



## Absichtserklärung

betreffend

**Entwicklungsareal „VoltaNord“, Baufeld 4**  
(Teilfläche der Parzelle 2756, Sektion 1 Grundbuch Basel)

zwischen

**Einwohnergemeinde der Stadt Basel**, als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2756, Sektion 1, Grundbuch Basel, vertreten durch das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, dieses vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, diese vertreten durch Herrn Dr. Christian Schuster, Leiter Rechtsdienst & Baurechte, sowie Frau Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement,

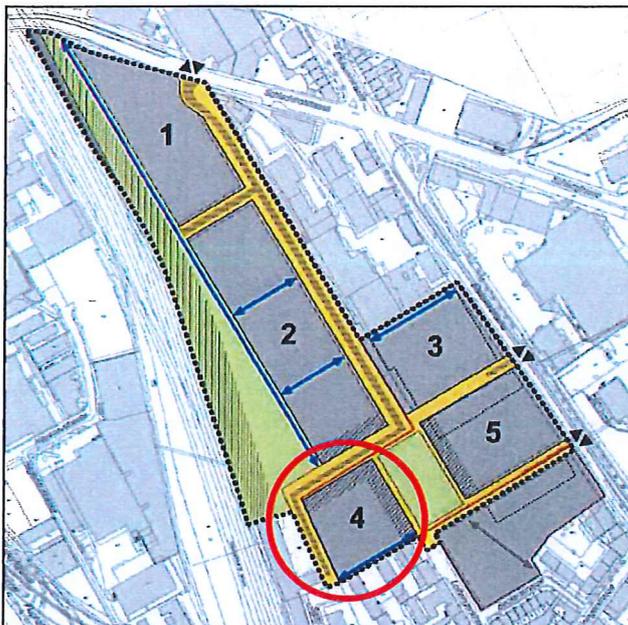
(nachfolgend: EWG BS)

und

**Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger**, Verein mit Sitz in Basel, vertreten durch Herr René Brigger, Vizepräsident des Vorstandes sowie Monika Willin, Geschäftsführerin

(nachfolgend: Regionalverband)

Die Parteien haben für Baufeld 4 auf dem Areal VoltaNord folgende Absicht:



Baufeld 4 (rot eingekreist)

*Neuer Bebauungsplan VoltaNord mit Festlegung der einzelnen Baufelder (Plan genordet)*

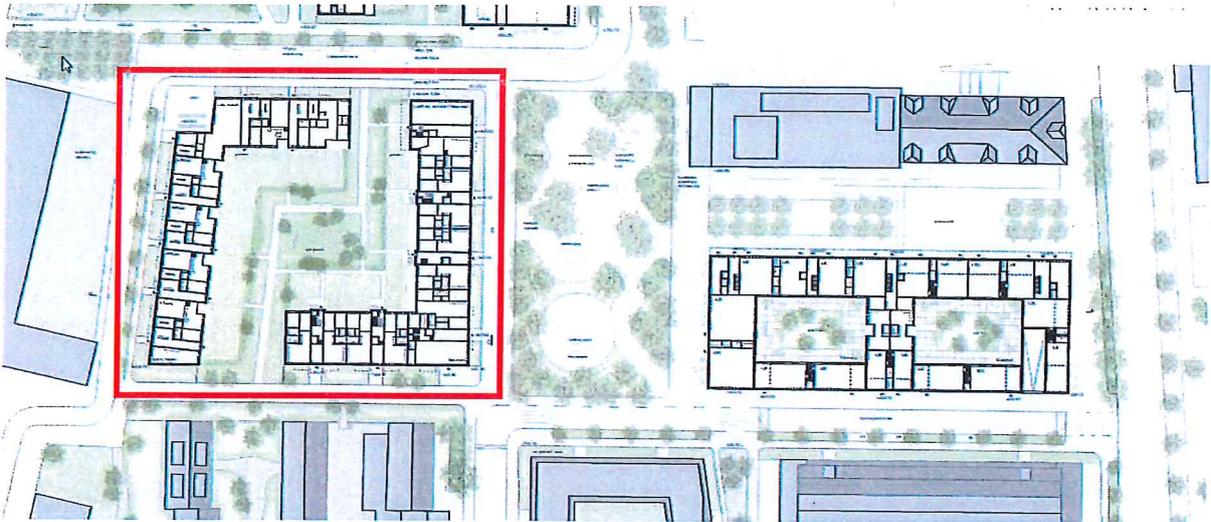
## 1. Präambel

Die EWG BS beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband das Baufeld 4 mit einer möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von 24'000 m<sup>2</sup> für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu entwickeln und noch zu bestimmenden gemeinnützigen Wohnbauträger nach WFG im Baurecht abzugeben. Grundlage sind die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäss Grossratsbeschluss vom 16.5.2018 (angenommen in der Volksabstimmung vom 25.11.2018).

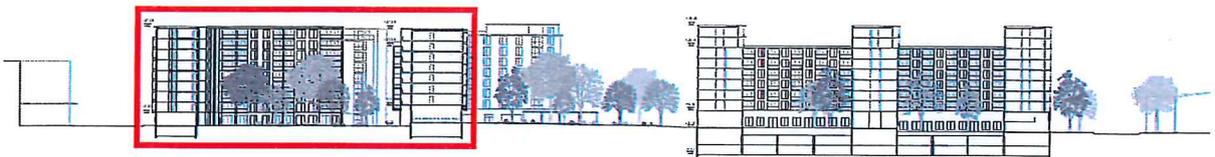
## 2. Vorhaben

Mit der Baurechtsabgabe nach dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrages PLUS sollen Mitgliedgenossenschaften des Regionalverbandes oder des Schwesterverbandes „Wohnen Schweiz“ auf dem Baufeld 4 preisgünstigen Wohnraum erstellen, bewirtschaften und finanzieren. Mit diesem Vorhaben soll der Bestand an Genossenschaftswohnungen im Kanton Basel-Stadt weiter gesteigert werden.

Das städtebauliche Varianzverfahren, das vom Planungsamt mit den Grundeigentümern SBB und EWG BS durchgeführt worden ist, hat die Grundstruktur einer möglichen Bebauung auf den verschiedenen Baufeldern ergeben. Grundlage für die weitere Planung auf dem Baufeld 4 bildet der Entwurf des Teams jessenvollenweider Architekten / Staufer Roesch Landschaftsarchitekten. Dieser Entwurf sieht auf dem Baufeld 4 eine gebrochene Blockrandbebauung mit einer Durchwegung vom Süden bis zur Lysbüchelstrasse vor. Das Nutzungskonzept sieht vorwiegend Wohnnutzung, ergänzt durch einzelne Retailflächen an der Lysbüchelstrasse vor.



Situationsplan jessenvollenweider (von links nach rechts Baufeld 4 (rot markiert), Platz, Baufeld 5, Elsässerstrasse)



Schnitt jessenvollenweider vom Süden (von links nach rechts Baufeld 4 (rot markiert), Platz, Baufeld 5, Elsässerstr.)

**Hinweis: Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie wurden bisher weder den Teams noch der Öffentlichkeit kommuniziert. Die Ergebnisse werden am 24. April 2020 kommuniziert.**

Auf dem Baufeld 4 soll ausschliesslich preisgünstiger Wohnraum (Mindestwohnanteil 80%) entstehen. Der Regionalverband stellt bei der Auswahl der Baurechtsnehmerinnen sicher, dass die

Mietzinse der realisierten Wohnungen zu 100 Prozent preisgünstig sind. Im Falle der Vergabe an die Genossenschaften ergeben sich die entsprechenden Auflagen aus der Wohnraumförderungsverordnung (WRFV): Die Wohnungen müssen preisgünstig sein (§ 1 WRFV), die Trägerorganisationen gemeinnützig (§ 2 WRFV) und sie müssen wohnpolitische Auflagen erfüllen (§ 10 WRFV). Die zukünftigen Baurechtsnehmerinnen werden der EWG BS den prospektiven Mieterpiegel (beinhaltend insbesondere Wohnungsgrösse und Anfangsmiete) vor Abschluss des jeweiligen Baurechtsvertrages zur Genehmigung vorlegen.

Das Areal ist aufgrund seiner Lage, Grösse und Erschliessung sehr geeignet für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und soll den künftigen voraussichtlich vier Baurechtsnehmerinnen mittels dem von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel entwickelten „Baurechtsvertrag PLUS“ zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist eine möglichst hohe Nutzung anzustreben. Damit ist auch für nachfolgende Generationen sichergestellt, dass das Areal nachhaltig für den genossenschaftlichen Wohnungsbau genutzt wird.

Der Vollzug des vereinbarten Vorhabens soll nach Unterzeichnung der vorliegenden Absichtserklärung speditiv vorangetrieben werden. Dazu wird der Regionalverband in einem ersten Schritt rasch und aktiv mittels einer internen Ausschreibung auf eigene Kosten nach interessierten Genossenschaften suchen, die das Areal übernehmen wollen. Anschliessend werden die künftigen Baurechtsnehmerinnen in einem zweiten Schritt das Bauprojekt ausarbeiten. Dies kann durch einen Direktauftrag an jessenvollenweider architekten geschehen. Entscheiden sich die Genossenschaften gegen einen Direktauftrag, bzw. für die Beauftragung von mehr als einem Planerteam, muss ein Varianzverfahren unter Begleitung von jessenvollenweider architekten, IBS und weitere durch IBS koordinierten kantonalen Stellen durchgeführt werden.

Die künftigen Baurechtsnehmerinnen sind bereit, das Bauprojekt zügig umzusetzen, so dass im Jahre 2024 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Externe von den Baurechtsnehmerinnen nicht zu beeinflussende Faktoren vorbehalten. Die künftigen Baurechtsnehmerinnen arbeiten zusammen und koordinieren ihre jeweiligen Planungs- und Bauschritte im allseitigen Interesse.

Die Baurechtspartellen werden soweit dies für die geplante Überbauung notwendig ist, frei von Belastungen und Abfällen und möglichst erschlossen übergeben. Allfällige Erschliessungsleistungen durch die Baurechtsnehmerinnen sind durch die EWG BS zu bezahlen, ausser die Ohnehinkosten. Die EWG BS verpflichtet sich, bei der sachenrechtlichen Parzellierung eine möglichst hohe Nutzung zu ermöglichen (inkl. gegenseitige Näherbau- und Fensterrechte) und sich beim Bebauungsplan 2. Stufe entsprechend beim Regierungsrat einzusetzen.

### 3. Zeitplan

Im Hinblick die Erreichung des Vorhabens gemäss dieser Absichtserklärung vereinbaren die Parteien folgenden Zeitplan:

Schritt	Termin
Ausschreibung Regionalverband	Q3./4/2020
Entscheid zukünftige Baurechtsnehmerinnen	Q2./2021
Abschluss Planersubmission / Varianzverfahren durch BRN	Q4/2021
Planung Bauprojekte und Abschluss Baurechtsverträge	ca. 2023
Beginn Bauarbeiten	ca. 2024
Bezug der Wohnüberbauung	ca. 2025

#### 4. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Parteien sind sich bewusst, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Umsetzung der Wohninitiativen („Recht auf Wohnen“ / „Wohnschutzinitiative“) ändern könnten. Absehbare Gesetzesänderungen werden in der Planung durch beide Parteien berücksichtigt.

#### 5. Vollmacht

Der Regionalverband ist im Sinne einer Vollmacht berechtigt, die vorliegende Absichtserklärung bei Behörden und bei Privaten vorzulegen, damit alle erforderlichen Abklärungen zu treffen und in alle Akten Einsicht zu nehmen. Dies trifft auch zu auf die Akten bei Grundbuchamt (An- und Vormerkungen, Grundlasten, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte, Bezug von Grundbuchauszügen inkl. wörtliche Fassungen), Kreisgeometer, sowie bei Dienststellen des Bau- und Verkehrsdepartementes Basel-Stadt.

#### 6. Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Diese Absichtserklärung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.

Lehnt der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt diese Absichtserklärung ab, so wird diese hinfällig und keine der beiden Parteien hat Anspruch auf eine Entschädigung. Aufgelaufene Aufwendungen im Zusammenhang mit dieser Absichtserklärung hat in diesem Fall jede Partei für sich selber zu tragen.

#### Für die Einwohnergemeinde der Stadt Basel

Basel, 17. März 2020



Dr. Christian Schuster  
Leiter Rechtsdienst & Baurechte  
Immobilien Basel-Stadt

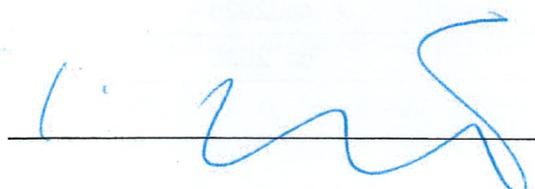


---

Barbara Rentsch  
Leiterin Portfoliomanagement  
Immobilien Basel-Stadt

#### Für Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Basel, 17. März 2020



René Büsser, Vizepr.



Monika Willin,  
Geschäftsführerin



BS 12

Regierungsratsbeschluss vom 21. April 2020

Nr. 20/13/13

**VERTRAULICH**

Absichtserklärung betreffend der Baurechtsabgabe eines Entwicklungsareals im Gebiet VoltaNord (Baufeld 4) an Genossenschaften

**P200566**

BER FD vom 18.03.2020

Geht an:

1. Der Regierungsrat genehmigt die Absichtserklärung vom 17. März 2020 zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und dem Regionalverband.

FD

