



An den Grossen Rat

13.5426.03

15.5561.02

BVD/P135426/P155561

Basel, 10. Januar 2018

Regierungsratsbeschluss vom 9. Januar 2018

## **Bericht zu den Anzügen Remo Gallacchi und Konsorten betreffend Erhalt und Förderung von Gewerbearealen sowie Erich Bucher und Konsorten betreffend spezielles Regime für Industrie- und Gewerbezone**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Wirtschaftsflächenangebot**

Die Wirtschaft im Kanton Basel-Stadt entwickelt sich weiterhin erfolgreich. So nahm die Zahl der Beschäftigten in den letzten zehn Jahren um ca. 20'000 Vollzeitäquivalente zu. Vom Wachstum hat sowohl der tertiäre Sektor (+14%) als auch - in etwas geringerem Mass - der sekundäre Sektor (+10%) profitiert. Ein genereller Trend der zunehmenden Verdrängung von Betrieben des produzierenden Gewerbes kann basierend auf den vorhandenen Daten nicht festgestellt werden, auch wenn aufgrund der Bodenpreisunterschiede zwischen Stadt und Land tendenziell ein gewisser Differenzierungsprozess zugunsten von kundenorientiertem und flächenoptimiertem Gewerbe im Kanton Basel-Stadt stattfindet.

Es trifft gleichwohl zu, dass Flächenknappheit bei den Industrie- und Geschäftslokalen trotz leichter Erholung im Jahr 2017 (vgl. Abb. 1) ein wichtiges Thema bleibt, unter anderem aufgrund des starken, anhaltenden Wirtschaftswachstums. Die Leerstände sind in Basel im Vergleich zu anderen Städten niedriger. Diese Knappheit betrifft auch ansässige Firmen aus allen Branchen, die expandieren möchten. 2013 hat das Amt für Wirtschaft und Arbeit eine grosse Unternehmensbefragung baselstädtischer Firmen mit 500 Rückmeldungen durchgeführt. Die Unternehmen wurden unter anderem gefragt, ob sie Schwierigkeiten haben, im Kanton Basel-Stadt geeignete Flächen zu finden. In der Kategorie „Baugewerbe/Bau“ füllten 130 Unternehmen den Fragebogen aus. Davon hatten 41 keine Probleme bei der Suche nach geeigneten Flächen, 55 Unternehmen hatten Schwierigkeiten und 34 konnten die Frage nicht beantworten. Ähnlich sah die Situation in der Kategorie „verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren“ aus. Insgesamt lagen die grössten Probleme bei der Flächensuche beim Preis und beim fehlenden Angebot. Dieselbe Problematik konnte jedoch auch bei wertschöpfungsstarken Dienstleistungsbetrieben festgestellt werden, wenn auch in geringerem Umfang. Da neben dem Gewerbe auch Dienstleistungsbetriebe und andere Nutzungen von der Flächenknappheit betroffen sind, muss das Wirtschaftsflächenangebot nutzungsübergreifend betrachtet werden.

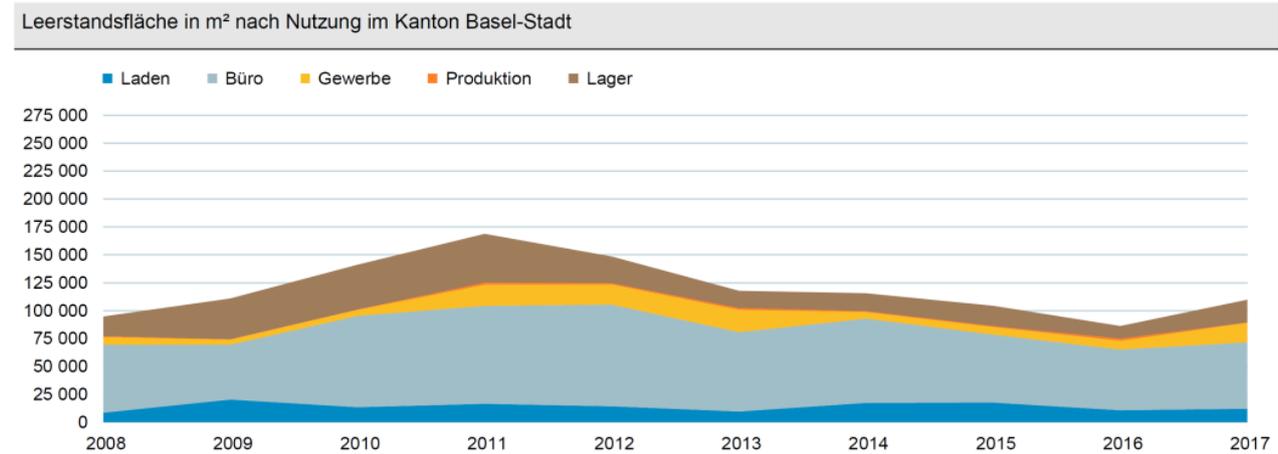


Abb. 1: Leerstandsfläche in m<sup>2</sup> nach Nutzung im Kanton Basel-Stadt<sup>1</sup>

In den kommenden Jahren stehen grössere Änderungen bei den Industrie- und Gewerbebezonen (Zone 7-Flächen) an. Die Änderungen betreffen insbesondere die Areale VoltaNord, Klybeck Plus, Hafen und Dreispitz (Nordspitze), wo eine Verkleinerung der Grundfläche der Zone 7 vorgesehen ist. Diese Verkleinerung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass auf kantonaler Ebene eine massive Vergrösserung der verfügbaren Geschossflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen geplant wird. Dies insbesondere auf dem Areal VoltaNord sowie im Rahmen des Projekts „Werkarena“ (vgl. unten). Bei den Arealen Klybeck, Dreispitz (Nordspitze) sowie bei grossen Teilen des Hafen-Areals handelt es sich um Flächen, die auch bisher nicht den gewerblichen KMUs zur Verfügung standen, welche im Fokus der Anzüge stehen. Auf diesen Arealen sind ebenfalls Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen möglich und teilweise bereits vorgesehen.

Mit der Optimierung der Gewerbe- und Industrieflächen sieht der Bebauungsplan VoltaNord eine effizientere, zeitgemässe Erschliessung vor (u.a. kürzere Strassen mit einfacheren Radien, neue Fernwärme-, Wasser- und Abwasser- sowie Stromleitungen). Dabei wird eine wesentliche Voraussetzung für Investitionen in mehrgeschossige Gewerbebauten geschaffen, da der Landkostenanteil an der Gewerbefläche im Vergleich zu eingeschossigen Gewerbebauten geringer ausfällt. Wir erachten dies als sinnvollen Weg, um die im Vergleich zur Agglomeration hohen Landpreise in Basel auszugleichen. Der Bebauungsplan VoltaNord fördert auf diese Weise eine Zunahme der gewerblichen Nutzfläche von heute 25'000 m<sup>2</sup> auf neu rund 60'000 m<sup>2</sup>. Darin eingeschlossen ist auch die Umnutzung des Gewerbe- und Kulturhauses Elsässerstrasse 215, in welchem anstelle der vormaligen industriellen Mononutzung neu auch Mieteinheiten für kleine und mittelgrosse Firmen und Kulturbetriebe entstehen.

Wie vielschichtig die Herausforderungen für die Schaffung von Gewerbefläche für KMUs sind, zeigt das mehrgeschossige Gewerbehaus „Werkarena“, das auf der anderen Seite der Bahnlinie an der Neudorfstrasse auf kantonseigenem Land geplant ist. Für das Areal wurden zunächst Initianten aus Gewerbekreisen gesucht, insbesondere aus dem produzierenden Gewerbe und dem Baugewerbe, die für sich und weitere Interessenten ein Gewerbehaus erstellen und betreiben sollten. Ziel war es, gewissermassen als „Hilfe zur Selbsthilfe“ dem immer wieder geforderten gewerblichen Flächenbedarf entgegenzuwirken. Das Interesse war indes sehr verhalten, und es kam keine Trägerschaft zustande. So wurde in einer zweiten Ausschreibungsrunde ein Immobilienentwickler gesucht, der ein Projekt entwickeln, dieses vermarkten und einen Investor suchen sollte, der das Areal im Baurecht übernimmt und das Gewerbehaus erstellt. Dies ist auf Interesse gestossen, sodass das Projekt seither von einem Projektentwickler vorangetrieben wird. Da der Projektentwickler Ende September 2016 jedoch noch keinen Investor zur Übernahme der Werka-

<sup>1</sup> Quelle: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel, Leerstandserhebung 2017

rena im Baurecht beibringen konnte, entschied er sich selber das Grundstück im Baurecht zu übernehmen und entwickelt es seither auf eigenes Risiko weiter. Der auf Ende September 2017 im Baurechtsvertrag vereinbarte Baubeginn konnte jedoch vom Projektentwickler bis dato nicht eingehalten werden, da einerseits noch nicht alle Bewilligungen vorliegen und andererseits immer noch keine Ankermieter angebunden werden konnten.

Die Erfahrungen mit der Werkarena zeigen deutlich, dass der Leidensdruck des Basler Gewerbes insbesondere im produzierenden Bereich und Baugewerbe nicht derart gross ist, dass eigene Anstrengungen für eine Verbesserung unternommen werden. Eine gewisse Umzugsbereitschaft im Basler Gewerbe scheint jedoch vorhanden, sofern attraktive Angebote auf den Markt kommen, die den Gewerbetreibenden eine langfristige Standortverbesserung versprechen. Der aus Gewerbekreisen wiederholt geäusserte Flächenbedarf scheint vor diesem Hintergrund nicht primär ein quantitatives Problem zu sein. Die meisten Gewerbebetriebe scheinen sich an ihrem heutigen Standort eingerichtet zu haben und sich wohl zu fühlen. Hingegen können Projekte, die für ausgesuchte Branchen gezielte Mehrwerte schaffen, den ansässigen Gewerbebetrieben Zukunftschancen eröffnen, die sie zu einem Umzug bewegen könnten, sodass am bisherigen Standort Flächen für eine Neunutzung frei werden. Eine verdichtete gewerbliche Nutzung auf dem gesamten Lysbüchel-Areal, wie dies vom Gewerbeverband gefordert wird, scheint somit kaum der festgestellten Nachfrage zu entsprechen und dürfte alleine vom notwendigen Investitionsvolumen her vom Basler Gewerbe langfristig kaum zu refinanzieren sein, sei dies durch Eigeninvestitionen oder indirekt über die entsprechenden Flächenmieten.

Neben den Zone 7-Änderungen ist zu berücksichtigen, dass ausserhalb der Areale von Grossunternehmen rund zwei Drittel der im produzierenden Gewerbe tätigen Beschäftigten *ausserhalb* der Industrie- und Gewerbezone und *ausserhalb* von Gebieten mit Industrieschraffur arbeiten. Damit liegt der Schwerpunkt der produzierenden Klein- und Mittelbetriebe nicht in der Industrie- und Gewerbezone, sondern in den Mischzonen der Stadt (Zonen 2 bis 6). In den Mischzonen müssen sich die Gewerbebetriebe zwar einerseits mit Einschränkungen bezüglich Lärmemissionen und oft auch mit räumlich beengten Verhältnissen arrangieren. Andererseits privilegiert das kantonale Bau- und Planungsgesetz das Gewerbe mittels Ausnahmen für Überschreitungen der maximalen Bruttogeschossfläche. In der Industrie- und Gewerbezone konkurrieren die klassischen gewerblichen und industriellen Nutzungen zwar nicht mit Wohnnutzungen, dafür mit höherwertigen Arbeitsnutzungen sowie mit Sondernutzungen (z.B. Eventhallen, Vereinslokale, Proberäume), die in anderen Zonen keinen Platz finden. Der heute rechtsgültige Verkehrsvorbehalt für nichtindustrielle und nichtgewerbliche Nutzungen soll die Möglichkeiten für ebendiese Nutzungen einschränken, um eine Verdrängung von gewerblichen und industriellen Nutzungen aufgrund von Bodenpreissteigerungen zu vermeiden. Es besteht seitens Verwaltung der Eindruck, dass die klassischen gewerblichen und industriellen Nutzungen so geschützt werden konnten.

## 1.2 Differenzierte Siedlungsentwicklungsstrategie

Die Erhöhung der Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Ziel zur Stärkung der Basler Wirtschaft. Dies ist nur durch bauliche Verdichtungen möglich, insbesondere durch Arealentwicklungen. Die Regierung verfolgt die Entwicklung von verdichteten Gewerbehäusern an der Neudorfstrasse sowie auf dem Areal VoltaNord mit grossem Interesse und ist auf beiden Arealen als Grundeigentümerin direkt involviert. Gleichzeitig steht sie in der Pflicht, nicht nur die Bedürfnisse des produzierenden Gewerbes, sondern auch die Flächenbedürfnisse von höherwertigen Arbeitsnutzungen, Wohnen, Frei- und Grünräumen und öffentlichen Nutzungen zu berücksichtigen. Insbesondere das Wohnungsangebot in Basel kann mit der markanten Zunahme der Arbeitsplätze nicht Schritt halten, was zu steigenden Mieten und mehr Pendlerverkehr führt, da die neuen Arbeitnehmer kaum noch freie Wohnungen in der Stadt finden und deshalb von der Agglomeration in die Stadt pendeln müssen.

Der aktuelle Vernehmlassungsentwurf des kantonalen Richtplans zeigt die Stossrichtung und das Potenzial der wichtigsten Transformationsgebiete im Kanton. Der Entwurf sieht einen differenzier-

ten Nutzungsmix mit Möglichkeiten für Industrie und Gewerbe (z.B. äusseres St. Johann, Dreispitz Süd, Novartis, Roche, Hafen, Klybeck Plus), Logistik (z.B. Wolf, Hafen, Äusseres St. Johann), Forschung (z.B. Roche, Novartis, Rosental, Klybeck Plus, Hafen), Büros / Dienstleistung / Verwaltung (z.B. Novartis, Roche, Rosental, Klybeck Plus, Hafen) sowie diverse andere Nutzungen vor. Insgesamt möchte der Kanton Potenzial für ca. 43'000 neue Arbeitsplätze ermöglichen, wovon realistischere Flächen für ca. 30'000 Arbeitsplätze bis 2035 realisiert werden können.

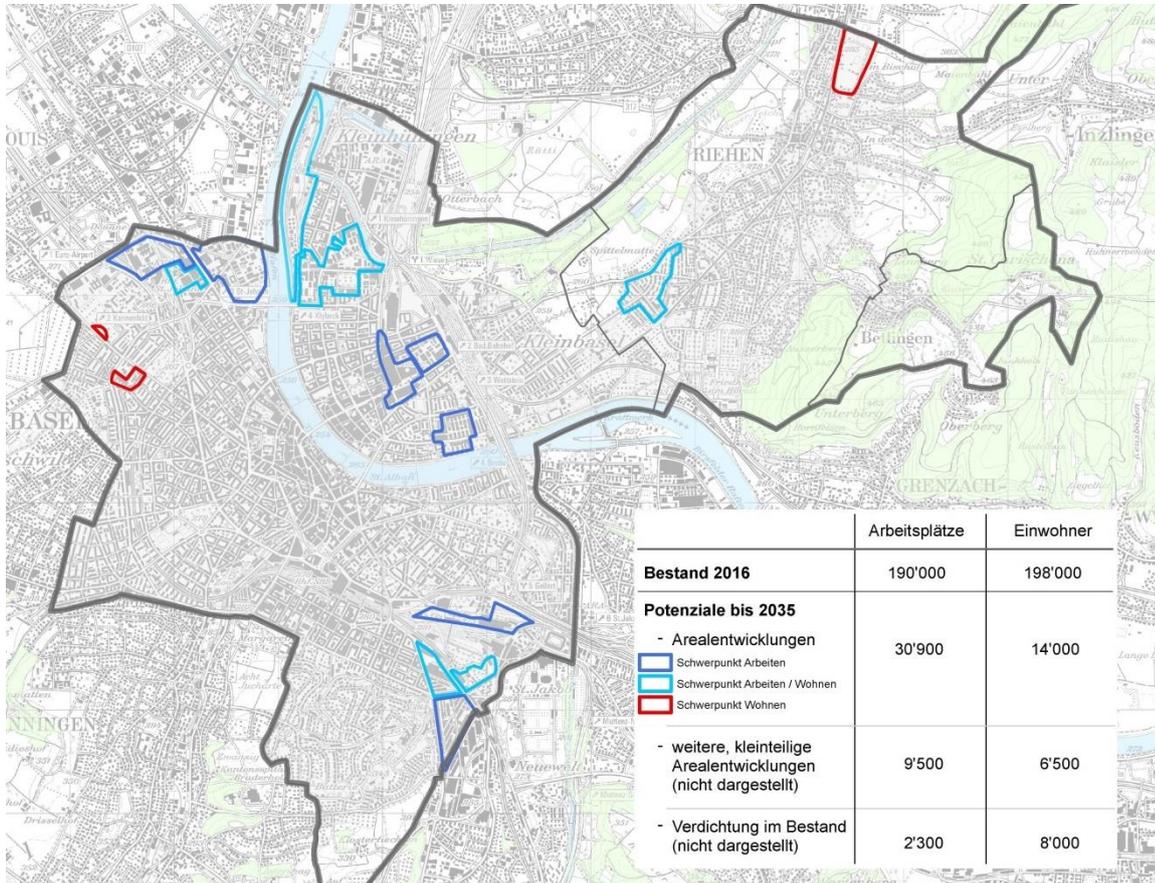


Abb. 2: Vernehmlassungsentwurf kantonaler Richtplan (Oktober 2017)

## 2. Anzug Remo Gallacchi und Konsorten betreffend Erhalt und Förderung von Gewerbearealen

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 04. Februar 2016 vom Schreiben 13.5426.02 des Regierungsrates Kenntnis genommen und entgegen dem Antrag des Regierungsrates den nachstehenden Anzug Remo Gallacchi stehen gelassen und dem Regierungsrat zum erneuten Bericht überwiesen:

„Bekannt ist, dass das Gewerbe in Basel-Stadt, d.h. insbesondere kleine und mittlere Betriebe, erheblich Mühe haben, geeignete Firmenareale zu finden und diese baulich zu nutzen. Dies hängt u.a. damit zusammen, dass in diversen Zonenplanrevisionen die mögliche Nutzung in den baselstädtischen Baugebieten reduziert worden ist. Ebenso wurde in baugesetzlicher Hinsicht sehr viel unternommen, um das Wohnen zu fördern: Durch niedrigere Bauzonen, durch Senkung der Nutzungsmöglichkeit innerhalb der einzelnen Bauzonen, durch die Forderung nach grösseren Frei- und Grünflächen, durch die Einführung von Wohnanteilsvorschriften etc. Dies führt dazu, dass zahlreiche KMU die Stadt verlassen mussten, sei es mangels Möglichkeiten für die Einrichtung ihres Gewerbebetriebs, sei es wegen zu hoher Kosten. Unternehmen, welche ihre Tätigkeit in der Stadt ausüben (z.B. das Bau- und Baunebengewerbe), müssen lange Verkehrswege auf sich nehmen (was bei zahlreichen Verkehrsstaus Kosten verursacht). Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe kann zu gewissen Schwierigkeiten führen, zeichnet aber auch eine lebendige

Stadt und ein lebendiges Quartier aus. Aus dem Blickwinkel der KMU lässt sich feststellen, dass diese Firmen nicht nur in der Region ihren Standort haben, sondern häufig ihre Leistungen für die Bevölkerung in der Stadt und im Kanton erbringen. Kleinere und mittlere Unternehmen bieten sehr zahlreiche Arbeitsplätze, welche sich - gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten - als beständig erweisen. Viele dieser Firmen im Bereich der kleinen und mittleren Unternehmen sind räumlich wenig anspruchsvoll, d.h. sie können ihren Betrieb bereits mit eher geringem Raumaufwand ausführen. Aus raumplanerischer Sicht besteht die Forderung, den baulich nutzbaren Raum in der Stadt zu verdichten, d.h. besser zu nutzen. Dies kann und soll sich auch zugunsten von bestehenden Gewerbebetrieben in der Stadt positiv auswirken, kann aber auch zur verstärkten Ansiedlung von solchen KMU's in der Stadt führen. Dies ist sicher auch möglich in einer wohnnutzungsverträglichen Weise.

Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten:

1. Bestehen Möglichkeiten, für das Gewerbe in Basel-Stadt weitere Areale vorzusehen, dies auch mit entsprechenden zonenplanerischen Massnahmen?
2. Können die Immobilien Basel-Stadt angewiesen werden, bei Verfügungen über Grundstücke des Kantons, der Einwohnergemeinde, der Pensionskasse etc. vermehrt die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben zu berücksichtigen?
3. Bestehen Möglichkeiten, durch Änderungen im Bau- und Planungsgesetz/ ev. anderen rechtlichen Grundlagen, Erleichterungen und bessere Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen für Gewerbebetriebe im Kanton Basel-Stadt?

Remo Gallacchi, Lukas Engelberger, Joël Thüning, Tobit Schäfer, André Auderset, Helmut Hersberger, Andreas Sturm, Sibel Arslan, Karl Schweizer, Urs Schweizer, Andreas Zappalà, Christophe Haller, Heinrich Ueberwasser, André Weissen, Helen Schai-Zigerlig, Rolf von Aarburg, Dieter Werthemann, Pasqualine Balmelli-Gallacchi, Elisabeth Ackermann, Markus Lehmann“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

## **2.1 Möglichkeiten neuer Areale für produzierende KMUs**

Angesichts der Flächenknappheit gibt es im Kanton wie bereits im Schreiben des Regierungsrats vom 22. Dezember 2015 dargelegt nur wenig Spielraum für die Schaffung neuer Gewerbeareale. Noch unbebaute Freiflächen auf der „grünen Wiese“ mit Standorteignungen für Gewerbenutzungen sind auf Stadtgebiet nicht mehr vorhanden. Mit der Zonenplanrevision in Riehen war die Einzonung einer 6'700 m<sup>2</sup> umfassenden Arbeitszone beim Friedhof Hörnli möglich (einschliesslich der Umzonung der südlich angrenzenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse von ca. 11'000 m<sup>2</sup> als neue Arbeitszone).

Neue Flächen für Arbeitsnutzungen können am ehesten noch durch die Verdichtung und Umnutzung von Infrastrukturgebieten, insbesondere von Bahnareal geschaffen werden. Der Kanton lotet die Spielräume für Entwicklungsmöglichkeiten auf solchen Gebieten laufend aktiv aus. In der Regel ist der Kanton aber jeweils nicht Eigentümer dieser Flächen. Das Ob, die Art und der Zeitpunkt der Nutzung dieser Potenziale sind deshalb massgeblich von den jeweiligen Landeigentümern mitbestimmt und oft in komplexe Abhängigkeiten eingebunden. Eine autonome Steuerung durch den Kanton ist daher nicht möglich.

Ein Verzicht auf die stark nachgefragten und ertragsstarken Wohn- und Dienstleistungsnutzungen bei den wenigen Infrastrukturfächern mit Gewerbeumnutzungspotenzial könnte ausserdem dazu führen, dass solche Entwicklungspotenziale insgesamt ungenutzt bleiben. Dies gilt umso mehr, als neue Nutzungen auf bisherigen Infrastrukturfächern oft grosse Vorinvestitionen erfordern. Auch aus raumplanerischer Sicht gilt es bei den wenigen Gelegenheiten für neue Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, dass Flächen nicht nur für das produzierende Gewerbe, sondern für nahezu alle Nutzungen sehr knapp sind.

Aus diesem Grund ist immer eine Abwägung zwischen den Bedürfnissen der Stadt, den Anforderungen der Eigentümerinnen und Eigentümer und den Eignungen der Areale im Einzelfall erforderlich. Der Kanton verfolgt deshalb die Strategie, bei sich abzeichnenden Entwicklungspotenzialen mit Augenmass einen an die Lage der Flächen angepassten Mix von Nutzungen zu erreichen. Beispielsweise wurden mit der 2014 vom Grossen Rat beschlossenen Arealentwicklung „Am Walkeweg“ neben einem neuen gemischt genutzten Wohnquartier auf den bisherigen Freizeitgärten auch eine rund 13'000 m<sup>2</sup> grosse, neue Industrie- und Gewerbezone auf bisherigem Bahnareal festgesetzt. Bereits 2005 wurde die 4'300 m<sup>2</sup> grosse Industrie- und Gewerbezone an der Neudorfstrasse auf einer ehemaligen Nationalstrassenparzelle geschaffen. Zudem werden im Zuge der Arealentwicklung Wolf Güterbahnhof weitere Gewerbeflächen entstehen.

Der Zonenplan garantiert aber nicht, dass die Grundeigentümer die Nutzungsreserven ausschöpfen. Es gibt etliche Areale in der Zone 7, die ohne jede Zonenänderung noch erheblich zusätzlich verdichtet werden könnten.

## 2.2 Verpflichtung der IBS zur Berücksichtigung von Gewerbebedürfnissen

Der Spielraum von Immobilien Basel-Stadt zur Berücksichtigung von gewerblichen Bedürfnissen ist begrenzt. Die Immobilien im Verwaltungsvermögen des Kantons benötigt der Kanton zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben, sie stehen nicht für private Nutzungen zur Verfügung. Die Liegenschaften der Pensionskasse haben vorrangig den Zweck, Erträge für die Versicherten zu generieren. Somit verbleiben die Liegenschaften im Finanzvermögen.

Mit den Immobilien im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt unterstützt der Regierungsrat die nachhaltige Entwicklung von Stadt und Kanton und strebt dabei stets einen Ausgleich zwischen allen Bedürfnissen an. Die Flächen im Kanton sind jedoch für nahezu alle Nutzungen sehr knapp. Der Umgang mit den Immobilien im Finanzvermögen ist in der kantonalen Immobilienstrategie definiert. Sie steckt das Ziel ab, die Entwicklung des Kantons Basel-Stadt als Wirtschaftsstandort, Wohn- und Lebensraum und Zentrum der Region zu fördern. Gewerbliche Nutzungen sind entsprechend bereits heute Teil der immobilienstrategischen Ziele.

Die meisten Liegenschaften des Finanzvermögens sind vermietet oder im Baurecht abgegeben. Der Regierungsrat berücksichtigt die gewerblichen Anliegen bei Umnutzungen oder bei Arealentwicklungen jeweils vorab. Ein aktuelles Beispiel ist die bereits erwähnte Abgabe eines Areals an der Neudorfstrasse im Baurecht für eine mehrgeschossige gewerbliche Nutzung im Neubaustandard (Werkarena Basel). Die Parzelle umfasst 3'400 m<sup>2</sup> und steht gewerblichen Betrieben auch aus dem handwerklichen und produzierenden Bereich zur Verfügung. Der Verkauf der Kleinparzelle an der Lörracherstrasse 139 in Riehen richtete sich gezielt an Familienbetriebe. Das Schlachthofareal als weiteres Beispiel wurde vor wenigen Jahren im Baurecht an die Bell AG abgegeben. Im Gebiet VoltaNord stehen zurzeit rund 25'000 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche in der Vorvermietung (vgl. [www.elsässerstrasse215.ch](http://www.elsässerstrasse215.ch)). Dieses preislich eher günstige Angebot richtet sich vorzugsweise an Unternehmen aus dem gewerblichen und kulturellen Sektor, die sich in einem ehemaligen Industriegebäude mit geringerem Ausbaustandard einzurichten wissen. Am Irene Zurkinden-Platz 1 steht ein Neubau mit Büro- und Erdgeschossnutzung vor der Abgabe im Baurecht. Weiteres Potenzial besteht im Gebiet Klybeck Plus, wo seitens Kanton eine Kaufabsicht für eine Grundstücksfläche von rund 50'000 m<sup>2</sup> für die laufende Nachfrage nach Wirtschaftsflächen besteht. Weitere Gewerbeflächen werden im Rahmen der Entwicklung des Hafensareals bereitgestellt. Sowohl bei Klybeck Plus als auch beim Hafensareal handelt es sich um Flächen, die gewerblichen KMUs bisher nicht zur Verfügung standen. Im Umbau, respektive Neubau an der Ecke Feldbergstrasse / Klybeckstrasse werden zurzeit Mieter für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss gesucht. Das per Herbst 2016 erworbene Rosental Areal ist insbesondere als Wirtschaftsentwicklungsgebiet definiert. Mit dem Grundstück von insgesamt rund 45'000 m<sup>2</sup> Grundfläche hat sich der Kanton einen weiteren Spielraum zur Bereitstellung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen geschaffen.

### **2.3 Erhöhung des Nutzungspotenzials bestehender Industrie- und Gewerbe- zonen für produzierende Gewerbebetriebe**

Die Industrie- und Gewerbezone ist grundsätzlich gut auf die Bedürfnisse der produzierenden Gewerbebetriebe zugeschnitten. Die Volumenvorschriften lassen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 Metern und dem Verzicht auf Freiflächen eine starke bauliche Verdichtung zu, die weit über die von kleinen produzierenden, handwerklichen Betrieben normalerweise erreichbare Ausnutzung hinausgeht. Zonenrechtlich bestehen somit bereits heute erhebliche Potenziale zur besseren Ausnutzung dieser Gebiete.

Einen entscheidenden Beitrag für die Verdichtung gewerblicher Nutzungen leisten Investoren, die gezielt die vorhandenen Ausnutzungspotenziale der Industrie- und Gewerbezone auch für gewerbliche Nutzungen realisieren. Der Kanton erhofft sich von dem Pilotprojekt Werkarena Neudorfstrasse eine entsprechende Signalwirkung und realisiert zudem ein eigenes Projekt an der Elsässerstrasse (VoltaNord, Baufeld 3). Weitere Gewerbeentwicklungen sind im Rahmen aktueller Planungen möglich. Solche hochverdichtete Gewerbenutzungen können in der Industrie- und Gewerbezone ohne Bebauungsplan realisiert werden. Gerade das erwähnte Beispiel der Werkarena Neudorfstrasse zeigt aber, dass die Nachfrage nach solchen speziell auf das Gewerbe zugeschnittenen Angeboten derzeit nicht sehr gross ist (vgl. Kapitel 1.1).

Eine Abkehr von der in der Industrie- und Gewerbezone verankerten Verkehrseinschränkung (§ 34 Abs. 2, Bau- und Planungsgesetz) ohne Gegenmassnahmen wäre gerade für das Gewerbe eher kontraproduktiv: Eine Lockerung würde nämlich den Verdrängungsdruck durch arbeitsplatzintensive, ertragsstärkere Dienstleistungsnutzungen verstärken. Unabhängig vom Zonenrecht können in einigen Gebieten zudem aufgrund von Kapazitätsgrenzen der Strasseninfrastruktur und umweltrechtlichen Vorgaben des Bundes Restriktionen für den Verkehr bestehen. Diese lassen sich durch Nutzungsplanmassnahmen nicht ausser Kraft setzen.

### **3. Anzug Erich Bucher und Konsorten betreffend spezielles Regime für Industrie- und Gewerbezone**

Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 4. Februar 2016 den nachstehenden Anzug Bucher und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Dort wo Mischnutzungen angestrebt werden, darf es nicht zu einer Erosion der Rechte des Gewerbes kommen. Es sind gesetzliche Voraussetzungen zu schaffen, die im Rahmen von Mischnutzungen dem Gewerbe Priorität gegenüber dem Wohnraum-Nutzer zugestehen.

Ein anschauliches und aktuelles Beispiel für die Problematik bietet das Dreispitzareal: Die Christoph Merian-Stiftung sistiert die geplante Weiterentwicklung u.a. mit der Begründung, dass die vielen Regulierungen wie z.B. das aktuelle Verkehrs- und Grünflächen-Regime nicht den Bedürfnissen des Gewerbes entsprechen. Die entscheidende Frage: Wieso entwickelt sich das Dreispitz-Areal auf dem Boden von Münchenstein so schnell und auf der Basler Seite passiert nichts? Was ist das Problem? Das Wachstum der Wohnbevölkerung wie auch von Gewerbe und Industrie führen zum Wettstreit um die wenigen verbleibenden kantonalen Entwicklungsgebiete. Dazu kommt die Überreglementierung wie der zwingende Anteil an Grünflächen (Rabatten) oder die Limitierung der Anzahl Parkplätze pro Anzahl m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Aber auch die Anzahl Zu- und Wegfahrten zu den Gewerbetreibenden ist limitiert.

Diese Fragestellung ist auch für weitere Gewerbegebiete relevant, hat doch die Regierung z.B. für das Lysbüchel-Areal eine ähnliche Durchmischung der Nutzung anvisiert. Das Präsidialdepartement und im Speziellen die Abteilung Stadtentwicklung streben eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen auf den Gewerbe- und Industrie-Arealen an. Auch die Entwicklung des Hafensareals wird bereits heute durch politische Vorstösse begleitet, die wenig oder nichts mit industrieller oder gewerblicher Nutzung zu tun haben. Die Interessenkonflikte sind vorprogrammiert.

Eine Stadt lebt davon, dass unterschiedliche Gruppierungen sie beleben und nutzen. Dazu gehören zwingend auch gewerbliche und industrielle Nutzungen. Wir fordern die Regierung auf, zu prüfen und zu berichten, wie sichergestellt werden kann, dass in Industrie- und Gewerbe zonen, in

denen zukünftig Mischnutzungen erlaubt werden sollen, bisherige gewerbliche und industrielle Nutzungen im bisherigen Rahmen weiterhin möglich sind und Neunutzer nicht in der Lage sein werden, bisherige Nutzungen zu verhindern oder zu erschweren, insbesondere bezüglich Begrenzung von Lärm und sonstigen Emissionen und durch Neuregelung des Verkehrs- und Parkregimes.

Erich Bucher, David Jenny, Andreas Zappalà, Christophe Haller, Beat Braun, Luca Urgese, Murat Kaya, Eduard Rutschmann, Tobit Schäfer, Patricia von Falkenstein, Thomas Strahm, Dieter Werthemann, Franziska Roth-Bräm, Remo Gallacchi, Beatrice Isler, Joël Thüring, Christian von Wartburg“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

Der Anzug zielt primär darauf, gewerbliche Nutzungen bei künftigen Arealentwicklungen mit Mischnutzungen von Wohnen und Industrie / Gewerbe nicht zu benachteiligen. Der Regierungsrat hat in seiner Stellungnahme zur Schriftlichen Anfrage von René Brigger betreffend Konflikte bei Mischnutzungen vom 7. Dezember 2016 bereits ausführlich Stellung dazu genommen, seither hat sich an der Ausgangslage kaum etwas geändert.

In den letzten Jahren wurde Mischnutzung zunehmend als Problem dargestellt und wird insbesondere vom Gewerbeverband abgelehnt. Dabei ging es in der Sache primär um das Nebeneinander von emissionsintensiven Arbeitsnutzungen in der Zone 7 und Wohnen in den bestehenden Mischzonen 2 bis 6. Es ging also weniger um die Verhältnisse innerhalb der bestehenden Mischzonen, wo eine Koexistenz von Wohnen und stillen bis mässig störenden Arbeitsnutzungen bereits lange zulässig ist und grösstenteils gut funktioniert.

Mischnutzungen von emissionsintensiven Arbeitsnutzungen und Wohnnutzung in einer Zone sind nicht sinnvoll und sind entsprechend weder im Bau- und Planungsgesetz noch in den aktuellen Arealentwicklungen vorgesehen. Eine Verschiebung der Grenze zwischen empfindlichen und nicht empfindlichen Nutzungen ist hingegen bei einigen Arealentwicklungen angebracht. Bei solchen Entwicklungen sind die raumplanerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen so zu definieren, dass Konflikte möglichst minimiert werden, wie auch von den Anzugsstellern gefordert.

Die Arealentwicklung VoltaNord bietet ein gutes Beispiel, wie man mit Nutzungskonflikten umgehen kann. Das übergeordnete Nutzungskonzept berücksichtigt die Ausgangslage bezüglich Lärm, Störfallrisiko und Erschliessung, indem industrielle und gewerbliche Arbeitsnutzungen im Norden angesiedelt werden, wo die Voraussetzungen für Wohnen nicht gegeben sind, während Wohnnutzungen schwerpunktmässig im Süden im Anschluss ans bestehende Wohnquartier liegen werden. Die Planung sieht somit eine klare Entflechtung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor: lärmintensive Nutzungen im Norden (Zone 7) und vielfältige Nutzungen (Wohnen und stille bis mässig störende Betriebe) im Süden. Das nördliche Baufeld ist auf vier Seiten von Arbeitsnutzungen (primär Industrienutzung) umgeben und könnte bereits bei einer zweigeschossigen Überbauung alle heutigen Arbeitsflächen auf der SBB-Parzelle unterbringen.

Bei den südlichen Baufeldern auf dem Areal VoltaNord mit Mischnutzung sowie bei den Schnittstellen zwischen diesen und der Umgebung werden Lärmkonflikte durch verschiedene Massnahmen und Rahmenbedingungen minimiert. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, können die Nutzungsanordnung und die städtebaulichen Strukturen Rücksicht auf die Lärmquellen innerhalb und ausserhalb des Planungssperimeters nehmen, beispielsweise durch eine Anordnung der weniger lärmempfindlichen Arbeitsnutzungen an den lärmigsten Stellen. Dies wird im Rahmen der vorgeschriebenen Varianzverfahren und zweiten Bebauungsplanstufe eingefordert. Ausserdem besteht im Rahmen der Entwicklungen auf den beiden Bell-Arealen (Schlachthofstrasse und Elsässerstrasse) die Möglichkeit für möglichst kostengünstige Lärmoptimierungen an der Quelle.

Innerhalb der Baufelder mit Mischnutzung sind nur stille bis mässig störende Betriebe zugelassen. Diese Betriebe werden sich in einer neuen Situation befinden und können sich entsprechend darauf einstellen. Die Koexistenz von Wohnen und stillen bis mässig störenden Arbeitsnutzungen ist der Normalfall in Basel und funktioniert in der Regel ohne grosse Konflikte.

Auf der rechtlichen Ebene zeigt das Lärmgutachten für die Arealentwicklung VoltaNord, dass der Industrielärm aus der Umgebung die Immissionsgrenzwerte, also die gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung massgebenden und in der Stadt Basel vielerorts üblichen Lärmgrenzwerte, nur an wenigen Orten überschreitet. Die Lärmschutzvorschriften für die Neubauten auf dem Areal werden durch den Bebauungsplan allerdings strenger gestaltet, als die eidgenössische Lärmschutzverordnung dies fordert. Die neuen Gebäude werden somit baulich besser geschützt als üblich und sind entsprechend weniger sensibel gegenüber den Lärmquellen innerhalb und ausserhalb des Planungsperrimeters. Durch die Erhöhung der Anforderungen an den Wohnbauten können die Anforderungen an den umliegenden Gewerbe- und Industriefirmen entschärft werden. Damit sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Firmen ausserhalb des Planungsperrimeters sichergestellt werden, wie von den Anzugsstellern gefordert.

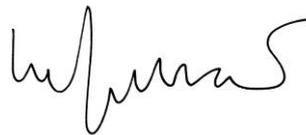
#### 4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, die Anzüge Remo Gallacchi und Konsorten betreffend „Erhalt und Förderung von Gewerbearealen“ sowie Erich Bucher betreffend „spezielles Regime für Industrie- und Gewerbezone“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Marco Greiner  
Vizestaatschreiber