



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

05.8326.02

BD/P058326
Basel, 7. November 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 6. November 2007

Anzug Andreas C. Albrecht und Konsorten betreffend Verzicht auf das Erfordernis des Wohnungsbaus im Areal Gundeldingerfeld

Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2005 den nachstehenden Anzug Andreas C. Albrecht und Konsorten dem Regierungsrat überwiesen:

„Das ehemalige Fabrikgelände der Maschinenfabrik Sulzer Burckhardt zwischen Dornacherstrasse, Bruderholstrasse und Gundeldingerstrasse ist heute unter dem Namen "Gundeldinger Feld" ein dicht genutztes, teilweise öffentlich zugängliches Gewerbeareal. Die Kantensprung AG hält das Areal im Baurecht und vermietet die einzelnen Objekte an die diversen Nutzer. Neben dem Restaurant "eo ipso", einer Jugendherberge, dem Familienzentrum Gundeli, einer GGG-Bibliothek, dem Theater "TheaterFalle" und der Medienwerkstatt "MedienFalle" finden sich auf diesem Areal auch ein Advokaturbüro, ein Architekturbüro, eine Schlosserei, eine Schreinerei und viele andere Betriebe.

Das Areal ist durchwegs gewerblich genutzt; die einzige Wohnnutzung besteht in der auf dem Areal befindlichen Jugendherberge ("Backpacker Hostel").

Der für dieses Areal geltende Wohnanteilplan sieht jedoch einen gewissen Mindest-Wohnanteil vor. Zudem existiert zwischen dem Baudepartement und der Liegenschaftseigentümerin (Baurechtsnehmerin) eine Vereinbarung, wonach diese dazu verpflichtet ist, innert einer gewissen Frist auf dem betreffenden Areal in einem gewissen Umfang Wohnungen zu bauen. Dieser Vereinbarung liegt die Absicht des Regierungsrates zugrunde, in Basel möglichst bald 5'000 neue Wohnungen zu erstellen.

Die Schaffung von Wohnraum auf diesem Areal wäre jedoch mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, weil die bereits sehr dichte gewerbliche Nutzung kaum mit den Ansprüchen einer im gleichen Geviert wohnenden Nachbarschaft in Einklang zu bringen wäre. Insbesondere der Lärmschutzanspruch einer solchen Anwohnerschaft würde für die umliegende Gewerbenutzung ein kaum zu bewältigendes Problem darstellen. Aus diesem Grunde dürfte es auch schwierig sein, für den Bau neuer Wohnungen an diesem Ort Investoren zu finden.

Die Bau- und Raumplanungskommission bittet daher den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, ob und wie die Liegenschaftseigentümerin (Baurechtsnehmerin) von der Verpflichtung, im Areal Gundeldinger Feld zusätzlichen Wohnraum zu erstellen, befreit werden kann. Die Bau- und Raumplanungskommission hat die Einreichung dieses Anzugs mit zwölf Stimmen ohne Gegenstimme bei einer Enthaltung beschlossen.“

Zum Anzug nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Auf dem Areal Gundeldingerfeld gelten folgende Nutzungsplanfestsetzungen:

- Zonenplan: Zone 4 für viergeschossige Überbauungen
- Wohnanteilplan: Mischnutzung, 1 Geschoss Gewerbenutzung zulässig
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan: Empfindlichkeitsstufe III mit Zulässigkeit mässig störender Gewerbebetriebe

Das Areal der ehemaligen Sulzer Burckhardt-AG wurde im Jahr 2000 frei für eine neue Entwicklung. Nach der Zusage der heutigen Eigentümerin Gundeldinger Feld AG, auf dem Areal einen Wohnanteil von ca. 20% zu realisieren, verzichtete der Kanton auf sein Vorkaufsrecht. Inzwischen wurde eine Vielzahl neuer gewerblicher und quartierorientierter Sitzungen auf dem Areal angesiedelt. Mit dem jüngsten Ansinnen der Brauerei „Unser Bier“, ihren Standort in das Areal zu verlegen, hat die Frage der adäquaten Nutzungsmischung auf dem Areal an Aktualität gewonnen.

Beurteilung

Im Sinne einer Förderung lokaler KMU unterstützt der Regierungsrat das Vorhaben der Brauerei „Unser Bier“, sich auf dem Areal anzusiedeln, obwohl der fragliche Standort auch für die Errichtung von Wohnungen geeignet ist und bei einer rechtzeitigen Kontaktaufnahme durch die Brauerei auch andere Erfolg versprechende Standorte im Stadtgebiet hätten geprüft werden können. Die Zulässigkeit des Vorhabens der Brauerei ist nicht abhängig vom Wohnanteilplan, weil die vorgesehene Umnutzung der bereits gewerblich genutzten Halle über die Bestandesschutzregelungen des Basler Bau- und Planungsgesetzes gedeckt ist. Die noch offenen Punkte für eine gesetzeskonforme Nutzung liegen im verkehrlich organisatorischen Bereich.

Da mit der Ansiedlung der Brauerei die Umsetzung des Wohnanteilplans mittelfristig kaum mehr realistisch ist, soll im Rahmen der ohnehin anstehenden Zonenplanrevision eine Anpassung des Wohnanteils an die neuen Verhältnisse vorgenommen werden.

Weiteres Vorgehen

1) Im Rahmen der gesamtstädtischen Bearbeitung des Wohnanteilplans in der Zonenplanrevision wird der Wohnanteil auf dem Areal Gundeldinger Feld an die neuen Verhältnisse angepasst.

2) Die Regierung verzichtet auf die mit der Gundeldinger Feld AG vereinbarte Schaffung von Wohnraum auf dem Areal. Ein Engagement der Gundeldinger Feld AG für die Neuschaffung von Wohnraum an anderer Stelle im Kanton wäre deshalb umso wünschenswerter.

Antrag

Aufgrund unserer Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, den Anzug Albrecht und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatschreiber