellen. Mit Blick auf das Denkmalschutzgesetz und den durch den Grossen Rat genehmigten Zonenplan könne der Bauherrschaft der geplante Neubau nicht verweigert werden. Hierfür müsste der Grosse Rat wohl eine Änderung des Zonenplans einfordern. Der Kantonale Denkmalpfleger konnte beim Hearing überzeugend darlegen, dass das Gebäude hinsichtlich seines architekturhistorischen Wertes noch einmal überprüft wurde und nicht zu den schützenswerten Bauten zu zählen sei. Dies spreche gegen einen architektonischen Schutz dieses Gebäudes, beziehungsweise gegen eine Aufnahme in die Schon- oder Schutzzone, da die notwendigen Kriterien nicht erfüllt seien. Das vorgesehene Bauprojekt passe sich gut in den bestehenden Blockrand ein und schaffe durch die neue Ausnutzung der Parzelle zusätzlichen Wohnraum.

Eine Kommissionsminderheit stellt fest, dass das Restaurant Da Gianni eine wichtige Bedeutung für das Quartier habe und weit über das Quartier hinaus wirke. In diesem Sinn bilde dieses Gebäude einen Teil der Quartieridentität, dies nicht zuletzt aufgrund seines hohen Alters von rund 137 Jahren und seiner besonderen Lage im Quartier. Bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt müsse auch auf solche Aspekte Rücksicht genommen werden. Eine zukünftige Verdichtung sollte so vollzogen werden, dass diese durch die Bevölkerung mitgetragen wird. Es wäre eine Strategie gefordert, mittels welcher bei vollzogenen Verdichtungsmaßnahmen an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen würde.

4. Antrag

Die Petitionskommission beantragt dem Grossen Rat mit 5 zu 4 Stimmen, vorliegende Petition als erledigt zu erklären.

Im Namen der Petitionskommission

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Brigitta Gerber
Präsidentin