



An den Grossen Rat

24.0087.01

BVD/P240087

Basel, 7. Februar 2024

Regierungsratsbeschluss vom 6. Februar 2024

## Ratschlag

### **betreffend Ausgabenbewilligung zur Neugestaltung des Grün- und Freiraums Lysbüchelplatz - VoltaNord**

# Inhalt

<b>1. Begehren</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>3</b>
2.1 Planungsentwicklung	4
Kantonaler Richtplan	4
Bebauungsplan VoltaNord	4
2.2 Stadtklimakonzept	4
2.3 Situation	5
2.4 Perimeter	6
2.5 Ziele 8	
<b>3. Projektentwicklung</b>	<b>9</b>
3.1 Bisherige Planungsschritte	9
3.2 Einbezug des Quartiers	9
<b>4. Projekterläuterung</b>	<b>10</b>
4.1 Projektbeschrieb Lysbüchelplatz	10
4.1.1 Infrastruktur	12
4.1.2 Umwelt	12
4.2 Projektbeschrieb Gazebo	13
4.3 Öffentliches WC	16
<b>5. Termine</b>	<b>17</b>
<b>6. Kosten</b>	<b>17</b>
6.1 Ausgaben zu Lasten Investitionsrechnung	18
6.1.1 Neue Ausgaben	18
6.1.2 Gebundene Ausgaben	18
6.2 Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung	18
6.3 Ausgaben Dritter	19
6.4 Subventionsbeitrag durch den Bund	19
6.4.1 Kostenanteil des Bundes im Rahmen des Nationalen Finanzausgleichs (NFA)	19
6.4.2 Kostenanteil des Bundes am Veloweg und an den Fusswegen	19
<b>7. Formelle Prüfung</b>	<b>20</b>
<b>8. Antrag</b>	<b>20</b>

## 1. Begehren

Im Rahmen der Arealentwicklung VoltaNord wird der neue Grün- und Freiraum «Lysbüchelplatz» eine besondere Rolle in der Freiraumversorgung des Areals einnehmen und sehr zur Identifikation beitragen. Das Zusammenspiel als öffentlicher Freiraum gemeinsam mit neuen gastronomischen Nutzungen in den angrenzenden Baufeldern oder auch die Nähe zum Schulhaus Lysbüchel machen ihn zu einem wichtigen Dreh- und Angelpunkt im Quartier.

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, dafür Ausgaben von insgesamt (brutto) 8,297 Mio. Franken zu bewilligen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Fr.	7'900'000	für die Neugestaltung des Grün- und Freiraums «Lysbüchelplatz» zu Lasten der Investitionsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Investitionsbereich Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.010.20267)
Fr.	286'000	als Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Grünanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.100.00070)
Fr.	85'000	Folgekosten jährlich wiederkehrend für den Unterhalt der Grünanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei (Bau- und Verkehrsdepartement, Stadtgärtnerei)
Fr.	26'000	Folgekosten jährlich wiederkehrend für den Unterhalt und Reinigung der öffentlichen Toilettenanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Tiefbauamt (Bau- und Verkehrsdepartement, Unterhaltspauschale Hochbauamt)

Es gibt zu diesem Projekt keine gebundenen Ausgaben.

Mit GRB 18/20/06.1G vom 16.05.2018 hat der Grosse Rat zu diesem Projekt folgende Ausgaben bewilligt:

- 1'350'000 Franken für die Planung der Allmendflächen der Arealentwicklung VoltaNord (einmalige Ausgaben, Lysbüchelplatz anteilig Fr. 300'000);
- 2'390'000 Franken für die Finanzierung der Landerwerbskosten der Arealentwicklung VoltaNord (Lysbüchelplatz anteilig 198'800 Franken).

Ferner werden durch Dritte (IWB) projektbedingt für Werkleitungen Ausgaben in Höhe von 544'000 Franken getätigt. Diese Kosten sind nicht Bestandteil dieses Ratschlags.

## 2. Ausgangslage

Durch den Erwerb des ehemaligen Coop-Areals an der Elsässerstrasse durch die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt), und die Stiftung Habitat sowie durch das Auslaufen diverser Baurechtsverträge auf dem angrenzenden SBB-Areal bietet sich die Chance, das Quartier des äusseren St. Johann gegen Norden zu erweitern. Im November 2018 sagte die Basler Stimmbevölkerung deutlich «Ja» zum städtebaulichen Konzept im Bebauungsplan VoltaNord.

## 2.1 Planungsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Grün- und Freiräume (Grünanlagenzonen) im Areal VoltaNord übernahm das Bau- und Verkehrsdepartement die Federführung unter Einbezug aller involvierten Amtsstellen sowie von Anwohnerinnen, Anwohnern und Quartiervertretungen. Für die Projektierung des Lysbüchelplatzes gelten die nachfolgend aufgeführten Planungsinstrumente mit ihren Handlungsanweisungen, bzw. -vorgaben.

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan zeigt die erwünschte Siedlungsentwicklung im Kanton auf und identifiziert Siedlungsschwerpunkte. Das Gebiet VoltaNord wird mit Ausnahme der Parzelle der Stiftung Habitat als «wirtschaftliches Schwerpunktgebiet» bezeichnet. Für solche Gebiete, «*wirkt der Kanton darauf hin, dass (...) eine Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten erfolgen kann.*» (Auszug kantonaler Richtplan 2015, Objektblatt S 2.1, S. 67)

Der Bebauungsplan der ersten und zweiten Stufe berücksichtigt alle Planungsgrundsätze und -anweisungen des kantonalen Richtplans bezüglich der geplanten Freiräume (Objektblatt S 2.1, S. 67):

- Die übergeordneten städtebaulichen Strukturen ermöglichen eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals, welche unter anderem neue **Freiräume** für die künftigen Nutzenden des Areals vorsehen. Die städtebauliche Qualität innerhalb der Baufelder wird durch Massnahmen wie Variantenverfahren und weitere Bebauungspläne sichergestellt.
- Die bisherige Planung wird durch eine Planungsgemeinschaft bestehend aus dem Kanton und den Grundeigentümerinnen innerhalb des Planungssperimeters (SBB, IBS) begleitet und finanziert.
- Die Zielsetzungen werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan erster und zweiter Stufe sowie dem dazugehörigen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

### Bebauungsplan VoltaNord

Der Bebauungsplan für das Areal VoltaNord sieht im Norden, zur Schlachthofstrasse hin, einen verdichteten Arbeitsschwerpunkt, und im Süden, in der Nähe des Lothringerplatzes und des Bahnhofs St. Johann, eine Fortsetzung der Mischnutzung des Quartiers St. Johann mit Schwerpunkt Wohnen vor. Den Menschen, welche zukünftig auf dem Areal VoltaNord wohnen und arbeiten, sollen qualitätsvolle Grün- und Freiräume zur Verfügung stehen. Vorgesehen sind unter anderem ein kompakter, begrünter Platz an der Schnittstelle zum bestehenden Quartier St. Johann (der zukünftige Lysbüchelplatz) sowie eine Erholungsfläche im Westen, welche mit einer Naturschutzzone entlang der Bahngleise verzahnt sein soll (der zukünftige Saint-Louis-Park).

