



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.0506.03

BD/P070506
Basel, 19. November 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 18. November 2008

Bericht

Volksinitiative für die Umzonung des Landhofs: “Der Landhof bleibt grün“

und

Gegenvorschlag „Der Landhof bleibt zu 85 % grün - drei genossenschaftliche Familienwohnbauten mit Quartierparking“

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Das Wichtigste in Kürze	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Wettbewerbsverfahren	3
2.3 Das Landhof-Projekt "Libero"	4
2.4 Einbezug der betroffenen Bevölkerung	4
2.5 Bebauungsplan	4
2.6 Öffentliche Planauflage, Einsprachen	6
2.7 Initiative "Der Landhof bleibt grün"	6
2.8 Studienauftrag Wohnbaupotential	7
3. Das Thema "Wohnen in der Stadt"	8
3.1 Kantonaler Richtplan (Entwurf 2008)	8
3.2 Logis Bâle	9
4. Genossenschaftlicher Wohnungsbau	10
4.1 Ausrichtung auf Zielgruppe der Genossenschaften	10
4.2 Quartiercharakter / Quartierentwicklung	11
4.3 Grösse und Lage des Areals	11
5. Haltung des Regierungsrates zur Initiative	11
6. Gegenvorschlag	12
7. Antrag an den Grossen Rat	13

1. Begehren

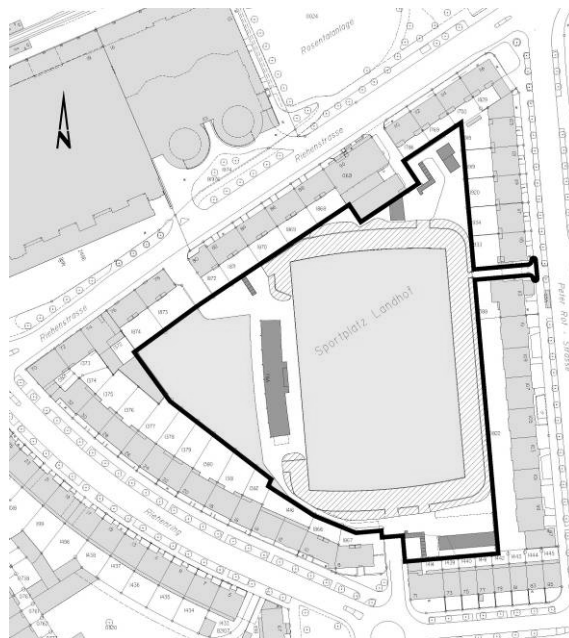
Mit diesem Bericht beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, der "Landhof-Initiative" einen Gegenvorschlag entgegenzustellen: Zwischen dem Anliegen der Initiative, den Landhof in seiner ganzen Fläche grün zu erhalten und dem gesamtstädtischen Interesse nach einem verbesserten Angebot an zeitgemäsem Wohnraum soll mit einem Gegenvorschlag eine Kompromisslösung vorgeschlagen werden. Die Initiative und der Gegenvorschlag sind der Gesamtheit der Stimmberechtigten gleichzeitig zur Abstimmung vorzulegen und den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative und gleichzeitige Annahme des Gegenvorschlags zu empfehlen.

2. Das Wichtigste in Kürze

2.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Basel-Stadt hat als Grundeigentümerin das "Landhof-Areal" der Immobilien AG Landhof seit 1947 im Baurecht abgegeben. Mit der Fertigstellung des Fussballstadions "St. Jakob-Park" im Frühjahr 2001 entschied der FC Basel, sich definitiv von seiner Urstätte zu trennen. Der Baurechtsvertrag wurde deshalb mit Regierungsratsbeschluss vom 4. September 2001 durch den Kanton übernommen.

Das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) hat den Auftrag erhalten, das Areal zu entwickeln. Der Regierungsrat bewilligte daraufhin einen Projektierungskredit für die Planung von Wohnungen und eines Quartierparkings.



Mit der heute rechtskräftigen Bezeichnung als "Zone im öffentlichen Interesse" gehört der Landhof in die Nutzungskategorie der baulich entwickelbaren Areale im Kantonsgebiet.

2.2 Wettbewerbsverfahren

Im Jahre 2003 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für ein Siedlungs- und Freiraumkonzept auf dem Landhof-Areal durchgeführt mit dem Ziel, Grundlagen für eine Zonenänderung und die Festsetzung eines Bebauungsplanes zu erhalten. Verlangt waren städtebauliche und freiraumplanerische Lösungsvorschläge für die Erstellung einer Wohnbebauung sowie die Gestaltung einer grossen öffentlichen Grünanlage.

Vorzusehen war eine Bebauung von max. 20'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mit Wohneinheiten für Mehrpersonenhaushalte (insbesondere für Familien) und Alterswohnungen. 5-10% der BGF sollten ergänzenden Nutzungen und gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen zur

Verfügung stehen. Für eine möglichst grosszügige Freihaltung des Landhof-Areals musste die Parkierung unterirdisch erfolgen und für die Anwohner und Anwohnerinnen der Umgebung war ein unabhängiges Quartierparking mit 100 bis 150 Autoabstellplätzen vorzusehen.

Aus 39 eingereichten Beiträgen ging das Projekt "Libero" der Basler Architekten Alban Rüdisühli und Christoph Ibach sowie des Landschaftsarchitekten Andreas Tresp aus Zürich hervor.

2.3 Das Landhof-Projekt "Libero"

Das Wettbewerbsprojekt der Basler Architekten Rüdisühli + Ibach besticht durch die präzise Setzung der vier Baukörper auf dem Landhof-Areal sowie der sorgfältigen Konzeption der Grün- und Freiraumflächen. Die vier fünfeckigen Gebäudevolumen definieren mehrere kleinteilige und einen grösseren Grün- und Freiraum, sodass vielfältige Durchsichten resultieren. Der Entwurf sieht vor, dass die häufig obsolet gewordenen Gartenparzellen der Randbebauung optional dem neuen Parkraum zugeschlagen werden. Damit entsteht ein Geflecht von besetzten und unbesetzten Freiräumen und Nutzungen, die den Grün- und Freiraum sinnvoll strukturieren, ohne ihm seine Grosszügigkeit zu nehmen.

Drei der sechsgeschossigen Baukörper verfügen über ein Hochparterre und sind überwiegend dem Wohnen vorbehalten, der Vierte liegt ebenerdig und enthält öffentliche Quartiernutzungen im Parterre und Wohnungen in den Obergeschossen.

Die Baufelder und die Parkparzelle sind gut etappierbar und durch verschiedene Bauträger (auch Genossenschaften) realisierbar.

2.4 Einbezug der betroffenen Bevölkerung

Die Präsentation dieses städtebaulichen Projektes in der Öffentlichkeit löste neben grosser Zustimmung auch Widerstände aus Kreisen des Quartiers aus. Die zuständigen Verwaltungsstellen (Finanzdepartement als Grundeigentümerin, Baudepartement als Planungsbehörde) beschlossen, einen breit angelegten Mitwirkungsprozess einzuleiten. Die interessierten Kreise wurden dazu öffentlich eingeladen. Die Mitglieder der so gebildeten "Begleitgruppe Landhof" haben ein eigenes Positionspapier zu den Themen "Grün- und Freiflächen", "Bebauung", "Soziokultur" sowie "Quartierparking" verfasst. Dabei wurde auch der Entscheid der Wettbewerbsjury für das Projekt "Libero" klar bestätigt. Hingegen wurden einige Ergänzungen zum städtebaulichen Konzept gefordert. So sollen anstelle der im Wettbewerb vorgesehenen sechsgeschossigen nur fünfgeschossige Gebäude realisiert werden. Weiter wurde verlangt, dass der südliche Bau mit den soziokulturellen Nutzungen im Erdgeschoss nicht in einer umgebenden Bauzone, sondern direkt in der Grünzone platziert werde. Damit könnte im ganzen südlichen Bereich des Areals ein durchgehender, beträchtlich vergrösserter Grün- und Freiraum geschaffen werden.

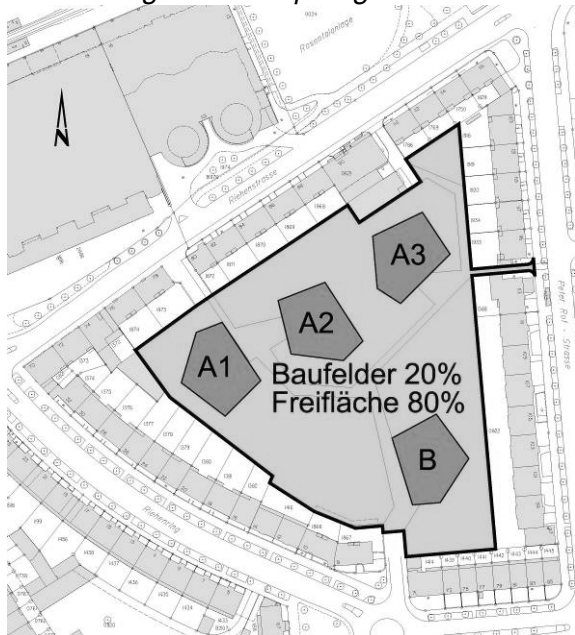
2.5 Bebauungsplan

Auf Grund der Mitsprache der Quartierbevölkerung zum Wettbewerbsprojekt „Libero“ wurde ein Bebauungsplanentwurf für eine Wohnbebauung ausgearbeitet. Danach darf in den Bau-

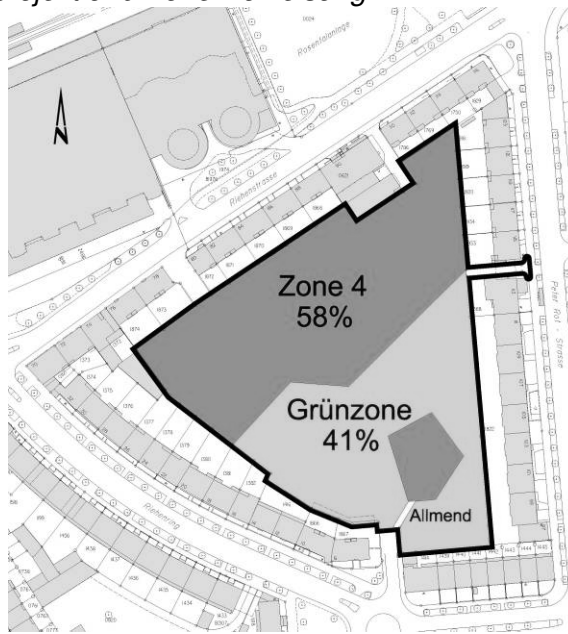
bereichen A1, A2, A3 und B je ein Gebäude mit **fünf oberirdischen Vollgeschossen** erstellt werden. Die maximale Fassadenhöhe ist auf rund 15 m (272.60 m.ü.M.) beschränkt.

Die **maximale BGF** ist gemäss Bebauungsplan auf **16'700 m²** festgesetzt. Für die Baufelder A1, A2, und A3 sind jeweils max. 4'200 m² BGF vorgesehen, davon mind. 3'500 m² für Wohnen und max. 400 m² für Arbeiten. Das Baufeld B hat eine BGF von max. 4'100 m², davon mind. 3'000 m² für Wohnen und max. 900 m² für Arbeiten. Es ist eine unterirdische **Autoeinstellhalle** mit max. **290 Parkplätzen** vorgesehen, davon rund 120 Parkplätze für die neue Bebauung und 170 Parkplätze für ein **Quartierparking** (dafür müssen 60 % (ca. 100 Parkplätze) auf Allmend zugewiesene Parkplätze aufgehoben werden).

Baufelder gemäss ursprünglichem Wettbewerbsprojekt und Zonenzuweisung



Baufelder gemäss Bebauungsplan



Zonensplan (gemäss Planauflage)

Kenndaten zum Projekt "Libero"

Parzellenfläche: 19'687 m²

Neu der Zone 4 zugewiesene Fläche:

11'391 m² (entspricht 58 % der Parz. Fläche)

Neu der Grünzone zugewiesene Fläche:

8'161 m² (entspricht 41 % der Parz. Fläche)

Neu der Allmend zugewiesene Fläche:

135 m² (entspricht 1 % der Parz. Fläche)

Bebaubare Fläche / Grün- und Freiraumfläche:

Baufelder A1, A2, A3 und B:

3'948 m² (entspricht 20 % der Parz. Fläche)

Grün- und Freiraumfläche:

15'739 m² (entspricht 80 % der Parz. Fläche)

Heute bestehende Fläche:

Überbaut: Tribüne, Stehrampe, div. Nebengebäude:

4'918 m² (ca. 25 % der Parz. Fläche)

Unüberbaut: Fussballplatz, Wiese, Wege:

14'769 m² (ca. 75 % der Parz. Fläche)

2.6 Öffentliche Planauflage, Einsprachen

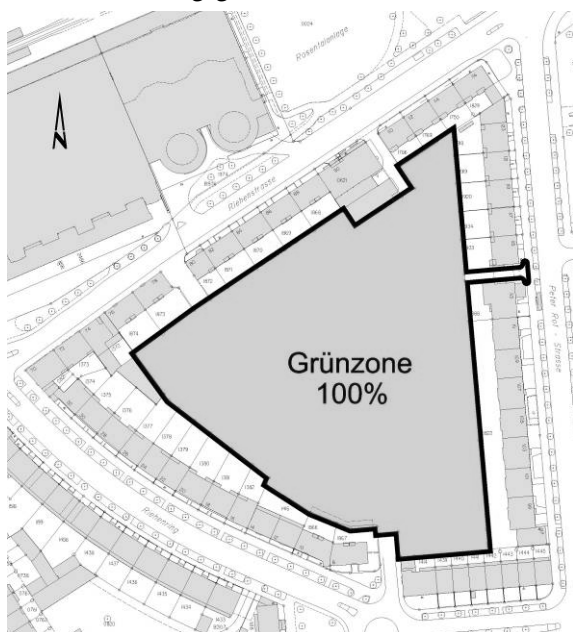
Die Ergänzungen zum städtebaulichen Konzept der "Begleitgruppe Landhof" (siehe Pt. 2.4 Einbezug der betroffenen Bevölkerung) wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für die öffentliche Planauflage, die vom 30. Mai bis 26. Juni 2005 dauerte, vollumfänglich berücksichtigt.

Gegen das Planungsvorhaben "Zonenänderung und Erlass eines Bebauungsplans für das Landhof-Areal" wurden dennoch 71 Einsprachen eingereicht, wovon 19 nicht einsprachebe-rechtigt waren. Hauptanliegen dieser Einsprachen ist der Erhalt des Landhof-Areals in seiner heutigen Form und Nutzung.

2.7 Initiative "Der Landhof bleibt grün"

Die Grüne Partei Basel startete im August 2006 die Unterschriftensammlung für die Initiative "Für eine Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün" und überreichten am 28. März 2007 mit über 3'000 gültigen Unterschriften das Volksbegehren der Staatskanzlei. Nach der Vorprüfung durch die Staatskanzlei wurde am 30. August 2006 die Initiative mit folgendem Wortlaut im Kantonsblatt publiziert:

Zonenänderung gemäss Initiative



Die als Landhof bezeichnete Parzelle 825³ in Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel, im Halte von 19'687 m², die im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel steht und bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen ist, wird der Grünzone zugewiesen.

Mit RRB vom 21. August 2007 und GRB vom 17. Oktober 2007 wurde die Initiative für rechtlich zulässig erklärt. Im Bericht zur rechtlichen Zulässigkeit der Initiative wurde unter anderem festgehalten, dass es sich um eine unformulierte Initiative handelt, da bei Zonenplanänderungsinitiativen in der Regel kein Zonenänderungsplan vorliegt und das dazugehörige Planungs- und Einspracheverfahren noch durch zu führen ist. Die vorliegende Initiative ist zudem insoweit unbestimmt, als sie lediglich verlangt, dass die bisher in der Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse eingeteilte Parzelle der Grünzone zugewiesen wird, und sie

offen lässt, welchem der drei Unterabschnitte der Grünzone sie zugeteilt werden soll: "Grünanlagen", "Landwirtschaftsgebiete" oder "Übrige Gebiete in der Grünzone".

Bezüglich einer unformulierten Initiative hat der Grosse Rat gemäss § 21 Abs. 1 des Gesetzes betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 auf Grund des Berichts des Regierungsrates zu beschliessen, ob er sie ausformulieren will oder nicht. Will er sie nicht ausformulieren, so ist sie den Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen. Dabei kann der Grosse Rat bezüglich einer unformulierten Initiative gemäss § 21 Abs. 4 IRG beschliessen, ihr einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Der Grosse Rat kann ihr dabei einen unformulierten oder einen formulierten Gegenvorschlag gegenüberstellen.

2.8 Studienauftrag Wohnbaupotential

Um eine Grundlage für die Empfehlung eines Gegenvorschlags zu erhalten, wurde eine Potentialstudie in Auftrag gegeben. Es galt einen Ansatz zu untersuchen, der noch nicht durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb abgedeckt wurde: die Schaffung neuen Wohnraums von hoher Qualität durch eine bauliche Verdichtung im nordwestlichen Blockrand entlang der Riehenstrasse sowie im Eckbereich zur Peter Rot-Strasse in Verbindung mit der Freihaltung des gesamten Landhofes und unter Berücksichtigung der Veränderungen im unmittelbaren Umfeld.

Die drei beauftragten Basler Architekturbüros Morger + Dettli Architekten AG, Jessen + Volenweider Architektur sowie Bachelard Wagner Architekten ETH/SIA präsentierten im Frühjahr 2008 ihre Ergebnisse. In einer anschliessenden Fachdiskussion durch den Kantonsbaumeister Fritz Schumacher sowie den beiden Architekten Roger Diener und Alban Rüdisühli wurden diese Ergebnisse einander gegenüber gestellt.

Die Potentialstudie führte zu folgenden Erkenntnissen: Wird von einer baulichen Entwicklung im Hof des Landhof-Areals abgesehen, liegt das Potential im "Rücken" entlang der Riehenstrasse, denn hier befinden sich die architektonisch belanglosesten Häuser des Landhofgevierts. Da diese ohne nennenswerte Wirkung auf den Strassenraum und Stadtbild sind, sollten bewusst nur diese Liegenschaften in eine Entwicklung geführt werden. Die Bauten entlang des Riehenrings und der Wettsteinallee (Baumgartnerhäuser) sind in ihrem Bestand zu sichern. Das Messezentrum Basel 2012 schafft für das Landhof-Areal neue Realitäten, worauf insbesondere den betroffenen Grundeigentümern entlang der Riehenstrasse die Chance eingeräumt werden sollte, darauf reagieren zu können. Mit einer höheren Blockrandbebauung würde das neue Messezentrum nicht auf das innere des Landhof-Areals wirken, womit die bestehenden Landhofliegenschaften weiterhin auf Wohnfassaden blicken könnten und der Massstab des Wohnens die Qualität des inneren Grünraums bestimmt.

In der Gegenüberstellung der drei Strategien dieses Studienauftrags zeichnete sich eine vierte Strategie als Antwort auf die Aufgabenstellung ab: ein neuer Blockrand-Rücken entlang der Riehenstrasse und eine mögliche Höhenentwicklung in der Nordecke (Riehenstrasse, Peter Rot-Strasse).

Die Ergebnisse dieser Potentialstudie führten zu neuen interessanten Erkenntnissen, lassen sich jedoch als konkreten Gegenvorschlag zur Initiative nur schwer umsetzen. Die Verfüg-

barkeit der einzelnen Liegenschaften sowie die Unsicherheit einer gleichzeitigen baulichen Umsetzung zielen eher auf eine langfristige städtebauliche Veränderung ab. Für das aktuelle Thema "Wohnen in der Stadt" kann nur eine Kompromisslösung den gewünschten Erfolg liefern.

3. Das Thema "Wohnen in der Stadt"

3.1 Kantonaler Richtplan (Entwurf 2008)

Aus dem kantonalen Richtplan, der sich zurzeit in der Vernehmlassung befindet, können dem Kapitel S1.1 Siedlungsentwicklung, Siedlungsgebiet (Baugebiet) folgende Aussagen entnommen werden: Die Vorhaben im Richtplan 1986 zu den Baugebietsveränderungen, mehrheitlich Baugebietsreduktionen, wurden anlässlich der Zonenplanrevision 1988 umgesetzt. Seither ist das Baugebiet in seiner Ausdehnung unverändert geblieben. Gemäss Berechnungen des Baudepartements reichen die heute noch unbebauten Bauzonen nicht aus, um den Wohnflächenkonsum bis ins Jahr 2025 zu decken. Ein gravierend ungenügendes Grundangebot an grosszügigen Wohnungen mit hoher Wohnqualität – insbesondere für Familien – zusammen mit dem immer noch steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf führt dazu, dass Basel ohne verändernde Eingriffe trotz wachsendem Wohnungsangebot zukünftig Einwohnerinnen und Einwohner verlieren würde.

Der kantonale Richtplan (Entwurf 2008) sieht folgende Strategieverbreiterung vor: Auf der Grundlage der regierungsrätlichen Entwicklungsziele soll Basel als Kernstadt einer trinationalen Agglomeration durch Verdichtung nach innen dazu beitragen, dass die Zersiedelung an den Rändern der Agglomeration nicht weiter fortschreitet. Diese regionale Sichtweise hat zur Folge, dass die "Siedlungsentwicklung nach innen" auch einzelne Erweiterungen des Siedlungsgebiets umfasst. In den nächsten 20 Jahren sind Wohnflächen für ca. 17'000 Einwohnerinnen und Einwohner sicherzustellen, damit der weiter steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf kompensiert und die Bevölkerungszahl von 188'000 Einwohnern (2006) gehalten werden kann.

Schwerpunkt dieser Strategie liegt im bestehenden Siedlungsgebiet. Neben der Umsetzung beschlossener Arealentwicklungen werden Nutzungsreserven mobilisiert: durch bessere Ausschöpfung der heute zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (unter Beachtung kritischer Dichten in einzelnen Quartieren), durch Transformationen von frei werdenden Arealen sowie durch Einzonungen neuer Wohnbauzonen auf unbebauten Gebieten innerhalb des Siedlungsgebietes.

Unter dem Titel "Schwerpunkt Wohnen" geht es darum, die bestehende Siedlungsstruktur zu ergänzen; ihre Entwicklung ist abhängig von überörtlicher Koordination. Mit ihr soll mit angemessenen Bebauungsdichten das ungenügende Angebot an grosszügigen Wohnungen an attraktiven Lagen verbessert werden – als Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion der Kernstadt.

3.2 Logis Bâle

Unerlässliche Voraussetzung für eine zufriedene, stabile und tragfähige Wohnbevölkerung ist ein attraktives, zeitgemässes Wohnangebot. Hier setzt das Programm "5'000 Wohnungen für Basel-Stadt im laufenden Jahrzehnt" an. Logis Bâle hat sich zum Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Stadtkanton im laufenden Jahrzehnt grundlegend zu verbessern und vorhandene Angebotsdefizite zu beheben.

Im Rahmen von Einzelumzonungen und der Teilzonenplanrevision wurden neue Potentiale von mittlerweile rund 2'000 Wohneinheiten geschaffen. Dies bei gleichzeitiger Wahrung bzw. Verbesserung der Wohnqualität in der Stadt. Konkrete Aufwertungsmassnahmen im Umfeld dichter Wohnquartiere (Claramatte, Dreirosenanlage, Pocket-Park Falkensteinerstrasse etc.) belegen dies, und auch die positive Grünzonenbilanz im Rahmen der Teilzonenplanrevision ist hierfür ein gutes Indiz.

Mittlerweile lassen sich handfeste Ergebnisse feststellen. Stadtwohnen ist wieder "in": Die in Gang gekommene Modernisierung des baselstädtischen Wohnungsbestands und zahlreiche grosse und kleine Neubauprojekte bezeugen dies. Derzeit werden so viele und so grosse Wohnbauprojekte wie nie mehr seit den 70er-Jahren geplant und realisiert. "Begehrte Stadtwohnungen", titelte die Basler Zeitung (Ausgabe vom 24. November 2006), denn die neuen Angebote treffen einen guten Markt, wie eine breite Umfrage ergeben hat.

Dass ein Trendbruch im Gang ist, zeigt sich nach 25 Jahren massiven Bevölkerungsverlusten auch in der seit sieben Jahren konstanten Einwohnerzahl im Kanton Basel-Stadt. Ein erfreuliches Ergebnis, zu dem zweifellos auch die laufende Verbesserung des städtischen Wohnungsangebotes ihren Teil beitragen durfte.

Damit diese Entwicklung jedoch nachhaltig stabilisiert werden kann und nicht erneut in eine Abwanderung mündet, braucht es weitere neue Wohnbaupotentiale. Dies vor dem Hintergrund, dass der Pro-Kopf-Flächenverbrauch nach wie vor steigt, wenn auch nur noch moderat. Die räumliche Enge des Stadtkantons mit ihrer resultierenden grossen Konkurrenz der Nutzungsansprüche verbietet es, hinsichtlich der Erschliessung von neuen Wohnbaupotentialen strikte, nur auf eine einzige Strategie zu setzen. Nur die Kombination aus Neubau, Umnutzung und Bestandesveränderung kann zum erwünschten Erfolg führen.

Vor diesem Hintergrund macht es auch Sinn, einen Teil der für Basler Verhältnisse mit rund 20'000 m² relativ grossen Landhofparzelle einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Landhof würde dem Quartier dereinst eine zeitgemässe Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes und Grün- und Freiraum sowie Erholung bieten können.

4. Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Im November 2007 und September 2008 fanden Gespräche zum Thema 1'000 Genossenschaftswohnungen für Basel zwischen einer Delegation des Regierungsrats (Regierungsrätinnen Dr. Eva Herzog und Barbara Schneider) und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen Sektion Nordwestschweiz statt. Das Ziel des Verbands ist die Schaffung von 1'000 zusätzlichen Genossenschaftswohnungen für Basel, d.h. 20% des von Logis Bâle gesetzten Ziels zur Erstellung von 5'000 Wohnungen innert zehn Jahren.

Es wurden mögliche Areale, zu denen bereits politische Anzüge bestehen, als prioritär angesprochen und nach weiteren für genossenschaftliches Wohnen geeigneten Arealen im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt gefragt.

Die Immobilienstrategie für das Finanzvermögen beinhaltet als zentrales Element die Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen durch Immobilien des Finanzvermögens. Damit sollen sowohl gehobener als auch urbaner Wohnraum im mittleren Segment und ebenfalls Familienwohnungen geschaffen werden. Speziell im Bereich Familienwohnung können Genossenschaften einen wichtigen Beitrag leisten.

Es wurde bereits kommuniziert, dass das Landhof-Areal für genossenschaftliches Wohnen geeignet ist, sind doch bereits in unmittelbarer Nähe einige Genossenschaften angesiedelt. Auf dem Areal können ca. 80 Wohnungen für genossenschaftlichen Wohnungsbau vorgesehen werden. Somit ist dieses Areal gemäss den nachfolgenden Kriterien für Genossenschaften, eventuell auch zur Diversifikation einer bestehenden Genossenschaft, geeignet.

4.1 Ausrichtung auf Zielgruppe der Genossenschaften

Die Genossenschaftsidee besteht einerseits in der wirtschaftlichen Förderung ihrer Mitglieder, d.h. preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sowie andererseits einer demokratischen, sozialen Ausrichtung. Gemäss der sogenannten „5S-Regel“ stehen Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Solidarität im Vordergrund. Aus diesem Hintergrund entsteht eine Bevölkerungsgruppe, die verwurzelt am Ort zwischen Mietern und Eigentümern anzusiedeln ist. Sie kümmern sich oftmals um die Anliegen der Menschen im Quartier, wodurch ein aktives Quartierleben entstehen kann.

Um die bestehenden Siedlungen zu beleben und den heutigen Bedürfnissen anzupassen, wird versucht, die Zielgruppe von jungen Familien auf Alleinerziehende und ältere Menschen über Zusatznutzungen wie Kinderhort oder Spitex auszuweiten. Es bestehen auch Bestrebungen der Genossenschaften, analog zu Zürich, in ein höheres Wohnsegment zu investieren und damit eine stärkere Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erreichen. Somit können Zielgruppen wie folgt beschrieben werden:

Früher: junge Familien, dabei sind Schulen, Kindergärten, Kinderhort, Einkaufen, Sport, (Kultur) im Quartier wichtig; moderne einfache Familienwohnungen oder Reihenhäuser mit Garten.

Heute: ältere Menschen, deren Kinder ausgezogen sind. Dabei sind Spitex oder Betreuung, aber auch Nähe zum Einkauf wichtig; 2-3 Zimmerwohnungen (hindernisfrei).

Morgen: neben jungen Familien, Alleinerziehende, Patchwork-Familien und ältere Menschen. Dabei sind Kinderhort oder Mittagstisch und Spitex vor Ort wichtig; 2-5 Zimmerwohnungen mit nutzungsneutralen Räumen (hindernisfrei), teilweise auch im höheren Wohnsegment oder Reihenhäuser mit Garten.

4.2 Quartiercharakter / Quartierentwicklung

Ein geeignetes Areal sollte in einem Quartier mit Übereinstimmung im spezifischen Lebensstilmilieu für Genossenschaften liegen. Durch das Erstellen von Wohnraum für junge Familien kann der Bestand verjüngt und somit das Quartier durchmischt werden. Jedoch können auch durch den Fokus auf die Erstellung von Wohnungen für ältere Menschen bestehende Wohnräume zur Nutzung durch junge Familien frei werden. Somit ist bei einem durch genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägten Quartier die Voraussetzung für weitere Ansiedlungen gegeben. Die Nachbarschaftshilfe kann dadurch gestärkt werden, wodurch ein aktives Quartierleben stattfindet.

Die Attraktivität und das Image eines Quartiers als Wohnstandort kann durch ein gutes genossenschaftliches Wohnbauprojekt, beispielsweise als kinderfreundliches und lebendiges Quartier, gesteigert werden. So können an den richtigen Standorten durch genossenschaftlichen Wohnungsbau Quartiere aufgewertet werden. Es entsteht eine Dynamik, um eine Verjüngung und eine soziale Durchmischung der Bevölkerung im Quartier zu erreichen. Gerade durch neue Ideen im Genossenschaftsgedanken kann ein Quartier durch gute Wohnkultur profitieren.

4.3 Grösse und Lage des Areals

Geeignete Areale zur Nutzung für genossenschaftliches Wohnen sollten eine angemessene Fläche (ca. 5'000 m² BGF) aufweisen. Erst ab einer Anzahl von ca. 30-50 Wohnungen werden die Erstellung und der Aufwand für die Selbstverwaltung und Betreuung ökonomisch sinnvoll. Zur Erweiterung (Diversifizierung) einer bestehenden Genossenschaft kann auch ein angrenzendes Areal dienen. Damit kann das bestehende Angebot an Wohnraum erweitert werden. Wenn zum Beispiel Alterswohnungen erstellt werden, können die älteren Menschen in hindernisfreie Wohnungen umziehen und es entstehen dadurch Familienwohnungen.

5. Haltung des Regierungsrates zur Initiative

Auch wenn das Projekt "Libero" einen optimalen Nutzungsmix auf dem Landhof ermöglicht und aus Sicht der Stadtplanung genügend Grün- und Freiraumflächen offen lässt – die heute noch auf dem Areal stehenden Bauten und Anlagen (Sitzplatztribüne etc.) entsprechen flächenmässig ungefähr den vier vorgesehenen Baukörpern – ist sich der Regierungsrat der politischen Forderung nach mehr Grün- und Freiraumflächen bewusst, gibt jedoch zu bedenken, dass durch eine Annahme der Initiative jegliche Form der Bebauung auf längere Zeit verunmöglicht wird.

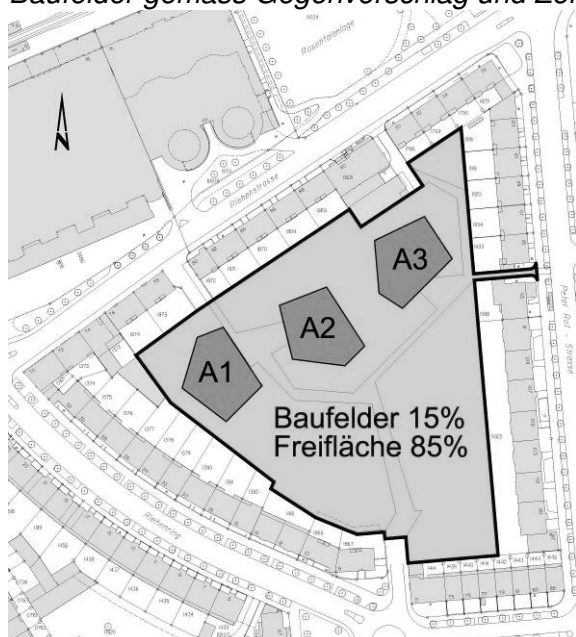
Auch das Projekt Messezentrum Basel 2012 verändert die Situation für den Landhof und bietet mit seiner neuen Massstäblichkeit die Notwendigkeit der Überprüfung des bestehenden Blockrandes des Landhof-Areals hinsichtlich einer baulichen Verdichtung. Es zeigte sich aufgrund des Studienauftrags, dass es städtebaulich sinnvoll wäre, auf das Messezentrum mit einer Aufzoning an der Riehenstrasse zu reagieren.

Aus diesen Gründen möchte der Regierungsrat, der unformulierten Initiative den nachfolgend beschriebenen, unformulierten Gegenvorschlag entgegensetzen.

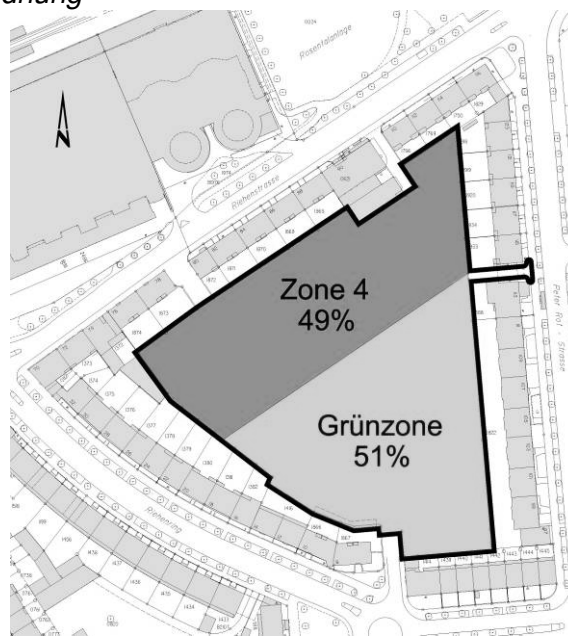
6. Gegenvorschlag

Mit der Umwandlung in eine Grünzone würden knapp 20'000 m² Bauland verschwinden oder müssten an anderer Stelle des Kantons neu eingezont werden. Die Qualitäten des Wettbewerbsprojektes "Libero" sind jedoch weiterhin unbestritten und richtig. Die Lage der vier Bauvolumen mit seinen gegeneinander abgeschrägten Fassadenflächen, ermöglichen vielfältige Freiraumbeziehungen und geringe nachbarschaftliche Beeinträchtigungen. Mit dem Weglassen des südlichen Baukörpers wird diese Konzeption massgebend verändert, sodass die drei übrigen stärker als lineare Aufreihung entlang dem Blockrand an der Riehenstrasse wahrgenommen werden. Doch im Hinblick auf eine gegenseitige Konsensfindung mit den Landhof-Initianten ist dieses "Opfer" vertretbar.

Baufelder gemäss Gegenvorschlag und Zonenordnung



Gegenvorschlag Baufelder



Gegenvorschlag Zonenaufteilung

Der reduzierte Wettbewerbsbeitrag "Libero" der Architekten Rüdüsühli + Ibach sieht sich als Kompromiss gegenüber der Landhof-Initiative und kommt dieser auf halben Weg entgegen; denn etwas mehr als die Hälfte des Areals soll für eine grosszügige zusammenhängende Grün- und Freiraumnutzung frei gehalten werden. Das Flächenverhältnis zwischen Bau- und

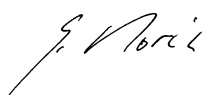
Grünzone liegt hier bei 49 zu 51% (Projekt "Libero": Bauzone 58%, Grünzone 41% und Allmend 1%) und die Überbauungsziffer beträgt, bezogen auf das gesamte Landhofareal, lediglich 15%. Dies bedeutet umgekehrt, dass 85 % des gesamten Landhofareals mit Hilfe dieses Gegenvorschlags gemäss dem reduzierten Wettbewerbsergebnis als Grün- und Freiraumfläche erhalten und vor einer späteren Überbauung bewahrt werden könnten. Dieser Lösungsansatz führt die beiden Anliegen (Schaffung von neuem Wohnraum in der Stadt und Erhaltung des Landhof-Areals) zusammen und ermöglicht damit einen Vermittlungsvorschlag zwischen Initiativbegehren und ursprünglichem Wettbewerbsergebnis.

In der Zone 4 beträgt die Ausnutzungsziffer für das Landhofareal gemäss Bau- und Planungsgesetz 1.5 mit einer im vorliegenden Bauzonenperimeter maximalen BGF von über 14'400 m². Der im Jahre 2005 aufgelegte Bebauungsplan gemäss dem Wettbewerbsprojekt "Libero" hingegen sah eine maximale BGF von 16'700 m² vor. Dagegen sieht der nun reduzierte Wettbewerbsbeitrag "Libero", welcher als Gegenvorschlag beantragt wird, mit einer Reduktion auf die drei nördlichen Baufelder eine maximal zulässige BGF von lediglich rund 12'600 m² vor, was einer Ausnutzungsziffer von ca. 1.3 entspricht, wiederum bezogen auf das gesamte Landhofareal. Das bei einer Annahme des Gegenvorschlags genaue Nutzungsmass müsste in einem nachfolgenden Planungsverfahren auf Grund der zur Erlangung einer raumplanungsrechtskonformen Planfestsetzung erforderlichen Einsprache- und Rekursverfahren definitiv festgelegt werden. Ein weitere Vorteil dieses Kompromissvorschlags liegt in der zusammenhängenden Grünfläche von über 10'000 m². Die konkrete Gestaltung dieses Grün- und Freiraums wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens festgesetzt, wobei der qualitative Nutzungsbezug im Vordergrund steht.

7. Antrag an den Grossen Rat

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Regierungsrat dem Grossen Rat den Antrag, die unformulierte Initiative "Der Landhof bleibt grün" nicht auszuformulieren und dieser einen Gegenvorschlag „Der Landhof bleibt zu 85% grün - Drei genossenschaftliche Familienwohnbauten mit Quartierparking“ gegenüberzustellen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilagen:
Entwurf Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss

betreffend

Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ und Gegenvorschlag

vom [Hier Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

Die im Kantonsblatt vom 30. August 2006 publizierte und mit 3'350 Unterschriften zustandegewordene unformulierte Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ wird nicht ausformuliert. Sie lautet wie folgt:

Die als Landhof bezeichnete Parzelle 825³ in Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel, im Halte von 19'687 m², die im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel steht und bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen ist, wird der Grünzone zugewiesen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Die unformulierte Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ ist zusammen mit dem unformulierten Gegenvorschlag des Grossen Rates vom ~~Tag~~ ~~Monat~~ ~~Jahr~~ den Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.

Für den Fall, dass sowohl die unformulierte Initiative als auch der unformulierte Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen.

Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die unformulierte Initiative zu verwerfen und den unformulierten Gegenvorschlag anzunehmen.

Die angenommene Vorlage wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Wenn die unformulierte Initiative zurückgezogen wird, ist der Gegenvorschlag des Grossen Rates nochmals zu publizieren und unterliegt dann dem fakultativen Referendum.

Grossratsbeschluss

betreffend

„Der Landhof bleibt zu 85% grün - Drei genossenschaftliche Familienwohnbauten mit Quartierparking“

im Sinne eines Gegenvorschlages zur unformulierten Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“

vom [Hier Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst im Sinne eines Gegenvorschlages zu der im Kantonsblatt vom 30. August 2006 publizierten und mit 3'350 Unterschriften zustande gekommenen unformulierten Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“:

Die als Landhof bezeichnete Parzelle 8253 in Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel, im Halte von 19'687 m², die im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel steht und bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen ist, wird zu 51% der Grünzone zugewiesen. Die verbleibenden 49% werden der Zone 4 zugewiesen. Für diese zu überbauende Fläche ist ein Bebauungsplan mit drei Baufeldern zu beschliessen, der vorsieht, dass insgesamt nicht mehr als 15% der ganzen Parzelle 8253 überbaut werden.

Dieser Beschluss ist zu publizieren und im Sinne eines unformulierten Gegenvorschlages zusammen mit der unformulierten Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ den Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen.

Für den Fall, dass sowohl die unformulierte Initiative als auch der unformulierte Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen.

Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die unformulierte Initiative zu verwerfen und den unformulierten Gegenvorschlag anzunehmen.

Die angenommene Vorlage wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Wenn die unformulierte Initiative zurückgezogen wird, ist der Gegenvorschlag des Grossen Rates nochmals zu publizieren und unterliegt dann dem fakultativen Referendum.