



An den Grossen Rat

16.5461.02

BVD/P165461

Basel, 28. September 2016

Regierungsratsbeschluss vom 27. September 2016

Interpellation Nr. 101 von Mustafa Atici betreffend „Zukunfts- lösungen für die Gewerbe- und Quartierentwicklung“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 14. September 2016):

Bei Arealentwicklungen gilt es, die Vielfalt traditioneller und neu entstehender Gewerbe- und Industrieformen sowie ihre unterschiedlichen Bedürfnisse zu beachten. Erst wenn dies gelingt, sind auch eine erfolgreiche Koordination mit weiteren ebenso berechtigten Nutzungszielen und die Entwicklung zukunftsfähiger und breit abgestützter Lösungen möglich.

Die Entwicklung bzw. der Erhalt von Arealen für die gewerbliche Nutzung wird derzeit kontrovers diskutiert, etwa im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Volta Nord. In einem längeren Entwicklungsprozess im Austausch mit allen Akteuren wurden die verschiedenen Nutzungsarten - auf der einen Seite die industriell-gewerbliche Nutzung, auf der anderen Seite die Wohn- und Schulnutzung - klar getrennt. Für den Übergangsbereich braucht es gute und gemeinsam pragmatisch umgesetzte Praxislösungen. Trotz der ausgewogenen Ausgangslage bekämpft die Leitung des Gewerbeverbands das Projekt mit dem pauschal und ohne Kompromissbereitschaft als "nicht machbare Mischnutzung".

Das Beispiel zeigt deutlich: Im echten Interesse des Erhalts und der Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industriestandorte in einem urbanen Umfeld ist dringend eine entideologisierte Klärung notwendig. Das Ziel muss es sein, auf die effektiven Bedürfnisse des Gewerbes und die Zukunftschancen ausgerichtete politische Rahmenbedingungen zu schaffen.

In der kleinräumigen Ausgangslage von Basel-Stadt braucht es gute Rahmenbedingungen für alle. Ein Blick auf die Realitäten (Grossareale wie Dreispitz, Volta Nord, Lysbüchel, Auf dem Wolf, der Rosentalanlage oder dem Hafenareal und neu dem Klybeck-Areal) zeigt für das Entwicklungspotential von Unternehmen, insbesondere KMU und Gewerbe, derzeit viele sehr gute und teilweise neue Chancen.

Bei der WERKARENA BASEL, die an verkehrstechnisch erstklassiger Lage direkt bei der Nordtangente an der Neudorfstrasse in Basel liegt, wurde der Gewerbeverband frühzeitig in die Planung der bedarfsgerechten Nutzung einbezogen. Leider liegt derzeit trotzdem noch kein klares Konzept vor, auf welche Branchen und Unternehmensformen und Bedürfnisse die Angebote ausgerichtet sein sollen.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie verlaufen der Stand der Planung bezüglich der Werkarena und die Kooperation zwischen Gewerbeverband, Handelskammer und Kanton?
2. Bis wann kann realistischerweise mit einem konkreten Nutzungs- und Umsetzungskonzept gerechnet werden, bzw. besteht ein alternatives Szenario für den Fall, dass im Rahmen dieser Kooperation kein konkretes Nutzungskonzept zustande kommt?
3. Welche Gewerbeformen sollen in der Werkarena konkret Platz finden?
4. Ist es auch für handwerkliche, teilweise lärmige Kleinbetriebe möglich, sich an diesem verkehrstechnisch und stadtplanerisch idealen Standort niederzulassen?

5. Welche Vorstellungen bestehen zu geeigneten Nutzungsformen und Kooperationen mit Bezug auf die Areaentwicklung Volta Nord?
6. Wie werden in den Übergangsbereichen der Zonen und Baufelder Nutzungskonflikte vermieden?
7. Gibt es Überlegungen für die bestehenden Areale in Hinblick auf betriebliche oder wohnpolitische Entwicklungen?
8. Welche Zielsetzungen verfolgt die Regierung generell für die bestehenden Areale?

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitende Bemerkung

Der Regierungsrat ist angesichts der dynamischen Entwicklung im Kanton Basel-Stadt – in den vergangenen zehn Jahren nahm die Zahl der Arbeitsplätze um rund 20'000 und diejenige der Einwohnerinnen und Einwohner um rund 9'000 zu – bestrebt, die räumlichen Voraussetzungen für eine ausgeglichene Entwicklung von Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Es gilt einerseits, ein Angebot an zusätzlichen Wirtschaftsflächen für bestehende, aber auch für neue Firmen in Basel zu schaffen, und andererseits durch zusätzlichen Wohnraum in der Stadt das Wachstum der Pendlerströme und die Steigerung der Wohnungspreise zu bremsen.

Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen liegt im Kanton Basel-Stadt momentan deutlich über dem Angebot. Es besteht eine Nutzungskonkurrenz um die knappe Ressource Boden besonders zwischen einzelnen Arbeitsnutzungen unterschiedlicher Wertschöpfung wie auch zwischen Wohnen und Arbeiten. Diese Konkurrenz trifft besonders bestehende, extensive Gewerbenutzungen wie diejenigen, die heute auf dem Areal VoltaNord zu finden sind. Hier laufen die langjährigen Baurechtsverträge mit der Grundeigentümerin SBB aus; der ökonomische Druck, diese zentralen Flächen profitabel zu entwickeln, ist gross. Für das Gewerbe wird mit der vorgesehenen Nutzungsplanung einerseits ein Angebot für verdichtete, mehrgeschossige Arbeitsflächen im Norden des Areals geschaffen, andererseits werden durch den Wegzug des Coop-Verteilzentrums kurzfristig gewerblich nutzbare Flächen frei. Auch das Projekt Werkarena an der Neudorfstrasse,verkehrlich bestens erschlossen, bietet Flächen für Gewerbetreibende, deren Vermarktung allerdings nur schleppend in Gang kommt. Mittelfristig werden u.a. durch die Entwicklungen des Rosentalareals und des Industrieareals Klybeck weitere heute nicht verfügbare Wirtschaftsflächen auf den Markt kommen.

2. Zu den einzelnen Fragen

Frage 1: Wie verlaufen der Stand der Planung bezüglich der Werkarena und die Kooperation zwischen Gewerbeverband, Handelskammer und Kanton?

Nachdem im Jahr 2013 bei einer ersten Ausschreibung des Areals im Baurecht, die sich direkt an Gewerbetreibende richtete, kein Zusammenschluss der Gewebetreibenden zustande kam, wurde im Jahr 2014 ein Projektentwickler zur Realisierung des geplanten Gewerbehauses gesucht. Nach der Ausschreibung konnte mit der Firma Steiner AG Anfang 2015 eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Vereinbarung sieht vor, dass innert anderthalb Jahren der Projektentwickler auf eigenes Risiko das Projekt ausarbeiten, eine Baubewilligung erreichen, genügend Mieter finden und schliesslich einen Investoren zur Übernahme des Gewerbehauses im Baurecht anbinden muss. Diese Entwicklungsvereinbarung läuft Ende September 2016 aus. Die Baubewilligung für das Projekt hat die Steiner AG im Frühjahr 2016 erhalten. Aktuell befindet sie sich in Gesprächen mit verschiedenen Mietinteressenten. Ob der potenzielle Investor den Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel bis Herbst 2016 abschliesst, ist derzeit noch offen.

Der Gewerbeverband Basel-Stadt war von Beginn an eng in den Abgabeprozess einbezogen und auch im Beurteilungsgremium zur Wahl des Projektentwicklers vertreten. Über seine Publika-

onsmittel hat der Gewerbeverband Basel-Stadt das Projekt seither regelmässig beworben und so Mitglieder zur Kontaktaufnahme mit dem Projektentwickler motiviert. Da das Gebäude in Absprache mit dem Gewerbeverband von Beginn an für das produzierende und handwerkliche Gewerbe vorgesehen war, hat sich der Gewerbeverband zur Vernetzung zwischen interessierten KMUs und dem Projektentwickler angeboten.

Gemäss aktuellem Wissenstand liegen derzeit aber keine konkreten Mietvertragsabschlüsse mit kleineren Gewerbebetrieben vor. Mit einigen potenziellen Ankermietern (die z.B. ein Drittel der Fläche mieten würden) steht der Projektentwickler in Verhandlung. Über die konkreten Ergebnisse und Erfüllung der Entwicklungsvereinbarung kann im Herbst 2016 berichtet werden.

Frage 2: Bis wann kann realistischerweise mit einem konkreten Nutzungs- und Umsetzungskonzept gerechnet werden, bzw. besteht ein alternatives Szenario für den Fall, dass im Rahmen dieser Kooperation kein konkretes Nutzungskonzept zustande kommt?

Wie bei der Beantwortung der Frage 1 erwähnt, läuft die Entwicklungsvereinbarung Ende September 2016 aus. Somit wird sich in wenigen Wochen zeigen, ob ein konkretes Nutzungskonzept zustande kam und sich aufgrund dessen ein Investor zum Abschluss des Baurechtsvertrags entschieden hat. Falls dies nicht der Fall sein sollte, wird der Regierungsrat über das weitere Vorgehen entscheiden. Ob der vom Gewerbeverband Basel-Stadt ausgewiesene Bedarf in genügender Form vorhanden ist, müsste in diesem Fall dann auch überprüft werden.

Frage 3: Welche Gewerbeformen sollen in der Werkarena konkret Platz finden?

Die Idee der Werkarena ist, dem produzierenden und handwerklichen Gewerbe eine gut erschlossene Fläche im Kanton Basel-Stadt anzubieten.

Frage 4: Ist es auch für handwerkliche, teilweise lärmige Kleinbetriebe möglich, sich an diesem verkehrstechnisch und stadtplanerisch idealen Standort niederzulassen?

Ja, dies war von Anfang an so vorgesehen.

Frage 5: Welche Vorstellungen bestehen zu geeigneten Nutzungsformen und Kooperationen mit Bezug auf die Areaentwicklung Volta Nord?

Der Bebauungsplan VoltaNord, der im Sommer 2016 öffentlich aufgelegt ist, ermöglicht insgesamt eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf dem Areal von ca. 85'000 m² heute auf ca. 210'000 m². Davon sind mindestens je 40% für Arbeits- und Wohnnutzungen reserviert. Der Bebauungsplan sieht eine klare Trennung zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor. Der nördliche Bereich des Areals verbleibt in der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) und wird Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen bieten. Durch ruhiges Gewerbe abgetrennt liegt im Süden des Areals der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Ebenfalls im Süden kommt das im St. Johann dringend benötigte zusätzliche Primarschulhaus zu liegen. Zusätzlich entstehen öffentliche Freiräume und Naturschutzflächen.

Die bestehende Liegenschaft Elsässerstrasse 215 auf dem Coop-Areal, die durch den Wegzug der Firma frei wird und im Eigentum von Immobilien Basel-Stadt ist, wird umgenutzt werden und bietet künftig ca. 20'000 m² für gewerbliche und kulturelle Nutzungen an. Für die Transformation des Gebäudes 215 in ein innovatives Gewerbehaus wurde die Kooperation mit dem neu etablierten KMU-Netzwerk angestrebt. Ab Anfang 2017 wird mittels Ausschreibung ein geeigneter Betreiber/Investor (Baurecht) inkl. Nutzungskonzept gesucht.

Für eine verdichtete Gewerbenutzung ähnlich der Werkarena auf dem nördlichen Baufeld (im Eigentum der SBB) ist eine Machbarkeitsstudie in Vorbereitung. Die heutigen Baurechtsnehmer und Mieter auf der SBB-Parzelle, deren Verträge auslaufen, wurden alle dazu eingeladen, ihre Bedürfnisse zu kommunizieren, um das Potenzial für eine Anschlusslösung auszuloten. Es werden voraussichtlich einige Mieter und Baurechtsnehmer an der Studie teilnehmen.

Frage 6: Wie werden in den Übergangsbereichen der Zonen und Baufelder Nutzungskonflikte vermieden?

Das übergeordnete Nutzungskonzept berücksichtigt die Ausgangslage bezüglich Lärm, Störfallrisiko, Geruchsemissionen und Erschliessung, indem industrielle und gewerbliche Arbeitsnutzungen im Norden angesiedelt sind, wo die Voraussetzungen für Wohnen nicht gegeben sind, während Wohnnutzung schwerpunktmässig im Süden im Anschluss ans bestehende Wohnquartier liegt. Die Planung sieht dabei vor allem eine klare Entflechtung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor: lärmintensive Nutzungen im Norden sowie Wohnen und stille bis mässig störende Betriebe im Süden. Die Schwerverkehrerschliessung erfolgt wie heute von Norden über die Schlachthofstrasse.

Lärmkonflikte werden durch verschiedene Massnahmen und Rahmenbedingungen minimiert: Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, kann auf die Lärmquellen innerhalb und ausserhalb des Planungssperimeters Rücksicht genommen werden. So können etwa Arbeitsnutzungen, die ihrerseits wenig lärmintensiv und auch weniger lärmempfindlich sind, so angeordnet werden, dass sie Wohnungen von Lärmquellen abschirmen. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass die neuen Wohngebäude so gebaut werden müssen, dass sie weniger sensibel auf Lärmquellen von aussen sind. Dadurch werden bestehende und zukünftige Betriebe vor Nutzungseinschränkungen geschützt.

Wohnen und stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen sind durchaus verträglich. Diese Kombination ist denn auch bereits heute der Normalfall in Basel: 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, Erdgeschoss und Bürobauten. Viele Betriebe sind sogar auf die Nähe zur Kundschaft angewiesen und profitieren davon. Letztlich entsteht Urbanität und Belebung durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Nichtsdestotrotz gibt es Nutzungskombinationen, die nicht zusammenpassen. Aus diesem Grund wird ein grosser Teil von VoltaNord in der Industrie- und Gewerbezone belassen.

Frage 7: Gibt es Überlegungen für die bestehenden Areale in Hinblick auf betriebliche oder wohnpolitische Entwicklungen?

Generell strebt der Regierungsrat eine ausgewogene Entwicklung mit genügend Raum für eine weiterhin dynamische Wirtschaft und eine wachsende Wohnbevölkerung an. Die grössten Reserven liegen in den heute teilweise nur gering genutzten Arbeitsplatzgebieten. Jedes Areal hat dabei seine eigenen Qualitäten. Beim kürzlich vom Kanton Basel-Stadt erworbenen Rosental-Areal beispielsweise ist die Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort vorgesehen. Für das Industrieareal Klybeck strebt der Regierungsrat für in absehbarer Zeit nicht mehr genutzte Arealteile eine Öffnung fürs Wohnen, aber auch 50'000 m² neue Wirtschaftsflächen an. Eine entsprechende Planungsvereinbarung wurde kürzlich mit den Grundeigentümern Novartis und BASF unterzeichnet.

Insgesamt soll durch Arealentwicklungen das Wachstum ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen ermöglicht werden. Es sollen aber auch möglichst viele der Beschäftigten mit ihren Familien in Basel wohnen können und so der Pendlerzuwachs begrenzt und ein Verkehrskollaps vermieden werden.

Frage 8: Welche Zielsetzungen verfolgt die Regierung generell für die bestehenden Areale?

Bei Arealentwicklungen, die eine Umzonung oder einen Bebauungsplan bedingen, werden die Entwicklungsabsichten von Grundeigentümern und Unternehmen berücksichtigt. Dabei müssen die jeweiligen raumplanerischen, verkehrlichen und städtebaulichen Charakteristika sowie die öffentlichen Interessen etwa bezüglich Nutzungskonzeption einbezogen werden. Deshalb hat sich der Regierungsrat dafür eingesetzt, dass das Areal VoltaNord ein wirtschaftliches Schwerpunktgebiet bleibt und Gewerbebetrieben nach wie vor gute Standortqualitäten bietet. Gleichzeitig leistet die Arealentwicklung einen wichtigen Beitrag zur Vergrößerung des Wohnungsangebots, direkt anschliessend an das dichte und beliebte St. Johann, und ermöglicht ein dringend benötigtes Primarschulhaus für das Quartier.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Marco Greiner
Vizestaatsschreiber