



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.5246.02 / 10.5238.02

FD/P105246/P105238
Basel, 18. Mai 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 17. Mai 2011

Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend quartierfreundliche Planung des Kinderspital-Areals

Anzug Brigitta Gerber und Konsorten betreffend Wohnsitzpflicht auf dem Areal des Alten Kinderspitals

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2010 den nachstehenden Anzug Beat Jans und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Der Bebauungsplan zum Kinderspital enthält viele Anliegen des Quartiers: das Baurecht, der Nutzungsmix, die Durchwegung, die Sichtbezüge, die Platz-Situation entlang der Alemannengasse. Die Quartierbewohnerinnen und -bewohner sind nun gespannt, zu erfahren, welche Nutzungen auf den "quartierdienlichen Flächen" untergebracht werden. Und sie hoffen, dass die Regierung darauf hinwirkt, dass der Investor, diese Flächen zu einem tragbaren Preis vergeben wird.

Verkehrstechnisch weist die Planung aber einen Mangel auf. Die beidseitige Parkierung soll entlang der Alemannengasse beibehalten werden. An der Ecke Römergasse/Alemannengasse soll ein kleiner Platz entstehen. Es ist störend, wenn dieser durch parkierende Autos gesäumt werden soll.

Die Regierung wird gebeten zu prüfen und zu berichten,

- wie der Investor dazu gebracht werden kann, die zur Quartiernutzung vorgesehenen Flächen zu einem tragbaren Preis zu vergeben,
- ob die Parkplätze an der Römer/Alemannengasse, welche den neu entstehenden Platz säumen, aufgehoben werden können.

Beat Jans, Martin Lüchinger, Mirjam Ballmer, Bülent Pekerman, Markus Benz, Christine Keller, Oswald Inglin“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2010 den nachstehenden Anzug Brigitta Gerber und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Bei der Überbauung des Kinderspitalareals wird voraussichtlich ein Baurechtsvertrag mit einem oder mehreren Investoren abgeschlossen, die auf der BR-Parzelle anschliessend Wohnungen erstellen. Diese Wohnungen werden dann entweder vermietet oder als Stockwerkeigentum verkauft.

Die Anzugsstellenden sind der Meinung, dass zur Erhaltung eines lebenswerten, freundlichen Quartierklimas und sicherlich auch zur Verbesserung des Steuersubstrates eine Festschreibung der definitiven Nutzung der Wohneinheiten als Erstwohnung (und nicht als Zweitwohnung!) sinnvoll ist und bittet deshalb die Regierung wie bei jüngeren Verkäufen, dieses Anliegen auch bei der Ausschreibung und dem Verkauf des Kinderspitalareals im Baurecht wie folgt fest zu halten.

1. In Informationen an potentielle Investoren für das gesamte Areal resp. Teile davon ist immer auf den Grundsatz hinzuweisen: "mit Wohnsitzpflicht".
2. Im Baurechtsvertrag mit Investoren ist zu vereinbaren: Das Baurecht wird eingeräumt für die Erstellung von Wohnungen, die ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, in alle Mietverträge und andere Nutzungsverträge betreffend die Wohnflächen einen Passus aufzunehmen, wonach sich die Mieter verpflichten, im Objekt Wohnsitz zu nehmen und diesen Wohnsitz während der ganzen Dauer des Vertrags beizubehalten. Gleichermassen ist bei Stockwerkeigentum die Verpflichtung aufzunehmen und im Reglement festzuhalten, die Wohnung selbst oder durch Dritte (Mieterschaft) als Wohnsitz zu benutzen.
3. Die Baurechtsnehmerin ist zu verpflichten, die Baurechtsgeberin auf Verlangen über die Einhaltung dieser Verpflichtungen zu orientieren und dies zu belegen. Die Baurechtsgeberin wird Verletzungen dieser Verpflichtungen sanktionieren.

