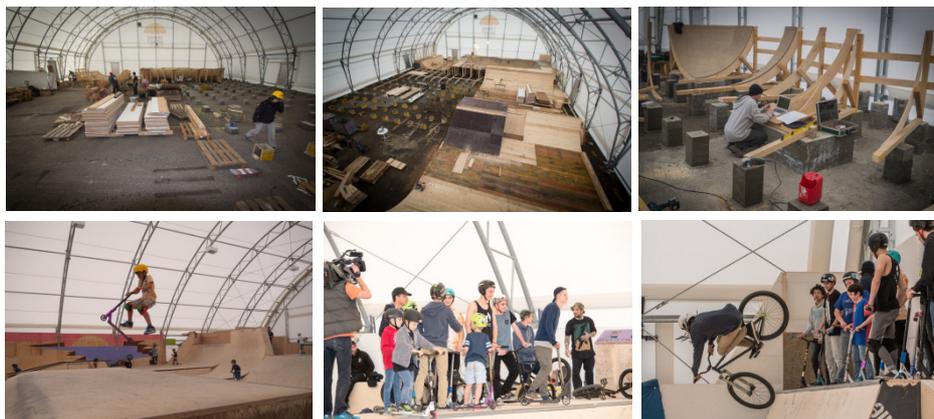




Kanton Basel-Stadt

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)



Fotos 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

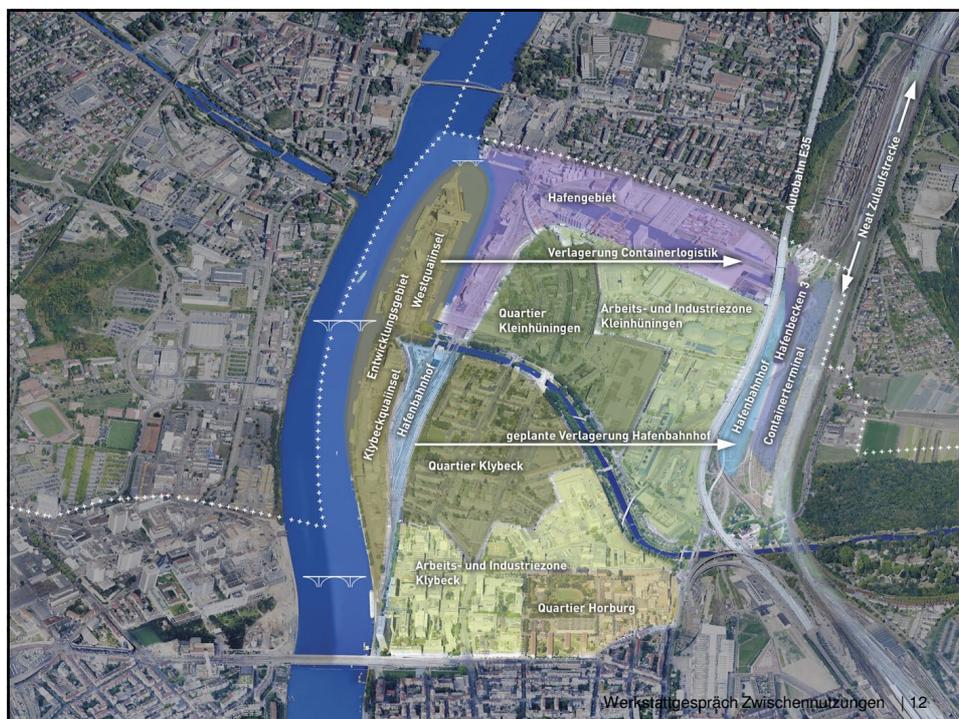
Vielfältige Nutzungsansprüche in Konkurrenz

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

Optimierung Hafen als Chance

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

Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 11



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 12

Pilotparzellen Klybeckquai



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 13

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

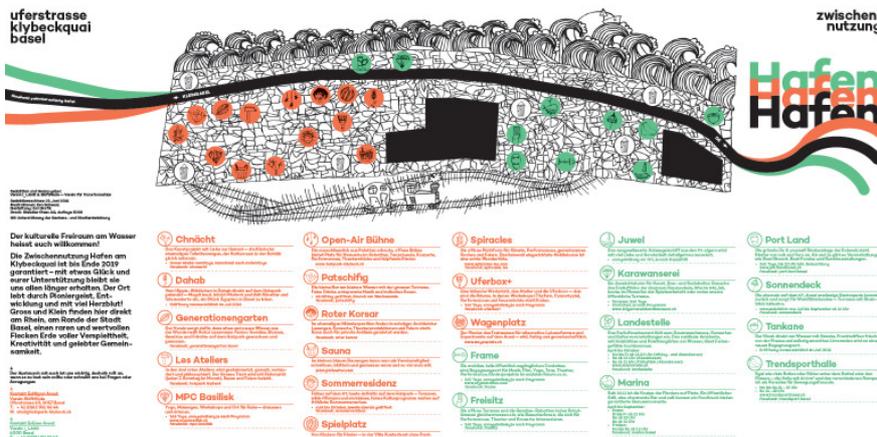
Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 18

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

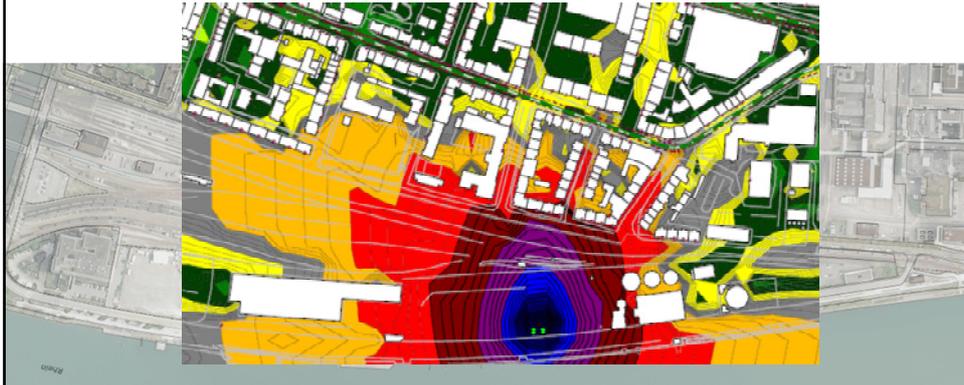
Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 21

Beurteilungsinstrumente - BIV



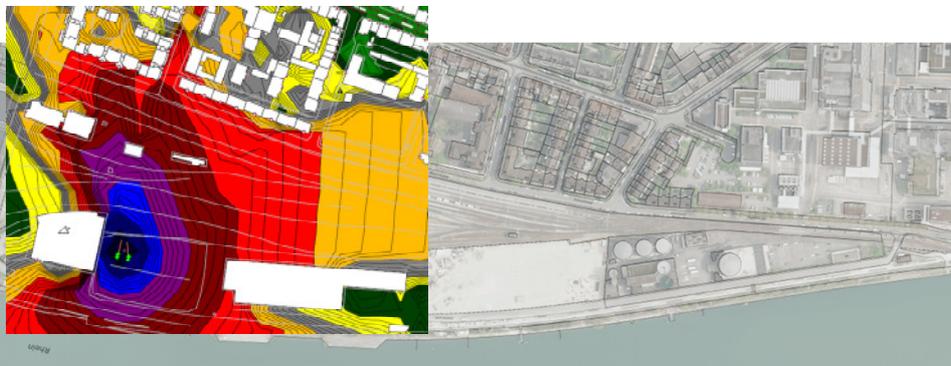
Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 22

Beurteilungsinstrumente - BIV



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 23

Beurteilungsinstrumente - BIV



Werkstattgespräch Zwischennutzungen | 24

Beurteilungsinstrumente – BIV

Beurteilungsinstrument	Werte	112 DE	Zusatz für Lebenshilfe
vorhanden/Deis nur Vorreit, nach 20 Uhr			
Schuldenregelung Leihverkehr Stande vor 22 Uhr	30 dB		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichen Interesse	0		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	-1		
Archiviert, Mgl. Dauer vor 22 Uhr	100 Min.		0 dB
Schuldenregelung Leihverkehr Stande vor 22 Uhr	30 dB		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	0		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	-1		
Archiviert, Mgl. Dauer vor 22 Uhr	100 Min.		0 dB
Schuldenregelung Leihverkehr Stande vor 22 Uhr	30 dB		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	0		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	-1		
Archiviert, Mgl. Dauer vor 22 Uhr	100 Min.		0 dB
Schuldenregelung Leihverkehr Stande vor 22 Uhr	30 dB		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	0		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	-1		
Archiviert, Mgl. Dauer nach 22 Uhr	100 Min.		0 dB
Schuldenregelung Leihverkehr Stande vor 22 Uhr	30 dB		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	0		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	-1		
Archiviert, Mgl. Dauer nach 22 Uhr	100 Min.		0 dB
Schuldenregelung Leihverkehr Stande vor 22 Uhr	30 dB		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	0		
Anzahl Veranstaltungstage vor 22 Uhr mit höherem öffentlichem Interesse	-1		
Archiviert, Mgl. Dauer nach 22 Uhr	100 Min.		0 dB
keine/Deis nur Vorreit, nach 20 Uhr			
Überschneidung parken RSC Kulturhaus	0		
Anzahl betroffene Personen > 100 Pers.	100 Pers.		- 10 dB Zuschlag/Verzicht
Impulsüberhöhung (10 dB + 0,1 dB 10 m + 0,1 dB 20 m + 0,1 dB 30 m + 0,1 dB 40 m)			10 dB Zuschlag/Verzicht
Erhöhung gegenüber:			10 dB Zuschlag/Verzicht
Leise Veranstaltungen	+5		
reguläre Veranstaltungen	0		
reguläre Veranstaltungen	-8		
Distanz zu Wohnort, Raum	200 m		0 dB Zuschlag/Verzicht
Zusätzliche Beeinträchtigung im Sinne des anwendbaren Grenzwertes			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 Baubeglehen, Baubeglehen für technische Anlagen
 Reklambeglehen
 generelles Baubeglehen

Bezeichnung des Vorhabens

Gemeinde

Basel Riehen Bettingen

Strassen, Nummern

Parzelle(n)⁽¹⁾

Sektion Parzellennummer(en) 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

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