



An den Grossen Rat

16.5306.02

BVD/P165306

Basel, 15. August 2018

Regierungsratsbeschluss vom 14. August 2018

Anzug Tanja Soland und Konsorten betreffend „Schaffung von Wohnraum aufgrund der Verdichtung auf dem Roche-Areal“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2016 den nachstehenden Anzug Tanja Soland und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Die aktuelle Planung des Roche-Areals sieht mittelfristig eine Erhöhung der Arbeitsplätze auf dem Areal vor (vgl. Ratschlag 15.1824.01, 25.11.2015). Im Bericht der BRK (vgl. 15.1824.02) unter Ziff. 3.4. wird das Thema "Wohnraumbedarf" aufgegriffen. Dabei wird von der Kommissionsmehrheit die Forderung eingebracht, die "Stadttrandentwicklung Ost" in einem zweiten Anlauf an die Hand zu nehmen. Die Kommissionsminderheit befürwortet hingegen die Verdichtung im bestehenden Siedlungsraum bzw. auf bereits versiegelten Arealen.

Damit die Zahl der Pendlerinnen und Pendler aus dem Umfeld der Stadt Basel aufgrund der Zunahme der Arbeitsplätze auf dem Roche-Areal nicht weiterhin ansteigt, ist es dringend notwendig, dass im näherem Umfeld der Roche gut erschlossener neuer Wohnraum erstellt wird. Damit kann der zukünftige Druck zum Ausbau der Infrastruktur (Parkplätze, Strassen, ÖV-Anbindung) reduziert werden. Da bekanntlich die Planung von neuem Wohnraum viel Zeit beansprucht, sind die notwendigen Massnahmen möglichst zeitnah an die Hand zu nehmen, damit mit der Fertigstellung der neuen Gebäude (Bau 2 etc.) der notwendige Wohnraum zur Verfügung steht.

In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat, die folgenden Punkte und Themen zu prüfen und dazu zu berichten:

- Wie kann die geforderte Verdichtung und Umnutzung im näheren und weiteren Umfeld des Roche-Areals angegangen werden; beispielsweise im Rankhof oder auf dem Rosental-Areal.
- Wie kann möglichst zeitnahe die "Stadtentwicklung Ost" in überarbeiteter Form in die Wege geleitet werden.
- Wie kann die Firma Roche dazu gewonnen werden, frei werdende Büroflächen für Wohnzwecke umzunutzen und die entsprechenden Anpassungen der Zonenvorschriften vorzunehmen.

Tanja Soland, Martin Lüchinger, Sarah Wyss, Pascal Pfister, Franziska Reinhard, Salome Hofer, Rudolf Rechsteiner, Danielle Kaufmann, Christian von Wartburg, Ursula Metzger, Gülsen Oeztürk, Mustafa Atici, Beatriz Greuter, Tim Cuénod, Kerstin Wenk“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Allgemein

In den letzten rund zehn Jahren hat die Anzahl Arbeitsplätze im Kanton um 20'000 und die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner um 10'000 zugenommen. Das Wohnraumangebot hinkt offensichtlich dem Arbeitsplatzausbau hinterher. Aus diesem Grund wird der Fokus der Planung darauf gelegt, wo möglich, nebst dem Erhalt der Arbeitsflächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies zeigt sich auf verschiedenen Ebenen.

In der aktuellen Zonenplanrevision aber auch in verschiedenen Arealentwicklungen, wie z.B. im Hafen, im Lysbüchel, im Klybeck, auf dem Felix Platter-Areal und weiteren mehr, soll zusätzlich zu Arbeitsflächen Wohnraum entstehen. Diese an sich erfreuliche Entwicklung stellt aber auch eine grosse Herausforderung dar. Nur noch wenige grössere Areale stehen überhaupt für einen Ausbau des Wohnraumangebots zur Verfügung. Und auch dort ist ein differenziertes Vorgehen in behutsamen Schritten wichtig. Es ist daher nur mit einem gemeinsamen Effort aller Beteiligten möglich, eine Annäherung des Wohnraumangebots an den Ausbau der Arbeitsplatzzahlen zu erreichen.

2. Zu den einzelnen Fragen

Wie kann die geforderte Verdichtung und Umnutzung im näheren und weiteren Umfeld des Roche-Areals angegangen werden; beispielsweise im Rankhof oder auf dem Rosental-Areal.

Der Kanton verfolgt verschiedene Ansätze zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Umgebung des Roche-Areals.

Im Rahmen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision wurden dem Grossen Rat Auf- und Umzonungen beim Landhof, im Hirzbrunnen beim Gebiet Wittlingerstrasse und an der Kleinriedenstrasse sowie eine Erhöhung des Nutzungspotenzials des Bebauungsplans Nr. 131 südlich des Eisenbahnwegs vorgelegt. Diese Massnahmen beinhalten Wohnraumpotenzial für rund 1'000 Einwohner. Wie weit und wie rasch diese Potenziale ausgeschöpft werden, liegt aber nicht in der Hand des Kantons, da sich die fraglichen Liegenschaften in der Hand privater bzw. genossenschaftlicher Eigentümer befinden.

Die F. Hoffmann-La Roche AG trägt zudem auch selbst zur Wohnraumentwicklung bei. Konkret zeigt sich das auf dem Areal Eisenbahnweg östlich der Schwarzwaldbrücke. Auf dem Areal befanden sich lang firmeneigene Tennisplätze. Im Hinblick auf eine bessere Nutzung des Areals hat Roche bereits im Jahr 2012 einen Studienauftrag durchgeführt mit dem Ziel, das Areal zu Wohnzwecken zu entwickeln. Da der Wohnungsbau nicht zum Geschäft von Roche gehört, hat die Firma das Areal mittlerweile an eine Immobilien-Anlagestiftung, die Rimmobas, verkauft, die das Wohnbauprojekt nun weiter vorantreibt. Geplant sind rund 170 Wohnungen. Aktuell erarbeitet das Bau- und Verkehrsdepartement den für das Wohnbauprojekt notwendigen Bebauungsplan. Geplant ist, den entsprechenden Ratschlag im Herbst 2018 dem Grossen Rat vorzulegen.

Das Rosental-Areal wurde 2016 vom Kanton erworben, um die langfristige Positionierung und nachhaltige Entwicklung des gut erschlossenen Areals im Interesse des Kantons und der Wirtschaft sicherzustellen. Arbeitsnutzungen stehen weiterhin im Fokus, es sollen jedoch auch Wohnnutzungen und andere quartierbezogene Nutzungen ihren Platz finden. Das Areal wird in Teilschritten weiterentwickelt, jedoch ist eine gesamtheitliche Betrachtung zwingende Voraussetzung für das weitere Vorgehen. Dazu werden zurzeit unter Leitung des Planungsamtes die Grundlagen für ein städtebauliches Leitbild erarbeitet.

Wie kann möglichst zeitnahe die "Stadtentwicklung Ost" in überarbeiteter Form in die Wege geleitet werden.

Nach der Ablehnung der Stadtrandentwicklung Basel Ost in der Volksabstimmung 2014 liegen für das Gebiet zurzeit keine Entwicklungsplanungen vor. Im Entwurf des derzeit in Überarbeitung befindlichen kantonalen Richtplans ist als Planungsziel für dieses Gebiet definiert, dass das Entwicklungspotenzial für künftige Planungen zu sichern ist. Entsprechend sind Nutzungsansprüche innerhalb des siedlungsgliedernden Freiraums untereinander zu koordinieren. Strategische Überlegungen zur Entwicklung des Gebiets sollen aber erst mittelfristig nach einer Standortbestimmung in Angriff genommen werden. Die Nutzungsverträge für die dortigen Freizeitgartenareale laufen bis 2025.

Wie kann die Firma Roche dazu gewonnen werden, frei werdende Büroflächen für Wohnzwecke umzunutzen und die entsprechenden Anpassungen der Zonenvorschriften vorzunehmen.

Auf firmeneigenen Arealen der Roche ist nicht mit frei werdenden Büroflächen zu rechnen. Die Firma Roche baut seit Jahren am Standort Basel / Kaiseraugst die Anzahl Arbeitsplätze kontinuierlich aus. Aus Mangel an eigenen Büroflächen mietet Roche zudem an diversen Standorten in der Stadt Büroflächen bei Dritten. Sobald diese Flächen nicht mehr genutzt werden, ist es Sache der jeweiligen Eigentümern und nicht von Roche, die Flächen entsprechend weiter zu nutzen.

Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass auch auf Seite der Arbeitsflächen kein Überangebot besteht, wie der Regierungsrat im Bericht zu den Anzügen Remo Gallacchi und Konsorten betreffend „Erhalt und Förderung von Gewerbearealen“ sowie Erich Bucher und Konsorten betreffend „spezielles Regime für Industrie- und Gewerbezone“ ausführlich dargelegt hat (Bericht Nr. 13.5426.03 vom 10. Januar 2018).

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Tanja Soland und Konsorten betreffend „Schaffung von Wohnraum aufgrund der Verdichtung auf dem Roche-Areal“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin