



An den Grossen Rat

19.5130.04

BVD/P195130

Basel, 6. November 2024

Regierungsratsbeschluss vom 5. November 2024

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

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 9. November 2022 vom Schreiben 19.5130.03 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

Der Regierungsrat hat zuletzt in seinem Schreiben vom 19. Oktober 2022 zum Anzug berichtet und darauf verwiesen, dass in der Mitte und im Norden des BVB-Areals der Platzbedarf der BVB sowie die Störfall- und Strahlungswirkung der Ladestationen für die Busse eine das Areal grossflächig überlagernde Wohnüberbauung ausschliessen. Der Wohnungsbau muss sich deshalb auf eine eng begrenzte Fläche mit einer punktuellen hohen Bebauung im Süden des BVB-Areals an der Grenzacherstrasse konzentrieren.

Unter Berücksichtigung der geltenden Belichtungsansprüche (z.B. Schattenwurf) ergibt sich ein Spielraum für ein Wohnhochhaus mit einer Höhe von bis zu ca. 75 Metern. Die Lärmimmissionen von Grenzacherstrasse, Autobahn und den geplanten Anlagen der BVB können durch lärmmindernde Vorkehrungen wie Balkonbrüstungen oder Loggien, die wie eine kleine Lärmschutzwand von unten kommenden Schall an die dahinterliegenden Fenster abdämpfen, sowie durch die Anordnung und Abschirmung von Lärmquellen aus der benachbarten neuen BVB-Garage auf ein für die künftige Bewohnerschaft gut erträgliches Mass reduziert werden. Eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA hat zudem gezeigt, dass keine grundsätzlichen Konflikte zwischen dem Bau eines Hochhauses und dem geplanten Autobahntunnel unter dem Rhein, dem Rheintunnel, bestehen.

Die Rahmenbedingungen für den Standort Grenzacherstrasse sind zwar beengt, ermöglichen aber die Realisierung eines Wohnhochhauses mit rund 100 Wohnungen. Mit dieser Grösse kann sich eine lebendige Nachbarschaft bilden und das Gebäude kann neben der volumenmässig dominierenden Busgarage eine eigene städtebauliche Identität einnehmen. Der Wohnort profitiert von der bereits heute guten und mit der geplanten S-Bahn-Station Basel Solitude noch verbesserten ÖV-Erschliessung. Mit der Nähe zum Rhein, zu den Sportanlagen Rankhof und den Freizeitgärten bietet die vorgesehene Lage auch kurze Wege zu unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsangeboten. Das Wohnbauprojekt an der Grenzacherstrasse soll im Rahmen des Wohnbauprogramms «1000+» im Finanzvermögen des Kantons realisiert werden.

2. Stand der Dinge

Aufgrund der Überarbeitung des Volumens der neuen BVB-Garage haben sich neue Rahmenbedingungen für die Planung eines Wohngebäudes auf dem Areal ergeben.

Nach dieser Klärung hat Immobilien Basel-Stadt als Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Verkehrsdepartement im März 2024 einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren lanciert. Ziel ist ein nachhaltiges Wohnhochhaus mit hohen städtebaulichen Anforderungen. Die Wettbewerbsaufgabe umfasst unter anderem die optimale Gestaltung unterschiedlicher Wohnungstypen für eine sozial und altersmässig durchmischte Bewohnerschaft, gemeinschaftlich nutzbare Räume, ein nachhaltiges Energiekonzept hinsichtlich Erstellung und Betrieb des Gebäudes sowie eine einladende Ankunftssituation im Erdgeschoss. Ein detaillierter Kriterienkatalog zu den Themen Nachhaltigkeit und städtebauliche Qualität wurde vor dem Wettbewerb bewusst nicht formuliert, damit es Spielraum für gute, unerwartete Ideen gibt. Nur einige Grundsätze wie die kantonale Klimaschutzstrategie betreffend Netto-Null 2037, die Kreislaufwirtschaft bei den Baumaterialien, die Erzeugung von Solarstrom und die biodiverse Umgebungsgestaltung wurden im Wettbewerbsprogramm explizit formuliert. Das Wettbewerbsverfahren soll im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden.

Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren wird die Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans sowie die Realisierung des Wohnhochhauses bilden. Der Bebauungsplan wird das übliche Nutzungsplanverfahren durchlaufen und dem Grossen Rat voraussichtlich im Jahr 2026 vorgelegt werden. Dannzumal wird über das Wettbewerbsergebnis und die zur Realisierung des Sieger-Projekts notwendigen planungsrechtlichen Rahmen-Festsetzungen berichtet werden.

3. 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



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Marco Greiner
Vizestaatsschreiber