

Ratschlag

betreffend

Änderung der speziellen Bauvorschriften und des Umweltverträglichkeitsberichtes für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse

vom 3. September 1996/BD/963164

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1 Einleitung_____	3
2 Begehren_____	3
3 Ausgangslage; bisherige Behandlung im Grossen Rat_____	3
4 Konzept Marazzi _____	4
5 Begründung für die Änderung der speziellen Bauvorschriften _____	4
5.1 Die geänderten speziellen Bauvorschriften _____	5
6 Raumverträglichkeit_____	5
7 Umweltverträglichkeitsprüfung _____	5
7.1 Ausgangslage_____	5
7.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das Projekt _____	6
7.3 Schlussfolgerungen _____	7
8 Auflage- und Einspracheverfahren _____	7
9 Stellungnahme zum überwiesenen Anzug Roland Stark_____	10
10 Antrag _____	11

Anhang:

- Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes, Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse
- Grossratsbeschluss betreffend die Einsprache gegen die Festsetzung eines Überbauungsplanes den Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse

1 EINLEITUNG

Der Projektkoordination Stadion St. Jakob, die sich aus Vertretern der Stadiongenossenschaft St. Jakob, des FC Basel 1893 und den Regierungen beider Basel zusammensetzt, sind Ende Juni 1996 verschiedene neue Projekte für einen Stadionneubau vorgelegt worden. Darunter befindet sich auch das favorisierte Projekt der Marazzi Generalunternehmung AG Bern, das eine Überbauung mit Investitionskosten von rund 170 Millionen Franken vorsieht, die privat finanziert werden. Investor sind die Winterthur-Versicherungen (vorbehältlich der Erteilung der Baubewilligung für das vorliegende Projekt). Die Ausführung übernimmt die Firma Marazzi als Totalunternehmerin; sie leistet für das ganze Vorhaben eine Fertigstellungsgarantie.

Im vorliegenden Konzept der Marazzi Generalunternehmung AG sind nebst dem eigentlichen Stadionbau auch Verkaufsflächen, Restauration, eine Altersresidenz und ein Fitness-center vorgesehen.

Der Grosse Rat hat am 20. September 1995 die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Stadions St. Jakob geschaffen. Das jetzt vorliegende neue Konzept macht zwei Anpassungen dieser speziellen Bauvorschriften und des Umweltverträglichkeitsberichtes nötig, denn in der alten Fassung war ein unterirdisches Parking mit 290 Plätzen enthalten. Neu sind 720 Parkplätze vorgesehen. Die für Dienstleistungen bewilligten Flächen sollen neu auch für Wohnnutzungen (Altersresidenz) genutzt werden können.

2 BEGEHREN

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat zuhanden seiner Kommission für Raumplanungsfragen zur Vorbehandlung und Berichterstattung den Ratschlag betreffend Änderung der speziellen Bauvorschriften zusammen mit der einzigen Einsprache zu überweisen. Gleichzeitig berichten wir auch über das Ergebnis der Beurteilung der Umweltverträglichkeit durch die Umweltfachstellen und nehmen zu deren Anträgen Stellung.

3 AUSGANGSLAGE; BISHERIGE BEHANDLUNG IM GROSSEN RAT

Das Fussballstadion St. Jakob muss erneuert werden, wenn es den den heutigen Vorschriften der UEFA und der FIFA weiterhin genügen soll. Aus Sicherheitsgründen wird es für die Durchführung von Länderspielen ab der Saison 1998/99 nicht mehr akzeptiert. Somit können in Basel weder Länderspiele noch Ausscheidungsspiele für die Europameisterschaften stattfinden.

Der Ratschlag Nr. 8473 und der Zusatzbericht Nr. 8479 für den Neubau eines Fussballstadions mit Baute für kommerzielle Nutzungen wurden anlässlich der Sitzung vom 9. März 1994 der Kommission für Raumplanungsfragen des Grossen Rates überwiesen. Die Kommission behandelte die Vorlage in ihren Sitzungen vom Oktober 1994 bis Januar 1995. Mit Datum vom 8. Juni 1995 verabschiedete die Kommission ihren Bericht mit der Empfehlung an den Grossen Rat, wonach die Grossratsbeschlüsse betreffend Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien, die Änderung der Zonenzuweisung, die Festsetzung eines Überbauungsplanes, der Erlass spezieller Bauvorschriften und die Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellerstrasse, Bahnareal und Birsstrasse zu fassen, die Einsprachen gemäss den Erwägungen des Ratschlages und der Kommission zu entscheiden und von den Erwägungen des Ratschlages und der Kommission betreffend die Bemerkungen Kenntnis zu nehmen ist. Mit Datum vom 20. September 1995 ist der Grosse Rat den Empfehlungen der Kommission für Raumplanungsfragen gefolgt.

Mit der beschlossenen Zonenänderung übernahmen die politischen Behörden keine Garantie für den Erfolg des beantragten Konzeptes. Sie schufen jedoch die Rahmenbedingungen, so dass die Realisierbarkeit dieses Konzeptes anhand konkreter Vertragsverhandlungen abgeklärt werden konnte. Das der Planung zugrundeliegende Konzept hatte nämlich den immensen Vorteil,

dass das neue Stadion ohne die Beanspruchung öffentlicher Mittel realisiert werden könnte, falls entsprechende Investoren vorhanden sind.

In der Zwischenzeit hat sich jedoch gezeigt, dass das Projekt aufgrund fehlender Investoren für die Dienstleistungsflächen nicht wie ursprünglich geplant realisiert werden kann. In Basel und in der Region gibt es zur Zeit genügend freie Büro- und Gewerbeflächen. Alleine im Bereich Euro-Ville entstehen in den kommenden Jahren weitere namhafte Dienstleistungsbauten.

4 KONZEPT MARAZZI

Das Konzept Marazzi beruht auf der Idee, das Fussballstadion mit Verkaufsflächen, einer Altersresidenz, Restauration und Dienstleistungsbetrieben in Verbindung zu bringen. Wie im ursprünglichen Projekt hat das Stadion weiterhin eine Zuschauerkapazität von max. 35'000 Sitzplätzen für Fussballspiele. Zur Durchführung von Konzerten und dergleichen kann, ebenfalls wie bisher, das Spielfeld mitgenutzt werden und es bleibt auch künftig eine Besucherzahl von bis zu 50'000 möglich.

In einem "Letter of Intent" teilte der Regierungsrat der Marazzi Generalunternehmung AG mit Datum vom 19. Februar 1996 mit, dass er an der Weiterbearbeitung ihres Projektvorschlages interessiert sei und im Gegenzug zur Finanzierung und dem Bau eines neuen Fussballstadions mit 30'000 - 35'000 Sitzplätzen der Baurechtszins für die kommerziell genutzten Flächen gegenüber heute unverändert bleiben soll.

Investor für das gesamte Vorhaben sind die Winterthur-Versicherungen. Dieser Investor bietet die erforderliche Sicherheit für ein Vorhaben dieser Dimension.

Des weitem hat die Firma Marazzi AG als Totalunternehmerin folgende Auflagen des Baudepartementes schriftlich akzeptiert:

- Der Unterhalt des Stadions geht zu Lasten der Stadion-Genossenschaft. Der Erlös aus dem Betrieb des Stadions geht zu Gunsten der Stadion-Genossenschaft.
- Der gesamte Bau wird von ihnen als Totalunternehmer erstellt.
- Unternehmungen mit Sitz im Kanton Basel-Stadt, allfälls Kanton Basel-Landschaft werden zu Konkurrenzpreisen und zu Konkurrenzbedingungen berücksichtigt.

5 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DER SPEZIELLEN BAUVORSCHRIFTEN

Im vorliegenden Konzept der Marazzi Generalunternehmung AG sind nebst dem eigentlichen Stadionbau auch Verkaufsflächen, Restauration, eine Altersresidenz und ein Fitness-center vorgesehen. Die ursprünglichen speziellen Bauvorschriften haben jedoch keine Wohnnutzung (Altersresidenz) enthalten. Gestützt auf § 3 der speziellen Bauvorschriften kann das zuständige Departement ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung von Büroflächen zu Seniorenresidenz und die Erhöhung der Parkplatzzahl von 290 auf 720 Einstellhallenplätze ist ohne Änderungen mit den vom Grossen Rat mit Datum vom 20. September 1995 beschlossenen speziellen Bauvorschriften jedoch nicht mehr zu vereinbaren.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen ist gewährleistet, dass das neue Gesamtkonzept mit den speziellen Bauvorschriften für den Stadionneubau und die kommerziellen Nutzungen wieder im Einklang steht.

5.1 Die geänderten speziellen Bauvorschriften

Ziff. 2.1.2. lautet neu: Es dürfen höchstens 25'900 m² BGF für Wohnnutzungen und/oder Dienstleistungsnutzungen ohne Verkauf erstellt werden.

Gemäss Konzeption der ursprünglichen Ziffern 2.1.2. bzw. 2.1.3. der speziellen Bauvorschriften vom 20. September 1995 dürfen höchstens 25'900 bzw. 2'230 m² Bruttogeschossfläche als Dienstleistungsflächen ohne Verkauf bzw. als Ateliers, Gewerberäume und Freizeiteinrichtungen erstellt werden. Mit der durch das überarbeitete Projekt vorgesehenen Neunutzung als Seniorenresidenz wird anstelle der bisher vorgesehenen Nutzung eine spezielle Art von Wohnnutzung beabsichtigt. Diese Zweckänderung findet in der gesetzlich zulässigen Nutzungsumschreibung der Zone 6 zwar durchaus Platz. Hingegen ist offensichtlich, dass das Gesamtkonzept der erwähnten speziellen Bauvorschriften, welches von der ausschliesslichen Nutzung dieser Flächen als Dienstleistungsflächen ausging, mit der Nutzung als Seniorenresidenz nichts zu tun hatte. Der Wortlaut der speziellen Bauvorschriften nimmt keinen Bezug zu dieser speziellen Art von Wohnnutzung. Da mit dem vorliegenden neuen Konzept die wirtschaftlichen und nutzungsmässigen Rahmenbedingungen von der ehemaligen Gesamtkonzeption der speziellen Bauvorschriften, welche auf ein Dienstleistungszentrum zugeschnitten war, erheblich abweichen, wurden die speziellen Bauvorschriften in diesem Punkt, angepasst.

Ziffer 2.3. lautet neu: Es ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit höchstens 720 Plätzen zu erstellen.

Gemäss Konzeption der ursprünglichen Ziffer 2.3. der speziellen Bauvorschriften vom 20. September 1995 dürfen höchstens 290 unterirdische Parkplätze erstellt werden. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift der Nutzungsordnung, die zwingend ist. Sie kann nicht - etwa durch eine Ausnahmegewilligung - auf 720 Parkplätze ausgedehnt werden, da dies gemäss den speziellen Bauvorschriften lediglich bei Nichtbeeinträchtigung der entsprechenden Gesamtkonzeption möglich wäre, was bei einer Erhöhung der Parkplatzzahl um mehr als das Doppelte nicht der Fall ist. Für die Einrichtung von 720 Parkplätzen ist die Änderung der speziellen Bauvorschriften ebenfalls unumgänglich.

6 RAUMVERTRÄGLICHKEIT

Gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 muss die Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben nachgewiesen werden. Bezogen auf den Ratschlag Nr. 8473 vom 14. Dezember 1993 hat sich mit der Anpassung der speziellen Bauvorschriften bezüglich der Raumverträglichkeit beziehungsweise der Nutzungsplanung nichts verändert. Das Projekt für den Neubau auf dem Areal Stadion St. Jakob wurde vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement mit Datum vom 15. September 1993 als kantonales Richtplanvorhaben Nr. 2.9 genehmigt.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

7.1 Ausgangslage

Das 1993 vorgelegte Stadionprojekt unterlag - bedingt durch die Anzahl Sitzplätze und die vorgegebene Verkaufsfläche - der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Prüfung erfolgte im Rahmen der speziellen Bauvorschriften, die der Grosse Rat mit Beschluss vom 20. September 1995 erlassen hat.

Für das neue Projekt ist eine Ergänzung des damaligen Umweltverträglichkeitsberichtes notwendig, da die Änderungen am Projekt insgesamt als wesentlich zu beurteilen sind: Die Drittnutzung soll neben Verkaufsflächen, kommerziellen und anderen Dienstleistungen auch eine Seniorenresidenz umfassen. Damit verbunden möchte die Gesuchstellerin die vom Grossen Rat beschlossene Parkplatzzahl von 290 auf 720 erhöhen.

Die Auswirkungen der Projektänderungen auf die Umwelt hat die Gesuchstellerin in einem Ergänzungsbericht (datiert vom 5. Juli 1996) dargestellt. Dieser war Bestandteil des Aufлагedossiers und somit öffentlich einsehbar.

Die Umweltschutzfachstellen haben den Ergänzungsbericht beurteilt. Die Koordinationsstelle für Umweltschutz führte anschliessend die einzelnen Stellungnahmen zu einem Beurteilungsbericht zusammen. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst; der vollständige Bericht wird im Vorzimmer des Grossratsaals aufgelegt.

7.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das Projekt

Bauphase:

Bedingt durch die Erweiterung des unterirdischen Parkings vergrössert sich auch das Aushubvolumen um rund einen Drittel. Aufgrund der übermässigen Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen muss die Gesuchstellerin prüfen, ob der Aushub per Bahn abtransportiert werden kann. Anderenfalls sind schadstoffarme Lastwagen einzusetzen.

Ansonsten sind die Auswirkungen des überarbeiteten Projektes während der Bauphase nicht anders als beim ursprünglichen Projekt. Mit den entsprechenden Auflagen, welche die Fachstellen im Hinblick auf das spätere Baubewilligungsverfahren bereits formuliert haben, lassen sich die Belastungen auf ein vertretbares Mass reduzieren.

Betriebsphase:

Gegenüber dem Projekt 93 ist eine erhöhte Luftbelastung aufgrund der zusätzlichen Parkplätze zu erwarten. Für die Verminderung der Mehremissionen sind jedoch folgende Massnahmen vorgesehen:

- Die Gesuchstellerin muss zusammen mit dem Baubegleiten ein Bewirtschaftungskonzept für sämtliche Parkplätze vorlegen, mit dem Ziel, dass möglichst wenig Verkehrsemissionen entstehen.
- Die ca. 400 zusätzlichen Parkplätze werden der Öffentlichkeit zur Mitbenützung zur Verfügung stehen, und zwar beispielsweise:
 - für Grossanlässe wie Pop-Konzerte
 - für Sportveranstaltungen und
 - für Park and Ride bei MessenIn solchen Fällen soll mit einer kombinierten Eintritts- und Parkkarte dafür gesorgt werden, dass kein unnötiger Suchverkehr entsteht. Insbesondere bei Messen lässt sich so frühzeitig ein Teil des motorisierten Besucherverkehrs abfangen und auf die öffentlichen Verkehrsmittel umlenken.
- Das Baudepartement hat schliesslich bei den SBB eine Studie in Auftrag gegeben, mit der die Machbarkeit einer Haltestelle beim Stadion geprüft und die Kosten ermittelt werden. Die Haltestelle wäre für Grossanlässe wie Popkonzerte, Fussballspiele etc. eine attraktive Einrichtung und bestens geeignet, einen namhaften Teil der motorisierten Besucher zum Umsteigen auf das öffentliche Verkehrsmittel zu bewegen. Gleichzeitig wird geprüft, ob mit BVB Pendelver-

kehr von der SBB-Station Pratteln resp. Muttenz eine weitere Verbesserung des Anteils öffentlicher Verkehr bei Grossanlässen bewirkt werden kann.

Die übrigen Umweltbereiche werden aufgrund der Projektänderungen nur unwesentlich anders belastet als beim Projekt 93. Die Fachstellen haben die erforderlichen Auflagen im Hinblick auf das spätere Baubewilligungsverfahren formuliert, so dass insgesamt die Umweltbelastungen möglichst niedrig gehalten werden können.

7.3 Schlussfolgerungen

Das geänderte Stadionprojekt mit dem zugehörigen Nutzungskonzept und dem damit verbundenen erhöhten Parkplatzangebot wird eine gewisse Mehrbelastung der Luft mit Schadstoffen bringen. Aus lufthygienischer Sicht wäre eine Beschränkung der Parkplatzzahl auf eine der Parkplatzverordnung (PPV) entsprechenden Grösse (327 Plätze) wünschenswert.

Demgegenüber steht aber, dass die Gesuchstellerin das Stadionprojekt nur realisieren kann, wenn die Drittnutzungen wirtschaftlich rentieren. Die Erhöhung der Parkplatzzahl ist hier ein entscheidender Faktor. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Zusicherung des Generalunternehmers, dass die zusätzlichen Parkplätze nicht nur privaten Zwecke dienen, sondern für bestimmte Anlässe auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Dieser Umstand trägt - wie oben erwähnt - zu einer Verminderung von Emissionen bei, da beispielsweise im Falle des Park and Ride bei Messen Besucherverkehr frühzeitig auf die öffentlichen Verkehrsmittel umgelenkt werden kann.

Die Mitbenutzung der zusätzlichen Parkplätze liegen im Interesse der Öffentlichkeit. Unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 1 der Parkplatzverordnung ist somit die vorgesehene Parkplatzzahl rechtlich zulässig.

Die Umweltschutzfachstellen beantragen dem Grossen Rat eine Interessensabwägung durchzuführen. Die Mehrbelastung der Umwelt durch den zusätzlichen Verkehr ist einer gesicherten Realisierung des Gesamtprojektes gegenüberzustellen.

8 AUFLAGE- UND EINSPRACHEVERFAHREN

Gemäss § 11 der Verordnung betreffend die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 können im Planauflageverfahren von den Berechtigten Einsprachen und von jedermann Bemerkungen eingereicht werden.

Die öffentliche Planaufgabe der Entwürfe für die Änderung der speziellen Bauvorschriften sowie des Umweltverträglichkeitsberichtes fand vom 10. Juli - 9. August 1996 im Hochbau- und Planungsamt statt. Es wurden in dieser Zeit eine Einsprache des Verkehrs-Clubs der Schweiz und eine Bemerkung von Herrn Stefan Grieder eingereicht.

• Einsprache des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) vom 8. August 1996

Der VCS weist einleitend auf die starke Luftbelastung mit Stickoxiden und Ozon hin. Darum sei die Menge des induzierten Verkehrs gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung verschärft zu begrenzen. Im Zusammenhang mit dem Luftreinhalteplan habe der Regierungsrat die Parkplatzverordnung (PPV) erlassen. Gemäss dieser Verordnung hätte die Gesuchstellerin Anrecht auf 327 Parkplätze. Eine Erhöhung der Parkplatzzahl auf 720 könne nicht mit der Parkplatzverordnung begründet werden.

Ferner verweist der VCS auf die Mehrbelastung der Kreuzung Birsstrasse/St. Jakobs-Strasse und zweifelt an den Aussagen im Umweltverträglichkeitsbericht, diese Mehrbelastung könne leistungsmässig verkraftet werden.

Zusammenfassend stellt der VCS fest, dass eine über das Mass der PPV hinausgehende Anzahl Parkplätze nur bewilligt werden könne, wenn ein öffentliches Interesse vorliege. Der VCS ist der Ansicht, dass im vorliegenden Fall das Interesse der Öffentlichkeit an reiner Luft überwiegen würde. Es sei dabei zu berücksichtigen, dass das Areal optimal mit dem öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen sei. Der VCS schliesst: " ein Abweichen von der Parkplatzhöchstzahl gemäss PPV wäre zudem ein Präjudiz für künftige Baubehörden und hätte in Zukunft verheerende Folgen für die Luftreinhaltepolitik des Kt. Basel-Stadt. Darum ist das überarbeitete Projekt nicht zu bewilligen, bzw. mit höchstens 327 Parkplätzen zu bewilligen."

Stellungnahme des Regierungsrates:

Mit Beschluss vom 27. August 1996 hat der Regierungsrat beschlossen:

- Gestützt auf Art. 132a HBG und § 9 Abs. 1 PPV auf dem Areal Stadion St. Jakob die Errichtung von max. 720 Parkplätzen zu bewilligen.
- Das Bauinspektorat anzuweisen, als Auflage im Bauentscheid aufzunehmen, dass rund 400 der 720 Parkplätze der Öffentlichkeit für Park and Ride während den Messen, Grossveranstaltungen und Sportanlässen im Stadion zur Verfügung zu stellen sind.
- Die Einsprache des VCS abzuweisen und mit dem vorliegenden Ratschlag dem Grossen Rat, zuhanden seiner hierfür zuständigen Raumplanungskommission, zum Entscheid zu überweisen.

Im Sinne einer Ausnahmeregelung ermöglicht § 9 Abs. 1 PPV in Einzelfällen eine grössere Anzahl von Parkplätzen zu bewilligen. Voraussetzung einer solchen Ausnahmegewilligung ist, dass die Abweichung von der Parkplatzverordnung im öffentlichen Interesse erfolgt. Wird das Vorliegen eines öffentlichen Interesses bejaht, so besteht aufgrund der PPV keine Beschränkung der Anzahl Parkplätze. Ein öffentliches Interesse ist immer dann vorhanden, wenn ein Problem die Allgemeinheit und den Einzelnen als deren Glied, unabhängig von seiner Individualität berührt. Der Begriff des öffentlichen Wohls ist gleichzusetzen mit demjenigen des öffentlichen Interesses. Im öffentlichen Interesse liegt alles, was der Staat vorkehren muss, um eine ihm obliegende Aufgabe zu erfüllen. Das Projekt der Generalunternehmung Marazzi, für welches diese eine Fertigstellungsgarantie abgegeben hat, umfasst ein Investitionsvolumen von Fr. 170 Mio. Durch die vorgesehene kommerzielle Nutzung mit Seniorenresidenz, Verkaufsflächen und Fitnesscenter werden gegen 300 Arbeitsplätze geschaffen, was in der heutigen Zeit von grosser Bedeutung ist. Gesamtwirtschaftlich gesehen liegt daher diese Projekt eindeutig im öffentlichen Interesse des Kantons Basel-Stadt, zumal allein die Kosten für den Stadionteil Fr. 35 Mio betragen.

Aus Sicht des Kantons Basel-Stadt besteht ein öffentliches Interesse an einem auch für internationale Fussballspiele zugelassenen Stadion und an einer Mitbenutzung der zusätzlichen Parkplätze für Grossanlässe und Bedürfnisse der Messe Basel. Damit lassen sich Emissionen vermeiden, indem Suchverkehr verhindert bzw. im Falle der Messen Besucher auf das öffentliche Verkehrsmittel umgeleitet werden können. Gerade für das Park and Ride eignet sich das vorgesehene Parking ideal: Es liegt sowohl unmittelbar neben einer Aufobahnab- und -zufahrt als auch nahe beim OeV. Als zusätzliche Massnahme ist das PMD verpflichtet, im Rahmen von Grossanlässen und Messen jeweils 400 Parkplätze in Parkverboten liegenden Park and Ride Plätze, die infolge ihrer peripheren Lage mehr Umweltbelastungen mit sich bringen, aus ihrem Dispositiv zu streichen.

Ein Fussballstadion erzeugt an allen Standorten funktions- und anlagebedingt viel Verkehr. Je zentraler die Lage, um so geringer die Verkehrsarbeit ausgedrückt in Personen- oder Fahrzeugki-

lometern und um so grösser der Anteil öffentlicher Verkehr. Zur Zeit wird im Baudepartement zusammen mit den SBB geprüft, ob mit einer neuen SBB-Haltestelle auf dem Bahndamm beim Stadion St. Jakob oder mit BVB Pendelverkehr von der SBB-Station Pratteln resp. Muttenz auf der Linie 14 eine weitere Verbesserung des Anteils öffentlicher Verkehr bei Grossanlässen im Stadion bewirkt werden kann.

Im weiteren hat die Gesuchstellerin den Auftrag, mit dem Baubegehren ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept abzugeben, das u.a. zum Ziel hat, möglichst wenig Verkehrsemissionen entstehen zu lassen. In diesem Zusammenhang hat sich die Zentralstelle für Staatlichen Liegenschaftsverkehr, als Betreiberin des Parkhaus St. Jakob, bereit erklärt, mit Ausnahme vereinzelter Grossanlässe, zusammen mit der Generalunternehmung Marazzi jeweils 300 Parkplätze zu sperren, um die Gesamtzahl der Parkplätze beim Stadion zu reduzieren.

Bezüglich der Knotenleistungsfähigkeit verweisen wir auf die Anträge der Fachstellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens: Die Leistungsfähigkeit des fraglichen Knotens ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert zu überprüfen und gegebenenfalls auf Kosten der Gesuchstellerin mit baulichen Massnahmen (z.B. separate Linksabbiegespur in der Birsstrasse oder Kreisverkehrsplatz) zu verbessern.

Die Erneuerung des Fussballstadions übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Stadiongenossenschaft. Ohne die vorgeschlagene Nutzungskombination wäre das neue Fussballstadion aufgrund der heutigen schlechten finanziellen Lage des Kantons nicht finanzierbar. Die Kosten allein für den Stadion-Anteil betragen rund Fr. 35 Mio, welche der Investor aufbringt, und damit den Kanton in dieser Höhe entlastet. Selbst eine blosser Sanierung des heutigen Stadions wäre mit Kosten von mindestens Fr. 20 Mio verbunden. Beim vorliegenden Konzept handelt es sich um eine wirtschaftlich tragbare Massnahme.

Antrag des Regierungsrates:

Gestützt auf die obengenannten Überlegungen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, die Einsprache des Verkehrs-Clubs der Schweiz abzuweisen.

• Bemerkung von Herrn Stefan Grieder vom 4. August 1996

Das genannte Schreiben richtet sich zum einen gegen die Erhöhung der Parkplatzzahl. Damit würde das öffentliche Verkehrsmittel konkurrenziert. Zum anderen wird befürchtet, dass die geplante Altersresidenz bei Freiluft-Konzerten übermässigen Lärmimmissionen ausgesetzt sein wird.

Ausführungen des Regierungsrates zu der Bemerkung:

Was die Parkplatzzahl anbetrifft, verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Einsprache des VCS.

Bezüglich den Lärmimmissionen muss die Gesuchstellerin mit dem Baubegehren ein Lärmgutachten einreichen, mit dem nachzuweisen ist, dass der Schallschutz lärmempfindlicher Räume die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt und dass der Schallschutz während Veranstaltungen berücksichtigt wird.

Die Altersresidenz lässt sich nicht gänzlich vor Lärmimmissionen der Freiluft-Konzerte, welche pro Jahr höchstens fünf Anlässe ausmachen, abschotten; gewisse Beeinträchtigungen werden verbleiben. Die Auswirkungen lassen sich aber durch geeigneten Schallschutz mit gestalterischen und baulichen Massnahmen auf das zulässige Mass reduzieren. Das Konzept Marazzi sieht vor, dass alle Wohnungen nach Süden, also gegen die Grün 80 hin, ausgerichtet sind. Zum Stadion hin sind lediglich Gänge und allenfalls Nebenräume ausgerichtet. Die Abklärungen der Lärmenschutzfachstelle haben die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnungen an dieser Stelle nachgewiesen.

9 STELLUNGNAHME ZUM ÜBERWEISENEN ANZUG ROLAND STARK

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat an seiner Sitzung vom 17. Mai 1995 nachstehenden Anzug R. Stark dem Regierungsrat überwiesen:

" Zurzeit beschäftigt sich die grossrätliche Raumplanungskommission mit dem Ausbau bzw. Neubau des Fussballstadions St. Jakob. Grundlage dafür ist das <Neubau-Projekt Wirth>. Unterdessen haben sich aber neue Entwicklungen angebahnt, die eine grundsätzliche Überprüfung der Situation dringlich erfordern. Zum einen hat die <Nationalliga>, die im Schweizerischen Fussballverband (SFV) für den Spielbetrieb in der NLA und in der NLB verantwortlich ist, neue Massnahmen im Bereich Sicherheit im Basler Stadion angekündigt. Angedroht wird eine Reduzierung der Zuschauerkapazität auf 13'000 bis 16'000 Zuschauerinnen und Zuschauer pro Spiel. Zwar konnten die Verantwortlichen des FCB die Exekution dieses Schildbürgerstreiches bereits für das Spiel gegen GC verhindern, für die kommende Saison sind aber offenbar rigorose Massnahmen seitens der <Nationalliga> nicht mehr zu vermeiden.

Zum anderen mehren sich die Stimmen, die die Realisierung des vorliegenden Projektes <Wirth> für unwahrscheinlich halten. Bekanntlich steht und fällt dessen Finanzierung mit der ausreichenden Nutzung der im Projekt enthaltenen Gewerberäume. Dafür scheinen derzeit in Wirtschaftskreisen jedoch zu wenig Interessenten vorhanden zu sein. Die im Ratschlag Nr. 8473 vom 14. Dezember 1993 geäusserte Meinung des Regierungsrates, dass weder für den Kanton Basel-Stadt allein noch zusammen mit dem Kanton Basel-Landschaft die finanziellen Mittel für die Sanierung oder den Neubau aufzubringen seien und dass auch die Genossenschaft Fussball-Stadion St. Jakob dazu nicht in der Lage sei, muss im Lichte der neuen Erkenntnisse überprüft werden. Es droht schlicht und einfach eine Nulllösung. Damit rückt der seit vielen Jahren diskutierte und dringend erforderliche Aus- bez. Neubau des Fussballstadions St. Jakob in weite Ferne. Wir stehen ausserdem vor der peinlichen Situation, dass in einem der reichsten Länder der Welt auch 1995 kein einziges Stadion zur Verfügung steht, das internationalen, sportlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen genügt.

Ich bitte deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten,

1. ob er noch eine Realisierungschance für das von ihm favorisierte Projekt <Wirth> sieht,
2. ob der Regierungsrat bereit ist, im Falle eines Scheiterns des vorliegenden Projektes Alternativen auszuarbeiten und dem Parlament vorzulegen, die auch eine direkte Beteiligung des Kantons Basel-Stadt beinhalten,
3. ob ein Projekt mit breiter Abstützung - vielleicht auch über die Landesgrenzen hinaus - realisiert werden könnte."

Wir gestatten uns, zu diesem Anzug wie folgt zu berichten:

Das Projekt <Wirth>, welches den speziellen Bauvorschriften für das Areal Stadion St. Jakob vom 20. September 1995 zugrunde lag, wird nicht realisiert. Dafür liegt ein neues Konzept der Marazzi Generalunternehmung AG vor, das jedoch in zwei Punkten - Anzahl Parkplätze und Wohnnutzung - von den geltenden speziellen Bauvorschriften abweicht und deshalb deren Anpassung erfordert. Mit der Anpassung der speziellen Bauvorschriften werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vom Regierungsrat favorisierten Konzeptes für den Neubau des Fussballstadions mit kommerziellen Nutzungen geschaffen. Wie beim ursprünglichen Projekt auch, soll die neue Stadionanlage ohne Beanspruchung öffentlicher Mittel realisiert werden können.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir Ihnen, den Anzug Stark abzuschreiben.

10 ANTRAG

Gestützt auf unserer Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat,

- a) die nachstehenden Beschlussesentwürfe anzunehmen;
- b) den Anzug Roland Stark als erledigt abzuschreiben.

Basel, den 3. Sept. 1996

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:


Jörg Schild

Der Staatsschreiber:


Dr. Robert Heuss

Im Ratsaal aufgelegt:

- Bericht der Umweltfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit
- Modell für die Neuüberbauung Areal "Stadion St. Jakob"

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Überbauungsplanes, Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse

Änderung vom 1996

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939¹ beschliesst:

I.

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes, Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse vom 20. September 1995 wird wie folgt geändert:

Ziffer 2.1.2. erhält folgende Fassung:

2.1.2. Es dürfen höchstens 25'900 m² BGF für Wohnnutzungen und/oder Dienstleistungsnutzungen ohne Verkauf erstellt werden.

Ziffer 2.3. erhält folgende Fassung:

2.3. Es ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit höchstens 720 Plätzen zu erstellen.

II.

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

¹ sg 730.100

Grossratsbeschluss

betreffend

**Einsprache gegen die Festsetzung eines Überbauungsplanes,
Erlass spezieller Bauvorschriften
für das Areal Stadion St. Jakob
zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse**

vom 1996

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

Die Einsprache des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) gegen die Änderung der Ziffer 2.3. der speziellen Bauvorschriften vom 20. September 1995 wird abgewiesen.

Gegen den vorliegenden Grossratsbeschluss kann beim Verwaltungsgericht Rekurs erhoben werden, wenn Eingriffe in private Rechte entsprechend der Rechtsprechung zu Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention geltend gemacht werden, Sachverhaltsfeststellungen umstritten sind, welche im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde nicht überprüft werden, und das Bundesgericht nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angerufen werden kann. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Dem Einsprecher ist eine Ausfertigung des ihn betreffenden Entscheides zuzustellen sobald der entsprechende Grossratsbeschluss in Rechtskraft erwachsen ist.