



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.5206.02

BD/P085206

Basel, 24. September 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 23. September 2008

Schriftliche Anfrage Brigitta Gerber betreffend Rechtssicherheit bei Zwischennutzungen - Beispiel Erlenmatt

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2008 die nachstehende Schriftliche Anfrage Brigitta Gerber dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

„Vor einem Jahr begann mit dem Baubeginn des Baufeldes B die wohnbauliche Erschliessung des neuen Erlenmattquartiers. Wie im Ratschlag 07.0163.01 richtig festgestellt, waren es bisher die vielfältigen Zwischennutzungen, welche vor allem der Verein k.e.i.m. und der Verein V.i.P. initiierten, die zur städtisch-räumlichen Lebensqualität und Sicherheit auf dem Areal sowie für die Nachbarsareale wesentlich beitrugen.

Ihnen ist auch eine unbestrittene Standortaufwertung zu verdanken. Zu den wichtigsten Aspekten gehören a) die Belegung des Areals, b) die Entwicklung eines multifunktionalen städtischen Freiraumes, c) die sozialräumliche Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und d) die Vermittlung eines Sicherheitsgefühls für die Fussgänger- /Fahrradverbindung in die Langen Erlen. Gegenüber den Vereinen hatte das Baudepartement früh "ein Interesse am Aufbau eines Zwischennutzungskonzeptes" bekundet (Aktennotiz BD 17.12.1999), die Regierung hatte zudem versichert: "Die Zwischennutzungen sollen erst einer anderen Nutzung weichen, wenn die Arealentwicklung dies erfordert" (Ratschlag s.o.).

Nun erhalten die Vereine frühzeitig und ohne direkt ersichtlichen Sachzwang kurzfristig Bescheid, dass ihre Nutzungsverträge massive Einschränkungen sowie neue Auflagen, die das Zwischennutzungskonzept der betreibenden Vereine empfindlich stören, erfahren sollen. Bedenk- und Verhandlungsfrist äusserst knapp auf etwas weniger als zwei Monate bemessen. Davon sind Betriebe wie beispielsweise das Restaurant Erbkönig empfindlich betroffen.

Auch Zwischen- und evt. Weiternutzungen brauchen Rechts- und Planungssicherheit. Besonders auch, wenn dabei ganze Gastronomie- und Eventbetriebe mit betroffen sind. Gerade in solch votilen Situationen wie Zwischennutzungen von städtischen Brachen, hat sich gezeigt, dass eine gute zeitliche Etappierung in Absprache mit allen Beteiligten besonders wichtig ist. Das bedeutet frühzeitige Rück- und Mitsprache mit allen beteiligten ZwischennutzerInnen. Nur so werden schliesslich Quartiersteile im Umbau nicht zu sozial gefährlichen Brennpunkten.“

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat zu folgenden Fragen zur Zwischennutzung und Sicherung einer guten Lebensqualität für das Quartier Bericht zu erstatten:

1. Nach welchen Kriterien beendet der Regierungsrat Zwischennutzungen? Werden dabei, spezifisch beim Erlenmatt, die mühsam errungenen (keine einfache Umgebung!), wertvollen sozialen Quartiersqualitäten gebührend berücksichtigt und sind diese langfristig gesichert?

2. Wie wird dieser Prozess, der Informationsaustausch darüber, sowie die frühzeitige Rück- und Mitsprache mit allen Beteiligten, spezifisch aber mit den Vereinen k.e.i.m. und V.i.P. geplant und organisiert? Wird evt. ein sogenanntes Gebietsmanagement eingerichtet? Wenn ja, wann und wie? Wenn nein, warum nicht?
3. Falls der Freiraum im nördlichen Arealteil (rund um das Rest. Erbkönig) in der heutigen Form nicht erhalten werden kann, wird die Regierung, einen Ersatzstandort anbieten?
4. Quartiersinteressen: Der Wohnungsmix im ersten Bau Feld mit nur 30% 4-Zi-Wohnungen und einer einzigen 5-Zi-Wohnung erfüllt das offizielle Ziel Nr. 2 des Ratschlags 9299 nach mehrheitlich grossen Familienwohnungen nicht. Wird sich das Verhältnis noch entsprechend den Vorgaben ändern und wenn ja, wann und wo? Dem Stadtteil wurden nicht nur grosse, familiengerechte Wohnungen versprochen, sondern auch ein Park sowie eine Öffnung zur Langen Erlen für FussgängerInnen und Velofahrende. Ist Zugang sowie Sicherheit während des Umbaus weiterhin gewährleistet? Wenn ja, wie? Wo steht die Planung des Parkes und wie werden die Quartiersinteressen berücksichtigt?
5. Wird die Steuerung der Quartiersentwicklung Erlenmatt künftig weiterhin alleinig die Aufgabe des Baudepartementes sein, oder wird die neue Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im zukünftigen Präsidialdepartement den Lead übernehmen, resp. übergeordnet dafür zuständig sein?

Brigitta Gerber“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1.

Die Zwischennutzungen auf der Erlenmatt beruhen auf Mietverträgen für Flächen und Gebäude, die zwischen den Vereinen für Zwischennutzungen und der Eigentümerin des Areals, der Vivico Real Estate GmbH, abgeschlossen wurden. Der Regierungsrat kann somit keine Zwischennutzungen beenden.

Per 1. April 2009 übernimmt der Kanton das Stück Land (Grünzone), auf dem die Liegenschaft Erbkönig steht. Damit kommt das Gebäude in die Verantwortung des Kantons Basel-Stadt. Derzeit werden in Gesprächen zwischen dem Kanton und den Zwischennutzern Möglichkeiten geprüft, in welchem Rahmen bisherige Nutzungen im Erbkönig weitergeführt werden können. Diese Gespräche konnten erst im Frühjahr 2008 aufgenommen werden. Damit die im Mietrecht geforderten Fristen eingehalten werden, wurde die Übernahme des Grundstücks, die ursprünglich für September 2008 vorgesehen war, auf das Frühjahr 2009 verschoben.

Aus Sicht des Regierungsrats ist unbestritten, dass die langjährige und engagierte Arbeit der Zwischennutzer viel zur Belebung des Areals beigetragen hat. Der Kanton unterstützt diese Tätigkeiten auch weiterhin (z.B. finanzielle Unterstützung des Quartierlabors Erlenmatt am Riehenring durch Lotteriefonds oder finanzielle Garantien für die Dirt-Jump-Anlage bei der NT-Einfahrt durch AJFP).

Wie der Begriff „Zwischennutzung“ zum Ausdruck bringt, handelt es sich um Nutzungen, die einen Zwischenraum oder eine Zwischenzeit ausfüllen. Zwischennutzungen haben also einen provisorischen Charakter, leben von diesem Charakter und profitieren von einem Umfeld, das eine grosse Offenheit an Nutzungen zulässt. Es liegt in der Natur der Projektent-

wicklung Erlenmatt, dass die Zwischennutzungen mittel- bis langfristig zu einem Ende kommen werden. Es ist dem Regierungsrat aber ein Anliegen, die in den letzten Jahren wichtig gewordenen Zwischennutzungen im Hinblick auf die Arealentwicklung so zu transformieren, dass sie die neue Nutzung des Erlenmatt-Quartiers unterstützen können. Damit dies gelingt, braucht es Flexibilität und Veränderungsbereitschaft.

Im Frühjahr 2009 werden im Baufeld B (Erlentor) die ersten Wohnungen bezogen. Dies verändert das soziale Gefüge auf dem Areal nachhaltig und führt dazu, dass bestehende Zwischennutzungen eingeschränkt werden. Schon heute müssen die Zwischennutzer auf dem Areal beispielsweise die Lärmschutz-Auflagen einhalten. Im laufenden Rekursverfahren betreffend Öffnungszeiten und Aussenbetrieb sind Ende Juli behördlicherseits Auflagen verfügt worden, die einerseits einen Betrieb auf dem Gelände ermöglichen, andererseits aber auch den Anliegen der Anwohnenden Rechnung tragen.

2.

Der Informationsaustausch ist seit mehreren Jahren über die Arbeitsgruppe „Zwischennutzung“ sichergestellt. In dieser Arbeitsgruppe sind neben der Eigentümerin Vivico Real Estate GmbH auch die Vereine k.e.i.m und v.i.p. sowie weitere Zwischennutzer (Messe Schweiz, E-Halle) vertreten. Die Arbeitsgruppe unter der Federführung des Baudepartements trifft sich nach Bedarf drei bis vier Mal pro Jahr. Dort werden die verschiedenen Aspekte und Probleme der Zwischennutzung besprochen. In dieser Arbeitsgruppe wurde beispielsweise das Thema „Sauberkeit auf der Erlenmatt“ thematisiert; die Zwischennutzervereine haben ein Reinigungs-Konzept für das Areal ausgearbeitet, das nun als erfolgreiches und gemeinsames Projekt sämtlicher Akteure (Vivico, Publica, Kanton Basel-Stadt, Messe Schweiz und Zwischennutzer) seit dem 1. Juni 2008 umgesetzt wird.

Derzeit werden Möglichkeiten und Umfang eines Arealmanagements geprüft. Themen wie die Koordination von Zwischennutzungen und Neunutzungen, das Vermeiden von Nutzungskonflikten respektive das Erarbeiten entsprechender Problemlösungsmodalitäten sollen darin Bestandteil sein. Zudem sollen Möglichkeiten geprüft werden, wie die Interessen künftiger Bewohnerinnen und Bewohner in die Arealentwicklung eingebracht werden können. Die Verantwortung für das Arealmanagement liegt bei den Projektträgern, das heisst dem Kanton Basel-Stadt und der Vivico Real Estate GmbH.

3.

Der Regierungsrat erkennt, dass es ein Bedürfnis nach relativ unstrukturierten Freiräumen gibt. Aufgrund der bisherigen Zwischennutzung auf der Erlenmatt besteht allerdings kein Anspruch auf Ersatzstandorte. Die kleine Fläche des Kantons macht es zusätzlich schwierig, solche Gebiete auszuscheiden. Der Regierungsrat ist bereit, mit Grundeigentümern das Gespräch zu suchen, um geeignete Orte für Aktivitäten wie auf der Erlenmatt möglich zu machen.

4.

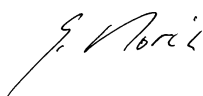
Für das Baufeld B wurden Wohnungstypen in unterschiedlichen Grössen für ein gut durchmischtes Quartier vorgesehen, worunter auch eine stattliche Anzahl von familientauglichen Wohnungen zu finden sind (z.B. 3-Zi-Whg mit 137.5 m² oder 4-Zi-Whg mit 144.5 m²). Wobei

unter dem Begriff „Familie“ nicht mehr ausschliesslich das Modell mit Vater, Mutter und zwei Kindern verstanden wird. Zudem sind die Grundrisse so konzipiert, dass zu einem späteren Zeitpunkt Wohnungen zusammengelegt werden können. Ausserdem werden auf dem Bau-feld B nur knapp 30% des gesamten Wohnungspotentials auf dem Areal realisiert. Mit der Vermietung des Bau-feldes B wird sich zeigen, welche Erkenntnisse für die Anpassung des Wohnungsmixes (Anzahl Zimmer oder Wohnungsgrössen) für weitere Baufelder gewonnen werden kann. Der Park wird gemäss den Beschlüssen des Grossen Rates in Etappen reali-siert. Der Zugang zu den Langen Erlen ist eine wichtige Verbindung der Grün- und Erho-lungsräume; dieser Zugang ist heute und auch in Zukunft gewährleistet.

5.

Die Federführung für das Projekt Erlenmatt liegt weiterhin beim Baudepartement, weil es in erster Linie um die Umsetzung des Bebauungsplans geht. Bereits heute arbeitet die Projekt-leitung Erlenmatt mit den Fachpersonen der Stadtentwicklung Basel-Nord zusammen. Diese Zusammenarbeit wird bestehen bleiben und künftig weiter ausgebaut, da der Fachbereich Stadtentwicklung an Gewicht gewinnen wird. Ein Einbezug der Fachstelle Stadtentwicklung in die Projektorganisation Erlenmatt wird geprüft.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber