



An den Grossen Rat

14.5672.02

WSU/P145672

Basel, 26. April 2017

Regierungsratsbeschluss vom 25. April 2017

## **Anzug Mark Eichner und Konsorten betreffend „Gewerbeflächen für klassische Handwerksbetriebe auf dem Hafenableal“**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 4. Februar 2015 den nachstehenden Anzug Marc Eichner und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Das Thema Wohnen und der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum sind beinahe täglich in den Medien. Dies führt dazu, dass bald auch die letzten Gewerbeflächen im Kantonsgebiet von einer Umzonung zu Wohnraum bedroht sind.

Für klassische Handwerksbetriebe im Kleinbasel mit Lager und/oder Werkstatt sowie Montagefahrzeugen stellt der Mangel an Gewerbeflächen heute ein grosses Problem dar. Heute ist es für einen Gewerbebetrieb fast nicht mehr möglich, innerhalb der Stadt Basel zu wachsen, bzw. sein Geschäft weiter zu entwickeln. Es fehlt schlicht und einfach an Gewerbeflächen. Es besteht die Gefahr, dass diese Gewerbebetriebe die Stadt verlassen und sich ausserhalb des Kantons ansiedeln, womit ein Teil der hiesigen Wertschöpfung und mit ihr wichtige Arbeits- und Ausbildungsplätze verloren gingen.

Ein grosses Areal mit Logistik- und Gewerbenutzung stellt heute das Hafenableal dar. Es ist gut erschlossen und würde klassischen Handwerksbetrieben die Möglichkeit bieten, sich zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichneten den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, welche Möglichkeiten der Regierungsrat für die permanente Ausscheidung von entsprechenden Gewerbeflächen für klassische Handwerksbetriebe im Hafenableal oder für eine längerfristige Zwischennutzung solcher Flächen (neben den Zwischennutzungen für Kulturbetriebe) sieht, um eine weitere Abwanderung von klassischen Handwerksbetrieben zu vermeiden.

Mark Eichner, Andreas Zappalà, Luca Urgese, Erich Bucher, Roland Vögtli, Stephan Mumenthaler, Ernst Mutschler, Peter Bochsler, Helmut Hersberger, David Jenny“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

### **1. Ausgangslage**

Mit seinem Schreiben Nr. 13.5426.02 vom 23. Dezember 2015 zu den Anzügen Remo Gallacchi und Konsorten betreffend Erhalt und Förderung von Gewerbearealen, Urs Schweizer und Konsorten betreffend Differenzierung der Zone 7, Heiner Vischer und Konsorten betreffend Ersatzflächen für das Gewerbe und Elias Schäfer und Konsorten betreffend Verdichtung beim Gewerbe hat der Regierungsrat detailliert auf die Fragstellungen hinsichtlich Schutz und spezielle Unter-

stützung von „handwerklichen und produzierenden Gewerbebetrieben“ in Basel-Stadt geantwortet. Die vorliegende Beantwortung stützt sich auf diese Ausführungen. Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 4. Februar 2016 drei der vier Anzüge als erledigt angeschrieben. Den Anzug Remo Gallacchi und Konsorten betreffend Erhalt und Förderung von Gewerbearealen liess er stehen.

### **1.1 Gewerbefläche für klassische Handwerksbetriebe**

Die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe insgesamt nahm im Kanton Basel-Stadt zwischen 2010 und 2015 von rund 34'000 auf rund 39'000 (jeweils Vollzeitäquivalent; VZÄ) zu. Ein genereller Trend der zunehmenden Verdrängung von Betrieben des produzierenden Gewerbes kann basierend auf den vorhandenen Daten nicht festgestellt werden.

### **1.2 Flächenverfügbarkeit**

Ein grösseres Problem als die Verdrängung besteht für Gewerbebetriebe, die im Kanton Basel-Stadt flächenmässig expandieren möchten. Ein Blick auf die leerstehenden Industrie- und Geschäftslokale nach Fläche in m<sup>2</sup> und Nutzungsart von 2005 bis 2015 zeigt, dass auf dem Wirtschaftsflächenmarkt viele Schwankungen vorhanden sind. In den letzten zwei Jahren haben die leerstehenden Gewerbeflächen stark abgenommen. Dies trifft jedoch auch auf andere Nutzungen wie Büros zu. Die Leerstände sind in Basel im Vergleich zu anderen Städten niedriger und entgegen des schweizerischen Trends seit 2011 rückläufig. Die Erhöhung der Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Ziel zur Stärkung der Basler Wirtschaft.

Einen bedeutenden Beitrag zur Flächenverfügbarkeit für das produzierende Gewerbe leistet das Projekt Werkarena. Auf einer Parzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel ist ein Gewerbepark für das lokale Gewerbe mit einer Nutzfläche von 25'000 m<sup>2</sup> geplant. Die Steiner AG übernimmt als Zwischeninvestorin die Parzelle im Baurecht. Als Zwischeninvestorin deshalb, weil bis zum heutigen Zeitpunkt kein Investor gefunden wurde. Die Zwischeninvestorin wird die laufenden Verhandlungen mit interessierten Gewerbetreibenden weiterführen. Insofern trägt die Werkarena hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für das produzierende Gewerbe zu einer starken Entspannung auf der Angebotsseite bei – vorausgesetzt, dass Projekt erfährt überhaupt genügend Nachfrage, um erfolgreich umgesetzt zu werden.

## **2. Permanente Ausscheidung von Gewerbeazonen oder längerfristige Zwischennutzungen**

Im Schreiben Nr. 13.5426.02 vom 23. Dezember 2015 hatte der Regierungsrat in Kap. 3.3 bei der Beantwortung des Anzugs Urs Schweizer betreffend Differenzierung der Zone 7 aufgezeigt, dass die Einführung von ausschliesslich handwerklichem und produzierendem Gewerbe vorbehaltenen Zonen in der Praxis zu erheblichen Problemen führen würde: Voraussetzung für eine solche Selektion von Betrieben ist, dass eindeutig abgegrenzt werden kann, welche Betriebe noch als produzierend gelten und welche nicht. Die Grenzen zwischen Produktion, Design, Forschung, Dienstleistung und Verkauf verschwimmen aber zusehends. Dennoch müsste eine staatliche Kontrollstelle bei Baugenehmigungen entscheiden, welche Betriebe noch zu den in der Zone privilegierten gehören und welche nicht. Dies öffnet der Ungleichbehandlung von Betrieben und Marktverzerrungen Tür und Tor. Unklar wäre auch, wie mit Betrieben umzugehen wäre, die sich im Verlaufe der Zeit von der Produktion in Richtung anderer Tätigkeitsschwerpunkte weiterentwickeln. Eine eigentliche Gewerbeschutzzone ist deshalb kaum praktikabel.

Unabhängig von der Praktikabilität im Planungsverfahren ist aus wirtschafts- und ordnungspolitischer Sicht festzuhalten, dass eine Differenzierung von Schutzzonen oder Mindestanteilen innerhalb der bestehenden Zone 7 zu einer Bevorzugung von wertschöpfungsintensiven Flächennutzungen bzw. zu Hindernissen für die Verdichtung anderer Arbeitsnutzungen führt und damit dem

Ziel der besseren Ausnutzung und der Steigerung von Wertschöpfung, Steuererträgen und Arbeitsplatzpotenzialen entgegensteht. Branchenbeschränkungen führen ausserdem zu einer Überregulierung, die mit grossem Verwaltungsaufwand verbunden ist. Die gleiche Problematik besteht bei der Ausweisung von Spezialzonen ausschliesslich für handwerkliches und produzierendes Gewerbe. Diese Massnahmen sind wirtschaftspolitisch abzulehnen. Der Regierungsrat begrüsst jedoch die räumlich gezielte Festsetzung von Mindestanteilen für Arbeitsnutzungen ohne Branchenvorgaben in Bebauungsplänen, damit sich auch in neuen Quartieren Gewerbe und Dienstleistungen ansiedeln.

(Zonenkonforme) Zwischennutzungen bieten sich zumindest teilweise für das produzierende Gewerbe an, können aber nicht allgemein ohne Ortsbezug abgehandelt werden. Zwischennutzungen für das produzierende Gewerbe bieten sich primär dann an, wenn über geeignete Gebäude verfügt werden kann. Am Klybeckquai existieren keine zwischenzunutzende Hallen oder Gebäude.

### **3. Gewerbefläche auf dem Hafengebiet**

Mit dem bereits erwähnten Schreiben Nr. 13.5426.02 vom 23. Dezember 2015 zu den vier Anzügen hatte der Regierungsrat aufgezeigt, dass der Schwerpunkt der produzierenden Klein- und Mittelbetriebe nicht in der Industrie- und Gewerbezone, sondern in den Mischzonen der Stadt liegt. Von den im produzierenden Gewerbe Beschäftigten ausserhalb der Areale von Grossunternehmen (Gebiete Novartis, Roche, Industrie Klybeck, Thomy, Peter Merian- und Jacob Burckhardt-Haus) arbeiten rund zwei Drittel ausserhalb der Industrie- und Gewerbezone und ausserhalb von Gebieten mit Industrieschraffur. Im Hafengebiet wird das Satram-Areal langfristig Industriezone bleiben. Mit einer Erschliessung von den Halbanschlüssen der A2 über die Grenzstrasse ist dieses Areal bestens an die Stadt angeschlossen – ohne dabei Quartiere zu tangieren.

Der Anzug geht davon aus, dass im Hafengebiet Flächen zur weiteren Verwendung frei zur Verfügung stehen. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Baurechtsparzellen an Hafenfirmer vergeben sind, teilweise mit Laufzeiten bis 2049. Als Ausnahme davon wurden die bestehenden Zwischennutzungen mit Kulturbetrieben im Hinblick auf eine künftige Transformation zu einem Mischgebiet ermöglicht, indem der Kanton die entsprechenden Baurechte (ehemalige Tanklager Esso und Migrol) übernommen hat. Diese Nutzungen haben den Zweck, den Klybeckquai für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und den Transformationsprozess zu unterstützen. Eine Zwischennutzung durch Gewerbebetriebe hat sich nicht angeboten, da diese nicht im gleichen Masse eine Öffentlichkeit schaffen und da keine geeigneten Gebäude (Industriehallen) zu Verfügung standen. Die Zwischennutzungen müssen auf die künftigen Gegebenheiten rasch reagieren können und erhalten daher nur kurzfristige (max. fünfjährige) Verträge.

Die künftige Stadtentwicklung hingegen wird erst durch die Abstimmung mit der Hafentwicklung ermöglicht. Die künftige Zusammensetzung von Wohn-, Arbeits- und anderen Nutzungen ist im Rahmen der übergeordneten Entwicklungsplanung der Hafengebiet- und Stadtentwicklung Klein- und Mittelbetriebe-Klybeck noch zu bestimmen. Ein Ratschlag für einen entsprechenden Stadtteilrichtplan ist in Arbeit.

#### 4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Mark Eichner und Konsorten betreffend „Gewerbeflächen für klassische Handwerksbetriebe auf dem Hafenaerial“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin