



Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt

▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

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	Verein Countdown 2030
Adresse	Postfach, 4000 Basel
Kontaktperson	Steffen Blunk
Kontaktangaben	

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

Countdown2030 unterstützt das Ziel, in den vorhandenen Bauzonen und der bestehenden Bausubstanz Wohnraum für mehr Bevölkerung zu ermöglichen. Damit die vorgeschlagenen Massnahmen dieses anvisierte Ziel erreichen, sind dringend weitergehende und ergänzende Massnahmen nötig, um Fehlanreize und den Zielen zuwiderlaufende Umsetzungen zu verhindern. Siehe dazu insb. die Antworten auf die Fragen 4. und 5.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass die vorgesehenen Vereinfachungen und Liberalisierungen nicht den Druck erhöht, Bestandsbauten durch Neubauten zu ersetzen, um die neu maximal zulässigen Zonenausnutzung zu erreichen. Dafür muss auch gesetzlich die Attraktivität von Aufstockungen, Anbauten und Erweiterungen gegenüber Ersatzneubauten sichergestellt werden. Dies kann durch Bonus für Bauen im Bestand (bspw. Nutzungsbonus) oder Malus für Ersatzneubauten (bspw. Netto Null Nachweis der Phasen A1-A3, CO2-Kompensation, Bauschutt-Abfall-Besteuerung, Rückbaukonzept mit vorgezogener Entsorgungsgebühr, etc.) umgesetzt werden. Auch ein Bedarfsnachweis für Ersatzneubauten oder ein Nachweis unverhältnismässiger Kosten für andere Lösungen wie beim Ersatz von fossilen Wärmesystemen wären dringend angezeigt. Ersatzneubauten sollten zudem nachweisen, dass sie künftig nicht nur mehr Wohnraum, sondern Wohnraum für mehr Menschen bieten, dass also der Wohnraumverbrauch nicht steigt.

Für die klimatische und qualitative Aufwertung von Innenhöfen braucht es abgesehen von der Verlagerung der Bautätigkeit hin zum Blockrand ebenfalls weitergehende Massnahmen. Dazu gehören die Sicherstellung von genügender Durchlüftung durch den Erhalt von Bauwischen sowie Massnahmen zugunsten von Entsiegelung und Begrünung. Auch eine Begrenzung von Unterkellerungen ist angezeigt, hier wären max. 50% sinnvoll und verhältnismässig, gleich wie der zulässige Anteil für die Bebauung von Oberflächen.

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?

Ja. Grundsätzlich ist eine Verdichtung in den bestehenden Bauzonen und eine möglichst effiziente und gleichzeitig rücksichtsvolle Ausnutzung der bestehenden Stadtypologie Blockrandbebauung sinnvoll. Auch die Verlagerung der Bebauung von den Innenhöfen hin zum Blockrand mit dem Ziel des Schutzes "grüner Lungen" in Hinterhöfen unterstützen wir.

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

Ja. Unter gewissen Voraussetzungen ist eine allfällige Verschlechterung der Wohnqualität in den Erdgeschosswohnungen als Folge der Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkels hinnehmbar, wenn im Zuge dessen Wohnraum für mehr Bevölkerung entsteht. **Aber:** Dies bedingt jedoch, dass die zusätzliche Wohnfläche nicht überwiegend zu grösseren Wohnungen und mehr Wohnflächenverbrauch pro Person führt, sondern dass zusätzliche Wohnungen oder zumindest zusätzliche Räume entstehen, also mehr Wohnfläche für mehr Personen.

Diesbezüglich sind griffige Regelungen vorzusehen, bspw. dass die Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkels nur beansprucht werden kann wenn nachweislich zusätzliche Zimmer (abgetrennte Einheit) oder zusätzliche Wohnungen entstehen, welche ansonsten nicht möglich gewesen wären.

Weiter ist sicherzustellen, dass eine Wohnnutzung in Erdgeschossen weiterhin zulässig bleibt. Andernfalls ist der potenzielle Wegfall an Wohneinheiten Erdgeschoss um ein Vielfaches grösser als der möglicherweise realisierbare Zuwachs in den obersten Geschossen infolge der Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkel.

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?

Nein: Auch hier muss eine Optimierung des Wohnraumangebots auf der vorhandenen Blockrandfläche das Ziel sein – nicht mehr Fläche pro Person zu ermöglichen. Im Gegensatz zur Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkel führt diese Massnahme nicht zu mehr Geschossen/Wohneinheiten und nur in den wenigsten Fällen zu mehr Zimmern je Wohneinheit, sondern in den meisten Fällen zu mehr Fläche pro Wohnung und potenziell zu mehr Wohnflächenverbrauch.

Gleichzeitig setzt aber diese Massnahme den Bestand erheblich unter Druck, da eine Erweiterung um 2m Gebäudetiefe mit einem Ersatzneubau einfacher und sinnvoller umzusetzen ist, wie wenn bestehende Grundrisse erweitert und umorganisiert werden. Für Ersatzneubauten lehnen wir diese Erweiterung also ab und möchten diese bei 10m behalten.

Eine Erweiterung auf 12m bei Bauten im Bestand für offene Bauen und Bauteile (bspw. Veranden, Balkone, Lauben, etc.) würden wir jedoch begrüssen. Eine solche Regelung würde einen konkreten Nutzungsbonus für Umbauten bieten und damit gezielt einen Anreiz für die Entwicklung im Bestand schaffen.

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?

Ja. Die Präzisierung dient einer Erweiterung des Wohnangebots in den bestehenden Bauzonen und kann vergleichsweise einfach im Bestand umgesetzt werden.

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?

Ja, aber: Die EFH-Zonen 2 und 2a brauchen eigene und spezifische Strategien für eine qualitätsvolle Verdichtung, diese sollte nicht alleine in den bereits dicht bewohnten, intensiv beanspruchten und klimatisch belasteten Zonen 4, 5 und 6 umgesetzt werden. Die Zonen 2 und 2a verfügen über viel Grünraum, sowohl öffentlichen wie auch privaten, und gute Voraussetzung für die zunehmende Hitze. Gleichzeitig weisen diese Zonen heute einen überdurchschnittlichen Wohnraumverbrauch auf, hier wäre also dringend eine Verdichtung in der Nutzung angezeigt, ebenfalls mit dem Fokus auf eine Entwicklung im Bestand.

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?

Ja. Die Präzisierung erscheint zielgerichtet und verhältnismässig.

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

Ja.

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

Ja.

Basel, 27. April 2021