

Gesucht: Gesunder Menschenverstand

Wie die kantonalen Baufachstellen mit Bürokratie das eigene Gesetz aushebeln

Von Franziska Laur

Basel. Vermehrt versuchen auch Baugenossenschaften dem erhöhten Anspruch nach günstigen Wohnungen gerecht zu werden. Der Kanton Basel-Stadt gibt vor, diese Anstrengungen nach Kräften zu fördern. Gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz aus dem Jahr 2013 muss er das auch. Denn dort steht deutsch und deutlich, dass das verdichtete Bauen gefördert werden soll. Doch häufig wirken die verschiedenen Amtsstellen als Bauverhinderer und Bauverteurer und nicht als Förderer.

Karoline Sutter ist Mitglied der SP, doch bezüglich Bauen sieht sie beim rot-grünen System in Basel Handlungsbedarf. Zu diesem Schluss kam sie aufgrund von eigenen Erfahrungen: Ihre neu gegründete kleine Genossenschaft namens Reussstrasse 34 übernahm ein Grundstück im Neubadquartier, welches der Kanton im Baurecht abgab. Alsbald machte man sich an die Planung des Mehrfamilienhauses. Doch es folgte ein böses Erwachen: Die Genossenschaft hatte im Achtfamilienhaus keinen Lift vorgesehen, da ein solcher den Bau unnötig verteuert hätte. Das Gesetz stand aufseiten der Bauherrschaft, denn der Einbau eines Liftes ist erst ab acht Wohnungen obligatorisch. Nun zählten die Bauinspektoren jedoch den Gemeinschaftsraum als Wohnung. Folge: Aufgrund einer Einsprache der Behindertenvertreterorganisation Pro Infirmis ist nun der Einbau eines Liftes obligatorisch. Obwohl der Kanton also die Pflicht hätte, familienfreundliche und günstige Wohnungen zu fördern, wurde der private Bau durch die Auflagen verteuert.

«Hier sind nicht nur die Flexibilität und der gesunde Menschenverstand völlig verloren gegangen», sagt René Brigger als Rechtsvertreter der Genossenschaft. Seiner Meinung nach hätte das Bauinspektorat genügend Ermessensspielraum gehabt, um diesen Gemeinschaftsraum als das zu behandeln, was er tatsächlich ist. «Der erzwungene und von keinem Genossenschaftler gewünschte Lift hat das Projekt um mindestens 100 000 Franken verteuert, was mehr als drei Prozent der Gebäudeversicherungssumme ausmacht», sagt Brigger. Nach kantonalem Gesetz wäre demnach ein Ausnahmeatbestand vorgelegen.

Das Projekt verteuerte sich und der Wohnraum wurde durch den Liftschacht verkleinert.

Durch das Verhalten des Bauinspektorates seien im Ergebnis die Mietzinse erhöht, der Wohnraum durch den Liftschacht verkleinert und der Baubeginn um ein Jahr verzögert worden. Statt einem zweistöckigen Achtfamilienhaus hätten auch vier Einfamilienhäuser gebaut werden können. «Ein solches Projekt wäre jedoch wenig ökologisch sowie raumplanerisch und finanziell für den Kanton als Baurechtsgeber weniger sinnvoll gewesen.» Gemäss Brigger haben die Baubehörden durch diesen



Jeder Tag kostet. Doch bis gebaut werden darf, müssen oft komplizierte Vorschriften erfüllt sein. Foto Keystone

Entscheid die übergeordneten Interessen des Kantons negiert. Er ärgert sich auch über die Stadtbildkommission, welche im Kanton als eigentliche Oberbaubehörde amtiert und verbindlich über grosse und kleine Bauten in allen Nummernzonen entscheidet.

So geschehen im Fall der Bruderholzallee 53. Die Stadtbildkommission wollte einen abgerundeten Bau im Einklang mit der Kurve der Tramschienen. Doch die Juristen der Bauverwaltung zweifelten, ob dies im Einklang mit dem Baugesetz möglich sei. So verzögerte sich der Baubeginn um fast zwei Jahre.

Kein Räumchen für Biogemüse

Doch zurück zu Karoline Sutter und ihrer Baugenossenschaft Reussstrasse 34. Dort bestellen die künftigen Bewohner der Liegenschaft ihr Gemüse regelmässig beim Biobauern, der seine Gemüsekörbe für das Quartier einmal wöchentlich anliefert – ein überaus löb-

liches Verhalten für den sich ökologisch fortschrittlich nennenden Kanton, sollte man meinen. Doch nun wollte man ein Räumchen bauen, damit der Bauer das Gemüse deponieren könnte, bis die Bezüger die Körbe abholen. «Geht nicht», beschied das Bauinspektorat. Grund: Dies sei eine gewerbliche Nutzung des Raums.

Wendeltreppen sind nicht mehr erlaubt, eine Treppe muss zwingend über Ecken verlaufen.

Das Mehrfamilienhaus der Genossenschaft baut Architekt Heinrich Degelo. Die einzuhaltenden Vorschriften würden ständig zahlreicher und restriktiver, sagt er. Er nennt dazu ein Beispiel: Der Lichteinfallswinkel für Wohnräume dürfe 45 Grad nicht unter-

schreiten. Dies wird heute auch zur Hofseite gefordert und führe dazu, dass es äusserst schwierig sei, verdichtet zu bauen. «Schliesslich kann man nicht verdichteter, sondern muss sogar lockerer bauen.»

Dieses mutet besonders absurd an, weil im neuen Wohnraumförderungsgesetz explizit festgehalten ist, dass die Stadt das verdichtete Bauen fördern muss und eine hohe Flexibilität für die Entwicklung von Wohnraum bewahrt werden soll. Wörtlich: «Der Kanton sorgt primär für gute Rahmenbedingungen, damit der Zweck und die Grundsätze dieses Gesetzes durch private Initiativen verwirklicht werden.»

Wie Degelo sagt, haben auch Vorschriften für behindertengerechtes Bauen mittlerweile grossen Einfluss. So müssen der Gang und mindestens ein WC jeder Wohnung rollstuhlgängig sein. Dies für den Fall, dass einmal ein Rollstuhlfahrer zu Besuch kommt und die Toilette benutzen muss. Auch die Schalldämmung verteuere einen Neubau enorm. «Wir ersticken in der Flut der Gesetze.» Darunter leide die Kreativität und die Qualität. «Es bräuchte einen Ablass.»

Auch Andreas Herbster, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Wohnstadt, ist nicht begeistert von den bürokratisch mahelnden Mühlen der Amtsstellen. So musste die Genossenschaft für eine Überbauung auf dem Bachgraben-Parkplatz ein 13-seitiges Baulärmgutachten abgeben, obwohl es sich um eine ganz normale Zone 4 am Stadtrand handelte. «Das ergab überhaupt keinen Sinn und hat absolut keinen Mehrwert geschaffen», sagt Herbster. Je mehr Verwaltungsangestellte am Werk seien, desto grösser die Flut an Auflagen und Vorschriften. Und diese hätten lediglich zur Folge, dass man sich mehrmals überlege, ob man eine Anfrage starten soll oder nicht.

Für ihn stellt sich die Frage, ob es tatsächlich nötig ist, stets das ganze Programm abzuspulen. So werde Wohnraum zwangsläufig immer teurer. Als Beispiel nennt er Wendeltreppen, die nicht mehr erlaubt sind. Eine Treppe muss über Ecken verlaufen. Das hat zur Folge, dass die Treppenhäuser grösser werden und sich ein Ersatzbau nicht mehr lohnt. Verteuern wirken sich auch der rigorose Erdbeschutz und die strengen Schallschutznormen aus.

Zum Schluss beschreibt er eine besonders absurde Form der Geldvernichtung: So mussten vor der Realisierung eines Neubauprojekts am Riehenring beim alten Magazinegebäude der Stadtreinigung alte Abwasserleitungen saniert werden, obwohl diese innert

Kommentar

Wie Bürokratie lähmen kann

Von Franziska Laur

Mit der Bürokratie ist es ähnlich wie mit der Hygiene: Wer sich übertrieben oft wäscht, schlägt das Immunsystem tot. Wer zu stark bürokratisiert, schaltet den gesunden Menschenverstand völlig aus.

Bürokratie kann ein ganzes System bis zum Stillstand lähmen und sie birgt einen totalitären Impuls in sich: Denjenigen nämlich, so schematisch und formalistisch zu arbeiten, dass alle gleich behandelt werden und Fehler ausgeschlossen sind. Doch wer Fehlerlosigkeit fordert, von sich oder von anderen, befindet sich im Besitz der absoluten Wahrheit und duldet keine Abweichung. Wir brauchen wieder Menschen in den Amtsstuben und weniger Formalisten. Denn wer heute Initiative zeigt und neue Wege gehen will, der droht, von einem Berg allzu wohlmeinender Bauvorschriften erdrückt zu werden.

Um die baslerische Regulierungswut kennenzulernen, reicht schon der Versuch, ein simples Einfamilienhäuschen zu bauen. Wer jedoch ein Mehrfamilienhaus bauen möchte, was ja eigentlich erwünscht wäre und per Dekret gar gefördert werden müsste, droht sogar ganz unterzugehen. Oder schliesslich mit einer derart hohen Bauabrechnung dazustehen, dass das hehre Ziel vom günstigen Wohnraum in den Fluten der Vorschriften elendiglich ersäuft. Mittlerweile sprechen schon bei der

Wir brauchen wieder Menschen in den Amtsstuben und weniger Formalisten.

kleinsten Bautätigkeit so viele Fachbereiche mit, dass einem schwindlig wird: Stadtbildkommission, Natur-, Gewässer-, Lärm- und Brandschutz, Energiebehörde, Behindertenvertreter und viele Organisationen mehr. Im konkreten Beispiel (Text nebenan) wäre es ein Leichtes gewesen, wenn das Bauinspektorat den Gemeinschaftsraum als das eingestuft hätte, was er ist: ein Gemeinschaftsraum. Doch die Verwaltungsangestellten deklarierten ihn als potenzielle Wohnung, worauf die Behindertenvertreter-Organisation Pro Infirmis, die gemäss Baugesetz Einspracherecht hat und von dem Recht Gebrauch machte, auf einem Lift bestand. Dies, obwohl die einzige Familie, die in diesem Haus mit einem behinderten Kind leben will, sich gegen einen Lift ausgesprochen hatte. Ein Beispiel für den vorausseilenden Gehorsam der Bürokraten. Ein solches ist auch der Beschluss des Bauinspektorats auf dem Ersatz von Wasserleitungen zu bestehen, obwohl diese in zwei Jahren aufgrund eines Neubaus sowieso erneuert werden müssen. Der Steuerzahler bleibe für diesen Formalismus 40 000 Franken.



Zwei Jahre warten. Die Stadtbildkommission wollte einen abgerundeten Bau an der Bruderholzallee 53, die Juristen des Bauinspektorats blockten ab. Foto Nicole Pont

Beim Bauen sind verschiedenste Fachbereiche involviert

Basel. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat prüft die Baubehörden gestützt auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Wie Marc Keller, Mediensprecher des Baudepartements, auf die Frage nach dem Ermessensspielraum sagt, bestehe ein solcher überall dort, wo das Gesetz einen solchen vorsehe. Dort nehme man diesen auch konsequent wahr. Bei der Ausübung habe man aber sicherzustellen, dass die Rechtsgleichheit gewahrt bleibt. Es dürften jedoch nicht einzelne Punkte aus Baubewilligungsverfahren beziehungsweise Bauentscheiden isoliert betrachtet werden, sondern es sei

und Abklärungen führen kann. Gemäss Einschätzung des Baudepartements ist das kantonale Baubewilligungsverfahren im Kanton Basel-Stadt absolut vergleichbar mit demjenigen der anderen Kantone. «Es mag sein, dass einzelne Architekten das Bauen als aufwendig, kompliziert und bürokratisch erachten, gleichzeitig erhalten wir aber Rückmeldungen von vielen anderen Architekten, die unser kantonales Verfahren als speditiv und transparent erachten sowie die Begleitung des Bau- und Gastgewerbeinspektorats (BGI) wertschätzen», sagt Keller. Insbesondere werde die koordinierte Bauab-

Bauprojekts noch lange vor Einreichung eines Baugesuches) nachfragen und bekomme Hilfestellung für das Verfahren.

Das BGI wickle im Übrigen jährlich gegen 1600 Baugesuche ab; 87 Prozent davon (2015) innert der gesetzlich vorgegebenen Frist von drei Monaten. Das Verfahren selber sei nicht kompliziert, es seien aber nebst der eigentlichen Baugesetzgebung die zahlreichen anderen Fachbereiche, die fallweise berücksichtigt werden müssen, die das Verfahren bisweilen aufwendig erscheinen lassen: Behindertengleichstellung, Natur-, Gewässer-, Lärm- und Brand-