



An den Grossen Rat

17.5146.02

Petitionskommission

Basel, 21. August 2017

Kommissionsbeschluss vom 21. August 2017

## **Petition P 367 "Grüner Landskronhof"**

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 10. Mai 2017 die Petition „Grüner Landskronhof“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

### **1 Wortlaut der Petition<sup>1</sup>**

#### **Situation:**

*Im Landskronhof soll eine Überbauung aus einem Mehrfamilienhaus und einem Doppeleinfamilienhaus entstehen. Damit diese Häuser gebaut werden können, müssen Bäume gefällt und ein Biotop vernichtet werden. Dies in einem Gebiet, in dem es kaum Grünflächen hat und das Quartier dringend kleine, grüne Oasen braucht. Die neuen Gebäude unterschreiten den vorgeschriebenen Mindestabstand zu angrenzenden Grundstücken. Damit trotzdem gebaut werden kann, hat sich die Bauherrschaft, der die angrenzenden Mehrfamilienhäuser gehören, gleich selber die notwendigen Ausnahmegewilligungen erteilt.*

#### **Warum diese Petition:**

- *Die Bäume im Hof haben teilweise Seltenheitswert und sind sehr gross. Es sind Ersatzpflanzungen geplant, aber die neuen Bäume sind klein, verteilt und stellen keine Einheit mehr dar.*
- *Das Biotop wird ersatzlos gestrichen.*
- *Biotop, Grünfläche und Bäume bilden jetzt eine Einheit, die für das Quartier wichtig ist und als öffentlicher Park für die Quartierbewohner mehr nützen würde als ein paar Wohnungen in sehr verdichteter Bauweise.*
- *Die geplanten Gebäude der Überbauung kommen teilweise bis zu 3 Meter an die bestehenden Wohnungen der umgebenden Häuser heran. Dies macht ein Leben auf den zum Hof gelegenen Terrassen und Zimmern praktisch unmöglich. Die Tageslichtverhältnisse im Innenhof verschlechtern sich durch die Neubauten drastisch.*

---

<sup>1</sup> Petition P 367 „Grüner Landskronhof“, Geschäfts-Nr. 17.5146.01.

- *Die geplanten Studentenwohnungen und die neue Nutzung der freien Flächen des Innenhofs führen zu einer hohen zusätzlichen Lärmbelästigung für die Anwohner.*
- *Die Feuerwehr kann nur mit kleinen Löschfahrzeugen zu den Neubauten gelangen und nach eigenen Aussagen Feuer nur erschwert bekämpfen, was eine grosse Unsicherheit für die Anwohner bedeutet.*
- *Die geplante Überbauung schadet den Anwohnern und dem Quartier!*

### **Was die Petition will:**

*Die Petenten möchten anstelle einer Überbauung des Landskron-Innenhofs eine Öffnung desselben für die Quartierbewohner.*

*Die Unterzeichnenden verlangen eine Aufhebung der erteilten Baugenehmigung. Sie möchten, dass die Stadt mit den Mitteln des Mehrwertabgabefonds den Innenhof kauft und einen öffentlichen Park für die Quartierbewohner unter Einbezug des bestehenden Biotops erstellt. Dieser Park soll mit Spielmöglichkeiten bestückt werden, da er für die Kinder aus dem Quartier durch die schmale Einfahrt einen idealen Schutz zum Spielen bietet. Der Park kann am Abend sehr einfach geschlossen werden, um die Anwohner vor nächtlichen Lärmbelästigungen zu schützen. So entsteht im St. Johann weiterhin attraktiver Wohnraum, was dringend nötig ist.*

## **2 Abklärungen der Petitionskommission**

### **2.1 Hearing vom 14. Juni 2017**

Am Hearing nahmen teil: Drei Vertretende der Petentschaft sowie die Amtsleiterin Bau- und Gewerbeinspektorat und die Fachbereichsleiterin Natur Landschaft Bäume der Stadtgärtnerei vom Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) als Vertreterinnen der Verwaltung.

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

Die Petentschaft referierte anlässlich des Hearings die wesentlichen in der Petition aufgeführten Argumente summarisch:

Beim Landskronhof handle es sich um die grüne Lunge der Hofanwohner. Der Hof ermögliche ein wichtiges Naturerlebnis in unmittelbarer Wohnnähe. Auf dem Areal befänden sich grosse, ausgewachsene und geschützte Bäume, die gemäss Bauvorhaben nicht mehr adäquat ersetzt werden könnten, denn es fehlten für die Ersatzbäume dieselben Wachstumsbedingungen. Elf Bäume seien geschützt, von denen nun sieben gefällt werden sollen. Die Mitteilung, dass fünf der sieben Bäume nicht mehr vital seien, könne nicht nachvollzogen werden. Die verbleibenden originalen Bäume würden wegen der neuen Gesamtanlage mit der Zeit wohl ebenfalls gefährdet werden. Auf den Dachterrassen werde kein ökologischer Ausgleich möglich sein.

Das Projekt sei überdimensioniert und werde die Wohnqualität für die Anwohner entscheidend abwerten. Der Lichteinfall werde zum Teil drastisch eingeschränkt werden. Einzelne Wohnungen hätten dann bis zu acht Stunden keinen Lichteinfall mehr. Man sei bei der Ausnutzung bis an die Grenzen des Erlaubten gegangen. Wenn bereits nur ein wenig tiefer gebaut würde, wäre das sehr von Vorteil.

Für die Feuerwehr werde es wegen der engen Hofeinfahrt problematisch werden, die neuen Wohneinheiten im Brandfall zu erreichen. Sie könne nur von der Strasse her unter einer Einfahrt hindurch eine Schlauchleitung verlegen. Eine Brandbekämpfung im obersten Stock könne nicht erfolgen.

Zusätzlich zu den Argumenten des Petitionsschreibens wies die Petentschaft auf das Thema des verdichteten Bauens hin. Verdichtetes Bauen sei an sich verständlich angesichts der Raumprobleme in der Stadt. Warum dies aber hier für rund zwanzig privilegierte Wohneinheiten

zulasten von über hundert bisherigen Wohnungen geschehen solle, werde nicht klar. Gemäss Richtplan des Kantons solle das St. Johann sogar entdichtet werden (mittels Verwendung des Mehrwertabgabefonds z.B. für Pocketparks). Es sei absolut unverständlich, warum ein dazu widersprüchliches Projekt erlaubt wurde.

Ebenfalls als zusätzliches Argument wies die Petentschaft darauf hin, dass der Kannenfeldpark (rund 500 Meter entfernt) für kleine Kinder schwer zu erreichen sei. Der Weg dorthin stelle angesichts der stark befahrenen Strassen dazwischen sogar eine grosse Gefährdung dar. Die für das Bauvorhaben vorgesehene Parzelle würde für eine Öffnung des Hinterhofs vollauf genügen. Dies wäre eine Wertsteigerung für Familien mit kleinen Kindern, wenn sie diese hierhin schicken könnten.

Die Petition ist das Resultat der Ablehnung aller 82 Einsprachen gegen das Bauvorhaben und der anschliessenden Ablehnung des aufgrund feuerpolizeilicher Bedenken formulierten Rekurses. Die Petentschaft hat sich aufgrund finanzieller Erwägungen ausserstande gesehen, den abgelehnten Rekurs weiterzuziehen. Sie bezifferte die Gesamtkosten dafür mit 15'000 Franken (1'500 Kostenvorschuss für den Weiterzug plus Anwaltskosten). Die Petentschaft hat angesichts des bereits weit vorangeschrittenen Bauprojekts eingeräumt, dass ihre Aktivität relativ spät eingesetzt habe; dies sei aber geschehen, da sie stets erst alle amtlichen Bekanntmachungen abgewartet habe. Die Petentschaft gab auch an, versucht zu haben, mit der Bauherrschaft in Kontakt zu treten, um ihr eigenes Projekt vorzustellen. Dies sei ihr aber nicht gelungen.

### **2.1.2 Argumente der Vertretung des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD)**

Die Amtsleiterin Bau- und Gewerbeinspektorat hielt zu den Argumenten, die im Petitionsschreiben festgehalten sind und welche die Petentschaft zusätzlich am Hearing vorbrachte, folgendes fest:

Der Neubau werde durch eine Neuparzellierung möglich, und es entstehe eine Hinterhofparzelle ohne Strassenanstoss. Dabei werde die gesetzliche Ausnutzungsziffer auf der Neuparzellierung eingehalten, auch die Freiflächen seien gesetzeskonform. Die Bauherrschaft habe die für den Bau notwendigen Bewilligungen zwischen den Parzellen als deren Eigentümerin rechtskonform erteilt. Es habe keine Ausnahmegewilligungen gegeben. Eine Neuparzellierung sei generell nichts Ungewöhnliches bei Bauprojekten, da Parzellengrenzen oft auf ganz bestimmte historische Verhältnisse zugeschnitten seien, die heute nicht mehr gegeben seien.

Mit dem Bauentscheid wurden alle Einsprachen abgelehnt, der Rekurs bei der Baurekurskommission wurde nach der Stellungnahme von Feuerwehr und Gebäudeversicherung nicht weitergezogen. Das BVD hält fest, dass das Baubegehren rechtskräftig ist und umgesetzt werden kann.

Die Schilderung der Petentschaft betreffend Brandbekämpfung ist gemäss BVD irreführend. Die Feuerwehr habe mitgeteilt, dass alle Vorschriften eingehalten würden. Der Zugriff der Feuerwehr auf das Gebäude samt Attikageschoss sowie die Rettung seien im Brandfall gewährleistet. Wohn- und Schlafräume seien den Brandschutzvorgaben entsprechend zugewiesen. Auch die angrenzenden Gebäude seien nicht zusätzlich gefährdet. Die Baurekurskommission verlange auch keine weiteren Unterlagen wie behauptet werde. Alle Instanzen hätten geurteilt, dass die Vorschriften eingehalten würden und der Bauherr das Recht habe, sein Bauland zu nutzen. Ein Stopp des Bauvorhabens wäre nur noch über eine Enteignung möglich.

Der kantonale Richtplan mit dem Thema Verdichtung im St. Johannis-Quartier sei nur behördenverbindlich. Er könne nicht im Sinne von Verbot und Verhinderung von Bauvorhaben auf Private angewendet werden. Auch das Planungsamt sei der Ansicht, dass das Projekt realisiert werden könne.

Die Fachbereichsleiterin Natur Landschaft Bäume der Stadtgärtnerei erklärte, dass die Stadtgärtnerei den Aspekt Baum- und Naturschutz bei diesem Projekt prüfe und vertrete. Das Baumschutzgesetz schütze im vorliegenden Fall die bestehenden Bäume nicht absolut. Beim Baumschutz gelte insgesamt die Verhältnismässigkeit. Das Recht solle nicht Neubauten

verhindern, sondern zu einem guten Ersatz führen, wenn Baumfällungen nötig würden. Guter Ersatz bedeute, dass die Neupflanzungen nicht auf unterkellertem Boden stehen dürfen, um eine längere Wachstumsphase zu ermöglichen. Auf dem betreffenden Areal sollen sieben geschützte Bäume gefällt werden, zwei davon mit guter Vitalität, fünf geschwächte Bäume müssten in absehbarer Zeit wohl ohnehin ersetzt werden. Das Gutachten zur Vitalität der Bäume sei verlässlich, da von externer, unabhängiger Stelle verfasst. Die Behörde prüfe sehr sorgfältig aufgrund des Gesetzes. Das Baumschutzgesetz bestimme, dass die Baumschutzkommission die Behörde bei der Interessenabwägung berät. In der Baumschutzkommission sei die Verwaltung in der Minderheit. Die Behörde ist der Kommission gefolgt. Die Stadtgärtnerei verlange fünf Ersatzbäume an Standorten, wo keine Unterkellerung besteht. Dies bedeute, dass mehr Bäume als bisher nicht-unterkellert seien. Wenn kein Ersatz platziert werden könne, gebe es die Möglichkeit der Ersatzabgabe. Die Stadtgärtnerei bemüht sich aber darum, dass es keine Höfe ohne Bäume gebe und dass jeder Ersatz möglichst ortsnah geschehen soll. Die Stadtgärtnerei ist der Ansicht, dass hier die Entfernung der bestehenden Bäume und deren Ersatz zusammen Sinn ergeben.

Hinterhoföffnungen für die Allgemeinheit seien zwar grundsätzlich möglich. Dabei müsste man aber gesamthaft planen und neu gestalten. Eine Trennmauer zu bauen, mittels der nur ein Teil des Hinterhofs öffentlich gemacht werde, könne kein Planungsziel der Behörde sein. Eine Beibehaltung des jetzigen Zustandes des von der Petition betroffenen Hofteils wäre aber auch in diesem Fall wohl eine Illusion. Jede Öffnung würde eine grundlegende Diskussion aller Aspekte bedingen. In diesem Fall müsste man auch die Nähe des Kannenfeldparks berücksichtigen.

Anlässlich der im Hearing aufgeworfenen Idee der Überplanung des Gesamthofs wurde über den möglichen Ersatz der dort bisher bestehenden oberirdischen Garagenbauten durch eine unterirdische Einstellhalle diskutiert. Dabei kam die Frage auf, ob der Mehrwertabgabefonds dazu verwendet werden könne. Das BVD antwortete, dass dieser Fonds für die Begrünung verwendet werden könne, aber nicht für Projekte dieser Art.

### **3 Erwägungen der Petitionskommission**

Die Petitionskommission hält fest: Die Baugenehmigung ist rechtskräftig, kein Rekurs ist mehr hängig. Es sind alle Voraussetzungen erfüllt, so dass die Bauherrschaft ihr Vorhaben realisieren kann.

Die Petitionskommission bleibt gleichwohl über die Frage gespalten, wie mit der Petition weiter verfahren werden solle. Die Mehrheit will die Petition zur Berichterstattung an den Regierungsrat überweisen; diese Berichterstattung solle Antworten zu grundsätzlicheren Fragen geben, die sich an diesem Einzelfall stellen und für die Quartierbevölkerung angesichts zukünftiger Verdichtungsvorhaben relevant sind. Die Minderheit will die Petition als gegenstandslos abschreiben lassen.

Die Kommissionsminderheit geht davon aus, dass die Petition mit ihrer Forderung nach Aufhebung der erteilten Baugenehmigung angesichts der Rechtslage keine Basis mehr hat. Sie müsse folglich abgeschrieben werden. Zur Petition könne der Regierungsrat inhaltlich nur dasselbe berichten, was der Petitionskommission bereits mitgeteilt wurde. Daran angehängte Fragen seien mit dem Instrument der Interpellation an die Regierung zu richten, nicht im Rahmen der vorliegenden Petition. Es kann gemäss der Minderheit nicht Aufgabe der Petitionskommission sein, den Inhalt einer Petition mit eigenen Fragestellungen und Erwägungen anzureichern. Die Petitionskommission verkenne ihre Aufgabe und mache sich unnötig, wenn sie die Petitionen dann nicht mehr abschliesse, wo dies eindeutig möglich sei, sondern quasi ausnahmslos zur Berichterstattung weiterleite.

Die Kommissionsmehrheit ist demgegenüber der Ansicht, dass die Petition den gerade für das St. Johannis-Quartier dringlichen Themenbereich der Hinterhofnutzung, Stadtbegrünung und

Quartierverdichtung aufwirft. Petitionen seien bei Überbauungen nicht unüblich, besonders dort, wo bereits verdichtet gewohnt werde. Zwar sei auch eine Interpellation durch einzelne Ratsmitglieder möglich, doch sei es Aufgabe der Petitionskommission, Anliegen der Bevölkerung aufzunehmen und die grösseren Zusammenhänge zu erkennen. Wenn der Grosse Rat auf Antrag der Petitionskommission die Petition an den Regierungsrat zur Berichterstattung weiterleite, sei dies ein deutliches Signal an die Quartierbevölkerung, dass die Politik ihre Anliegen auf übergeordneter Ebene ernst nehme, auch wenn die rechtlichen Möglichkeiten in diesem Einzelfall tatsächlich ausgeschöpft seien.

Teile der Kommissionsmehrheit haben Sympathie für die Idee bekundet, dass die öffentliche Hand den Hinterhof übernehmen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Der Kannenfeldpark sei für kleinere Kinder weit entfernt. Im Landskronhof einen Spielplatz einzurichten wäre für diese Kinder und deren Eltern sehr attraktiv. Auch generell könnten gut gestaltete Hinterhöfe ausserordentlich attraktive Lebensräume sein. Allerdings seien bei diesem Vorschlag bestimmte Partikularinteressen nicht von der Hand zu weisen, und es sei angesichts der vielen tangierten Interessen auch ein sehr schwieriges Unterfangen ohne Garantie für erfolgreichen Abschluss, aus einem nicht-öffentlichen Raum einen öffentlichen zu machen.

Die Kommissionsmehrheit hält fest, dass gewünschte Berichterstattung durch die Regierung Aussagen zu folgenden Aspekten liefern soll:

- Aktueller und zukünftiger Umgang von Regierung und Behörden mit dem Grünraummangel und dem verdichteten Bauen im St. Johannis-Quartier, sowohl in Bezug auf Projekte der öffentlichen Hand als auch Privater.
- Erstellung von Strategien und konkreten Konzepten in diesem Zusammenhang
- Proaktives Handeln der Behörden, um Anwohnerinteressen festzustellen und zu kanalisieren
- Nutzung des Mehrwertabgabefonds in diesem Zusammenhang

## 4 Antrag

Die Petitionskommission beantragt mit 5 gegen 4 Stimmen, vorliegende Petition dem Regierungsrat zur Stellungnahme innert eines Jahres zu überweisen.

Im Namen der Petitionskommission



Anita Lachenmeier  
Präsidentin