

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission
des Grossen Rates

zum

**Ratschlag Nr. 9208 betreffend Aufwertung des
Areal Heuwaage und Ermöglichung eines
Multiplexkinos**

vom 22. Mai 2003 / P022298

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 4. Juni 2003

INHALTSVERZEICHNIS

I. Auftrag und Vorgehen	3
II. Chancen und Risiken	3
1. Allgemeines	3
2. Auswirkungen auf das Basler Kino-Angebot	4
3. Wirtschaftliche Beurteilung aus der Sicht der öffentlichen Hand	5
III. Stadtplanerische Überlegungen	7
1. Die Heuwaage als Tor zur Innerstadt	7
2. Aufwertung des Heuwaage-Gebiets: Der "grüne Finger"	8
3. Verkehrsführung, Parkplätze	8
IV. Überlegungen zur vorgesehenen Überbauung	8
1. Allgemeines	8
2. Fussgängerführung	9
3. Birsigbereich	11
V. Rechtliches	11
1. Mehrwertabgabe	11
2. Abweisung der Einsprachen	12
3. Formale Gestaltung der Beschlussanträge	12
<i>a) Zusammenführung einzelner Beschlussanträge</i>	12
<i>b) Belastung der Allmendparzelle mit einem Baurecht</i>	14
VI. Schlussbemerkungen und Antrag	14

Anhang 1 : Mitbericht der Umwelt- Verkehrs- und Energiekommission vom 17. 4. 2003

Anhang 2: Bebauungsplan Nr. 12'529 vom 4. 9. 2000, mit Revisionen vom 9. 9. 2002, vom 7. 5. 2003 und vom 23. 5. 2003.

I. AUFTRAG UND VORGEHEN

Am 8. Januar 2003 hat der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 9208 seiner Bau- und Raumplanungskommission zur Prüfung und Berichterstattung zugewiesen. Die Kommission hat diesen Ratschlag im Rahmen mehrerer Sitzungen beraten. Sie hat ferner drei Vertreter der privaten Trägerschaft des geplanten Multiplexkinos zu einer Anhörung empfangen.

Im Rahmen der Kommissionsberatung wurden Bedenken geäussert bezüglich der Fussgängerführung rund um das vorgesehene Kinogebäude. Auf Wunsch der Kommission arbeitete das Baudepartement in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Architekten sowie in Absprache mit den Investoren eine Ergänzung zum Bebauungsplan aus (Einfügung zusätzlicher Arkadenlinien), welche den Bedenken der Kommission Rechnung trägt. Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, diese Ergänzung in den Bebauungsplan aufzunehmen (vgl. Ziff. IV.2. hiernach).

Die Kommission hat Einblick genommen in den zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der privaten Trägerschaft abgeschlossenen Baurechtsvertrag.

Die Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission hat zum Ratschlag 9208 einen Mitbericht erstattet, welcher dem vorliegenden Kommissionsbericht als Anhang 1 beigelegt ist. Die Bau- und Raumplanungskommission hat diesen Mitbericht zur Kenntnis genommen; die Mehrheit der Bau- und Raumplanungskommission kann sich den darin enthaltenen Überlegungen anschliessen (vgl. Ziff. III.3. hiernach).

II. CHANCEN UND RISIKEN

1. Allgemeines

Das Begehren von privaten Investoren, an der Heuwaage ein grosses Multiplexkino bauen und betreiben zu dürfen, stellt den Kanton Basel-Stadt vor eine ungewohnte Herausforderung. Die Art und Weise des vorgesehenen Zusammenwirkens zwischen öffentlicher Hand und privater Trägerschaft ist neuartig: Es geht nicht nur um die Festsetzung eines Bebauungsplans, sondern auch darum, dass der Kanton zur Ermöglichung eines privaten Projektes selbst erhebliche Vorleistungen erbringen muss und schliesslich als Baurechtsgeber bis zu einem gewissen Grad in das wirtschaftliche Risiko des Vorhabens mit involviert ist. Aber auch in quantitativer Hinsicht handelt es sich (im Hinblick auf den innerstädtischen Standort) um ein besonders grosses Projekt, und zwar sowohl in Bezug auf das blosse Bauvolumen als auch in Bezug auf die Quantität des in diesem einzigen Baukubus konzentrierten Angebots. Daraus ergeben sich vielfältige Fragen: Wie wird etwa der Neubau das Stadtbild, insbesondere den westlichen Zugang zur Innerstadt verändern? Und wie wird das grosse zusätzliche Unterhaltungsangebot den Charakter der benachbarten Strassenzüge, das umliegende Kino- und sonstige Unterhaltungsangebot, das Verhalten des Publikums und damit das Leben im Stadtzentrum beeinflussen?

Die Mehrheit der Kommission ist im Rahmen der Vorberatung zur Überzeugung gelangt, dass das vorliegende Projekt für den Kanton Basel-Stadt in verschiedener Hinsicht einen Gewinn verspricht. Die Kommission ist bemüht, in ihrer Berichterstattung die mit dem vorliegenden Geschäft verbundenen Risiken klar aufzuzeigen; sie ist jedoch gleichzeitig davon

überzeugt, dass es sich unter Berücksichtigung aller Aspekte lohnt, diese Risiken einzugehen.

Insbesondere ist in der Kommission die Einsicht gewachsen, dass allein mit einer allfälligen Ablehnung des vorliegenden Projektes nicht alle Risiken eliminiert werden könnten. Wie weiter unten näher erläutert wird, birgt auch die Ablehnung des Projektes gewisse Risiken in sich; dies ist bei der Beschlussfassung mit in Erwägung zu ziehen.

2. Auswirkungen auf das Basler Kino-Angebot

Die Frage, welche Auswirkungen die Eröffnung eines Multiplexkinos in der Basler Innerstadt auf das lokale Kino-Angebot haben könnte, ist schwierig zu beantworten. Die Kommission muss sich diesbezüglich weitgehend auf die Beurteilung durch die private Trägerschaft verlassen.

Zunächst scheint eindeutig, dass der Basler Kino-Markt relativ klar segmentiert ist: Es gibt einerseits die klassischen "Mainstream-Kinos", welche ein relativ breites Publikum ansprechen und die typischen Kassenschlager-Filme vorwiegend amerikanischen Ursprungs anbieten. Andererseits hat es in Basel etliche Studio-Kinos, die als Nischenanbieter kleinere Publikumsgruppen mit speziellen Interessen ansprechen und insbesondere auch Filme aus verschiedenen Ländern zeigen. Hinter diesen beiden Angebotsgruppen stehen verschiedene wirtschaftliche Trägerschaften. Die Investoren des hier zur Diskussion stehenden Multiplexkinos gehören zu den Trägern der "Mainstream-Kinos". Nach der Auskunft dieser Investoren wird der Betrieb des Multiplexkinos an der Heuwaage die bestehende Marktsegmentierung nicht verändern; eine zusätzliche Konkurrenz im Studiokino-Bereich ist nicht zu erwarten.

Nicht im Vordergrund steht beim vorliegenden Kinoprojekt sodann der Ersatz der bestehenden grossen Kinos. Die Vertreter der Investoren haben zwar nicht verhehlt, dass das eine oder andere der bestehenden Kinos möglicherweise einmal geschlossen werden muss. Dies hänge jedoch nicht in erster Linie mit dem Bau eines neuen Multiplexkinos zusammen, sondern viel mehr mit den Entwicklungen der Kintotechnik und mit den immer strenger werdenden staatlichen (insbesondere feuerpolizeilichen) Auflagen. Die Investoren haben in diesem Sinne klar zum Ausdruck gebracht, dass der Hauptgrund für den Neubau des Multiplexkinos nicht die Schliessung der bestehenden Kinos, sondern das Bedürfnis nach einer Vermehrung der Anzahl Kinosäle ist; das Angebot soll verbreitert werden, indem mehr verschiedene Filme gezeigt werden können.

