



An den Grossen Rat

19.5130.03

BVD/P195130

Basel, 19. Oktober 2022

Regierungsratsbeschluss vom 18. Oktober 2022

Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend «Neubau der BVB-Garage Rankhof mit preisgünstigen Wohnungen»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 9. Dezember 2020 vom Schreiben 19.5130.02 des Regierungsrates Kenntnis genommen und, dem Antrag des Regierungsrates folgend, den nachstehenden Anzug Jörg Vitelli und Konsorten stehen lassen und dem Regierungsrat zum erneuten Bericht überwiesen:

«In Zusammenhang mit der Beschaffung von Elektrobussen planen die BVB eine gänzliche Neugestaltung der Busgarage Rankhof. Die Parzelle ist sehr gross, misst sie doch 15'569 m². Bei einer Doppelnutzung der Parzelle könnten über 100 Wohnungen erstellt werden. Die BVB haben die Liegenschaften im Gratisbaurecht vom Kanton. Aus Sicht der BVB besteht deshalb kein Interesse bei einer Neubebauung eine ökonomisch bessere Nutzung und Wohnungen über der Busgarage zu realisieren.

Die Lage auf der Rankhofparzelle wäre ideal für Wohnungsbau. Sie liegt zentral und eine durchdachte Wohnnutzung auf dem Dach der Busgarage würde den Betrieb nicht beeinträchtigen. Dieses Modell wurde früher schon auf der damaligen Busgarage an der Wiesenstrasse angewandt. Die Mieterbaugenossenschaft erstellte darüber mehrstöckig bezahlbare Wohnungen. Auch in Zürich ist diese Doppelnutzung ein Erfolgsmodell. Auf dem Dach des neuen Tramdepots Kalkbreite hat die Wohngenossenschaft Kalkbreite ein wegweisendes genossenschaftliches Wohnprojekt realisiert.

Im Sinne einer Verdichtung des städtischen Raums bietet sich Wohnungsbau auf dem Dach der neuen BVB-Busgarage Rankhof geradezu an.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb die Regierung zu prüfen und zu berichten:

- ob im Sinne einer Verdichtung des städtischen Raums auf der neu geplanten Busgarage Rankhof Wohnungen realisiert werden könnten.
- ob beim Neubau der Busgarage das Dach bzw. die Bodenplatte der Obergeschosse so dimensioniert werden kann, dass darauf Wohnungen gebaut werden können.
- ob im Ratschlag Neubau Busgarage Rankhof die Randbedingungen so formuliert werden, dass auf dem "Dach" der Garage preisgünstige Wohnungen errichtet werden können.

Jörg Vitelli, René Brigger, Barbara Heer, Thomas Grossenbacher, Jeremy Stephenson, Aeneas Wanner, Tonja Zürcher, Roland Lindner, Sarah Wyss, Rudolf Vogel, Pascal Pfister, Beat Braun, David Wüest-Rudin, Beat Leuthardt, Tim Cuénod, Eduard Rutschmann, Sebastian Kölliker»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Ausgangslage

Die Anzugstellenden fordern, Möglichkeiten auszuloten, ob und wie der anstehende Neubau der BVB-Garage Rank für eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Areal genutzt werden kann. Im Rahmen des Ratschlags vom 16. September 2020 betreffend «Ausgabenbewilligung für die Beschaffung von Elektrobussen und den Neubau der Garage Rank durch die BVB sowie Genehmigung von Investitionen der IWB zur Erstellung der Ladeinfrastruktur sowie Bericht zum Anzug Aeneas Wanner und Konsorten betreffend „Förderung von sauberen, leisen elektrischen Bussen im öffentlichen Verkehr“ und Bericht zum Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend „Neubau der BVB-Garage Rankhof mit preisgünstigen Wohnungen“» hat der Regierungsrat erstmals zum Anzug berichtet. Danach steht eine das Areal grossflächig überlagernde Wohnüberbauung im Widerspruch zum Platzbedarf der BVB sowie der Störfall- und Strahlungswirkung der Ladestationen für die Busse. Die wohnbauliche Entwicklung konzentriert sich deshalb auf einer Fläche im Süden des BVB-Areals, an der Grenzacherstrasse. Die weiteren Überlegungen fokussieren in der Folge auf eine punktuelle, hohe Bebauung an diesem Ort. Mit Beschluss vom 09. Dezember 2020 hat der Grosse Rat den Anzug zur erneuten Berichterstattung stehen gelassen.

2. Zwischenbericht zum Stand der Arbeiten

Mit vertieften Abklärungen konnten die Rahmenbedingungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Süden des BVB-Areals, an der Grenzacherstrasse, geschärft werden. Eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA zeigt, dass keine grundsätzlichen Konflikte zwischen dem Bau eines Hochhauses und dem geplanten Autobahntunnel unter dem Rhein (sog. Rheintunnel) bestehen. Die Schnittstellen zum Projekt der BVB werden in enger Zusammenarbeit schrittweise konkretisiert, wobei eine von den BVB-Anlagen vollständig unabhängige Statik des Wohnhochhauses erforderlich ist.

Im städtebaulichen Kontext und unter Einbezug der üblichen Belichtungsansprüche der Umgebung ergibt sich für das Wohnhochhaus ein Spielraum mit einer Höhe von rund 75 Metern. Die Lärmimmissionen von Grenzacherstrasse und den geplanten Anlagen der BVB sind voraussichtlich durch geeignete Vorkehrungen wie zum Beispiel Balkonbrüstungen oder Loggien sowie Massnahmen an den Lärmquellen weitgehend handhabbar. Bezüglich Störfällen, die wenn überhaupt von der Bahnlinie her drohen, ist der vorgesehene Standort unproblematisch. Die Rahmenbedingungen für den Standort Grenzacherstrasse sind zwar herausfordernd, lassen jedoch die Realisierung eines Wohnhochhauses mit rund 100 Wohnungen zu. Mit dieser Grösse kann sich von Anfang an eine lebendige Nachbarschaft bilden und das Gebäude kann neben der volumenmässig dominierenden Busgarage eine eigene städtebauliche Identität entwickeln. Der Wohnort profitiert von der guten und mit der künftigen S-Bahn-Station noch verbesserten ÖV-Erschliessung. Mit der Nähe zum Rhein, zu den Sportanlagen Rankhof und den Freizeitgärten bietet die vorgesehene Lage auch kurze Wege zu interessanten Angeboten im Bereich Freizeit und Erholung.

3. Weiteres Vorgehen

Das Wohnbauprojekt an der Grenzacherstrasse soll im Rahmen des Wohnbauprogramms «1000+» im Finanzvermögen des Kantons realisiert werden und preisgünstige Wohnungen bieten. Um ein sozial nachhaltiges Wohnhochhaus zu erlangen, das auch den städtebaulichen Anforderungen der Grundeigentümerin gerecht wird, lanciert Immobilien Basel-Stadt einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren: Die Wettbewerbsaufgabe umfasst u.a. die optimale Gestaltung unterschiedlicher Wohnungen für eine sozial und altersmässig durchmischte Bewohnerschaft, ausreichende und gemeinschaftlich nutzbare Räume, ein nachhaltiges Energiekonzept hinsichtlich Erstellung und Betrieb des Gebäudes sowie eine gute Ankunftssituation im Erdgeschoss. Das Verfahren soll bis im Herbst 2023 abgeschlossen werden.

Für die Umsetzung des Wohnbauprojekts ist ein Bebauungsplan erforderlich. Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie die Realisierung des Wohnhochhauses. Der Bebauungsplan wird das übliche Nutzungsplanverfahren durchlaufen und dem Grossen Rat voraussichtlich im Jahr 2024 zum Beschluss vorgelegt werden.

4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend «Neubau der BVB-Garage Rankhof mit preisgünstigen Wohnungen» erneut stehen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin