



An den Grossen Rat

15.5402.02

BVD/P155402

Basel, 30. September 2015

Regierungsratsbeschluss vom 29. September 2015

Interpellation Nr. 79 Kerstin Wenk betreffend „geplanter Mischnutzung auf dem Lysbüchel“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 9. September 2015)

„Im Gespräch mit der Tageswoche antwortete der neue Kantonsbaumeister auch auf Fragen zur Entwicklung von Basel. Er stellt fest dass zum angestrebten Wandel auch die geplante Mischnutzung auf dem Lysbüchel gehöre und zwar im Sinne einer gemischten Wohn- und Gewerbezone, also Wohnen mit etwas Industrieromantik. Wir wissen inzwischen nämlich, dass bei diesen sogenannten Mischzonen der Konflikt zwischen Anwohnern und Gewerbe vorprogrammiert ist. Dies zeigen die Erfahrungen welcher unser Nachbarkanton mit dem Dreispitzareal macht nur allzu deutlich.

Im Planungsbericht „Nutzungsplanung Basel-Dreisitz“ von 2011 steht zu den Auswirkungen der ES-Stufenänderung: Eine Stufenänderung von ES-IV zu ES-III hat für und in Bezug auf empfindliche Räume in Betrieben keine Folgen, da diese in der ES-III einen Zuschlag von +5dB(A) erhalten und damit auf dem gleichen Niveau wie die ES-IV liegen (Art. 42 LSV). Neue lärmempfindliche Nutzungen, wie Wohn- und Büronutzungen, müssen sich von Gesetzes wegen selbst vor den Lärmeinwirkungen der umliegenden Lärmemittenten schützen (Art. 31 LSV) und lösen somit auch keine Sanierungspflicht bei bestehenden Betrieben aus. Im Bericht wird ausgeführt, dass bei einer grundlegenden Erneuerung oder bei neuen Betrieben eine Anpassung an die Planungswerte der ES-III notwendig ist. Weiter steht im Bericht, dass die Umsetzung sehr schwierig ist und es besondere Aufmerksamkeit der Nutzungen braucht.

Es wird also deutlich, dass mit Konflikten zu rechnen ist oder auch bereits entstanden sind.

Vor diesem Hintergrund erlaube ich mir, dem Regierungsrat folgende Fragen zu stellen:

1. Ist es auf Grund der Erfahrungen im Dreispitz wirklich sinnvoll eine Mischnutzung nun auch im Lysbüchel mit Wohnen und Gewerbe anzustreben?
2. Wäre es nicht viel sinnvoller eine Mischnutzung Gewerbe, Industrie und Nachtleben zu planen?
3. Welche Art von Gewerbe sieht der Regierungsrat resp. Immobilien BS als Landbesitzer für das Lysbüchel vor?
4. Wo sieht der Regierungsrat Möglichkeiten für lauterer Gewerbe wie es jetzt erfolgreich betrieben wird und zwar mit Rahmenbedingungen, die keine unverhältnismässigen Investitionen nötig machen?
5. Wäre das Areal Lysbüchel aus der Sicht der Regierung nicht eine innovative Kombination von Gewerbe und zum Beispiel von Disco's, Konzert- oder Probelokalen?
6. Wie gedenkt der Regierungsrat mit Konflikten in einer Mischzone umzugehen? Wird weiterhin jeweils das Bedürfnis von Einzelnen höher gewichtet als das allgemeine Interesse (Gewerbebetriebe)? Hat da nicht im Vorherin das Gewerbe „die schlechteren Karten“?

7. Was weiss die Regierung, wie die SBB auf Grund der Erfahrungen auf dem Dreispitz diesen Prozess zu begleiten gedenkt?

Kerstin Wenk“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Durch den absehbaren Wegzug des Coop-Verteilzentrums (Areale Habitat und Einwohnergemeinde) sowie diverse auslaufende Baurechtsverträge (Areal SBB) ist eine planerische Koordination im Gebiet VoltaNord generell angezeigt, da sonst wichtige Entwicklungschancen verbaut und absehbare Investitionen von Privaten und der öffentlichen Hand nicht effizient getätigt werden könnten. Der Regierungsrat setzt beim Schaffen von zusätzlichen Wohn- und Arbeitsflächen konsequent auf die Strategie der inneren Verdichtung, wie sie auch vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz gefordert wird. Aufgrund der knappen Landreserven sollen bisher extensive Nutzungen, wie sie grösstenteils auf dem Areal VoltaNord zu finden sind, qualitativ verdichtet werden. Bei einer Verdichtung ist jeweils zu prüfen, ob lediglich die bisherige Nutzung (hier Industrie und Gewerbe) zu berücksichtigen ist, oder ob auch eine Ergänzung mit anderen Nutzungen (insbesondere Wohnen und Dienstleistungen) zweckmässig ist. Dies entspricht sowohl den Interessen der SBB als Landeigentümerin wie den Strategien im kantonalen Richtplan „Raum für die Entwicklung der Wirtschaft“ sowie „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“..

Die Anzahl Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren viel stärker gestiegen als die Bevölkerungszahl. Dies führt dazu, dass Arbeitsnehmende vermehrt dazu gezwungen werden, eine Wohnung ausserhalb des Kantons zu suchen, was sich auch in der sehr tiefen Wohnungsleerstandsquote widerspiegelt. Die Folgen sind eine massive Zunahme des Pendlerverkehrs und eine fortgesetzte Zersiedelung. Die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum hat deshalb für den Regierungsrat weiterhin hohe Priorität. In der Arealentwicklung VoltaNord wird eine Win-Win-Situation angestrebt, indem zusätzliche Arbeitsflächen wie auch stark nachgefragter Wohnraum ermöglicht werden. Hier kann das Potenzial, das mit der Verdichtungsstrategie freigesetzt wird, anderen Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, etc. zugeführt werden. Eine flächendeckende Überbauung mit verdichteten Gewerbehäusern würde hingegen nach Einschätzung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit zu einem Überangebot an Gewerbeflächen führen.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Ist es auf Grund der Erfahrungen im Dreispitz wirklich sinnvoll eine Mischnutzung nun auch im Lysbüchel mit Wohnen und Gewerbe anzustreben?*

Die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen stellt in Basel den Normalfall dar und funktioniert in der Regel ohne grosse Konflikte. Rund 9'000 der 14'000 gewerblichen KMU-Arbeitsplätze in der Stadt Basel befinden sich nicht in der Industrie- und Gewerbezone, sondern in den Wohn- und Mischgebieten der Quartiere, z.B. in Hinterhöfen, Erdgeschossen und Bürobauten. Von den 5'000 Arbeitsplätzen in der Industrie- und Gewerbezone sind wiederum viele nicht auf diese Zuteilung angewiesen, d.h. sie könnten ihre Tätigkeit problemlos in einer „normalen“ Mischzone ausüben. Ein im Jahr 2014 vom Stadtteilsekretariat Kleinbasel organisiertes Gespräch zwischen Gewerbe und Anwohnenden in Kleinbasel zeigte, dass das Zusammenleben trotz der räumlichen Nähe mehrheitlich gut funktioniert. Für die meisten Gewerbebetriebe stellen Mischzonen das ideale Umfeld dar.

Urbanität, Belegung, eine Stadt der kurzen Wege und nicht zuletzt eine soziale Nachhaltigkeit setzen eine Nutzungsdurchmischung voraus. Wohnen und Gewerbe ergänzen sich gut, da Wohnquartiere hauptsächlich am Abend und am Wochenende, Gewerbequartiere vor allem zu den üblichen Arbeitszeiten belebt sind. Nichtsdestotrotz gibt es Nutzungskombinationen, die nicht zusammenpassen. Die Planung VoltaNord trägt diesem Aspekt Rechnung, indem durch spezifische Vorschriften Schwerpunkte für eher laute und eher ruhige Nutzungen geschaffen werden sollen. So möchte die SBB als Landeigentümerin den nördlichen Teil des Areals VoltaNord gemäss dem gegenwärtigen Stand der Planung in der Industrie- und Gewerbezone belassen und durch eine „Pufferzone“ mit reinen Arbeitsnutzungen von den lärmempfindlicheren Wohn- und Arbeitsnutzungen im Süden trennen.

Die Erfahrungen auf dem Dreispitzareal sind nicht direkt auf VoltaNord übertragbar. Die SBB sieht auf grossen Teilen des Lysbüchel-Areals die Realisierung von neuen städtebaulichen Formen vor, während die CMS auf dem Dreispitz vielmehr eine schrittweise, kleinräumige Transformation vorsieht.

2. Wäre es nicht viel sinnvoller eine Mischnutzung Gewerbe, Industrie und Nachtleben zu planen?

Eine Mischnutzung Gewerbe, Industrie und Nachtleben ist selbstverständlich auch in Zukunft möglich, lässt sich auf raumplanerischer Ebene jedoch nicht festlegen. Ob sich Nutzungen des Nachtlebens in der Industrie- und Gewerbezone ansiedeln, ist vorab eine betriebliche Frage, die der Eigentümer zu entscheiden hat.

3. Welche Art von Gewerbe sieht der Regierungsrat resp. Immobilien BS als Landbesitzer für das Lysbüchel vor?

Das Lysbüchel-Areal ist mehrheitlich im Besitz der SBB. Die Stiftung Habitat und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel haben lediglich das Areal des heutigen Coop-Verteilzentrums übernommen. Nach dem aktuellen Stand der Planung soll der nördliche Teil des Areals (Eigentum SBB) in der Zone 7 bleiben, hier sind emissionsstarke industrielle und gewerbliche Nutzungen weiterhin möglich. In der Pufferzone südlich davon (Eigentum SBB) sind emissionsarme Arbeitsnutzungen vorgesehen. Südlich der Pufferzone (Eigentum SBB und Einwohnergemeinde) wird eine Mischnutzung (Wohnen, Arbeiten, Primarschule) angestrebt. Das gewerbliche Voltahaus im Süden hat mit der Grundeigentümerin SBB einen Baurechtsvertrag bis 2071 abgeschlossen.

4. Wo sieht der Regierungsrat Möglichkeiten für lauterer Gewerbe wie es jetzt erfolgreich betrieben wird und zwar mit Rahmenbedingungen, die keine unverhältnismässigen Investitionen nötig machen.

Emissionsstarke Betriebe sind im nördlichen Teil des Areals weiterhin möglich, der auf allen vier Seiten durch Arbeitsnutzungen umgeben wird. Im Gegensatz zur aktuellen Bebauung mit einer sehr tiefen Ausnützung von 0.4 strebt die SBB hier eine verdichtete, zeitgemässe Bebauungsform mit einer Ausnützungsziffer von 2.0 bis 3.0 an. Bei einer Ausnützungsziffer von 2.0 wäre beim aktuellen Stand der Planung eine Bruttogeschossfläche für emissionsstarke Arbeitsnutzungen in der Zone 7 von ca. 32'000 m² möglich, mehr Bruttogeschossfläche als heute auf der ganzen SBB-Parzelle. Diese Verdichtung in der Zone 7 liegt absolut im Interesse des Regierungsrates, weil dadurch auf den benachbarten Arealteilen Potenzial für weitere Nutzungen freigespielt wird. Das Lysbüchel-Areal ist heute stark unternutzt, in Zukunft sollen wesentlich mehr gewerbliche Arbeitsplätze – auch von emissionsstarken Betrieben – auf dem Lysbüchel Platz finden.

5. *Wäre das Areal Lysbüchel aus der Sicht der Regierung nicht eine innovative Kombination von Gewerbe und zum Beispiel von Discos, Konzert- oder Probelokalen.*

Die aktuelle Strategie lässt vielfältige Nutzungen zu, welche die genannten Kombinationen in keiner Weise ausschliessen.

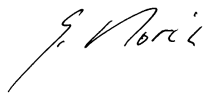
6. *Wie gedenkt der Regierungsrat mit Konflikten in einer Mischzone umzugehen? Wird weiterhin jeweils das Bedürfnis von Einzelnen höher gewichtet als das allgemeine Interesse (Gewerbebetriebe)? Hat da nicht im Vornderein das Gewerbe die schlechteren Karten?*

Wie in der Antwort zu Frage 1 ausgeführt, stellt die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen den Normalfall in Basel dar. Die Durchmischung trägt entscheidend zur Attraktivität sowohl des Wirtschafts- wie auch des Wohnstandortes bei. Werden die planerischen Grundlagen für ein neues Entwicklungsgebiet vorbereitet, so wird zudem geschaut, wie lärmintensivere und ruhigere Nutzungen auf einem Areal optimal angeordnet werden können. So soll nach heutigem Planungsstand im Norden des Lysbüchel ein grosszügiger Arealteil in der Zone 7 verbleiben und durch eine „Pufferzone“ mit reinen Arbeitsnutzungen von den lärmempfindlicheren Wohn- und Arbeitsnutzungen im Süden getrennt werden. Die Erfahrungen in der Arealentwicklung Erlenmatte zeigen allerdings, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen eher gering ist. Vor zehn Jahren ging man in der Planung von rund 700 Wohnungen und 2'000 Arbeitsplätzen aus. Nach heutigem Stand entstehen insgesamt rund 1'300 Wohnungen und deutlich weniger Arbeitsplätze als ursprünglich vorgesehen, wobei es sich überwiegend um Büroarbeitsplätze handelt.

7. *Was weiss die Regierung, wie die SBB auf Grund der Erfahrungen auf dem Dreispitz diesen Prozess zu begleiten gedenkt?*

Die SBB steht im Austausch mit den Baurechtsnehmern auf dem Lysbüchel, was vom Regierungsrat begrüsst wird.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin