

betreffend geplanten Landhof-Parking

Im Sommer 2017 erhielt die „Zum Greifen AG“ den Zuschlag für das Landhof-Parking.

Für den Interpellanten stellen sich im Zusammenhang mit dem geplanten Landhof-Parking u. a. nachfolgende Fragen, die ich die Regierung trotz ungewöhnlichem Umfang höflichst bitte zu beantworten.

Einsichtnahme in den Baurechtsvertrag nach dem Öffentlichkeitsprinzip

Ende 2017 wurde ein Begehren auf Einsicht in den Baurechtsvertrag nach dem Öffentlichkeitsprinzip, der damals noch nicht geschlossen war, von Immobilien Basel-Stadt verweigert. Begründet wurde die Ablehnung u. a. wie folgt:

„Zudem verweisen wir Sie auf § 2 Abs. 2 lit. A des IDG, wonach wir nicht dem Öffentlichkeitsprinzip unterstehen, soweit wir am wirtschaftlichen Wettbewerb teilnehmen und dabei privatrechtlich handeln. Baurechtsvergaben, die wie diejenige für das Quartierparking Landhof öffentlich ausgeschrieben werden und nach wirtschaftlichen Überlegungen vergeben werden, unterliegen grundsätzlich nicht dem Öffentlichkeitsprinzip“.

- Wie stellt sich die Regierung zu dieser Beantwortung, wenn wie beim vorliegenden Fall ohne die Subvention von 1.7 Mio. Fr. aus dem Pendlerfonds aus wirtschaftlichen Gründen gar kein Parking erstellt hätte werden können?

Bauherr stand bereits vor der Ausschreibung fest

Offensichtlich stand der Investor für das „Quartierparking Landhof“ fest, lange bevor die Regierung überhaupt eine Ausschreibung beschloss und durchführte, um nach eben diesem Investor zu suchen. Eine Kurzmeldung im „Quartierblitz“, dem Mitgliederblatt des Neutralen Quartierverein Oberes Kleinbasel, vom November 2015, Seite 10 unter dem Titel „Neues vom Landhof. Landhof – Parking für Stadtbesucher und Anwohner“ macht dazu folgende Aussage: „[...] Notwendig dazu ist lediglich eine Projektanpassung der Zu- und Wegfahrt, die neu geplant werden muss. Das Resultat wird dann in den Ratschlag zur Umgestaltung des Landhof-Areals einfließen und als Teil des Gesamtprojekts dem Grossen Rat vorgelegt. Einen Investor gibt es. Laut ihm würde eine monatliche Parkplatzmiete ca. Fr. 170.- kosten.“
Quelle: https://www.nqvokb.ch/images/q-blitz/Q-Blitz_2015-11.pdf

Zur Zeitlinie:

November 2015: o.g. Aussage im Quartierblitz des NQVOK

2. Februar 2016: Regierungsratsbeschluss – Auftrag an BVD für Investoren-ausschreibung: „Der Regierungsrat beauftragt das Bau- und Verkehrsdepartement (ff) und das Finanzdepartement, eine Investorenausschreibung für ein unterirdisches, eingeschossiges Quartierparking Landhof mit 200 Plätzen (Variante kompakt) durchzuführen.“

23. Juni 2016: Investorenausschreibung
(siehe MM <http://www.bvd.bs.ch/nm/2016-06-23-bd-001.html>)

27. Juni 2017: Zuschlag an den einzigen Bewerber (siehe MM <http://www.bvd.bs.ch/nm/2017-zuschlag-fuer-quartierparking-unter-dem-landhof-erteilt-rr.html>)

Dazu die Aussage von Christoph Stutz anlässlich der Präsentation bei der UVEK vom 25. April 2018, nicht protokolliert: Man (die Bauherrschaft) sei erst durch die Wohngenossenschaft Landhof auf die Investorenausschreibung aufmerksam gemacht worden und aufgefordert worden, sich darauf zu bewerben.

- Wie stellt sich die Regierung zum obigen Sachverhalt?
- Ist die obige Aufstellung korrekt?
- Vorausgesetzt die obigen Ausführungen sind korrekt, stellt sich die Frage, wie es dazu kommen kann, dass eine Ausschreibung gemacht wird und der Bauherr bereits feststeht?
- Ist ein solches Vorgehen rechters?
- Verfügbare Dauermietparkplätze im Messeparkhaus

- Im 3. OG des Messeparkhauses werden Dauermietparkplätze mit Parkplatzgarantie vermietet. Die Mindestvertragsdauer beträgt 6 Monate, bei 3-monatiger Kündigungsfrist, und die Kosten belaufen sich auf Fr. 150.- plus MWST.
- Wie viele dieser Parkplätze werden insgesamt zur Verfügung gestellt?
- Wie viele sind aktuell nicht vermietet?

