

Stellungnahme

Basel, 30. August 2016 oa

Planaufgabe Volta Nord (Lysbüchel)

Die Handelskammer beider Basel beurteilt den Nutzungsplan „Volta Nord“ kritisch und wehrt sich gegen den kantonsweiten Abbau der Zone 7-Areale zugunsten von Mischnutzungen. Sie vertritt klar die Ansicht, dass eine Mischnutzung auf der SBB-Parzelle verfehlt und in der Zone 7 zu behalten ist. Im Süden des Perimeters schlägt die Handelskammer die Einführung einer neuen, erweiterten Wirtschaftszone vor.

1. Ausgangslage

1.1 Einführung

- Bereits im zweiten Abschnitt heisst es, „Das Entwicklungspotential der bestehenden Mischzonen muss ausgeschöpft werden, reicht jedoch bei weitem nicht aus, um Wohnraum im erforderlichen Ausmass zu erstellen. Das grösste Potenzial besteht in unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen“. Damit wird klar, um was es bei dieser Transformation in erster Linie gehen soll: Um die Schaffung von Wohnraum. Dies ist grundsätzlich ein Ziel, welches die Handelskammer beider Basel unterstützt. Es stellt sich jedoch die Frage wo und wie dieser Wohnraum geschaffen werden kann, ohne die Bedürfnisse der Wirtschaft zu beschneiden. Die Aussage, dass sämtliche IG-Gebiete (VoltaNord, Klybeck, Dreispitz, Walkeweg, Wolf und Hafenaerial) unternutzt sind, darf in dieser Pauschalität nicht gemacht werden. Vielleicht trifft dies rein rechnerisch zu, dürfte bei den Wohngebieten aber vielerorts auch der Fall sein.
Antrag – umformulieren: Potential besteht in der Neueinzonung, der Verdichtung von Wohnzonen, der Schaffung von Hochhäusern und in der Transformation von unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen.
- Im selben Abschnitt verdeutlicht die Aussage, dass über alle sechs genannten Transformationsgebiete – bezogen auf die Gesamtbodenfläche – das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen ausgeglichen sein soll, weshalb sich die Handelskammer für den Erhalt der Wirtschaftsflächen einsetzt. Ohne Gegensteuer droht ein kontinuierlicher Verlust an Wirtschaftsflächen zugunsten von Wohnraum. Zusätzlichen Wohnraum auch in anderen Gebieten zu schaffen, tritt in den Hintergrund. Das ist eine verfehlt Entwicklung. Es droht ein Verdrängungskampf.
Antrag – Satz streichen: ~~Das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen soll bezogen auf die Gesamtbodenfläche aller sechs Transformationsgebiete in etwa ausgeglichen sein.~~

Handelskammer beider Basel

St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
4010 Basel

T +41 61 270 60 60
F +41 61 270 60 05

www.hkbb.ch

- Auf Seite 6 wird das Lysbüchel als attraktives Areal unter anderem für Wohnnutzungen bezeichnet. Es entzieht sich unserer Kenntnis, wo diese Attraktivität herrühren soll. Auf oder beim seit über 100 Jahren ausschliesslich industriell-gewerblich genutzten Areal befinden sich Schlachthof, KVA, Recyclingbetriebe, abgesehen von den störfallrelevanten Nutzungen. Einzig im Süden des Planungssperimeters könnte eine Wohnnutzung allenfalls verträglich gestaltet werden. Für den Rest des Areals ist die Nutzung als Arbeitsgebiet nach wie vor geeigneter. Dies wurde auch an einem Handelskammer-Anlass zum Lysbüchel im Rahmen der Anlassreihe Wirtschaftsflächen deutlich und wurde durch Votanten aus dem Publikum bestätigt.

Antrag – umformulieren: Die Attraktivität des Areals generell für Arbeitsnutzungen und teilweise im südlichen Teil –als auch für Wohnnutzungen kann ...

1.2 Räumlicher Kontext

Die Handelskammer beider Basel teilt die Auffassung, dass der Standort Volta Nord Potenzial für eine deutlich höhere Ausnützung aufweist.

1.3 Immobilienstrategien

1.3.1 Immobilienstrategie SBB

- Gemäss zweitem Abschnitt soll durch die Neuorganisation eine „zeitgemässe Gewerbenutzung“ erreicht werden. Damit stellt sich automatisch die Frage, was zeitgemäss ist und inwieweit die heutigen Betriebe auf dem Areal nicht mehr zeitgemäss sein sollen. Beispielsweise würde ein Recyclingbetrieb ganz im Gegenteil völlig dem Zeitgeist entsprechen. Ausserdem ist es sinnvoll, wenn gewisse Dienstleistungen einer Stadt auch innerhalb des eigenen Perimeters angeboten werden und ist vor allem Gebot einer Strategie der kurzen Wege, welche der Kanton verfolgt. Eine solche hat nicht nur für die Wohn-Arbeitsbeziehung, sondern hat auch für B2B- und B2C-Beziehungen zu gelten.

Antrag – umformulieren: ... durch die Neuorganisation eine zeitgemässe sinnvolle und zukunftsorientierte Gewerbenutzung ...

- Die Ziele der SBB Immobilienstrategie sind löblich. Hingegen wird nicht erwähnt, dass ein Ziel ist, mehr Rendite auf dem Areal zu erwirtschaften. Auch wenn dies ja durchaus ein legitimes Ziel sein kann. Es stellt sich höchstens die Frage, ob dies die Aufgabe von SBB Immobilien ist – handelt es sich ja bei Volta Nord nicht um Verkehrsinfrastrukturen. Zudem stehen Wohnnutzungen natürlich im Vordergrund, wenn man Rendite erzielen will.

Restliches Kapitel 1.3

Keine Bemerkungen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

- Zum kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass alle Planungsgrundsätze, die im Richtplan für das Wirtschaftliche Schwerpunktgebiet „Äusseres St. Johann“ festgehalten wurden, in der Planaufgabe berücksichtigt sind. Dies trifft aus Sicht der Handelskammer beider Basel nicht zu, denn in einem wirtschaftlichen Schwerpunktgebiet ist kein Wohnen vorgesehen. Bis auf die beiden Baufelder 1 und 5 sieht der Bebauungsplan neu Wohnnutzungen vor. Das heisst, dass die behördenverbindlichen Vorgaben des Richtplans nicht eingehalten werden. Insbesondere stört, dass das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet um ganze 2/3 reduziert wird!

Antrag: Richtplan behördenverbindlich umsetzen.

- Im Abschnitt „Umgang mit dem kantonalen Richtplan“ heisst es zudem: „Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnützungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf

der SBB-Parzelle aufnehmen“. Diese Aussage ist nutzlos, da sie keinerlei praktische Relevanz hat. Denn faktisch kann mit dem heutigen Firmenmix auf dem Areal diese Ausnutzungsziffer gar nicht erreicht werden. Theorie und Praxis sind hier bei weitem nicht deckungsgleich.

Antrag – streichen: ~~Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnutzungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf der SBB-Parzelle aufnehmen.~~

1.4.2 Lärm

- Die Anforderungen des Bebauungsplans werden „als Folge der industriellen Vorbelastung“ erklärt. Derartige Begriffe zementieren leider das negative Bild, das heute nach wie vor über die Industrie vorherrscht. Zudem missachtet man damit die historisch gewachsene Bedeutung des Areals.

Antrag – umformulieren: ... als Folge der industriellen ~~Vorbelastung~~ Nutzung ...

1.4.3 Luft

- Hier wird Folgendes erwähnt: „Hingegen können diffuse Emissionen (z.B. Gerüche durch Anlieferung des Kehrriechts, Schlachtabfälle) in diesem Gebiet auftreten. Problematischer sind die jetzigen Nutzungen der Firmen Brenntag und Bell anzusehen (nördlich und östlich), welche gesetzeskonform betrieben werden.“ Damit widerspricht sich der Kanton selber betreffend der Attraktivität für eine Wohnnutzung, womit deutlich wird, dass dieses Areal weiterhin für die bereits bestehende Nutzungsart zu erhalten ist. Da diese Betriebe weiterhin an ihrem Standort verweilen werden, wird sich diese Problematik negativ auf die gegenseitige Beziehung Wohnen-Arbeiten in dem Gebiet auswirken.

Antrag – umformulieren: Diese Ausgangslage spricht für ~~die im Bebauungsplan vorgesehene~~ eine differenzierte Nutzungsverteilung (Industrie/Gewerbe im Norden auf der SBB-Parzelle, Wirtschaftszone auf der IBS-Parzelle und allenfalls Wohnnutzung im Süden auf der Habitat-Parzelle).

1.4.4 Störfall

- Im Bericht wird angemerkt: „Die KCB und die RSKO kommen übereinstimmend zum Schluss, dass das Risiko für das Entwicklungsgebiet Volta Nord als bedingt tragbar einzustufen ist.“ Von daher drängt es sich auf, neue Wohnnutzungen möglichst weit weg von potenziellen Gefahrenquellen zu ermöglichen. Damit verhindert man Konflikt- und vor allem Gefahrenpotenzial für die Wohnnutzung. Zudem vermeidet man den Erlass von Vorschriften und Auflagen, mit denen man vor allem die Wirtschaft unnötig belastet. Das KCB macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen der baulichen Massnahmen eine ganze Reihe von Auflagen (zehn Punkte) einzuhalten sind. Dies stützt wiederum unsere Empfehlung, welche wir unter 1.4.3 eingebracht haben und hier sinnvollerweise ergänzt wird.

Antrag – ergänzen: Auch diese Ausgangslage spricht für eine differenzierte Nutzungsverteilung (Industrie/Gewerbe im Norden auf der SBB-Parzelle, Wirtschaftszone auf der IBS-Parzelle und allenfalls Wohnnutzung im Süden auf der Habitat-Parzelle).

1.5 Mitwirkung

Keine Bemerkungen.

2. Planungsleitsätze

- Leitsatz „Gute Rahmenbedingungen für Unternehmen“

Die Handelskammer beider Basel unterstützt die angestrebte Flexibilität und Vielfalt der wirtschaftlichen Nutzungen der einzelnen Baufelder, um auf die künftige Nachfrage reagieren zu können. Allerdings schränkt die Integration von Wohnnutzungen diese Flexibilität wieder ein.

- Leitsatz „Mobilität“

Hier wird festgehalten: „FussgängerInnen und VelofahrerInnen werden konsequent priorisiert“ und „Durchgangsverkehr (MIV und Schwerverkehr) ist verboten“. Damit erschwert man unnötigerweise schon im Vorhinein die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich laut Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften, und die auf andere Verkehrsträger angewiesen sind (MIV, Lieferung etc.). Verkehrskonflikte werden so unnötigerweise provoziert. Zudem mutet ideologisch an, wenn man jetzt schon ganz genau weiss, wie man mit dem Velo und MIV umgehen will, zu den Fragen der ungleich relevanteren Störfälle aber noch keine Antwort bereit hat.

Antrag – streichen: ~~FussgängerInnen und VelofahrerInnen werden konsequent priorisiert.~~

- Leitsatz „Nachhaltigkeit“

Dieser legt fest: „Für Neubauten gelten anspruchsvolle Energieziele. Wärmebezug und Stromlieferung erfolgen aus Energieträgern von hoher ökologischer Qualität.“ Hiermit wird, zum aktuellen Zeitpunkt, dem Energiegesetz vorgegriffen – insbesondere mit dem Vorschreiben der Energiequalität. Eine solche Vorschrift ist geplant als Absatz 5 im neuen §19 des Energiegesetzes. Im aktuellen Gesetz gibt es keine entsprechende Vorschrift.

Antrag – umformulieren: Für ~~Neu~~ Bauten gelten anspruchsvolle Energieziele, und die weiteren energiebezogenen Bereiche (z.B. Wärmebezug und Stromlieferung) erfolgen aus Energieträgern von hoher ökologischer Qualität gelten die Bestimmungen des Energiegesetzes Basel-Stadt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Bisherige Planung

Keine Bemerkungen.

3.2 Baufelder

Keine Bemerkungen.

3.3 Bebauung

3.3.2 „Ausnützung“

- Hier wird Folgendes festgehalten: „Auf den ganzen Betrachtungsperimeter bezogen (inkl. Erschliessung und öffentliche Flächen sowie der Parzelle Stiftung Habitat ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) ist eine Ausnützung von ca. 1.8 vorgesehen (heute: ca. 0.75, Erlenmatt: ca. 1.1). Bezogen auf die Baufelder beträgt die durchschnittliche Ausnützung 3.0 (Erlenmatt: ca. 2.4).“ Hier stellt sich die Frage, weshalb als Vergleich die Erlenmatt herangezogen wird, denn tatsächlich vergleichbar sind die beiden Areale nicht. Vor allem da die Erlenmatt ein reines Wohnquartier ist.

3.4 Nutzungen

Keine Bemerkungen.

3.5 Freiräume

3.5.3 Massnahmen

- Im Abschnitt „Verfahren“ heisst es, dass die „Realisierung der öffentlichen Freiräume vor oder während der Entwicklung der angrenzenden Baufelder“ zu erfolgen hat. Damit werden Investoren, bzw. Unternehmen vor vollendete Tatsachen gestellt und eine bestimmte Entwicklung vorgespurt. Damit entfernt sich der Kanton nochmals weiter vom Sinn der im Richtplan ausgeschiedenen wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete. Dies gilt umso mehr, als dem Regierungsrat die Freiheit zusteht, z.B. die Ersatzflächen erst im zweiten Bebauungsplan definitiv festzulegen.

Antrag – umformulieren: Realisierung der öffentlichen Freiräume vor oder während in Übereinstimmung mit der Entwicklung der angrenzenden Baufelder.

- Im Abschnitt „Mobilität“ wird evident, dass der Leitstern für Massnahmen in diesem Bereich die Wohnnutzung ist. Die Bedürfnisse von Betrieben und die Tatsache, dass dort auch gearbeitet wird, findet hier keinerlei Erwähnung. Vor allem der letzte Punkt (Tempo 30 / Begegnungszonen und autofreie Bereiche) ruft bei uns Fragezeichen hervor, inwiefern der Kanton die Entwicklung von wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten mit einschränkenden Geboten und Verboten für gewisse Tätigkeiten erschweren wird.

Antrag – Bulletpoint ergänzen: Die Mobilitätsbedürfnisse der ansässigen Betriebe werden berücksichtigt und die direkte Erschliessung sowie der hindernisfreie Anschluss ans übergeordnete Netz sind garantiert.

3.6 Ökologie

3.6.2 Interessensbeurteilung

- Hier hält der Kanton fest: „Es handelt sich beim Areal VoltaNord um eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Stadt Basel (vgl. Kapitel 1.1 und 1.4.1), welches für das Wachstum der Stadt Basel unerlässlich ist“. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung darf die Unerlässlichkeit in Frage gestellt werden. Derartige Aussagen mögen separat für dieses einzelne Areal gelten, jedoch stehen in der Stadt einige Gebiete vor einer Entwicklung, wie beispielsweise Klybeck, Dreispitz und Wolf. Des Weiteren bezieht man sich beim Wachstum schwergewichtig auf das Wohnen – was wiederum nicht einziges Kriterium für die Entwicklung einer Stadt ist. Vor allem sind wir der Meinung, dass es irgendwo auch Orte für ein niederschwelliges Arbeitsplatzangebot braucht, so wie es das Lysbüchel heute bietet.

Antrag – umformulieren: Es handelt sich beim Areal VoltaNord um eines der ~~wichtigsten~~ von mehreren Entwicklungsgebieten der Stadt Basel (vgl. Kapitel 1.1 und 1.4.1), welches für das Wachstum der Stadt Basel unerlässlich ist äusserst wichtig sind.

3.7 Erschliessung

Siehe oben.

3.8 Parkierung

Keine Bemerkungen.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht

Keine Bemerkungen.

4.2 Neue Zonierung

Wie in den bisherigen Ausführungen festgehalten, halten wir die neue Zonierungsstrategie für verfehlt und ungeeignet. Vor allem die Mindestwohnanteile stören und widersprechen dem Sinn eines wirtschaftlichen Schwerpunktgebietes wie im kantonalen Richtplan festgelegt.

4.2.1 Abgrenzung Bahnareal

Keine Bemerkungen.

4.2.2 Zone 7

- Wir unterstützen die Beibehaltung der genannten Baufelder in der Zone 7. Allerdings gehört das Baufeld 2 (Parzelle SBB) ebenfalls weiterhin in diese Zone.

Antrag – ergänzen: Baufelder 1, 2 und 5 bleiben in der Industrie- und Gewerbezone 7, ...

4.2.3 Zone 5a

- Mit der Umzonung in die Wohnzone 5a sehen wir – entsprechend unseren bisherigen Ausführungen – viel Konfliktpotenzial und unnötige Regulierungen auf das Areal zukommen. Deshalb sind die Baufelder 2 (SBB-Parzelle) sowie 4 und 6 (IBS-Parzelle) nicht der Zone 5a zuzuordnen. Wir schlagen hierfür Folgendes vor.

Eine neue Wirtschaftszone einführen

Nach der eingehenden Analyse des Nutzungsplans kommt die Handelskammer zum Schluss, dass sich eine Ergänzung in der Zonenplanung anbietet.

Die Situation auf dem Lysbüchel zeigt exemplarisch die grosse Herausforderung, welche die Weiterentwicklung eines bisher exklusiv einer bestimmten Nutzung vorbehaltenen Areals mit sich bringt. Dabei geht es nicht nur darum, dass bestimmte Nutzungsarten nicht mehr möglich sind, sondern auch darum, dass die bestehende Zoneneinteilung Entwicklungen der letzten Jahrzehnte nicht abbildet. Spezifischer geht es um die Umzonung einer der Zone 7 zugeordneten Parzelle in eine Zone der Nummern 3-6. Letztere sind denn als Zonen für die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geeignet. Um hingegen eine städtebaulich qualitativ hochwertige Nutzung für Produktion und Dienstleistungen ohne Wohnen und ohne Industrie realisieren zu können, bietet sich die Schaffung einer entsprechenden, neuen Wirtschaftszone an.

Die Handelskammer sieht eine Chance darin und vor allem die Rahmenbedingungen erfüllt, die Entwicklung auf dem Lysbüchel dazu zu nutzen, eine ausschliesslich der Produktion und den Dienstleistungen vorbehaltene Wirtschaftszone zu schaffen. Darin soll Arbeiten unter Ausschluss von Wohnnutzung und wohnverwandten Nutzungen zulässig sein. Ebenfalls ausgeschlossen wären die für die Zone 7 typischen Industrienutzungen. Damit eignet sich diese bestens als Übergangszone zwischen I/G-Zone und Wohnzone.

Antrag 1 – Titel anpassen: 4.2.3 ~~Zone 5a~~ Wirtschaftszone

Antrag 2 – neuer Text: Baufelder 4 und 6 werden der Wirtschaftszone zugewiesen. So kann eine städtebaulich qualitativ hochwertige Nutzung für Produktion und Dienstleistungen ohne Wohnen und ohne Industrie realisiert werden.

4.2.4 Zone 5

Keine Bemerkungen.

4.2.5 Grünanlagenzonen

- Die Handelskammer sieht diesen Abschnitt kritisch. So sollen 80 Prozent der Naturschutzfläche nicht begehbar sein (Kapitel 3.6.3, S. 33 im Bericht). Das entspricht 10'000 m² und damit mehr als der Fläche des Petersplatzes.

4.3 Neuer Bebauungsplan

4.3.3 Bauungsvorschriften

- Bestimmung „b.“ legt die Eckwerte des zweistufigen Planungsverfahrens fest. Hier kritisiert die Handelskammer vor allem die reduzierte Planungssicherheit. Denn es wurde verpasst, in der vorliegenden Stufe 1, dem Nutzungsplan, eine genügend weitreichende Planungstiefe zu verfolgen: eine Menge vor allem wichtige Planwerte werden auf die zweite Stufe, das Varianzverfahren, verschoben. Dabei stört primär, dass im vorliegenden Plan gewisse Bereiche – z.B. die Mobilität – ziemlich klar vorgegeben, andere hingegen – insbesondere Störfall und Nutzungskonflikte – nur marginal angegangen werden. Das ist insofern relevant, als in der zweiten Planungsstufe Beschlüsse durch den Regierungsrat getroffen und damit dem parlamentarischen Regulativ entzogen werden.
- Bestimmung „f.“ hält Mindestanteile für Wohnen und Arbeiten fest. Diese steht allerdings im Widerspruch zu Kapitel 1.1 „Einführung“, zweiter Abschnitt, welcher ein möglichst gleiches Verhältnis von Arbeiten und Wohnen festhält. Eine Ungleichheit in Baufeld 2 wird hier sichtbar (40 Prozent Wohnen vs. 30 Prozent Arbeiten), die sich in den Baufeldern 4 und 6 noch akzentuiert (80, respektive 60 Prozent Wohnen vs. keine Bestimmung für Arbeiten). Damit weckt der Kanton klar den Eindruck, dass die Intention darin besteht, dieses wirtschaftliche Schwerpunktgebiet schwergewichtig der Wohnnutzung zuzuführen und nicht für Arbeitsnutzungen weiter zu entwickeln.
- Bestimmung „i.“ des Bebauungsplans sieht die Möglichkeit eines Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern vor. Aus unserer Sicht ist das begrüssenswert, da so vor allem auf Baufeld 2 (SBB Parzelle) eine Flexibilität zumindest theoretisch möglich ist.
- Bestimmung „j.“ besagt, dass bis zu 30 Prozent der EG-Fläche als Veloparking genutzt werden kann, ohne dass diese von der BGF abgezogen wird. Dabei stellt sich die Frage, wie sinnvoll eine derartige Bestimmung ist. Sowohl vom Anteil her: besteht der Bedarf, 30 Prozent der Fläche in Veloparkings zu erstellen? – wie auch seitens der Umsetzung her: verbleiben einem Bauherrn laut Zonenbestimmungen noch genug Platz um dennoch den vollen BGF-Betrag auszuschöpfen?
Antrag – anpassen: Anteil reduzieren auf 15 Prozent.
- Bestimmung „s.“ schliesst die Ansiedlung störfallrelevanter Betriebe aus. Dieses Verbot gilt für alle Baufelder ausser 1 und 5. Für die Handelskammer ein weiterer klarer Hinweis darauf, dass dieses Areal für Wohnen ungeeignet ist. Mit unseren vorherigen Vorschlägen zur neuen Zonierung würden wir eine entsprechende Änderung hier beliebt machen.
Antrag – anpassen: In den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 ist die Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, ausgeschlossen.

- Bestimmung „u.“ legt für Neubauten zusätzlich zum Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie fest. Das ist unserer Ansicht nach völlig unnötig, da das Energiegesetz schon Vorschriften für Neubauten festlegt, welche teilweise schon streng genug sind.

Antrag – umformulieren: Für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischen-nutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.

4.4 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165

Keine Bemerkungen.

4.5 Änderung Wohnanteilplan

Keine Bemerkungen.

4.6 Bau- und Strassenlinien

Keine Bemerkungen.

4.7 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Keine Bemerkungen.

4.8 Städtebaulicher Vertrag

Keine Bemerkungen.

5. Kosten und Erträge für den Kanton

5.1 Überblick

5.2 Erträge

5.2.1 Mehrwertabgabe

- Es ist nicht klar, was der Kanton in diesem Kapitel plant – der Text ist hier nicht eindeutig genug. Aktuell ist für die Zone 7 kein Ausgangswert zur Berechnung des Mehrwerts festgelegt, sondern wird in der Praxis situativ festgelegt. Die in Vernehmlassung befindliche Vorlage zur MWA möchte das neu definieren. Wird nun hier dem Gesetz vorgegriffen und ein Basisnutzungspotenzial von 1.8 festgelegt oder bis auf weiteres nach heutigem Usus weiter verfahren?

Antrag: eindeutiger formulieren, was der Nutzungsplan bezüglich Mehrwertabgabe festlegt.

5.3 Planungskosten Varianzverfahren

6. Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“

6.1 Anzug

6.2 Stellungnahme des Regierungsrats

- In diesem Kapitel heisst es: „Der Druck auf Unternehmen mit auslaufenden Baurechtsverträgen ist vorhanden, beschränkt sich im Kanton Basel-Stadt jedoch nicht nur auf das Lysbüchel-Areal.“ Wir sehen in dieser Aussage genau einen Grund für die Notwendigkeit einer Gesamtschau bzw. für den Erhalt zumindest der SBB-Parzelle in Zone 7 und der Verzicht auf eine Umzonung in

Zone 5a? Weiter heisst es „Auf dem Lysbüchel-Areal sollen insbesondere auf Baufeld 1 Flächen bestehen, die sich für verdichtetes Gewerbe eignen“ und „Eine flächendeckende Überbauung mit verdichteten Gewerbehäusern führt hingegen zu einem Überangebot an Gewerbeflächen.“ Die Herausforderungen aus diesen Aussagen orten wir darin, dass mit dem bestehenden Vorschlag des Bebauungsplans nirgends flächenintensive Nutzungen möglich sind. Ausserdem erachten wir den Begriff „verdichtetes Gewerbe“ als nicht ganz unproblematisch, da er vieles beinhaltet aber dennoch nichts aussagt.

6.3 Antrag

Keine Bemerkungen.

7. Auflage- und Einspracheverfahren

Keine Bemerkungen.

Hauptanliegen

Unsere Forderungen fassen wir wie folgt zusammen:

- Umsetzung des wirtschaftlichen Schwerpunktgebietes im Bebauungsplan,
- Erhalt der SBB-Parzelle in der Zone 7,
- Neuschaffung einer Wirtschaftszone und Einführung auf der IBS-Parzelle,
- Mobilität und Massnahmen hierfür sind differenzierter und offener zu handhaben,
- Die Energieanforderungen sind zu reduzieren und dem Energiegesetz BS unterzuordnen,
- Die tiefgreifende Steuerung des Wirtschafts- bzw. Branchenmixes durch den Nutzungsplan ist zu reduzieren.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen und stehen für Gespräche sehr gerne zur Verfügung.