

## **Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum parlamentarischen Auftrag Siegfried Gysel betr. "Abbruchverfügung von Gartenhäuschen im Gebiet Weilmatten und Mühleweg"**

---

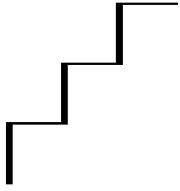
### **1. Ausgangslage und Gegenstand der Prüfung**

Im Gebiet Weilmatten/Mühlematten fand im Jahr 2000 durch das Bauinspektorat Basel-Stadt eine Überprüfung der vorhandenen Bebauung mit Gartenhäuschen, Geräteschuppen etc. statt. Ausgelöst worden war diese Überprüfung durch das kantonale Amt für Umwelt und Energie (AUE) wegen Fragen des Grundwasserschutzes. Die Gemeinde Riehen nahm dies zum Anlass, in Zusammenarbeit mit dem Bauinspektorat die Einhaltung der Bauvorschriften zu prüfen.

Das Bauinspektorat forderte die Grundeigentümer im Zuge dieser Prüfung – wo nötig – auf, für Bauten und Anbauten, die ohne Bewilligung erstellt wurden, nachträglich Baubegehren einzureichen. Die zwischen März 2001 und Oktober 2002 eingereichten Baubegehren wurden vom Bauinspektorat am 11. Juni 2004 abgewiesen, soweit sie den *Speziellen Bauvorschriften Nr. 69 (Riehen/In den Weilmatten/In den Mühlematten/Mühlemattweg/Weilmattweg/Wiesendammpromenade)* entgegenstanden. Bezüglich der nicht bewilligten Bauten enthielten die Entscheide Abbruchverfügungen, wogegen verschiedene Eigentümer bei der Baurekurskommission (BRK) Rekurs erhoben.

Einige dieser Rekurse wurden durch die BRK in der Folge teilweise gutgeheissen (insbesondere wurden diverse Abbruchverfügungen des Bauinspektorats aufgehoben), und zwar einerseits Rekurse betreffend diejenigen Bauten, bei welchen als erwiesen galt, dass sie vor mehr als dreissig Jahren erstellt wurden. Andererseits hiess die BRK Rekurse betreffend einzelne jüngere Bauten gut, weil der Abbruch unverhältnismässig sei. Damit stand die Gemeinde vor der Frage, ob alle oder einzelne der für sie negativen Rekursentscheide beim Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt angefochten werden sollten. Um die Rekursfrist nicht zu verpassen, meldete der Gemeinderat in achtzehn Fällen gegen die Entscheide der BRK beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt vorsorglich Rekurs an, was medial für Aufsehen und bei den betroffenen Grundeigentümern für Aufregung und Unmut sorgte.

In der Folge gab der Gemeinderat bei einem Rechtsanwalt eine Abklärung in Auftrag, ob die Gemeinde zur Anfechtung der Rekursentscheide grundsätzlich legitimiert ist und wie gross



Seite 2

die Erfolgchancen sind. Aufgrund der anwaltlichen Stellungnahme beschloss der Gemeinderat Anfang Dezember 2005, in zehn Fällen die Rekursanmeldung aufrecht zu erhalten und in acht weiteren Fällen die angemeldeten Rekurse zurückzuziehen.

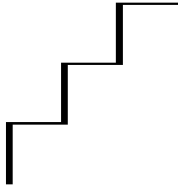
Seine Auswirkungen zeitigte das Vorgehen des Gemeinderats bekanntlich auch im Einwohnerrat, indem Ratsmitglied Siegfried Gysel am 6. Dezember 2005 eine Interpellation betr. *"Abbruchverfügung von Gartenhäuschen im Gebiet Weilmatten und Mühleweg"* einreichte und den Gemeinderat unter anderem fragte, warum er nicht bereit sei, die Entscheide der BRK zu akzeptieren, mit welchen Folgen und Kosten wegen der Prozesse zu rechnen sei, weshalb der Gemeinderat den Einwohnerrat bisher nie über diese Verfahren informiert habe und unter welchen Bedingungen der Gemeinderat bereit wäre, die Rekurse zurückzuziehen und mit den betroffenen Eigentümern eine "friedliche" Lösung zu suchen.

Augenscheinlich war der Interpellant mit den gemeinderätlichen Antworten nicht zufrieden, weshalb er am 15. Januar 2006 einen Parlamentarischen Auftrag (mit dem gleichen Betreff wie die Interpellation) einreichte, in welchem die konkrete Erwartung geäussert wurde, dass anstelle eines politischen und gerichtlichen Rundumschlags eine konstruktive und verträgliche Lösung gesucht werde. Weiter stellte Siegfried Gysel den Antrag, dass sein parlamentarischer Auftrag *"vor den Einwohnerrat als Vorlage kommt und als unabhängige Instanz der GPK zur Überprüfung überwiesen wird"*.

In wohlwollender Nichtbeachtung der formellen Erfordernisse eines parlamentarischen Auftrags beschloss der Einwohnerrat nach kurzer Diskussion, die Angelegenheit zur näheren Untersuchung und zur Berichterstattung an die Geschäftsprüfungskommission zu überweisen.

Gegenstand der Abklärung bildet der Umstand, dass der Gemeinderat sich mit zahlreichen Entscheiden der Baurekurskommission, einer kantonalen Rekursinstanz, nicht abfinden und sie durch die nächste Instanz, das Verwaltungsgericht, überprüfen lassen wollte. Wie ist dieser Beschluss bei näherer Betrachtung der relevanten Akten zu werten? Wäre ein anderes Vorgehen möglich oder gar angezeigt gewesen?

Zur Beantwortung dieser Fragen wird zunächst darüber berichtet, wie die GPK bei ihrer Untersuchung vorging, anschliessend werden die Standpunkte der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer sowie die Entscheidungsgründe der BRK beleuchtet. Nach einer Auflistung weiterer Fakten und Merkmale zieht die GPK ihre Schlussfolgerungen und stellt dem Einwohnerrat Antrag.



## **2. Das Vorgehen**

Die GPK traktandierte das Geschäft erstmals an ihrer Sitzung vom 18. April 2006. Allerdings musste jene Sitzung wegen eines Unfalls des zuständigen Gemeinderats verschoben werden. Am 25. April 2006 erläuterte dann Gemeinderat Niggi Tamm der GPK die Angelegenheit und insbesondere die Beweggründe der Gemeinde für den Weiterzug einzelner Entscheide der BRK. Zusammengefasst und an die GPK ausgeteilt wurden die Ausführungen von Gemeinderat Tamm in einem Faktenblatt mit der Überschrift *"Nicht bewilligte Bauten im Gebiet Weilmatten"*.

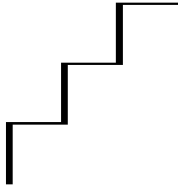
Obwohl die gemeinderätliche Darstellung informativ war und plausibel wirkte, erachtete es die GPK mit Blick auf die gegenläufigen Interessen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer als notwendig, vertieften Einblick in die Angelegenheit zu gewinnen und beschloss, zu diesem Zwecke eine Subkommission, bestehend aus Eduard Rutschmann und Daniel Albiets, einzusetzen. Mit der Zusammensetzung beabsichtigte die GPK, auch den juristischen Aspekten der Auseinandersetzung die notwendige Aufmerksamkeit zu widmen, immer unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein laufendes Verfahren handelt.

Die eingesetzte Subkommission nahm in der Folge während dreier Halbtage umfassend Einsicht in die Akten, liess sich den Sachverhalt in mehreren Gesprächen mit dem Ortsplaner, Ivo Berweger, sowie dem Gemeindeverwalter, Andreas Schuppli, erläutern, nahm vor Ort einen Augenschein, besichtigte dabei diverse betroffene Liegenschaften und führte Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern. Weiter verlangte die Subkommission Einblick in die Korrespondenz des Bauinspektorats, mit welcher die Grundeigentümer zur Einreichung nachträglicher Baugesuche aufgefordert und – soweit nötig – gemahnt wurden. Dank dessen konnte sich die Subkommission ein zuverlässiges Bild der Problematik verschaffen und ein vertieftes Verständnis über die Vorgänge und die beidseitigen Interessen gewinnen, worüber heute Bericht erstattet wird.

## **3. Die Untersuchungsergebnisse**

### **a) Die Haltung der Gemeinde**

Als Begründung für das Vorgehen der Gemeinde führt der Gemeinderat an, dass die Gemeinde als öffentliches Gemeinwesen die Pflicht habe, das geltende Recht durchzusetzen und rechtswidrige Zustände zu beseitigen. Dies gelte in besonderem Masse für die Beachtung von Bauvorschriften.



Im Gebiet Weilmatten sei die Gemeinde – nach langen Jahren des Zusehens und der Untätigkeit – mit der Tatsache konfrontiert gewesen, dass die in jenem Gebiet geltenden Bauvorschriften in teils erheblicher Weise verletzt wurden. Dieses illegale Bauen stehe am Anfang des Verfahrens und nicht die "Belästigung" der betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde.

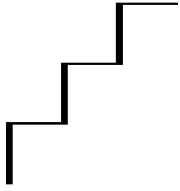
Nach Auffassung des Gemeinderats sind die Entscheide der BRK von grundsätzlicher Bedeutung, da es in Riehen verschiedene Landschaftsgebiete mit zahlreichen Kleinbauten gebe, in denen die schleichende Bautätigkeit nur schwierig zu kontrollieren sei (Schlipf, Aual, Brühlmatten, Stettenfeld, östlicher Teil Mittelfeld). Bei der Prüfung der Rekurse habe die Baurekurskommission die nötige Sorgfalt vermissen lassen; sie habe die Fälle oberflächlich beurteilt und das Alter der Gebäude lediglich anhand eines kurzen Augenscheins festgestellt. Der Gemeinderat habe sich deshalb vor die schwierige Frage gestellt gesehen, die Entscheide der BRK unbesehen als Massstab nicht nur für das Gebiet Weilmatten, sondern auch für weitere Gebiete mit "gewachsenen", nicht bewilligten Bauten zu akzeptieren, oder aber eine gerichtliche Klärung zu bewirken. Nach sorgfältigem Abwägen der Vor- und Nachteile habe der Gemeinderat entschieden, in zehn Fällen Rekurs an das Verwaltungsgericht zu erheben. Damit solle erreicht werden, dass ein *Gericht* klare Kriterien bezüglich des durch die Gemeinde zu duldbaren Fortbestands von nicht bewilligten Bauten ausserhalb der Bauzone definiere.

#### **b) Die Position der Grundeigentümer**

Die betroffenen Grundeigentümer erachten das Vorgehen der Gemeinde als unverhältnismässig. Zu beachten sei, dass von Seiten der Behörden während Jahren, ja beinahe Jahrzehnten nichts gegen die "gewachsenen" Bauten und Anlagen unternommen und das, was die Gemeinde heute als "Wildwuchs" bezeichnet, geduldet wurde. Die Art und Weise des Vorgehens der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Bauinspektorat wird demgegenüber als Angriff auf die persönliche Freiheit und der Weiterzug der BRK-Entscheide als unverständlich und unverhältnismässig erachtet.

Besonders stossend sei etwa, dass die Gemeinde in einem der Fälle wegen eines Sandkastenhäuschens von einem Quadratmeter Grundriss ans Verwaltungsgericht rekurre und den Abriss dieser angeblich nicht rechtskonformen Baute durchsetzen wolle. Dies wird als Vorgehen "mit der Brechstange" empfunden.

Zu beachten ist, dass von Seiten der Eigentümer mit den betreffenden Parzellen eine Menge Emotionen verbunden sind: Viele Grundstücke werden teilweise seit Generationen genutzt; oft sind die Liegenschaften vererbt, die aktuellen Eigentümer waren schon als Kinder



dort oder haben eine Parzelle zusammen mit den bereits bestehenden, nun durch die Gemeinde ins Visier genommenen Bauten erworben.

Wiederholt wird geltend gemacht, die betroffenen Gebäude seien teilweise Jahrzehnte, die meisten jedenfalls über dreissig Jahre alt, weshalb der durch das Bundesgericht definierte Bestandesschutz greife.

### **c) Die Entscheidungsgründe der BRK**

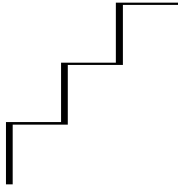
Wie geschildert, hat die BRK in achtzehn Fällen die Abbruchverfügungen des Bauinspektors aufgehoben, dies nicht etwa mit der Begründung, die beanstandeten Gebäude seien zonenkonform. Vielmehr kam die BRK nach einem Augenschein zum Schluss, dass die meisten Gebäude ein höheres Alter als dreissig Jahre aufwiesen oder der Abbruch – soweit einzelne Gebäude erst über zwanzig Jahre alt seien – unverhältnismässig sei oder gegen Treu und Glauben verstosse.

### **d) Sonstige Fakten und Merkmale**

Speziell sind die durch die Gemeinde weiter gezogenen Rekursentscheide somit insofern, als es nicht eigentlich um die Rechtskonformität der beanstandeten Bauten geht, sondern um die Frage, ob diese ein bestimmtes Alter aufweisen. Denn gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichts ist die Befugnis eines Gemeinwesens, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes anzuordnen, auf dreissig Jahre ab Fertigstellung befristet. Das Bundesgericht geht sogar noch weiter, indem es in einem anderen Entscheid ausführt, nach Treu und Glauben dürfe auch der Abbruch eines erst zwanzigjährigen widerrechtlichen Gebäudes nicht mehr verfügt werden, wenn die zuständigen Baupolizeibehörden das Gebäude während dieser Zeit duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen.

Man kann von dieser Rechtsprechung halten, was man will. Tatsache ist, dass die Gemeinde in ihren Rekursbegründungen vor Verwaltungsgericht erklärt hat, diese bundesgerichtliche Rechtsprechung anzuerkennen. Dies hat die Erfolgsaussichten der Gemeinde nicht eben vergrössert, was weiter unten erläutert wird.

Der Entscheid des Gemeinderats, welche Rekursentscheide er beim Verwaltungsgericht anfechten soll, stützte sich im Wesentlichen auf eine Stellungnahme des durch die Gemeinde beigezogenen Advokaten vom 16. November 2005. Gestützt auf diese Stellungnahme wurde in acht Fällen auf einen Rekurs verzichtet. In den übrigen zehn Fällen entschied sich der Gemeinderat zum Weiterzug ans Verwaltungsgericht.



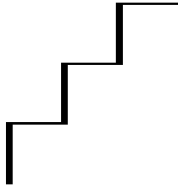
Seite 6 Zu beachten ist nun, wie der beigezogene Advokat die Erfolgsaussichten jener zehn Rekurse einschätzte:

- ♦ In zunächst vier Fällen (und damit fast der Hälfte der angefochtenen BRK-Entscheide) erachtete der Anwalt einen Rekurs ans Verwaltungsgericht als "risikoreich". Es handelt sich um Bauten, die die BRK auf älter als dreissig Jahre geschätzt, dies aber nur summarisch begründet hat. In diesen Verfahren hat die Gemeinde im ungünstigsten Fall mit der Abweisung der Rekurse und im besten Fall damit zu rechnen, dass das Verwaltungsgericht einzelne Fälle zur genaueren Abklärung des Sachverhalts an die BRK zurückweist, dies allerdings mit der realen Möglichkeit, dass eine vertiefte Abklärung das Alter von mehr als dreissig Jahren bestätigt, womit der Abbruch nicht mehr verfügt werden könnte. Ein allfälliger Teilsieg der Gemeinde vor Verwaltungsgericht kann demnach am Ende durchaus in einer Niederlage enden.
- ♦ Auch bei den weiteren sechs Fällen wird hauptsächlich gerügt, dass die BRK den Sachverhalt unvollständig abgeklärt habe. Würde das Verwaltungsgericht dieser Auffassung folgen, so hätte dies wiederum zumindest vorderhand nur einen Teilsieg zur Folge, indem die Sache zur vertieften Abklärung zurück an die BRK ginge (dies erneut mit dem Risiko, dass die vertieften Abklärungen ergeben könnten, die Abbruchverfügungen seien unverhältnismässig oder verstieszen gegen Treu und Glauben). Für drei der sechs verbleibenden Rekurse werden die Erfolgsaussichten (sprich: Rückweisung an die BRK und nicht etwa Gutheissung der Rekurse) als "relativ gut" angegeben, in einem weiteren Fall werden die Aussichten auch nur auf eine Rückweisung als "relativ schlecht" eingeschätzt, in einem Fall als "risikoreich" und im letzten als "schwer zu beurteilen".

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erfolgsaussichten bei sieben von zehn schliesslich ans Verwaltungsgericht weitergezogenen Rekursentscheide als ungünstig bezeichnet wurden und dass der mögliche "Erfolg" bei den drei übrigen vorderhand lediglich in einer Rückweisung an die BRK zur vertieften Abklärung des Sachverhalts (mit für die Gemeinde ungewissem Resultat) besteht.

Anders gesagt geht es offenbar tatsächlich in gewisser Weise darum, die BRK zu disziplinieren und zu vertiefter Abklärung anzuhalten (obwohl de facto eigentlich das genaue Alter der betreffenden Gebäude zu bestimmen wäre).

Gerade in diesem Punkt stellt sich erneut die Frage der Verhältnismässigkeit. Der Anwalt der betroffenen Grundeigentümer macht geltend, die BRK habe den Sachverhalt genügend abgeklärt, die Kommission sei unter anderem aus Baufachleuten zusammengesetzt, die anlässlich eines Augenscheins zuverlässig feststellen könnten, ob ein Gebäude mehr als dreissig Jahre alt ist. In der Tat stellt sich die Frage, ob sich angesichts der Tatsache, dass

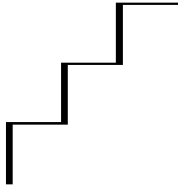


Seite 7

der reine Materialwert einzelner Gebäude den Betrag von wenigen Tausend Franken nicht übersteigt, teure Expertisen über das Alter von Bauten rechtfertigen. Es handelt sich um Kosten, die – wenn am Ende zugunsten der Grundeigentümer entschieden würde – von der Gemeinde getragen werden müssten, wobei die Erfahrung zeigt, dass Private oft nicht für allen entstandenen Aufwand entschädigt werden, selbst wenn sie obsiegen. Im Ergebnis kann sicher nicht zweifelsfrei gesagt werden, die BRK habe den Sachverhalt nicht genügend abgeklärt und nicht das richtige Augenmass walten lassen.

Schliesslich ist anzumerken, dass sowohl die Baurekurskommission als auch der Anwalt der Grundeigentümer die Legitimation der Gemeinde zum Weiterzug der Rekurse grundsätzlich anzweifeln! Falls die Gemeinde nicht legitimiert wäre, würde das Verwaltungsgericht auf die Rekurse gar nicht erst eintreten. Hierüber werden erst die Verwaltungsgerichtsentscheide Gewissheit bringen. Auffällig ist immerhin, dass diejenigen Behörden, die gemäss § 13 Absatz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, Entscheide der BRK anfechten können, nämlich der Regierungsrat oder die zuständige Departementsvorsteherin, von einem Rekurs ans Verwaltungsgericht gänzlich abgesehen (und die Entscheide der BRK damit akzeptiert) haben. Einzige Rekurrentin in den zehn erwähnten Verfahren (mit dem entsprechenden Kostenrisiko) ist die Gemeinde Riehen, deren Legitimation durch die Gegenseite jedoch bestritten wird.

Ein besonderes Augenmerk hat die Subkommission der GPK weiter auf den Stil und den Tonfall der Behörden im Umgang mit den betroffenen Bürgern gerichtet. Nach Auffassung der Subkommission hat sich die Gemeinde bis zum Abschluss der Verfahren vor der BRK vorbildlich verhalten. Bereits im November 2000 sensibilisierte der Gemeinderat die Grundeigentümer mittels einer Informationsveranstaltung auf die verschiedenen Probleme im Gebiet Weilmatten. Die Korrespondenz des Bauinspektorats, mit welchem zur Einreichung von nachträglichen Baubehrengen aufgefordert wurde, ist sachlich und anständig verfasst und auch die Mahnung kommt in normalem Ton daher. Weiter wurden die anschliessenden Bauentscheide zusammen mit einem Begleitschreiben der Gemeinde versendet, um die doch einschneidenden Abbruchverfügungen zu erläutern. Die involvierten Behörden haben sich insgesamt sorgfältig und zuvorkommender verhalten, als dies zu erwarten wäre. Als eher problematisch wurden der Stil und der Umgangston in den Rekursbegründungen zuhanden des Verwaltungsgerichts empfunden, wobei dies von der Sache her wohl kaum vermeidbar ist. Der Gemeinde selber kann bezüglich Bürgernähe und Kundenfreundlichkeit jedenfalls kein Vorwurf gemacht werden; sie war sehr darauf bedacht, nicht einfach hoheitlich zu handeln, sondern dieses Handeln dem betroffenen Bürger auch verständlich zu machen.



#### **4. Wertung, Ausblick und Antrag**

Die GPK ist sich mit dem Gemeinderat wohl in zahlreichen Punkten einig. So teilt sie etwa die Auffassung, dass Bauvorschriften grundsätzlich einzuhalten und illegale Bauten zu entfernen sind. Beliebigkeit und Rechtswidrigkeit haben auch im Baurecht nichts zu suchen. Eine strikte Kontrolle und die Sanktionierung von Bauverstössen sind eine wichtige Aufgabe des Gemeinwesens.

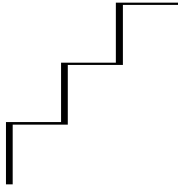
Weiter ist der GPK bewusst, dass es in der Kompetenz des Gemeinderats lag, darüber zu entscheiden, ob und gegen welche Entscheide er Rekurs beim Verwaltungsgericht einreichen will. Ferner bekennt sich die GPK zur Rechtsstaatlichkeit und zur Rechtsweggarantie, von der auch ein Gemeinwesen, falls es vor einer ersten Instanz unterliegt, Gebrauch machen darf.

Dennoch erlaubt sich die GPK heute, den Entscheid des Gemeinderats, in zehn Fällen das Verwaltungsgericht anzurufen, auf seine Stichhaltigkeit zu prüfen und zu kommentieren. Sie stützt diese Haltung auf § 43 der Geschäftsordnung des Einwohnerrats, wonach sie den Einwohnerrat in der Oberaufsicht über die gesamte Gemeindeverwaltung unterstützt und die Befugnis hat, die Tätigkeit von Gemeinderat und Verwaltung im Allgemeinen zu prüfen und zu würdigen.

Lässt man die gesamten Akten in dieser Sache etwas auf sich wirken, so ist festzustellen, dass das Dilemma, in welchem sich die Gemeinde befindet und die damit verbundenen zahlreichen Widersprüche, wohl nicht aufzulösen sind. Die Versäumnisse, die zu diesem Zustand geführt haben, sind nicht dem amtierenden Gemeinderat anzulasten. Vielmehr ist ihm zugute zu halten, sich der Sache endlich angenommen zu haben. Die GPK anerkennt denn auch die Motive des Gemeinderats, dem Gebot der Rechtsgleichheit zu folgen, eine sichere Entscheidungsgrundlage für ähnliche Fälle zu erhalten und einem für die Trinkwasserversorgung bedeutsamen Gebiet besondere Beachtung zu schenken.

Was leider jedoch voranging, waren Jahre und Jahrzehnte der Untätigkeit und der mangelnden Kontrolle seitens der Gemeinde und vor allem des Kantons. Dies hat zur fast unsäglich Situation geführt, dass wegen Verjährung zahlreiche Bausünden heute nicht mehr bereinigt werden können, sondern toleriert werden müssen, was die planerische Freiheit der Gemeinde einschränkt. Mit anderen Worten ist der heutige Zustand ein Mahnmal für jahrzehntelange behördliche Untätigkeit; die Gemeinde muss heute damit leben, dass sie wegen früherer Versäumnisse in einem Teil ihrer Richtplanung zumindest vorderhand und auf Jahre blockiert ist, unabhängig, welches Ergebnis in den zehn verbleibenden Rekursen allenfalls noch erreicht wird.





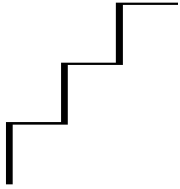
In diesem Licht betrachtet wirkt es dann doch etwas fragwürdig, wenn der Gemeinderat einen Teil der BRK-Entscheidungen akzeptiert und sich in jenen Verfahren mit einem höchst unbefriedigenden Ergebnis abfindet, gleichzeitig aber in zehn weiteren Fällen Rekurs ans Verwaltungsgericht erhebt, von denen sieben durch den beauftragten Anwalt als "risikoreich" eingestuft werden und bei den übrigen drei im besten Fall eine zwischenzeitliche Rückweisung an die BRK mit ungewissem Ausgang erreicht werden kann. Die GPK erlaubt sich die Frage, ob solches Prozessieren wirklich Sinn macht; denn die präjudizierende Wirkung auf die übrigen Gebiete mit "Wildwuchs" in der Bautätigkeit ist zweifelhaft, geht es in den meisten Fällen doch lediglich um die Frage, ob ein Gebäude mehr als dreissig oder allenfalls zwanzig Jahre alt ist und daher nach höchst richterlicher Rechtsprechung geduldet werden muss. Dass damit wie durch den Gemeinderat beabsichtigt eine sichere Entscheidungsgrundlage für ähnliche Fälle geschaffen wird, darf bezweifelt werden.

In Betracht zu ziehen ist ferner die groteske Situation, die sich ergeben könnte, falls die Gemeinde in neun von zehn Rekursen scheitern würde und am Ende sozusagen symbolisch ein einzelnes Gebäude abreißen dürfte. Sollte es sich dann noch um das erwähnte Sandkastenhäuschen handeln, dann würde sich ein solcher Verfahrenserfolg am Ende als Pyrrhus-Sieg erweisen, der zwar die nötige mediale Aufmerksamkeit erzielen würde, aber letztere wohl nicht im Sinne der Gemeinde.

Aufgrund dessen kommt die GPK zum Schluss und gibt ihrer Erwartung Ausdruck, dass die Überprüfung der übrigen Gebiete mit schleichender Bautätigkeit nun ohne Verzug an die Hand genommen wird. Vielleicht findet die Gemeinde in diesem Zusammenhang einen Weg, wie das Alter von Gebäuden in konstruktiver Zusammenarbeit mit den Eigentümern und vor dem Erlass von Abbruchverfügungen zuverlässig und kostengünstig ermittelt werden kann.

Weiter sind nach Auffassung der GPK Mechanismen zu entwickeln, wie die Bautätigkeit auf Gemeindegebiet effizient überwacht werden kann, damit der Gemeinde künftig bei Verstößen eine schnellere Intervention möglich ist.

Die Subkommission der GPK hat befriedigt davon Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat bereits im Beschluss vom 6. Dezember 2005 die Verwaltung beauftragt hat, mit dem Bauinspektorat zu erörtern, wie die Einhaltung der Bauvorschriften künftig durchgesetzt werden kann. Nach Auskunft des Gemeindeverwalters hat am 20. Januar 2006 eine Sitzung mit den Herren Dussy (Amtsleiter) und Bader (stv. Amtsleiter, zuständig für Riehen) vom Bauinspektorat stattgefunden. Anlässlich dieser Sitzung seien Massnahmen zur Vermeidung ähnlicher Zustände, wie in den Weilmatten, erörtert worden. Als Massnahmen kommen etwa eine bessere Koordination zwischen Gebäudeversicherung und Bauinspektorat sowie eine Kontrolle der neuralgischen Gebiete im Fünfjahres-Rhythmus und unter Beizug von Orthofotos in Frage. Diese Bestrebungen werden seitens der GPK sehr begrüsst.



Seite 10 Abschliessend empfiehlt die GPK der Sachkommission für Siedlungsentwicklung, Verkehr, Versorgung und Umwelt (SVU) sich durch den Gemeinderat regelmässig über den Stand der Überprüfung von Gebieten mit schleichender Bautätigkeit orientieren zu lassen und beantragt dem Einwohnerrat, den parlamentarischen Auftrag Gysel vom 15. Januar 2006 abzuschreiben.

12. Oktober 2006

Die Präsidentin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simone Forcart-Staehelin'.

Simone Forcart-Staehelin

Für die Subkommission:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Albietz'.

Daniel Albietz