Der zukünftige Lysbüchelplatz bildet einen ca. 5'000 m<sup>2</sup> grossen Freiraum an der Schnittstelle zum bestehenden Quartier. Ziel ist ein offener, begrünter und vielseitiger Platz, der den Mittelpunkt der neuen Bebauung bildet und das Scharnier zum bestehenden Quartier St. Johann und insbesondere zur Parzelle der Stiftung Habitat bildet. Der Lysbüchelplatz wird sich hinsichtlich seiner Programmierung von den bestehenden Quartierzentren Vogesenplatz und Voltaplatz/Voltamatte unterscheiden. Die Gestaltung des Platzes und der umgebenden Verkehrswege (Velo, Fussgänger und Fussgängerinnen, Anlieferung/Entsorgung) sowie die Nutzungsverteilung unter Einbezug der Primarschule Lysbüchel und der umgebenden Erdgeschossnutzungen sind so geplant, dass eine Belebung des Platzes gefördert wird.

## 2.2 Stadtklimakonzept

Mit dem Stadtklimakonzept vom Juli 2021 verfolgt der Kanton Basel-Stadt eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, welche der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heissen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Die darin aufgeführten Strategien werden mit der Neugestaltung des Grün- und Freiraums Lysbüchelplatz mehrheitlich erfüllt und zahlreiche der genannten Massnahmen können umgesetzt werden.

## Erfüllte Strategien

- Die Betroffenheit durch Hitze tief halten;
- Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität;
- Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar;
- Oberflächen wirken der Hitze entgegen.

## Umgesetzte Massnahmen

### Grüne Massnahmen

- Grünflächen vielfältig ausrichten und klimaangepasst gestalten
- Neue Grünflächen schaffen und den Grünanteil in Frei- und Verkehrsräumen erhöhen
- Plätze, Strassen und Wege sowie Gebäude mit Bäumen beschatten
- Vegetation auf Klimaerwärmung und Standortbedingungen ausrichten

### Blaue Massnahmen

- Sickerfähige Beläge;
- Regenwasserkreislauf im Freiraum schliessen;
- Bewässerungen von Grün mit Regenwasser etablieren.

## 2.3 Situation

Aktuell befindet sich auf der Fläche des künftigen Lysbüchelplatzes ein Parkhaus. Die IBS als Eigentümerin plant derzeit den Rückbau des Parkhauses. Nebst dem Lysbüchelplatz werden auf dieser Parzelle Genossenschaftswohnungen entstehen.



Abb. 1: Satellitenbild Mai 2022 mit Perimeter (gelb) geplanter Standort Lysbüchelplatz



Abb. 2: Bestandsfoto Juli 2023, rechts im Bild die Primarschule Lysbüchel; auf der linken Seite das Parkhaus der IBS

## 2.4 Perimeter

Die Fläche des zukünftigen Lysbüchelplatzes wird im Norden von der Lysbüchelstrasse und im Süden von der Weinlagerstrasse begrenzt. Im Osten entwickelt sich das Baufeld 5 mit der Primarschule Lysbüchel und der künftigen Wohnüberbauung von Immobilien Basel-Stadt. Im Westen befindet sich das Baufeld 4, welches aktuell noch mit dem Parkhaus der IBS belegt ist. Hier plant die IBS den Rückbau des Parkhauses für die Abgabe der Fläche des Baufelds 4 für den Neubau an Wohngenossenschaften. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden und Süden, es besteht kein Durchgangsverkehr. Lediglich ein Veloweg zwischen Baufeld 4 und dem Platz ermöglicht die Durchfahrt für den Langsamverkehr.



Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan VoltaNord, in der Mitte (grün) Fläche Lysbüchelplatz

## 2.5 Ziele

### Freiräume

VoltaNord ist insbesondere aufgrund der qualitätvollen öffentlichen Freiräume ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten. Die Freiräume auf dem Areal erfüllen stellenweise unterschiedliche Funktionen. Sie kompensieren die bestehenden Naturwerte, die durch die Neukonzeption nicht erhalten werden können, und gewährleisten die ökologische Vernetzung. Und sie dienen als Erholungsräume für die im Areal Wohnenden und Beschäftigten. Die Freiräume nehmen sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus gestalterischer Sicht ihre verbindende Funktion wahr. Auch private Baufelder sehen eine öffentliche Durchwegung vor, die als Teil des Gesamtkonzepts verstanden wird. VoltaNord soll ein attraktives, belebtes Wirtschafts- und Wohnareal werden, welches sowohl den neuen Bewohnerinnen, Bewohnern und Beschäftigten als auch dem bestehenden Quartier einen Mehrwert bringt. Das Erreichen dieses Ziels hängt insbesondere von der Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume ab.

### Grünflächen

Die Planung sieht einen kompakten, intensiv genutzten Platz – den Lysbüchelplatz – im Zentrum vor. Es handelt sich um einen begrünten Platz bzw. eine platzartige Grünfläche im Sinne der Claramatte, der Liesbergmatte oder des Winkelriedplatzes. Der zentrale Platz bietet die Chance, den Anschluss zum bestehenden Quartier und insbesondere zur Parzelle der Stiftung Habitat über den öffentlichen Freiraum sicherzustellen.

Die für die Öffentlichkeit neu erstellte Grünanlage Lysbüchelplatz soll durch eine Erhöhung der Freiraumversorgung das Wohnumfeld und die Lebensqualität im neuen Areal VoltaNord massgeblich verbessern. Darüber hinaus soll sie dank ihres grossen Grünanteils eine kühlende Wirkung zur Klimaanpassung des neuen Areals leisten und die lokale Biodiversität fördern. Durch neue Wegeverbindungen soll sie auch den Langsamverkehr verbessern.

Der zukünftige Lysbüchelplatz und der Saint-Louis-Park sollen als «Grüne Lungen» und Naturoasen fungieren, in einem Gebiet, das durch seine gewerblichen Nutzungen im Umfeld sehr stark versiegelt und verdichtet ist. Der Platz soll ein Aufenthalts- und Erholungsraum für die neue Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Anwohnenden im unmittelbar angrenzenden südlichen St. Johann-Quartier werden. Beide Grünanlagen sollen wichtige und voneinander differenzierte Bestandteile im Freiraumsystem des St. Johann-Quartiers werden, wohin sich Menschen aus dem ganzen Quartier gern hinbegeben.

Die Zonierung des Lysbüchelplatzes erlaubt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Den Baufeldern zugeordnete Bereiche, wie zum Beispiel der Spielplatz vis à vis der Primarschule, bieten Räume für ein konfliktfreies Nebeneinander verschiedener Nutzengruppen.

### Nachhaltigkeit

VoltaNord ist ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig. Die Planung strebt grundsätzlich die qualitätsvolle Verdichtung eines heute stark unternutzten zentral gelegenen Gebiets an. Damit wird dem zentralen Gebot der Raumplanung – dem haushälterischen Umgang mit dem Boden – gebührend Rechnung getragen. Die Planung priorisiert im Süden konsequent den Fuss- und Veloverkehr im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, ohne dabei die Anlieferungsmöglichkeiten der künftigen Nutzenden einzuschränken. Die städtebauliche und architektonische Qualität der Baufelder und Freiräume wird schrittweise im Rahmen von Varianzverfahren sichergestellt. Dadurch verfügt die Planung über eine hohe Flexibilität, um auf künftige Bedürfnisse und geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die bestehenden ökologisch wertvollen Flächen auf dem Areal können quantitativ nicht ersetzt werden. Als Kompensation hierfür wird im Westen eine 22'500 m<sup>2</sup> grosse Fläche mit einer höheren ökologischen Qualität realisiert, der zukünftige Saint-Louis-Park. Die Naturschutzflächen tragen durch ihre Lage wirksam zur ökologischen Vernetzung bei. Meteorwasser wird konsequent auf allen Grün- und Freiräumen versickert. Bei der Entwicklung der öffentlichen Freiflächen wurden bzw. werden die Bevölkerung und Interessengruppen begezogen.

VoltaNord soll ein attraktives, belebtes Wirtschafts- und Wohnareal werden, welches sowohl den neuen Bewohnerinnen, Bewohnern und Beschäftigten als auch dem bestehenden Quartier einen Mehrwert bringt. Das Erreichen dieses Ziels hängt insbesondere von der Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume ab.

### **3. Projektentwicklung**

#### **3.1 Bisherige Planungsschritte**

Für die Entwicklungsplanung VoltaNord haben sich die SBB, Coop und der Kanton Basel-Stadt 2012 zu einer Planungsgemeinschaft unter der Federführung des Kantons zusammengeschlossen. Mitte 2013 wurde das Coop-Areal von Coop-Immobilien an die Stiftung Habitat und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel verkauft, die sich als neue Grundeigentümerinnen der Planungsgemeinschaft angeschlossen haben. Die Stiftung Habitat ist 2014 aus der Planungsgemeinschaft ausgetreten, da sie ihr Grundstück nach der gültigen Zone 5a entwickeln wollte. Der Kanton vertritt durch seine Planungshoheit die planerischen Anliegen innerhalb des Planungssperimeters und koordiniert die Eigentümerinteressen mit den übergeordneten Planungsinteressen des Kantons.

Der Bebauungsplan VoltaNord erster Stufe (2018) legte das grobe städtebauliche Konzept für die Arealentwicklung fest. Das Konzept sieht eine klare Trennung zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor.

Nach der deutlichen Zustimmung der Stimmbevölkerung zum grundlegenden städtebaulichen Konzept im November 2018 hat das Bau- und Verkehrsdepartement zusammen mit den Grundeigentümerinnen einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Verfahrens war ein städtebauliches Gesamtkonzept auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans VoltaNord, welches die Transformation vom Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Stadtteil von St. Johann aufzeigt. Bauungsstruktur, Nutzungsanordnung und Freiraumgestaltung sollten das bestehende Wohnquartier ergänzen und gleichzeitig auf die industrielle Umgebung reagieren. Im Fokus der Studie standen die Neubauten auf den Baufeldern 2, 4 und 5, das Freiraumkonzept für das Gesamtareal sowie die Schnittstellen zwischen Bauten und Freiräumen. Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags hat sich für eine Synthese von zwei Beiträgen entschieden, die folgende Planungsteams eingereicht haben:

- ARGE Studio DIA (bisher pan m Architekten / gud Architekten) mit Johann Reble Architekt, Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten, Basler & Hofmann Ingenieure, Bernhard Böhm und Dr. Nils Guettler
- jessenvollenweider architektur ag mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Martin Frei und Cabane Partner

Aufgrund der hohen Qualitäts- und Gestaltungsaussage wurde der «Lysbüchelplatz» von Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten und jessenvollenweider Architekten auf Basis ihres Projekts für die städtebauliche Studie zu einem ratschlagsreifen Projekt weiterentwickelt.

#### **3.2 Einbezug des Quartiers**

Zusammen mit dem Stadtteilsekretariat Basel-West informierte und beteiligte das Bau- und Verkehrsdepartement bereits zu Beginn der Testplanung VoltaNord im 2011 das Quartier sowie die Anwohner und Anwohnerinnen des Areals. Des Weiteren fanden Workshops und Informationsanlässe vor Ort statt. Über <https://voltanord.ch> steht eine aktuelle Informationsplattform zur Verfügung. Anregungen, Wünsche und Ideen wurden – sofern möglich – bei der Planung zum Lysbüchelplatz berücksichtigt. 2019 wurden in einem Quartierworkshop die wichtigsten Anliegen der Quartierbevölkerung zu den Freiräumen und speziell auch zum Lysbüchelplatz abgeholt. Zudem

konnte die Bevölkerung über einen Online-Fragebogen schriftlich weitere Rückmeldungen einreichen – sowohl zum bisherigen Verfahren als auch für die weiteren Planungsschritte.

Für die Entwicklung der Freiräume in VoltaNord wurde eine Begleitgruppe unter der Leitung des Stadtteilsekretariats Basel-West konstituiert. Ein regelmässiger Austausch zwischen späteren Nutzenden und dem Planungsteam gewährleistet, dass die Anliegen der Bevölkerung geprüft und wenn möglich umgesetzt werden.

## **4. Projekterläuterung**

### **4.1 Projektbeschreibung Lysbüchelplatz**

Der Lysbüchelplatz wird von einem Baumgürtel eingefasst und so entlang seiner Grenzen klar definiert. Der hohe Grünanteil und die verbindenden Wege strukturieren die Platzfläche. Er öffnet sich gegen Norden, wo ein Spielplatz geplant ist. Ein Wasserspiel in der Platzmitte spendet Kühle und erweitert die Spielmöglichkeiten. Im Süden befindet sich der eher ruhigere, stärker baumbestandene Teil mit hoher Aufenthaltsqualität an heissen Tagen. Ein vielfältig nutzbarer Pavillon markiert diesen Bereich zusätzlich. Das Zusammenspiel mit möglichen gastronomischen Nutzungen in den angrenzenden Baufeldern und die unmittelbare Nähe zur Schule machen den Platz zum Dreh- und Angelpunkt im neuen Quartier VoltaNord und beleben ihn zusätzlich. Der grüngefasste und mehrheitlich unversiegelte Quartierplatz wird eine besondere Rolle im neuen Areal VoltaNord einnehmen und sehr zu dessen Identität beitragen.



Abb. 5: Vorprojekt Lysbüchelplatz (ohne Masstab): oben die Lysbüchelstrasse; rechte Seite oben Lysbüchel-schulhaus; unten rechts Baufeld 5; linke Seite Baufeld 4.

#### 4.1.1 Infrastruktur

##### **Beleuchtung**

Das Konzept für öffentliche Beleuchtung wurde mit der IWB koordiniert. Es ist vorgesehen, die diagonale Wegeverbindung über den Platz, den Veloweg und das Trottoir entlang des Baufelds 4 zu beleuchten. Zeitlich gesteuert kann die Beleuchtung auf dem Platz gedimmt werden, um so den Anforderungen des Naturschutzes nach möglichst wenig Licht im Bereich der Grünflächen gerecht zu werden. Zusätzlich gibt es eine Beleuchtung des Pavillons und eine atmosphärische Beleuchtung des Sommergartens mittels Hängeleuchten.

##### **Medienpunkt**

Im Bereich des Gebäudes und/oder im Bereich Frühlingsplatz wird ein Medienpunkt für den Bezug von Strom und Wasser erstellt.

##### **Mobiliar**

Zahlreiche Sitzmöglichkeiten für Gruppen (Sitzbänke und Tisch-Bank-Kombination) und auch einzelne Stühle laden ein zum Aufenthalt. Zusätzlich wird es im Pavillon Sitzmöglichkeiten geben.

Veloabstellplätze werden sowohl im südlichen Platzrand und im Norden des Platzes am westlichen Ende des Backstubenwegs erstellt.

#### 4.1.2 Umwelt

##### **Ökologie und Nachhaltigkeit**

Mit einer Mikroklimaanalyse wurde die Planung des Platzes hinsichtlich der zu erwartenden Hitzeentwicklung untersucht und anschliessend die Planung optimiert, um zukünftig eine bestmögliche Temperatur in der neuen Grünanlage zu erreichen. Der grüne Platz mit seiner üppigen Beschattung und mikroklimatischen Vielfalt wird einen grossen Mehrwert für das Quartier bieten und an heissen Sommertagen als thermischer Erholungsort dienen.

##### **Vegetation**

Die Vegetation auf dem Lysbüchelplatz ist sehr vielseitig. Ein Saum aus robusten Klimabäumen, mehrstämmigen Gehölz- und Strauchstrukturen sowie einer mehrheitlich einheimischen Pflanzengesellschaft bildet den umgebenden Rahmen. Südlich des Pavillons präsentiert sich der Sommergarten mit einer blühenden Zierbepflanzung. Insgesamt werden 83 Bäume neu gepflanzt und 1'725 m<sup>2</sup> neue Grünflächen entstehen.

Im Bereich des Frühlingsplatzes ermöglichen es die offenen Belagsfugen, dass sich verschiedenartige Trittgemeinschaften an niedrigfrequentierten Bereichen auf dem Frühlingsplatz ansiedeln. Das Wasserspiel auf dem Platz beeinflusst den Wasserhaushalt des Bodens dabei positiv und sorgt für ein grossflächiges Grünflächenmosaik.

##### **«Blauer Platz»**

Der Platz wurde auch im Hinblick auf das Schwammstadt-Prinzip untersucht und optimiert. Dies hat zum Ziel, anfallendes Regenwasser in Städten lokal aufzunehmen und zu speichern, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Aus diesem Grund wird die Topografie innerhalb des Platzes so ausgestaltet, dass Retentionsvolumen entstehen, die zum Zeitpunkt eines Starkregenereignisses das Regenwasser aufnehmen und speichern können. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich des Platzes eine Zisterne für die Speicherung des anfallenden Brauchwassers des Wasserspiels und des Brunnens installiert, die zusätzlich mit Regenwasser gespeisen werden kann. Das in der Zisterne gespeicherte Wasser kann anschliessend für die Bewässerung der Platzvegetation verwendet werden und verbleibt somit im natürlichen Wasserkreislauf.

## 4.2 Projektbeschreibung Gazebo

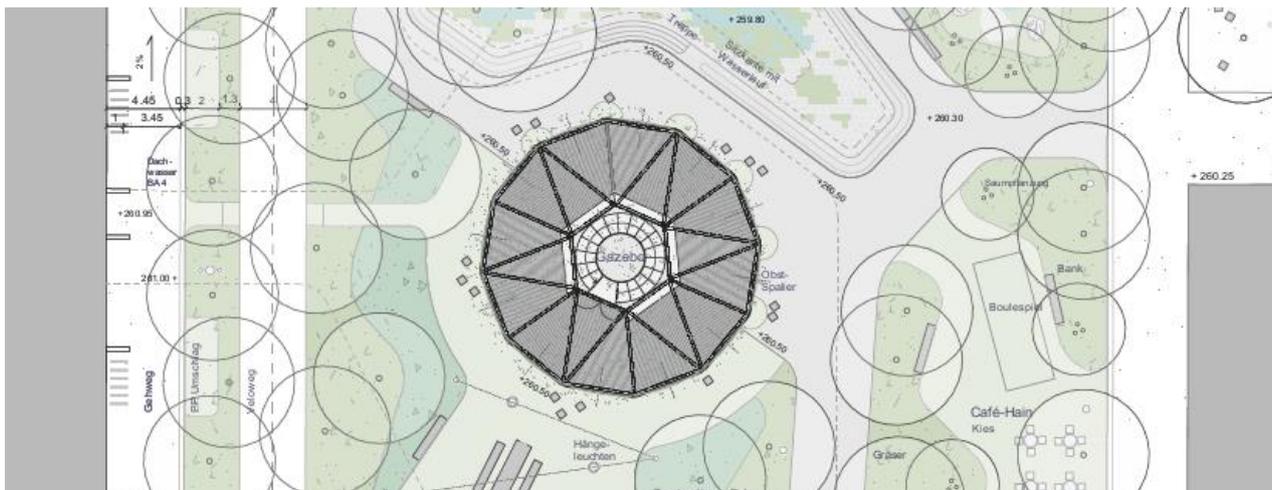


Abb. 6: Ausschnitt Lageplan «Gazebo»

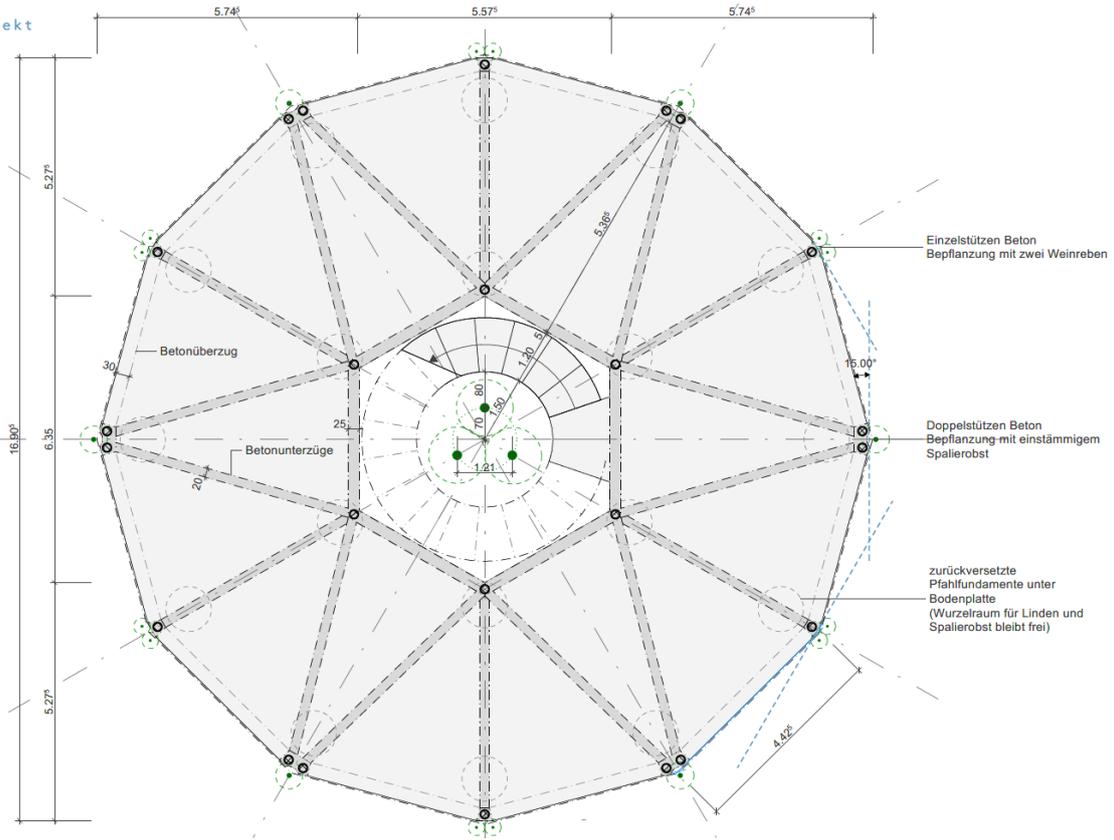
### Konzept

Der ‚Gazebo‘<sup>1</sup> auf dem Lysbüchelplatz ist ein zweigeschossiger Pavillon, der die Idee einer Tanzlinde aufnimmt und sie in die heutige Zeit übersetzt. Das Erdgeschoss, basierend auf einer Bodenplatte, wird von einem Holzdach überspannt, das von Stützen aus Naturstein getragen wird. Auf dieser Ebene öffnet sich der Pavillon grosszügig zum Platz und bietet einen Ort für vielfältige Benutzung an. Das obere Geschoss ist komplett aus Holz konstruiert und von einer spalterartigen Gitterstruktur umhüllt. Die Holzkonstruktion dient zwölf Birnbäumen als Rankgerüst und ermöglicht den Nutzerinnen und Nutzern aus dem Obergeschoss heraus die Ernte von frischem Obst. Der Pavillon auf dem Lysbüchelplatz wird ein wichtiger Bestandteil der Grünanlage sein. Die Nutzung als «grünes Klassenzimmer» für die benachbarte Schule oder auch die Möglichkeit, sich bei Regen auf dem Platz aufhalten zu können, sind nur einige der Mehrwerte, die der Pavillon mit sich bringt. Das Zentrum des Gazebos bildet eine Dreiergruppe von Linden. Als Dreiergruppe bringen sie die nötige Kraft, möglichst rasch ein grosses Kronenvolumen zu bilden. Die Äste der Bäume werden auf dem oberen Balkenwerk des Gartengeschosses nach aussen geleitet. Sie bilden auf lange Sicht ein grünes Dach. Jeweils ein Baum nimmt ein Drittel des Gartendaches ein. Mit der Zeit werden die Bäume zu einer dreistämmigen Linde zusammenwachsen.

<sup>1</sup> Gazebo ist ein Begriff aus der Architektur und beschreibt u.a. einen Pavillon in einem Garten oder Park mit guter Aussicht. Oft mit einem achteckigen oder runden Grundriss und sind nach allen Seiten offen.

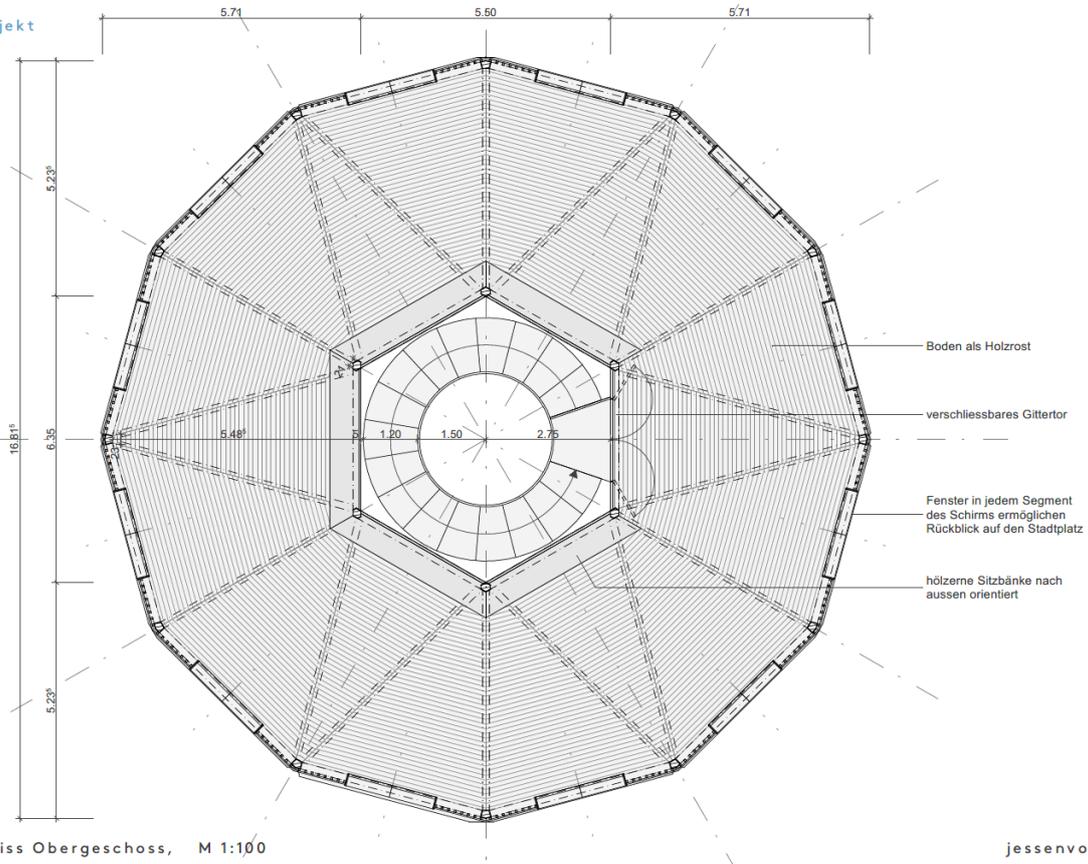
Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Vorprojekt

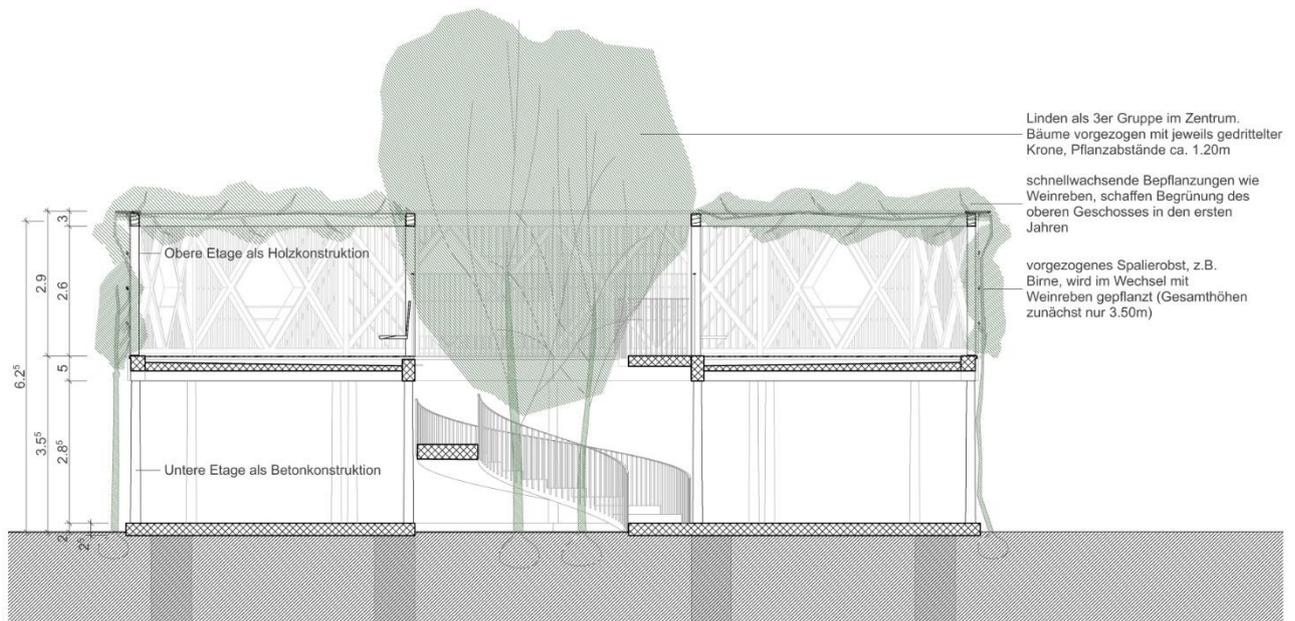


jessenvollenweider

Vorprojekt



jessenvollenweider



Schnitt Bepflanzungsphase 1, M 1:100



Schnitt Bepflanzungsphase 2, M 1:100



Konstruktion ohne Bepflanzung



Bepflanzung voll entwickelt

**Abb. 7: Ansichten Gebäudestudie Gazebo**

### **4.3 Öffentliches WC**

In der gemeinsamen Arealentwicklung und den Rückmeldungen von Anwohnern, Anwohnerinnen und Quartiervertretungen zeichnet sich für die beiden grossen Grün- und Freiräume Lysbüchelplatz und Saint-Louis-Park die Notwendigkeit einer öffentlichen WC-Anlage ab. Diese soll an einem zentralen, sichtbaren Ort platziert werden, um die Distanzen zwischen Grünanlagen und WC-Anlage

möglichst kurz zu halten. Geplant ist, dass die WC-Anlage im Neubau des Baufelds 4 an der Ecke zum öffentlichen Platz hin realisiert wird. Die Projektierung erfolgt im Rahmen des Hochbauprojekts durch Immobilien Basel-Stadt bzw. den zuständigen Baurechtsnehmern.

## 5. Termine

Die aufgeführten Zeitangaben sind abhängig von den vorgängigen politischen Entscheiden. Konkret ist nach Vorliegen der Ausgabenbewilligung von folgenden Fristen für die Umsetzung auszugehen:

ca. 7 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Bauprojekt
ca. 17 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Baubewilligung
ca. 20 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Ausschreibungen / Ausführungsprojekt
ca. 21 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Baubeginn
ca. 36 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Abschluss

## 6. Kosten

Gemäss § 120 Bau- und Planungsgesetz sind die auf Grundstücken in der Stadt Basel anfallenden Mehrwertabgaben in der Stadt Basel zu verwenden für:

- die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume zur Aufwertung des Wohnumfelds;
- Klimaschutz- und Klimaadaptionsmassnahmen zur Vermeidung und Minderung von Hitzeinselseffekten;
- die Schaffung und Aufwertung von naturnahen, öffentlichen Erholungsräumen;
- die Förderung der Biodiversität.

Das vorliegende Projekt Neugestaltung Grün- und Freiraum Lysbüchelplatz erfüllt die Kriterien der Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Grünanlagen (Allmend) gemäss §§ 120ff. Bau- und Planungsgesetz sowie § 86 Abs. 1 Lit. c der Bau- und Planungsverordnung vollumfänglich.

Nachfolgend dargestellte Kosten sind als Bruttokosten zu verstehen (vgl. Kap. 6.4), belaufen sich auf 8,297 Mio. Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Übersicht Gesamtkosten</b>	<b>Fr.</b>
zu Lasten Investitionsrechnung (s. Kap. 6.1)	
▪ Neue Ausgaben Grün- und Freiraum, IB 1a (MWA-Fonds)	7'900'000
zu Lasten Erfolgsrechnung (s. Kap. 6.2)	
▪ Entwicklungsbeitrag Grün- und Freiraum (MWA-Fonds)	286'000
▪ Folgekosten Unterhalt Grün- und Freiraum (ZBE)	85'000
▪ Folgekosten Unterhalt öffentliches WC (ZBE)	26'000
<b>Total Gesamtkosten (inkl. MwSt.)<sup>2</sup></b>	<b>8'297'000</b>
<i>pro memoria</i> zu Lasten Dritter (IWB, s. Kap. 6.3)	544'000

<sup>2</sup> Ab 2024 neuer Mehrwertsteuersatz von 8.1%

Beim vorliegenden Vorhaben liegen die Kosten mit rund 1'580 Fr./m<sup>2</sup> deutlich über der Richtgrösse für ähnliche Projekte, die aus dem Mehrwertabgabefonds finanziert werden (450 bis 550 Fr./m<sup>2</sup>). Der Grund liegt darin, dass auf der Fläche des künftigen Lysbüchelplatzes gegenwärtig noch ein Parkhaus steht, welches zurückgebaut wird. Dieser Rückbau hinterlässt eine durchschnittlich gut zwei Meter tiefe Baugrube, die mit 15'000 m<sup>3</sup> Kies aufgeschüttet werden muss. Dies generiert zusätzliche Kosten. Zudem handelt es sich nicht um die Aufwertung eines Platzes, wo bei bereits vorhandener Infrastruktur (Foundationsschicht, Wegkoffer, Trag-/Deckschicht etc.) angesetzt werden kann, sondern um die komplette Erstrealisierung eines Platzes. Zu den höheren Kosten tragen zudem das öffentliche WC sowie der für den Charakter der Grünanlage wichtige Unterstand, der Gazebo, bei.

