



An den Grossen Rat

24.5083.02

BVD/P245083

Basel, 27. März 2024

Regierungsratsbeschluss vom 26. März 2024

## Interpellation Nr. 22 René Brigger betreffend «fehlende Publikumsnutzung im Claraturm»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 6. März 2024)

«Der Interpellant hat mit seiner schriftlichen Anfrage die Regierung angefragt, wann die gemäss Bebauungsplan zwingende Publikumsnutzung im obersten Vollgeschoss des Claraturms umgesetzt wird. In seiner Antwort vom 7.02.2024 (Geschäft Nr. 23.5595.02) ist die Regierung zwar der Ansicht, dass diese Publikumsnutzung attraktiv ist und die noch im Rohbau bestehende Fläche dafür verwendbar ist. Der Regierungsrat war jedoch in Ziff. 4. seiner Antwort der Ansicht, dass diese Publikumsnutzung nicht durchgesetzt werden könne und aufgrund der Eigentums- bzw. Wirtschaftsfreiheit dieses Stockwerk somit auch leer bleiben kann.

Damit verkennt der Regierungsrat die Rechtsnatur des verabschiedenden Bebauungsplans. Diese Publikumsnutzung war ein wichtiger Punkt in der Behandlung bei der Bau- und Raumplanungskommission und das knappe Volks-Ja wäre ohne diese Zusicherung (Publikumsnutzung) auch kaum zustande gekommen. Jedenfalls ist ein Bebauungsplan umzusetzen und ist kein «Menu à la carte». Dies gilt für die Publikumsnutzung wie auch für andere mögliche Inhalte von Bebauungsplänen (wie z. B. Gebäudedimension, Anzahl Parkplätze, Dachbegrünung, Erschliessungsfragen etc.). Die Investoren des Claraturms haben mit dem Bebauungsplan eine klar höhere Nutzung erhalten und entsprechend auch einen grösseren Betrag als Mehrwertabgabe bezahlt. Sie haben diesen Plan nun baulich umgesetzt (ausser eben die Publikumsnutzung) und es herrscht erfreulicherweise Vollvermietung in den Wohnungen. Dem Interpellanten ist klar, dass eine Vermietung resp. Betrieb einer Publikumsnutzung (vor allem im Gastrobereich) allenfalls nicht kostendeckend ist. Der Interpellant ist sich bewusst, dass für eine sinnvolle Vermietung wenige Jahre ins Land gehen können. Zu einem bestimmten – eben dann auch marktgerechten Mietpreis – ist dieses Obergeschoss jedoch vermietbar. Dies ist Sache von Vertragsverhandlungen mit einer potenziellen Nutzerschaft, wo dann auch die Frage zu regeln ist, ob und zu welchem Teil die Nutzerschaft die Investitionskosten dafür trägt.

Klar ist jedoch, dass nach nun gut zwei Jahren Inbetriebnahme dieses Hochhauses auch Ziff. 2.1. des Bebauungsplanes im Baubereich A (Hochhaus) umgesetzt werden muss. Es besteht bau- und raumplanerisch in Erfüllung des Bebauungsplanes hier eine Pflicht, diese Publikumsnutzung zu ermöglichen. Dies muss durch den Kanton als Planungsträger praktisch und rechtlich durchgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang stelle ich folgende Fragen:

1. Ist der Regierungsrat tatsächlich der Ansicht, dass die Publikumsnutzung zumindest mittelfristig nicht durchgesetzt werden kann, soll resp. werden muss?
2. Wie hat bzw. wird der Regierungsrat resp. die zuständigen Planungsbehörden bei der Bauherrschaft intervenieren?
3. Ist der Regierungsrat tatsächlich der Ansicht, dass trotz anderer Regelung im Bebauungsplan das oberste Vollgeschoss ungenutzt bleiben kann und somit auch kein Beitrag an die Belegung dieses Perimeters erbracht wird?

4. Ist der Regierungsrat bereit, diesen Bebauungsplan zu revidieren resp. hat die Bauherrschaft bezüglich des Bebauungsplans eine formelle Revision dieses Bebauungsplanes beantragt (z. B. bezüglich Wohnnutzung im obersten Vollgeschoss)? Wäre ein solche Planänderung aufgrund der anerkannten Regeln der Planbeständigkeit überhaupt möglich?

René Brigger»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Schriftlichen Anfrage «Publikumsnutzungen im obersten Vollgeschoss des Hochhauses Claratum» (P235595) hat der Regierungsrat bereits zu diesem Anliegen Stellung genommen. Dabei wurde ausgeführt, dass das nutzungsplanerische Werkzeug des Bebauungsplans geeignet ist, eine Art der Nutzung vorzugeben, eine solche aber nicht erzwingen kann. Die Fragen dieser Interpellation beantworten wir ergänzend wie folgt.

## 2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Ist der Regierungsrat tatsächlich der Ansicht, dass die Publikumsnutzung zumindest mittelfristig nicht durchgesetzt werden kann, soll resp. werden muss?*

Wie bereits in der Antwort zur Schriftlichen Anfrage erwähnt, macht der Bebauungsplan unter anderem Vorschriften zur zulässigen Nutzung, kann aber rechtlich nicht dazu verpflichten, die Flächen tatsächlich zu belegen oder zu vermieten. Eine solche Verpflichtung, die Flächen zu vermieten, würde einen sehr starken Eingriff in die Eigentums- bzw. Wirtschaftsfreiheit bedeuten, was mit den aktuellen gesetzlichen Grundlagen nicht durchsetzbar ist. Wollte man hier jedoch eine Publikumsnutzung erzwingen, wäre eine entsprechende gesetzliche Grundlage erforderlich. Auch mit gesetzlicher Grundlage wäre aber fraglich, ob diese bundesrechtlich zulässig wäre und wie eine solche durchgesetzt werden könnte.

2. *Wie hat bzw. wird der Regierungsrat resp. die zuständigen Planungsbehörden bei der Bauherrschaft intervenieren?*

Wie bereits ausgeführt, kann die Umsetzung der Vorgabe zur Publikumsnutzung im obersten Vollgeschoss nicht vom Kanton erzwungen werden. Eine Intervention in diesem Sinne ist daher nicht vorgesehen. Der zuständige Fachbereich beim Bau- und Verkehrsdepartement war im Zuge dieser Interpellation nochmals im Austausch mit der Eigentümerin, um sich nach dem Fortgang der Vermietung mit einer geeigneten Nutzung zu erkundigen. Nach wie vor ist die Eigentümerin bemüht, eine geeignete Nutzung für das oberste Vollgeschoss zu finden und betont, dass für diese Fläche lediglich ein kostendeckender Betrieb gewünscht ist und man mit einem möglichen Ausbau der Flächen auch der Mieterschaft entgegenkommen würde. Aktuell gibt es laut Aussage der Eigentümerin zwei Interessenten für diese Fläche. Die Eigentümerin ist offen für Gespräche mit weiteren Mietinteressenten.

3. *Ist der Regierungsrat tatsächlich der Ansicht, dass trotz anderer Regelung im Bebauungsplan das oberste Vollgeschoss ungenutzt bleiben kann und somit auch kein Beitrag an die Belebung dieses Perimeters erbracht wird?*

Wie bereits ausgeführt, regelt der Bebauungsplan nur die Art der Nutzung, sieht aber keine Nutzungspflicht vor und kann dies mangels gesetzlicher Grundlage auch nicht. Aus rechtlicher Sicht obliegt es der Eigentümerin zu entscheiden, ob tatsächlich eine Nutzung im obersten Vollgeschoss Einzug findet. Jedoch liegt es im eigenen Interesse der Eigentümerin, das oberste Vollgeschoss nicht auf Dauer leer stehen zu haben. Wie vom Interpellanten erwähnt, ist erfreulicherweise die übrige für den Claratum im Bebauungsplan bestimmte Nutzung voll vermietet. Im vorliegenden

Fall ist das zum grössten Teil der in Basel-Stadt dringend benötigte Wohnraum, sowie öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, die auch als quartierdienliche Nutzungen im Bebauungsplan vorgegeben sind und das Quartier bereits beleben.

4. *Ist der Regierungsrat bereit, diesen Bebauungsplan zu revidieren resp. hat die Bauherrschaft bezüglich des Bebauungsplans eine formelle Revision dieses Bebauungsplanes beantragt (z. B. bezüglich Wohnnutzung im obersten Vollgeschoss)? Wäre ein solche Planänderung aufgrund der anerkannten Regeln der Planbeständigkeit überhaupt möglich?*

Der Regierungsrat sieht derzeit keinen Anlass und auch keine Grundlage, den vorliegenden Bebauungsplan zu ändern. Auch von Seiten der Bauherrschaft gibt es keinen Antrag, den Bebauungsplan zu revidieren. Die öffentlichen Nutzungen gingen aus einer Mitwirkung der Bevölkerung hervor und sind Teil des Konzepts von diesem Hochhaus. Eine Bebauungsplanänderung liegt zudem nicht in der Kompetenz des Regierungsrats, sondern müsste durch den Grossen Rat beschlossen werden. Eine Änderung zum jetzigen Zeitpunkt würde zudem der vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz in Art. 21 RPG vorgegebenen Planbeständigkeit zuwiderlaufen. Demnach können Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, was hier nicht der Fall ist.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Conradin Cramer  
Regierungsrat



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin