



Die drei leer stehenden Häuser an der Hardstrasse 112-116 verkommensamt Vorgärten immer mehr. Fotos: Werner Kast

Leer stehende Häuser im Quartier

Vom Wohn- zum «Geisterhaus»

Es ist nicht das erste Mal, dass sich der Quartierkurier mit leer stehenden Häusern in den Quartierteilen St. Alban, Gellert, Breite und Lehenmatt beschäftigt. Kommt es zu Um- oder Rückbauten? Gibt es neuen Wohnraum? Oder verkommen die Gebäude weiterhin und werden zu Geisterhäusern?

Von Elisabeth Grüninger Widler und Max Pusterla

Beim Begriff «Geisterhäuser» denken Quartierbewohner vor allem an die Liegenschaften an der Hardstrasse 112-116. Die ehemalige Pizzeria feiert dieses Jahr ihr zwanzigjähriges Leerstands-Jubiläum. Und wie lange bleibt die Liegenschaft an der Hardstrasse 99 verbarrikiert? Auch an der Wartenbergstrasse 45 und in der St. Albanvorstadt 88 sorgt ungenutzter Wohnraum weiterhin für Ärger.

Bauprojekte versanden

Die Gründe für diese störende Entwicklung sind unterschiedlich. Das Beispiel Hardstrasse 112-116 zeigt, wie ein Wohn- und Geschäftshaus zu einem «Geisterhaus» werden kann: Es beginnt mit einem ehelichen Zwist der Besitzer und nach dem Tod eines Miteigentümers wird sich die Erbgemeinschaft nicht einig über das weitere Vorgehen. Eine Zwischennutzung ist nicht mehr möglich, da im Hinblick auf den anstehenden Rückbau alle notwendigen Zu- und Ableitungen bereits entfernt wurden. 2006 wird eine erste Baubewilligung erteilt, die jedoch nicht vollzogen wird. Im Dezember 2015 reichen die Eigentümer ein Bauprojekt für eine Überbauung mit 23 Eigentumswohnungen, drei Ateliers und einer Autoeinstellhalle ein. Die Stadtbildkommission legt allerdings ihr Veto ein. Sie misst dem Aussenraum

mehr Bedeutung zu als inneren Gegebenheiten. Ein weiteres Projekt wird mit einem neuen Architekturbüro erarbeitet. Damit erklärt sich die Stadtbildkommission einverstanden. Ein Bauentscheid folgt im September 2017. Nun erhebt aber ein Nachbar Einspruch wegen der ineinanderlaufenden Dachflächen. Das jetzt zuständige Bau- und Gastgewerbeinspektorat entscheidet nicht abschliessend zugunsten oder zuungunsten der Projektverfasser, sondern verweist die Streitigkeiten auf den zivilrechtlichen Weg. Hier kann eine Entscheidung jahrelang auf sich warten lassen. Doch sich nun ändernde Eigentümerverhältnisse im Nachbarhaus machen offenbar jetzt den Weg frei für einen neuen Bauentscheid. Aber ein erneuter Einspruch eines Nachbarn folgt: Der geplante Bau sei zu überdimensioniert. Von Markus Kägi, von Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, erhält der Quartierkurier im Januar 2024 die Information, dass die von ihnen eingereichten Austauschpläne zum Projekt an der Hardstrasse 112-116 seit dem 10. März 2021 beim zuständigen Bauinspektorat «in Bearbeitung» liegen, also nun schon nahezu drei Jahre.

Auch das Haus Wartenbergstrasse 45 gleich um die Ecke der «Geisterhäuser» ist schon länger unbewohnt.



An der Hardstrasse 99 sind schon seit rund einem Jahr die Parterrefenster und die Haustür verbarrikiert.

Die Politik greift ein

Nach 13 Jahren währendem Leerstand der Liegenschaften Hardstrasse 112-116 unternimmt die im Quartier wohnhafte damalige Grossrätin Patricia von Falkenstein 2016 mit einer Anfrage an den Regierungsrat einen politischen Vorstoss. Die Regierung macht es sich mit ihrer Antwort sehr einfach: «(...) die Liegenschaften Hardstrasse 112, 114, 116 befinden sich im privaten Eigentum, sie stehen nicht zum Verkauf. (...) Am 5. Oktober 2016 wurde ein Abbruch- und Neubaugesuch für die Liegenschaften (...) im Kantonsblatt publiziert. (...)». Wie es weiterging: siehe Seite 16.

Genfer oder St. Galler Modell

Im Oktober 2022 reichen die Grossräte René Brigger und Tim Cuénod - er ist im Quartier aufgewachsen - einen Antrag in Sachen «jahrelang leer stehende und Wohnraumvernichtung» ein. Dieser wird aber vom Grossen Rat mit 47:43 Stimmen nicht an den Regierungsrat überwiesen. Der Grund ist wohl, dass die beiden Anzugssteller darin auf das Genfer Modell mit einer allfälligen Enteignung solcher Liegenschaften hingewiesen haben. Offenbar wurde das St. Galler Modell zu wenig berücksichtigt. Dies verlangt nach einer gewissen Leerstandszeit von den Eigentümern eine Leerstands-Steuer/Gebühr. Grossrat und Geschäftsführer des Hauseigentümer-Verbandes (HEV) Andreas Zappalà äussert sich dahingehend, er persönlich könne sich eine Sondersteuer vorstellen. Wenn ein Hauseigentümer seine Wohnung zu billig vermietet, wird ihm je nachdem auch der steuerbare Ertrag heraufgesetzt. Leer stehende Liegenschaften kosten nicht nur Eigentümer viel Geld, sondern bringen auch dem Staat weniger Einnahmen. Ein unglückliches Zusammenspiel seitens Politik, Bauinspektorat, Stadtbildkommission, Hauseigentümer und Nachbarn, die Einspruch erheben, fördert den Verfall wertvollen Wohnraums, prägt das Stadtbild und trägt auf Kosten der Allgemeinheit zur Verslumung im Quartier bei.

Wie geht es weiter?

Dies wüssten wir auch gerne, und zwar von Benno Büchel oder der Spaini AG, den Besitzern der drei Häuser an der Hardstrasse 112-116 und Wartenbergstrasse 45. Verschiedene Bemühungen unsererseits um Auskunft schlugen fehl oder blieben bis Redaktionsschluss unbeantwortet. Am 7. Februar 2024 wurde vom Bau- und Gewerbeinspektorat des Kantons Basel-Stadt ein 3., abgeändertes Bauprojekt publiziert. Die Pläne können bis am 8. März 2024 im Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt eingesehen werden.

Immer wieder in den Medien

Während unserer Recherchen haben wir auch verschiedentlich feststellen müssen, dass die Zusammenarbeit zwischen Bauherren, Architekten und den Behörden oft nicht einfach ist: Einerseits ist da die Stadtbildkommission, die vielfach für die Verzögerungen verantwortlich ist, und andererseits das Bauinspektorat. Im Januar sind in der Basler Zeitung, in der Basellandschaftlichen Zeitung und auf einigen Online-Plattformen Artikel erschienen, die über die mangelhaften Zustände im Bau- und Verkehrsdepartement berichteten. Wir vom Quartierkurier bleiben aber dran und werden bei Grossrätinnen und Grossräten, die in den Quartieren St. Alban-Gellert und Breite-Lehenmatt wohnen, nachfragen, welche Sanktionen für die Inhaber von Geisterhäusern angewendet werden könnten. Wir sind gespannt auf die Antworten der Parlamentarierinnen und Parlamentarier.

Schon über zehn Jahre ist das Schaufenster an der St. Alban-Vorstadt 88 zugehängt.

