



Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

WSD/037598

an den
Grossen Rat

Regierungsratsbeschluss
vom 26. August 2003

Schriftliche Beantwortung der Interpellation Nr. 70 Daniel Stolz betreffend Aufwertung des St. Johannquartiers vs Rheinhafen

(eingereicht vor der Grossratssitzung vom 4. Juni 2003)

Frage 1

Wie beurteilt der Regierungsrat die Entwicklungsmöglichkeiten im Rheinhafen St. Johann?

Gegenwärtig wird auf den Arealen des Rheinhafens St. Johann Güterumschlag und Logistik betrieben. Beim Betrieb dieser Anlagen besteht praktisch ein Monopol bei der Firma ULTRA-BRAG AG. Im Gegensatz zu den Ausführungen ein und desselben Journalisten in der Sonntagspresse und der Schweizerischen Handelszeitung ist die Firma ULTRA-BRAG AG nicht Baurechtsnehmerin, sondern betreibt die Anlagen auf der Basis von zwei langfristigen Mietverträgen. Baurechtsnehmer sind die Firmen Coop, Basel, resp. Crédit Suisse Immobilienleasing, Zürich. In beiden langfristig abgeschlossenen Verträgen existieren vorzeitige Ausstiegsklauseln. Im einen Mietvertrag ist die Auflösung des Mietverhältnisses mit einer zweijährigen Kündigungsfrist möglich, welche unmittelbar nach Abschluss eines Vertrags der Baurechtsnehmerin mit dem Kanton Basel-Stadt zu laufen beginnt. Im anderen Fall sind die Verhältnisse etwas komplexer, weil die Baurechtsnehmerin in einem Leasing-Verhältnis mit einer anderen Firma steht, die mangels Eigennutzung der Anlagen und Areale einen Mietvertrag mit ULTRA-BRAG AG eingegangen ist. Grundsätzlich besteht jederzeit die Möglichkeit einer Kündigung des Leasingvertrags durch die Baurechtsnehmerin vor 2014. Würde der Leasingvertrag gekündigt, weil die Baurechtsnehmerin das Baurecht an den Kanton Basel-Stadt abträte, würde der Mietvertrag von ULTRA-BRAG AG gleichzeitig automatisch beendet.

Unsere Ausführungen belegen, dass der Betrieb der Hafenanlagen St. Johann durch die Firma ULTRA-BRAG AG einer relativ raschen Umnutzung nicht im Wege steht.

Mit den oben genannten Baurechtsnehmern wurden seitens des Vorstehers des Wirtschafts- und Sozialdepartements und des Rheinschiffahrtsdirektors im Februar 2002 Abklärungsgespräche geführt. Diese Gespräche sind positiv verlaufen, d.h. die beiden Baurechtsnehmer wären grundsätzlich bereit, von ihren Baurechten zurückzutreten, vorausgesetzt, es würde Einigkeit über die damit verbundenen Ablösekosten erzielt. Für die Ablösung der Baurechte und die Rückbaukosten ist von einem Betrag in der Grössenordnung von ca. 60 Millionen auszugehen. Wichtig ist zu wissen, dass die Sanierung der Altlasten durch den Kanton übernommen werden muss, weil als Verursacherin die ehemalige städtische Gasfabrik feststeht.

Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Die Ergebnisse erster städtebaulicher Abklärungen zeigen eine breite Eignung des heutigen Hafensareals für unterschiedliche neue Nutzungen. Als besonders geeignet erscheinen uns folgende Nutzungsüberlegungen:

- Die Nähe zum Campus des Wissens der Novartis begünstigt Nutzungen im Bildungs- und Kulturbereich.
- Die exklusive Lage am Rhein, eingebettet in einen grossen Freiraumbereich begünstigt hochwertige Wohnnutzungen, ausgelegt für typisch städtische Wohnformen.
- Der Böschungs- und Uferbereich, vernetzt über einen Grünraum mit der Volta-
matte, würde sich selbstredend bestens für Freizeit- und Erholungs-, aber auch
Kulturnutzungen eignen.

Quantitatives Potential

Die Hafensparzellen umfassen eine Fläche von rund 56'600 m², wovon 6'600 m² bereits im Baurecht von der Novartis genutzt werden.

Von den verbleibenden 50'000 m² würden voraussichtlich 2/5 für die Erschliessung und den Böschungsbereich beansprucht.

Somit verbleiben im wesentlichen rund 30'000 m² für die oben beschriebenen, zu bevorzugenden Nutzungen.

- Brückenkopfbereich (bis Raum Fabrikstrasse).
8 bis 10'000 m² BGF
für die Nutzungsbereiche Kultur / Bildung
(zum Vergleich: Pharmazentrum an der Klingelbergstrasse; ca. 17'000 m²)
- Südlicher Hafenbereich, Nähe Rhein:
20 bis 35'000 m² BGF
für den Nutzungsbereich hochwertiger Wohnungsbau für städtische

Wohnformen

(Annahme Wohnanteil von 2/3; ca. 100 bis 150 Wohnungen)

- Nördlicher Hafенbereich, Nähe Rhein u. Grenze zu F (spätere Etappe)

20 bis 25'000 m² BGF

Dieser Nutzungsbereich könnte in einer späteren Etappe durch die Schaffung eines Brückenkopfes zur Grenze hin mit hochwertigem Wohnungsbau verstärkt werden.

(Annahme Wohnanteil von 2/3; ca. 100 bis 120 Wohnungen)

- Uferbereich

4 bis 5'000 m² BGF

Im Uferbereich, (Böschung), bestünde ausserdem die Möglichkeit, mit zweigeschossigen, in die Böschung eingepassten Bauten, Nutzungsbereiche für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, ev. auch solche der Kultur zu erstellen.

Wertschöpfungspotential

Abgeleitet aus der Annahme eines Landwertanteils pro m² BGF von Fr. 600.- bis Fr. 800.- ergeben sich folgende Grössenordnungen:

Das Wertschöpfungspotential der Hafенparzellen liegt gemäss obiger Schätzung mittelfristig zwischen Fr. 18 Mio. bis max. Fr. 38 Mio. (ohne grenznahe Wohn- und Geschäftsnutzung).

Langfristig kann das Wertschöpfungspotential durch die Realisierung der grenznahen Wohn- und Geschäftsnutzungen um zusätzliche Fr. 12 Mio. bis max. Fr. 20 Mio. gesteigert werden.

Frage 2

Könnten die Pläne der Logistikfirma mit den Plänen der Novartis und der Aufwertung des St. Johanns kollidieren?

Diese Frage kann mit Nein beantwortet werden. Ob es Kollisionen gibt oder nicht, hängt im wesentlichen davon ab, ob mit den Baurechtsnehmern letztlich eine Ablösung der Baurechte vereinbart werden kann. Gemäss unseren Ausführungen unter Frage 1 sind die Möglichkeiten grundsätzlich intakt.

Frage 3

Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass der Campus aus verschiedensten Gründen enorm wichtig für das Quartier und den ganzen Kanton ist?

Ja, der Campus ist von hervorragender Bedeutung für Basel. Dieser Neu- und Umbau des internationalen Novartis-Hauptsitzes stellt ein klares Bekenntnis zum

Standort Basel dar. Mit dem Campus schafft sich dieses Unternehmen einen optimalen Mikrostandort, der für das langfristige wirtschaftliche Gedeihen erforderlich ist. Damit werden viele Arbeitsplätze langfristig gesichert und möglicherweise auch neu geschaffen. Nicht zu unterschätzen ist auch das Investitionsvolumen von ca. Fr. 600 Mio., das nicht zuletzt auch für das hiesige Gewerbe eine wichtige Einnahmequelle darstellt. Neben diesen wirtschaftspolitischen spielen aber auch städtebauliche Aspekte eine wichtige Rolle.

Das Campusprojekt der Novartis ist mehr als eine weitsichtige Betriebsplanung. Bei diesem Projekt handelt es sich auch um die Gestaltgebung eines Stadtteils – es handelt sich um die Schaffung „einer Stadt in der Stadt“ wie Professor Vittorio Lampugnani es ausdrückt. Dieser neue Stadtteil wird jedoch von aussen nur dann wahrgenommen, wenn das Umfeld des Campus, besonders vom Rheinraum aus - der „Schokoladenseite Basels“ - gesehen wird.

Dies fordert - wie im Projekt von Professor Vittorio Lampugnani auch dargestellt -, dass das Areal des Hafens in die Veränderung einbezogen wird und man den Raum schafft, der nötig ist, damit der „Campus des Wissens“ städtebaulich erlebbar wird. Nur so wird das „Stadtbild des Headquaters“ den Namen der Novartis als Teil des Firmenimage in die weite Welt tragen. Hier geht es um die Schaffung von Firmenkultur und Stadtbaukunst.

Die mit dem Campusprojekt angestrebte Freiraumentwicklung legt grossen Wert auf ein freies Rheinufer, zugänglich nur für den Langsamverkehr - für Fussgänger und Velofahrer. Das Projekt brächte der Stadtbevölkerung neuen Erholungsraum im Bereich des heutigen Hafens St. Johann und den schon lange erwünschten freien Zugang entlang des Rheins, der vom Zentrum der Stadt in den Naturraum des nahen Elsass führen würde. Im weiteren schafft der Campus Synergien zum Projekt „ProVolta“, das im Rahmen des Baus der Nordtangente in Realisierung steht. Mit der angestrebten Vernetzung der Freiräume entlang des Rheins über den Vorbereich des Novartis Campus bis zur Voltamatte könnte die innere Aufwertung des St. Johann-Quartiers massgeblich unterstützt werden.

Frage 4

Ist der Regierungsrat in Kontakt mit der Logistikfirma?

Gegenwärtig bestehen mit der Logistikfirma keine Kontakte betreffend Umnutzungsprojekte. Dies ist auch nicht nötig, weil die Ansprechpartner für eine Ablösung der Baurechte nicht die Logistikfirma ULTRA-BRAG AG, sondern die beiden Baurechtsnehmer Coop und Crédit Suisse Immobilienleasing sind. Mit diesen Unternehmen wurden, wie bereits unter Frage 1 festgehalten, Gespräche geführt. Erneute Kontakte sind auf denjenigen Zeitpunkt hin ins Auge zu fassen, da konkrete Pläne des Baudepartements für eine Alternativnutzung in ausgereifter Form vorliegen.

Frage 5

Welche Möglichkeiten hätte der Kanton bei einem Kollidieren der Pläne einzugreifen? Und wenn es Möglichkeiten gibt, welche würde er in Betracht ziehen?

Aufgrund des dargestellten Sachzusammenhangs kann es zu einer Kollision der Interessen der aktuellen Baurechtsnehmer und der Interessen des Kantons kommen, wenn erstere nicht bereit sind, von ihren Baurechten zurückzutreten. Wäre dies der Fall, was aufgrund der Gespräche im Februar 2002 eigentlich nicht zu erwarten ist, bestünden keine Möglichkeiten, einzugreifen. In diesem Fall würden zwei Baurechtsverträge mit Coop bis 30. Juni 2026 und zwei weitere bis 30. Dezember 2026 plus Option zur Verlängerung um weitere zehn Jahre weiterlaufen. Die beiden Baurechtsverträge mit Crédit Suisse Immobilienleasing haben eine Laufzeit bis 30. April 2041.

Basel, 28. August 2003

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
Der Präsident:

Dr. Christoph Eymann

Der Staatsschreiber:

Dr. Robert Heuss