



Fragebogen zur Vernehmlassung «Ratschlag „Vereinfachung und Liberalisierung der Blockrandvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung» – Änderung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 (SG 730.100)

Ausgangslage

Der Regierungsrat beabsichtigt, die Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes teilweise zu vereinfachen und zu liberalisieren, um damit die Innere Verdichtung zu fördern. Konkret soll der strassenseitige Lichteinfall gelockert und die minimal zulässige Bautiefe im Blockrand auf 12 m angehoben werden. In der Stadt kann so die bauliche Verdichtung nach innen gefördert, z. B. durch eine bessere Nutzung der Dachgeschosse, und der Blockrand als Bebauungstypologie gestärkt werden. Mit der Lockerung des Lichteinfallswinkels können Dachaus- oder aufbauten gefördert und die Einordnung von Neubauten ins Strassenbild verbessert werden. Zudem ermöglicht die Lockerung die Schaffung von Hochparterrewohnungen. Mit der Anhebung der Blockrandtiefe werden die Höfe entlastet. Diese haben in den dichten Gebieten der Stadt eine wichtige städtebauliche, ökologische und soziale Funktion und schaffen einen Ausgleich. Aus diesem Grund soll der bauliche Druck von den Innenhöfen Richtung Blockrand verlagert werden.

Darüber hinaus sollen gleichzeitig Anpassungen am Bau- und Planungsgesetz vorgenommen werden, die mit den vorliegenden Änderungen in einem Zusammenhang stehen. Insbesondere soll die Anzahl der Dachgeschosse neu differenziert geregelt werden.

Am 26. Januar 2021 hat der Regierungsrat den Entwurf des Ratschlags zur öffentlichen Vernehmlassung freigegeben. Ziel ist, den Ratschlag im Sommer 2021 dem Grossen Rat vorzulegen.

Organisation der öffentlichen Vernehmlassung

Interessenorganisationen und weitere relevante Akteure werden mittels Schreiben auf den Start der Vernehmlassung hingewiesen. Die interessierte Öffentlichkeit wird mittels Medienmitteilung und Publikation im Kantonsblatt über den Start der Vernehmlassung informiert.

Die Vernehmlassung dauert vom 28. Januar 2021 bis am 28. April 2021. Das Ausbleiben einer Stellungnahme werten wir als Zustimmung zum Konzept. Die Dokumente zur Vernehmlassung können auf der Website des Planungsamts heruntergeladen werden: www.planungsamt.bs.ch → Planungsgrundlagen und Konzepte → Konzepte.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme mittels dem nachfolgenden Fragebogen als Word-Dokument an marc.fevrier@bs.ch.

Nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist wird das Bau- und Verkehrsdepartement einen Vernehmlassungsbericht zuhanden des Regierungsrats erstellen und den Gesetzesentwurf nach Bedarf anpassen.

Wir danken Ihnen für Ihre Stellungnahme

Fragebogen zum Entwurf «Ratschlag „Vereinfachung und Liberalisierung der Blockrandvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung»

1. Angaben zur Stellung nehmenden Organisation

| | |
|----------------|---|
| Name | Die Mitte Basel-Stadt |
| Adresse | Güterstrasse 86a, 4053 Basel |
| Kontaktperson | Dr. Paul Rüst, Advokat und Notar |
| Kontaktangaben | 061/ 205 93 93 oder 079/ 664 19 57, ruest@swisslegal.ch |

2. Grundsätzliche Stellungnahme zum «Ratschlag „Vereinfachung und Liberalisierung der Blockrandvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung»

Wir erklären unsere grundsätzliche Zustimmung zur Stossrichtung des Ratschlags. Die innere Verdichtung ist dem Verschleiss von Grünflächen in der Stadt oder von Landwirtschaftsland ausserhalb vorzuziehen. Ein Zusammenrücken ist auch von Vorteil für die Urbanität und eine Verringerung des Verkehrsaufkommens, resp. für den öV.

3. Sind Sie mit der grundsätzlichen Stossrichtung «Vereinfachen und Liberalisieren» einverstanden? Unterstützen Sie das Anliegen, mittels Änderungen am Bau- und Planungsgesetz die innere Verdichtung zu fördern?

Eine Verdichtung kann grundsätzlich erfolgen durch Baulandeinzonungen, die Überbauung von Freiflächen oder durch Verdichtung in bereits bebauten Gebieten. Die ersten beiden Varianten rufen Widerstand hervor, solche Vorhaben gelingen häufig nicht. Die Verdichtung gemäss diesem Ratschlag schafft eine gute rechtliche Grundlage, wobei – wenn die Gesetzesänderung einmal Tatsache ist – ein Widerstand nur noch sehr limitiert möglich ist. Die Gesetzesänderung schafft auch Rechtssicherheit. Die Auswirkungen werden allerdings nicht gewaltig sein, gleichwohl unterstützt die Partei Die Mitte das Vorhaben.

4. Sind Sie mit der Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkels einverstanden (siehe Kapitel 4 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Die Änderung ist zu unterstützen. Die Abbildung 2 zeigt, dass bei einem Untergeschoss Abstriche im 5. OG und im Dachgeschoss gemacht werden müssen. Dies führt wohl meistens dazu, dass die Erdgeschoss-Wohnungen auf Niveau Strasse zu stehen kommen und dadurch an Qualität verlieren. Richtig ist daher das Anheben des Fusses des Lichteinfallswinkels um 3 m: Es entsteht eine qualitativ bessere EG-Wohnung (auch das Untergeschoss kann natürlich belichtet und belüftet werden), dies ohne Einschränkungen im 5. Vollgeschoss und Dachgeschoss. Die Beeinträchtigungen beim Lichteinfall sind gering.

5. Sind Sie mit der Stärkung des Blockrands durch eine minimale Bautiefe von 12 m einverstanden (siehe Kapitel 5 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Die Vereinheitlichung und Stärkung der Blockrandbebauung ist grundsätzlich zu begrüßen. Allzu schlecht kommen aber unseres Erachtens die Hofbebauungen weg. Unbestrittenermassen erhebt sich dort bei Neubauprojekten regelmässig Widerstand, was aber nicht ein entscheidendes Kriterium gegen die aktuelle rechtliche Regelung sein kann. Es sind häufig gerade solche Bauten, die zahlreiche Wohnungen mit einer oft hervorragenden Wohnqualität beinhalten. Es gibt auch zahlreiche Beispiele, wo dies erfolgte ohne objektive Beeinträchtigung der umgebenden Blockrandbebauung. Es sind Wege zu suchen, wie solche Hinterlandbauten weiterhin möglichst wie bisher zulässig

sind. Die Abbildung 7 zeigt, wie ein solcher Verlust aussehen kann (massiv). Ausserdem sind die Blockränder in der Stadt überwiegend bereits überbaut und verändern sich nur wenig, während es immer wieder gute Projekte für Innenhöfe gibt. Dies betrifft häufig auch Genossenschaftsareale, wo früher mit viel Freifläche gebaut wurde. Zu beachten ist schliesslich, dass durch die Einschränkung von Innenhofbebauungen bei den betroffenen Grundstücken grosse Wertverluste entstehen können.

6. Sind Sie mit der Präzisierung der Dachgeschosse in den Zonen 5 und 6 einverstanden (siehe Kapitel 6.1 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Der vorgeschlagenen Änderung ist zuzustimmen. Zu vermuten ist, dass die jetzt vorgeschlagene Regelung bereits bei der seinerzeitigen Gesetzesänderung im 2017 so getroffen worden wäre, wenn man die jetzt zu behebende Schwierigkeit bereits damals erkannt hätte.

7. Sind Sie mit der Präzisierung der Dachgeschosse in den Zonen 2 und 2a einverstanden (siehe Kapitel 6.2 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Der Vorschlag ist zu unterstützen. Ein zweites, nach aussen sichtbares Dachgeschoss kann in Zone 2- und 2a-Gebieten zu sehr unschönen Erscheinungsbildern führen. Dabei handelt es sich hier meist um hochklassige Wohngebiete (in den Giebeln sind ja die 2. Dachgeschosse nach wie vor erlaubt). Die damit einhergehende gewisse Mindernutzung ist den Grundeigentümern zuzumuten, insbesondere als diese mögliche Mehrnutzung auch erst vor kurzem eingeführt worden ist.

8. Sind Sie mit der Präzisierung der Dachgeschosse in den Zonen 4 und 5a ausserhalb des Blockrandbereichs einverstanden (siehe Kapitel 6.3 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Die Einschränkung der Hinterlandbauten wird wiederum skeptisch bis negativ betrachtet. Eine Gebäudehöhe von 28 m (gemäss Beispiel auf Seite 13 zuunterst) ist in der Tat krass. Es könnten solche Gebäudehöhen auch durch den Verzicht auf Satteldächer vermieden werden.

9. Sind Sie mit der Lockerung des minimalen Baulinienabstands von 12 m einverstanden (siehe Kapitel 7.1 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Der Baulinienabstand von 12 m muss als Grundsatz beibehalten werden. In einzelnen Fällen davon abweichen zu können, ist sinnvoll.

10. Sind Sie mit der Flexibilisierung der Gestaltung von Erkern einverstanden (siehe Kapitel 7.1 des Ratschlagsentwurfs)? Haben Sie dazu Anmerkungen?

Dem Vorschlag ist zuzustimmen. Die neue Regelung ist klarer und flexibler.