Brigitta Gerber, Elisabeth Ackermann, Beat Jans, Urs Schweizer, Bülent Pekerman, Christoph Wydler, Helen Schai-Zigerlig, Loretta Müller“

Wir berichten zu diesen Anzügen wie folgt:

1. Ausgangslage

Wohnbauprojekt mit öffentlichen Auflagen:

Das Areal des alten Kinderspitals liegt an einzigartiger Lage direkt am Rhein, in unmittelbarer Nähe des Kleinbasler Zentrums mit umfassender Einkaufs- und Alltagsinfrastruktur und mit Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Die Stadt Basel verfügt nur noch über äusserst wenige Freiflächen zur Neuerstellung von Wohnbauten und so bietet sich das Areal des alten Kinderspitals mit seiner hervorragenden Lage primär für Wohnnutzung an. Dabei sollen auf dem Areal hochwertige Wohnungen sowohl für Familien wie auch für andere Wohnbedürfnisse geschaffen werden. Der Boden wird im Baurecht an Investoren abgegeben. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten, in der Stadt Basel neuen hochwertigen Wohnraum zu schaffen, ist es wichtig, das Potenzial des Areals zu nutzen.

Das Projekt für Wohnungen auf dem Areal des alten Kinderspitals wurde unter Einbezug der Quartierbevölkerung erarbeitet und ist bereits weit fortgeschritten. Es berücksichtigt in seiner heutigen Form einen sehr hohen Anteil öffentlicher Interessen. Der Bebauungsplan legt bereits viele Interessen fest, bevor mit der Suche nach möglichen Investoren begonnen wird.

Das Neubauprojekt auf dem Kinderspitalareal steht stark im Fokus von Politik und Öffentlichkeit. Aufgrund der politischen Diskussion ist es mit diversen öffentlichen Auflagen belastet:

- Baurecht statt Eigentum am Boden (aufgrund der Grösse des Areals und zwecks Durchsetzung der Auflagen)
- Öffentliche Durchwegung des Areals

- Mix aus hohem und mittlerem Wohnsegment
- Öffentliche Nutzungen auf Areal (Erdgeschossnutzungen für quartierdienliche Einrichtungen wie Tagesheim, Café)
- Öffentlicher Spielplatz (durch Projekt finanziert; von der Stadtgärtnerei unterhalten)
- Quartierparking (durch Projekt finanziert; Vermietung durch Investor)
- Energiestandard Minergie-P (Passivhaus)
- Mix von Stockwerkeigentum und Miete
- Wohnsitzpflicht für Bewohner

Gleichzeitig muss aber auch die Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit des Projekts gewährleistet sein. In diesem Bereich ist der Spielraum ausgereizt. Das Wohnungsprojekt auf dem Areal des alten Kinderspitals ist bereits stark mit öffentlichen Auflagen belastet, und es wäre nicht realistisch, dem Projekt noch mehr Auflagen aufzuerlegen.

Besetzung am 1. Mai Wochenende:

Am Samstagnachmittag, 30. April 2011, drangen mehrere hundert Personen ins alte Kinderspital ein, besetzten das Gelände und am Abend stieg eine grosse Party. Dabei verletzte sich ein 18-jähriger Mann bei einem Sturz schwer. Aufgrund des Unfalls wurde die Besetzung vorzeitig abgebrochen.

Immobilien Basel-Stadt hatte bereits auf dieses Wochenende hin die permanente Bewachung auf 6 Personen erhöht und mit der Kantonspolizei das Sicherheitsdispositiv für eine mögliche Besetzung nochmals überprüft. Die Zugänge waren abgesperrt und die möglichen Vorkehrungen getroffen. Die Liegenschaft war noch in der Obhut des UKBB, da wegen Transportverzögerungen der ausgebauten medizinischen Geräte die Übergabe an Immobilien Basel-Stadt erst am 13. Mai 2011 anstatt auf Ende April stattfinden kann. Immobilien Basel-Stadt hat gestützt auf den RRB 11/06/11 vom 15.02.2011 bei der Polizei wegen Hausfriedensbruch und Sachbeschädigung Strafantrag gestellt.

Nach dem Auszug des UKBB ins neue Gebäude per Ende Januar 2011 erfolgten seither durch das UKBB wie geplant der Ausbau der Geräte und der Transport der noch brauchbaren Einrichtungen in Schwellenländer. Nach der Besetzung am Wochenende vom 30.4./1.5.2011 ist nun aber das Ziel der Weitergabe der Inneneinrichtung in Frage gestellt. Vieles wurde zerstört und unbrauchbar gemacht.

Die nächsten Schritte im Projekt:

Seit dem Auszug des UKBB erfolgen seit Ende Januar 2011 die Rückbauarbeiten. Die Nachbarschaft wurde Ende Januar 2011 mittels eines Flyers über die Rückbauarbeiten informiert.

Der Zeitplan für den Rückbau des alten Kinderspitals ist knapp bemessen und verläuft bis anhin plangemäss:

- Ende Januar 2011: Auszug des UKBB
- Ab Februar bis Mitte Mai 2011: Sorgfältiger Ausbau des Mobiliars (inkl. eingebautes Mobiliar), der Inneneinrichtung und Geräte sowie deren Versand durch das UKBB
- Bis Ende 2011: Dekontamination und anschliessend Rückbau der Gebäude
- Anfang 2012: Übergabe des Areals an den künftigen Investor

- Mitte 2012: Baubeginn durch Investor

Der Ratschlag zur Festsetzung eines Bebauungsplans und Linienplans und der Zonenänderung ist von der Bau- und Raumplanungskommission behandelt worden. Sobald der Bebauungsplan durch den Grossen Rat genehmigt ist, wird die Baueingabe eingereicht und erfolgt die Investorenausschreibung.

Ziel ist es, noch vor Ende 2011 dem Regierungsrat über die Investorenausschreibung zu berichten und den Zuschlag zur Abgabe im Baurecht an einen Investor zu beantragen.

2. Zu den einzelnen Fragen des Anzugs Beat Jans und Konsorten

2.1 Wie kann der Investor dazu gebracht werden, die zur Quartiernutzung vorgesehenen Flächen zu einem tragbaren Preis zu vergeben?

Der Bebauungsplan für das Areal des alten Kinderspitals schreibt vor, dass 2% der gesamten Bruttogeschossfläche für quartierdienliche Nutzungen vorzusehen sind. Diese sind im Erdgeschoss entlang der Alemannengasse geplant.

Die Alemannengasse ist keine Passantenlage, hohe Mietzinse sind aufgrund dieser Lage nicht zu erwarten. Ebenfalls sind die öffentlichen Interessen im Bebauungsplan bereits sehr breit berücksichtigt. Es ist deshalb nicht vorgesehen, dass der Kanton die Mietzinse der Flächen für quartierdienliche Nutzungen festlegt. Da das Projekt des Alten Kinderspitals bereits mit sehr vielen öffentlichen Auflagen belastet ist, würden weitere Auflagen dessen Realisierbarkeit gefährden.

2.2 Können die Parkplätze an der Römer/Alemannengasse, welche den neu entstehenden Platz säumen, aufgehoben werden?

Mit dem Wegzug der Spitalnutzung wird der Parkplatzbedarf im Umfeld des Spitals tendenziell wenig abnehmen (z.B. Besucherparkplätze auf Allmend). Für die künftigen Wohnungen auf dem Areal des alten Kinderspitals ist eine Tiefgarage vorgesehen, die den Parkplatzbedarf auf dem Privatareal abdeckt und zusätzlich 30 Quartierparkplätze zur Verfügung stellen wird. Die Umgestaltung des Schaffhauserrheinwegs legt Priorität auf die Aufwertung der Strassenräume. In der Alemannengasse sind keine baulichen Massnahmen geplant oder notwendig. Der geplante Spielplatz auf der Parzelle des alten Kinderspitals und die dortige Platzausweitung an der Ecke Römergasse/Alemannengasse sollen jedoch zu einem attraktiven Aussenraum beitragen. Als Massnahme auf die geplante Verbesserung ist eine örtliche Aufhebung der Parkplätze entlang der Alemannengasse, welche diesen Platz säumen, denkbar. Dafür sprechen auch sicherheitstechnische Überlegungen betreffend die Nutzung des Aussenraumes (Kinderspielplatz). Von einer grossräumigen Massnahme wird jedoch abgesehen.

Für die Aufhebung der Parkplätze ist ein entsprechendes Verfahren mit einer Publikation notwendig. Nach einer allfälligen Publikation (öffentliche Auflage) werden die Massnahmen

nach Erreichen der Rechtskräftigkeit mit verkehrstechnischen Mitteln (Markierung und Signalisation) umgesetzt.

3. Zu den Fragen des Anzugs Brigitta Gerber und Konsorten: Wohnsitzpflicht im Kanton Basel-Stadt

Durch die Schaffung von attraktivem und modernem Wohnraum in Basel wird die Voraussetzung für eine lebendige Stadt durch eine vielfältige Bevölkerung geschaffen. Prioritär sollen Bewohner angezogen werden, die sich im Stadtkanton niederlassen, in Basel leben, arbeiten und Steuern zahlen. Dieser Schwerpunkt wird bei der Vergabe von Baurechten unterstützt.

Es entspricht den Interessen des Kantons, dass seine Bewohner ihren Erstwohnsitz im Kanton haben und hier Steuern entrichten. Gleichzeitig stellt eine Wohnsitzpflicht bei der Vergabe des Areals gegenüber dem Investor und den künftigen Bewohnern einen starken Eingriff in deren Verfügungsrecht dar, welche die Marktfähigkeit von Wohnungen erschweren. Der Kanton hat die Anwendung von Wohnsitzklauseln bereits bisher thematisiert und Wohnsitzpflicht bei Baurechtsverträgen eingeführt. So enthält der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus für die Genossenschaften bereits eine Verpflichtung zur Wohnsitznahme im Kanton. Auch bei der Abgabe einer Liegenschaft an der Rheingasse/Utengasse im Baurecht Anfang 2010 wurde eine Wohnsitzpflicht in den Baurechtsvertrag aufgenommen.

Wie der Regierungsrat bei der Beantwortung eines politischen Vorstosses bereits früher festgehalten hat, wird auch der Baurechtsvertrag des alten Kinderspitalareals eine Wohnsitzklausel enthalten. Die Baurechtsnehmer werden verpflichtet, in den Mietverträgen einerseits und den Kaufverträgen für das Stockwerkeigentum andererseits einen Passus zur Wohnsitzpflicht aufzunehmen. Darin erklären die Mieter resp. Käufer gegenüber der Steuerverwaltung Basel-Stadt, spätestens am Ende des Jahres, in welchem sie eine Wohnung mieten oder kaufen, in dieser Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und solange beizubehalten, wie sie diese Wohnung mieten oder zu Eigentum haben. Wenn die Käufer oder Mieter die Wohnung vermieten (bei Stockwerkeigentum) oder untervermieten (bei Miete) und an ihre Stelle Dritte treten, welchen diese Pflicht übertragen wird, so erlischt ihre eigene Pflicht betreffend Hauptwohnsitz.


Dem Baurechtsgeber und dem Baurechtsnehmer ist eine Kontrolle der Wohnsitzpflicht nicht möglich, da sie aufgrund des Steuergeheimnisses keine Informationen zum steuerrechtlichen Wohnsitz der Bewohner haben. Die gewählte Wohnsitzklausel ermöglicht es aber der Steuerverwaltung Basel-Stadt, die Einhaltung der Wohnsitzpflicht zu kontrollieren.

Damit konnte eine Lösung gefunden werden, welche eine einfache Sicherstellung der Interessen des Kantons ermöglicht, dass seine Bewohner ihren Erstwohnsitz im Kanton haben und hier Steuern entrichten.

4. Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, die Anzüge Beat Jans und Konsorten betreffend quartierfreundliche Planung des Kinderspital-Areals und Brigitta Gerber und Konsorten betreffend Wohnsitzpflicht auf dem Areal des Alten Kinderspitals abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin