



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

11.0059.01

BVD/P110059
Basel, 26. Januar 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 25. Januar 2011

Ratschlag

Bahnhofkühlhaus / BVB-Werkstätten

Zonenänderung und Aufhebung eines Bebauungsplans im Bereich Münchensteinerstrasse, Wolfgottesacker (ehemaliges Areal Bahnhofkühlhaus)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Ausgangslage	4
3.1 Bestehender Bebauungsplan Nr. 154	4
3.2 Umfeld	4
3.3 Nutzungsvarianten	6
3.4 BVB-Werkstätten	6
3.5 Weitere Nutzungen	6
3.6 Landkauf Einwohnergemeinde der Stadt Basel	7
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	8
4.1 Bestehende / neue Zonierung	8
4.2 Aufhebung Bebauungsplan	9
4.3 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge	10
5. Auflage- und Einspracheverfahren	10
6. Abwägung raumwirksamer Interessen	10
7. Antrag	10
Grossratsbeschluss	11

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung und Aufhebung eines Bebauungsplans im Bereich Münchensteinerstrasse, Wolfgottesacker (ehemaliges Areal Bahnhofkühlhaus) zu genehmigen.

Diese Massnahmen dienen als Voraussetzung für eine Verlagerung der Werkstätten der BVB vom Walkeweg auf das ehemalige Bahnhofkühlhausareal.

2. Einleitung

Die Frigosuisse AG betrieb bis Ende 2006 das Bahnhofkühlhaus auf dem gleichnamigen Areal an der Münchensteinerstrasse. Es liegt gegenüber dem MPark und direkt angrenzend an das Güterbahnnareal Wolf und an den Friedhof Wolfgottesacker. Im Jahr 2006 trat die Grundeigentümerin des Bahnhofkühlhausareals, die Frigosuisse Immobilien AG, mit drei Entwicklungsvarianten an den Kanton heran. Der Frigosuisse lagen entsprechend den drei Varianten drei Kaufangebote vor. Das Hochbau- und Planungsamt prüfte und bewertete diese drei Varianten aufgrund verschiedener Kriterien, wie Lagequalität, Verkehrskapazitäten, Umfeld sowie bau- und planungsrechtlicher Vorgaben.

Die Nutzungsvariante „BVB-Werkstätten“ übertraf in der Bewertung die beiden Alternativen „Verkauf“ und „Wohnen“. Verkaufsnutzungen sind nicht möglich, weil die bereits jetzt schon bis an die Kapazitätsgrenze belastete Münchensteinerstrasse das durch eine weitere Verkaufsnutzung anfallende Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen kann. Für Wohnnutzung ist das Areal aufgrund der Lagequalität, bzw. des immissionsbelasteten Umfeldes wegen, nicht attraktiv. Für die Verlegung der BVB-Werkstätten vom jetzigen Standort am Walkeweg auf das Kühlhausareal sprach, dass die dadurch frei werdenden Flächen am Walkeweg für Wohnungsbau genutzt werden können. Die Lage am Walkeweg ist dafür ungleich attraktiver als das Kühlhausareal.

Die Frigosuisse Immobilien AG entschied sich schlussendlich für den Verkauf des Areals an die Einwohnergemeinde Basel (Kauf im Finanzvermögen). Nach dem Abbruch des nicht mehr benötigten Kühlhauses wechselte das Areal 2008 ins Eigentum der Einwohnergemeinde. Zurzeit ist das Areal auf Basis befristeter Verträge zwischengenutzt und wirft einen Ertrag ab.

Heute der Zone 7 (Industrie- und Gewerbezone) zugeordnet und mit einem Bebauungsplan überlagert, soll das Areal für die Basler Verkehrsbetriebe der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zugeordnet und der bestehende Bebauungsplan, der nicht auf die Bedürfnisse eines Werkgeländes ausgerichtet ist, ersatzlos aufgehoben werden. Mit der Zone (NöI) wird kein neuer Bebauungsplan nötig. Die Arealteile der SBB werden wieder dem Bahnareal zugeordnet.

3. Ausgangslage

Das ehemalige Bahnhofkühlhausareal liegt an der Münchensteinerstrasse und umfasst eine Fläche von rund 29'000 m². Das Areal wird begrenzt von der Münchensteinerstrasse, bzw. der S-Bahnstrecke Basel - Delémont und dem Dreispitz im Süden, dem Wolfgottesacker im Osten und den Geleisefeldern der SBB im Westen und Norden. Der Perimeter befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und der Schweizerischen Bundesbahnen SBB.

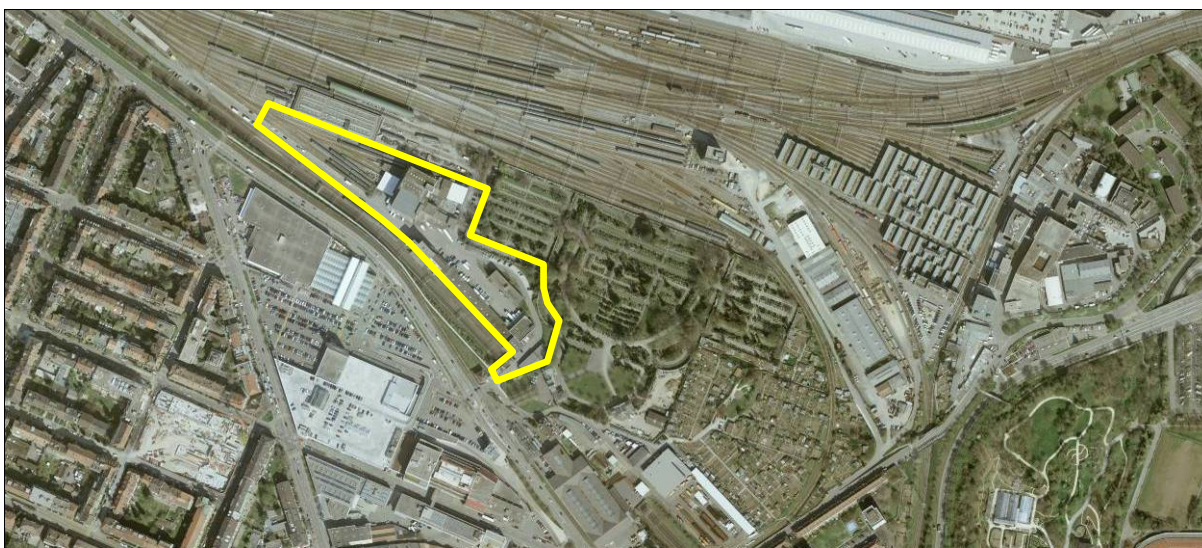
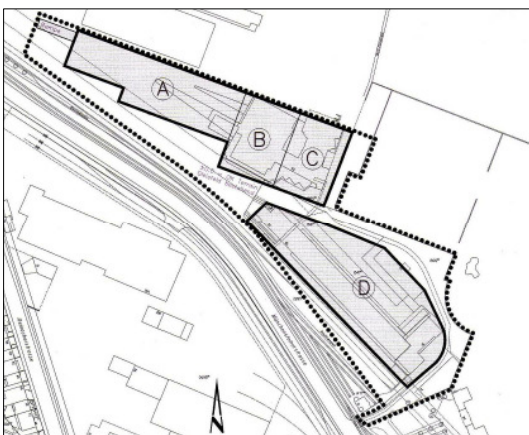


Abb. 1: Orthofoto Basel-Stadt 2007. Übersicht Planungsperimeter Bahnhofkühlhaus. (Ohne Massstab, Plan genordet)

3.1 Bestehender Bebauungsplan Nr. 154



Das Areal ist heute der Zone 7 (Industrie- und Gewerbezone) zugeteilt und unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 154. Die Zonenänderung und der Bebauungsplan wurden im September 1997 vom Grossen Rat beschlossen. Ziel war, die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen zu erhalten und darüber hinaus eine künftige Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Davor war das Areal als Bahnareal der Eisenbahngesetzgebung unterstellt, wonach nur bahnbezogene Nutzungen zulässig waren.

Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan Nr. 154, Plan Nr. 12'120. (Kein Massstab, Plan genordet)

3.2 Umfeld

Das Vorhaben, die BVB-Werkstätten auf das Kühlhausareal zu verlagern, darf nicht losgelöst von weiteren zum Teil damit zusammenhängenden Entwicklungen im Umfeld betrachtet werden. Im Vordergrund steht dabei die Planung auf dem Areal Walkeweg. Dort soll Wohn-

raum entstehen. Damit das Areal direkt an den neuen Platz beim Bernoulldepot angeschlossen werden kann, müssen aber zuerst die BVB-Werkstätten an einen anderen Standort – auf das Kühlhausareal – verlagert werden. Das denkmalgeschützte BVB-Depot bleibt als solches stehen und wird den neuen Platz flankieren. Dieser ist als neuer öffentlicher Platz mit begleitenden Bauten und Nutzungen südwestlich der S-Bahn gedacht und soll zum Verkehrsknotenpunkt rund um die Entwicklung des Dreispitzes vom Gewerbegebiet hin zu einem neuen durchmischten Stadtteil werden.

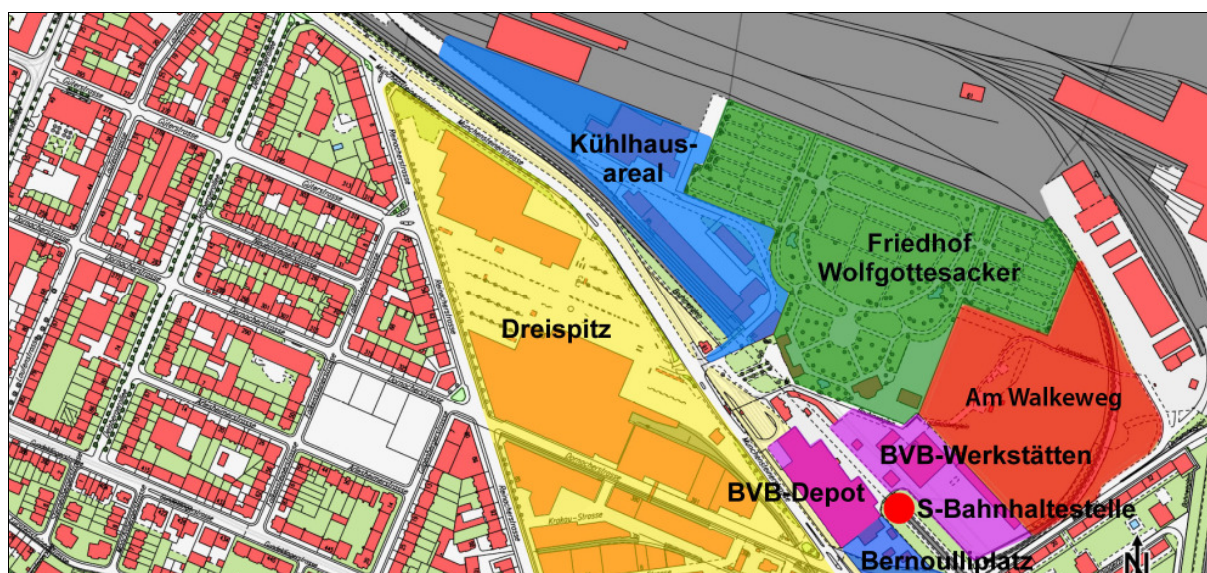


Abb. 3: Übersicht Umfeld Kühlhausareal. (Ohne Massstab, Plan genordet)

Zwischen dem Kühlhausareal und dem Areal Walkeweg liegt der denkmalgeschützte Friedhof Wolfgottesacker. Der 1872 eingeweihte Friedhof Wolf galt in seiner ursprünglichen Grösse schweizweit als einer der schönsten landschaftlich gestalteten Friedhöfe des 19. Jahrhunderts. Sanft geschwungene Kieswege, alte Baumbestände und historische Grabsteine verleihen ihm auch heute den Charakter eines melancholischen Gartens. Der Friedhof ist als Denkmal im Denkmalverzeichnis des Kantons Basel-Stadt eingetragen und geschützt.

Arealentwicklung Dreispitz: Im die Kantonsgrenze überschreitenden Gebiet des Dreispitzareals zeichnet sich seit Beginn der 90er Jahre ein dynamischer Transformationsprozess ab. Mit der „Vision Dreispitz“ der Architekten Herzog & de Meuron liegt der Entwicklungsplanung seit 2002 die Leitidee zugrunde, das heute abgeschlossene Gewerbe- und Industrieareal in einen lebendigen und urbanen Agglomerationsteil zu transformieren. Wo bislang ein umzäuntes Gewerbeareal war, sollen zukünftig Dienstleistungen, Wohnen und Kultur zusammen mit vorhandenen Nutzungen den Raum neu beleben. Im nördlichen Spitz des Areals sind höhere Gebäude vorgesehen.

Platz am Bernoulldepot / Am Walkeweg: Das Umfeld der S-Bahn-Haltestelle Dreispitz soll aufgewertet werden. Die 2006 eingeweihte Station soll gemeinsam mit den Tram- und Buslinien zu einem Knoten für den öffentlichen Verkehr ausgebaut werden. Dazu wurde 2009 ein Wettbewerbsverfahren abgeschlossen. Dieses umfasste für den Teilperimeter „Am Depot Dreispitz“ („Bernoulli“) ein Projektwettbewerb, für den Teilperimeter „Am Walkeweg“ einen Ideenwettbewerb.

Ziel für den Perimeter „Am Depot Dreispitz“ ist es einen attraktiven Ort für den Zugang zum öffentlichen Verkehr zu schaffen. Auch stellt der künftige Platz am Tram-Depot für die Entwicklungsplanung Dreispitz ein wichtiges Initialprojekt dar. Hier haben Fussgänger/-innen, Velofahrer/-innen und der öffentliche Verkehr hohe Priorität. Mit Büro-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen soll der Platz künftig belebt werden.

Im Bereich "Am Walkeweg" wurde im Wettbewerb der Frage nachgegangen, wie eine massvolle Entwicklung von Wohnungsbau und Gewerbe im sehr gut erschlossenen Bereich zwischen Wolfgottesacker, Walkeweg, der S-Bahn-Station und dem Gleisfeld der SBB aussehen kann. In dessen Teilbereichen befinden sich heute Familiengärten, die auf Flächen der Industriezone ein Nutzungsmoratorium bis Ende 2010 geniessen. Die Flächen der BVB-Werkstätten werden verlagert und damit frei. Auch auf den benachbarten Flächen der SBB hin zum Lokdepot am Walkeweg besteht heute schon Planungsbedarf. Diese Planung ist Bestandteil der Zonenplanrevision.

3.3 Nutzungsverarianten

Mit der Stilllegung des Kühlhauses hat sich die damalige Eigentümerin, die Frigosuisse Immobilien AG, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung intensiv mit der weiteren Nutzung des Areal auseinandergesetzt und drei Nutzungsvarianten geprüft: 1. Wohnen, 2. Verkauf, 3. Verlagerung der BVB-Werkstätten. Die Untersuchungen des Bau- und Verkehrsdepartements (Hochbau- und Planungsamt) haben schnell gezeigt, dass eine Verlagerung der BVB-Werkstätten vom jetzigen Standort auf das Kühlhausareal die zweckmässigste Nutzung wäre. Wohnen ist aufgrund der immissionsbelasteten Lage eher unattraktiv und Verkaufsnutzungen führen zu einem hohen Verkehrsaufkommen, das die bereits stark belastete Mönchensteinerstrasse nicht mehr aufnehmen könnte.

3.4 BVB-Werkstätten

Mit Blick auf die Nutzungsvarianten und einer eigenen Standortevaluation haben sich die BVB für den Standort Bahnhofkühlhaus und eine Verlagerung der Werkstätten dorthin entschieden. Immobilien Basel-Stadt haben darauf hin die beiden Parzellen der Frigosuisse Immobilien AG erworben (Kauf im Finanzvermögen) und werden die benötigte Fläche der BVB im Baurecht abgeben.

3.5 Weitere Nutzungen

Neben dem Neubau der BVB-Werkstätten bleibt ein östlicher und ein kleinerer nördlicher Arealteil ungenutzt. Darauf sollen Drittnutzungen im öffentlichen Interesse untergebracht werden, die mit den Werkstätten der BVB in Einklang gebracht werden können. Im Fokus stehen Dienstleistungen der Verwaltung, die nicht lärmsensibel sind. Ausgeschlossen sind aber in der NÖI sonst übliche Nutzungen wie eine Schule oder ein Pflegeheim, da diese lärmempfindlichen Nutzungen den Betrieb der Werkstätten einschränken oder gar verunmöglichen könnten. Ein Gebäude im Areal wird stehen bleiben und durch die Verwaltung der BVB genutzt werden.

3.6 Landkauf Einwohnergemeinde der Stadt Basel

Die Parzellen der Frigosuisse Immobilien AG entsprechen von der Form her nicht dem Ideal, das für einen Neubau der Werkstätten geeignet ist. Immobilien Basel-Stadt als Vertreterin der Einwohnergemeinde der Stadt Basel konnte sich mit der SBB über einen Landkauf einig, der die Voraussetzungen für den Bau der Werkstätten erheblich verbessert. Der Kaufvertrag wurde am 29. Juli 2010 unterzeichnet und mit Beschluss P092022 vom 31. August 2010 vom Regierungsrat genehmigt. Gleichzeitig mit dem Landkauf werden auch umfangreiche Dienstbarkeiten geschaffen, die die Erschliessung der jeweiligen Grundstücke sicherstellen.

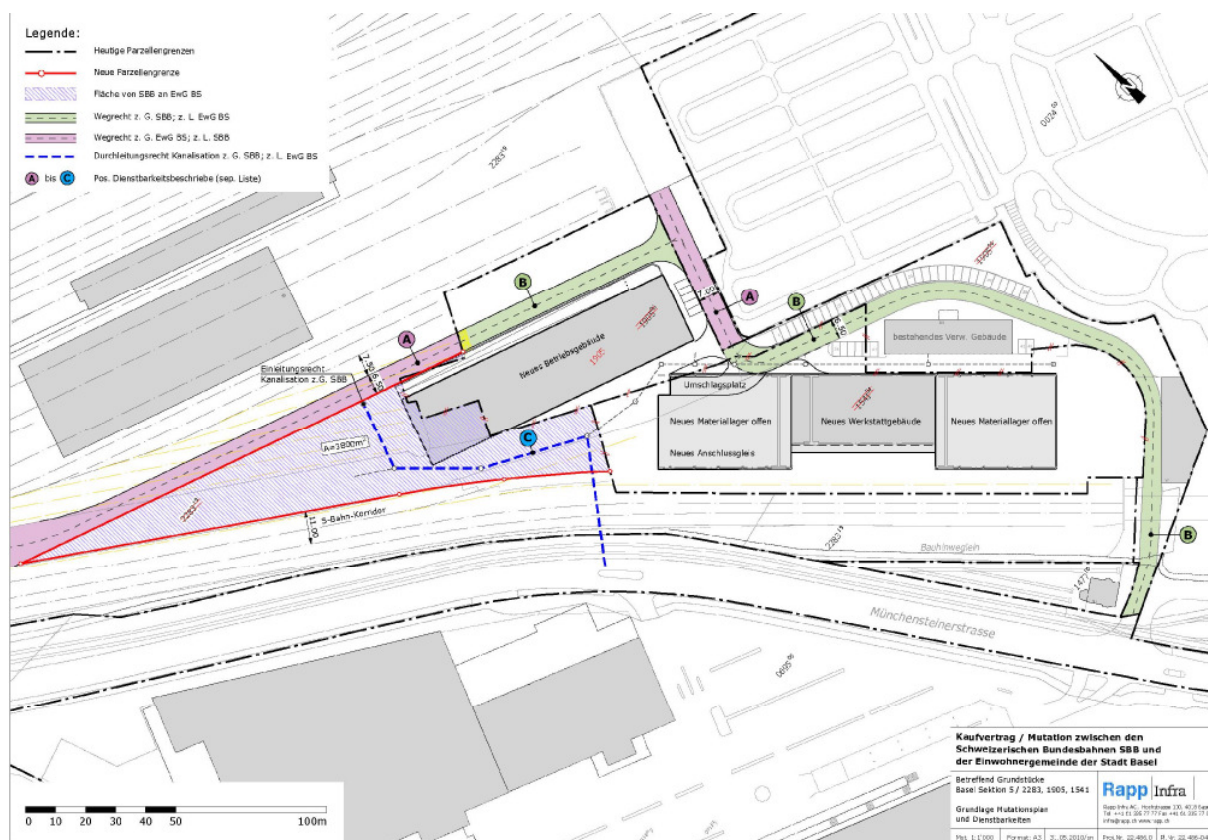


Abb. 4: Übersicht Landabtausch, Dienstbarkeiten. (Ohne Massstab, Plan nicht genodet. Quelle BVB / Rapp Infra, 2010)

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehende / neue Zonierung

Heute ist das Areal der Zone 7 zugeordnet und unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 154. In der Zone 7 sind gemäss dem Bau- und Planungsgesetz industrielle und gewerbliche Nutzungen zulässig, die in anderen Zonen wegen der auftretenden Emissionen nicht zulässig oder nicht erwünscht sind.

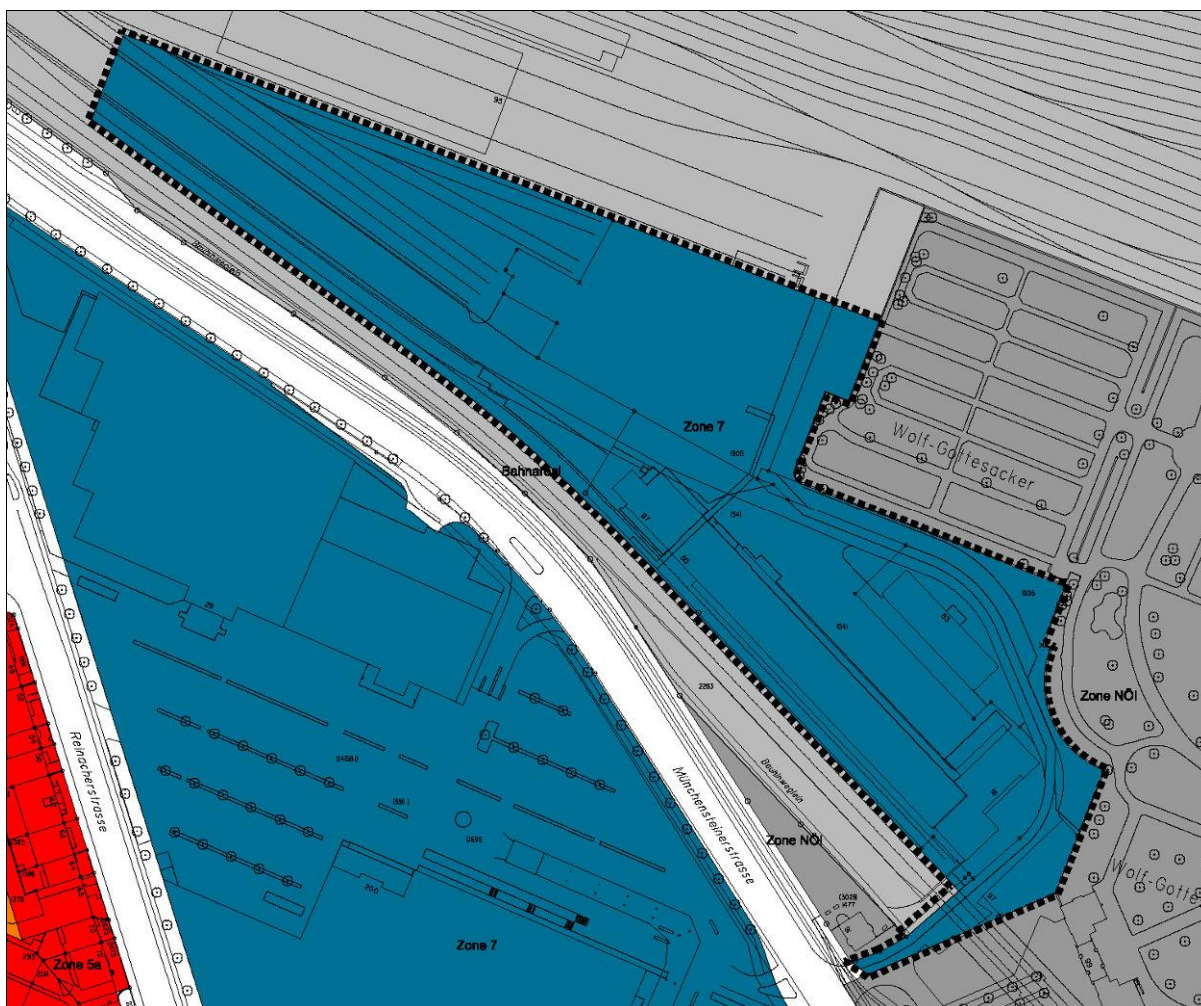


Abb. 5: Zonenplan bestehend, Plan Nr. 13'525. (Kein Massstab, Plan genordet)

Mit der Stilllegung des Bahnhofkühlhauses und der Nutzung für die Werkstätten der BVB ist eine Umzonung zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI) zweckmässig. Das Areal soll nicht als Anlageobjekt sondern einem langfristigen öffentlichen Interesse dienen. Dies ist mit der Zone NÖI sichergestellt, da nur die mit dem Beschluss bezeichneten spezifischen Nutzungen zulässig sind. Die Arealteile der SBB werden wieder dem Bahnareal zugeordnet. Im Gegenzug sollen im Rahmen der Planung „Am Walkeweg“ Flächen der SBB, die sich besser für eine bauliche Entwicklung eignen, der Zone 7 zugeordnet werden. Das Areal

ist zudem der Lärmempfindlichkeitsstufe 4 (ES-IV) zugeordnet. Daran ändert sich durch die vorliegende Zonenänderung nichts.

Gemäss § 39 lit. a. werden die Nutzungen in der Zone Nöl durch den Beschluss festgelegt, mit dem die Zone festgesetzt wird. Als Zweck wird „Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Verkehr und Unterhalt“ bezeichnet. Die in Kapitel 2.6 angesprochenen weiteren Nutzungen werden durch folgende Formulierung geregelt: „Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.“

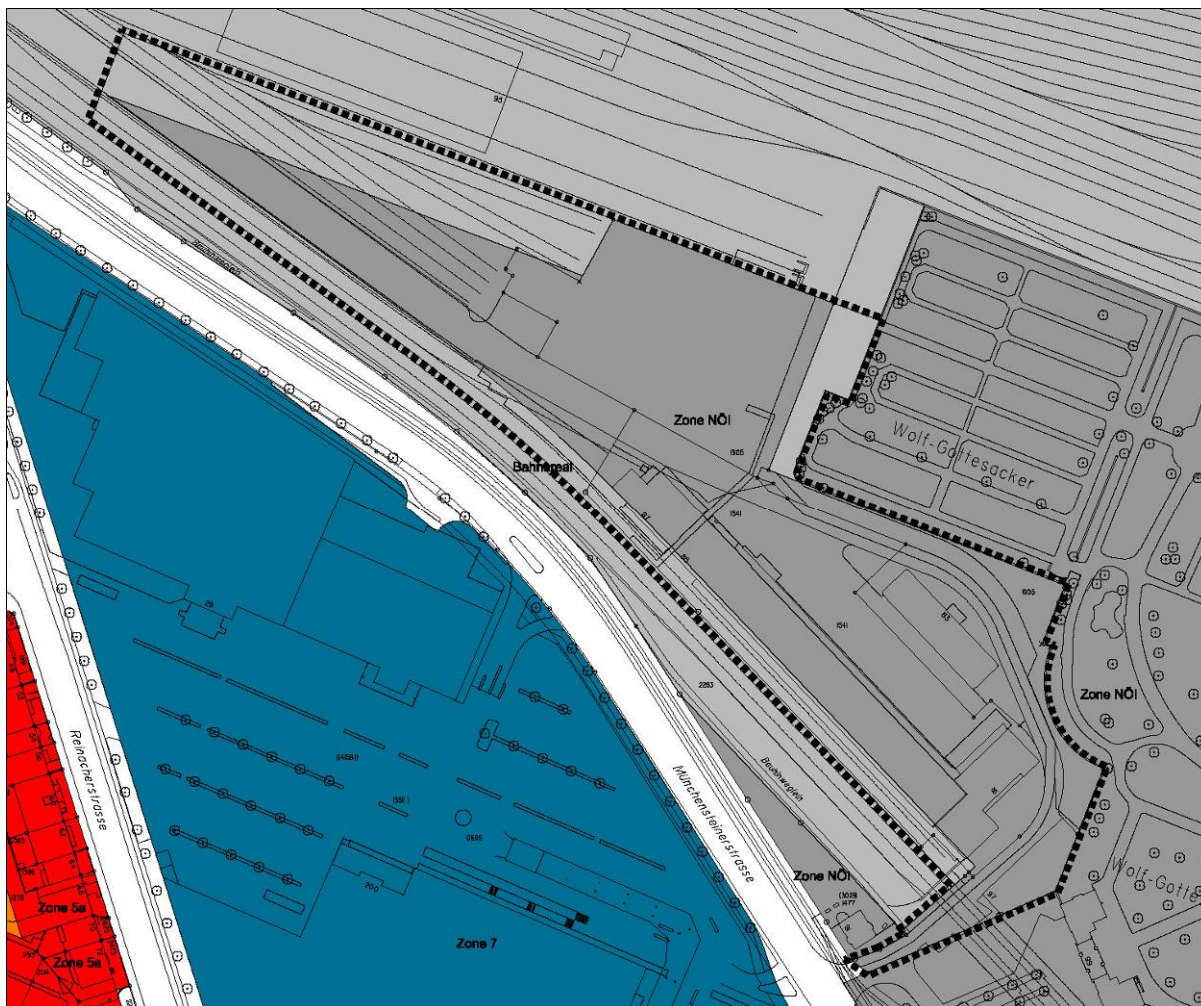


Abb. 6: Zonenplan neu, Plan Nr. 13'526. (Kein Massstab, Plan genordet)

4.2 Aufhebung Bebauungsplan

Mit der oben beschriebenen Nutzung des Areals für die Werkstätten der BVB wird der bestehende Bebauungsplan hinfällig und soll aufgehoben werden. Der Grosse Rat beschliesst über die Aufhebung, da er auch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 154 1997 erlassen hat.

4.3 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge

Die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen führen nicht zu einer Mehrwertabgabe. Gemäss § 124 BPG fällt keine Mehrwertabgabe an, wenn grössere Geschossflächen kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dienen. Dies ist hier der Fall. Es fallen auch keine Erschliessungsbeiträge an.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Mittwoch, 20. Oktober 2010, bis Freitag, 19. November 2010, im Bau- und Verkehrsdepartement (Hochbau- und Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Einsprachefrist sind keine Einsprachen oder Anregungen eingegangen.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6 entnommen werden.

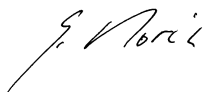
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

7. 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 Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung und Aufhebung eines Bebauungsplans im Bereich Münchensteinerstrasse, Wolfgottesacker (ehemaliges Bahnhofkühlhaus)

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 39 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'526 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. Oktober 2010 wird verbindlich erklärt.

Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Verkehr und Unterhalt. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

II. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 154

Mit Wirksamwerden dieses Grossratsbeschlusses wird der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes, Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal Bahnhofkühlhaus an der Münchensteinerstrasse vom 10. September 1997 aufgehoben.

III. Publikation

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=11.0059.01>

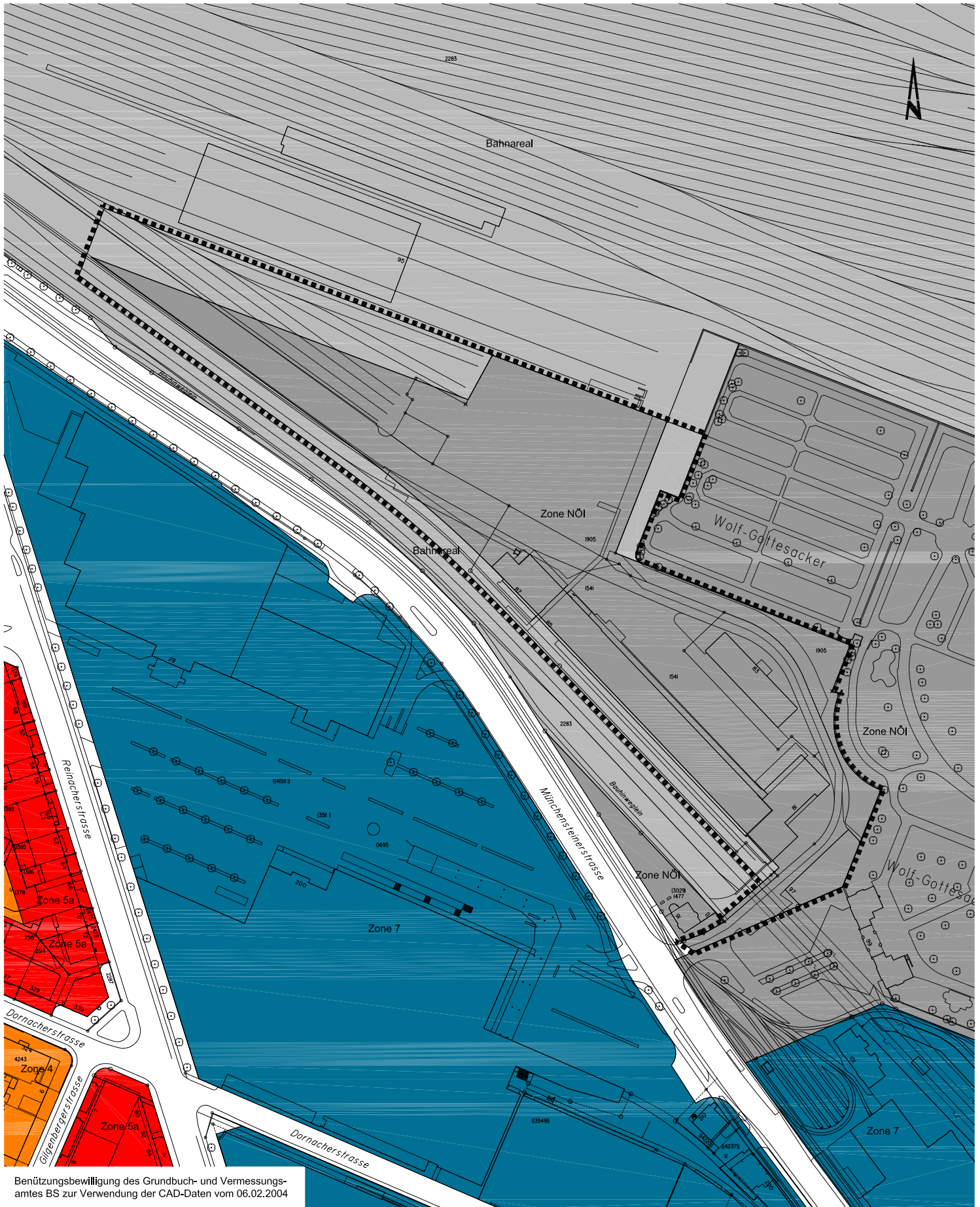
¹ SG 730.100.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten oder der Rekurrentin und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden."



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt, Planung

Areal Bahnhofskühlhaus / BVB-Werkstätten

Zonenänderungsplan
Neue Zonen

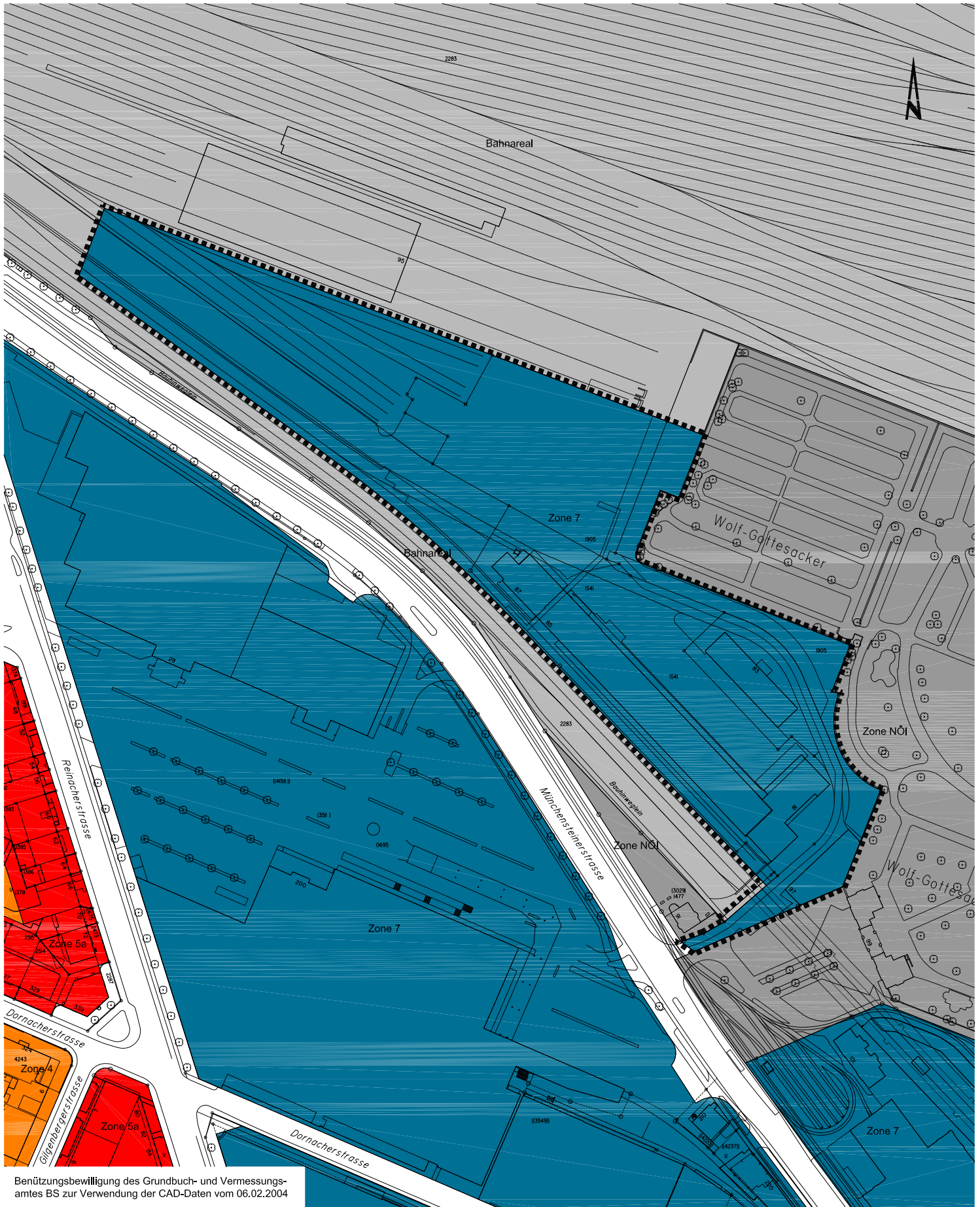
Datum	11.10.2010
Revision	
Format	A4
Massstab	1:2000
Projektleiter	fs
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'526

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt, Planung

Areal Bahnhofskühlhaus / BVB-Werkstätten

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	11.10.2010
Revision	
Format	A4
Massstab	1:2000
Projektleiter	fs
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'525

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43