

# Stellungnahme

## Zonenplanrevision - Basisratschlag

### Leitgedanke

**Aus Sicht der Wirtschaft muss die Zonenplanrevision Basel-Stadt eine Entwicklung unterstützen, um im internationalen Standortwettbewerb als Unternehmensstandort konkurrenzfähig bleiben zu können. Dabei spielen in Bezug auf die Nutzungsplanung nebst Qualität und Quantität der Arbeitsplatzgebiete auch die Wohnnutzung, die Erschliessung und die planungsrechtlichen Gegebenheiten eine wichtige Rolle.**

### Grundsätzliche Bemerkungen

#### Strukturiert und fundiert

Der Bericht zur Zonenplanrevision ist sehr strukturiert und fundiert. Die zur Verfügung gestellten Informationen und das Kartenmaterial sind umfassend. Die Strukturierung der Zonenplanrevision in einen Basisratschlag und später folgenden Einzelvorlagen zu den Arealentwicklungen ist sinnvoll. Die Komplexität der Zonenplanrevision kann dadurch gebrochen werden und ein gezieltes themenspezifisches Vorgehen wird möglich.

#### Planungs- und Investitionssicherheit - Flexibilität

Das etappierte Vorgehen birgt auch Risiken. Eine zu „weiche“ Strategie, die zulässt, dass die Flächennutzung dauernd angepasst wird, schafft keine Planungs- und Investitionssicherheit. Diese sind für die Entwicklung der Wirtschaft aber von fundamentaler Bedeutung.

>>> *Die Zonenplanrevision muss einen klaren und verbindlichen Weg finden zwischen Planungs- und Investitionssicherheit einerseits und der notwendigen Flexibilität andererseits.*

#### Private Initiative ermöglichen

Das zweistufige Nutzungsplanverfahren über die Festsetzung von Bebauungsplänen ermöglicht den Behörden, detailliert auf die einzelnen Bauvorhaben Einfluss zu nehmen. Wie die Erfahrung zeigt, generiert dieses Vorgehen aber auch Auflagen, die eine dynamische Entwicklung verhindern können und hohe Kosten verursachen. Insbesondere weil in den vergangenen Jahren die Anzahl Planungs- und Bauvorschriften stetig zugenommen hat, sollte der Kanton Gegensteuer geben.

>>> *Die im Basisratschlag behandelten Entwicklungsgebiete sollen nochmals dahingehend überprüft werden, ob das Instrument des Bebauungsplans zwingend angewendet werden muss. Es gilt zu verhindern, dass private Initiative durch staatliche Planwirtschaft unmöglich wird.*

#### Arealentwicklungen nicht Bestandteil vom Basisratschlag

Der Ratschlag beschreibt als „raumplanerische Gesamtschau“ auch die einzelnen Arealentwicklungen. In nachfolgenden Ratschlägen sollen diese detailliert vorgelegt werden.

>>> *Es ist sicherzustellen, dass die in Kapitel 6 gemachten Aussagen zu den Arealentwicklungen keine grundeigentümergebundene Verpflichtung darstellen und rein informativen Charakter haben. Es handelt sich um Absichtserklärungen, die sich mehrheitlich auf den für die Pla-*

nungsbehörden verbindlichen kantonalen Richtplan abstützen. Es muss klar sein, dass der Grosse Rat über die im Kapitel 6 gemachten Aussagen zu den Arealentwicklungen im Rahmen des Basisratschlags nicht befinden muss.

#### Differenzierte Nutzungsplanung - Mischnutzungen

Im vorliegenden Zonenplan wird deutlich, dass insbesondere Wohn- und Grünzonen fast ausschliesslich diesem einen Nutzungszweck vorbehalten bleiben. Universität und Spitalnutzungen sollen ebenfalls räumlich zusammengefasst und zonenrechtlich so definiert werden, dass nur diese Nutzung auf dem entsprechenden Gebiet möglich ist. Daraus lässt sich schliessen, dass eine Differenzierung der Nutzungen zweckmässig und effektiv ist. Bei den Arbeitsplatzgebieten, speziell bei der Industrie- und Gewerbezone, wird allerdings eine andere Logik angewendet: Die Industrie- und Gewerbezone wird nicht nur ständig reduziert (im Basisratschlag -3.2 ha), sondern durch die Option von Mischnutzung zusätzlich zerlöchert.

>>> *Der Druck auf die noch vorhandenen Industrie- und Gewerbezone muss reduziert werden. Nutzungskonflikte sind durch die Zonenplanrevision zu beheben und nicht zu implementieren.*

### **Zielsetzungen, Planungsansatz, Auswirkungen**

#### Offensive Entwicklung

Die Möglichkeit, dass mit der Zonenplanrevision die Grundlage für eine räumlich differenzierte Entwicklung mit zusätzlich ca. 9000 Einwohnern und über 10'000 Arbeitsplätzen generiert wird, unterstützt die Wirtschaft. Soll im Sinne des Leitgedankens der Unternehmensstandort wettbewerbsfähig bleiben, sind mutige Entwicklungsschritte notwendig. Die Zonenplanrevision bildet dabei eine wichtige Grundlage.

#### Priorität bei den Arbeitsnutzungen

Die formulierten Ziele der Zonenplanrevision werden seitens der Wirtschaft grundsätzlich unterstützt. Höchste Priorität haben für die Wirtschaft selbstverständlich die Rahmenbedingungen für die Arbeitsnutzung. Diese gilt es entsprechend den Bedürfnissen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

>>> *Wie bei der Richtplanung kritisieren wir an dieser Stelle, dass das Gewerbe nicht im Zielfokus der Zonenplanrevision steht.*

#### Zusätzliches Wohnangebot gewünscht

Die Ausweitung und Differenzierung des Wohnangebots wird von der Wirtschaft explizit gewünscht. Unterstützt werden insbesondere die Schaffung neuer Bauzonen (Stadtrandentwicklung) und die Verdichtung in der bestehenden Substanz.

>>> *Mit der Zonenplanrevision sollen explizit Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche eine Dynamisierung in den bestehenden Bauzonen ermöglicht.*

#### Freizeitgärten transformieren

Um neue Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen, sind nicht nur wie in der Vergangenheit grossmehrfach Arbeitsplatzgebiete zu transformieren, sondern auch das Potenzial der überdimensionierten Freizeitgärten ist zu nutzen. Der durch die Zonenplanrevision zusätzlich generierte Wohnraum ist aus Sicht der Wirtschaft auch dringend nötig. Die in den kommenden Jahren zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze lösen diese Nachfrage aus.

>>> *Die Wirtschaft unterstützt daher die geplante Reduktion der Freizeitgärten zugunsten einer Stadtrandentwicklung, die zusätzlichen Wohnraum schafft.*

### Freiraumnutzung ebenfalls differenzieren

Die Freiraumgestaltung ist notwendig. Insbesondere Rhein/Wiese und der Übergang zur Landschaft verdienen spezielles Gewicht. Die Freiraumgestaltung darf nicht wie ein schwerer Teppich über das ganze Stadtgebiet gelegt werden, ansonsten würden sich die anderen Ziele der Revision nur ungenügend realisieren lassen.

>>> *Auch bei der Freizeitnutzung gilt es zu differenzieren und Schwerpunkte zu bilden. Gleiches gilt auch für den Stadt- und Dorfbildschutz.*

### „Urbane Qualitätsmaximierung“

Die „urbane Qualitätsmaximierung“ kann als Planungsansatz von der Wirtschaft grundsätzlich unterstützt werden. Er sagt in dieser Form auch nicht viel aus. Ebenso kann unter „stadtgemäße Nutzungen und Bauformen“ sehr viel verstanden werden.

>>> *Für die Wirtschaft ist im Zusammenhang mit dem Planungsansatz von zentraler Bedeutung, dass ausreichend, qualitativ hochwertige Arbeitsplatzgebiete mit Entwicklungsmöglichkeiten, verbindliche Rahmenbedingungen und wenig Auflagen resultieren. Insbesondere Bebauungspläne enthalten auch Risiken (siehe oben) für private Initiativen.*

## **Stadtrandentwicklungen**

### Ost und Süd realisieren

Die Stadtrandentwicklungen Ost, West und Süd werden seitens der Wirtschaft ausserordentlich begrüsst. Sie bieten die Möglichkeit, den notwendigen zusätzlichen Wohnraum in den kommenden Jahren zu erstellen. Die Schaffung eines breiten Wohnangebots erscheint aus Sicht der Wirtschaft zudem der richtige Ansatz zu sein.

Die Aufnahme eines Hochhauskonzepts in die Überlegungen der Stadtentwicklung wurde seitens der Wirtschaft bereits mehrfach gefordert und ist nun im Rahmen der Zonenplanrevision aufgenommen worden. Diese erfreuliche Entwicklung zeigt auch erste Früchte bei der Stadtrandentwicklung Ost. Die Kriterien, wo Hochhäuser sich eignen, sind nachvollziehbar.

>>> *Unklar ist noch, wo der Zonenplan Voraussetzungen schafft, damit die Potenziale von „hohen Häusern“ (6-10 Stockwerke) zwecks besserer Verdichtung genutzt werden könnten.*

### West anpassen

Die Stadtrandentwicklung kann aus Sicht der Wirtschaft in einem Punkt nicht akzeptiert werden. Der Zubringer Allschwil führt über den Planungssperimeter und wird bewusst ausgeklammert. Es wird dabei auf den Richtplan verwiesen, in welchem der Zubringer Allschwil nicht mehr enthalten sei. Als die Wirtschaft die überraschende Streichung des Zubringers durch die Regierung kritisierte, wurde anders argumentiert.

>>> *Es ist unverantwortlich, dass für die wichtige Verkehrsanbindung nach Allschwil keine planungsrechtlichen Vorgaben, im Sinne einer Freihaltung, vorgesehen sind. Dies muss aus Sicht der Wirtschaft zwingend korrigiert werden.*

Zudem sind die Auflagen, die im Rahmen des Bebauungsplans gemacht werden, derart zahlreich und einschneidend, dass die Attraktivität für Investoren gefährdet sein könnte.

### Gebiet am Walkenweg überprüfen

Das Gebiet am Walkenweg liegt heute isoliert und unternutzt zwischen Dreispitz, Geleisen und Wolfgottesacker. Der Bebauungsplan sieht vor, dass der grösste Teil der heute in der Industrie- und Gewerbezone liegenden Fläche in eine Wohnzone umgewandelt werden soll. Ein Reststreifen, als Lärmriegel zur Bahn, soll künftig als Industrie- und Gewerbezone dienen, vorausgesetzt die SBB geben das Areal frei. Der Verlust an Arbeitsplatzgebiet, insbesondere zusammen mit den Reduktionen auf dem Dreispitzareal, ist somit erheblich.

*>>> Es gilt zu prüfen, ob der Anteil an Industrie- und Gewerbegebiet nicht belassen bzw. erhöht werden kann. Bis heute wurde das Gebiet ja aufgrund einer Vereinbarung als Freizeitgartengebiet genutzt. Die Erschliessung des Gebiets muss zudem sichergestellt werden. Insbesondere für das Gewerbe sind ausreichend Parkiermöglichkeiten vorzusehen. Die Rahmenvorgaben für einen Bebauungsplan machen dazu unklare Aussagen.*

### Erschliessung diskriminierungsfrei sicherstellen

In allen Stadtrandentwicklungsgebieten wird es zu mehr Verkehr kommen. Es ist Aufgabe der Zonenplanrevision beim öffentlichen Verkehr, beim motorisierten Individualverkehr sowie beim Langsamverkehr die nötigen Voraussetzungen zu schaffen, um den Mehrverkehr zu bewältigen. Ideologische Ansätze, die den motorisierten Verkehr aktiv benachteiligen, sind aus Sicht der Wirtschaft fehl am Platz.

*>>> Um eine attraktive Erschliessung gewährleisten zu können, sind alle Verkehrsträger in eine Planung miteinzubeziehen.*

### **Ortsbildschutz**

Historisch wertvolle Bausubstanz prägt das Bild einer Stadt massgeblich und bietet eine grosse Chance. Im Vordergrund steht dabei natürlich die Altstadt, die ein kulturelles Zentrum bildet. Aber auch historisch wertvolle Quartiere als Zeitzeugen und Einzelobjekte müssen in einer Stadtentwicklung Platz haben.

Solange diese Gebäude effizient bewohnt und genutzt werden können, entstehen kaum Probleme. Entsprechen die Gebäude keinem heutigen Nutzungszweck mehr und stehen leer, ändert sich die Ausgangslage. Auf diese Problematik muss die Zonenplanung im Rahmen der Festlegung der Schutz- und Schonzone Antworten geben können.

Zudem erscheint die Ausdehnung der Schutz- und Schonzone bei der Betrachtung der entsprechenden Zonenkarte sehr dispers über das Stadtgebiet verteilt. Man muss sich bewusst sein, dass die Zuteilung in die Schutz- und Schonzone Opportunitätskosten auslöst und allenfalls andere erwünschte Entwicklungen mit einem volkswirtschaftlich höheren Wert oder einem umwelttechnischen Nutzen (Energieeffizienz) verhindert.

*>>> In der Zonenplanung sind Instrumente zu schaffen, welche beim Ortsbildschutz eine gewisse Flexibilität gewährleisten, wie dies bei den Arbeitsnutzungen auch vorausgesetzt wird.*

### **Freiraum, Natur- und Landschaftsschutz**

Wie bereits oben dargelegt, stellt die Freiraumnutzung für die Wirtschaft ebenfalls ein wichtiges Element der Stadt dar. Ohne die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen im Detail analysiert zu haben, wird die Einführung einer Naturschutzzone in einem derart überbauten Raum als unpassend beurteilt und birgt grosses Konfliktpotenzial. Es sind – wie in anderen Zonen auch – effektive, aber auch flexible Wege zu suchen.