



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

**06.5236.02**

BD/P065236  
Basel, 20. September 2006

Regierungsratsbeschluss  
vom 19. September 2006

## **Interpellation Nr. 63 Christophe Haller betreffend Dreispitzareal** (Eingereicht vor der Grossratsitzung vom Mittwoch, 13. September 2006)

Der Regierungsrat hat Anfang Juli 2006 den Stadtteilrichtplan Dreispitz genehmigt. Das Dreispitzareal soll zu einem urbanen Agglomerationsteil aufgewertet werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll mit der Entwicklungsplanung Dreispitz der bisher als abgeschlossenes Gewerbe- und Industrieareal genutzte, 50 Hektaren grosse Dreispitz zu einem urbanen Agglomerationsteil transformiert werden. Mit einer Innenentwicklung, die eine Nachverdichtung und Mischnutzung vorsieht, soll nicht nur Raum für Wohnmöglichkeiten, neue Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung oder für den künftigen Standort der Hochschule für Gestaltung und Kunst geschaffen werden, sondern auch den bestehenden Nutzungen Rechnung getragen und eine für alle Beteiligten wirtschaftlich tragbare Entwicklung ermöglicht werden. Umweltrechtliche Vorgaben bedingen dabei einen hohen Stellenwert des öffentlichen und des nichtmotorisierten Verkehrs. Dies sind einige der Kernelemente der Entwicklungsplanung, die in den Richtplan Dreispitz Eingang gefunden haben. Dieser wurde gemeinsam von den Partnern, der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft, der Gemeinde Münchenstein sowie der Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin im letzten Jahr aufgestellt und durchlief ab Oktober 2005 ein breites Mitwirkungsverfahren.

### **1. Treffen die Aussagen des Basellandschaftlichen Kantonsplaners bezüglich des Verdrängungsprozesses auf dem Dreispitzareal zu?**

Angesichts der Tatsache, dass auf dem Dreispitz mehrere hundert Firmen tätig sind, kann die Aussage des basellandschaftlichen Kantonsplaners nicht pauschalisierend auf all diese Betriebe bezogen werden. Die zitierte Aussage ist zudem im besonderen Kontext der Entwicklungsplanung Dreispitz zu verstehen, die ein partnerschaftliches, die Kantonsgrenzen überschreitendes Projekt darstellt, an dem neben den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft auch die Gemeinde Münchenstein und die Grundeigentümerin Christoph Merian Stiftung (CMS) als Planungspartner und Entwicklungsträger beteiligt sind. Der Kanton Basel-Stadt ist dabei durch das Finanzdepartement und das federführende Baudepartement ver-

treten.

Die Entwicklungsplanung Dreispitz hat den vom basellandschaftlichen Kantonsplaner angesprochenen Wandel verursacht; sie versucht jedoch, einen seit Beginn der 90er Jahre einsetzenden Transformationsprozess des Dreispitz' planerisch in klare Bahnen zu lenken. Dieser Transformationsprozess ist nicht zuletzt Folge einer Änderung der Dreispitzverordnung aus dem Jahre 1990, womit auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in der Industriezone des Dreispitz' zulässig wurden. Die damalige Nutzungsöffnung zeichnete insbesondere den wirtschaftsstrukturellen Wandel nach, da die ursprüngliche Zweckbestimmung des Dreispitz' als ehemals öffentlicher Materiallagerplatz weitgehend obsolet geworden war.

Da sich die Entwicklungsträger möglicher Verdrängungseffekte im Rahmen der Transformation durchaus bewusst sind und diese nicht unbesehen geschehen lassen wollen, ist eines der zentralen Ziele des Richtplans Dreispitz die Steuerung des Transformationsprozesses, so „dass einerseits die Chancen einer Weiterentwicklung gefördert und genutzt werden, und dass andererseits die Entwicklung nicht zu schnell verläuft, um eine Verdrängung der bestehenden Nutzungen einzugrenzen“<sup>1</sup>. Umgesetzt wird dieses Ziel durch eine räumliche Trennung von Arbeitsgebieten und Entwicklungsgebieten. Zudem werden – um die Wirtschaftlichkeit auch für bisherige Betriebe sicherzustellen – Nutzungsklassen und Lageklassen eingeführt, mit denen zum Schutz renditeschwächerer gewerblicher Betriebe durch die CMS Einfluss auf den Mietzins genommen wird.

Dennoch sei auch darauf hingewiesen, dass trotz der erwähnten Schutzmechanismen langfristig eine Erhöhung des Mietzinsniveaus nicht ausgeschlossen werden kann. Hierbei liegt es jedoch weder in der Kompetenz des Regierungsrates, auf die Marktentwicklung und Zinspreisgestaltung der Grundeigentümerin durchgreifend Einfluss zu nehmen, noch kann der CMS eine angemessene Vermarktung ihres Grundes verwehrt werden. Angesichts des sich seit den 90er Jahren abzeichnenden Wandels im Dreispitz, ist eine entsprechende Entwicklung vielmehr ohnehin zu erwarten. Mit der Planung wird nunmehr jedoch bewusst versucht, erforderliche Entwicklungsmassnahmen insbesondere durch neue Nutzungen zu finanzieren.<sup>2</sup>

Zu den Zielsetzungen der Entwicklungsplanung gehört neben einer Nachverdichtung auch das langfristige Etablieren einer stabilen Nutzungsstruktur (vgl. zu Zielen und deren Begründung die Antwort zu Frage 5). Hierzu werden Arbeitsgebiete mit einem besonderen Schutz von Arbeitsnutzungen und von mischgenutzten Entwicklungsgebieten unterschieden, in denen nicht nur gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen möglich sein sollen, sondern auch kulturelle und Wohnnutzungen. So kann es im Dreispitz auch zu Verlagerungen von einzelnen wenigen Betrieben kommen. Entsprechende Standortwechsel werden sich dabei jedoch auf jene Betriebe in den Entwicklungsgebieten des Dreispitz' beschränken, die sich nicht mit einem angemessenen Aufwand auf die Lärmgrenzwerte der für das Wohnen notwendigen Empfindlichkeitsstufe III sanieren lassen. Die erforderliche Festlegung der neuen Empfindlichkeitsstufen wird im künftigen Nutzungsplanverfahren nicht nur demokratisch legitimiert, sondern hat auch den Prinzipien der Rechtmässigkeit zu genügen. Dazu gehört auch, dass vorgängig eine Strategie von notwendigen Massnahmen festgelegt wird. Werden dabei Sa-

<sup>1</sup> Richtplan Dreispitz (Beschluss des Regierungsrates vom 4. Juli 2006): Strategie und Entwicklung, orientierende Festsetzung Nr. 2.1 (vgl. <http://www.dreispitz.ch/zukunft.htm>)

<sup>2</sup> siehe die orientierenden Wirkungs- und Leistungsziele sowie Festsetzung zur Finanzierung Nr. 1.1 des Richtplans Dreispitz

nierungen oder Verlagerungen notwendig, werden Gespräche und Verhandlungen seitens der Grundeigentümerin und den übrigen Entwicklungsträgern mit den jeweiligen Firmen geführt, mit der Zielsetzung, bei einer Standortverlagerung eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Sollten darüber hinaus weitere Betriebe abwandern, ist dies nicht auf eine geplante Verdrängung zurückzuführen, sondern auf die eigenen betrieblichen Entscheidungen zur Standortwahl. Dabei ist es angesichts der Zentrumsnähe des Dreispitz' und der aufgeführten Ziele der Innenentwicklung durchaus sinnvoll, nutzungsintensive Betriebe anstelle von flächenintensiven Betrieben anzusiedeln. Dass flächenintensive Betriebe gegebenenfalls günstigere Standorte ausserhalb des Kantons Basel-Stadt finden, hat dabei auch mit einem Wandel der Betriebsstrukturen selbst zu tun oder mit der Beengtheit auf dem Dreispitz und ist nicht durch die Entwicklungsplanung selbst ausgelöst. Dies zeigt das Beispiel des Umzugs eines grossen Logistikbetriebs vom Münchensteiner Teil des Dreispitz' nach Pratteln.

So gesehen trifft die Aussage des Kantonsplaners von Basel-Landschaft nur für einige Betriebe zu. Gemessen an der Gesamtzahl von mehreren Hundert Firmen im Dreispitz betrifft es auf jeden Fall nur eine geringe Anzahl Betriebe.

**2. *Wenn nein, was gedenkt die Regierung zu unternehmen, um diese Falscheinschätzung zu korrigieren?***

Es handelt sich nicht um eine Falscheinschätzung des basellandschaftlichen Kantonsplaners, sondern um eine Betrachtung aus einem anderen Zusammenhang heraus. Deshalb ist auch keine Korrektur erforderlich. Die genannten Massnahmen und Strategien werden auch vom Kanton Basel-Landschaft, der mit der Bau- und Umweltschutzdirektion unmittelbar in die Entwicklungsplanung Dreispitz eingebunden ist, geteilt und getragen.

**3. *Führen die städtebaulichen Zukunftsvorstellungen auf dem Dreispitzareal bei auf dem Areal ansässigen Firmen zu einer gewissen Verunsicherung und zu möglichen Abwanderungen?***

Wie bei jeder Planung kann eine „gewisse Verunsicherung“ dann nicht ausgeschlossen werden, wenn in der Planungsphase die Ziele der Planung nicht transparent gemacht und deutlich kommuniziert werden. Nun versuchen die Planungspartner jedoch seit Erstellung der „Vision Dreispitz“ durch die Architekten Herzog & de Meuron, die Entwicklungsziele offen zu kommunizieren. Dazu gab es bereits zu der „Vision“ und der folgenden „Entwicklungskonzeption“ – also deutlich vor den anschliessenden Schritten der Richtplanung mit ihren (formellen) Mitwirkungsverfahren und der nun bevorstehenden Nutzungsplanung – Vernehmlassungsverfahren, zu denen die Firmen auf dem Dreispitz speziell eingeladen waren (ebenso der Gewerbeverband, die Handelskammer etc.). Dabei wurde vor allem Kritik an der beabsichtigten Mischnutzung geübt, gleichzeitig aber auch die Möglichkeit der Nachverdich-

tung begrüsst.<sup>3</sup> Dass die geäusserten Bedenken durchaus ernst genommen werden, zeigen zwei wesentliche Modifikationen der Planung gegenüber den Zielen der „Vision“: Einerseits wurde von einer flächigen Mischnutzung, die Wohnanteile im gesamten Dreispitz zugelassen hätte, Abstand genommen, andererseits wurde im Vernehmlassungsverfahren zum Richtplan das ursprünglich für den „Südspitz“ vorgesehene Entwicklungsgebiet mit Wohnanteil als ein reines Arbeitsgebiet festgesetzt.

Neben den Vernehmlassungsverfahren sind die Unternehmen des Dreispitz' über den „Beirat Dreispitz“ als einem konsultativen Gremium in die laufende Planung eingebunden. Zudem stehen den Betrieben mit der Dreispitzverwaltung und der CMS Ansprechpartner für allfällige Fragen und Bedenken zur Verfügung.

Die Entwicklungsplanung Dreispitz stellt gerade insofern ein sehr ambitioniertes Projekt dar, da nicht ein „grosser Wurf“ in einem Mal umgesetzt, sondern eine geregelte Entwicklung über 25 bis 30 Jahre hinaus begleitet werden soll. Nur so kann in den Augen der Planungspartner eine für alle Beteiligten stabile Entwicklung und Transformation zu einem Dreispitz erfolgen, der Raum für angestammte wie auch neue Nutzungen bietet. Durch Verunsicherung bedingte Abwanderungen liegen daher auch nicht im Interesse der Entwicklungsträger – ihnen soll mit den genannten Massnahmen der Planung sowie Mitwirkungsmöglichkeiten vielmehr entgegengewirkt werden.

**4. Sind für allfällige Umzonungen auf dem Dreispitzareal auf Kantonsgebiet geeignete Ersatzflächen vorgesehen, damit allenfalls betroffene Firmen Basel-Stadt nicht verlassen müssen? Wenn ja, wurden die auf dem Dreispitzareal ansässigen Firmen auf diese Alternativen aufmerksam gemacht?**

Der Dreispitz wird weiterhin klassische Arbeitsgebiete für „störendes“ Gewerbe aufweisen. Seine Nähe zu Wohngebieten sowie insbesondere seine kleinteilige Struktur sind jedoch am Standort gegeben und deshalb nur sehr bedingt für grössere und expandierende Betriebe geeignet. Für stark flächenintensive Betriebe können angesichts der Kantonsgrösse von Basel-Stadt nur in beschränktem Umfang innerhalb des Kantons Flächen zur Verfügung gestellt werden. Für „störendes“ Gewerbe stehen vor allem in Basels Norden Alternativstandorte zur Verfügung.

Die Vorhaltung von Ersatzflächen für Betriebe auf dem Dreispitz, die – ob als Folge der Entwicklungsplanung oder sonstiger Standortentscheidungen – nach einer Verlagerung suchen, sind nicht vorgesehen. Einerseits ist davon auszugehen, dass durch einen Wandel von Produktionsverfahren das Störpotenzial vieler Betriebe zurückgehen wird oder dass dies durch zum Teil einfache bauliche Massnahmen eingeschränkt werden kann (lärmetechnische Sanierung von Abluftsystemen etc.); andererseits unterscheiden sich die spezifischen Standortanforderungen einzelner Betriebe so stark, dass ein pauschales Vorhalten von Ersatzflächen nicht sinnvoll erscheint. Stehen Verlagerungsabsichten im Raum, werden Gespräche zwischen Nutzern und den Entwicklungsträgern gesucht, um gegebenenfalls geeignete Ersatzstandorte im Einvernehmen mit den jeweiligen Betrieben finden zu können. Dabei sind

<sup>3</sup> siehe die Berichte zur Mitwirkung zu Vision/ Entwicklungskonzeption (Januar 2004) und zur Richtplanung (Mai 2006): <http://www.dreispitz.ch/zukunft.htm>

nicht zuletzt durch Vermittlung der vor Ort ansässigen Dreispitzverwaltung auch Verlagerungen innerhalb des Dreispitz' selbst anzustreben.

Erweist sich im Einzelfall ein Verbleib von flächenintensiven Betrieben als nicht sinnvoll, sieht es der Regierungsrat nicht als unabdingbar notwendig an, dass ein Ersatzstandort auf dem Kantonsgebiet zu liegen hat. Insbesondere für flächenintensive Betriebe wie im Bereich der Logistik werden sich jedoch die zuständigen Stellen im Rahmen der gemeinsamen Planungen der Trinationalen Agglomeration Basel für eine grenzüberschreitende Betrachtung möglicher Standorte einsetzen, um sowohl den Flächenanforderungen der Unternehmen, als auch dem Ziel einer guten Erschliessung des Kantons als Wirtschaftsstandort Rechnung zu tragen. Bewusstes Ziel der Politik des Regierungsrates ist es dabei, Arbeitsplätze in der Region zu halten. Dazu sollen Unternehmen regional optimale Standorte angeboten werden, um ihnen auch im internationalen Wettbewerb günstige Wettbewerbsvoraussetzungen zu schaffen (siehe Frage 5).

##### **5. *Wie lassen sich die Zukunftsvisionen auf dem Dreispitzareal mit den wirtschaftspolitischen Zielvorstellungen des Regierungsrates vereinbaren?***

Die Umsetzung des Transformationsprozesses des Dreispitz' entspricht sowohl den wirtschaftspolitischen als auch den raumordnungspolitischen Zielvorstellungen des Regierungsrates: Einerseits strebt der Regierungsrat eine Stärkung des gesamten Wirtschaftsraums Basel an, mit einem Fokus auf exportorientierte Betriebe mit hoher Wertschöpfung und/oder Arbeitsplatzdichte innerhalb des Stadtkantons; andererseits will er das knappe Bauland mit einer nachhaltigen Innenentwicklung ökonomisch nutzen und dabei auf dem Standort Dreispitz die Arbeitsplatzzahl mehr als verdoppeln.

Der Entwicklungsplanung Dreispitz liegen zwei Hauptmotive zu Grunde<sup>4</sup>: Einerseits soll der Transformationsprozess planerisch gesteuert werden, andererseits wird dem berechtigten Interesse der Christoph Merian Stiftung Rechnung getragen, die stadträumlich zentral gelegenen Flächen mit einer angemessenen Wertschöpfung zu entwickeln. Zudem wird mit verschiedenen Zielsetzungen in der Entwicklungsplanung versucht, den vielfältigen Anforderungen an den Standort Dreispitz Rechnung zu tragen. Ähnlich wie im Umgang mit den Basler Zielen einer nachhaltigen Entwicklung<sup>5</sup>, geht es in der konkreten Planung darum, teilweise divergierende Zielsetzungen zu einer Synthese zu bringen:

Als zentrales, übergeordnetes raumplanerisches Leitmotiv steht dabei die Innenentwicklung und städtebauliche Nachverdichtung. Damit wird dazu beigetragen, keine neuen, bisher unversiegelten Flächen in Anspruch zu nehmen (Minimierung des Ressourcenverbrauchs Boden), es werden bereits vorhandene Infrastrukturen genutzt, statt neue zu errichten (sparsamer Umgang mit Flächen und finanziellen Ressourcen), und es wird schliesslich dazu beigetragen, die Abwanderung von Steuersubstrat zu verkleinern, indem Flächenpotenziale einer intensiveren Nutzung zugeführt werden (Neuausweisungen von Bauflächen im Stadtkan-

<sup>4</sup> vgl. zum Stand der Entwicklungsplanung [www.dreispitz.ch/zukunft.htm](http://www.dreispitz.ch/zukunft.htm)

<sup>5</sup> siehe den in der Interpellation genannten regierungsrätlichen Bericht „Zukunft Basel konkret“ zur nachhaltigen Entwicklung vom Oktober 2005

ton könnten nur äusserst begrenzt erfolgen). In der Umsetzung zielt die Entwicklungsplanung zudem auf einen langfristig stabilen und in die umgebenden Siedlungsteile integrierten Dreispitz. Dies soll nicht nur durch die Öffnung des Areals, sondern vor allem durch einen stabilen Nutzungsmix erreicht werden. Auch soll der Transformationsprozess langfristig und primär im Sinne eines kleinteiligen Stadtumbaus erfolgen.

Die Entwicklungsplanung Dreispitz entspricht damit sowohl dem „Politikplan 2006-2009“ als auch „Zukunft Basel konkret“ (Nachhaltigkeitsbericht, Oktober 2005), wobei als staatliches Gesamtziel das Konzept der Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert einnimmt. Die Entwicklungsplanung führt dabei Anforderungen aus verschiedenen Politikfeldern im Sinne der Nachhaltigkeit zusammen, wie Innenentwicklung (z.B. Zukunft Basel konkret) / verkehrsmindernde Siedlungsentwicklung (Politikplan), Wohnbauförderung (Politikplan, Programm Logis Bâle, 5'000 Wohnungen) oder wirtschaftliche Standortförderung (Politikplan).

In wirtschaftspolitischer Hinsicht zielt das Standortförderungsgesetz bewusst weder auf direkte Einzelförderungen von Betrieben, noch auf eine Branchenbevorzugung, sondern auf eine generelle Standortstärkung mit dem übergeordneten Ziel der Schaffung und des Erhalts von Arbeitsplätzen nicht nur im Kanton Basel-Stadt, sondern auch in der gesamten, als einem gemeinsamen Wirtschaftsraum begriffenen Region. Mit dem Gesetz sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den Firmen gegebenenfalls auch grenzüberschreitend optimale Standortbedingungen ermöglichen. Durch die besondere Situation als Stadtkanton bedingt, zielt die Regierungspolitik insbesondere darauf, die Stärken von Basel-Stadt auf dem begrenzten Flächenpotenzial des Kantons umzusetzen. Gleichzeitig macht sich der Regierungsrat im Rahmen des Wirtschaftsraums der Trinationalen Agglomeration für eine Politik stark, die diesen insgesamt als einen attraktiven Arbeits- und Lebensraum gestaltet.

Mit der Entwicklungsplanung Dreispitz soll dieser Standort langfristig zu einem attraktiven, mischgenutzten und vor wirtschaftlichem Strukturwandel stabilen Agglomerationsteil transformiert werden. Dabei sollen im Sinne der Förderung der genannten Politikziele nicht nur neuer Wohnraum und neue Flächen für Arbeitsplätze in einem hochwertigen und unverwechselbaren Umfeld geschaffen werden, sondern auch den angestammten gewerblichen Nutzungen Raum gegeben werden. So decken sich nicht nur in raumplanerischer, sondern auch in wirtschaftspolitischer Hinsicht die Ziele der Entwicklungsplanung Dreispitz mit denen des Regierungsrates.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider  
Präsidentin



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber