



An den Grossen Rat

21.1523.04

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 7. September 2023

Kommissionsbeschluss vom 7. September 2023

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Bericht des Regierungsrats

zur

kantonalen Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte!»

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren	3
2	Ausgangslage	3
3	Auftrag und Vorgehen	3
4	Kommissionsberatung	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Anhörung der Verwaltung und einer Delegation der Initianten	5
4.3	Einsatz einer Subkommission zur Ausarbeitung eines unformulierten Gegenvorschlags	5
4.4	Verlängerung der Bearbeitungsfrist	6
4.5	Gegenvorschlag der BRK	6
4.5.1	Perimeter	7
4.5.2	Verbleib im öffentlichen Eigentum/Nutzungsformen	7
4.5.3	Grünflächen	8
4.5.4	Bademöglichkeiten	8
4.5.5	Kostenmiete, Wohnbauprogramm 1000+ sowie selbstgenutztes Wohneigentum im Baurecht	8
4.5.6	Raumangebote für Alternativkultur und Jugendliche	9
4.5.7	Emissionen bei Erstellung, Unterhalt und Betrieb / Mitwirkung der Bevölkerung	10
5	Antrag der BRK	10

Beilage: Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Bericht 21.1523.02, die Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte», sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Verwerfung zur Abstimmung vorzulegen.

2 Ausgangslage

Der Initiativtext lautet:

«Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 (IRG) reichen die Unterzeichnenden, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende unformulierte Initiative ein:

- 1) Die Areale Klybeckquai und Westquai (total rund 23 ha) verbleiben in öffentlicher Hand und zu 70 % (rund 16.1 ha) auch in Gemeingebrauch bzw. werden, wenn möglich, in diese überführt. Dabei wird darauf geachtet, dass der historische Charakter des Hafensareals in der Planung und Realisierung berücksichtigt wird, geeignete Gebäude und Strukturen sind zu erhalten und integrieren. Ebenso darf bei der Bespielung des Areals möglichst wenig Konsumzwang entstehen.
- 2) 30 % (rund 6.9 ha) der Gesamtfläche sind zur Bebauung mit gemeinnützigem Wohnraum mit einer Ausnutzungsziffer von über 3 vorgesehen. Der Wagenplatz ist in seiner heutigen Nutzungsform und Ausdehnung als Wohnraum zu erhalten und wird zu diesen 30 % gezählt.
- 3) 40-50 % (9.2 bis 11.5 ha) der Areale Klybeck- und Westquai werden als uneingeschränkt öffentlich zugängliche Grün- und Sportflächen gestaltet.
- 4) 20-30 % (4.6 bis 6.9 ha) der Arealfläche dient sowohl zur langfristigen Integration und Weiterentwicklung der kulturellen und gastronomischen Nutzungsformen der heutigen Zwischennutzung als auch als Eventstandort. Es werden zwingend bauliche Massnahmen getroffen, die das umliegende Wohnquartier vor Lärm abschirmen. Darin inbegriffen ist auch ein Treffpunkt für die Quartierbevölkerung.
- 5) Bei der Vergabe der kulturellen Nutzungsrechte der unter 4) geforderten Fläche wird eine Monopolisierung durch einzelne Personen oder Organisationen verhindert. Dazu wird die maximale Flächennutzung der unter 4) geforderten Fläche durch eine Person, einen Verein oder eine Organisation auf 5% beschränkt.
- 6) Im Bereich der Wiese-Mündung soll eine strömungslose oder -arme Bademöglichkeit im Wasser oder an Land mit einer Mindestfläche von 0.5 ha erstellt werden.».

Der Regierungsrat unterstützt das Ziel der Initiative, einen «Hafen für alle» zu schaffen, an welchem Wohnen, Kultur und Gastronomie sowie Grünflächen Platz finden. Gleichzeitig müssen für ein funktionierendes Stadtquartier aber auch weitere Nutzungen (Schulen, Kindertagesstätten, Läden, Gewerbe, Arztpraxen oder klassische Mietwohnungen) möglich sein, wofür bei der Annahme der Initiative nur noch maximal 10 Prozent der Fläche zur Verfügung stehen würden. Dieser Anspruch ist im 2019 veröffentlichten städtebaulichen Konzept «Eine Stadterweiterung am Rhein» abgebildet und soll zusammen mit der Bevölkerung schrittweise in den nächsten Jahren konkretisiert werden. Daher beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, die Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte», mit der Empfehlung auf Verwerfung zur Abstimmung vorzulegen.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Bericht des Regierungsrats zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 21.1523.02 am 19. Oktober 2022 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an sechs Sitzungen beraten. An der Beratung haben die Vorsteherin

des Finanzdepartements (FD), der Projektleiter des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), die Leiterin von Immobilien Basel-Stadt (IBS) sowie der Leiter des Portfolio-Managements der IBS teilgenommen. Die Kommission hat ihm Rahmen der Beratung zudem eine Delegation des Initiativkomitees angehört. Zur Ausarbeitung des Gegenvorschlags hat die Kommission eine Subkommission eingesetzt, welche dreimal getagt hat.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Im Norden von Basel liegen grosse Industrie-, Logistik- und Hafenable, die in den kommenden Jahren ganz oder teilweise neu genutzt werden können. Der Kanton hat früh erkannt, dass sich durch den wirtschaftlichen Strukturwandel die einmalige Chance auftut, diese Räume umzugestalten und für die Bevölkerung zu öffnen. Ziel der Transformation ist es, durchmischte Stadtteile zu schaffen, die Platz für dringend benötigte Wohn- und Arbeitsflächen bieten. Während Klybeckplus von Privaten entwickelt werden soll, bilden der Klybeck- und der Westquai die grösste zusammenhängende Fläche des Kantons, die im öffentlichen Eigentum steht. Davon ausgenommen ist lediglich die Parzelle 2344 in Sektion 7, die zum Entwicklungssperimeter Klybeckplus gehört und in Privateigentum steht (vgl. nachfolgende Abbildung). Die im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel stehenden Flächen sollen in den nächsten Jahren entwickelt werden. Dem Kanton und den Stadtplanern bietet sich die einmalige Chance ein grosses Gebiet aus einer Hand zu entwickeln. Dazu hat der Kanton seit 2015 Baurechte zurückgekauft, um sicherzustellen, dass kein Dritter bei der Entwicklung mitwirken kann. Der Kanton beabsichtigt, durchmischte Stadtteile für Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Gastronomie zu erschaffen. Zudem soll Raum für grosszügige Grünflächen geschaffen werden, um insbesondere der Bevölkerung der Quartiere Klybeck und Kleinhüningen mehr Naherholungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu geben. Die Grünflächen sollen sich zudem positiv auf das Stadtklima auswirken. Für die Quartiere Klybeck und Kleinhüningen bietet sich damit die Chance, schrittweise an den Rhein und an die Wiese zu wachsen.

In diesen frühen Planungsprozess des Kantons stösst die Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte». Aus Sicht der BRK sind die meisten Forderungen in den Grundzügen nachvollziehbar und korrespondieren grundsätzlich mit den Ideen des Kantons für den Klybeck- und den Westquai. Die BRK gibt jedoch zu bedenken, dass die Initiative in einzelnen Punkten Details der künftigen Planung vorwegnimmt und die Möglichkeit, die weitere Arealentwicklung an neue Anforderungen und Anliegen anzupassen, zu sehr einschränkt. So ist heute noch unklar, wann sich die Entwicklung des Areals in einem verbindlichen Bebauungsplan konkretisieren wird. Ein solcher Bebauungsplan entsteht unter Mitwirkung der Bevölkerung, wird im Grossen Rat beraten und unterliegt dem Referendum, sichert also diverse umfangreiche Mitspracherechte, die erst noch zum Zuge kommen werden. Da es sich bei der Arealentwicklung um eine langfristige Planung und Entwicklung handelt, müssen neue gesellschaftliche Bedürfnisse und Entwicklungen bei der künftigen – Jahre andauernden – Planung berücksichtigt werden können.



Übersichtsplan, gelb = Perimeter. Quelle: Immobilien Basel-Stadt.

4.2 Anhörung der Verwaltung und einer Delegation der Initianten

Aufgrund der umfassenden noch anstehenden Planungsschritte, sieht die Verwaltung in den Zielen und Absichten der Initiative eine direkte Gefahr für die geplante Entwicklung des Perimeters. Insbesondere wirft die Initiative Fragen auf, die in einem neuen städtebaulichen Varianzverfahren sowie anschliessend in Fachstudien geprüft werden müssten. Diese Abklärungen würden zu erheblichen Planungsverzögerungen führen. Die Vertretenden der Verwaltung machten deutlich, dass sich die Planungen in einem sehr frühen Stadium befinden und derzeit unklar sei, welche Bedürfnisse sich in den kommenden Jahren entwickeln werden. Der Kanton dürfe sich nicht zu früh bei der Entwicklung des Areals zu Gunsten einer Personengruppe einschränken lassen. Im Grundsatz verwiesen die Vertretenden der Verwaltung auf die kohärente Argumentation aus dem regierungsrätlichen Ratschlag.

Die Vertretenden der Initiative legten der Kommission anlässlich der Anhörung ihre Sicht der Dinge dar und bekräftigten ihre Ideen und Ansätze. Sie betonten, dass es sich um eine unformulierte Initiative mit ausreichend Konkretisierungspotenzial handle. Die fraglichen, im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen sollen im Sinne der Initiative entwickelt werden. Hinsichtlich der konkreten Flächenangaben und der prozentualen Nutzungsverteilung gebe es jedoch einen gewissen Handlungsspielraum.

4.3 Einsatz einer Subkommission zur Ausarbeitung eines unformulierten Gegenvorschlags

Die Mehrheit der Kommission sieht in den Zielen der Initiative viele Parallelen zu den Zielen, welche der Kanton mit der Entwicklung dieses für die Stadt Basel einmaligen Areals erreichen möchte. Die Kommissionsmehrheit vertritt die Ansicht, dass die gut gemeinten Ideen der Initiative bei einer direkten Umsetzung dazu führen könnten, dass etliche städteplanerische Aspekte bei der Planung (ausgewogenes Nutzungskonzept, Mischnutzungen statt Mononutzungen etc.) ausser Acht gelassen würden. Insbesondere würden dadurch auch die Planungs- und Mitwirkungsprozesse der Bevölkerung ausgehebelt. Die Entwicklung des Hafensareals ist ein Generationenprojekt, das sich in den nächsten Jahren bis Jahrzehnten konkretisieren soll und nicht vorab durch eine Initiative zu stark eingeeengt werden sollte. Wesentliche Aspekte der Initiantinnen und Initianten sind die Verstetigung der Zwischennutzungen sowie der Erhalt des sogenannten Wagenparks. Die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung bestätigten auf Anfrage, dass es im Kanton andere Möglichkeiten gebe, um weitere Zwischennutzungsprojekte wie den Wagenpark zu ermöglichen. Man dürfe sich bei der Frage nach Flächen für die Zwischennutzung nicht auf das Hafensareal

versteifen. Zudem impliziere schon der Begriff Zwischennutzung, dass die Nutzung grundsätzlich nicht auf Dauer angelegt ist.

Die Kommission diskutierte intensiv, ob sie der unformulierten Initiative einen Gegenvorschlag entgegenstellen sollte. So teilte zu Beginn der Beratung eine Kommissionsmehrheit den Standpunkt der Regierung, wonach die Stossrichtung der Initiative zwar gut sei, sie aber gleichzeitig auch viele Interessensgruppen ausschliesse. Die vorgebrachten Anliegen hätten auch in einem ordentlichen Mitwirkungsprozess eingebracht werden können. Es bestanden Befürchtungen, dass die Entwicklung des Areals sowohl bei Gutheissung der Initiative, als auch bei der Annahme eines Gegenvorschlags, der sich nahe an den Zielen der Initiative bewegen würde, zu sehr beschnitten würden.

Die Kommissionsminderheit teilte zwar im Grundsatz die Bedenken der Kommissionsmehrheit, unterstützte allerdings auch klar die inhaltlichen Anliegen der Initiative. Die Minderheit stellte sich auf den Standpunkt, dass die BRK gut daran tun würde, einen Gegenvorschlag anzudenken, da sie bei einer Abstimmung über die Initiative ohne einen Gegenvorschlag gute Chancen für eine Annahme sahen. Ein angedachter Gegenvorschlag sollte daher die Ziele der Initiative in offenerer Form aufnehmen und umschreiben, nach welchen Grundsätzen und Leitlinien die Verwaltung die weitere Entwicklung des Areals planen soll.

Die Kommissionsminderheit bot an, eine Diskussionsgrundlage auszuarbeiten, auf dessen Basis die Kommission die Ausarbeitung eines Gegenvorschlags an der Folgesitzung beraten hat. Basierend auf dieser Grundlage stimmte die Kommission in der Folge einstimmig für den Einsatz einer politisch ausgewogenen Subkommission zur Ausarbeitung eines unformulierten Gegenvorschlags. Der daraus resultierende Entwurf der Subkommission konnte schliesslich eine Mehrheit der Kommission davon überzeugen, einen unformulierten Gegenvorschlag auszuarbeiten und der Initiative gegenüberzustellen.

4.4 Verlängerung der Bearbeitungsfrist

Aufgrund der vielversprechenden Beratungen der Subkommission und der kurzen Fristen zur Ausarbeitung eines Gegenvorschlags, sah sich die BRK dazu veranlasst, die Frist zur Bearbeitung der Initiative bis zum 8. November 2023 zu verlängern. Das entsprechende Ersuchen der Kommission wurde von den Vertretenden der Initiative und vom Grossen Rat gutheissen.¹

4.5 Gegenvorschlag der BRK

Die nachfolgenden Formulierungen bringen aus Sicht der Kommission die wesentlichen Aspekte der Initiative zum Tragen, ohne dabei den Kanton in seinen Planungszielen für den Perimeter zu sehr einzuschränken. Daher ist der Gegenvorschlag offener formuliert als die Initiative und verzichtet weitestgehend auf die Nennung konkreter Zahlen bei den angestrebten Nutzungen. Der unformulierte Gegenvorschlag soll der Verwaltung lediglich die Leitplanken für die zukünftige Planung aufzeigen. Da es sich um eine langfristige Planung und Entwicklung handelt, sollen neue gesellschaftliche Bedürfnisse und Entwicklungen im Rahmen der weiteren Konkretisierung berücksichtigt und mitgedacht werden können. Die BRK hat die Formulierungen des Gegenvorschlags mit der Verwaltung gespiegelt. Im Gegensatz zu anderen Arealentwicklungen sind im Hafenaerial keine privaten Grundeigentümerschaften beteiligt, sondern einzig die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Dies legitimiert in den Augen der Kommissionmitglieder auch einzelne weitergehende Bestimmungen im Sinne des öffentlichen Interesses, da das Areal im öffentlichen Eigentum ist.

Die BRK weist an dieser Stelle darauf hin, dass der auf den Seiten 11 ff. dieses Berichts abgebildete Grossratsbeschluss im Kantonsblatt publiziert wird, falls der Grosse Rat dem unformulierten

¹ http://abstimmungen.grosserrat-basel.ch/index_archiv3_v2.php?path=archiv/Amtsjaehr_2023-2024/2023.04.19&signatur=21.1523

Gegenvorschlag der Kommission zustimmt. Sollte die Initiative daraufhin vom Initiativkomitee zurückgezogen werden, wird keine Volksabstimmung angesetzt. Über den Rückzug der Initiative erfolgt keine Publikation im Kantonsblatt. Der Grosse Rat wird in der Folge entscheiden, ob der unformulierte Gegenvorschlag an den Regierungsrat oder eine Kommission des Grossen Rats zur Ausarbeitung einer Vorlage überwiesen wird.

Die BRK vertritt die Auffassung, dass die Forderungen der Initiative beziehungsweise des Gegenvorschlags in Form von Bebauungsplänen zu erfüllen sind. Bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne sind die nachfolgenden Überlegungen miteinzubeziehen.

4.5.1 Perimeter

- 1.) *Perimeter: Der Gegenvorschlag zur Hafeninitiative behandelt die Areale Klybeckquai und Westquai, inklusive der im öffentlichen Eigentum und zur Stammparzelle gehörigen Südspitze. Die Parzelle 2344 in Sektion 7, die zum Entwicklungspereimeter Klybeck Plus gehört und in Privatbesitz ist, wird aus dem Geltungsbereich des Gegenvorschlags ausgeklammert.*

Die Ziffer 1 des Gegenvorschlags geht auf den Perimeter ein, der von der Vorlage direkt betroffen ist. Im Grundsatz umfassen die Initiative sowie der Gegenvorschlag dieselbe Fläche. Der Gegenvorschlag präzisiert lediglich dahingehend, dass die Parzelle 2344 in Sektion 7 vom Geltungsbereich ausgeklammert wird. Sie befindet sich in privatem Eigentum und ist Teil des Entwicklungspereimeters von Klybeckplus.

→ Die Ziffer 1 des Gegenvorschlags nimmt Anliegen der Ziffer 1 der Initiative auf.

4.5.2 Verbleib im öffentlichen Eigentum/Nutzungsformen

- 2.) *Die Areale Klybeckquai und Westquai verbleiben in öffentlichem Eigentum. Bei der städtebaulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass der historische Charakter des Hafenareals in der Planung und Realisierung berücksichtigt wird. Geeignete Gebäude und Strukturen sind zu erhalten und zu integrieren. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Naturflächen anzustreben.*
- 3.) *Auf dem Klybeckquai liegt der Schwerpunkt auf Wohnen und quartierdienlichen Nutzungen. Auf dem Westquai ist das Hauptgewicht auf gewerbliche und kulturelle Nutzungen zu legen.*

Die BRK ist sich einig, dass der gesamte Perimeter im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel verbleiben muss. Die Ziffer zwei nimmt die Anliegen der Initiative – mit Ausnahme des Beibehalts der Fläche für den Wagenplatz – grundsätzlich auf. Die BRK erachtet den Wagenplatz zwar als legitimen Teil der Zwischennutzung des Areals. Für die Entwicklung des Perimeters hin zu einem neuen und belebten Stadtteil leisten aber vor allem andere Zwischennutzungen wertvolle Unterstützung. Das ehemalige Hafenareal ist seit der Öffnung für Zwischennutzungen im Jahr 2013 zu einem beliebten Treffpunkt und Aufenthaltsort für eine breite Bevölkerungsschicht geworden. Die sehr spezifische Nutzung des Wagenplatzes zum jetzigen Zeitpunkt für die weitere Planung festzuschreiben, sieht die Kommission als zu grosse Einschränkung. In welcher Form experimentelle Wohnformen wie ein Wagenplatz zukünftig auf dem Areal Platz finden, soll in den nächsten Planungsschritten ausgelotet werden. Die Kommission unterstützt die Verwaltung in ihrem Bestreben, die mit der Zwischennutzung gewachsenen Qualitäten in die Entwicklung einzubeziehen und weitgehend zu berücksichtigen. Es ist der Kommission zudem ein Anliegen, dass bestehende Bauten wo immer möglich erhalten und umgenutzt werden können.

→ Die Ziffern 2 und 3 des Gegenvorschlags nehmen Anliegen der Ziffer 1 und 2 der Initiative auf.

4.5.3 Grünflächen

- 4.) a) *Von der gesamten Arealfläche ist mindestens die Hälfte als öffentliche Grün- und Freifläche inkl. Naturwerte zu gestalten. Entlang des Rheinufers ist eine grosszügige parkartige Grünanlage anzulegen sowie eine durchgängige Promenade vorzusehen.*

Heute bilden 50 Prozent des Areals Naturschutzfläche. Die BRK möchte, dass diese Ziffer bei der Entwicklung des Areals nicht unterschritten wird. Dies soll verhindern, dass Bauprojekte über den Erhalt von Grünflächen gestellt werden und nach Vollendung des Projekts an anderer Stelle Ersatzgrünflächen gefunden werden müssen. Diese Grün- und Freiflächen sind nicht nur für das Hafenaerial, sondern auch die umliegenden Quartiere von höchster Wichtigkeit und die BRK möchte mit der gewählten Formulierung sicherstellen, dass auch nach der Fertigstellung aller Bauprojekte 50 Prozent des Areals öffentliche Grün- und Freifläche inklusive Naturwerte bilden. Auf diesem im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel stehenden Areal ist es möglich, viele Quadratmeter Naturwerte zu erhalten respektive zu schaffen. Auf die gesonderte Nennung von Sportflächen wird im Gegenvorschlag verzichtet, da diese als Bestandteil der Grün- und Freiflächen gelten können und deren Bedarf, Umfang und Ausgestaltung in der weiteren Konkretisierung festgelegt werden soll.

Mit der Formulierung «Entlang des Rheinufers ist eine grosszügige parkartige Grünanlage anzulegen sowie eine durchgängige Promenade vorzusehen» lehnt sich die BRK an den «Anzug betreffend eines grossen grünen Parks direkt am Rhein von der Wiese bis zum Hafenkran» (22.5249.01) an, wobei auch hier auf genau Vorgaben verzichtet wird.

→ Die Ziffer 4.a) des Gegenvorschlags nimmt die Anliegen der Ziffer 3 der Initiative auf.

4.5.4 Bademöglichkeiten

- b) *Im Rahmen der Arealentwicklung sollen Bademöglichkeiten erstellt werden.*

Mit der Formulierung möchte die BRK sicherstellen, dass auf dem Perimeter Bademöglichkeiten in einem Schwimmbecken und/oder im Rhein oder in der Wiese erstellt werden. Auf die Nennung von konkreten Flächenangaben oder einen genauen Standort soll an dieser Stelle abermals verzichtet werden.

→ Die Ziffer 4. b.) des Gegenvorschlags nimmt Anliegen der Ziffer 6 der Initiative auf.

4.5.5 Kostenmiete, Wohnbauprogramm 1000+ sowie selbstgenutztes Wohneigentum im Baurecht

- 5.) *Bei der Planung ist eine ausreichende bauliche Dichte anzustreben, um die folgenden vielfältigen Flächennutzungen zu ermöglichen:*

- a) *Von den bebaubaren Flächen sollen mindestens 60% der Bruttogeschossflächen für Wohnen zur Verfügung stehen. Diese können in Kostenmiete, gemäss Wohnbauprogramm 1000+ des Kantons Basel-Stadt sowie als selbstgenutztes Wohneigentum im Baurecht erstellt und betrieben werden. Durchmischtes Wohnen und vielfältige Bauträgerschaften sind dabei anzustreben. Die Abgabe von Baurechten erfolgt nach Konzeptvergabe.*

Die Erschliessung des Perimeters und die Erstellung der städtischen Infrastrukturen, Parks etc. für das Areal ist aufwändig und bedingt im Gegenzug die Möglichkeit, eine adäquate Dichte realisieren zu können. Die BRK verzichtet dabei auf eine quantitative Definition der Dichte, erwartet aber, dass die zu bebauenden Bereiche im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung mit einer hohen Nutzungsdichte entwickelt werden. Es ist der BRK ein Anliegen, dass nebst der Schaffung von

Raum für Arbeitsplätze ideale Bedingungen für Wohnraum geschaffen werden. Um den Pendlerverkehr auf ein Minimum zu beschränken, sollte pro Arbeitsplatz die Schaffung von Wohnraum für zwei Personen angestrebt werden. Aufgrund der höheren Lärmemissionen auf dem Westquai soll das Gros der Wohnungen auf dem Klybeckareal geschaffen werden. Es soll jedoch auch möglich sein, im Bereich des Westquais, beispielsweise in den oberen Geschossen, einzelne Wohnungen zu erstellen und anzubieten. Grundsätzlich soll überall dort Wohnraum geschaffen werden, wo dies möglich ist.

Die Bauträgerschaften sollen die Wohnungen in Kostenmiete, gemäss Wohnbauprogramm 1000+ oder als selbstgenutztes Wohneigentum im Baurecht erstellen und betreiben. Die Kostenmiete definiert den Mietzins anhand der anfallenden Kosten. Die Wohnungsmarktsituation wird dabei grundsätzlich nicht berücksichtigt. Verrechnet werden dürfen nur die tatsächlichen Kosten (Verzinsung von Kapital und Land oder Baurechtszins, Amortisation oder Abschreibungen, Verwaltung der Wohnung, Instandhaltung der Wohnung). Wohnungen, die in Kostenmiete erstellt und betrieben werden, sind selbsttragend und sind den gewöhnlichen Marktmechanismen wie der Steigerung der Preise bei hoher Nachfrage nicht unterworfen. Das Wohnbauprogramm 1000+ wurde von Immobilien Basel-Stadt als eine der Massnahmen zur Umsetzung der Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen» konzipiert. Es sieht vor, bis 2035 über 1'000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten. Die Wohnungen werden nach dem Mietmodell «Mietvertrag Plus» vermietet. Das Modell sieht vor, dass die Reduktion der Marktmiete an Vorgaben zu Belegung und/oder Einkommen geknüpft wird.

Mit diesen beiden Modellen möchte die BRK dem Wunsch nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum explizit Raum geben. Zudem soll es dem Kanton möglich sein, Flächen auch für selbstgenutztes Wohneigentum im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Mit diesen Wohnformen soll ein durchmischtes Wohnen und die Teilhabe vielfältiger Bauträgerschaften sichergestellt werden.

→ Die Ziffer 5.a) des Gegenvorschlags greift Anliegen der Ziffer 1 und 2 der Initiative auf.

4.5.6 Raumangebote für Alternativkultur und Jugendliche

- b) *Die übrigen bebaubaren Flächen sind in Kostenmiete zu erstellen und zu betreiben. Diese sollen vorwiegend quartierdienlichen und gewerblichen Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Freizeit sowie als öffentliche Infrastruktur dienen. Dabei sind ausreichend niederschwellige und preisgünstige Raumangebote für Alternativkultur und Jugendliche zu schaffen.*

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Westquais zum Hafen eignet sich dieses Gebiet vornehmlich zur gewerblichen Nutzung, worunter die BRK auch kulturelle, freizeitliche und gastronomische Gewerbenutzung versteht. Aus dieser Logik heraus erachtet es die BRK als folgerichtig, wenn auf dem Perimeter primär Gewerbe angesiedelt wird, welches aufgrund der eigenen Lärmimmissionen an anderen Gewerbestandorten nicht problemlos angesiedelt werden kann. Es ist der BRK ein Anliegen, dass auf dem Perimeter vor allem auch günstige Gewerbeflächen erstellt und betrieben werden. Da Neubauten ungleich teurer als Bestandesbauten sind, ist es wichtig, dass Bestandesbauten gewerblich umgenutzt werden können.

Ebenso sind gemäss städtebaulichem Konzept am Westquai Flächen für Ateliers sowie für Zwischen- und Pioniernutzungen vorgesehen. Die BRK heisst dieses Konzept gut und nimmt diesen Aspekt in die Ziffer 5.b) des Gegenvorschlags auf. Die Festlegung auf spezifisch ausgewiesene Flächen und bestimmte Nutzergruppen ist zum jetzigen Zeitpunkt hingegen nicht zielführend.

→ Die Ziffer 5.b) des Gegenvorschlags nimmt Anliegen der Ziffer 2 und 4 der Initiative auf.

4.5.7 Emissionen bei Erstellung, Unterhalt und Betrieb / Mitwirkung der Bevölkerung

6.) Die Klima- und Umweltbelastung durch Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Bauten wird über den gesamten Lebenszyklus minimiert und auf Netto-Null 2037 abgestimmt.

7.) Die angrenzende Quartierbevölkerung sowie weitere interessierte Kreise werden partizipativ in die weiteren Entwicklungsschritte des Quartiers einbezogen.

Obschon für die Entwicklung des Perimeters die gesetzlichen Regelungen und Ziele betreffend Netto-Null gelten, sieht die BRK sich dazu veranlasst, den Aspekt des klima- und umweltschonenden Bauens explizit in den Gegenvorschlag aufzunehmen, um damit auf dessen Wichtigkeit aufmerksam zu machen.

Der Kommission ist es wichtig, dass die Mitwirkungsrechte der angrenzenden Quartierbevölkerung sowie weiterer interessierter Kreise bei der weiteren Planung voll ausgeschöpft werden.

→ Die Ziffer 5 des Gegenvorschlags betreffend Vergabe von Nutzungsrechten werden von der Initiative nicht aufgegriffen, da diese Detailbestimmung zum jetzigen Planungsstand verfrüht ist.

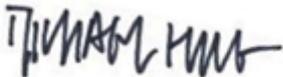
5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 11 Stimmen bei einer Enthaltung, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat mit 7 Stimmen bei einer Enthaltung, den Stimmberechtigten zu empfehlen, die Volksinitiative zu verwerfen und den unformulierten Gegenvorschlag anzunehmen. Sollten sowohl das Initiativbegehren als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, empfiehlt die Kommission mit 7 zu 1 Stimmen, beim Stichentscheid den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 7. September 2023 mit 8 Stimmen einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Michael Hug, Präsident

Beilage: Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

zur

kantonalen Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte!»

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 21.1523.02 vom 21. September 2022 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 21.1523.04 vom 7. September 2023 beschliesst:

I. Gegenvorschlag

Im Sinne eines unformulierten Gegenvorschlages zu der von 3'032 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichten unformulierten Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte» mit dem folgenden Wortlaut:

«Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 (IRG) reichen die Unterzeichnenden, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende unformulierte Initiative ein:

- 1) Die Areale Klybeckquai und Westquai (total rund 23 ha) verbleiben in öffentlicher Hand und zu 70 % (rund 16.1 ha) auch in Gemeingebrauch bzw. werden, wenn möglich, in diese überführt. Dabei wird darauf geachtet, dass der historische Charakter des Hafensareals in der Planung und Realisierung berücksichtigt wird, geeignete Gebäude und Strukturen sind zu erhalten und integrieren. Ebenso darf bei der Bespielung des Areals möglichst wenig Konsumzwang entstehen.
- 2) 30 % (rund 6.9 ha) der Gesamtfläche sind zur Bebauung mit gemeinnützigem Wohnraum mit einer Ausnutzungsziffer von über 3 vorgesehen. Der Wagenplatz ist in seiner heutigen Nutzungsform und Ausdehnung als Wohnraum zu erhalten und wird zu diesen 30 % gezählt.
- 3) 40-50 % (9.2 bis 11.5 ha) der Areale Klybeck- und Westquai werden als uneingeschränkt öffentlich zugängliche Grün- und Sportflächen gestaltet.
- 4) 20-30 % (4.6 bis 6.9 ha) der Arealfläche dient sowohl zur langfristigen Integration und Weiterentwicklung der kulturellen und gastronomischen Nutzungsformen der heutigen Zwischennutzung als auch als Eventstandort. Es werden zwingend bauliche Massnahmen getroffen, die das umliegende Wohnquartier vor Lärm abschirmen. Darin inbegriffen ist auch ein Treffpunkt für die Quartierbevölkerung.
- 5) Bei der Vergabe der kulturellen Nutzungsrechte der unter 4) geforderten Fläche wird eine Monopolisierung durch einzelne Personen oder Organisationen verhindert. Dazu wird die maximale Flächennutzung der unter 4) geforderten Fläche durch eine Person, einen Verein oder eine Organisation auf 5% beschränkt.
- 6) Im Bereich der Wiese-Mündung soll eine strömungslose oder -arme Bademöglichkeit im Wasser oder an Land mit einer Mindestfläche von 0.5 ha erstellt werden.».

wird beschlossen:

- 1) Perimeter: Der Gegenvorschlag zur Hafeninitiative behandelt die Areale Klybeckquai und Westquai, inklusive der im öffentlichen Eigentum und zur Stammparzelle gehörigen Südspitze. Die Parzelle 2344 in Sektion 7, die zum Entwicklungssperimeter Klybeck Plus gehört und in Privatbesitz ist, wird aus dem Geltungsbereich des Gegenvorschlag ausgeklammert.
- 2) Die Areale Klybeckquai und Westquai verbleiben in öffentlichem Eigentum. Bei der städtebaulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass der historische Charakter des Hafensareals in der Planung und Realisierung berücksichtigt wird. Geeignete Gebäude und Strukturen sind zu erhalten und zu integrieren. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Naturflächen anzustreben.
- 3) Auf dem Klybeckquai liegt der Schwerpunkt auf Wohnen und quartierdienlichen Nutzungen. Auf dem Westquai ist das Hauptgewicht auf gewerbliche und kulturelle Nutzungen zu legen.
- 4) a) Von der gesamten Arealfläche ist mindestens die Hälfte als öffentliche Grün- und Freifläche inkl. Naturwerte zu gestalten. Entlang des Rheinufer ist eine grosszügige parkartige Grünanlage anzulegen sowie eine durchgängige Promenade vorzusehen.
b) Im Rahmen der Arealentwicklung sollen Bademöglichkeiten erstellt werden.
- 5) Bei der Planung ist eine ausreichende bauliche Dichte anzustreben, um die folgenden vielfältigen Flächennutzungen zu ermöglichen:
 - a) Von den bebaubaren Flächen sollen mindestens 60% der Bruttogeschossflächen für Wohnen zur Verfügung stehen. Diese können in Kostenmiete, gemäss Wohnbauprogramm 1000+ des Kantons Basel-Stadt sowie als selbstgenutztes Wohneigentum im Baurecht erstellt und betrieben werden. Durchmischtes Wohnen und vielfältige Bauträgerschaften sind dabei anzustreben. Die Abgabe von Baurechten erfolgt nach Konzeptvergabe.
 - b) Die übrigen bebaubaren Flächen sind in Kostenmiete zu erstellen und zu betreiben. Diese sollen vorwiegend quartierdienlichen und gewerblichen Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Freizeit sowie als öffentliche Infrastruktur dienen. Dabei sind ausreichend niederschwellige und preisgünstige Raumangebote für Alternativkultur und Jugendliche zu schaffen.
- 6) Die Klima- und Umweltbelastung durch Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Bauten wird über den gesamten Lebenszyklus minimiert und auf Netto-Null 2037 abgestimmt.
- 7) Die angrenzende Quartierbevölkerung sowie weitere interessierte Kreise werden partizipativ in die weiteren Entwicklungsschritte des Quartiers einbezogen.

II. Weitere Behandlung

Die Volksinitiative «Hafen für alle – Freiräume statt Luxusprojekte» ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten gleichzeitig mit dem unter I. aufgeführten Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen. Der Grosse Rat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Volksinitiative zu verwerfen und den unformulierten Gegenvorschlag anzunehmen.

Für den Fall, dass sowohl das Initiativbegehren als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, haben die Stimmberechtigten zu entscheiden, welche der beiden Vorlagen sie vorziehen. Der Grosse Rat empfiehlt, bei der Stichfrage den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Bei Annahme der Volksinitiative oder des unformulierten Gegenvorschlags entscheidet der Grosse Rat, ob die angenommene Vorlage an den Regierungsrat oder eine Kommission des

Grossen Rats zur Ausarbeitung überwiesen wird. In Analogie zu § 22 Absatz 3 des Gesetzes betreffend Initiative und Referendum (IRG) beträgt die Frist dafür ein Jahr.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren.