



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.1153.01

BVD/P101153
Basel, 30. Juni 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 29. Juni 2010

Ratschlag

St. Johannis-Park

Teilumgestaltung der Parkanlage

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Projektwettbewerb	5
2.2 Parkanlage heute	5
2.3 Ziel des Projekts	5
3. St. Johannis-Park	6
3.1 Einleitung	6
3.2 Gestaltungsprojekt	6
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt	9
3.4 Information und Öffentlichkeitsarbeit	9
4. Kostenübersicht	10
4.1 Kosten zu Lasten des Projektes	10
4.2 Kosten nicht zu Lasten des Projektes	11
4.3 Entwicklungsbeitrag	11
4.4 Finanzierung über Fonds „Mehrwertabgaben“	12
5. Termine	12
6. Antrag	12

1. Begehren

Mit dem vorliegenden Ratschlag beantragen wir Ihnen, das folgende Kreditbegehren zur Finanzierung der Teilumgestaltung des St. Johannis-Parks zu bewilligen:

CHF 2'598'800 St. Johannis-Park, für die Teilumgestaltung der Parkanlage (Index April 2009, 122.2 , Basis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz BINW 1998), Rechnung der Jahre 2010 bis 2011, Investitionsbereich 1 „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur“, zu Lasten des Fonds „Mehrwertabgaben“.

CHF 371'200 St. Johannis-Park, Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Parkanlage, laufende Rechnung, zu Lasten des Fonds „Mehrwertabgabe“.

Der Betrag von CHF 2'598'800 ist im Investitionsprogramm unter der Position 6010.010.20221, Investitionsbereich 1 „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur“ des Bau- und Verkehrsdepartements eingestellt. Der Betrag von CHF 371'200 wird unter der Position 6010.100.00023 in den Jahren 2012 – 2016 über die laufende Rechnung abgewickelt.

Nachstehend sind die Kosten aufgeführt, welche nicht Bestandteil des Ratschlages sind:

CHF 6'500 Baukredit für Werkleitungserneuerungen und Anpassungen, welche zu Lasten des Telekomanbieters gehen. Diese Kosten sind nicht Bestandteil des Ratschlages.

2. Ausgangslage



Orthofoto des Gebiets um den St. Johanns-Park

Das Areal des heutigen St. Johanns-Parks wurde unter anderem als Spitalgottesacker genutzt (dieser Bereich lag damals unmittelbar an die Stadtmauer angrenzend). Nach dessen Stilllegung 1868 diente das Areal knapp 100 Jahre als Domizil der Stadtgärtnerei.

An das Gelände angrenzend befand sich ein Landstück, welches etwa zur gleichen Zeit als städtischer Schlachthof genutzt wurde. Zeugen dieser vergangenen Zeit sind ein als ‚Spielruine‘ genutztes (Verwaltungs-)Gebäude des Schlachthofs und die heute als Tagesheim genutzte ehemalige Veterinärsvilla. Ab 1970 stand das Schlachthof-Areal leer, Teile des Viertels wurden später mit Wohnhäusern und dem Alten- und Pflegeheim „Johanniter“ überbaut.

Die ehemalige ‚Stadtgärtnerei‘ war seit 1985 ungenutzt, auf der noch verbleibenden Fläche wurde im Jahr 1992, nach heftigen Auseinandersetzungen mit den Behörden (und einem ablehnenden Volksentscheid über ein alternatives Kulturzentrum) der St. Johanns-Park geschaffen. Der St. Johanns-Park wird heute als Erholungs- und Freizeitort genutzt. Sein Potenzial als Park bzw. Grünfläche und Naherholungsraum, sowie als Treffpunkt und attraktiver Ort für Freizeit oder Kultur, wird in dieser von Urbanität geprägten Umgebung (direkt angrenzender Anlegeplatz der Passagier-Schiffe aus Europa) momentan jedoch nicht ausgeschöpft.

Vor diesem Hintergrund stellen die heute veränderten Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner betreffend Freizeitverhalten und Aufenthalt, sowie die Idee der Christoph Merian Stiftung (CMS) zum Bau eines Pavillons gleichermassen den Auslöser für die geplante Teilumgestaltung der Parkanlage dar.

Mit dem Bau des Pavillons möchte die CMS im Park einen attraktiven Treffpunkt im Quartier schaffen. Der geplante Pavillon muss durch ein neues Wegesystem erschlossen werden. Dies kann nun zum Anlass genommen werden, fehlende Schnittstellen zu angrenzenden Räumen des Quartiers, sowie eine heute suboptimale Verbindung des Quartiers zum Rhein zu optimieren. Ein subjektiv schlechtes Sicherheitsempfinden der Besucherinnen und Besucher des Parks, veraltete Gestaltungselemente und eine nicht mehr den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechende Ausstattung der Spielbereiche sind ausserdem Anlass für die Neugestaltung dieses Teilbereichs des St. Johannis-Parks.

2.1 Projektwettbewerb

Ausgelöst durch die oben genannte Ausgangslage wurde im Jahre 2007 durch das Bau- und Verkehrsdepartement (Stadtgärtnerei) und die CMS ein gemeinsamer Wettbewerb zur Umgestaltung von Teilbereichen des St. Johannis-Parks, sowie der gleichzeitigen Realisierung eines Pavillons durchgeführt. Aus diesem Wettbewerb ging ein Siegerteam der Landschaftsarchitekten Schönholzer + Stauffer für die Teilumgestaltung der Parkanlage, sowie der Architekten Burckhardt + Partner für den Neubau des Pavillons hervor.

2.2 Parkanlage heute

Heute zeigt sich der St. Johannis-Park als rege genutzte Grünanlage im dicht besiedelten Quartier St. Johann. Die Gestaltung von 1992 teilt den Park in zwei unterschiedliche, durch die Topographie gestaltete Nutzungsbereiche (noch heute sichtbare Abgrabungen des Gottesackers erfolgten für die Anhebung der Feldbergstrasse im Kleinbasel, zur Niveauanpassung beim Bau der Johanniterbrücke).

Der ‚untere‘, offene Teil des Parks ist geprägt durch eine grosse Rasenfläche, die nahezu das ganze Jahr über rege genutzt wird. Der erhöht gelegene, ‚obere‘ nordwestliche Teil der Anlage, partiell von dichtem Baumbestand geprägt, ist sanierungsbedürftig. Dies sowohl im Bereich des Kinderspielplatzes, als auch bezüglich Erschliessung, Wegeführung und Materialisierung. Dieser nordwestliche Parkteil umfasst den Perimeter der geplanten Teilumgestaltung.

2.3 Ziel des Projekts

Die übergeordnete Zielsetzung des Projekts ist die Schaffung eines zentralen Ortes der Begegnung und Erholung für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen. Für die Quartierentwicklung im St. Johann sowie die Stärkung der Quartiersidentität wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen ein entscheidender Beitrag geleistet. Der Park wird durch attraktive Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten aufgewertet, insbesondere ausgerichtet auf die Bedürfnisse und Anforderungen von Kindern und Erwachsenen. Darüber hinaus werden die Anbindung an das Quartier sowie die soziale Kontrolle verbessert. Eine Belebung des Parks

durch den Pavillon bewirkt eine Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens der Besucherinnen und Besucher des Parks in den Abendstunden.

3. St. Johannis-Park

3.1 Einleitung

Unter der Federführung der Stadtgärtnerei wurde das Wettbewerbsprojekt „IN BETWEEN“ im Winter 2009 / Frühjahr 2010 zusammen mit den Projektteams überarbeitet und zur Ratschlagsreife entwickelt. Die Weiterbearbeitung wurde von einer Begleitgruppe aus dem Quartier und der CMS (Federführung Bereich Pavillon) unterstützt.

3.2 Gestaltungsprojekt



*Überarbeitetes Wettbewerbsprojekt Schönholzer + Stauffer Landschaftsarchitekten
und Burckhardt und Partner Architekten, 2010*

3.2.1 Pavillon

Ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des St. Johannis-Parks ist der geplante Pavillon, der in Kombination mit den vielseitigen Nutzungs- resp. Spielangeboten im Park als wichtiges Element für die Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer des Parks dient. Im Pavillon werden ein Café, der offene Kindertreffpunkt „Spilruum“, sowie ein Raum für den Neutrallen Quartierverein (NQV) St. Johann Platz finden.

Mit dem optimierten Neubau wird ein auf die Bedürfnisse der Besucherinnen und Besucher sowie der Nutzungsinstitutionen zugeschnittenes Konzept realisiert. Der Neubau unterliegt einer wirtschaftlichen und ökologischen Bauweise, betriebswirtschaftliche und ökologische Aspekte wurden speziell berücksichtigt. Zur Infrastruktur des „Spilruum“ und des Cafés mit eigenen WC-Räumlichkeiten wird ein zusätzliches öffentliches WC im Pavillon integriert, das den Nutzerinnen und Nutzern des Parks zur Verfügung steht und von Aussen zugänglich ist.

Der Pavillon wird vollumfänglich von der Christoph Merian Stiftung finanziert. In der Sitzung vom 25. September 2009 hat die Stiftungskommission der CMS beschlossen, für den Bau des Pavillons St. Johannis-Park einen Betrag von max. CHF 2'000'000 (zuzüglich Bauteuerung von April 2009 bis Fertigstellung) als Kostendach zu bewilligen. Der Regierungsrat hat diesen Beitrag aus dem CMS-Ertrag, Anteil Einwohnergemeinde (zuzüglich Bauteuerung von April 2009 bis Fertigstellung), am 26. Januar 2010 bewilligt.

Unter Federführung des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbau- und Planungsamt) wird der Bau voraussichtlich ab Herbst 2010 realisiert. Voraussetzung hierfür ist die Bewilligung des vorliegenden Kreditantrags zur Teilumgestaltung des St. Johannis-Parks.

Direkt im Anschluss an den Beschluss des Grossen Rats wird das BVD mit dem Betreiber-auswahlverfahren beginnen, um mögliche Folgekosten und Terminverzögerungen zu vermeiden. Um eine optimale spätere Nutzung zu garantieren, ist eine Bestimmung des zukünftigen Café-Betreibers vor der Ausführungsplanung notwendig,



Pavillon mit Parkcafé mit grossem Terrassenbereich, „Spilruum“ und Abwartbüro/Raum für den NQV St. Johann

3.2.2 Die Parkanlage (Perimeter Teilumgestaltung)

Das Gestaltungsprojekt der Landschaftsarchitekten schafft Räume mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Nutzungsqualität. Der Pavillon als zentraler Ort inmitten des neugestalteten Parkbereichs soll als Ort der Begegnung, Bewegung und Erholung den verschiedenen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen.

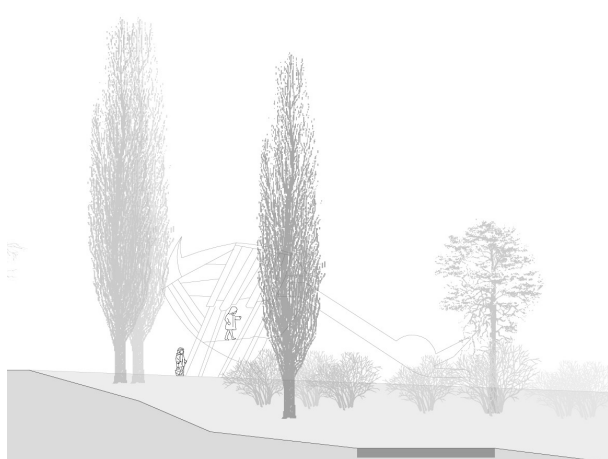
Durch die Verbesserung der Wegeführung und Anbindung des Quartiers an den Park und an den Rhein (Scharnierfunktion), sowie der optimierten Beleuchtung der Parkanlage wird die Anlage bestmöglich vernetzt und bietet den Parknutzern ein erhöhtes Sicherheitsempfinden. Dies zum Einen durch das optimierte Beleuchtungskonzept, zum Anderen durch die zusätzliche Belebung der Grünanlage in den Abendstunden durch den Betrieb des Pavillons.

Durch den Abbruch der ‚Spielruine‘ des ehemaligen Schlachthofgebäudes, sowie die Aufhebung der alten Spielelemente, wird Platz geschaffen für eine offene, grosszügige und vielfältige Fläche, auf der nun der neue Pavillon mit Café, „Spilruum“ und NQV-Büro sowie ein neuer, grosser Spielbereich entstehen kann. Der Pavillon und der unmittelbar angrenzende, neu gestaltete Spielplatz befinden sich vor und mitten in der Kulisse des bestehenden, prächtigen Baumbestandes.

Vielfältige, innovative und attraktive Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, welche sich nahezu problemlos in den wertvollen Baumbestand einfügen, bieten Besucherinnen und Besuchern des Parks resp. spielenden Kindern jeden Alters die Möglichkeit, im Park zu verweilen. Als zeitgemässen, mindestens gleichwertigen Ersatz für das ehemalige Planschbecken befindet sich in unmittelbarer Nähe bzw. Sichtweite des künftigen Cafés eine ‚Wasserpfütze‘ mit Wasserdüsen, welche über mehrere Monate im Jahr als Planschbecken genutzt werden kann. Der Kleinkinderspielbereich ist direkt im Sichtbereich des Pavillons gelegen, was sich als Konzept z.B. beim Pavillon im Schützenmattpark bereits als ideale Konstellation erwiesen hat.

Grössere Kinder finden nach wie vor Bereiche zum Ballspiel und Bewegen unter dem imposanten Baumdach, welches an die historische Mauer angrenzt. Spielgeräte, ebenfalls für grössere Kinder, befinden sich im Bereich der ehemaligen Spielruine. Grosse Holzkletterinstallationen bieten vielfältige Herausforderungen für die Kinder. Das Spielkonzept wurde speziell für den St. Johannis-Park mit seinem wertvollen Baumbestand entwickelt. Tiere aus dem ehemaligen „Hutewald“¹, wie Kühe, Gänse und Schweine ‚werden‘ zu multifunktionalen Spielelementen.

¹ Weidefläche für Vieh. Nutztiere wurden früher innerhalb der Stadtmauern gehalten, jedoch täglich auf die angrenzenden Wiesen vor der Stadtmauer getrieben.



Visualisierung Spielgeräte. Klettergerät ‚Gans‘ und Nestschaukel (Hühner streiten um einen Regenwurm)

Die neue Wegeführung durch den Baumbestand, eine zusätzliche Öffnung zum Quartier und Aufwertung der Zugänge, sowie eine optimierte Beleuchtung des Wegesystems tragen zur Steigerung der Attraktivität bei.

Die bestehende Hangkante als ökologisch sehr wertvoller Bereich des St. Johanns-Parks kann in seiner naturnahen Gestaltung weiterentwickelt und vertieft werden. Die Aufwertung des nordwestlichen Parkteils erfolgt unter anderem durch die Übernahme und Verstärkung des übergeordneten gestalterischen Bildes einer Flusslandschaft.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden projektbedingt 17 Bäume entfernt. 30 zusätzliche Baum- und (grössere) Strauchpflanzungen bewirken eine positive Baumbilanz. Zudem werden die verschiedenen Aspekte der naturnahen Gestaltung (trockenwarme Wiesenböschung im Hangbereich) in Zusammenarbeit mit der Naturschutzfachstelle Basel-Stadt weiterentwickelt und vertieft.

3.4 Information und Öffentlichkeitsarbeit

Das Projekt wurde in regelmässigen Intervallen unter Federführung der Christoph Merian Stiftung den Mitgliedern der Begleitgruppe, bestehend u.a. aus Vertretern von NQV, Quartierskoordination St. Johann, Alters- und Pflegeheim Johanniter, Kinderbüro, „Spilruum“ vorgestellt. Daraus resultierende Anmerkungen und Ideen wurden bei der Projektierung von Park und Pavillon berücksichtigt.

4. Kostenübersicht

4.1 Kosten zu Lasten des Projektes

Die Gesamtkosten von 2'970'000 (Preisbasis April 2009, Produktionskostenindex PKI / BINW) teilen sich wie folgt auf:

Kostenposition	Kosten in CHF
<u>Vorbereitungsarbeiten</u>	184'000
- Rodungen	8'000
- Abbrüche	165'000
- Demontagen	11'000
<u>Umgebung</u>	1'223'000
- Roh- und Ausbauarbeiten	97'000
- Gärtnerarbeiten	152'000
- Ausstattung, Geräte	87'000
- Spielanlagen	222'000
- Belagsarbeiten	608'000
- Pflanzenlieferungen	57'000
<u>Installationen</u>	234'000
- Elektroanlagen IWB	70'000
- Sanitäranlagen	20'000
- IWB Werkleitungsbau	144'000
<u>Honorare</u>	394'000
- Honorare	394'000
Baunebenkosten und Übergangskonten (Rückstellungen + Reserven)	339'000
Öffentlichkeitsarbeit	40'000
Entwicklungsbeitrag	343'000
Mehrwertsteuer 7,6% (gerundet)	213'000
Total Projektkosten (Ratschlag «St. Johannis-Park»)	2'970'000

Der nachfolgende Vergleich der Kosten für das Projekt mit den Erstellungskosten anderer Grünanlagen (CHF pro m²) in Basel und Zürich zeigt, dass die Kosten für die Umgestaltung des St. Johannis-Parks im unteren Bereich liegen:

<u>Basel</u>		<u>Zürich</u>	
Claramatte	285	Leutschenpark Zürich	583
Dreirosenanlage	333	MFO Park Zürich	1'000
Elisabethenanlage	220	Oerliker Park Zürich	415
Erlenmattpark	273	Wahlenpark Zürich	538
Falkensteinerpark	1'090		
Matthäuskirchplatz	210		
Theodorsgrabenanlage	285		
Voltamatte	445		
St. Johannis-Park	226		

4.2 Kosten nicht zu Lasten des Projektes

Im Zusammenhang mit dem Projekt „St. Johannis-Park“ werden keine Werkleitungserneuerungen durchgeführt, wodurch keine weiteren Kosten zu Lasten der Werke entstehen. Zur Erschliessung des Pavillons durch den Telekomanbieter entstehen Kosten in Höhe des Betrags von CHF 6'500.

4.3 Entwicklungsbeitrag

Der St. Johannis-Park erhält durch die Teilumgestaltung ein angepasstes Grünkonzept mit ca. 30 neu gepflanzten Bäumen, 4'200 m² neu gestalteten Grünflächen sowie 2'000 m² für Wege und Platzflächen.

Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Teilumgestaltung das endgültige Entwicklungs- und Funktionsziel der Grün- und Freiflächen noch nicht erreicht ist, und der Nutzungsdruck von Anfang an sehr hoch sein wird, bedarf es in den ersten fünf Jahren einen zum ordentlichen Pflegeaufwand zusätzlichen Entwicklungsaufwand. Dieser dient der Erzielung eines funktionsfähigen Zustands der Gesamtanlage.

Der Entwicklungsbeitrag für ein Jahr beinhaltet für den St. Johannis-Park folgende Punkte:

1. Erziehungsschnitt für ca. 30 Jungbäume, Kontrolle und Unterhalt des Stammschutzes und der Baumverankerungen bis zum Erreichen der gewünschten Kronenform und einem standsicheren Anwuchs, abgestimmt auf die jeweilige Baumart.
2. Gärtnerischer Unterhalt und Pflege in den Rasen-, sowie Strauch- und Pflanzflächen bis zum Erreichen eines homogenen, standortstabilen Dauerbewuchses.

Dieser Betrag reduziert sich in den Folgejahren um jeweils 20%, was bei einem fünfjährigen Entwicklungsbeitrag die Gesamtsumme von CHF 371'200.- (inkl. MWSt.) ergibt.

4.4 Finanzierung über Fonds „Mehrwertabgaben“

Gemäss §120 des Basler Bau- und Planungsgesetzes gelten Mehrwertabgaben die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche einer Parzelle durch Aufzonung vergrössert wird.

Diese Regelung bezweckt, planungsbedingte Sondervorteile Einzelner, welche gegenüber der allgemeinen Zonenordnung zu Bauverdichtung und somit höherer Bebauung auf einer Parzelle führen, durch die Aufwertung oder Schaffung von allgemein zugänglichen Grünräumen an einem anderen Ort zu kompensieren. Auf diese Weise kommen partikuläre Mehrwerte auf Privatgrundstücken zumindest teilweise allen Wohn- und Arbeitsgebieten zu Gute. Wie auch im vorliegenden Fall, werden mit der Mehrwertabgabe dadurch unmittelbar zusätzliche, neue Grünflächen geschaffen oder bestehende Grünflächen zu Gunsten aller Bewohnerinnen und Bewohner in Basel-Stadt aufgewertet.

5. Termine

Nach Erteilung der erforderlichen Kreditbewilligung für die Teilumgestaltung der Parkanlage sowie die Erteilung der notwendigen Baubewilligung für den Pavillon kann mit dem Bau des Pavillons begonnen werden. Der Baubeginn für den Neubau wird voraussichtlich ab Herbst 2010 erfolgen. Nach diversen Vorarbeiten für den Pavillonneubau kann im Frühjahr 2011 mit der Teilumgestaltung der Parkanlage begonnen werden.

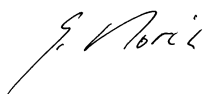
Während der Bauarbeiten werden die Fuss-, resp. Wegeverbindungen weitestgehend aufrechterhalten. Ein temporärer Ersatz an Spielmöglichkeiten und –geräten während der Neugestaltung wird gewährleistet.

6. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlusssentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Plan des Gesamtprojektes

Im Ratsaal ausgelegt

- Plan des Gesamtprojektes, Massstab 1:200
- Detailprojekt Park
- Detailprojekt Pavillon

Grossratsbeschluss

Betreffend

St. Johannis-Park

Teilumgestaltung der Grünanlage

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

- ://: 1. Für die Teilumgestaltung des St. Johannis-Park wird ein Kredit von CHF 2'598'800 inkl. MWST (Index April 2009, 122.2, Basis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz BINW 1998), Rechnung der Jahre 2010 bis 2011, Investitionsbereich 1 „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur“, zu Lasten des Fonds „Mehrwertabgaben“, Bau- und Verkehrsdepartement, Departementsekretariat, Pos. 6010.010.20221, bewilligt.
2. Als Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Parkanlage wird ein Kredit von CHF 371'200, laufende Rechnung, zu Lasten des Fonds „Mehrwertabgaben“, Bau- und Verkehrsdepartement, Departementsekretariat, Pos. 6010.100.00023, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Mülhauserstrasse

Kompost

Velosplatz

Wälderiger
Bereich mit
Stäben

Schleife A/B

Wasserspiel

Terrasse Cafeteria

Ausichtsplatz

Elberstrasse

Gemeinschafts Villa

Villa

Parkplatz

Trockenwiese Wiese

Trockenwiese Wiesenböschung

Wiese

St. Johannis - Park