



Basel, 16. Juni 2023

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin Keller

«stadt-bild-basel» ist ein Verein, der eine effiziente Stadtentwicklung ermöglichen möchte, ohne die wesentlichen historischen und heimatprägenden Bezüge der Region Basel ausser Acht zu lassen. Seine Mitglieder sind Architekten und andere Personen aus der Baubranche wie Bauherren, Eigentümer und Investoren. Weitere Informationen über unseren Verein sind unter der Homepage www.stadt-bild-basel.ch zu finden, welche in einer Woche aufgeschaltet wird.

Der Verein «stadt-bild-basel» bemängelt, dass die Stadtbildkommission («SBK») unzulässigen Einfluss auf die Erteilung von Baubewilligungen nimmt.

Dies führt zu einem Zustand der Rechtsunsicherheit, der zeitgemässes Bauen verhindert. Diese Problematik möchten wir Ihnen, Frau Regierungsrätin, in diesem Brief gerne erläutern.

Nicht erfolgte Zurückbindung SBK

Seit Jahren wird über die Abschaffung der SBK debattiert. Am 10. Juni 2020 fand im Grossen Rat die Abstimmung über die Motion betreffend SBK statt. Zwei Drittel der Grossräte haben sich damals für die Entmachtung der SBK entschieden: die SBK sollte lediglich noch bei Bauvorhaben «von grosser Tragweite oder von grundsätzlicher Bedeutung» weiterhin verbindlich Entscheide treffen können.

Leider ist es so, dass der Beschluss des Grossen Rates (Geschäft 19.5532) nicht umgesetzt wird. So ist zunächst festzuhalten, dass die SBK selbst entscheidet, ob ein Projekt von grosser Tragweite oder grundsätzlicher Bedeutung ist. Hier besteht ein erster «Systemfehler». Denn das Gremium, das gemäss dem Grossen Rat entmachtet werden sollte, entscheidet nach wie vor selbst, ob es ein Projekt beurteilen möchte oder nicht. Folglich kann man daraus schliessen, dass die SBK in unbremstem Umfang Projekte verbindlich beurteilt und aus ihrer Sicht ein Projekt relativ rasch als «von grosser Tragweite oder grundsätzlicher Bedeutung» qualifiziert wird.

Interessenkonflikte

Gewisse in Basel-Stadt tätigen Architekten (beispielsweise Luca Selva, Mathias Ackermann, Präsident SBK) sind gleichzeitig Mitglieder der SBK. Die Kommission steht somit in einem klaren Interessenskonflikt und kann die Projekte z.B. ihres Präsidenten nicht neutral bewerten. Ebenso sehen wir eine klare Problematik, wenn in Basel tätige Architekten als Mitglieder der SBK Anträge ihrer Mitbewerber sowie eigene Projekte unabhängig einschätzen müssen.

In der SBK sitzen zudem Investoren, welche selbst in Basel bauen und somit bereits formal einen Interessenskonflikt aufweisen. Dies aus zwei Gründen: Einerseits beurteilen diese Personen ihre direkten Mitbewerber und andererseits stellen sie selbst Baugesuche. Die Zusammensetzung der SBK müsste derart ausgestaltet sein, dass keine dieser Personen selbst in Basel baut, an Bauprojekten beteiligt ist oder diese begleitet. Dies aus Gründen der Neutralität, Objektivität und Professionalität.

Beispiele anhand einer Auflistung der Projekte der Frisina Architekten, welche durch die SBK bewusst verhindert werden:

Bis Ende Mai 2022 haben z.B. Frisina Architekten fünf Baubeglehen in Basel-Stadt eingereicht. Bei allen Projekten hat die SBK verbindliche Entscheide angeordnet. Dabei handelt es sich um die folgenden Projekte, welche keine grosse Tragweite darstellen:

- MFH Pfeffingerstrasse 27-29 (31 Wohnungen), eine Nebenstrasse im Gundeli, welche kaum eine grundsätzliche Bedeutung aufweisen kann.
- MFH General Guisan-strasse 59 (7 Wohnungen), eine Nebenstrasse im Neubad, welche aufgrund der Lage und auch der Grösse kaum eine grundsätzliche Bedeutung haben kann.
- MFH Breisacherstrasse 8 (10 Wohnungen -1 EFH), eine Nebenstrasse im Kleinbasel, welche aufgrund der Lage und der Grösse kaum eine grundsätzliche Bedeutung haben kann.
- Birsigstrasse 89 (4 Wohnungen), ein sehr kleines Projekt an einer Nebenstrasse, welches aufgrund der Grösse und Lage kaum eine grundsätzliche Bedeutung haben kann.
- Neubadstrasse 115 (16 Wohnungen), eine Hauptstrasse, welche nicht im Zentrum liegt, mit evtl. Tragweite aufgrund der Nähe zur Allerheiligen Kirche und zu einer wichtigen Kreuzung in Basel.

Alle fünf Projekte mit insgesamt 68 Wohnungen sind bis heute vor allem wegen Zeitverzögerungen der SBK nicht bewilligt worden. Somit hat sich nach dem «formellen Zurückbinden der SBK» durch den Grossen Rat nichts geändert, und alle Bauanliegen sind anscheinend von grosser Tragweite und grundsätzlicher Bedeutung, damit die SBK sie nach wie vor behandeln kann. Sie können sicherlich den Ärger und das Missverständnis der Planer und Bauherren erahnen.

Exemplarische Darstellung Problematik SBK mit aktuellen Projekten

In diesem Textabschnitt werden zwei von diversen Vorfällen genannt, welche exemplarisch die Problematik und die Komplexität der SBK darstellen.

Beispiel Nummer 1: Neubadstrasse

Bei diesem Projekt (es handelt sich um ein Projekt mit einem Volumen von CHF 17.5 Mio und 16 neuen Wohnungen), welches Alfio Frisina persönlich bei der SBK präsentiert hat, wurde Herr Frisina nach ca. drei Minuten unterbrochen. Ihm wurde durch Herrn Selva mitgeteilt, dass er nur insgesamt 15 Minuten Zeit hätte und er sich auf das Wesentliche konzentrieren solle. Abgesehen von einem unpassenden und schulmeisterlichen Ton war ihm dies selbstverständlich bewusst und seine Präsentation war nach 11 Minuten beendet. Im Nachgang wurden Fragen durch die SBK gestellt, welche unmissverständlich zum Ausdruck brachten, dass die SBK nicht vorbereitet war und während der Präsentation nicht aufmerksam zugehört hatte. Nach nicht einmal 20 Minuten war die Sitzung beendet und Herr Frisina und seine Partner mussten den Raum wieder verlassen.

Die SBK hat in der Folge, analog anderen Projekten, eine Stellungnahme durch das Bauinspektorat (BI) per Zwischenbericht zustellen lassen und das Projekt abgelehnt. Im Anhang legen wir Ihnen gerne das Layout dieser Präsentation bei, welches unmissverständlich aufzeigt, dass das Projekt das Areal massiv aufwerten würde. Der Entscheid der SBK wurde wie folgt formuliert:

« (...)

Ein geschlossener Blockrand wie im Baugesuch dargestellt ist aus Sicht der SBK nicht genehmigungsfähig, da damit die offene städtebauliche Setzung und damit die stadträumliche Bedeutung des Denkmals geschwächt und entfremdet wird.

Um dem Umgebungsschutz gerecht zu werden und um ein bewilligungsfähiges Projekt zu erhalten, welches die gute Gesamtwirkung (§58 BPG) erfüllt, muss ein Wettbewerb mit einer qualifizierten Jury durchgeführt werden. Die SBK ist überzeugt, dass nur damit eine genehmigungsfähige Lösung erreicht werden kann, um auch bei eidgenössischen Kommissionen eine Zustimmung erhalten zu können.

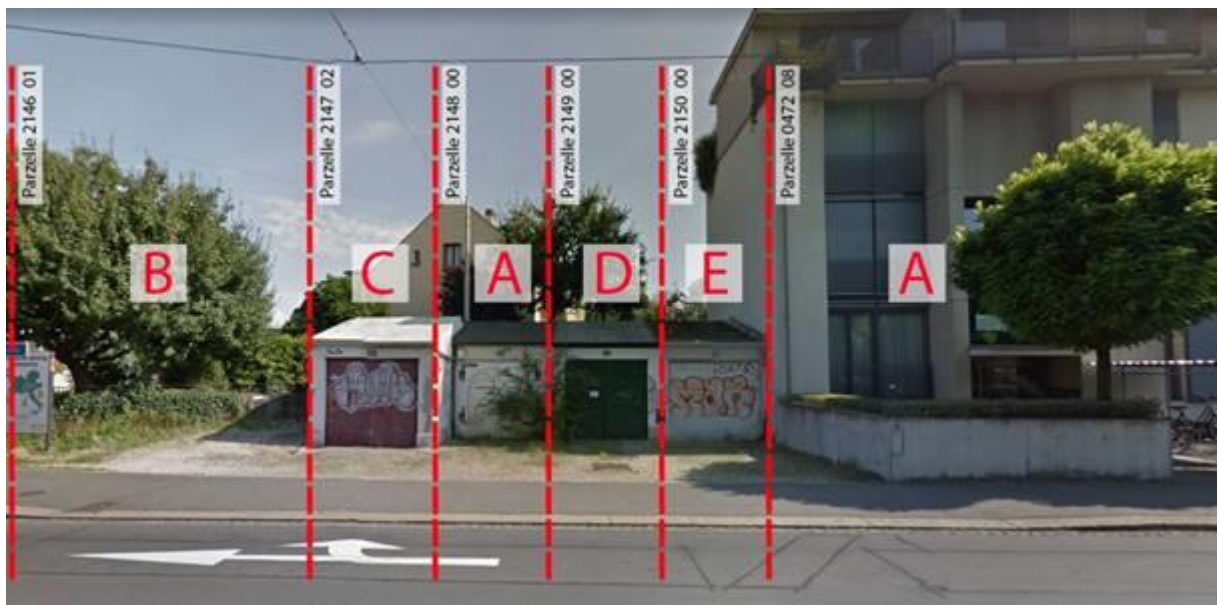
://: Ablehnen »

Daraufhin hat Herr Frisina ein Gespräch mit der SBK gesucht und per Mail folgende Anfrage gestellt:

«Sehr geehrter Herr Kunz

(....)

Für die Umsetzung eines Gesamtprojekts hat Doalpa AG hierfür in den letzten 2 Jahren intensive Gespräche mit den Eigentümern der Parzellen B, C, D und E (inklusive Kindes- und Erwachsenenbehörde) geführt und erreicht, dass diese Parzellen unter bestimmten Bedingungen gekauft und / oder überbaut werden dürfen. Die Parzellen sind somit noch nicht erworben. Zu diesen Bedingungen gehören u.a.:



Parzelle B:

- Tausch der Parzelle mit zwei Einstellhallenparkplätze insgesamt 6 x 6 Meter,
- Einfahrt der Einstellhalle soll zwingend an der Neubadstrasse sein
- Fussgängereingang in die Liegenschaft muss zwingend an der Neubadstrasse sein

Parzelle C:

- Tausch mit einem modernen Einstellhallenparkplatz

Parzelle D + E:

- bestehende Garagen soll durch je neue Garagen ersetzt werden, welche sich am gleichen Ort befinden, dafür erhält die Doalpa AG ein Überbaurecht bei Parzelle D, Parzelle E kann erworben werden, wobei die Garagenbox alsdann vom Verkäufer erworben wird (diese Vereinbarung ist von der KESB genehmigt).

Wenn ein Bauprojekt die Flächen der heutigen Garagen nicht miteinbezieht und kein Bau über den Garagen möglich ist (keine Blockrandbebauung, wie diese im Entscheid der SBK angegeben ist), hat dies zur Konsequenz, dass man die Parzellen B, C, D und E auch nicht beim Projekt integrieren kann. Dies hätte insbesondere folgende negativen Auswirkungen für den Kanton und die Stadtentwicklung:

- Diese überaus unattraktive Fläche in Basel würde für immer so bleiben, was auch im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Kirche sowie aus städtebaulicher Sicht nicht anzustreben ist.
- Zudem verliert Basel, welches bereits mit der Wohnungsnot zu kämpfen hat, mindestens 8 Wohnungen. Geplant sind - mit dem eingereichten Projekt - 15 Wohnungen. Somit würde man bei einem Blockrandverbot, nicht im Sinne der Stadt und der Bevölkerung handeln.
- Sowohl Steuereinnahmen durch den Bau und die Handänderung, als auch wiederkehrende Steuereinnahmen werden so in mehrere Millionenhöhe verhindert.
- Die Parzelle könnte nicht mit einem guten Projekt überbaut werden, da die Geometrie der gesplitteten Parzelle alles andere als Ideal ist (siehe mögliche Volumetrie, beim untenstehenden Bild und Situationsplan) und das Potential dieser Lage könnte nicht ausgeschöpft werden.



Wir würden gerne persönlich diese Situation mit Ihnen (z.B. in einer Delegation) in einem Austausch besprechen, da das Projekt eine Vielzahl von Überlegungen und Variantenabklärungen im Vorgang durchlaufen hat. Wir wären Ihnen entsprechend dankbar um Unterbreitung von Terminvorschlägen.

Nach langem Warten erfolgte dann die Antwort der SBK durch Herrn Kunz:

«Sehr geehrter Herr Frisina

(...)

Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt und die SBK ihren Entscheid dem BGI übermittelt hat und vom BGI noch keine Stellungnahme vorliegt, macht ein Treffen keinen Sinn. Bitte warten Sie den Zwischenbericht des BGI ab.

Ich bitte um Kenntnisnahme.»

Aus dieser Antwort kann entnommen werden, dass die SBK ihre Pflicht, die Architekten und Bauherren zu beraten, nicht wahrnehmen will.

Besonders ärgerlich ist, dass, nach einem ablehnenden Entscheid der SBK, das Bauinspektorat das Projekt in Bezug auf Paragraf 58 ohne weitere Stellungnahme ablehnt; somit macht die Antwort der SBK überhaupt keinen Sinn. Uns lässt diese Haltung einmal mehr sprachlos. Wir möchten hier darauf hinweisen, dass in dieser Zone (beim Projekt an der Neubadstrasse) eine Blockrandbebauung und somit eine geschlossene und erwünschte dichte Bebauung erlaubt ist. Somit dürfte die SBK das Projekt gar nicht verhindern. Dabei handelt es sich um ein Projekt, bei welchem die SBK durch ihren Willen ca. 800 m² wertvolle Wohnfläche verhindert. Das ist bestimmt weder im Sinne der Stadtentwicklung noch der Bevölkerung von Basel. Diese Haltung hinterlässt den Eindruck, dass die SBK die massiven Wohnungsnotprobleme der Stadt nicht wahrnehmen will.

Fazit: Es gibt keine gesetzlichen Grundlagen, welche die SBK berechtigen, auf einem privaten Grundstück einen Wettbewerb veranlassen zu können, welcher in diesem konkreten Fall ohne klaren Grund als erzwungen scheint.

Einerseits ist es selbstredend, dass eine SBK nicht nach subjektiven Befindlichkeiten agieren darf, andererseits müsste die SBK konkret mitteilen, was am Projekt geändert werden müsste und dies auch schriftlich begründen. Alles andere stellt keine zeitgemässe Zusammenarbeit zwischen Bürgern und Stadt dar.

Die SBK fördert die Projektentwicklung nicht, sondern agiert situativ und ohne vertiefte Auseinandersetzung.

Wir finden es angebracht, dass wenigstens die Richtung der konkreten Projektänderung oder die Kriterien vorab mitgeteilt werden – und dies unter Berücksichtigung der vom Kanton für die jeweilige Strasse vorgegebenen Nutzungsziffer und Normen, denn die Eigentumsgarantie ist weiterhin ein wesentliches Grundrecht.

Frisina Architekten sind aufgrund dieser Vorkommnisse an die Ombudsstelle gelangt, um diese Problematik zu besprechen. Herr Moosbrugger teilte mit, dass er sich der komplexen Situation und der daraus resultierenden Schwierigkeiten für ArchitektInnen bewusst sei. Da die Ombudsstelle jedoch keine Weisungsbefugnis habe und lediglich überprüfen könne, ob die SBK ihre Entscheidungen auf rechtlichen Grundlagen basierend trifft ohne diese ändern zu können, hat Herr Moosbrugger Frisina Architekten auf den politischen Weg verwiesen. Ebenso zeigte sich Herr Zappalà (Geschäftsführer der HEV und Grossrat) über diese Situation besorgt und hat bestätigt, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht.

FAZIT: Es ist unserer Ansicht nach unverkennbar, dass die SBK die Bedürfnisse der Stadt Basel und der Bevölkerung nicht wahrnimmt. Die Entscheidungen der SBK stehen oftmals im Widerspruch zur Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit.

Weitere Bauverhinderung durch die SBK

Ebenso eindeutig können wir aufzeigen, dass die SBK die Entstehung wertvollen Wohnraums vernichtet. Beispiele (die Fall-Nummern können Ihnen nachgeliefert werden) hierfür sind:

- Die SBK versucht regelmässig z.B. den Bau eines zweiten Dachgeschosses zu verhindern, obwohl dies erst vor Kurzem gesetzlich verankert wurde und somit gemäss BPG möglich ist. Damit werden wichtige Wohnflächen vernichtet. Gleichzeitig ist es ein Verstoß gegen den Grundsatz des verdichteten Bauens.
- Die SBK möchte, dass Eingänge, welche mit 1,6 Meter Breite geplant sind, grösser gestaltet werden, obwohl laut BPG 1,2 Meter grosse Eingänge erlaubt sind.
- Die SBK verhindert den Bau von Risaliten und Erkern, obwohl diese nach BPG erlaubt sind.

- Die SBK möchte ihren Einfluss auch bei der Gestaltung von Innenhöfen geltend machen, obwohl die Stadtgärtnerei dafür zuständig ist und diese, sowie die Eingangsbreiten, nichts mit der Gesamtwirkung eines Stadtbilds zu tun haben – und sicherlich nicht von grosser Tragweite sind.
- Sie möchte Blockrandbebauungen nicht erlauben, obwohl solche nach Zonenordnung erlaubt sind.

Zu all diesen Umständen erhalten ArchitektInnen keine Begründung, weshalb solche Vorhaben – obwohl gesetzlich erlaubt und gewünscht – nicht möglich sein sollen.

Beispiel Nummer 2: Pfeffingerstrasse in Basel

Um ein letztes, exemplarisches Beispiel zu nennen: Bei einem Projekt an der Pfeffingerstrasse in Basel war die SBK der Ansicht, dass der Risalit zu dominant sei (siehe untenstehendes Bild) und die gute Gesamtwirkung gemäss Paragraf 58 nicht erreicht wäre. Die Stellungnahme der SBK hat überrascht, da es sich zum einen bei der Pfeffingerstrasse lediglich um eine Nebenstrasse handelt – womit das Bauvorhaben keine grosse Tragweite darstellt - und zum anderen, weil Risalite gemäss BPG-Paragraf 17 erlaubt sind. Worin die dominante Wirkung des Risalits genau besteht, wurde nicht mitgeteilt. Wie in untenstehendem Bild ersichtlich, handelt es sich um eine hochgradig subjektive Einschätzung. Dieser Entscheid ging zulasten von weiteren 45 m² Wohnfläche in Basel-Stadt.



Bei der weiteren Projektweiterentwicklung an der Pfeffingerstrasse hatte die SBK verlangt, dass man Balkone mit transparenten Staketengeländern ausbildet. Bei den unteren Bildern handelt es sich um die gleiche Fassade, an der Risalit geplant war. Die Architekten hatten - zugunsten der Privatsphäre und einer eleganteren Wirkung der Aussenfassade verlangt - dass man zumindest eine geschlossene Brüstung bauen sollte (siehe untenstehende Bilder im Vergleich). Die praktische Idee hinter der Gestaltung geschlossener Balkone war, Sichtschutz für die mögliche Lagerung von Abfallsäcken oder Hausrat jeglicher Art zu bieten. Erfahrungsgemäss neigen Bewohner bei offenen Balkonen zudem dazu, eigene, ganz verschiedene Arten des Sichtschutzes zu installieren. Die Entscheidung der SBK war trotz Argumentation, dass man die Balkone wie beim rechten Bild -also transparent - ausbilden soll. Dies ist wiederum für das Architekten-Team aus oben genannten Gründen nicht nachvollziehbar. Erneut ein typisches Beispiel, dass der SBK die erforderlichen Kompetenzen fehlen und sich diese von sehr fragwürdigen, subjektiven Gründen leiten lässt. Objektive

Entscheidungskriterien fehlen auch hier.



Wie passen die oben genannten Entscheidungen mit der Tatsache zusammen, dass das Projekt an der Holeestrasse, welches vom Präsidenten der SBK (Herrn Mathias Ackermann) stammt, ein siebengeschossiges Projekt ausweist? In einer ursprünglichen Zone 4 wurde ein Quartierplan als Wettbewerb erarbeitet. Bei dem untenstehenden Beispiel des Architektenbüros Ackermann scheint die evidente Dominanz des Projekts nicht zu stören.

Das untenstehende Bild zeigt im Vergleich zu den vorherigen Beispielen deutlich, wie sich der Bewertungsmassstab ändert, wenn ein Mitglied der SBK ein eigenes Projekt realisiert. Aus unserer Betrachtungsweise ist dies ein zonenfremder - und in keiner Art und Weise eingebetteter - gewaltiger Bau in diesem Strassenzug.





Halbfertiges Projekt.

Fazit der Beispiele:

- Die oben erwähnten Situationen zeigen allesamt, dass die SBK die Prinzipien der Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit missachtet.
- Die SBK stellt sich über das Baurecht und verhindert an und für sich zulässige Bauten.
- Die SBK orientiert sich nicht an klaren Regeln, sondern legt § 58 des Baugesetzes («gute Gesamtwirkung») willkürlich aus, sodass diese Bestimmung mit anderen Normen des Baurechts kollidiert.
- Die SBK trägt nicht zur Aufwertung der Stadt bei, sondern wertet durch ihre Entscheide Grundstücke ab.

Die angeführten Beispiele zeigen, dass die SBK die Wettbewerbsfähigkeit beschränkt und dadurch die Gesamtwirtschaft schädigt. Wir erwähnen nochmals, dass in Basel eine Wohnungsnot herrscht und sich die Bevölkerung mit Sicherheit keine Bau-Verhinderer und Wohnflächen-Vernichter in Form eines Gremiums, welches durch die Steuerzahlenden finanziert wird, wünscht.

Schlussfolgerung

Die aktuelle Situation hat zur Folge, dass die SBK ihre Zuständigkeit willkürlich festlegt, ohne dass das Baudepartement dagegen opponieren kann. Zahlreiche Bauvorhaben werden dadurch im Kanton BS verzögert oder gar verunmöglicht. Zu hinterfragen ist auch die Zusammensetzung der SBK, weil auch in Basel tätige Architekten Einsitz haben, die faktisch über die Gesuche ihrer Mitbewerber befinden. Die Baugesuche, welche die SBK ohne nachvollziehbare Begründung zurückweist, führen zu einem erheblichen Mehraufwand.

Wir können nachweislich darlegen, dass zahlreiche Projekte mehrerer Architekten willkürlich von der SBK zurückgewiesen worden sind. Obschon der Grosse Rat den Einfluss der SBK klar begrenzt hat, scheint das Baudepartement diesen klaren Willen des Parlaments lediglich auf dem Papier umzusetzen und billigt der SBK faktisch nach wie vor sehr viel Einfluss zu.

Damit in Zukunft subjektive und willkürlich erscheinende Entscheidungen verhindert werden und man wieder zur Rechtsicherheit gelangt, erwarten wir von der SBK folgende Haltung: lediglich unverbindlich beraten oder aufgrund klarer Richtlinien (gemäss unserer Charta) verbindliche Entscheide treffen zu können.

Charta

Dürfen wir auf Ihre Unterstützung zählen, Frau Regierungsrätin Keller, dass der Willen der Grossräte und der Bevölkerung durchgesetzt werden? Wir haben hierfür mit enormem Einsatz eine Charta ausgearbeitet und diese auch auf unsere Kosten ebenso bereits von Baujuristen überprüfen lassen. Sie finden diese Charta im Anhang und auf unserer Webseite «www.stadt-bild-basel.ch». Wir schlagen vor, dass Sie, die erarbeitete Charta, die im Interesse Ihres Departements, der Investoren, Bürger, Architekten und Bauherren ist, in den Gesamtregierungsrat einzubringen. Entsprechende Leitlinien müssen künftig die Basis sämtlicher Entscheide der SBK darstellen. Es braucht klare Richtlinien, die für allen Beteiligten bekannt und transparent sind.

Es ist uns als Verein sowie unseren Unterstützenden ein grosses Anliegen, dass wir diesen dringenden Handlungsbedarf gemeinsam mit Ihnen rasch und unkompliziert angehen können.

Gerne bieten wir Ihnen an, gemeinsam bei einem Gespräch die Problematik inkl. konstruktiven Vorschlägen anzugehen und Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung zu stellen, welche den Sachverhalt unmissverständlich erläutern.

Für eine zeitnahe Antwort innerhalb einer Woche sind wir Ihnen sehr verbunden und sind überzeugt, dass diese Thematik für Sie von grossem Interesse sein wird.

Mit freundlichen Grüssen

Verein «stadt-bild-basel»

Alfio Frisina
Präsident