



Kanton Basel-Stadt

Willkommen in der Trendsport-Halle



Fotos Verein Trendsport Basel



Kanton Basel-Stadt

Zwischennutzungen aus stadtpolitischer, baubewilligungsrechtlicher und umweltrelevanter Sicht

Werkstattgespräch zwischen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat
Kantons- und Stadtentwicklung
Lärmschutz

Basel, 23. September 2016

Stadtpolitische Sicht

Olivier Wyss

Leiter Anlaufstelle Zwischennutzung, Kantons- und Stadtentwicklung

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 3

Was ist eine Zwischennutzung?

- Befristete Nutzung von leer stehenden Gebäude und Brachflächen
- Übergangsnutzung von bis zu fünf Jahren
- Temporärer Interessensausgleich zwischen Eigentümer, Nutzer und Behörde
- Nicht marktübliche Konditionen („günstiger Raum gegen befristete Nutzung“)
- Prädestinierte Orte für Innovationen, Kreativität, Partizipation u.v.m.



Foto Verein Shift Mode



Foto Verein unbedarft

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 4

Öffentliches Interesse an Zwischennutzungen

Planerische Interessen (z.B. Überbrückung von Entwicklungsphasen)

Sozialpolitische Interessen (z.B. Förderung neuer Tätigkeitsformen)

Verbesserung der Siedlungsqualität (z.B. Förderung der Quartierinfrastruktur)

Sicherheit und Ordnung (z.B. soziale Kontrolle)

Kulturpolitische Interessen (z.B. Raum für kulturelle Entfaltung und Produktion)

Wirtschaftspolitische Interessen (z.B. Standortaufwertung)



Foto Domenico Sposito

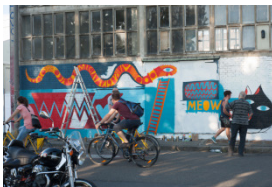


Foto Verein Shift Made

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 5

Anerkennung von Zwischennutzungen

Legislaturplan des Regierungsrat des Kanton Basel-Stadt 2009 - 2013

Schwerpunktmassnahme «Urbane Standortqualität»

Zwischennutzungen leisten einen Beitrag zur

- nachhaltigen Stadtentwicklung,
- zur kulturellen Vielfalt und zur
- Förderung der Immobilien- und Kreativwirtschaft.



Foto Verein unterdessen

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 6

Politischer Auftrag

Zwischennutzungen können bei staatlichen Aufgaben berücksichtigt z.B. bei Arealtransformationen und während einer begrenzten Zeit unterstützt werden.

Der Kanton kann in drei Rollen auftreten:

- als bewilligende Instanz,
- als Eigentümer von Immobilien und
- als Vermittler zwischen verschiedenen Akteuren.

Mit einer Anlaufstelle Zwischennutzungen hat der Kanton diese dritte Rolle als Vermittler institutionalisiert.

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 7

Anlaufstelle Zwischennutzung

Aufgaben der Anlaufstelle Zwischennutzung

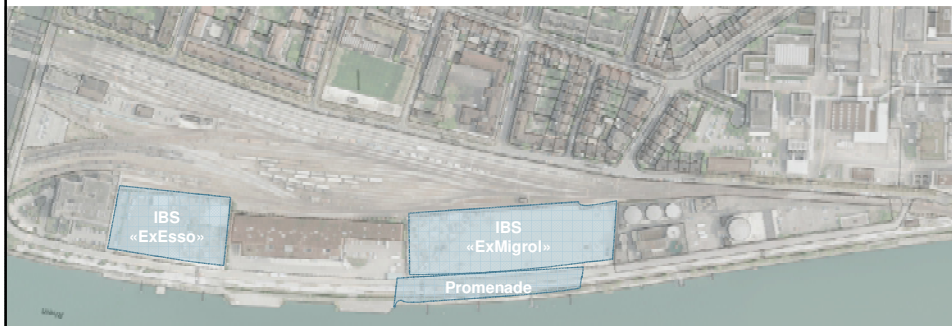
- Vermittlung und Koordination
- Projektentwicklung und –bewirtschaftung
- Unterstützungsangebote



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 8

Zwischennutzungen am Klybeckquai

- Teilprojekt der Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen Klybeck
- Grossratsbeschluss zur Öffnung des Klybeckquais
- Öffentlicher Projektauftrag
- Bildung Trägerverein



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 9

Baubewilligungsrechtliche Sicht

Jana Jascur

Leiterin Baubewilligungen und –kontrolle, Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 10

Boden ist kostbar – besonders in der Stadt

Basel hat wenig freie Flächen

Druck auf bestehende Quartiere, Bevölkerungszunahme und schweizweite Anstrengungen gegen Zersiedelung zeigen, wie wichtig neuer Stadtraum ist

Optimierungen, Verdichtungen und Transformationen

schaffen Potenziale in bestehender Stadt, einzig mögliche Strategie, um „neues Land“ zu gewinnen

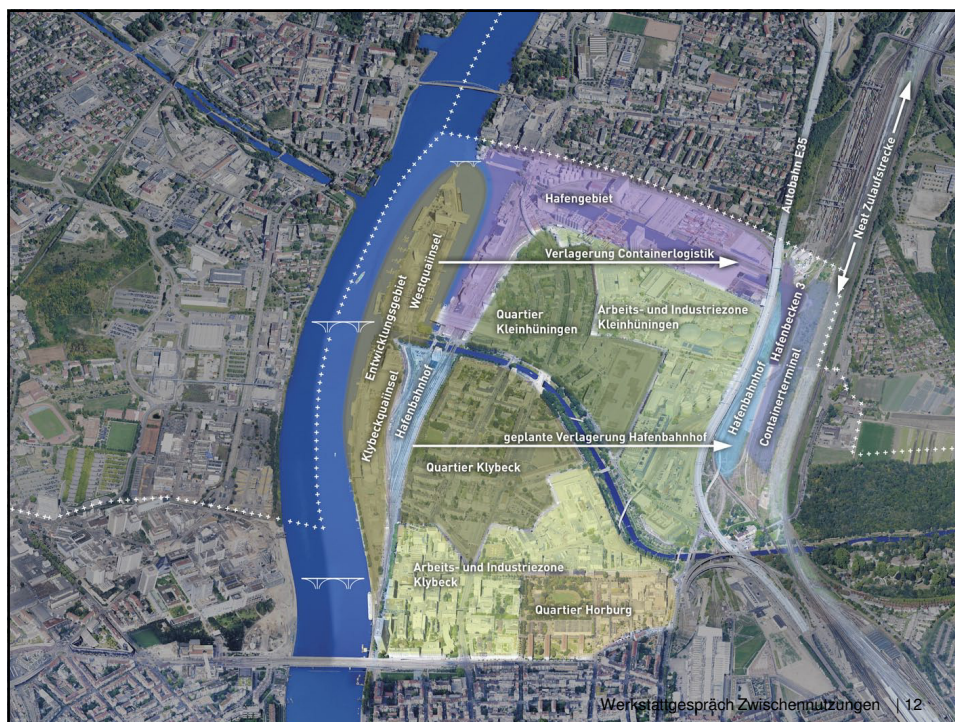
Vielfältige Nutzungsansprüche in Konkurrenz

Ansprüche übersteigen Flächenpotenziale: Nutzungen müssen sorgfältig verteilt und aufeinander abgestimmt werden

Optimierung Hafen als Chance

Entwicklungsplanung Kleinhüningen-Klybeck ist Basis für Transformation heutiger Hafentareale am Klybeck- und Westquai

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 11



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 12

Pilotparzellen Klybeckquai



Zwischennutzungen und Pilotentwicklungen

- Öffnung Klybeckquai: Umgestaltung und Verbesserung der Zugänglichkeit
- Der Kanton entwickelt aufwärtskompatible Nutzungen mit bestehendem Hafbahnhof (bis zur Verlegung ab 2029)
- Zwischennutzungen ab 2012 bis 2019 bzw. 2021
- Noch keine konkreten Planungszonen



Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

§ 34 des Bau- und Planungsgesetzes BS

1 Die Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) ist bestimmt

- a) für Nutzungen, bei denen auf dem Grundstück Emissionen auftreten, die in Wohngebieten nicht zulässig oder nicht erwünscht sind;
- b) für Nutzungen, die wegen der Gefahr von Störfällen aus Wohngebieten fernzuhalten sind;
- c) für Lagerbauten und Abstellplätze.

2 Andere Nutzungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen.

3 Wohnraum darf nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 15

Baubewilligungsverfahren

- **Terminologie:** Zwischennutzungen sind aus Sicht der Baubewilligungsbehörde befristete Nutzungen und sind in einem ordentlichen Verfahren zu prüfen
- **Gleichbehandlung:** Die Baubewilligungsbehörde garantiert Gleichbehandlung und korrekte Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens
- **Verfahren:** Es ist keine Sonderbehandlung von Zwischennutzungen aus verfahrensrechtlicher Sicht im Sinne eines vereinfachten/beschleunigten Baubewilligungsverfahren möglich

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 16

Umweltrelevante Sicht

Dr. Harald Hikel

Abteilungsleiter Lärmschutz, Amt für Umwelt und Energie

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 17

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Lärmschutzverordnung (LSV)

- keine expliziten Grenzwerte für:
 - ➔ Veranstaltungslärm
 - ➔ Boulevardgastronomie / Gartenwirtschaften
- daher:
 - ➔ zeitliche Beschränkung der Öffnungszeiten
 - ➔ Regulierung Musikbetrieb im Freien

Umweltschutzgesetz (USG)

Artikel 15: Schutz vor Lärmeinwirkung durch Betrieb ortsfester Anlagen

Bevölkerung darf in Ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört werden

Beurteilung der Situation nach Stand der Wissenschaft und Erfahrung

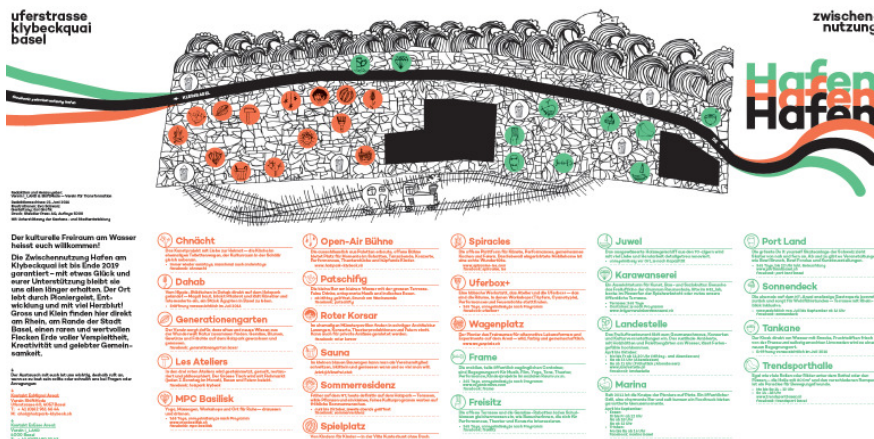
Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 18

Zwischennutzung versus Anwohnerschaft

Lärmempfindlichkeitsstufen



Zwischennutzung Hafen - Übersicht



Zwischennutzung Hafen – was ist möglich?

Was ist möglich?

- Öffnungszeiten: Sonntag bis Mittwoch: 09.00-01.00Uhr
Donnerstag: 09.00-02.00Uhr
Freitag und Samstag: 09.00-04.00Uhr
- Musikbetrieb: Hintergrundmusik (75dB(A), keine Live- und DJ-Events)
- Veranstaltungskontingent (Live- und DJ-Events):
 - Ex-Esso: 11x max. Leq 93dB(A) bis 24.00Uhr
 - Ex-Migrol: 8x max. Leq 93dB(A) bis 24.00Uhr
2x max. Leq 93dB(A) bis 02.00Uhr

Umweltbereich Lärm

- Lärmmanagement / Sekundärlärm / Kontakt zu Behörden
- Kontrolle durch Behörden

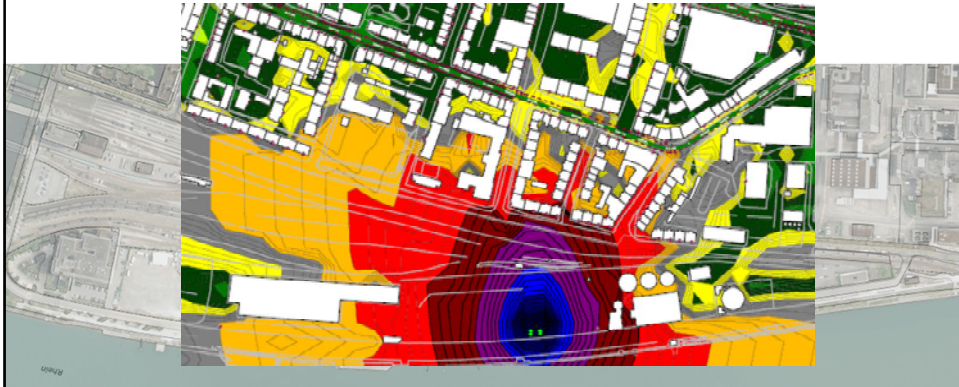
Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 21

Beurteilungsinstrumente - BIV



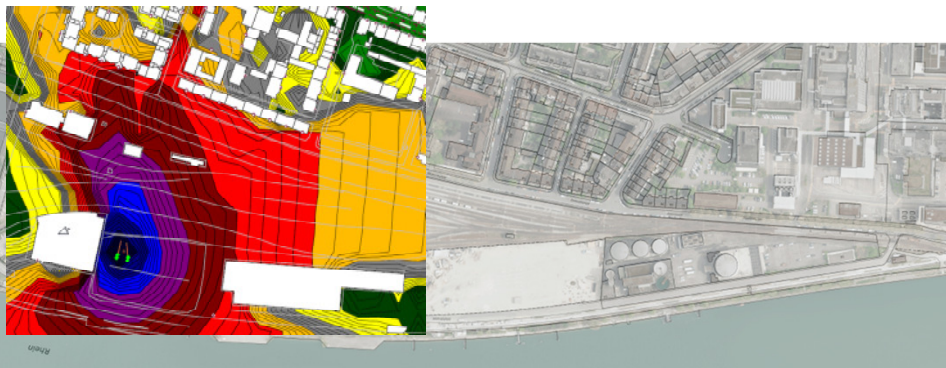
Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 22

Beurteilungsinstrumente - BIV



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 23

Beurteilungsinstrumente - BIV



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 24

Beurteilungsinstrumente – BIV

Umfeld	Reine Öffentliches	112 DE	Zustimmung für Lebenszyklus
vorhanden Daten nur Vorzeit, nach 20 Uhr			
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer vor 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer vor 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer vor 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
keine Daten nur Vorzeit, nach 20 Uhr			
Überprüfung der Daten RZG Schulbau	0	112 DE	Stufe 1: neu, Kostengart
Anzahl betroffene Personen > 100 Personen	10 DE	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE
Schulbauvertrag Leihverkehr Schule vor 22 Uhr	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	0	10 DE	
Anzahl Verordnungsgebote vor 22 Uhr mit höherem Öffentlichem Interesse	-1	10 DE	
Archiviert, Mgt. Dauer nach 22 Uhr	0	10 DE	0 DE

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 25

Werkstattgespräch - Zwischennutzungen im Spannungsfeld der Interessen

Interdepartementale Arbeitsgruppe Zwischennutzung

Zwischennutzungen: Öffentliches oder partikuläres Interesse?

Rechtsgleichheit versus Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 26

Interdepartementale Arbeitsgruppe Zwischennutzung

Präsidialdepartement

- Generalsekretariat (ff)
- Kantons- und Stadtentwicklung
- Abteilung Kultur

Finanzdepartement

- Immobilien Basel-Stadt

Bau- und Verkehrsdepartement

- Rechtsabteilung
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Justizdepartement

- Kantonspolizei

Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt

- Wirtschaftsförderung

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 27

Interdepartementale Arbeitsgruppe Zwischennutzung

Präsidialdepartement

- Kantons- und Stadtentwicklung (ff)
- Abteilung Kultur

Finanzdepartement

- Immobilien Basel-Stadt
- **Feuerpolizei**

Bau- und Verkehrsdepartement

- Rechtsabteilung
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung
- **Bau- und Gastgewerbeinspektorat**
- **Allmendverwaltung**

Justizdepartement

- Kantonspolizei

Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt

- **Abteilung Lärmschutz**
- **Arbeitsinspektorat**

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 28

Zwischennutzungen: Öffentliches oder partikuläres Interesse

[Hinweis zum Ausfüllen](#)

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Bau- und Gastgewerbeinspektorat Seite 1/8

Dienstvermerke
 Bitte leer lassen Dossier-Nr.

Auskünfte
 Auskünfte erhalten Sie beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat (www.bau.bs.ch), telefonische Sprechstunde von 10–11 Uhr, persönliche Sprechstunde von 11–12 Uhr oder nach Vereinbarung) oder bei den zuständigen Fachstellen (www.bs.ch).

Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Formular für

ordentliches und vereinfachtes Baugesuchen, Baugesuchen für technische Anlagen
 Reklambesuchen
 generelles Baugesuchen

Bezeichnung des Vorhabens

Gemeinde

Basel Riehen Bettingen

Strassen, Nummern

Parzelle(n)⁽¹⁾

Sektion Parzellennummer/in Dienstbarkeiten vorhanden?
 ja ⁽²⁾ nein

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 29

[Hinweis zum Ausfüllen](#)

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Bau- und Gastgewerbeinspektorat Seite 1/8

Anhang A Allgemeines
 Anhang zum Formular Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

1. Allgemeine Angaben / Hinweise

Hinweis zum Ausfüllen
 Bitte ankreuzen was zutreffend, resp. die notwendigen Angaben eintragen
 Unter «Bemerkungen» auf Seite 2 unten können Sie allfällige Hinweise zu diesen Themen anbringen

Beschrieb des Vorhabens
 Für alle Vorhaben ist im Textfeld am Ende dieses Anhangs ein stichwortartiger, kurzer Beschrieb notwendig.
 Je nach Art und Grösse des Vorhabens sind folgende Angaben notwendig:

Bezüglich Nutzung
 Beschreibung der Nutzung im vom Vorhaben betroffenen Bereich:
 – bei verschiedenen Nutzungen bitte mit Angabe, in welchem Bereich oder Geschoss welche Nutzungen vorhanden resp. geplant sind;
 – in den Plänen ist zudem jeder einzelne Raum bezüglich seiner Nutzung zu bezeichnen,
 – bei Zweckänderungen (Nutzungsänderungen) sind sowohl die bisherige wie auch die neu geplante Nutzung anzugeben (im Beschrieb und in den Plänen).

Bezüglich baulichen Massnahmen
 Beschreibung der baulichen Massnahmen:
 Was wird bzw. welche Teile werden abgetbrochen / umgebaut / neu erstellt

Beschrieb der Gebäudehülle
 Soweit bereits bekannt, kann die Farb- und Materialwahl der neuen oder veränderten Bauteile in der Gebäudehülle (der äussersten Schicht) angegeben werden (Farb- und Materialkonzept).

Pläne
 Betreffend Gestaltung und Inhalt der Pläne beachten Sie bitte die Vorschriften in den Aus-

26.09.2016 Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 30

Ausnahmen	<input type="checkbox"/> Gesuch um Ausnahmegewilligung Notwendig, wenn von einer gesetzlichen Bestimmung oder einer anerkannten Norm abgewichen werden soll.
Inhalt	Bitte im Textfeld am Ende dieses Anhangs beschreiben, warum von welcher Vorschrift (d.h. welcher Paragraph/Artikel aus welchem Gesetz/Norm) abgewichen werden soll, resp. diese Vorschrift nicht eingehalten werden kann.
Hinweis	Als Argumentations- und Formhilfe zur Bezeichnung eines öffentlichen Interesses kann das Formular «Öffentliches Interesse (Zwischennutzungen)» verwendet werden. Link zum Formular
Bemerkungen	<div style="background-color: #ffffcc; height: 20px;"></div>
<p>Anhang A (Allgemeines), Formular-Nr. 170-102-anhang-a-05-2012 Bau- und Gastgewerbesinspektorat, Rittergasse 4, Postfach 4001 Basel Telefon +41 (0)61 267 92 00, Fax +41 (0)61 267 60 40, www.bgi.bs.ch</p>	

« »

Massnahme Formular des PD

Planbestimmungen des Kantons Basel-Stadt
Kanton- und Stadtentwicklung
Territoriale Stadtentwicklung

Formular für Anhang A von Begleiten baurechtlicher Projekte Baufen und Anlagen (Sitz zum Bau- und Stadtentwicklung)

Öffentliches Interesse (Zwischennutzungen)

Hinweis zum Formular
 Zwischennutzungen können einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, zur kulturellen Vielfalt und zur Förderung der Lebensqualität leisten. Wenn solche Übergründungen aus entgegenstehenden Interessen nachgewiesen werden können, können sie Zwischennutzungen ausbauen/verändern (S. 13, Absatz 2, des Bau- und Stadtentwicklungsgesetzes). Intergralformulare helfen, die Komplexität als zu berücksichtigen, und Fortschritt zur Bezeichnung und Begründung eines öffentlichen Interesses für die Vorhaben.

Ausgangspunkte
 - Vorläufige Abklärung der Interessen zwischen Akteuren und Eigentümer
 - Technische oder geographische Voraussetzungen (Spezialstandort im Baufen- und Stadtentwicklungsgesetz (www.bgi.bs.ch) und der Kantons- und Stadtentwicklung Begleiten (www.baurecht.ch/bau-und-stadtentwicklung))
 - Gegenseitiges Einverständnis im baurechtlich geregelten Baufen und Anlagen

Informationen zum weiteren Vorgehen
 Ein öffentliches Interesse liegt im entsprechenden Teilfeld auf Seite 7 bzw. 8 des Anhangs A von Begleiten baurechtlicher Projekte Baufen und Anlagen gefordert werden.

Erklärungen
 Hauptkategorie 2) erklärende Aspekte können in Folge einer Konsultation eines öffentlichen Interesses entfallen.

Planerische Interessen
 - Überleitung von Entwicklungsformen
 - Anbindung und Integration
 - Integration für öffentliche Einrichtungen
 - Nachhaltige Nutzung von Ressourcen (Spezialstandort im Baufen- und Stadtentwicklungsgesetz (www.bgi.bs.ch) und der Kantons- und Stadtentwicklung Begleiten (www.baurecht.ch/bau-und-stadtentwicklung))
 - Integration in bestehende Strukturen (z.B. Kultur, Bildung, Versorgung, Gesundheit, Jugend, Sport, etc.)

Soziale und wirtschaftliche Interessen
 - Schaffung von Arbeitsplätzen und der Arbeitsplätze
 - Förderung von Arbeitsplätzen
 - Schaffung von Öffentlichkeits- und Identifikationsmöglichkeiten
 - Förderung von Lebensqualität und Nachhaltigkeit

Verbesserung der Siedlungsstruktur
 - Verbesserung von öffentlicher Dienstleistungen durch die Öffnung und Durchlässigkeit von Anlagen und Gebäuden
 - Förderung von öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Kultur, Freizeit)
 - Entlastung von öffentlichen Einrichtungen durch die Öffnung von öffentlichen Räumen
 - Beschleunigung der Baufen- und Stadtentwicklung

Sicherheit und Ordnung
 - Sicherung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung, Förderung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung
 - Schutz vor Gefahren, Erhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung
 - Schutz vor Gefahren, Erhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung
 - Schutz vor Gefahren, Erhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung

Kulturpolitische Interessen
 - Förderung von Kultur und Kunst, Erhaltung der kulturellen Identität
 - Förderung von Kultur und Kunst, Erhaltung der kulturellen Identität
 - Förderung von Kultur und Kunst, Erhaltung der kulturellen Identität

Wirtschaftspolitische Interessen
 - Förderung von Wirtschaft und Industrie, Erhaltung der Wirtschaftskraft
 - Förderung von Wirtschaft und Industrie, Erhaltung der Wirtschaftskraft
 - Förderung von Wirtschaft und Industrie, Erhaltung der Wirtschaftskraft

Pilot – Finanzielle Unterstützung für Baubewilligungsverfahren von Zwischennutzungen

Projekt-Check

Frühe Informationsvermittlung und umfassende Machbarkeitsklärung

Professionelle Gesuchseingabe

Projektspezifische Abklärungen, Erstellung Bau- und Bewilligungsgesuche

Fachgutachten oder Nachweise

Beiträge für zusätzliche Abklärungen (z.B. Lärmschutzgutachten, Brandschutzkonzept)

Aufsicht Bauausführung

Korrekte Bauausführung und allfällige Mängelbehebung

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 33

Begehung der Zwischennutzung



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 34