



An den Grossen Rat

23.5595.02

BVD/P235595

Basel, 7. Februar 2024

Regierungsratsbeschluss vom 6. Februar 2024

Schriftliche Anfrage René Brigger in Sachen «Publikumsnutzungen im obersten Vollgeschoss des Hochhauses Claratum»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage René Brigger dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Dem Ratschlag Areal Claratum (Zonenänderung und die Festsetzung des Bebauungsplanes etc.) wurde am 12.06.2013 vom Grossen Rat zugestimmt. Das Referendum dagegen wurde abgelehnt. Der Claratum und der Annexbau sind zwischenzeitlich erstellt. Meines Wissens sind vor allem die Wohnungen erfreulicherweise alle und schnell vermietet worden. Die Nachfrage war offenbar gross.

Im oben erwähnten Bebauungsplan ist im Baubereich A (Hochhaus) in Ziff. 2.1. vorgesehen resp. verpflichtend festgehalten, dass auch das oberste Vollgeschoss «weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden» ist. Nach meinen Beobachtungen und Informationen steht das oberste Vollgeschoss nun zwei Jahre nach Bezug nach wie vor leer und ist somit für das Publikum resp. die Anwohnerschaft nicht verwendbar. Ich gehe davon aus, dass dieser Sondernutzungsplan verbindlich gegenüber der Eigentümerschaft durchgesetzt werden kann. Dies ist offenbar noch nicht geschehen.

Ich frage daher die Regierung an:

1. Ist das oberste Vollgeschoss im Baubereich A des Bebauungsplanes Claratum tatsächlich leer und/oder für Publikumsnutzungen nicht verwendbar?
2. Ist der Regierung resp. den Verantwortlichen im Bereich Umsetzung der Bebauungspläne dies bewusst?
3. Ist diesbezüglich bei der Bauherrschaft schon interveniert worden und wenn ja, wie? Gibt es Gründe für diesen Leerstand und wenn ja, welche?
4. Wann und wie kann der Bebauungsplan so umgesetzt werden, dass im obersten Vollgeschoss eine Publikumsnutzung möglich wird?

René Brigger»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Vorbemerkung

Der Regierungsrat unterstützt grundsätzlich das Bestreben, dass mit den Bestimmungen im Bebauungsplan ein besonderer Nutzen für die Öffentlichkeit entsteht. Die Vorgabe, Publikumsnutzungen auch für das oberste Vollgeschoss im Claratum vorzusehen, ist ganz in diesem Sinne.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Ist das oberste Vollgeschoss im Baubereich A des Bebauungsplanes Claraturm tatsächlich leer und/oder für Publikumsnutzungen nicht verwendbar?*

Unsere Anfrage gegenüber der Eigentümerin bestätigt, dass das oberste Vollgeschoss vom Claraturm noch leer steht. Die Lage im Obergeschoss eines Hochhauses ist speziell, es fehlt der Bezug zum Erdgeschoss und damit die Adressbildung. Zweifelsohne sind aber die rund 300 Quadratmeter auf rund 90 Meter Höhe eine attraktive Fläche, die gemäss Einschätzung des Regierungsrates durchaus für eine Publikumsnutzung verwendbar ist.

2. *Ist der Regierung resp. den Verantwortlichen im Bereich Umsetzung der Bebauungspläne dies bewusst?*

Die planenden Stellen im Kanton haben Kenntnis davon, dass bislang keine Publikumsnutzung für das oberste Geschoss des Claraturms gefunden wurde. Bereits bei anderen Sondernutzungsplänen wurden Flächen für öffentliche Nutzungen festgelegt. Im vorliegenden Fall wurde erstmals neben dem Erdgeschoss eine Publikumsnutzung auch für die Fläche im obersten Vollgeschoss eines Hochhauses bestimmt. Die planenden Stellen beobachten deshalb den Fortgang rund um die Vermietung und Nutzung des Claraturms sehr genau.

3. *Ist diesbezüglich bei der Bauherrschaft schon interveniert worden und wenn ja, wie? Gibt es Gründe für diesen Leerstand und wenn ja, welche?*

Die Eigentümerin bestätigt, dass die Suche nach einer geeigneten Nutzung intensiv geführt wird. Verschiedene Gastronomie-, Co-Working- und Pop-Up-Nutzungen standen bislang im Gespräch. Die Eigentümerin hat gegenüber dem Kanton mitgeteilt, dass sie auch mit einer geringfügig profitablen, mindestens aber kostendeckenden Vermietung rechnen würde. Um das wirtschaftliche Risiko auf Mieterseite abzdämpfen, wäre für die Eigentümerin auch eine Vermietung mit variabler Gewinnbeteiligung denkbar. Für die Interessenten besteht dennoch das Investitionsrisiko des Innenausbaus der Fläche im Sinne einer Vorleistung.

Auch das Stadtteilsekretariat Kleinbasel hat sich anfänglich, bereits vor Fertigstellung des Projekts, für die Räumlichkeiten interessiert. Die Eigentümerin zeigt sich auch hier offen für erneute Gespräche.

Aus den genannten Gründen ist der Regierungsrat zuversichtlich, dass eine passende Publikumsnutzung für das Obergeschoss des Claraturms gefunden wird.

4. *Wann und wie kann der Bebauungsplan so umgesetzt werden, dass im obersten Vollgeschoss eine Publikumsnutzung möglich wird?*

Der Bebauungsplan zum Areal Claraturm sieht vor, dass im Baubereich A (der heutige Turm) ein Gebäude mit 29 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 96 Metern erstellt werden darf. Weiter legt der Bebauungsplan fest, in welcher Art und Weise das Grundstück genutzt werden darf. Von der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind demnach mindestens 65% für Wohnen vorzusehen. Darüber hinaus wird die Lage der öffentlich zugänglichen Gewerbeflächen verortet. Das Erdgeschoss sowie das oberste Vollgeschoss sind demnach weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden.

Der Bebauungsplan macht damit Vorgaben zur zulässigen Nutzung. Er verpflichtet die Grundeigentümerin aber nicht dazu, die Wohnungen oder Gewerbeflächen tatsächlich zu belegen oder zu vermieten. Demzufolge könnte gegenüber der Eigentümerschaft nur eine Verletzung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Nutzung geltend gemacht werden. Lässt die Eigentümerschaft ein

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Stockwerk leer stehen, weil sie es z.B. nicht vermieten kann, so ist das Teil derer Eigentums- bzw. Wirtschaftsfreiheit und kann rechtlich vom Kanton nicht durchgesetzt werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin