



An den Grossen Rat

18.5131.02

Petitionskommission
Basel, 26. November 2018

Kommissionsbeschluss vom 26. November 2018

Petition P 380 "Für den Erhalt der Mattenstrasse 74/76"

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 11. April 2018 die Petition „Für den Erhalt der Mattenstrasse 74/76“ der Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1. Wortlaut der Petition¹

Uns ist unbegreiflich, warum die gut erhaltenen Vorderhäuser Mattenstrasse 74 und 76 (Baujahr 1899) sowie das einzigartige Ensemble mit seinem ländlichen Holzhaus (das „Hüsli“ ist von 1880), seinem weissen Hinterhaus (1898) und dem grünen Hof mit seinen alten Bäumen für ein konventionelles Neubauprojekt abgerissen werden sollen!

Obwohl die Mattenstrasse 74 in der letzten Planrevision in den Ortsbildschutz aufgenommen wurde, will die „Vinzenz-Konferenz St. Marien“ diesen Lebens- und Arbeitsraum mit 15 kostengünstigen Wohnungen, Ateliers sowie Café Samstag zerstören und durch einen Neubau mit 21 Wohnungen zu Marktmiete ersetzen. Damit würden auch die hier lebenden Menschen aus ihrem Zuhause verdrängt.

Die Unterzeichnenden fordern, dass das historisch bedeutsame Häuserensemble in das Denkmalverzeichnis eingetragen und die Ortsbild-Schutzzone in der nächsten Planrevision auf das Vorderhaus der Mattenstrasse 76 ausgedehnt wird.

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Hearing vom 24. September 2018

Der Grosse Rat überwies die Petition der Petitionskommission bereits im April 2018 zur weiteren Behandlung. An ihrer Sitzung vom 23. April 2018 nahm die Kommission die Petition entgegen und stellte in ihrer Diskussion fest, dass im Zusammenhang mit dieser Petition aufgrund einer Einsprache gegen das Baugesuch ein hängiges Verfahren im Gang sei. Generell gilt bei hängigen Baugesuchen aufgrund der Gewaltenteilung der Rechtsweg. Die Petitionskommission entschied deswegen, den Entscheid zum Baugesuch abzuwarten.

¹ Petition P 380 „Für den Erhalt der Mattenstrasse 74/76“, Geschäfts-Nr. 18.5131.01.

Nachdem der Entscheid über das Baugesuch gefällt wurde, traktandierte die Petitionskommission die Petition im August 2018 erneut und beschloss, ein Hearing durchzuführen. Am Hearing vom 24. September 2018 nahmen teil: Drei Bewohnerinnen und Bewohner der Mattenstrasse 74/76 als Vertretende der Petentschaft sowie der Kantonale Denkmalpfleger und die Amtsleiterin Bau- und Gastgewerbeinspektorat als Vertretende des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD).

2.1.1 Das Anliegen der Vertretenden der Petentschaft

Die Vertretenden der Petentschaft erklären, dass die Bewohnerschaft seit 2013 mit dem Eigentümer in einem Konflikt stehe, damals wurde allen Mieterinnen und Mietern aufgrund eines damals geplanten Neubauprojekts gekündigt. Gegen diese Kündigung wehrte sich die Mieterschaft mit dem Argument, es handle sich um eine Kündigung auf Vorrat. Seither bestehen auf verschiedenen Ebenen Auseinandersetzungen (Miet-, Baurecht etc.). Die Mieterschaft signalisierte aber auch Interesse an einem Kauf der Liegenschaft, diesbezüglich konnte jedoch keine Einigung mit dem Eigentümer erzielt werden. Im Juli 2017 reichte der Eigentümer beim BGI ein neues Baugesuch ein. Gegen dieses Baugesuch wurden insgesamt 120 Einsprachen eingereicht.

Das Baugesuch wurde vor rund einem Monat abgelehnt. Nach dem offiziellen Entscheid über das Baugesuch entschied sich der Eigentümer, die Liegenschaft zu verkaufen. Die Petentschaft erfuhr erst im Rahmen des Hearings, dass der Vinzenzverein offenbar Rekurs gegen den Entscheid des BGI erhoben hatte. Aktuell laufen Kaufverhandlungen zwischen dem Mietshäuser Syndikat, in Stellvertretung für die IG Mattenstrasse, und dem Eigentümer. Die Mieterschaft sei optimistisch, letztlich stelle sich die Frage, ob der Vinzenzverein gewillt ist, die Liegenschaft einer Genossenschaft zu verkaufen.

Am grundsätzlichen Anliegen der Petition habe sich aber bis heute nichts geändert: Die Häuser sollten in das Denkmalverzeichnis eingetragen und die Schutzzone soll auf die andere Hälfte des Ensembles ausgedehnt werden. Das Holzhaus im Innenhof sei noch in seiner ursprünglichen Form erhalten, dieses Gebäude soll im Besonderen erhalten werden. Zudem nehme der Innenhof im Quartier eine wichtige Funktion im Sinne eines Quartierzentrums und eines halböffentlichen Raums ein. Die gesamte Liegenschaft umfasse insgesamt 15 Wohnparteien sowie einen Gewerberaum. Es handle sich um günstigen Wohnraum, der erhalten bleiben soll. Die Petition wurde innerhalb von drei Monaten von rund 4'000 Personen unterschrieben.

Aus Sicht der Bewohnerschaft schein es am besten, wenn die Häuser unter Denkmalschutz gestellt werden und eine Sanierung in Absprache mit dem Denkmalschutz erfolgt. Das Ensemble sei im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet und wurde der höchsten Schutzstufe zugewiesen. Die Liegenschaft wurde bereits von Architekten beurteilt und es erfolgten entsprechende Finanzierungsrechnungen, eine ökonomisch machbare Sanierung schein demzufolge möglich. Die einzige Schwierigkeit bilde das Holzhaus im Innenhof, allenfalls ermöglichen hier Subventionen eine fachgerechte Sanierung.

2.1.2 Argumente der Amtsleiterin Bau- und Gastgewerbeinspektorat und des Kantonalen Denkmalpflegers (BVD)

Die Amtsleiterin Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI) bestätigt, dass das BGI am 15. August 2018 den Entscheid über das Baugesuch des Eigentümers der Mattenstrasse 74/76 gefällt habe. Das Gesuch wurde – unter anderem gestützt auf die Stellungnahmen des BGI, der kantonalen Denkmalpflege und der Bodenkommission – abgelehnt. Im Moment sei hinsichtlich dieses Entscheids ein Rekurs des Eigentümers (Vinzenzverein) bei der Baurekurskommission hängig. Dieser Rekurs wurde vom Bauherrn noch nicht weiter begründet, dieser habe die Möglichkeit, die hierzu bestehende Frist weiter zu verlängern.

Der Kantonale Denkmalpfleger informiert, dass das Haus von der Denkmalpflege des Kantons Basel-Stadt in das kantonale Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen wurde. Dies bedeutet, dass die Schutzwürdigkeit eines Objekts vertieft untersucht werden muss, wenn ein Abbruch oder grosser Umbau vorgesehen ist. Die Parzelle befindet sich ausserhalb der Altstadt

im Rosentalquartier und verdeutliche exemplarisch, wie Stadtentwicklung im 19. Jahrhundert stattgefunden hat. Das von der Petentschaft erwähnte Holzhaus im Innenhof wurde dort an erster Stelle gebaut und später von der heute bestehenden Blockrandbebauung „eingefasst“.

Teile der Schönaustrasse wurden in die Ortsbild-Schutzzone aufgenommen. Um die Dominanz der Ecksituation zu erhalten, wurde damals die Schutzzone auf das Nachbargebäude, im Sinne einer Pufferzone, in die Mattenstrasse ausgedehnt. Somit ist der Gebäudeanteil (rund 1/3) welcher gegen die Schönaustrasse liegt Teil der dort geltenden Ortsbild-Schutzzone, bei den restlichen Gebäudeteilen ist dieser Schutz aber nicht wirksam. Die Ortsbild-Schutzzone habe keine Gültigkeit für das Innere eines Objekts, hierfür müsste ein einzelnes Objekt unter Schutz gestellt werden. Die Denkmalpflege stellte vor einigen Jahren bei einer entsprechenden Überprüfung des Ensembles im Hinblick auf dessen Originalität einen Antrag auf unter Schutzstellung. Der Regierungsrat nahm eine sehr ausführliche Interessenabwägung vor und stellte darin fest, dass die Schutzwürdigkeit zwar begründet, diese Begründung jedoch einigermaßen abstrakt ausfalle und deswegen – gerade aufgrund der damals geplante soziale Nutzung durch den Vinzenzverein – gegebenenfalls durch die Öffentlichkeit nur schwer nachvollziehbar sei.

Der Kantonale Denkmalpfleger führt weiter aus, dass ein allfällig neuer Besitzer in Bezug auf das Objekt die gleichen Rechte und Pflichten wie der bisherige Besitzer habe. So müssen gewisse Auflagen und Anforderungen zwingend erfüllt werden (beispielsweise eine Energieertüchtigung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Bei gewissen Normen des SIA bestehe aber auch Spielraum, dies sei abhängig vom Eigentümer und dieser verfüge auch über die Möglichkeit, einen Wiedererwägungsantrag zu stellen. Für die unter Schutzstellung eines Gebäudes ist der Regierungsrat zuständig. Stehe eine Liegenschaft unter Denkmalschutz, komme dies einer Wertminderung gleich.

Die Amtsleiterin des BGI ergänzte, der Regierungsrat könne auch von sich aus, beziehungsweise auf Basis eines parlamentarischen Vorstosses, nochmals über die unter Schutzstellung des Ensembles entscheiden.

3. Erwägungen der Petitionskommission

Die Petitionskommission stellt in ihrer Diskussion fest, dass es sich bei einer definitiven Ablehnung des Baugesuchs des aktuellen Eigentümers und einer allfälligen Veränderung der Besitzverhältnisse der Liegenschaft Mattenstrasse 74/76 anbiete, eine unter Schutzstellung des gesamten Ensembles erneut zu überprüfen. Hierfür würde die Originalität und Einzigartigkeit des Ensembles sprechen, wobei offenbar dem im Innenhof gelegenen Holzhaus eine besondere Bedeutung zukommt. Weiter sollte geprüft werden, ob eine Ausweitung der Ortsbild-Schutzzone auf die ganze Liegenschaft Mattenstrasse 74/76 sinnvoll wäre, da ein Teil der Liegenschaft bereits Teil der für die Schönaustrasse gültigen Ortsbild-Schutzzone ist. Die Kommission bittet den Regierungsrat diesbezüglich um eine Stellungnahme.

4. Antrag

Die Petitionskommission beantragt dem Grossen Rat einstimmig, vorliegende Petition dem Regierungsrat zur Stellungnahme innert einem halben Jahr zu überweisen.

Im Namen der Petitionskommission



Tonja Zürcher
Kommissionspräsidentin