Der Erläuterungsbericht zur Vernehmlassung künftige Parkplatzpolitik enthält einige bemerkenswerte Aussagen, die die Schlussfolgerung nahelegen, mit der geplanten künftigen Parkplatzpolitik wolle die Regierung die aus unserer Sicht nicht bestehende Rechtsgrundlage für das Landhof-Parking nachträglich gleich mit schaffen. Folgende Fragen und Quellenangaben beziehen sich auf den genannten Erläuterungsbericht in Zusammenhang mit dem geplanten Landhof-Parking:

Ausschliesslichkeit des Landhof-Parkings für Anwohner

„Abs. 2 lit b) Dieser enthält die entsprechende Einschränkung und sorgt damit für eine Klärung der bestehenden Rechtsunsicherheit: Aus praktischen Gründen war die bisherige Praxis, Quartierparkings ausschliesslich für Anwohnerinnen und Anwohner zu bewilligen, nicht kontrollierbar.“ (Erläuterungsbericht, in Kap. 3.2 §17 Finanzielle Unterstützung von Parkierungsanlagen, S. 6)

Die Bestimmungen der Investorenausschreibung („Ausschreibung Quartierparking Landhof. Ausschreibung eines Baurechts“ vom 22.06.2016, Tiefbauamt, Allmendverwaltung) verlangen unter 5.6 „Weitere Bestimmungen“ (S. 11): „Die baurechtsnehmende Partei legt vor Abschluss des Baurechtsvertrags ein Betriebs- und Unterhaltskonzept vor, das vom zuständigen Departement (heute Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt) zu genehmigen ist.“

- Liegt das Betriebskonzept für das Quartierparking Landhof wie gefordert vor?
- Ist das o.g. Betriebskonzept nach dem Öffentlichkeitsprinzip einsehbar?
- Wenn nein, aus welchen Gründen nicht?
- Wie wird sichergestellt, dass nur Anwohner dort parkieren können?
- Wie wird sichergestellt, dass Folgendes unterbunden wird: „Der Weiterverkauf von einzelnen Parkplätzen oder Rechtsgeschäfte, die einem derartigen Verkauf wirtschaftlich nahe kommen sind nicht zulässig“? (Quelle: „Ausschreibung Quartierparking Landhof. Ausschreibung eines Baurechts“ vom 22.06.2016, dort auf S. 10 unter 5. „Eckwerte des Baurechtsvertrags“, 5.1 „Grundlegendes“).
- Wie stellt sich die Regierung bzw. das BVD zur Aussage im o.g. Erläuterungsbericht, dass die Bewilligung eines Quartierparkings ausschliesslich für Anwohnerinnen und Anwohner nicht kontrollierbar ist?

Rückzahlungspflicht von Pendlerfonds-Geldern bei Nutzungsänderungen

„Ebenfalls eingeführt wird die Rückzahlungspflicht für den aus dem Pendlerfonds ausgerichteten Finanzierungsbeitrag, falls die subventionierten Abstellplätze nicht mehr als Anwohnerparkplätze benutzt werden. Damit soll verhindert werden, dass sich Bauherren Pendler- oder Kundenparkplätze mit öffentlichen Mitteln finanzieren lassen, indem sie legal die Nutzung nachträglich ändern. (Erläuterungsbericht, in Kap. 3.5 §19ter Pendlerfonds, S. 9)

- Wie stellt die Regierung bzw. das BVD sicher und wo wird dies geregelt, dass die den Landhof-Parking-Investoren zugesprochenen Pendlerfondsgelder im Falle, dass die Nutzung geändert wird und die Parkplätze nicht mehr nur Anwohnern zur Verfügung gestellt werden, zurückgefordert werden?

Begründung: In der o.g. Investorenausschreibung gibt es einen Passus, der eine Nutzungsänderung auf Antrag bei der zuständigen Stelle ermöglicht: „Eine Nutzungsänderung muss beim zuständigen Departement beantragt und begründet werden und erfordert eine Anpassung des Baurechtsvertrags. Das zuständige Departement entscheidet über die Notwendigkeit und Zulässigkeit einer Nutzungsänderung. Eine

Nutzungsänderung liegt insbesondere dann vor, wenn die Parkplätze nicht mehr primär an die Quartierbevölkerung vermietet werden.“ (Investorenausschreibung, in Kap. 5.3 „Nutzungsänderung“, S. 10)

Koppelung der Pendlerfondsgelder am Nutzen für den Kanton

„Die heutigen Bestimmungen in der Verordnung sind bezüglich Quartierparkings problematisch, weil der Finanzierungsbeitrag an der Reduktion der Verkehrsleistung festgemacht wird, Quartierparkings aber einen anderweitig gelagerten Nutzen aufweisen.“ (Erläuterungsbericht, in Kap. 3.6 "Ausblick auf die geplante [sic!] Anpassungen der Pendlerfondsverordnung", S. 9)

- Ist die Auszahlung der im RRB vom 3. Mai 2016 zugesicherten Pendlerfondsgelder für das Landhof-Parking in Höhe von max. 1.7 Mio. Fr. an die zwei Kriterien im Zusammenhang mit dem Nutzen für den Kanton gekoppelt (gemäss Antragsgesuchsformular für Pendlerfondsgelder): 1.) Reduktion der Verkehrsleistung, 2.) Reduktion der Parksuchvorgänge? Oder sollen die max. 1.7 Mio. Fr. aus dem Pendlerfonds an die Bauherrin ausgezahlt werden, ohne dass sie den Nachweis des Nutzens für den Kanton erbringen muss?
- Ist ein solches Beitragsgesuch für Gelder aus dem Pendlerfonds für das Landhof-Parking bereits eingereicht worden (§11 der Pendlerfondsverordnung)?
- Wenn ja, und da es sich dabei auch um die Darlegung der Auswirkungen des Projekts und des Nutzens für den Kanton handelt: Ist der entsprechende Passus im Beitragsgesuch plus zwingend beizufügende „Erläuterungen/Herleitung“ nach dem Öffentlichkeitsprinzip einsehbar? (gemeint ist Punkt 6: „Nachweis der Auswirkungen des Projekts“, mit vor allem 6A „Verkehrlicher Nutzen für den Kanton Basel-Stadt“ (hier der Link zum Formular: http://www.mobiltaet.bs.ch/dam/jcr:871d9fbb-0f74-4918-8830-8791785aac58/Gesuchformular_Pendlerfonds2017.pdf).
- Wenn er nicht einsehbar ist, aus welchen Gründen nicht?
- Frage zur Aussage im Erläuterungsbericht zur künftigen Parkplatzpolitik: Worin besteht denn der postulierte „anderweitig gelagerte Nutzen“ für ein Quartierparking?

Erhebungskriterien für Parkplatzauslastung und Parkiervorgänge

„Die Verordnung soll minimale Anforderungen an die Erhebungsqualität definieren (kritische Tageszeit, minimale Stichprobengrösse usw.), aber genügend Spielraum für die Weiterentwicklung der Erhebungsmethoden lassen.“ (Erläuterungsbericht, in Kap. 4.2 "Ausblick auf die geplante Anpassung der Parkplatzverordnung", S. 11)

- Warum werden erst im Zuge der geplanten künftigen Parkplatzpolitik die Kriterien für die Erhebungsqualität definiert, die eine belastbare Aussage über die Parkplatzauslastung zulassen?
- Die Aussagen im Erläuterungsbericht lesen sich so, als wären diese Kriterien für das durchgeführte Wirkungscontrolling zur Parkraumbewirtschaftung und damit auch als belastbare Basis für die rechtliche Grundlage für das „Quartierparking Landhof“ hinsichtlich „Parkplatzauslastung“, „Parksuchvorgänge“ und „Parkierdruck“ nicht oder nicht in genügendem Masse vorhanden. Ist dem so?
- Wenn dem nicht so ist und wenn solche Kriterien schon vorliegen, nach denen die Erhebungen stattgefunden haben: welche sind diese?
- Und welche kamen bei den Erhebungen hinsichtlich des geplanten Quartierparking Landhof genau zur Anwendung? Wie viele Erhebungen bzw. Messungen gab es speziell zum Quartierparking Landhof hinsichtlich Parkplatzauslastung, Parksuchvorgänge und Parkierdruck im erforderlichen Perimeter und wann genau?

Thomas Grossenbacher