Angesichts des Umstands, dass im Ausland (insbesondere in Deutschland) verschiedene relativ neue Multiplexkinos wieder geschlossen werden mussten, liegt die Frage auf der Hand, ob dieser Kintotyp in Europa überhaupt (noch) erwünscht ist. Die Investoren bejahen diese Frage klar. Die im Ausland an verschiedenen Orten eingetretene Entwicklung beruhe darauf, dass zu viele Multiplexkinos gebaut wurden. Es zeige sich, dass in einer mittelgrossen Agglomeration nur ein oder allerhöchstens zwei solche Betriebe rentabel geführt werden können. Abgesehen davon ist jedoch auf den erheblichen Komfort hinzuweisen, den ein Multiplexkino sowohl in technischer Hinsicht als auch im Bezug auf die Breite des an einem einzigen Ort verfügbaren Angebots zu bieten vermag. Da öffentliche Kinos es immer schwe-

rer haben, sich gegenüber dem "Heimkino" (Fernsehen, Pay-TV, Video/DVD) zu behaupten, kann auf eine Modernisierung und Komfortsteigerung nicht verzichtet werden. Insgesamt scheint eindeutig, dass ein Multiplexkino, insbesondere wenn es das erste und einzige in der Region ist, beim Publikum auf Zuspruch stossen wird.

In diesem Zusammenhang darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Markt der Kinos sich ständig weiterentwickelt, unabhängig davon, ob an der Basler Heuwaage ein Multiplexkino gebaut wird oder nicht. Einige der bestehenden Kinos in Basel stehen, wie bereits erwähnt, unter einem gewissen Investitions- und Erneuerungsdruck, sowohl in feuerpolizeilicher als auch in kinotechnischer Hinsicht. Möglicherweise werden einige der bestehenden Kinos unter diesem Druck ihren Betrieb einmal einstellen müssen; diese Entwicklung könnte jedoch durch einen Verzicht auf das vorliegende Projekt nicht unbedingt aufgehalten werden. Dazu kommt, dass das vorliegende Projekt bekanntlich nicht das einzige geplante Multiplexkino in der Region Basel ist; es bestehen Pläne für den Bau eines grösseren Kinokomplexes in Pratteln. Falls der Verzicht auf ein Basler Multiplexkino dazu führen würde, dass stattdessen ein ähnlicher Betrieb in der näheren Agglomeration entstünde, so wäre damit nach der festen Überzeugung der Kommission den Interessen unseres Kantons nicht gedient: Der Abzug des Publikums hätte für das baselstädtische Kinoangebot, aber auch für die anderen in der Nähe befindlichen Publikumsangebote (insbesondere die Restaurants), höchst unerwünschte Auswirkungen. Dazu käme noch, dass ein Agglomerationsbetrieb naturgemäss weniger gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen werden kann als ein Betrieb in der Innerstadt. Alle diese Überlegungen zeigen, dass nicht nur die Realisierung des Projektes, sondern auch der Verzicht darauf mit gewissen Unsicherheiten und Risiken verbunden ist.

3. Wirtschaftliche Beurteilung aus der Sicht der öffentlichen Hand

Die Realisierung des Multiplexkinos an der Heuwaage bedingt, dass der Kanton auf eigene Kosten erhebliche Infrastrukturanpassungen vornehmen muss. Allein die Verlegung der Tramwendeschlaufe ist mit Kosten von über 10 Millionen Franken verbunden. Insgesamt werden dem Grossen Rat hiermit Kredite von 13,6 Millionen Franken zur Bewilligung beantragt.

Diesen Ausgaben steht die Bildung einer neuen, bebauungsfähigen Parzelle gegenüber. Der Wert dieser Parzelle beträgt gemäss den Berechnungen der Verwaltung 10,8 Millionen Franken. Diese Berechnung beruht auf der Kapitalisierung des Ertrags, der auf der neuen Parzelle voraussichtlich realisiert werden kann: Vorgesehen ist, dass der Kanton diese Parzelle den privaten Investoren im Baurecht zur Verfügung stellt und dafür einen Baurechtszins von 544'000 Franken pro Jahr erhält. Die Annahme eines Verkehrswertes von 10,8 Millionen Franken entspricht einer Kapitalisierung dieses Ertrags zu gut 5%.

Der Baurechtsvertrag zwischen dem Kanton Basel-Stadt und den privaten Investoren wurde bereits vor einiger Zeit unterschrieben. Er wurde von Seiten des Kantons unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Geschäftes durch den Grossen Rat (bzw. im Falle des Referendums der Zustimmung durch den Souverän) abgeschlossen; von Seiten der Investoren wurde der Vertrag unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass zum Zeitpunkt der Baubereitschaft die Erstellung eines Multiplexkinos an der Heuwaage in Basel wirtschaftlich noch zumutbar

ist. Für das weitere Vorgehen bedeutet dies, dass nach einer allfälligen Zustimmung des Grossen Rates (bzw. des Soveräns) zu den vorliegenden Beschlussanträgen zunächst eine Detailplanung und eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit durch die Investoren erfolgen wird. Anschliessend werden die Investoren, gestützt auf den Bebauungsplan, um die Erteilung einer Baubewilligung ersuchen müssen (vgl. Ziff. 12.2.6 des regierungsrätlichen Ratschlags). Sobald eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, wird der Regierungsrat die Investoren dazu auffordern müssen, sich über das Ergebnis ihrer Wirtschaftlichkeitsabklärungen verbindlich zu äussern. Ist das Ergebnis positiv, so wird damit der Baurechtsvertrag definitiv rechtswirksam, und die Zahlung des Baurechtszinses ist ab dem Datum der Rechtskraft der Baubewilligung geschuldet; dies wiederum versetzt den Regierungsrat in die Position, die Vornahme der erforderlichen Infrastrukturarbeiten (insbesondere die Verlegung der Tramschlaufe) auszulösen. Zeigt sich jedoch in diesem Zeitpunkt, dass der Bau des Multiplexkinos aus wirtschaftlichen Gründen nicht (mehr) sinnvoll ist (was insbesondere davon abhängt, ob das erwähnte Projekt Pratteln bis dahin schon realisiert wurde), so tritt der Baurechtsvertrag nicht in Kraft. (Im Hinblick auf diese zweite Möglichkeit soll dem Regierungsrat gemäss den vorliegenden Beschlussanträgen die Befugnis eingeräumt werden, den Bebauungsplan wieder aufzuheben, sofern die Überbauung nicht innert sieben Jahren ab dem Erlass des Bebauungsplans realisiert wird.)

Im Ergebnis führt der dargestellte Mechanismus dazu, dass die Realisierung des Multiplexkinos auch nach einem allfälligen Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates (bzw. des Soveräns) letztlich von einer wirtschaftlichen Beurteilung der privaten Trägerschaft abhängt. Fällt diese Beurteilung negativ aus, so fällt das Projekt dahin; der Kanton Basel-Stadt wird in diesem Fall die im Ratschlag beschriebenen Infrastrukturanpassungen nicht vornehmen und die entsprechenden Ausgaben nicht tätigen.

Wesentliche wirtschaftliche Risiken entstehen für den Kanton nur im Falle der tatsächlichen Realisierung des Projektes. Solche Risiken bestehen in zweierlei Hinsicht:

- Der oben erwähnte Betrag des jährlichen Baurechtszinses ist nicht für die ganze Dauer des Baurechts fest vereinbart. Der Baurechtszins wird erstmals nach 15 Jahren und nach diesem Zeitpunkt alle zehn Jahre an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Anpassung erfolgt nach der sogenannten "partnerschaftlichen Formel", welche bei Baurechtsvergaben durch den Kanton Basel-Stadt üblich ist. Die Anpassung des Baurechtszinses hängt dabei unter anderem von dem *gemäss Marktlage erzielbaren Nettoertrag* der Liegenschaft ab. Dies bedeutet, dass der Baurechtszins bei schlechter Marktlage sinken und bei guter Marktlage steigen kann.
- Ferner ist (der Vollständigkeit halber) auch auf das Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit der Baurechtsnehmer (also der privaten Trägerschaft des Multiplexkinos) hinzuweisen. Falls sich in einer solchen Situation der Gebäudekomplex als nahezu wertlos und damit unverkäuflich erweisen sollte, würde das Baurecht mit dem darauf befindlichen Gebäude an den Kanton zurückfallen mit der Folge, dass die öffentliche Hand entweder selbst eine geeignete Nutzung finden oder auf eigene Kosten den Rückbau veranlassen müsste. Dass der teure Kinobau sich in absehbarer Zeit als wertlos erweisen könnte, ist nach menschlichem Ermessen allerdings kaum vorstellbar.

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Risiken ist mit in Betracht zu ziehen, dass die privaten Investoren und deren Geldgeber das Projekt im eigenen Interesse nur nach einer sorgfältigen Beurteilung der Wirtschaftlichkeit realisieren werden. Daraus ergibt sich zwar keine absolute Sicherheit bezüglich des wirtschaftlichen Gelingens des Unternehmens, aber die Investitionsbereitschaft der privaten Trägerschaft darf aus der Sicht des Kantons als plausible Begründung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit angesehen werden.

Wesentlich ist schliesslich, dass im vorliegenden Fall durch Investitionen der öffentlichen Hand von netto 2,8 Millionen Franken (davon 1,9 Millionen Franken aus einem zweckgebundenen Fonds) private Investitionen von rund 40-50 Millionen Franken ausgelöst werden. Dies ist eine sehr erfreuliche Sache.

Insgesamt kommt die Kommission zum Schluss, dass die mit dem vorliegenden Projekt für den Kanton Basel-Stadt verbundenen wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar und begrenzt und deshalb tragbar sind. Die direkten wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte sind kein Grund, dem vorliegenden Projekt die Zustimmung zu verweigern. Im Hinblick darauf, dass bedeutende private Investitionen vorgesehen sind, hat der Kanton im Gegenteil ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an der Realisierung des Projektes.

III. STADTPLANERISCHE ÜBERLEGUNGEN

1. Die Heuwaage als Tor zur Innerstadt

Die Heuwaage ist das westliche Eingangstor zur Basler Innerstadt. Der Ort wird jedoch zur Zeit kaum in dieser Funktion wahrgenommen. Insbesondere wer sich vom Bahnhof her zur Innerstadt begibt, wählt in der Regel den Weg über den Aeschenplatz und die Aeschenvorstadt, obwohl der Weg über die Heuwaage oft der kürzere wäre. Ein Grund dafür liegt wohl in der wenig ansprechenden baulichen Situation rund um die Heuwaage: Der vom erdrückenden Cityring-Viadukt überspannte Verkehrsplatz wirkt nicht gerade einladend, er wird eher gemieden. Ein weiterer Grund ist aber auch der Charakter der Zugangsachsen: Sowohl von der Birsigachse als auch vom Bahnhof ist der Weg über die Heuwaage zur Innerstadt (zumindest für Fussgänger und Fussgängerinnen) nicht attraktiv. Hier sind wesentliche Verbesserungen geplant, die dazu führen könnten, dass die Heuwaage in Zukunft eine ihrer Lage entsprechende Funktion erhält. Mit den im Ratschlag 9208 beschriebenen Massnahmen zur Aufwertung des Heuwaage-Areals wird insbesondere der Zugang vom Nachtigallenwäldchen her verbessert. Nicht in diesem Ratschlag beschrieben, aber im vorliegenden Zusammenhang ebenfalls von Interesse ist das Vorhaben der Regierung, die Markthalle im Rahmen einer Neunutzung zu einem öffentlich zugänglichen Raum zu machen; auf diese Weise soll vom Bahnhof her über die Markthalle eine attraktive Verbindungsachse zur Heuwaage und zur Innerstadt entstehen.

Das Projekt eines Multiplexkinos an der Heuwaage muss vor dem Hintergrund dieser Überlegungen gesehen werden. Wenn es gelingt, an diesem Ort ein markantes Gebäude von hervorragender architektonischer Qualität zu erstellen, dann würde damit ein für die städtische Bedeutung dieses Ortes wichtiger Akzent gesetzt.

2. Aufwertung des Heuwaage-Gebiets: Der "grüne Finger"

Die vorgeschlagene Aufwertung des Heuwaage-Gebiets mit der Neugestaltung des vom Bruderholz bis zur Innenstadt reichenden Grünzugs wird von der Kommission einhellig begrüsst. Die Aufwertung der Fussgängerachse vom Zoo zur Heuwaage mit der vorgesehenen Öffnung des Birsigs ist zweifellos ein bedeutender stadtplanerischer Gewinn.

Die Ausweitung der von der Landschaft her fingerartig bis in das Zentrum der Stadt hineinreichenden Grünfläche schafft eine einzigartige Durchdringung des Stadtgebiets mit Naturraum. Die Möglichkeit, eine solche Durchdringung zu realisieren, ist an keinem Ort so günstig wie im Bereich zwischen Zoo und Heuwaage, denn in diesem Gebiet steht die benötigte Grundfläche schon heute im Eigentum des Kantons, was das Vorhaben selbstverständlich enorm erleichtert.

Die im Bereich Zoo bis Heuwaage vorgeschlagene Planung wird im Ratschlag als ein Paket von vier separaten Massnahmen beschrieben, die grundsätzlich unabhängig voneinander realisiert werden können. Die Kommission nahm jedoch mit Zustimmung zur Kenntnis, dass das gesamte Massnahmenpaket bereits die Form eines behördenverbindlichen Richtplans hat und der Regierungsrat entschlossen ist, dem Grossen Rat die zur Verwirklichung der einzelnen Planungsschritte erforderlichen Beschlüsse gemäss dem im Ratschlag beschriebenen Zeitplan zu beantragen. Die Kommission ist mit dem Baudepartement darin einig, dass diese Zusage des Regierungsrates gegenüber dem Grossen Rat verbindlich ist.

3. Verkehrsführung, Parkplätze

Die Fragen der Verkehrsführung und der Auto- und Veloparkplätze werden im Mitbericht der Verkehrs- und Umweltkommission behandelt. Die Mehrheit der Bau- und Raumplanungskommission schliesst sich den in diesem Mitbericht enthaltenen Überlegungen an und hat denselben nichts hinzuzufügen.

IV. ÜBERLEGUNGEN ZUR VORGESEHENEN ÜBERBAUUNG

1. Allgemeines

Die Zuständigkeit des Grossen Rates (welche auch für den Vorberatungsauftrag der Kommission massgeblich ist) besteht im vorliegenden Fall darin, für ein bestimmtes Gebiet an der Heuwaage mehr oder weniger abstrakte Bebauungsvorschriften zu erlassen. Damit werden insbesondere das Mass der zulässigen Nutzung und die maximale räumliche Ausdehnung einer allfälligen Überbauung festgelegt. Demgegenüber fällt die Beurteilung des konkret vorgesehenen Bauprojektes, insbesondere die Beurteilung der ästhetischen und städtebaulichen Qualität desselben, in die Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörden, welche gemäss den vom Grossen Rat festgelegten Rahmenbedingungen zu entscheiden haben.

Die vorgesehenen Überbauung befindet sich an zentraler Lage. Gemäss dem vorgeschlagenen Bebauungsplan kann an dieser Lage ein Gebäude mit sehr grossem Volumen erstellt werden. Dies lässt es als angezeigt erscheinen, dass das Parlament im Bebauungsplan nicht nur das zulässige Mass der baulichen Nutzung festlegt, sondern dazu noch vor-

schreibt, dass die Überbauung eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen muss.

Unter der Voraussetzung, dass der Kinobau diesen Ansprüchen genügen wird, ergibt sich aus der vorgesehenen Überbauung in Verbindung mit der geplanten Neugestaltung des südwestlich angrenzenden Platzes, wo die neue Tramschlaufe entstehen soll, eine wesentliche Verbesserung der baulichen Situation. Das neue Kinogebäude erscheint als Pendant zu dem am Kopf der Steinenvorstadt bestehenden Hochhaus, womit ein grossmassstäblich logischer Akzent gesetzt wird. Das Cityring-Viadukt wird etwas von seiner dominanten, riegelartigen Wirkung verlieren, was zu begrüßen ist.

Das konkrete Bauprojekt, welches im Ratschlag beschrieben ist, beansprucht im wesentlichen die gesamte Ausdehnung, welche gemäss dem vorgesehenen Bebauungsplan zulässig sein soll. Das Projekt erscheint in diesem Sinn geradezu als eine in Form gegossene Visualisierung der Rechtsnormen. Es entstehen dabei sehr grosse Fassadenflächen, die, weil Kinosäle naturgemäss keine Fenster haben, in weiten Teilen nicht unterbrochen sind. Bei der Detailgestaltung des Kinogebäudes wird darauf zu achten sein, dass die grossflächigen Fassaden ansprechend gegliedert werden; dies gilt in besonderem Mass für den birsigseitigen Teil der Gebäudehülle.

Einigen Kommissionsmitgliedern erscheint das vorgesehene Kinogebäude als zu gross. Mit der Aufwertung des Heuwaage-Gebiets wird die Absicht verfolgt, die Fussgängerführung vom Nachtigallenwäldchen zur Steinenvorstadt hin zu verbessern und damit den Zugang zur Innerstadt zu öffnen. Der neue, massive Gebäudekubus könnte diese Absicht vereiteln, indem er am entscheidenden Ort im Weg steht und für die Fussgänger und Fussgängerinnen nur einen nadelöhrartigen Durchgang freilässt. Die Kommission hat deshalb in Erwägung gezogen, die private Trägerschaft dazu aufzufordern, Möglichkeiten zur Redimensionierung des Projektes aufzuzeigen. Von dieser Idee wurde jedoch mit klarer Mehrheit Abstand genommen, weil von Seiten der Investoren schon bei früherer Gelegenheit deutlich die Meinung geäussert worden war, dass ein kleinerer Kubus mit entsprechend geringerer Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar wäre; der vorgesehene Kinobetrieb erfordert aus Rentabilitätsgründen eine gewisse Mindestgrösse des Gebäudes (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziff. 2 des regierungsrätlichen Ratschlags).

2. Fussgängerführung

Aufgrund der im Ratschlag enthaltenen Projektbeschreibung und der Begutachtung eines Modells entstand bei der Kommission der Eindruck, dass die Fussgängerführung rund um das vorgesehene Kinogebäude noch nicht optimal ausgestaltet war. Der Treppenaufgang von der Birsigunterführung auf den Vorplatz vor dem Haupteingang des Kinos war zu schmal dimensioniert. Der Gehbereich zwischen der Südfassade des Gebäudes und dem Tramtrasse war nur 1,6 Meter breit und damit ebenfalls zu schmal.

Die Kommission ersuchte das Baudepartement darum, entsprechende Verbesserungsvorschläge vorzulegen. Zusammen mit den für die Projektgestaltung verantwortlichen Architekten und in Absprache mit der privaten Bauherrschaft schlug das Baudepartement substan-

zielle Verbesserungen vor, welche den Bedenken der Kommission Rechnung tragen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Veränderungen:

- Die Treppe von der Birsigunterführung auf den Vorplatz vor dem Haupteingang des Kinos soll verbreitert werden. Neu ist eine Treppe vorgesehen, die am unteren Ende etwa drei Mal so breit und am oberen Ende etwa doppelt so breit ist wie die ursprünglich vorgesehene Treppe. Dies wird dadurch ermöglicht, dass der Baukubus im Erdgeschoss und im Untergeschoss leicht zurückweicht. Die Ausdehnung der Obergeschosse soll gegenüber dem ursprünglichen Vorschlag unverändert bleiben; die Treppe wird von den darüber liegenden Geschossen überragt.
- Im Bereich der Südfassade soll der Baukubus zu Gunsten des öffentlichen Gehbereichs im Erdgeschoss um rund 2,5 Meter zurückweichen. Der zwischen dem Gebäude und dem Tramtrasse liegende Gehbereich wird dadurch insgesamt etwa 4,1 Meter breit; er wird teilweise von den Obergeschossen des Gebäudes überdeckt. Eine weitere Verbesserung der Situation wird voraussichtlich durch eine Optimierung im Bereich der Tramgeleise erreicht werden können; gemäss Auskunft der Verwaltung kann dadurch der vor der Kino-Südfassade liegende Gehbereich zusätzlich um 0,5 - 1,0 Meter verbreitert werden. Insgesamt ergibt sich damit eine Breite der öffentlichen Gehfläche von 4,6 - 5,1 Meter.

In rechtlicher Hinsicht sind die an der Gebäudegestaltung vorgesehenen Verbesserungen durch Einfügung einer Arkadenlinie in den Bebauungsplan zu sichern. Eine Arkadenlinie bezeichnet gemäss § 96 Abs. 2 lit. b des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) *Teile öffentlicher Strassen oder Wege auf Grundstücken unter Arkaden*. Die Einfügung einer Arkadenlinie in den Bebauungsplan bewirkt also, dass die Bodenfläche bis zu dieser Linie als *Allmendgebiet* gilt, welches zwar vom Gebäude überragt, aber auf ebenerdigem Niveau nicht verbaut oder dauernd verstellt werden darf.

Die in diesem Sinn nachgeführte Version des Bebauungsplans Nr. 12'529 ist dem vorliegenden Kommissionsbericht als Anhang 2 beigelegt. Die neue Arkadenlinie ist rot gestrichelt eingezeichnet. Die Kommission beantragt dem Grossen Rat die Festsetzung des in diesem Sinn ergänzten Bebauungsplans.



3. Birsigbereich

In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, ob im rückwärtigen, gegen den Birsig gerichteten Bereich des Kinogebäudes mit dem dort vorgesehenen Steg nicht ein unkontrollierbarer öffentlicher Raum geschaffen wird. Die Verwaltung hat dazu die Information gegeben, dass es sich bei diesem Steg lediglich um den Notausgang des Kinos handelt, der gegen aussen abgeschlossen werden kann und der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein soll.

V. RECHTLICHES

1. Mehrwertabgabe

Gemäss § 120 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) hat ein Grundstückeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn durch Erlass eines Bebauungsplans die auf dem betreffenden Grundstück mögliche bauliche Nutzung und damit der Wert des Grundstücks vergrössert werden. Die Abgabe beträgt 50% des angefallenen Mehrwerts (§ 121 Abs. 1 BPG). Die in dieser Weise anfallenden Abgaben sind einem zweckgebundenen Fonds zur Einrichtung und Verbesserung öffentlicher Grünanlagen zuzuführen (§ 120 Abs. 2 BPG).

Sofern im Zusammenhang mit dem Erlass eines Bebauungsplans besondere Erschliessungs- oder Ausstattungsmassnahmen erforderlich sind, kann der Grundstückeigentümer zur Finanzierung dieser Massnahmen angehalten werden (§ 101 Abs. 2 lit. e BPG). Sofern vom Grundstückeigentümer solche Beiträge erhoben werden, werden diese an eine allenfalls geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet (§ 121 Abs. 1 BPG); die Mehrwertabgabe fällt in einem solchen Fall entsprechend geringer aus oder entfällt vollständig.

Grundsätzlich ist auch der Kanton selbst der Pflicht zur Leistung einer Mehrwertabgabe unterworfen, sofern durch Erlass eines Bebauungsplans ein dem Kanton gehörendes Grundstück an Wert gewinnt. Der Kanton ist nur dann von der Leistung einer Mehrwertabgabe befreit, wenn die im Rahmen des mehrwertauslösenden Bebauungsplans vorgesehene Nutzung unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient (§ 124 Abs. 1 BPG). Soweit der Kanton zur Leistung einer Mehrwertabgabe verpflichtet ist, erfolgt dies dadurch, dass von den frei verfügbaren Staatsmitteln ein entsprechender Betrag in den vorerwähnten, zweckgebundenen Fonds eingelegt wird; dies führt zu einer entsprechenden Belastung der Staatsrechnung.

Im vorliegenden Fall entsteht auf einem vom Kanton gehaltenen Grundstück ein planungsbedingter Mehrwert von 10,8 Millionen Franken, indem mit den vorgeschlagenen Beschlüssen eine bebauungsfähige und damit werthaltige Parzelle neu gebildet wird. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung nicht um die Erfüllung öffentlicher Aufgaben handelt, wäre der Kanton grundsätzlich zur Leistung einer Mehrwertabgabe verpflichtet. Diese Abgabe würde die Hälfte des Mehrwertes, somit 5,4 Millionen Franken, betragen.

Dem Kanton entstehen jedoch im Zusammenhang mit der Nutzbarmachung des fraglichen Grundstücks unvermeidlicherweise Kosten im Umfang von mehr als zehn Millionen Franken, weil die bestehende Tramwendeschlaufe verlegt werden muss. Ohne diese Massnahme wären der Erlass des Bebauungsplans und damit die Realisierung des Mehrwertes nicht möglich. Der Kanton ist in dieser Situation in ähnlicher Weise belastet wie ein privater

Grundeigentümer, dem im Zusammenhang mit dem Erlass eines Bebauungsplans gemäss der oben erwähnten Regelung (§ 101 Abs. 2 lit. e BPG) eine besondere Abgabe für Erschliessung und Ausstattung auferlegt wird. In analoger Anwendung der ebenfalls oben erwähnten Regelung von § 121 Abs. 1 BPG sind die dem Kanton im Zusammenhang mit der Realisierung des Mehrwerts zwingend anfallenden Infrastrukturkosten an die Mehrwertabgabe anzurechnen. Da diese Kosten im vorliegenden Fall den Betrag der Mehrwertabgabe bei weitem übersteigen, entfällt die planungsbedingte Mehrwertabgabe vollständig.

2. Abweisung der Einsprachen

Gemäss dem Antrag, den Bau des vorgesehenen Multiplexkinos zu ermöglichen, ist die Kommission der Auffassung, dass die dagegen eingegangenen Einsprachen abzuweisen sind. Die diesbezüglichen Erwägungen ergeben sich aus dem vorliegenden Bericht; im Übrigen folgt die Kommission den Erwägungen des Regierungsrates, welche unter Ziff. 14 des Ratschlags 9208 aufgeführt sind.

Besonders zu erwähnen ist hier die Einsprache der WIR-Bank (vgl. Ziff. 14.2.6 des Ratschlags). Die Einsprecherin rügt insbesondere, dass der gemäss geltendem Bau- und Planungsgesetz normalerweise erforderliche Lichteinfallswinkel gegenüber ihrem Gebäude nicht eingehalten ist. Dies ist an sich richtig. Die Planaufgabe für den vorliegenden Bebauungsplan wurde noch unter dem Vorgängergesetz vorgenommen, dem damals geltenden Hochbautengesetz, welches in diesem Punkt weniger streng war. Der vorgesehene Lichteinfall entspricht den Bestimmungen des früheren Hochbautengesetzes. Er erfüllt jedoch die geringfügig strengeren Anforderungen des heute geltenden Bau- und Planungsgesetzes nicht ganz. Dies ist nach der Ansicht der Kommission im vorliegenden Fall jedoch gerechtfertigt: In rechtlicher Hinsicht ist klar, dass der Grosse Rat durch den Erlass eines Bebauungsplans von den ordentlichen Lichteinfallswinkel-Vorschriften abweichen kann. Von der Sache her ist die geringfügige Abweichung gegenüber dem geltenden Gesetz im Hinblick auf die besondere städtebauliche und architektonische Qualität des Projektes ohne weiteres zu vertreten. Die Verschärfung der Vorschriften über den Lichteinfallswinkel wurde im neuen Bau- und Planungsgesetz in erster Linie zur besseren Belichtung von Wohnbauten vorgenommen; im vorliegenden Fall ist jedoch ausschliesslich Büroraum betroffen. Dazu kommt, dass die Belichtungsverhältnisse, die sich gemäss dem vorliegenden Bebauungsplan für das Gebäude der WIR-Bank ergeben, immer noch bedeutend besser sind als diejenigen an anderen innerstädtischen Orten in der nächsten Umgebung (insbesondere etwa in der Steinvorstadt).

3. Formale Gestaltung der Beschlussanträge

a) Zusammenführung einzelner Beschlussanträge

Gemäss Ratschlag des Regierungsrates soll der Grosse Rat in der vorliegenden Sache insgesamt fünf separate Beschlüsse fassen. Die Kommission hält dies in formaler Hinsicht für unzweckmässig. Abgesehen vom Beschluss betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe (Seite 38 des Ratschlags) hängen alle Beschlüsse sachlich eng miteinander zusammen und sind teilweise voneinander abhängig. Wenn die Materie nach der im Ratschlag vorgesehenen Weise in separate Beschlüsse aufgeteilt wird, so besteht das Risiko, dass nur

einzelne dieser Beschlüsse rechtskräftig werden, andere jedoch nicht (ein solches Ergebnis kann sich insbesondere aufgrund eines Rekursverfahrens vor dem Verwaltungsgericht oder allenfalls im Rahmen einer Referendumsabstimmung ergeben). Dadurch können unklare oder gar widersprüchliche Verhältnisse eintreten. Zwei Beispiele mögen dies illustrieren:

- Falls der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans (Seite 37 des Ratschlags) rechtskräftig würde, hätten die Investoren grundsätzlich einen Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung für das Multiplexkino. Der Kanton wäre dann faktisch gezwungen, die bestehende Tramschlaufe (wie im Ratschlag vorgesehen) zu verlegen, denn mit dem Beginn des Neubaus würde die bestehende Tramschlaufe unbenutzbar. Falls aber parallel dazu der Grossratsbeschluss betreffend Anpassung der Infrastruktur (Seite 41 des Ratschlags) z. B. aufgrund einer Referendumsabstimmung *nicht* in Kraft treten würde, stünden der Regierung die für die Verlegung der Tramschlaufe erforderlichen Finanzmittel nicht zur Verfügung. Das Ergebnis wäre eine höchst unbefriedigende, geradezu widersprüchliche Situation.
- Wiederum angenommen, der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans (Seite 37 des Ratschlags) würde rechtskräftig, so wären die Investoren dazu berechtigt, das Multiplexkino zu bauen und zu betreiben (der entsprechende Baurechtsvertrag ist ja bereits unterschrieben). Falls parallel dazu jedoch der Grossratsbeschluss betreffend Übertragung der Allmendparzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Seite 42 des Ratschlags) *nicht* rechtskräftig geworden wäre, ergäbe sich für den Kanton wiederum eine widersprüchliche Rechtslage, denn ein im Verwaltungsvermögen befindliches Grundstück darf nicht für private kommerzielle Unternehmungen zur Verfügung gestellt werden.

Es zeigt sich an diesen Beispielen, dass es wünschenswert ist, die einzelnen Grossratsbeschlüsse zu einem einzigen Beschluss zusammenzufassen (davon ausgenommen, wie bereits erwähnt, der Beschluss betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe). Es kommt hier ein allgemeiner Grundsatz zur Anwendung, der für referendumspflichtige Beschlüsse in besonderer Weise gilt: Teilbeschlüsse, welche logisch derart zusammenhängen, dass der eine sinnvollerweise nicht ohne den anderen bestehen kann, sind in einer einzigen Beschlussvorlage zusammenzufassen. Nur auf diese Weise ist sichergestellt, dass bei einer Referendumsabstimmung in jedem Fall ein eindeutiges und widerspruchsfreies Ergebnis herauskommt.

Ein Bedürfnis, eine Materie in separate, je für sich allein referendumsfähige Beschlussvorlagen zu unterteilen, besteht nur dort, wo der Grundsatz der *Einheit der Materie* dies gebietet. Dieser Grundsatz besagt, dass Beschlüsse, welche sachlich *nicht* voneinander abhängig sind, *nicht* in einer einzigen Vorlage zusammengefasst werden dürfen, weil in einem solchen Fall die Stimmberechtigten einen Anspruch darauf haben, sich zu jedem Beschluss separat äussern zu können. Im vorliegenden Fall besteht zwischen allen im Ratschlag enthaltenen Beschlussvorlagen ein enger Sachzusammenhang (mit Ausnahme des bereits mehrfach erwähnten Beschlusses betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, welcher grundsätzlich unabhängig von den anderen Vorlagen ist). Der Grundsatz der Einheit der Materie verlangt im vorliegenden Fall nicht, dass das Geschäft in verschiedene separate Beschlussvorlagen unterteilt wird.

Gemäss diesen Überlegungen sind die folgenden vier Beschlussanträge des Regierungsrates (unter Vornahme geringfügiger redaktioneller Anpassungen) zu einer einzigen Beschlussvorlage zusammenzufassen:

- Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans (Seite 37 des Ratschlags)
- Grossratsbeschluss betreffend Abweisung der Einsprachen (Seite 39 des Ratschlags)
- Grossratsbeschluss betreffend Anpassung der Infrastruktur (Seite 41 des Ratschlags)
- Grossratsbeschluss betreffend die Übertragung der Allmendparzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Seite 42 des Ratschlags)

Es handelt sich bei dieser von der Kommission vorgenommenen Überarbeitung der Beschlussanträge um eine rein formale Anpassung; der materielle Gehalt der Beschlüsse ändert sich dadurch nicht.

b) Belastung der Allmendparzelle mit einem Baurecht

In dem auf Seite 37 des Ratschlags abgedruckten Beschlussantrag ist in Ziff. 2 vorgesehen, dass der Regierungsrat zur Belastung der Allmendparzelle mit einem selbständigen und dauernden Baurecht ermächtigt wird. Diese ausdrückliche Ermächtigung ist unnötig und daher wegzulassen. Bei dem Flächenstück, von welchem hier die Rede ist, handelt es sich um die im Bebauungsplan ausgewiesene Allmendparzelle. Diese soll gemäss Antrag des Regierungsrates in das Finanzvermögen übertragen werden (vgl. Seite 42 des Ratschlags). Dieser Übertragungsbeschluss (die sogenannte "Entwidmung") beinhaltet bereits eine Ermächtigung des Regierungsrates, über das betreffende Grundstück zu verfügen, denn gemäss § 43 des Finanzhaushaltsgesetzes ist der Regierungsrat für die Bestellung von Baurechten an Grundstücken, welche sich im Finanzvermögen befinden, allein zuständig. Aus diesem Grund kann auf die vorerwähnte separate Ermächtigungsklausel verzichtet werden.

VI. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG

Die Kommission hat diesen Bericht mit 9 Stimmen gegen 2 Stimmen bei einer Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen.

22. Mai 2003

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident:

Dr. Andreas C. Albrecht

Grossratsbeschluss

betreffend

Massnahmen zur Ermöglichung des Baus eines Multiplexkinos und zur Aufwertung von Grün- und Freiräumen an der Heuwaage

vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission, gestützt auf § 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Inanspruchnahme der Allmend durch die Verwaltung und durch Private vom 24. März 1927¹ und § 101 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999², beschliesst:

I. Inanspruchnahme von Allmend, Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1. Für den Bau eines Multiplexkinos gemäss Bebauungsplan Nr. 12'529 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. September 2000 kann gemäss § 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Inanspruchnahme der Allmend durch die Verwaltung und durch Private vom 24. März 1927¹ Allmend in Anspruch genommen werden. Die dafür zu schaffende Allmendparzelle umfasst das im Plan Nr. 12'365 des Hochbau- und Planungsamtes bezeichnete Gebiet.
2. Die Allmendparzelle gemäss Plan Nr. 12'365 des Hochbau- und Planungsamtes im Halte von 1'707 m² wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'529 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. September 2000 mit Revisionen vom 9. 9. 2002, 7. 5. 2003 und 23. 5. 2003 wird festgesetzt.
2. Für das Gebiet der Allmendparzelle werden folgende Bauvorschriften erlassen:
 - a) Innerhalb des dargestellten Gebäudekubus kann ein Multiplexkino realisiert werden.
 - b) Durch das Vorhaben darf der Trambetrieb in keiner Weise beeinträchtigt werden.
 - c) Die Überbauung muss eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
 - d) Wird die Überbauung nicht innert sieben Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans realisiert, kann der Regierungsrat diesen ersatzlos aufheben.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

¹ SG 724.100

² SG 730.100

4. Eine planungsbedingte Mehrwertabgabe im Sinne von § 120 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999³ fällt nicht an.

III. Anpassung der Infrastruktur und Aufwertung von Grün- und Freiräumen

1. Der Anpassung der Infrastruktur auf der Heuwaage mit der Verlegung der Tramwendeschlaufe sowie der Anpassung und Optimierung der Umgebung wird zugestimmt.
2. Hierzu werden die folgenden Kredite von insgesamt Fr. 13'600'000.-- bewilligt:

Fr. 10'300'000.-- für die Verlegung der Tramwendeschlaufe nach Südwesten in den Bereich zwischen geplantem Multiplexkino, ehemaligem Gas- und Wasserwerk, Binningerstrasse und Birsig sowie für Strassenbau inkl. Werkleitungen und bauliche Umgebungsanpassungen im Bereich der Heuwaage zu Lasten des Investitionsbereichs "Strassen / Stadtgestaltung"

(BD/Tiefbauamt, Position 6170.110.21004)

2003: Fr. 2'000'000.--

2004: Fr. 4'200'000.--

2005: Fr. 4'100'000.--

Fr. 400'000.-- für Verbesserungen der Infrastruktur des Öffentlichen Verkehrs im Zusammenhang mit der Verlegung der Tramwendeschlaufe zu Lasten des Investitionsbereichs "Öffentlicher Verkehr"

(Basler Verkehrs-Betriebe, Position 819.5010.23301)

2004: Fr. 400'000.--

Fr. 1'000'000.-- für die Erstellung der notwendigen Verkehrsregelungsanlagen im Knoten Binningerstrasse / Munimattstrasse zu Lasten des Investitionsbereichs "Strassen / Stadtgestaltung"

(PMD/Verkehrsabteilung, Position 5065.220.23005)

2004: Fr. 300'000.--

2005: Fr. 700'000.--

Fr. 1'900'000.-- für Grün- und Freiraumaufwertungen zu Lasten des Fonds "Mehrwertabgaben" (Baudepartement, Konto 233005).

Diese Kosten beziehen sich auf die Preisbasis April 2001 (Index 110,0 ZBI-1998).

³ SG 730.100

IV. Abweisung der Einsprachen

1. Die im Anhang zu diesem Beschluss aufgeführten Einsprachen gegen die Festsetzung eines Bebauungsplanes, die Inanspruchnahme von Allmend, die Baumfällungen sowie die Verkehrsflächenänderung für einen Bereich auf der Heuwaage zwischen Binnerstrasse, Auberg und Lohweg werden, soweit die Anliegen nicht bereits erfüllt sind, abgewiesen.
2. Den Einsprechern ist eine Ausfertigung dieses Entscheids zuzustellen. Zur Erläuterung ist den Einsprechern eine Kopie des Ratschlags 9208 sowie eine Kopie des dazu ergangenen Berichts der Bau- und Raumplanungskommission mit Hinweis auf die entscheidungsrelevanten Erwägungen zukommen zu lassen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren, er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Anhang

zum Grossratsbeschluss betreffend Massnahmen zur Ermöglichung des Baus eines Multiplexkinos und zur Aufwertung von Grün- und Freiräumen an der Heuwaage vom ...

Bei den gemäss Ziff. IV. 1. abgewiesenen Einsprachen handelt es sich um die Einsprachen von

Peter und Ruth Rageth, Steinenvorstadt 62, 4051 Basel, vom 11. Jan. 2001

Peter Schaub-Weniger, Binningerstrasse 11, 4051 Basel, vom 12. Jan. 2001

Pro Natura Basel, Gellertstrasse 29, 4006 Basel, vom 12. Jan. 2001

CPV / CAP, Coop Immobilien, Dornacherstr. 154, 4002 Basel, vom 12. Jan. 2001

Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Gellertstrasse 29, 4006 Basel, vom 15. Jan. 2001

WIR Bank, 4002 Basel (vertreten durch Dürr Vögele Partner,
Rechtsanwälte, Centralbahnstrasse. 7, 4010 Basel), vom 15. Jan. 2001

Bruno Guldimann-Pfyffer, Feierabendstrasse 13, 4051 Basel, vom 14. Jan. 2001

Dieter Stumpf-Sachs, Rümelinbachweg 23, 4054 Basel, vom 15. Jan. 2001

WWF Sektion Region Basel, Leimenstrasse 76, 4011 Basel, vom 9. Jan. 2001

Anwohner Unterer Byfangweg (13 Mitunterzeichner)
Cyrill Schmiedlin, Byfangweg 14, 4051 Basel, vom 15. Jan. 2001

26 Einsprachen mit gleichem Wortlaut

- Jean-Claude Stens, Rümelinbachweg 20, 4051 Basel, vom 3. Jan. 2001
- Arno Driller, Birsigstrasse 10, 4051 Basel, vom 3. Jan. 2001
- H. Hottinger u. S. Vogel, Rümelinbachweg 19, 4054 Basel, vom 3. Jan. 2001
- Karin v. Graffenried, Rümelinbachweg 20/7, 4054 Basel, vom 4. Jan. 2001
- Carl u. Jacqueline Spinas, Birsigstrasse 10, 4011 Basel, vom 4. Jan. 2001
- Magda Merz, Rümelinbachweg 20, 4054 Basel, vom 4. Jan. 2001
- Claire Dekumbis, Rümelinbachweg 20, 4054 Basel, vom 5. Jan. 2001
- Marcel Borer-Müller, Birsigstrasse 28, 4054 Basel, vom 6. Jan. 2001
- Marguerite Borer-Müller Birsigstrasse 28, 4054 Basel, vom 6. Jan. 2001
- Hans u. Edith Hasler-Pflüger, Birsigstrasse 10, 4054 Basel, vom 8. Jan. 2001
- Hans Zeller-Ulrich, Rümelinbachweg 17, 4054 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Dr. phil. C. Haefliger-Manika, Rümelinbachweg 18, 4054 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Raymond Prétôt u. Andrea Balmer, Binningerstrasse 15, 4051 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Gabriele u. Peter Rietschin, Binningerstrasse 15, 4051 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Kate Isler, Binningerstrasse 15, 4051 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Theo Tran Thi u. Rolf Nöthiger, Binningerstrasse 15, 4051 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Nicole Blom u. Marc Fischer, Binningerstrasse 15, 4051 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Alfred Brüschi, Birsigstrasse 12, 4054 Basel, vom 9. Jan. 2001
- Rita Brüschi, Birsigstrasse 12, 4054 Basel, vom 10. Jan. 2001
- Fam. Fellmann, Birsigstrasse 12, 4054 Basel, vom 10. Jan. 2001
- M. u. H. Brink, Rümelinbachweg 17, 4054 Basel, vom 11. Jan. 2001
- Alfred Hass-Honegger, Rümelinbachweg 21, 4054 Basel, vom 12. Jan. 2001
- Alfred P. Woerner, Rümelinbachweg 19, 4054 Basel, vom 12. Jan. 2001
- Brigitta Etter, Rümelinbachweg 20, 4054 Basel, vom 15. Jan. 2001
- Urs Jungo, Rümelinbachweg 20, 4054 Basel, vom 15. Jan. 2001
- Benno u. Mirjam Hunziker, Rümelinbachweg 20, 4054 Basel, vom 15. Jan. 2001

Grossratsbeschluss

betreffend

Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe

vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, gestützt auf § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991⁴, beschliesst:

Der Pan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe Nr. 12'581 des Hochbau- und Planungsamtes vom 2. Februar 2001 wird verbindlich erklärt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren, er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

⁴ SG 780.100

Mitbericht der Umwelt- Verkehrs- und Energiekommission vom 17. 4. 2003

1. Einleitung

Die Vorlage, die den Bau eines Multiplexkinos an der Heuwaage ermöglichen soll, wirft unterschiedliche Fragen auf und löst Diskussionen auf verschiedenen Ebenen aus. Braucht Basel ein Multiplexkino? Soll ein Multiplexkino an der Heuwaage oder an einem andern Ort gebaut werden? Soll das Multiplexkino so oder anders gebaut werden? Und so weiter.

Auch wenn sich die Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission in erster Linie mit den Verkehrsfragen und der dazu notwendigen Verkehrsinfrastruktur auseinandergesetzt hat, wurde in der Diskussion doch die eine oder andere der oben aufgeführten Fragen angeschnitten. Es zeigte sich, dass die meisten Kommissionsmitglieder dem Projekt viel Wohlwollen und Sympathie entgegen bringen. Es ist erfreulich, dass private Investoren in unserer Stadt ein solches Projekt anpacken. Bei der Frage nach dem Standort ist klar, dass die Alternative dazu – ein Multiplexkino auf der grünen Wiese (zum Beispiel in Pratteln) - weder aus Sicht der Stadtentwicklung noch aus umwelt- und verkehrspolitischen Gründen wünschbar wäre.

Die Heuwaage ist als Standort verkehrstechnisch gut geeignet: Nahe beim Bahnhof SBB, aber trotzdem zentral gelegen und angebunden an die Fussgängerbereiche der Innerstadt, mit dem Tram gut erschlossen, für Velos erreichbar und von drei öffentlichen Parkhäusern umgeben.

Die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an das Multiplex Kino löst hohe Kosten aus, zur Hauptsache als Folge der Tramschlaufen-Verlegung auf der Heuwaage. Bei der Verkehrsführung ändert sich beim Motorfahrzeugverkehr nur wenig, für den Fussgänger- und Veloverkehr wird es vor allem bei der Verbindung via Lohweg Änderungen geben. Die Kommission hat die einzelnen Verkehrsbeziehungen geprüft und Fragen geklärt. Sie nimmt nachfolgend Stellung dazu und gibt Empfehlungen und Anregungen, die im Rahmen der Detailplanung zu bearbeiten sind.

2. Tram

Verlegung Tramschlaufe

Wie von Vertretern der BVB vor der UVEK glaubhaft dargelegt, ist eine Tramschlaufe an der Heuwaage für den Betrieb von BVB und BLT zwingend nötig. Der Kinoneubau erfordert eine Verlegung der heutigen Tramschlaufe. Vernünftigerweise wird man sie dann so bauen, dass sie von beiden Richtungen her benützbar ist.

Für Gleisbau und Fahrleitungen sind im Ratschlag Kosten von Fr. 8 Mio. vorgesehen.

Etwa die Hälfte der Kosten (Fr. 3.9 Mio.) wird für die Verschiebung der Streckengeleise der Linien 10 und 17 in der Binningerstrasse, für die Verlegung der 600V-Einspeisung am Auberg, für den Abbruch der alten Gleisanlagen, für Bauprovisorien sowie für die Anpassung der Bahnsicherung benötigt. Die neue Schlaufe selbst kommt auf Fr. 4.1 Mio. zu stehen. Wenn man die Fr. 0.8 Mio. teuren Weichenverbindungen, die ein beidseitiges Einfahren ermöglichen, nicht erstellte, könnte in Zukunft aus Richtung Stadt gar nicht gewendet werden, da die nahe Blocksicherung in der Binningerstrasse dies verunmöglichte.

Auch wenn die alte Tramschlaufe noch nicht vollständig amortisiert ist -die Amortisationsdauer bei Gleisanlagen beträgt bis zu 40 Jahren -, hat dies auf die Investitionsrechnung im Ratschlag keinen Einfluss. Diese Buchwerte werden sowohl bei Strassenprojekten als auch bei Schienenbauten nie einbezogen.

Haltung der Kommission:

Durch den Bau des Multiplexkinos wird eine Verlegung der Tramschlaufe notwendig. Die im Ratschlagprojekt aufgezeigte Ersatzschlaufe erfüllt die an sie gestellten Anforderungen. Ihre Realisierung wird von der Kommission unterstützt.

Zusätzliche Trambeziehungen

Zusätzliche Weichen für eine neue Beziehungen vom Auberg zur Inneren Margarethenstrasse wären für die BVB während der Fasnacht zwar praktisch. Diese sind aber auch als Folge der schwierigen topografischen Verhältnisse sehr teuer und stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Haltung der Kommission:

Es ist richtig, jetzt keine zusätzlichen teuren Tramverbindungen, für die im Moment kaum eine Nachfrage besteht, ins Projekt aufzunehmen. Mit dem Multiplex-Neubau werden diese Verbindungen für später nicht verunmöglicht.

3. Carparkplätze

Es ist vorgesehen, innerhalb der Tramschlaufe sieben Car-Abstellplätze für Touristenbusse als Ersatz für den bisherigen Ankunftsort Münsterplatz anzubieten.

Haltung der Kommission:

Mit seiner Nähe zur Innenstadt sowie zu Theater und Schauspielhaus wird ein sehr guter Standort für Touristenbusse angeboten. Eine klare Mehrheit (8:2) der Kommission begrüsst diesen Vorschlag und schlägt vor, diese Parkplätze telematisch zu bewirtschaften.

4. Motorfahrzeuge (Autos und Motos)

Zufahrt zu den Parkhäusern

Bereits heute ist die Heuwaage mit ihren beiden grossen öffentlichen Parkhäusern (840 PP im Parkhaus Elisabethen und 520 PP im Parkhaus Steinen) Ziel vieler Autofahrten. Die Zufahrten zu den Parkhäusern sind weiterhin gewährleistet. Wer von der Binningerstrasse ins Steinenparking will, fährt neu über die Munimattbrücke und dann durch den östlichen Teil des Rümelinbachweges zum Auberg statt wie bisher durch die bewohnte Birsigstrasse. Wer vom Auberg kommt und nicht ins Steinen-, sondern ins Elisabethenparking fahren möchte, muss weiterhin eine Schlaufe fahren, neu aber via Heuwaageviadukt –Markthalle - Innere Margarethenstrasse.

Die Zufahrt zum Zentrum

Die Zufahrt in die Innerstadt muss für die Zulieferung sowie für den Gewerbeverkehr möglich bleiben. Fahrzeuge von Besuchern sollen in den Parkhäusern abgestellt werden. Das vorgesehene Verkehrsregime erlaubt die Zufahrt zur Innerstadt für Motorfahrzeuge wie bisher, einzig aus Richtung Auberg ist eine Schlaufe via Heuwaageviadukt nötig.

Parkieren

Im Perimeter Heuwaage besteht ein grosses Parkplatzangebot (Parkhäuser Elisabethen, Steinen, Bahnhof, abends auch im Theater). An Abenden sind die Parkhäuser von Sonntag bis Mittwoch nur zu einem Drittel belegt. Am Donnerstag steigt die Auslastung auf rund zwei Drittel und am Freitag und am Samstag Abend sind die Parkhäuser weitgehend belegt. Natürlich ist die Auslastung auch von der Witterung abhängig.

Auf Grund des Neubaues fallen die Auto- und Motorradparkplätze auf dem Birsigparkplatz weg.

Haltung der Kommission:

Es sind nur wenige Änderungen für den Motorfahrzeugverkehr gegenüber heute vorgesehen. Diese Änderungen sind vertretbar. Das Multiplex generiert sicherlich einen gewissen Mehrverkehr. Diesen heute genau zu quantifizieren ist unmöglich. Es soll aber mit flankierenden Massnahmen sichergestellt werden, dass der Parkplatzsuchverkehr nicht ansteigt und dass die gewünschte Entlastung der Birsigstrasse zugunsten der BewohnerInnen eintritt. Deshalb muss auch der Attraktivität des öffentlichen Verkehrsmittels besondere Aufmerksamkeit gegeben werden. Zudem muss die Auslastung der bestehenden Parkhäuser und der Umfang des Suchverkehrs periodisch überprüft werden. Sollten zuwenig Parkplätze zur Verfügung stehen, sind nach Meinung der Kommissionsmehrheit (9:5) Anstrengungen zu unternehmen, um leerstehende private Parkhäuser abends zugänglich zu machen oder unterirdische Parkhäuser zu ermöglichen.

Für die wegfallenden Motorrad-Parkplätze ist in vergleichbarer Lage für Ersatz zu sorgen.

5. Velo

Veloverbindungen

Es entsteht eine neue direkte Veloverbindung von der Birsigstrasse zur Steinenvorstadt durch die Lohweg-Unterführung. In der Binneringerstrasse, werden Radstreifen eingerichtet. Details zu einzelnen Veloführungen sind noch nicht geklärt und sollen im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projekts optimiert werden. So ist zum Beispiel noch offen, wie die Velos vom Auberg Richtung Stadt fahren.

Veloabstellplätze

Es sind 200 neue Veloabstellplätze vorgesehen, ein grosser Teil davon beim heutigen Bivoba-Verkaufcontainer, weitere im Lohweg. Die heutigen Abstellplätze in der Steinenvorstadt bleiben bestehen.

Haltung der Kommission

Es ist richtig und wichtig, dass den Velozufahrten hohe Bedeutung zugemessen wird. Viele junge Leute fahren Velo und diese werden vom neuen Multiplexkino auch angesprochen. In der weiteren Bearbeitung muss die wichtige Velozufahrt vom Auberg Richtung Stadt ermöglicht werden. Der Sandwich-Velostreifen stadtauswärts in der Binningerstrasse soll rot eingefärbt werden. Zudem braucht es eine klare Veloführung über die vielen Tramschienen auf der Heuwaagekreuzung.

Die Zahl der zusätzlichen Veloabstellplätze für ein Kino mit 2500 Plätzen ist knapp bemessen. Falls es sich zeigen sollte, dass zu wenig Veloplätze vorhanden sind, sollen später weitere Veloabstellplätze eingerichtet werden. Nur so kann verhindert werden, dass überall Fahrräder herum stehen. Es muss aufgezeigt werden, wo gegebenenfalls zusätzliche Veloparkplätze möglich sind.

6. Fussgänger

Die in der Kommission aufgeworfenen Fragen und Anregungen zu den Fussgängerverbindungen hängen fast alle mit der Ausgestaltung und den Massen des Baukörpers des Multiplexkinos zusammen. Diese Themen wurden jedoch in der BRK behandelt. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, leitete die UVEK folgende konkrete Fragen und Anliegen der BRK zur Bearbeitung weiter:

a) Trottoirbereich vom Auberg via Eingang Multiplex zur Binningerstrasse.

Das Trottoir verläuft in diesem Abschnitt unter der Gebäude- Auskragung auf der Parzelle des Multiplexkinos. In den speziellen Bauvorschriften ist darüber nichts vermerkt (weder ein Servitut noch eine Aussage darüber, ob es sich bei diesem Trottoir weiterhin um Allmend handelt) .

Wir meinen, diese Verbindung müsse öffentlicher Raum (also Allmend) bleiben. Nur so kann verhindert werden, dass sich private Nutzungen einnischen, die nicht mehr bewilligungspflichtig wären und die Fussgängerachse beeinträchtigen könnten. Die BRK ist gebeten, die rechtlichen Klärungen vorzunehmen.

b) Trottoir auf der Südseite des Gebäudekomplexes in der Binningerstrasse.

Dieses Trottoir ist zu schmal. Wäre hier eine Verbreiterung zu Lasten des Gebäudes im Parterre oder zu Lasten des Strassenraumes möglich?

Haltung der Kommission

Eine Umgestaltung der heutigen Lohwegverbindung drängt sich schon lange auf. Heute ist diese dunkle Unterführung ein städtischer Unort. Die weitere Offenlegung des Birsigs und eine gute Beleuchtung bringen Verbesserungen.

Die Frage, wie der Aufgang zum Multiplexkino etwas grosszügiger gestaltet werden kann, wurde von der BRK geprüft.

Das Trottoir an der Südseite des Multiplexkinos ist zu schmal und muss verbreitert werden.

Wenn die im Brief vom Hochbau- und Planungsamt vom 31. März 2003 an die Bau- und Raumplanungskommission aufgezeigten zusätzlichen Massnahmen wie vorgesehen ergriffen werden, so sind die Forderungen der UVEK erfüllt.

7. Kosten Verkehrsinfrastruktur

Die Änderungen der Verkehrsinfrastruktur sind zu einem grossen Teil die zwingende Folge des Multiplex-Neubaus. Der Bau des Multiplex-Kinos ermöglicht aber auch, gleichzeitig den Frei- und Grünraum entlang des Birsigs besser auszugestalten. Ein Teil der Investitionen bringt also auch zusätzlichen öffentlichen Nutzen.

Mit der im Baurecht abgegebenen Allmendparzelle, die einen Verkehrswert von Fr. 10.8. Mio. besitzt, werden auch Einnahmen (Baurechtszins) erwirtschaftet. Stellt man diesen vertraglich gesicherten Baurechtszins in Relation zu den verursachten Verkehrsinfrastrukturkosten (Fr. 11.7 Mio.), so kann festgestellt werden, dass dies einer Kapitalverzinsung zwischen 4.5 und 5 Prozent entspricht.

Unser Finanzhaushaltsgesetz verlangt, dass bei Investitionen die Gesamtkosten mit der Bruttodarstellung ausgewiesen und vom Parlament bewilligt werden. So sind im Gesamtkredit von Fr. 13.6 Mio. auch die Fr. 1.9 Mio. aus dem zweckgebundenen Fonds für Mehrwertabgaben finanzierten Frei- und Grünraumaufwertungen enthalten.

Haltung der Kommission

Wird an der Heuwaage ein Multiplexkino gebaut, so macht dies zwingend Investitionen für die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur notwendig. Wie bereits im Kapitel 2 dargestellt, kann auf die zwar teuren Geleiseverschiebungen auf keinen Fall verzichtet werden. Diesen Investitionen stehen als finanzieller Gegenwert der Baurechtszins und als qualitativer Gegenwert die Aufwertung eines heute vernachlässigten Standortes gegenüber.

8. Grünraum

Der Ratschlag zeigt die längerfristigen Pläne der Gestaltung des öffentlichen Raumes zwischen Innerstadt und Zoo auf. Dabei wird dem durchgehenden Grünzug vom Bruderholz zur Innenstadt grosse Bedeutung zugemessen.

Haltung der Kommission

Das Ratschlagsprojekt beinhaltet nur die Umsetzung der beiden ersten Etappen einer übergeordneten Planung, nämlich die Freilegung des Birsigs am Lohweg sowie die Gestaltung im Bereich der Tramschlaufe. Dies wird von der Kommission unterstützt.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder begrüsst auch die längerfristigen Ziele dieser Planung.

9. Antrag

Die Mitglieder der UVEK beantragen dem Grossen Rat mit 9 Ja und 2 Nein bei einer Enthaltung Zustimmung zum

Grossratsbeschluss betreffend Anpassung der Infrastruktur zum Bau eines Multiplexkinos und Aufwertungsmassnahmen von Grün und Freiräumen auf der Heuwaage

Die Kommission hat diesen Bericht mit 10 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedet und ihre Präsidentin als Sprecherin bestimmt.

Basel, 17. April 2003

Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission

Die Präsidentin:

A handwritten signature in black ink, reading "Susanne Signer". The script is cursive and fluid, with the first name "Susanne" and the last name "Signer" clearly distinguishable.

Susanne Signer