

Neutraler Quartierverein Gundeldingen

www.nqv-gundeldingen.ch info@nqv-gundeldingen.ch

Fausi Marti, Präsident
Pfeffingerstrasse 60, 4053 Basel
Tel. 079 514 94 13



Einschreiben

Bau- und Gastgewerbeinspektorat
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 13. Februar 2018

Güterstrasse 155, Sekt. 3, Parzelle 1298: Umnutzung zu Sexbetrieb / Massagesalons Einsprache gegen das Baubegehren

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu vorliegendem Baugesuch erheben wir Einspruch:

Einleitung

An der Güterstrasse 155 wurde ein Baubegehren für die Umnutzung zu einem Sexbetrieb eingereicht. Gemäss Baubegehren ist vorgesehen, dass das 2. und 3. OG zwischen 10 und 2 Uhr zum Sexbetrieb umgenutzt werden soll. Heute sind in diesen Räumen Wohnnutzungen zugelassen. Im Baubegehren wird die Nutzung als stilles Gewerbe u.a. mit Massage und Entspannung in privater Atmosphäre kaschiert. Unklar bleibt, ob die Nutzung auch auf Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeweitet werden soll.

Legitimation

Der Neutrale Quartierverein Gundeldingen (NQVG) vertritt die Interessen der Bewohnerschaft sowie auch von Mitgliedern mit Gewerbebetrieben im Gundeldinger-Quartier. Der Perimeter ist durch die territoriale Abgrenzung unter den Neutralen Quartiervereinen Basels definiert. Die Güterstrasse 155 liegt innerhalb dieses Perimeters des Gundeldinger-Quartiers. Das Baubegehren tangiert einen wichtigen Bereich des Lebensraumes Gundeldingen, für welchen sich just der NQVG einsetzt. Gerade die Güter- und Solothurnerstrasse sind Teile des Quartiers von hohem öffentlichem Interesse und starker Besucherfrequenz - mehrere tausend Personen aus dem Quartier bewegen sich täglich durch diese Räume. 90% der rund 500 Mitglieder des Neutralen Quartiervereins leben im Gundeldinger-Quartier und Dutzende in direkter Nähe zur Liegenschaft an der Güterstrasse 155, was den NQVG zusätzlich zur Einsprache legitimiert. Die Liste unserer Mitglieder kann bei Bedarf eingesehen werden.

Die Einsprache erfolgt auch mit Legitimation und auf Anfrage von Barbara Buser, Solothurnerstrasse 51, 4053 Basel. Sie legitimiert den NQVG in ihrem Namen zu einer Einsprache.

Anträge

Das Baubegehren ist abzulehnen und die Umnutzung nicht zu erlauben.

Begründung

- 1) Unklarheit und falsche Angaben über die geplante Nutzung

Im Baubegehren wird die eigentliche Nutzung kaschiert. Dank der eindeutigen Bezeichnung auf der Ausschreibtafel an der Liegenschaft wird dies zumindest teilweise klargestellt. Es bleibt aufgrund des Beschriebs im Nutzungskonzept unklar, welche Dienstleistungen konkret angeboten werden und welche störenden Auswirkungen die Nutzung auf das Umfeld haben wird. Der Beschrieb «stilles Gewerbe mit

Massage und Entspannung in privater Atmosphäre» verschleiert die eigentlich geplante Nutzung als Sexbetrieb. Hier sind formelle Mängel und inhaltlich falsche Angaben zu beklagen.

2) Die Umnutzung entspricht nicht einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung

Die Umnutzung in einen Sexbetrieb ist nicht ein Bedürfnis der Wohnbevölkerung. Die Wohnbevölkerung des Gundeldingen hat in der Vergangenheit nie die Einrichtung eines Sexbetriebs gefordert. Im Rahmen von politischen Prozessen, Planungen, Diskussionsforen, Schreiben von Organisationen des Quartiers wurde bisher nie ein Mangel an Sexbetrieben festgestellt. Wir brauchen keinen neuen Sexbetrieb.

Der NQVG setzt sich gemäss seinen Statuten «für Lebens- und Wohnqualität» im Quartier ein. Sexbetriebe fördern die Wohn- und Lebensqualität nicht, sondern sind dazu geeignet, sie in beträchtlicher Weise zu beeinträchtigen.

3) Der Wohnanteil im Umfeld liegt bei über 50% und wird noch zunehmen

Der Wohnanteil im direkten Umfeld des Baubehrens liegt über 50%. Aus diesem Grund ist die Nutzung als Sexbetrieb für die Nachbarschaft als stark störend einzustufen.

An der Solothurnerstrasse zeigt sich folgende Situation bezüglich Wohnanteil: Gemäss Wohnanteilplan ist auf der Ostseite der Solothurnerstrasse maximal nur ein Geschoss für Arbeitsflächen zugelassen. Auf dem Abschnitt zwischen der Hoch- und der Güterstrasse lassen sich (gemäss Auswertung Geoview, Layer Wohnen, Anzahl Wohnungen, Stand: 8. Februar 2018) 89 Wohnungen und zwischen der Güter- und Dornacherstrasse 68 Wohnungen finden. Auf der westlichen Seite der Solothurnerstrasse sind es für die gleichen Abschnitte 19 resp. 61 Wohnungen, obwohl hier 4 resp. 3 Arbeitsgeschosse zugelassen sind.

An der Güterstrasse zeigt sich folgende Situation bezüglich Wohnanteil: Gemäss Wohnanteilplan sind hier maximal vier Arbeitsgeschosse zulässig, ausser auf der Nordseite zwischen Solothurner- und Pfeffingerstrasse nur drei. Aber auch hier sind deutlich grössere Anteile von Wohnungen zu finden: Auf der Südseite 89 Wohnungen zwischen Sempacher- und Solothurnerstrasse und 6 zwischen Solothurner- und Pfeffingerstrasse. Auf der Nordseite sind es je 27 Wohnungen pro Abschnitt.

Bei allen grösseren Bauvorhaben werden in aller Regel deutlich mehr Wohnungen gebaut, als gemäss Wohnanteilplan zwingend vorgeschrieben werden. Als Beispiele seien die in den vergangenen Jahren realisierten Überbauungen an der Solothurnerstrasse 20 und 22 sowie an der Güterstrasse 140 genannt. Der Wohnanteil ist heute bereits gross und über 50%, und dieser Anteil wird mit geplanten bzw. in Bau befindlichen Projekten im Umfeld (z.B. Nautentor, Meret Oppenheim-Hochhaus) weiter zunehmen.

4) Der Sexbetrieb soll an einem Schulweg und in einem Gebiet mit vielen Kindern im öffentlichen Raum zu liegen kommen

Die Liegenschaft Güterstrasse 155 liegt entlang eines Schulweges (vor allem für Kinder zum Margarethenschulhaus), und die von Schulkindern stark frequentierte Tramhaltestelle Solothurnerstrasse liegt in unmittelbarer Nähe. Die Ecke wird häufig von Kindern im Schulalter und Vorschulalter genutzt. An der Pfeffingerstrasse 50 liegt überdies ein Kindergarten und an der Solothurnerstrasse 47 die Kindertagesstätte „Rappelchishte“. Auch kommen Kinder auf dem Weg zum Bahnhof Basel SBB oft an der Liegenschaft Güterstrasse 155 vorbei. Das zur Umnutzung vorgesehene Gebäude liegt an der Ecke und ist sehr gut einsehbar.

5) Mit dem Betrieb entsteht eine hohe Anzahl an Besucherverkehr (über 500 Zu- und Weggänge) bis spät in die Nacht

Die Betriebszeiten dauern von 10 morgens bis 2 Uhr nachts. Das sind 14 Stunden Betriebszeit. Pro Stock werden vier Zimmer von Wohnen zu Gewerbe umgenutzt. Das bedeutet, dass total 8 Zimmer als Sexbetrieb genutzt werden. Wird von einer halben Stunde pro „Dienstleistung“ ausgegangen, führt dies zu total 224 Besuchern pro Tag. Somit 448 Zu- und Weggänge zur Liegenschaft. Werden noch die Zu- und Weggänge der Arbeitenden dazu gerechnet (acht Arbeitende mit total vier Schichten ergibt ca. 64) ergibt dies ca. 512 Zu- und Weggänge pro Tag aufgrund des Sexbetriebs. Eine Belastung, die für die Nachbarschaft insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende stark spürbar ist, und somit mit dem Umfeld nicht verträglich ist.



- 6) Die Attraktivität der Güterstrasse wird stark beeinträchtigt und läuft zahlreichen erfolgreichen Quartierentwicklungsmassnahmen zuwider

Die Güterstrasse wurde in den vergangenen 15 Jahren deutlich aufgewertet. Dafür wurden im Rahmen der Stadtentwicklung und für die Aufwertung des Gundeli-Quartiers allgemein auch substantielle Mittel von der öffentlichen Hand eingesetzt. Die Güterstrasse wurde beispielsweise umgestaltet und die Tramhaltestellen wurden aufgewertet. Der Meret Oppenheim-Platz wird erweitert und attraktiver. Im Raum Peter-Merian-Brücke werden die Zugänge zum Bahnhof und die Vorzone des Bahnhofareals aufgewertet. Der Winkelriedplatz in unmittelbarer Nachbarschaft wird 2019 umfassend umgestaltet und aufgewertet. Viele Geschäfte und Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs befinden sich auf den betroffenen Abschnitten der Güter- und Solothurnerstrasse und haben sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Es ist ein wichtiger Lebensraum für alle Altersgruppe und wird auch von Familien stark genutzt. Diese Entwicklung soll auch in Zukunft weitergehen. Die Platzierung eines Sexbetriebs an einer der wichtigsten Kreuzungen im Quartier widerspricht den bisherigen Aufwertungsbemühungen und steht in krassem Gegensatz zur gewünschten Entwicklung von Stadt, Quartier, Wohnbevölkerung und Organisationen im Quartier.

- 7) Durch die formelle Zulassung der Nutzung wird die heutige Zurückhaltung und Diskretion durch die Nutzenden und Beschäftigten des Sexbetriebs wegfallen. Damit wird der Sexbetrieb im öffentlichen Raum stärker wahrgenommen und werden neue Probleme entstehen

Die Nutzung besteht bereits heute und wird – aufgrund der Illegalität – möglichst nicht wahrnehmbar für das Umfeld ausgeführt. Mit der formellen Zulassung der Nutzung wird die Zurückhaltung und Diskretion nicht mehr relevant sein. Es wird dazu führen, dass die Nutzungen und auch die Zu- und Weggänge offen und ohne Zurückhaltung gegenüber dem Umfeld erfolgen werden. Damit wird die Nutzung im öffentlichen Raum stärker wahrnehmbar und die negative Wirkung auf das Umfeld deutlich erhöht (vgl. Begründungen 4 und 6).

- 8) Die Nachfrage nach Sexbetrieben ist nicht gegeben, und damit ist die Notwendigkeit für einen entsprechenden Betrieb nicht vorhanden

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat in seinem am 24.8.2016 publizierten Beschluss vom 23.8.2016 als Antwort auf diverse Vorstösse aus dem Grossen Rat festgehalten, dass in Basel aufgrund u.a. der Personenfreizügigkeit und der damit verbundenen Zunahme von sich prostituierenden Frauen aus Osteuropa «das Angebot an Sexdienstleistungen stärker gewachsen [ist] als die Nachfrage, wodurch der Konkurrenzdruck unter den Anbieter/innen zugenommen und die Preise für Sexdienstleistungen gesunken sind.» (Geschäft 16.5246.02). In Basel-Stadt gibt es, gemessen an der Bevölkerungszahl, schweizweit die meisten Prostituierten und die meisten Erotikbetriebe. Seit 2010 ist die Zahl der Prostituierten in Basel nochmals signifikant gestiegen: Vor sieben Jahren arbeiteten in Basel rund sechshundert Sexarbeiterinnen allein aus den EU-/EFTA-Staaten. 2016 ist die Zahl auf das Vierfache gestiegen (2361). (Quelle: Fachreferat Prostitution, JSD Kanton Basel-Stadt, publiziert in der Zeitschrift RADAR der Christoph Merian Stiftung, Dezember 2017). Die Notwendigkeit für einen zusätzlichen Sexbetrieb ist auch aufgrund der Marktlage nicht gegeben.

Fazit

Die Umnutzung der Liegenschaft Güterstrasse 155 zu einem Sexbetrieb ist eine starke Störung und massive Beeinträchtigung der Nachbarschaft und überdies mit den zahlreichen Quartieraufwertungs- und -entwicklungsmassnahmen nicht vereinbar. Es besteht zudem im Quartier keinerlei Bedürfnis für eine solche Nutzung. Die Umnutzung ist nicht zu erlauben.

Freundliche Grüsse

Fausi Marti
Präsident NQVG

Alain Aschwanden
Leiter Planungsgruppe

Beilage: Vollmacht von Barbara Buser