## 6.1 Ausgaben zu Lasten Investitionsrechnung

### 6.1.1 Neue Ausgaben

Die neuen einmaligen Ausgaben für die Grünanlage Lysbüchelplatz betragen gesamthaft inkl. 8,1% MwSt. 7,9 Mio. Franken (Baupreisindex Nordwestschweiz Tiefbau, Basis Okt. 2010, = 100%; Apr. 2023 = 123.9). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

#### Grün- und Freiraum

		[Kostengenauigkeit ±20%]
BKP	Kostenposition (gerundet)	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	926'000
2	Gebäude – Gazebo und öffentliches WC	1'152'500
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	2'879'500
5	Baunebenkosten (inkl. Reserven 10% auf BKP 1, 2 + 4)	632'000
6	Honorare	1'063'000
7	Zuschlag Teuerung (5% auf BKP 1+4))	248'000
	Zwischentotal exkl. MwSt.	6'901'000
	Mehrwertsteuer 8.1% und Rundung	558'000
	Projektstelle Stadtgärtnerei (70%) (auf 3 Jahre für Projektierung und Ausführung)	441'000
	<b>Total Investitionskosten IB 1A, MWA-Fonds (inkl. MwSt.)</b>	<b>7'900'000</b>

### 6.1.2 Gebundene Ausgaben

Es fallen keine gebundenen Ausgaben an.

## 6.2 Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung

Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung des neu gestalteten Lysbüchelplatzes das endgültige Entwicklungs- und Funktionsziel der Grün- und Freiflächen noch nicht erreicht sein wird, bedarf es in den ersten fünf Jahren zusätzlich zum ordentlichen Pflegeaufwand eines Entwicklungsaufwands von gesamthaft 286'000 Franken.

Für Reinigung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturen des öffentlichen Freiraumes sowie die Pflege der Vegetationsflächen und Bäume entstehen jährlich wiederkehrende zusätzliche Kosten von 85'000 Franken. Des Weiteren entstehen jährlich wiederkehrende Kosten in Höhe von 26'000 Franken für Unterhalt und Reinigung der öffentlichen WC-Anlage im Gebäude Baufeld 4.

Über eine allfällige entsprechende Vorgabenerhöhung wird im Rahmen des Budgetvorgabenprozesses 2027 entschieden.

[Kostengenauigkeit ±20%]

<b>Übersicht Ausgaben zu Lasten Erfolgsrechnung</b>		<b>Fr.</b>
Mehrwertabgabefonds Total		286'000
▪	<i>Entwicklungsbeitrag Vegetation MWA-Fonds</i> 286'000	
Unterhaltsbudget (jährlich wiederkehrend)		111'000
▪	<i>Unterhalt Grün- und Freiraum (Stadtgärtnerei ZBE)</i> 85'000	
▪	<i>Unterhalt WC-Anlage (Tiefbauamt ZBE)</i> 26'000	
<b>Total Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung (inkl. MwSt.)</b>		<b>397'000</b>

### 6.3 Ausgaben Dritter

Die Ausgaben Dritter umfassen die Aufwendungen der Werkleitungseigentümer für die mit dem Projekt koordinierten Werkleitungserneuerungen auf Allmend. Diese Kosten sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ausgabenbewilligung.

[Kostengenauigkeit ±20%]

<b>BKP</b>	<b>Übersicht Ausgaben Dritter (gerundet)</b>	<b>Fr.</b>
4	<i>IWB (inkl. MwSt. 8.1%) - Werkleitungsbau</i>	544'000

### 6.4 Subventionsbeitrag durch den Bund

#### 6.4.1 Kostenanteil des Bundes im Rahmen des Nationalen Finanzausgleichs (NFA)

2018 genehmigte der Bundesrat den «Aktionsplan Biodiversität Schweiz» und stellte für dessen Umsetzung auf kantonaler Ebene erhebliche Finanzmittel im Rahmen des nationalen Finanzausgleichs (NFA) zur Verfügung. Der Kostenanteil für Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im Projekt Neugestaltung Grün- und Freiraum Lysbüchelplatz beträgt rund 156'000 Franken inkl. MwSt. Das Projekt Lysbüchelplatz wird seitens der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Programmvereinbarung der Periode 2025–2028 beantragt. Vorbehältlich der Zustimmung und Bewilligung durch das BAFU könnte mit einem Subventionsbeitrag von max. 62'400 Franken inkl. MwSt. gerechnet werden. Der Bundesbeitrag würde nach Umsetzung des Projekts den Gesamtkosten in Abzug gebracht werden.

#### 6.4.2 Kostenanteil des Bundes am Veloweg und an den Fusswegen

Der Kostenanteil des Bundes am öffentlichen Fuss- und Veloweg beläuft sich auf 50'592 Franken inkl. MwSt. (Mitfinanzierung innerhalb des Agglomerationsprojektes «LV1» der 3. Generation). Für diesen Kostenanteil tritt der Kanton in Vorleistung, weshalb er nach dem üblichen Bruttoprinzip Teil des vorliegenden Antrags ist. Die vom Bund gesprochenen Gelder werden dem Projekt nachträglich gutgeschrieben und den Gesamtkosten in Abzug gebracht.

Übersicht Bundesbeiträge (gerundet)		Fr.
- Agglomerationsprojekt «LV1»	50'592	
- Beteiligung BAFU NFA	62'400	
		<b>112'992</b>

## 7. Formelle Prüfung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

## 8. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger  
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Situationsplan Lysbüchelplatz

## Grossratsbeschluss

### betreffend Ausgabenbewilligung zur Neugestaltung der Grünanlage Lysbüchelplatz

(vom [Datum eingeben])

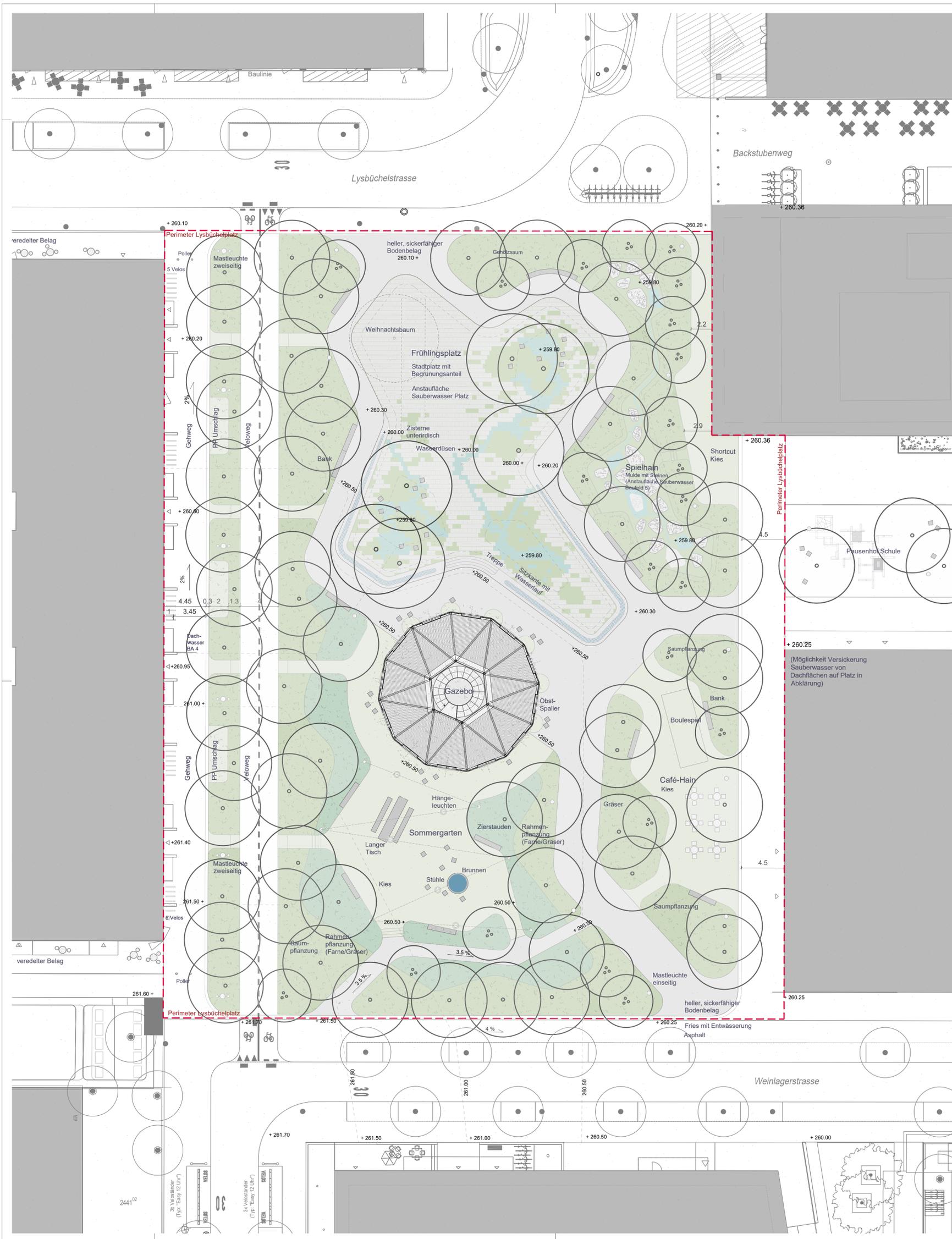
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

://: den Gesamtbetrag von Fr. 8'297'000 für die Neugestaltung Grün- und Freiraum Lysbüchelplatz zu bewilligen. Diese Ausgabe teilt sich wie folgt auf:

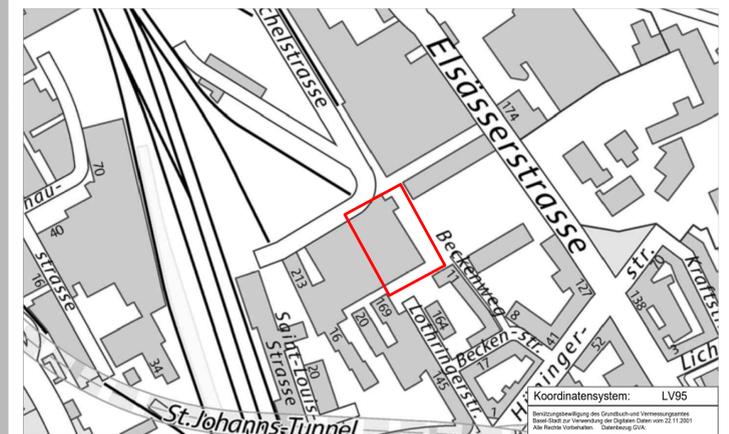
- Fr. 7'900'000 neue Ausgaben für die Neugestaltung Grün- und Freiraum Lysbüchelplatz zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 1 «Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur – Mehrwertabgabefonds»
- Fr. 286'000 neue Ausgaben als Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung des Grün- und Freiraums Lysbüchelplatz zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds
- Fr. 85'000 als jährlich wiederkehrende neue Ausgaben für den Unterhalt der Belags- und Vegetationsflächen zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei
- Fr. 26'000 als jährlich wiederkehrende neue Ausgaben für den Unterhalt und Reinigung der öffentlichen WC-Anlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Tiefbauamt

Die allfälligen Beiträge des Bundes in Höhe von max. Fr. 62'400 (40% der Kosten für Massnahmen zugunsten der Biodiversität) sowie ein Beitrag an den öffentlichen Fuss- und Veloweg von Fr. 50'592 (Mitfinanzierung innerhalb des Agglomerationsprojektes «LV1» der 3. Generation) werden nach Abschluss des Projektes vollumfänglich in Abzug gebracht.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.



- Legende**
- Vegetationsflächen:**
- Saumpflanzung
  - Staudenpflanzung
- Belagsflächen:**
- Kiesbelag
  - heller, sickerfähiger Bodenbelag
  - Pflasterbelag mit grünen Fugen
- Beleuchtung:**
- Kandelaber 3 m
  - Kandelaber 3 m - Licht zweiseitig
  - Pendelleuchten
- Höhen:**
- Höhenlinie 50 cm
  - +260.50 Höhe Projekt
- Allgemein:**
- Parzellengrenze
- Wasserfläche:**
- Wasserrinne
  - Wasserdüsen in Pflasterbelag
  - Brunnen
- Ausstattung:**
- Bänke
  - Tisch-Bank-Kombination
  - freie Bestuhlung
  - Tisch / Stühle Cafe-Hain
  - Poller
- Vegetation:**
- Gehölz Planung
  - Gehölz, mehrstämmig Planung



UNTERSCHRIFT: ..... UNTERSCHRIFT: .....  
 UNTERSCHRIFT: ..... UNTERSCHRIFT: .....



**KANTON BASEL-STADT**  
BAU- UND VERKEHRSDEPARTEMENT STADTGÄRTNEREI

**FORMAT** 65x710mm

**PROJEKTLEITUNG**  
STADTGÄRTNEREI BASEL-STADT  
Christian Müller  
061 267 69 49

## Lysbüchelplatz Basel

**Vorprojekt**  
Situation Umgebung

**Mst. 1:200**

Nr.: 821-VP.01

Kontrollpunkt	DATUM	GEZ	STG	TBA	PROJEKTLEITUNG	
					NAME	STELLE
a	16.12.2022	js				
b						
c						
d						
e						

**BAUHERR**  
Stadtgärtnerei Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50 CH-4001 Basel  
CH-4001 Basel

**PROJEKTVERFASSER**  
Stauffer Rösch AG  
CH-4053 Basel

**PROJEKTPARTNER**  
Architektur Pavillon:  
Jessen/Vollenweider AG, Basel  
Fachtechn. Begl. Ökologie / Biologie:  
Martin Frei, Basel