



Foto: Massimo Bardelli

## SAVE THE DATES 2018

- bbf Herbstanlass
- bbf Mitgliederlunch

**Dienstag, 16. Oktober 2018, 18.00 Uhr, Rathaus Basel-Stadt**  
**Montag, 19. November 2018, 11.15 Uhr, Restaurant Bodega**

Liebe Mitglieder

Wir durften Sie dieses Jahr bereits zu zwei bbf-Anlässen einladen. Die Themen waren komplex, die Diskussionen äusserst spannend. Gerne blicken wir in diesem Newsletter auf das Referat von Daniel Gebhardt sowie auf den Podiums Anlass mit hochkarätigen Gästen zum Thema «Areale entwickeln - top down, bottom up, oder wie?» zurück.

Wie immer, stellen wir Ihnen auch die neuen Mitglieder vor. Lernen Sie diesmal René Thoma und Rudolf Sutter kennen. Ich wünsche Ihnen viel Spass beim Lesen des Newsletters und freue mich, Sie am 16. Oktober an unserem Herbstanlass begrüssen zu dürfen.

Ihr Oliver Scheidegger, Präsident baslerbauforum



## «Gebhardt macht sich Luft»

**Wie sich zurechtfinden im Gewimmel von Gesetzen und Vorschriften? Daniel Gebhardt, bbf-Vorstandsmitglied und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht aus Basel, gab am 12. März am bbf-Frühjahrsanlass Antworten auf komplexe Fragen.**

Der Frühjahrsanlass bot eine hervorragende Möglichkeit, einen kurzen, aber umfassenden Einblick in die Welt von relevanten Fragen des Bau- und Planungsrechts zu gewinnen.

Ganz am Anfang des Programms stellte Daniel Gebhardt die Stufen der Raumplanung vor. Bund, Kanton und Gemeinde haben spezifische Regelungen zur Ausführung von Konzepten und Plänen. Eine Besonderheit in Basel-Stadt sei die Verschmelzung der Kompetenzen von Kanton und Gemeinde. Im kantonalen Bau- und Planungsgesetz sei zum Beispiel das Zonenreglement für die Stadt Basel enthalten, das Planungsamt wiederum plane sowohl für Kanton wie für die Stadt.

### Verdichtung und Mehrwertabgabe



- Verdichtung findet immer im bereits gebauten Gebiet statt
- Mehrwert = Wertdifferenz Grundstück vor und nach Planungsmassnahme
- Massgeblich ist mängelfreies Grundstück
- Grundstück im Siedlungsgebiet muss zuerst «bebaubar» gemacht, bereitgestellt werden: Aufwendungen für Abbruch, Dekontaminierung
- Bereitstellungskosten, «Gewinnungskosten» müssen vom Mehrwert abziehbar sein, oder?

Daniel Gebhardt thematisierte in seinem Vortrag das komplexe Thema der Mehrwertabgabe und zeigte in diesem Zusammenhang die mögliche Wertsteigerung bei Einzonungen im Kanton Basel-Landschaft auf.

Wie er betonte, sei die Mehrwertabgabe ein Instrument der Raumplanung und müsse daher auch deren Zielen und Grundsätzen dienen, mitunter die innere Verdichtung fördern und nicht behindern.

Im Rahmen des Referats diskutierten Dr. Martin Kolb, Kantonsplaner des Kantons Basellandschaft, und Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister des Kantons Basel-Stadt, mit Daniel Gebhardt die unterschiedlichen Gesetze, Regelungen, Vorgehensweisen und die Stolpersteine bei der Realisation eines Bauprojektes.

Im Dschungel der Sondernutzungs-, Quartier- und Bebauungspläne zu manövrieren sei eine richtige Herausforderung. Regelungen, Vollzugsbehörden, Umgang mit Verträgen und Planern stellten die Architekten oft vor grosse Herausforderungen. Mit viel Humor und Selbstironie referierte Daniel Gebhardt über die Notwendigkeit der juristischen Dienstleistungen und überzeugte das Publikum: für einen Vertrag braucht es meist einen Anwalt.

### Wer ein Haus baut, braucht einen Architekten Und wer einen Vertrag baut, einen Anwalt

- Tipp 1: Gratisdownload SIA-Vertragsformulare
- Tipp 2: Die Planer haben gemäss SIA Leistungs- und Honorarordnungen (LHO) vertragsrechtliche Aufgaben
- Tipp 3: Die allgemeinen Bedingungen sind erfunden (LHO, Norm SIA 118) und sie sind gut
- Tipp 4: Der Richter ist auch nur Jurist. Sage es mit Worten.
- Tipp 5: Minimiere die Quellen
- Tipp 6: Hüte Dich vor dem «Planerteam»



Gebhardt schloss sein Referat mit einem treffenden Zitat aus der NZZ:

*„Der Wille, das Recht zu verstehen und es – auch gegen sich selbst – gelten zu lassen, blüht auf, wenn es fordert, aber nicht überfordert. Es muss ein realistisches, massvolles, besonnenes, nicht übermoralisches Recht sein. Das wohlüberlegte normative «Spannungsverhältnis Recht - Wirklichkeit» ist der Nerv guten Rechts.“*

(Martin Lendi, NZZ vom 10. Februar 2018)

«Areale entwickeln - top down, bottom up, oder wie?»

**Wer soll die bauliche Entwicklung Basels steuern? Und nach welchen Grundsätzen? Die prominenten Teilnehmer unseres Podiumsveranstaltes vom 4. Juni gingen diesen beiden Fragen auf den Grund – konstruktiv, kontrovers und auch humorvoll.**

Die Stadt Basel ist in einem planerischen Aufbruch wie kaum je in ihrer Geschichte: Sechs grosse Areale stehen vor einer – mindestens teilweisen – Umnutzung: u.a. die Areale Dreispitz, Lysbüchel, Klybeckplus und Wolf. Die Karten für die nächsten Generationen werden bereits heute neu gemischt. Ob Politik, Verwaltung, Gewerbe, Investoren, Grundeigentümer oder auch die interessierte Öffentlichkeit; die Vorstellungen darüber, wie sich die Stadt in welchem Tempo verändern soll, gehen teilweise weit auseinander.

Der Moderator des Podiumsveranstaltes, bbf-Vorstandsmitglied **Andreas Herbster**, deutete bereits bei seiner Einführung an, dass die Diskussion nicht in eine Lysbüchel-Debatte münden solle – also in eine polemisch geführte Auseinandersetzung zwischen den Befürwortern von Wohnungsbau und dem Gewerbe und seinem Verband! Ganz wurde sein Wunsch jedoch nicht erfüllt...



Baudirektor **Dr. Hans-Peter Wessels** wies zu Beginn der Podiumsdiskussion darauf hin, dass sowohl die Anzahl der Arbeitsplätze wie auch die der Bewohner im Kanton Basel-Stadt in den vergangenen Jahren zugenommen habe. Dementsprechend liege der regierungsrätliche Fokus klar auf dem Wohnungsbau und wo sinnvoll auf Mischnutzungen, um Pendlerströme und damit den Berufsverkehr eindämmen zu können. Die allermeisten Areale – auch schweiz- und weltweit gesehen – seien gemischte Zonen. Ziel der Regierung sei, dass die in Basel ansässigen Unternehmen sich in einem produktiven Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entwickeln können.

Zunächst drehte sich die Diskussion um die Komplexität einer Arealentwicklung und -umnutzung. **Dr. Beat von Wartburg**, Direktor der Christoph Merian Stiftung (CMS), unterstrich am Beispiel des Dreispitz, dass die jeweiligen Entwicklungen sehr stark von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Bevölkerungswachstum abhängig seien. Die Planung müsse auf Veränderungen reagieren können.

Auf die Frage nach einem Erfolgsrezept für Entwicklungsgebiete betonte Gewerbeverbanddirektor **Dr. Gabriel Barell**, wie wichtig eine kantonale Gesamtplanung sei, die eben auch das Gewerbe berücksichtige. Einer fixen Aufteilung von 50 Prozent Wohnen und 50 Prozent Arbeiten in den Transformationsarealen steht er skeptisch gegenüber. Er setzte sich für eine stärkere Trennung von Arbeiten und Wohnen ein – insbesondere das Lysbüchel soll hauptsächlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.



*bbf-Mitglied Beat Aeberhard verfolgte äusserst interessiert die Voten der Podiumsteilnehmer*

Im Laufe der weiteren Diskussion wurde auch die Rolle der Grundeigentümer angesprochen. In seinen Ausführungen hob **von Wartburg** hervor, dass Grundeigentümer grundsätzlich der Motor von Transformationen seien. Als Beispiel erwähnte er, dass die CMS mit ihren Projekten einen Zins erwirtschaften müssen, um diesen nachher gemäss Stiftungszweck einsetzen zu können. Auf jeden Fall brauche es ein Zusammenspiel aller Stakeholder und eine Prozessoffenheit, um ein Areal sinnvoll und zielführend transformieren zu können.

**Wessels** fügte an, dass der Staat in unserer marktwirtschaftlich orientierten Demokratie Investoren nicht vorschreiben könne, was sie für wen bauen sollen, solange sie sich an die Gesetze und die Regulierung halten.

**Herbster** stellte danach eine provokative These in den Raum: Das Gewerbe wolle sich nicht verändern und neuen Trends anpassen. Gewerbedirektor **Barell** verneinte dies vehement und verwies darauf, dass lärmintensives Gewerbe mehr und mehr aus Basel verdrängt werde und er dagegen kämpfe.

Ob man in der Schweiz vielleicht Angst vor der Freiheit habe, fragte **Herbster** am Schluss provokant in die Runde – also Angst vor Flexibilität und zu grossen Planungsspielräumen? Wartburg ortet in der Schweiz eine „Sicherheitsgesellschaft“ und fordert mehr Mut zu Risiken. Wessels wiederum macht – sehr zum Amüsement der Zuhörer – eine zu hohe Regulierungsdichte aus, welche auch die Verwaltung oft vor Probleme stelle. Nichts sei aber so schwierig, wie bestehende Regulierungen abzuschaffen. Denn jedes Mal, wenn man einen Versuch zur Entdichtung des allgemein beklagten Vorschriftenschungels mache, würden sich Vertreter von Partikularinteressen dem Abschaffen von Vorgaben in den Weg stellen.

Abgerundet wurde die Diskussion mit einem ausgezeichneten Apéro riche im Restaurant Schmatz. Die rund 50 Gäste des bbf nahmen die Gelegenheit zum Austausch der Standpunkte und zum „Branchengeflüster“ rege war.

**Wir heissen René Thoma und Rudolf Sutter  
als neue Mitglieder im baslerbauforum herzlich  
willkommen.**

**René Thoma** (Jg. 1958) ist seit 2015 Geschäftsleiter der wgn, Wohnbaugenossenschaft Nordwest.

Er ist von Beruf Maschinenbauingenieur HTL und arbeitete 26 Jahre lang als technischer Leiter der Ziegler Papier AG in Greltingen. Er verfügt über eine langjährige Erfahrung mit Grossprojekten aller Art und ist als Sicherheitsingenieur von der SUVA anerkannt.

Herr Thoma ist seit vielen Jahren Präsident der Wohngenossenschaft Im Vogelsang. Ausserdem ist er Meister E.E.Gesellschaft zur Hären, engagiert sich seit Jahrzehnten für die Jugend bei BCO Alemannia Basel und 1. Preisträger des Kistlipreises der Basler Bürgergemeinde für ehrenamtliche Jugendarbeit.

René Thoma lebt in Basel und ist Vater von drei erwachsenen Söhnen.



**René Thoma**  
*Vorsitzender der Geschäftsleitung,  
Wohnbau-Genossenschaft  
Nordwest (wgn)*

**Rudolf Sutter** (Jg. 1962) diplomierte 1991 an der ETH Zürich an der Abteilung für Architektur als Architekt.

Er ist Mitinhaber und technischer Leiter der werner sutter Gruppe in Muttenz. Die Gruppe beinhaltet Architektur, Entwicklung, Verkauf, Schätzungen, Liegenschaftsverwaltung und sämtliche Dienstleistungen im Immobiliensektor seit bald 70 Jahren.

Rudolf Sutter ist verheiratet, Vater von 2 Kindern und wohnt in Muttenz.



**Rudolf Sutter**  
Mitinhaber und technischer Leiter der  
werner sutter Gruppe

## SAVE THE DATE '18

**bbf HERBSTANLASS: Dienstag, 16. Oktober 2018, 18.00 Uhr, Rathaus Basel-Stadt**  
«Stadt für alle!?»

Die Stadt ist ein Organismus, der sich kontinuierlich verändert. Die Menschen haben teilweise diametral entgegengesetzte Ansprüche. Es bestehen Ziel-, Nutzungs- und Interessenskonflikte. Wie viel Stadt für alle ist denn überhaupt möglich? Wer bestimmt, für wen es wo welche Möglichkeiten gibt? Wo bleibt der Raum für ungeplante Entwicklung, Unordnung und Kreativität? Wie viel Freiheit der Eigentümer ist erwünscht und wie viel ist nötig?

[www.baslerbauforum.ch](http://www.baslerbauforum.ch)

*Das baslerbauforum engagiert sich für die räumliche, verkehrstechnische, bauliche und demografische Entwicklung der Stadt und der trinationalen Region Basel bereits seit 10 Jahren und trägt mit regelmässigen Anlässen zu einem aktiven Gedankenaustausch zwischen Fachleuten bei.*

### Impressum

*Text, Layout & Bilder:*  
**ruweba kommunikation ag,**  
Riehen

### Geschäftsstelle

**Erwin Hueter**  
c/o Scherler Ingenieure AG  
Reinacherstrasse 129,  
CH-4018 Basel

Tel.: 061/338 99 99  
sekretariat@scherler-basel.ch

### Kommunikations- verantwortliche

**Regula Ruetz**  
Tel.: 061/606 96 96  
regula.ruetz@ruweba.ch