



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.5064.02

BD/P065064  
Basel, 30. April 2008

Regierungsratsbeschluss  
vom 29. April 2008

## **Anzug Ruth Widmer und Konsorten betreffend Aufwertung von Hinterhöfen durch mehr Grünflächen**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17. Mai 2006 den nachstehenden Anzug Ruth Widmer und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„In den dichtbesiedelten Quartieren sind viele Hinterhöfe übernutzt. Bis in die Mitte der siebziger Jahre war eine 100%-ige Bebauung möglich. Seither müssen 50% freigehalten werden. In einigen Gevierten ist auch dies noch zu wenig. Eine Auskernung der Hinterhöfe scheiterte vor allem daran, dass die Haus-/Grundbesitzer keinen Anreiz sahen, die Gebäude abzureissen und Grünflächen zu schaffen, weil sie nebst den Kosten für den Abbruch auch noch die wegfallende Rendite in Kauf nehmen müssen. Im Mehrwertabgabefond (MWA) liegen derzeit 21,4 Mio. Franken (Stand September 2005). Es sind also genügend Reserven vorhanden um Projekte für die Begrünung und naturnahe Gestaltung von Hinterhöfen zu realisieren. Damit solche Projekte auch Chancen haben braucht es finanzielle Anreize in Form von Investitionsbeiträgen (siehe Stromsparfonds). Auch das Aufzeigen von Umsiedlungsmöglichkeiten für in den Hinterhöfen ansässiger Betrieben ist wichtig. Mit der Gewerbezone in der Erlenmatt böte sich die Chance „Hinterhof-Betrieben“ eine konkrete Umzugsmöglichkeit anzubieten und eine Perspektive für deren Fortbestand zu schaffen.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten,

- ob ein Programm zur Schaffung von mehr Grünflächen in übernutzten Hinterhöfen geschaffen werden kann.
- ob mit Förderbeiträgen an die Grundeigentümer Anreize geschaffen werden können, damit die Umsetzung von Projekten eine Chance hat.
- ob vorerst in den drei Quartieren Gundeli, St. Johann und Kleinbasel Pilotprojekte realisiert werden können, die den Haus-/Grundbesitzern die positiven Auswirkungen aufzeigen.

Ruth Widmer, Jörg Vitelli, Doris Gysin, Francisca Schiess, Sybille Benz Hübner, Michael Martig, Bruno Suter, Daniel Wunderlin, Talha Ugur Camlibel, Dominique König-Lüdin, Hans Baumgartner, Hermann Amstad, Roland Engeler-Ohnemus, Irène Fischer-Burri, Ernst Jost, Mustafa Atici, Sabine Suter, Gülsen Oeztürk, Brigitte Hollinger, Philippe Pierre Macherel, Christine Keller, Martin Lüchinger, Sybille Schürch, Brigitte Heilbronner-Uehlinger, Andrea Bollinger, Noëmi Sibold, Anita Heer, Beat Jans, Roland Stark, Fabienne Vulliamoz, Esther Weber Lehner, Maria Bergen-Coenen, Brigitte Strondl, Gisela Traub, Karin Haeberli Leugger, Lukas Labhardt, Michael Wüthrich, Brigitta Gerber, Margrith van Felten, Anita Lachenmeier-Thüring“

Wir nehmen zu diesem Anzug wie folgt Stellung:

## **1. Begrünte Hinterhöfe sind wichtig für ein gutes Wohnumfeld**

In den dicht bebauten Quartieren Basels sind auch begrünte Hinterhöfe wichtig für ein gutes Wohnumfeld und für die Lebensqualität in der Stadt. Sie sind Teil des städtischen Grünflächensystems. Die räumliche Verteilung und Vernetzung der privaten und der öffentlichen Grün- und Freiflächen soll in einem guten Gleichgewicht stehen. Entsprechend sind die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen in ausreichender Quantität und hoher Qualität wesentliche Ziele des Regierungsrats bei der räumlichen Entwicklung des Kantonsgebiets. Dies kommt im vom Regierungsrat verabschiedeten und momentan zur Mitwirkung aufliegenden Entwurf des kantonalen Richtplans zum Ausdruck. In der übergeordneten Strategie wird unter dem Punkt Stärkung und Differenzierung der Siedlungsqualität festgehalten: „Das Freiraum- und Grünflächenangebot ist unter Beachtung der übrigen städtebaulichen Anforderungen bedarfsgerechter zu verteilen und, wo möglich zu erweitern.“ (S.35)

Das Freiraumangebot wird als wichtiger Standortfaktor angesehen und auch die Notwendigkeit, die Grünraumversorgung und die Qualität der Freiräume zu verbessern. Deshalb ist als Planungsgrundsatz im Richtplanentwurf festgehalten, dass die verantwortlichen Instanzen bei der Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen und bei der Planung von Neubauten darauf hinwirken, dass Freiraumqualitäten erhalten oder verbessert werden (S. 69ff).

Die Schaffung von zusätzlichen, öffentlichen Grün- und Freiflächen und die Erneuerung von bestehenden Grün- und Parkanlagen ist ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung. Beispiele sind der neue, sechs Hektaren grosse Erlenmattpark oder die realisierten Erneuerungen der Dreirosenanlage und der Claramatte.

Auch im Rahmen von Arealentwicklungen werden Grün- und Freiflächen vorgesehen. Bei privaten Bauprojekten werden mittels Bebauungsplänen die entsprechenden planungsrechtlichen Regelungen vorgegeben. Im neuen Erlenmattquartier werden beispielsweise die einzelnen Baufelder mit Blockrandbebauungen und begrünten Innenhöfen geplant.

Als weiteres Modell zur Förderung von Grünflächen kann der Falkensteinerpark gelten: Durch Kooperation von Investoren und öffentlicher Hand entstand auf privatem Grund ein neuer, öffentlicher Park. Direkt an die Allmend anstossend ist die öffentliche Nutzung sowohl durch Lage und Gestaltung wie auch per Servitut gewährleistet. Aus diesem Grund konnte das Projekt durch den Mehrwertabgabefond finanziert werden.

## **2. Der Mehrwertabgabefond**

Der Mehrwertabgabefond ist ein zweckgebundener Fond: Gemäss §120 Abs. 2 BPG sind die auf Grundstücke entfallenden Mehrwertabgaben für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden. Die Zweckbestimmung der Mehrwertabgaben ist damit klar auf öffentliche Grünräume ausgerichtet.

Mit Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds sind in den letzten Jahren im dicht bebauten Kleinbasel die Erneuerung der Dreirosenanlage und der Claramatte finanziert worden. Der

neue Erlenmattpark, die nach dem Bau der Nordtangente ebenfalls umgestaltete Voltamatte und eine Aufwertung des waldartigen Bereichs im St. Johannis-Park sind weitere Projekte im Perimeter von Basel-Nord. Damit werden deutliche Verbesserungen in der Grün- und Freiraumversorgung erzielt.

### **3. Zu den im Anzug gestellten Fragen im Einzelnen**

1. Bereits im Rahmen des Aktionsprogramms Stadtentwicklung wurde die Einführung und Umsetzung eines Programms zur Hinterhofbegrünung geprüft. Die Erfahrungen mit bereits bestehenden Hinterhofbegrünungsprogrammen in anderen Städten (Hannover, Karlsruhe, München) zeigen, dass der Aufwand für Organisation, Koordination und Umsetzung solcher Programme sehr hoch ist, während die Fördermittel im Verhältnis zum finanziellen Bedarf der einzelnen Antragsteller eher bescheiden ausfallen. In diesen Städten hat die Hinterhofbegrünung eine lange Tradition. Diese Form der Förderung ist jedoch an die Finanzierung durch private Sponsoren gebunden.

Im Rahmen der Integralen Aufwertung Kleinbasels (IAK) wurde bereits nach Möglichkeiten gesucht, Hinterhofbegrünungen mit der Bewohner- und Eigentümerschaft anzugehen. Es konnte aber kein Projekt gefunden und als Modell entwickelt werden. Zu den Gründen zählen die kleinteilige Eigentümerstruktur und das mangelnde Interesse der Eigentümer. Es werden Befürchtungen geäußert vor Emissionen, die von der neuen (Garten-)Nutzung der Hinterhöfe ausgehen. Es gibt aber auch gelungene Umnutzungen von leeren Fabrikgebäuden in Wohnungen mit begrünten Höfen, die durch ein privates Engagement zustande gekommen sind, beispielsweise an der Oetlingerstrasse 75. Der Bedarf und der Erfolg eines übergeordneten Programms werden aus diesen Gründen bezweifelt.

Im Rahmen von Arealentwicklungen und der Nutzungsplanung des Kantons, der Stadtentwicklung Basel Nord und Logis Bâle gibt es für private Liegenschaftsbesitzer oder Investoren verschiedene Möglichkeiten, sich hinsichtlich einer individuellen Lösung beraten zu lassen. Eine finanzielle Unterstützung ist jedoch nicht vorgesehen. Bei Wegzug eines Gewerbebetriebes und einer Umnutzung für Wohnzwecke kann von einer höheren Rendite ausgegangen werden. Mit der neuen Wohnnutzung entsteht für den privaten Investor automatisch ein Interesse nach Aufwertung durch Begrünung (Beispiel Densa-Areal an der Neuhausstrasse in Kleinhüningen. Neu wird hier anstelle eines Gewerbebetriebes eine Wohnüberbauung mit entsprechenden privaten Grünflächen entstehen).

Analog zu Arealentwicklungen würde jede Umgestaltung eines Hinterhofs (Planung des Projektes, Umsiedlung, Abbruch von Teilen einer Liegenschaft, Begrünung) aus Gründen der Komplexität lange Zeiträume bedingen, daher dient ein Programm, das per se zeitlich begrenzt und keine Daueraufgabe ist, der Sache kaum.

2. Gewerbebetriebe haben grundsätzlich Bestandesgarantie. Bei Wegzug eines Gewerbebetriebes und einer Umnutzung durch Umwandlung in Wohnungen ist eine höhere Rendite gegeben. Eine solche Umwandlung ist gemäss Bau- und Planungsgesetz mit der Aufwertung der Umgebung und Schaffung von Grünflächen verbunden (Beispiel Fal-

kensteinerpark oder Horburghof). Bei einem Umzug eines Gewerbebetriebs können auf den Inhaber grössere Kosten zukommen, zumal wenn mit dem Umzug eine Modernisierung des Betriebes angestrebt wird. Aus diesen beiden Gründen sind Förderbeiträge entweder nicht nötig (realisierte Rendite) oder sie müssen sehr hoch sein, um einen Anreiz darzustellen.

Ein Problem stellt sich jedoch auch bei der Suche nach Ersatzstandorten in Basel selbst. Aktuell bieten sich nur die Gebiete Wolf, Dreispitz oder St. Johann an. Im Erlenmattquartier werden die Baufelder mit Gewerbeanteil erst in den nächsten Jahren realisiert.

3. Im Entwurf des kantonalen Richtplans ist unter „Bessere Qualität für Einwohnerinnen und Einwohner“ ausgeführt: „Der öffentliche Raum wird weiter aufgewertet. In neuen Wohngebieten werden die maximal möglichen Dichten nicht ausgenutzt. Dicht bebaute Stadtgebiete werden punktuell durch die Schaffung von Pocketparks – kleinen öffentlichen Freiflächen – entdichtet.“ (S. 20) Im Kapitel zur Siedlungsqualität wird ausgeführt, dass grundsätzlich „... bei der Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen und bei der Planung von Neubauten die Freiraumqualitäten erhalten oder, soweit möglich, erhöht werden“ sollen. Im Stadtgebiet, speziell in den Quartieren Gundeldingen, Matthäus und St. Johann, die als „Vorzugsgebiete der Entdichtung“ bezeichnet werden, sollen „geeignete Grundstücke aus dem Mehrwertabgabefonds erworben und zu Parkanlagen (allenfalls Pocketparks) umgewandelt oder ... durch andere Massnahmen öffentliche und qualitativ hochwertige Frei- und Grünräume geschaffen werden“ (S. 70ff). Im Einzelnen bedeutet das für das Gundeldinger Quartier die Aufwertung von Innenhöfen und bestehenden Platzanlagen und eine bessere Anbindung an das Naherholungsgebiet Bruderholz. Im Matthäus- und im St. Johanns-Quartier sollen die vorhandenen Grün- und Freiräume verbessert und besser miteinander vernetzt werden. Im Sinne dieser Aussagen aus dem Richtplanentwurf sind im Matthäusquartier bereits die Dreirosenanlage und die Claramatte erneuert worden, im St. Johanns-Quartier bestehen Projekte für die Voltamatte und den St. Johanns-Park, im Gundeldinger Quartier ist der Falkensteinerpark entstanden.


#### 4. Fazit

Aus den Ausführungen geht hervor, dass die quantitative und qualitative Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation zu den zentralen Zielen in der Entwicklung des öffentlichen Raums zählt. Diese Ziele sollen jedoch im Rahmen von Neuschaffung und Aufwertung öffentlicher Grünanlagen erreicht werden, was der Strategie des Richtplanentwurfs entspricht. Wegen der erhöhten Rendite bei einer Umwandlung von Gewerbebetrieben in Wohnnutzung einerseits und wegen der Höhe der Umzugskosten andererseits sind Förderbeiträge nicht das adäquate Mittel zur Entwicklung des privaten Raums. Zudem erschwert die kleinteilige Eigentümerstruktur in Basel generell solche Projekte. Der Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass bei Programmen zur Hinterhofbegrünung Aufwand und Nutzen in keinem guten Verhältnis stehen. Aus diesen Gründen soll auf ein solches Programm im Kanton Basel-Stadt verzichtet werden.

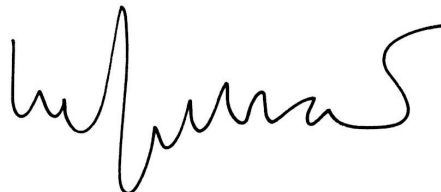
## 5. Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug betreffend Aufwertung von Hinterhöfen durch mehr Grünflächen als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Marco Greiner  
Vizestaatsschreiber