

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission  
des Grossen Rates

zum

**Ratschlag Nr. 9299 betreffend Projekt  
"Erlenmatt"**

vom 28. April 2004 / 032187

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt  
zugestellt am 12. Mai 2004

# **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. Auftrag und Vorgehen</b>	<b>3</b>
<b>II. Vorgeschichte und Bedeutung des Projektes "Erlenmatt"</b>	<b>3</b>
<b>III. Überlegungen der Kommission zur Beschlussvorlage</b>	<b>5</b>
1. Finanzielles	5
2. Verkehrserschliessung	6
3. Das Hochhaus im Baufeld N2	7
4. Lärmbelastung	8
5. Belastung des Bodens mit umweltschutzrechtlich relevanten Altlasten	9
6. Eignung des Areals als Wohngebiet	9
7. Ökologische Nachhaltigkeit der vorgesehenen Überbauung	9
<b>IV. Schlussbemerkungen und Antrag</b>	<b>10</b>

## I. AUFTRAG UND VORGEHEN

Am 7. Januar 2004 wies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 9208 seiner Bau- und Raumplanungskommission zur Prüfung und Berichterstattung zu. Die Kommission hat diesen Ratschlag im Rahmen mehrerer Sitzungen beraten. Sie hat das betreffende Areal im Rahmen einer ausgedehnten Begehung besichtigt und dabei auch Gelegenheit gehabt, ihre Fragen an einen Vertreter der Grundeigentümerschaft zu richten. Die Kommission hat sich ferner von den Planungsverantwortlichen des Baudepartementes und von den Vertretern verschiedener Fachstellen ausführlich über das Projekt orientieren lassen und verschiedene Modelle der vorgesehenen Überbauung begutachtet.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den Anträgen des Regierungsrates zu folgen. Sie hat gemäss der von ihr entwickelten Praxis die einzelnen vom Regierungsrat vorgelegten Beschlussvorlagen zu einem einzigen Beschlussantrag zusammengefasst. Sie beantragt ferner die Bewilligung eines zusätzlichen Projektierungskredites von Fr. 200'000.-- für die Planung der Erschliessung des Areals "Erlenmatt" mit dem öffentlichen Verkehr.

## II. VORGESCHICHTE UND BEDEUTUNG DES PROJEKTES "ERLENMATT"

Im August 1852 wurde zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Grossherzogtum Baden der noch heute in Kraft befindliche Staatsvertrag betreffend die Weiterführung der badischen Eisenbahnen über schweizerisches Gebiet abgeschlossen.<sup>1</sup> Im Jahre 1913 wurde in Basel der Badische Bahnhof eingeweiht. Die seit dieser Zeit von deutscher Seite auf dem Gebiet des Kantons Basel-Stadt für Bahnzwecke genutzten Flächen befinden sich in einer eigenartigen rechtlichen Situation: Sie sind zwar Teil des schweizerischen Staatsgebietes und unterstehen daher dem schweizerischen Recht, sind aber aufgrund des erwähnten Staatsvertrags dem besonderen Zweck des Bahnbetriebs gewidmet und unterstehen im Rahmen dieser Widmung der Verfügungsgewalt der Bundesrepublik Deutschland bzw. deren Bahnbetriebe.

Insbesondere diejenigen Grundstücke, die von der Deutschen Bahn als Güterbahnhof und als Rangierbahnhof genutzt wurden, waren aufgrund ihrer nutzungsbedingten Abgeschlossenheit für die meisten Basler und Baslerinnen bis vor kurzer Zeit *terra incognita*, eine unbekannte Welt. Nur wenige Personen in Basel waren sich der Existenz der riesigen Landparzellen<sup>2</sup> überhaupt bewusst, die sich innerhalb des Stadtgebietes nördlich und südlich des Wiesenkreisels befinden.

Dies änderte, als die Deutsche Bahn Mitte der neunziger Jahre die Aufhebung des Güterumschlags in Basel bekannt gab. Das Güterbahnhof-Areal, eine rund 19 Hektaren grosse Landparzelle südlich des Wiesenkreisels, wurde damit Gegenstand einer öffentlichen Diskussion über mögliche künftige Nutzungen. Parallel entwickelte sich auf dem Gebiet unter der Bezeichnung "nt/areal" eine von privaten Kreisen getragene und gelebte kulturell-gastronomische Zwischennutzung, in deren Rahmen das Areal von der interessierten Öffentlichkeit mehr und mehr entdeckt und erkundet wurde.<sup>3</sup> In jüngster Zeit hinzugekommen

---

<sup>1</sup> SG 954.510.

<sup>2</sup> Es dürfte sich dabei um die grössten freien Landparzellen handeln, die in der Schweiz in einer Stadt existieren.

<sup>3</sup> Weitere Informationen dazu sind im Internet unter [www.arenal.org](http://www.arenal.org) zu finden.

ist eine weitere, bis ins Jahr 2009 vorgesehene Zwischennutzung durch die Messe Schweiz, welche auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal in einer neu hergerichteten Halle die Weltmesse für Uhren und Schmuck, die "Baselworld", durchführt.

Die Planung der eigentlichen Neunutzung des Bahnareals, das im Rahmen der Planungsarbeiten in Anlehnung an die nahe gelegenen Langen Erlen den Namen "Erlenmatt" erhielt, beruht insbesondere auf den Ergebnissen zweier städtebaulicher Wettbewerbe, die 1996/97 und 2001/02 stattfanden. Das aus dem zweiten Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt der Architekten Ernst Niklaus Fausch (Aarau) wurde nach einem ausgiebigen Quartiervernehmlassungsverfahren unter der partnerschaftlichen Leitung der Grundeigentümerin und des kantonalen Hochbau- und Planungsamtes weiter entwickelt. Auf dieser Grundlage entstand schliesslich der nun zur Beschlussfassung vorliegende Bebauungsplan.

Wie oben ausgeführt wurde, ist das Areal "Erlenmatt" gemäss dem erwähnten Staatsvertrag von 1852 dem Eisenbahnbetrieb gewidmet. Bevor eine Neunutzung realisiert werden kann, muss das Gebiet aus dieser Zweckgebundenheit herausgelöst werden. Das dazu erforderliche Entwidmungsverfahren hat bereits stattgefunden. Die Entbehrlichkeitserklärungen der involvierten Bahnbetriebe und ein entsprechender Entscheid des Schweizerischen Bundesrates liegen vor. Das Entwidmungsverfahren wird mit dem rechtskräftigen Erlass des vorliegenden Bebauungsplans formell abgeschlossen sein. Damit endet der besondere rechtliche Status des Planungsgebietes; dieses wird fortan im gewöhnlichen privatrechtlichen Eigentum der Bundesrepublik Deutschland stehen (bzw. im Eigentum der Vivico Real Estate GmbH, einer Tochtergesellschaft der BRD mit Sitz in Frankfurt am Main, durch welche die BRD die Entwicklung des Areals realisieren lässt).

Die Tatsache, dass die "Erlenmatt" nicht im Eigentum des Kantons, sondern weitgehend im Eigentum einer privaten (wenn auch von einem ausländischen Staat beherrschten) Gesellschaft steht, bedingt, dass die im Rahmen der baulichen Entwicklung erforderliche Zusammenarbeit zwischen der Eigentümerschaft und dem Kanton auf vertraglicher Basis geregelt wird. Zu diesem Zweck hat der Kanton Basel-Stadt mit der Vivico Real Estate GmbH einen städtebaulichen Rahmenvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt des rechtskräftigen Erlasses des vorliegenden Bebauungsplans. In diesem Vertrag ist insbesondere festgelegt, dass der Kanton Basel-Stadt die im Bebauungsplan vorgesehenen Allmend- und Grünflächen zu Eigentum erwirbt.

Im Sinne eines Ausblicks in die Zukunft ist schliesslich auf die zeitliche Komponente der Gebietsentwicklung hinzuweisen: Für die gesamte bauliche Entwicklung der "Erlenmatt" ist mit einem Zeithorizont von rund 25 Jahren zu rechnen. Wie im Ratschlag auf S. 33 ff. erläutert wird, soll zunächst der südliche Teil des Areals neu überbaut werden (zuerst Baufelder B1, B2, B3 [teilweise] und D2, anschliessend das "Urban Entertainment Center" im Baufeld A und schliesslich ab 2009 Baufelder B3 [Rest], C2, E und H). Nach Auskunft des Baudepartementes soll auch das im Baufeld B5 vorgesehene Schulhaus in nächster Zeit realisiert werden, d. h. der Regierungsrat wird dem Grossen Rat sehr bald einen entsprechenden Ratschlag vorlegen. Die Bauvorhaben im nördlichen Teil des Areals sollen ab dem Jahr 2014 realisiert werden. Diese längerfristige, schrittweise Planung lässt hoffen, dass die "Erlenmatt" nicht als eine einförmige Gesamtüberbauung erscheinen wird, sondern im Laufe der Entwicklungszeit den Charakter eines gewachsenen Quartiers annehmen kann.

Für den Kanton Basel-Stadt ist die Entwicklung des hier zur Diskussion stehenden Areals von herausragender Bedeutung. Es handelt sich hier um eines der letzten Gebiete (wenn nicht das letzte überhaupt), in welchem ein ganzes Stadtquartier neu entwickelt werden kann. Die Möglichkeit, an diesem Ort eine grosse Zahl neuer und grosszügig angelegter Wohnungen entstehen zu lassen, ist für die Bevölkerungsentwicklung des Kantons Basel-Stadt höchst willkommen. Neben den Wohnungen werden in der "Erlenmatt" aber, wie es dem Charakter eines Stadtquartiers entspricht, auch Gewerbebetriebe und staatliche Dienste (insbesondere eine Schule) angesiedelt werden. Die grosszügige Ausstattung des Gebietes mit Frei- und Grünflächen soll wesentlich zur angestrebten hohen Standortqualität beitragen.

### III. ÜBERLEGUNGEN DER KOMMISSION ZUR BESCHLUSSVORLAGE

Das zur Diskussion stehende Projekt ist im Ratschlag in raumplanerischer und rechtlicher Hinsicht umfassend erläutert. Die Kommission kann den Anträgen des Regierungsrates in materieller Hinsicht durchwegs folgen. Eine umfassende Darstellung des Projektes an dieser Stelle kann daher unterbleiben; es sei auf den Ratschlag verwiesen. Stattdessen sind nachfolgend besondere Überlegungen der Kommission zu einzelnen Aspekten der Vorlage wiedergegeben.

#### 1. Finanzielles

Die finanziellen Aspekte der Vorlage werden im Ratschlag auf S. 35 ff. erläutert. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass dem Kanton Basel-Stadt im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals "Erlenmatt" voraussichtlich die folgenden Kosten entstehen werden:

Projektierungskosten (Verkehr und Grünflächen)	Fr. 1'652'000.-- <sup>4</sup>
Pärke und Plätze (Landerwerb, Bodenreinigung, Bau)	Fr. 31'112'880.-- <sup>5</sup>
Strassen/Kanalisation (Landerwerb und Erstellung)	Fr. 3'330'800.-- <sup>6</sup>
Bau eines Primarschulhauses	Fr. 14'000'000.--
Total	Fr. 50'095'680.-- <sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> In der Übersicht auf S. 37 des Ratschlags wird diese Position mit Fr. 1'452'000.-- angegeben. Es ist jedoch noch der von der Kommission beantragte zusätzliche Projektierungskredit für die ÖV-Erschliessung im Betrag von Fr. 200'000.-- dazuzurechnen (vgl. S. 7 dieses Berichts). Der Betrag erhöht sich damit auf insgesamt Fr. 1'652'000.--.

<sup>5</sup> In der Übersicht auf S. 37 des Ratschlags wird für diese Position ein Betrag von Fr. 31'182'880.-- angegeben. Diese Zahl beruht auf einem geringfügigen Rechnungsfehler in der Tabelle auf S. 36 des Ratschlags. Die korrekte Version dieser Tabelle ist im vorliegenden Bericht auf S. 6 wiedergegeben. Es ergibt sich aus dieser Tabelle ein Gesamtbetrag für die Position "Pärke und Plätze" von Fr. 31'112'880.--.

<sup>6</sup> Die Bruttokosten betragen Fr. 12'020'800.--. Nach Abzug der Beiträge der Grundeigentümerin von Fr. 8'690'000.-- verbleiben dem Kanton Nettokosten von Fr. 3'330'800.-- (vgl. Ratschlag, S. 37).

<sup>7</sup> In der Übersicht auf S. 37 des Ratschlags wird dieser Gesamtbetrag mit Fr. 49'965'680.-- angegeben. Es sind jedoch die Änderungen in den Positionen "Projektierungskosten" (vgl. Anm. 4) und "Pärke und Plätze" (vgl. Anm. 5) zu berücksichtigen. Es ergibt sich ein neuer Totalbetrag von Fr. 50'095'680.--.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Position "Pärke und Plätze" im Ratschlag fälschlicherweise mit Fr. 31'182'880.-- (also um Fr. 70'000.-- zu hoch) angegeben wird. Der Grund dafür liegt in einem Rechnungsfehler in der auf S. 36 des Ratschlags abgedruckten tabellarischen Kostenübersicht. Die korrekte Version dieser Tabelle lautet:

<b>Kostenübersicht</b>	<b>Pärke</b>	<b>Plätze</b>	<b>Pärke und Plätze</b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	57'670	17'600	75'270
Kosten Erwerb	6'920'400.-	2'112'000.-	9'032'400.-
Kosten Bodenreinigung	1'384'080.-	422'400.-	1'806'480.-
Kosten Bau/Gestaltung	13'234'000.-	7'040'000.-	20'274'000.-
<b>Gesamtkosten</b>	<b>21'538'480.-</b>	<b>9'574'400.-</b>	<b>31'112'880.-</b>

Den Gesamtkosten von rund Fr. 50 Mio. stehen voraussichtliche Einnahmen in derselben Grössenordnung gegenüber: Die Grundeigentümerin wird nämlich gemäss der auf S. 38 des Ratschlags wiedergegebenen Schätzung eine Mehrwertabgabe von rund Fr. 50 Mio. leisten müssen. Insofern ist die Aussage richtig, dass sich die finanziellen Aufwendungen und Erträge für den Kanton voraussichtlich im Gleichgewicht halten werden.

Zu ergänzen ist allerdings, dass die Einnahmen des Kantons vollumfänglich in den Mehrwertabgabenfonds fliessen und daher gemäss § 220 Abs. 2 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes ausschliesslich für die Einrichtung und Verbesserung öffentlicher Grünanlagen verwendet werden dürfen, in diesem Sinne also zweckgebunden sind. Dagegen können die Aufwendungen des Kantons nur im Umfang von rund Fr. 22 Mio. (Kosten der Parkanlagen) dem Mehrwertabgabenfonds belastet werden; die übrigen Kosten sind nicht grünflächenbezogen und müssen daher aus frei verfügbaren Staatsmitteln bezahlt werden. Der Kanton muss also im Umfang von rund Fr. 28 Mio. frei verfügbare Mittel aufwenden, wofür er als Ersatz den etwa gleichen Betrag "nur" in Form von zweckgebundenen Mitteln erhält. Im Ergebnis führt dies zu einer Äufnung des Mehrwertabgabenfonds zu Lasten der frei verfügbaren Staatsmittel im Umfang von rund Fr. 28 Mio. Dieser Aspekt wird im Ratschlag nicht erwähnt, was nicht korrekt ist.

Der Regierungsrat ist der Auffassung, dass die Äufnung des Mehrwertabgabenfonds im genannten Umfang den Zielsetzungen der Motion Lukas Stutz entgegen kommt, welche sinngemäss verlangt, dass zu Lasten des mit Grünflächen sehr gut versorgten Areals "Erlenmatt" an anderen Orten des Kleinbasels Grünflächen geschaffen werden sollen. Der Regierungsrat begründet daher seinen Antrag, diese Motion als erledigt abzuschreiben, mit der erheblichen Äufnung des Mehrwertabgabenfonds (vgl. S. 39 des Ratschlags). Die Mehrheit der Kommission kann dieser Überlegung zustimmen. Die Minderheit der Kommission ist der Auffassung, dass dem Ziel der Motion Lukas Stutz mit einer blossen Äufnung des Mehrwertabgabenfonds nicht in genügendem Mass entsprochen wird, sondern dass im Sinne dieser Motion konkrete neue Grünflächen geschaffen werden sollten. Die Kommission entschied sich mit 7 Stimmen gegen 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen dafür, dem Antrag des Regierungsrates zu folgen und die Motion Lukas Stutz zur Abschreibung zu empfehlen.

## **2. Verkehrserschliessung**

Auf S. 29 ff. des Ratschlags wird dargelegt, dass und weshalb ein Projektkredit in der Höhe von Fr. 150'000.-- für die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes "Kleinbasel Nord" beantragt wird. Die Kommission kann diesen Überlegungen folgen, stellt aber fest, dass die angesprochenen Fragen und Projektierungsvorhaben schwergewichtig den Individualverkehr betreffen. Die Kommission vermisst eine einlässliche Diskussion der Situation des öffentlichen Verkehrs rund um das Areal "Erlenmatt". Ein Blick auf das Verkehrskonzept "Kleinbasel Nord" (Ratschlag, S. 31) zeigt, dass das bestehende Liniennetz des öffentlichen Verkehrs erweitert oder umgestaltet werden muss, damit alle Teile der "Erlenmatt" befriedigend erschlossen werden können. Die Kommission beantragt daher, dass ein zusätzlicher Projektkredit von Fr. 200'000.-- bewilligt wird, mit welchem eine angemessene Erschliessungsplanung für den öffentlichen Verkehr auszuarbeiten ist.

## **3. Das Hochhaus im Baufeld N2**

Im Baufeld N2 ist die Erstellung eines Hochhauses mit maximal 15 Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 56 m vorgesehen. Dieses Baufeld befindet sich am westlichen Rand des Planungsperimeters über der Autobahn, die an dieser Stelle in Südrichtung in den Untergrund tritt. Das Hochhaus würde über dem Dach der Autobahn erstellt.

Das Baufeld N2 steht (als Nationalstrassengebiet) im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. Das dort vorgesehene Hochhaus soll vom Kanton aus eigenen Mitteln erstellt werden. Es soll keine Wohnungen, sondern nur gewerblich nutzbare Räume enthalten. Beabsichtigt ist, dass die kantonale Verwaltung (z. B. das Baudepartement) einen Teil dieses Hochhauses belegen wird.

Von einzelnen Kommissionsmitgliedern wurde kritisiert, dass im Rahmen der verschiedenen Anwohnervernehmlassungen, die während der Planungsphase stattfanden, nicht auf dieses Hochhaus hingewiesen wurde. Dieser Kritik hält das Baudepartement entgegen, dass die Fläche, auf welcher das Hochhaus nun vorgesehen ist, im Perimeter der beiden vorerwähnten städtebaulichen Wettbewerbe von 1996/97 und 2001/02 enthalten war. In demjenigen Projekt, welches aus dem zweiten Wettbewerb schliesslich als Sieger hervorging (Projekt Ernst Niklaus Fausch) war die Erstellung des hier zur Diskussion stehenden Hochhauses noch nicht vorgesehen; jedoch wurde das Hochhaus im Rahmen der im Anschluss an den zweiten Wettbewerb erfolgten Überarbeitung der beiden erstrangierten Projekte als Planungselement aufgenommen. Der Öffentlichkeit, insbesondere auch den Anwohnern, wurde das überarbeitete Siegerprojekt, welches die Grundlage bildete für den vorliegenden Bebauungsplan, im Detail vorgestellt und erläutert; dabei wurde auch auf das hier zur Diskussion stehende Hochhaus hingewiesen.

Die Kommission ist insbesondere im Rahmen der Begutachtung eines Modells, bei welchem die vorgesehene Bebauung auch ohne das fragliche Hochhaus betrachtet werden konnte, mehrheitlich zur Überzeugung gelangt, dass dieses Hochhaus als Gegenstück zum bestehenden "Thomy & Franck"-Gebäude ein wichtiges Element der Gesamtplanung ist und als solches zur Qualität der städtebaulichen Situation beiträgt. Der von diesem Hochhaus auf die benachbarten Gebäude fallende Streifschatten ist keine übermässige Einwirkung. Ein

Antrag, das im Baufeld N2 vorgesehene Hochhaus aus der Planung zu streichen, wurde in der Kommission nicht gestellt.

Hingegen wurde der Antrag gestellt, für das betreffende Baufeld N2 einen eigenen Bebauungsplan in der Form eines separaten Grossratsbeschlusses zu formulieren. Eine solche Auftrennung des Geschäfts in zwei separate Beschlüsse hätte zur Folge, dass der das Hochhaus betreffende Bebauungsplan separat mit einem Referendum bekämpft werden könnte, ohne dass damit der Rest des "Erlenmatt"-Bebauungsplans gefährdet würde. Gegen diesen Antrag wurde vorgebracht, dass das fragliche Hochhaus ein fester Bestandteil der Gesamtplanung ist, dessen Heraustrennung aus der Überbauung eine unschöne und nicht verständliche Lücke hinterlassen würde. Zudem wäre kaum vorstellbar, was für eine andere Nutzung auf dem dortigen Autobahndach realisiert werden könnte. Nach längerer Diskussion entschied die Kommission mit 11 Stimmen gegen 1 Stimme bei 1 Enthaltung, diesen Antrag abzulehnen.

Ferner wurde der Antrag gestellt, die Erstellung des fraglichen Hochhauses an die verbindliche Bedingung zu knüpfen, dass zuvor im Umfang der Grundfläche dieses Hochhauses andernorts im Kleinbasel neue Flächen in die Grünzone eingezont werden. Gegen diesen Antrag wurde vorgebracht, dass der Kanton sich sowieso bemüht, im Kleinbasel so viele Grünflächen wie möglich zu realisieren (z. B. sollen nächstens gemäss vorliegendem Ratschlag 9323 bei der Claramatte erhebliche neue Grünflächen ausgeschieden werden); es wäre also fraglich, ob eine verbindliche Verknüpfung des Grünflächenersatzes mit dem Bau des Hochhauses wirklich zur Schaffung von zusätzlichen neuen Grünflächen führen würde, oder ob lediglich eine aufwändige Buchhaltung eröffnet würde für Grünflächen, die sowieso geschaffen worden wären. Weiter wurde gesagt, es sei auch für den Fall, dass in nächster Zeit das gewünschte Mass an neuen Grünflächen nicht geschaffen werden könnte, wenig sinnvoll, den Staat als Bauherrn zu behindern und die Erstellung des Hochhauses künstlich zu verzögern. Nach längerer Diskussion entschied die Kommission mit 7 Stimmen gegen 5 Stimmen bei 1 Enthaltung, auch diesen Antrag abzulehnen.

#### **4. Lärmbelastung**

Das Areal "Erlenmatt" grenzt unmittelbar an die Autobahn, welche bekanntermassen eine grosse Lärmquelle ist. Die Frage, ob diese Lärmbelastung eine Wohnnutzung in nächster Nähe überhaupt zulässt, liegt auf der Hand.

Die Kommission hat sich im Rahmen einer ausgedehnten Begehung des Areals einen Eindruck von der bestehenden Lärmbelastung machen können. Sie wurde von den Vertretern der Verwaltung darüber informiert, dass die Lärmbelastung in Zukunft wegen des erwarteten Anstiegs des Verkehrsvolumens eher zunehmen wird.

Dies veranlasste die Kommission dazu, sich von einem Vertreter der Abteilung Lärmschutz des kantonalen Amtes für Umwelt und Energie ausführlich über die diesbezüglichen Abklärungen informieren zu lassen. Die Kommission hat erfahren, dass die in den vorgesehenen Gebäuden und auf den Freiflächen zu erwartende Lärmbelastung im Rahmen des Planungsprozesses anhand von Modellrechnungen abgeschätzt wurde. Die Planungswerte der für Mischzonen typischen Lärmempfindlichkeitsstufe III sollen an allen lärmempfindlichen Orten eingehalten werden können. In erster Linie ist dies deshalb der Fall, weil die Gebäude



auf dem ganzen Areal so angeordnet werden, dass gegenüber der Autobahn ein wirksamer Lärmschutzriegel gebildet wird.<sup>8</sup> Die Funktion der der Autobahn zugewandten Gebäude als Lärmschutzriegel bedingt, dass für die dort befindlichen Baufelder A, H, I und J Mindestbauhöhen vorgesehen sind. Ferner werden innerhalb dieser Gebäude die Innenräume so angeordnet, dass sich auf der der Autobahn zugewandten Gebäudeseite nur lärmunempfindliche Räume (Gewerberäume, Badezimmer, Abstellräume, Treppenhäuser etc.) befinden. Schliesslich müssen an der im Norden des Areals befindlichen gebogenen Autobahnbrücke Lärmschutzwände aus Plexiglas angebracht werden.

Insgesamt gewann die Kommission den Eindruck, dass die Lärmproblematik sorgfältig und gewissenhaft in die Planung einbezogen wurde. Es konnten alle von Kommissionsmitgliedern gestellten Fragen zufriedenstellend beantwortet werden.

## **5. Belastung des Bodens mit umweltschutzrechtlich relevanten Altlasten**

Im Hinblick auf die langjährige Nutzung des zur Diskussion stehenden Areals als Güterbahnhof stellt sich die Frage, ob der Boden mit Altlasten belastet ist. Gemäss Darstellung im Ratschlag soll dies nicht der Fall sein; für die Entsorgung des leicht verunreinigten Aushubmaterials aus denjenigen Flächen, die der Kanton erwerben wird, wird mit Kosten von Fr. 24.-- pro Quadratmeter gerechnet (Ratschlag, S. 36). In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, ob diese Annahme gerechtfertigt ist, oder ob nicht mit höheren Entsorgungskosten gerechnet werden müsste.

Dies veranlasste die Kommission dazu, sich von einer Vertreterin der Abteilung Altlasten des kantonalen Amtes für Umwelt und Energie ausführlich über die diesbezüglichen Abklärungen informieren zu lassen. Die Kommission hat erfahren, dass umfangreiche Untersuchungen durch externe, spezialisierte Unternehmungen durchgeführt wurden. Die angenommenen Entsorgungskosten stützen sich auf die Ergebnisse dieser Untersuchungen und sind grosszügig bemessen. Sollten auf den vom Kanton zu erwerbenden Arealteilen wider Erwarten Verunreinigungen zu Tage treten, die im Sinne des Umweltschutzrechts als Altlasten zu qualifizieren wären, so müssten die anfallenden Sanierungs- und Entsorgungskosten von der Vivico Real Estate GmbH getragen werden.

Es konnten alle von der Kommission gestellten Fragen zufriedenstellend beantwortet werden. Während einzelne Kommissionsmitglieder nach wie vor an der Angemessenheit der Kostenschätzungen zweifeln, sieht die grosse Mehrheit der Kommission keinen Grund, die getroffenen Kostenannahmen in Frage zu stellen.

## **6. Eignung des Areals als Wohngebiet**

Einzelne Kommissionsmitglieder äusserten im Rahmen der Kommissionsberatung Zweifel daran, ob die vorgeschlagene Überbauung des Areals "Erlenmatt" im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zweckmässig ist. Es wird befürchtet, dass das Gebiet aufgrund der Lärmbelastung und der Nähe zur unwohnlichen Autobahn zu einem unattraktiven, ghettoartigen Wohnviertel mit unerwünschten sozialen Missständen werden könnte. Es wird die Aufgabe der staatlichen Stellen sein, bei der Begleitung der baulichen Entwicklung des Areals frühzeitig auf allfällige Anzeichen einer solchen Entwicklung zu reagieren.

---

<sup>8</sup> Vgl. Ratschlag, S. 7, Ziff. 11, sowie S. 12.

## **7. Ökologische Nachhaltigkeit der vorgesehenen Überbauung**

Im Ratschlag wird ausgeführt, dass bei der Formulierung der Bebauungsvorschriften besonderes Augenmerk auf die ökologische Nachhaltigkeit der künftigen Überbauung gelegt wurde (Ratschlag, S. 40 ff.).

In diesem Sinne wurde das Areal im Rahmen der Nutzungsplanung als Testgebiet in das Projekt "novatlantis" der ETH Zürich aufgenommen. "novatlantis" ist eine Initiative der ETH Zürich, die die neusten Erkenntnisse und Resultate aus der Forschung der ETH für eine nachhaltige Entwicklung von Ballungsräumen umsetzt. An praktischen Beispielen soll gezeigt werden, wie eine nachhaltige Zukunft aussehen kann. In Zusammenarbeit mit Behörden und Unternehmen werden Projekte realisiert, die gesellschaftliche und technische Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Insbesondere soll die Machbarkeit der Vision "2000-Watt-Gesellschaft" geprüft und nachgewiesen werden.<sup>9</sup>

Die konkreten Auflagen, die im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit der Überbauung in die Bebauungsplanvorschriften einfließen, sind im Ratschlag auf S. 41 f. dargestellt. Insbesondere wird verlangt, dass 10% der Bruttogeschossflächen als Pilotbauten im Sinne der Vision "2000-Watt-Gesellschaft" ausgestaltet werden. Im Rahmen der Beratungen wurde die Frage aufgeworfen, ob der genannte Anteil von 10% nicht erhöht werden könnte. Aufgrund der Erläuterungen der Planungsverantwortlichen des Baudepartementes kam die Kommission jedoch einstimmig zum Schluss, dass die vorgeschlagene Vorgabe bereits ein sehr beachtliches Leistungsziel darstellt und eine Erhöhung dieser Vorgabe im Hinblick auf die damit verbundene Belastung der Bauherrschaft nicht gerechtfertigt wäre.

## **IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG**

Die Kommission hat diesen Bericht und die nachstehenden Anträge einstimmig bei 3 Enthaltungen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen und die Motion Lukas Stutz, den Anzug Ruedi Rechsteiner sowie den Anzug Heinz Käppeli als erledigt abzuschreiben.

28. April 2004

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident:

Dr. Andreas C. Albrecht

---

<sup>9</sup> Weitere Informationen zu "novatlantis" und zur Vision "2000-Watt-Gesellschaft" sind im Internet unter [www.novatlantis.ch](http://www.novatlantis.ch) zu finden.

# Grossratsbeschluss

betreffend

**Zonenänderung, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Festsetzung eines Bebauungsplanes, Projektierung der Infrastruktur sowie Landerwerb (erste Etappe) im Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal) im Geviert Schwarzwaldallee, Erlenstrasse, Riehenring, Wiese**

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 sowie auf § 11 Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991, beschliesst:

## **I. Zonenänderung und Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe**

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12943 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Dem Gebiet innerhalb des Planungssperimeters wird gemäss Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe Nr. 12945 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.
3. Die Einsprache der MAT Transport AG wird entsprechend dem im Ratschlag dargelegten Antrag abgewiesen. Der Einsprecherin ist eine Ausfertigung des sie betreffenden Entscheids zuzustellen.

## **II. Festsetzung eines Bebauungsplans**

1. Der Bebauungsplan Nr. 12944 in der Fassung des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 wird innerhalb des bezeichneten Perimeters als verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

### **2.1. *Bauliche Nutzung total***

Innerhalb der Baufelder A – J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 212'000 m<sup>2</sup>, davon 30'000 m<sup>2</sup> BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 115'000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen, 64'000 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 3'000 m<sup>2</sup> BGF für Schulraum angeordnet werden.

Zusätzlich sind auf Grundstücken, die entweder schon im Besitz des Kantons sind oder von diesem resp. der Einwohnergemeinde Basel erworben werden sollen, Bauten für Dienstleistungsnutzungen mit einer BGF von maximal 21'600 m<sup>2</sup> sowie diverse kleinere, bei der Gestaltung der öffentlichen Räume zu berücksichtigende Baubereiche mit Verkaufs- und Verpflegungsnutzung zulässig.

## *Pflichtbaulinie*

Überall, wo Baufelder an Allmend anstossen, muss entlang der Baulinie eine geschlossene Randbebauung erstellt werden. Nur in den Baubereichen B2, E5, F1, G1, H2, I2 sowie J2 sind Bauwiche mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

## *Freiflächenberechnung*

Der an die Baufelder angrenzende Vorgartenbereich wird bei der Berechnung des Freiflächenanteils angerechnet.

### *2.2. Baufelder A, H, I, J*

#### *Nutzungsart und -mass*

In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 81'500 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Davon müssen mindestens 39'000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

#### *2.2.1. Baufeld A*

##### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich A1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich A2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 22 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich A3 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich A4 Bauten mit 8 Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich A5 darf bis zur gleichen Gebäudehöhe wie in Baubereich A4 ein über die Allmend auskragender Gebäudeteil angeordnet werden, wobei ein Lichtraumprofil von mindestens 5 m über der Allmend einzuhalten ist.

##### *Abweichungen*

Von diesen Bestimmungen zur Volumenordnung kann nur dann abgewichen werden, wenn ohne Nutzungserhöhung mittels eines Varianzverfahrens vorgängig die entsprechende Zustimmung des Regierungsrates eingeholt wurde.

##### *Nutzungsverteilung*

Grossflächige Verkaufsnutzungen mit mehr als 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur im Baufeld A angeordnet werden.

#### *2.2.2. Baufeld H*

##### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich H2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 19 m Gebäudehöhe, im Baubereich H3 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich H4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im

Bereich H5 das Erdgeschoss des Baubereichs H1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

#### *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Baubereichen H1 und H5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

#### *2.2.3. Baufeld I*

##### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich I1 sind Bauten mit 5 maximal Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich I2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich I3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich I4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich I5 das Erdgeschoss des Baubereichs I1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

#### *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Baubereichen I1 und I5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

#### *2.2.4. Baufeld J*

##### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich J3 sind Bauten bis zu 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

#### *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Baubereichen J1 und J4 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

#### *2.3. Baufeld B*

##### *Nutzungsart und -mass*

Im Baufeld B sind insgesamt maximal 36'000 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Davon müssen mindestens 30'000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen verwendet werden.

### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich B1 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich B2 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, in den Baubereichen B3 und B5 Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich B4 sind Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig.

### *Nutzungsverteilung*

Quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Erdgeschossen entlang der Pflichtbaulinie angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen. Der Baubereich B5 ist für Schulraum und Wohnen bestimmt.

## *2.4. Baufeld C*

### *Nutzungsart und –mass*

Im Baufeld C sind insgesamt maximal 16'000 m<sup>2</sup> BGF zulässig.

### *Gebäudevolumen*

Der Bereich C1 enthält Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzone entsprechen. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig, sofern vorgängig das bestehende Speditionsgebäude in der Hofmitte entfernt worden ist. Der Bereich C3 ist freizuhalten, kann jedoch in Form und Grösse soweit verändert werden, als dies die Anordnung von Anlagen für den öffentlichen Verkehr erfordert.

## *2.5. Baufeld D*

### *Nutzungsart und –mass*

Im Baufeld D sind insgesamt maximal 22'400 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Davon müssen mindestens 5'000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen verwendet werden.

### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich D1 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 20 m Gebäudehöhe, im Baubereich D2 Bauten mit 8 Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe, im Baubereich D3 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 11 m Gebäudehöhe zulässig.

## *2.6. Baufelder E, F, G*

### *Nutzungsart und -mass*

In den Baufeldern E, F und G sind insgesamt maximal 56'100 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Davon müssen mindestens 41'000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder E, F und G muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

### 2.6.1. *Baufeld E*

#### *Gebäudevolumen*

In den Baubereichen E1 und E5 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe, im Baubereich E2 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich E3 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich E4 darf das Erdgeschoss des Baubereichs E1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

#### *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Baubereichen E1 und E4 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

#### *Öffentlicher Durchgang*

Zwischen den Baufeldern E und F ist ein öffentlicher Durchgang vom Stadtterminal zum Stadtpark anzuordnen und durch eine Dienstbarkeit zu sichern, welche ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden darf.

### 2.6.2. *Baufeld F*

#### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich F1 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich F2 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe, im Baubereich F3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 15 m Gebäudehöhe erstellt werden. Im Bereich F4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich F5 das Erdgeschoss des Baubereichs F3 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

#### *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Baubereichen F3 und F5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

### 2.6.3. *Baufeld G*

#### *Gebäudevolumen*

Im Baubereich G1 sind Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, im Baubereich G2 Bauten mit 8 Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich G3 darf das Erdgeschoss der angrenzenden Baubereiche mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

## *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> BGF dürfen nur in den Baubereichen G2 und G3 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

### *2.7. Baubereiche in öffentlichen Grün- und Freiräumen und im Nationalstrassenperimeter*

In den Baubereichen K1 und N1 sind für die Öffentlichkeit zugängliche und den angrenzenden Frei- und Grünräumen dienende Nutzungen zulässig. Im Bereich N3 darf eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt werden. Im Baubereich N2 ist ein Gebäude mit 15 Vollgeschossen und 56 m Gebäudehöhe sowie einer BGF von maximal 21'600 m<sup>2</sup> zulässig. Die hierfür benötigte ökologische Ersatz- und Ausgleichfläche ist zusätzlich zu den Naturschutz- und -schongebieten im Innern des Areals anzuordnen.

### *2.8. Weitere Bestimmungen*

#### *Naturschutz*

Bei der Projektierung der Oberflächengestaltung ist in den Bereichen K und L (Grünzonen) dem Naturschutz bis zu einer Fläche von 3,5 ha Vorrang einzuräumen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Dabei sind 1,9 ha als zusammenhängendes, engeres Naturschutzgebiet und 1,6 ha als Naturschongebiet im Dienste der ökologischen Vernetzung und unter angemessener Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnnutzung zu gestalten. Während das Naturschongebiet öffentlich begehbar sein soll, muss im Naturschutzgebiet durch gestalterische Massnahmen dafür gesorgt werden, dass die Schutzziele eingehalten werden können, was eine entsprechend starke Einschränkung der freien Begehbarkeit mit konzentrierter Wegführung bedingt.

#### *Dachgeschosse*

Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.

#### *Stadtentwässerung*

Überall, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sind Installationen für eine Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser versickern zu lassen. Falls dies auf den Baufeldern nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche Teilflächen genutzt werden.

#### *Energie*

Die Bauten haben den Zielwert H<sub>z</sub> des Heizwärmebedarfs nach Norm SIA 380/1 "Thermische Energie im Hochbau" zu erfüllen. Einzelne Bauten dürfen diesen Wert überschreiten, wenn die Überschreitung durch andere Bauten kompensiert wird, die vorher oder mindestens gleichzeitig erstellt werden. Sofern die IWB das gesamte Areal zu marktgängigen Bedingungen an das Fernwärmenetz anschliesst, ist für eine andere Versorgung der Gebäude mit Wärme nachzuweisen, dass die Co<sub>2</sub>-Emissionen 60% unter denjenigen liegen, die bei einer Bereitstellung der Wärme mit einer modernen Ölfeuerung entstehen würden.

Die Grenzwerte der Empfehlung SIA 380/4 "Elektrische Energie im Hochbau" sind einzuhalten.



10% der Bausubstanz (Bruttogeschossfläche) sind als weitergehende Pilot- und Demonstrationsprojekte im Sinne der 2000 Watt-Gesellschaft auszuführen. Darin inbegriffen ist die vom Kanton Basel-Stadt erstellte Bausubstanz (z.B. Schule) im Umfang von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> BGF. Die energietechnisch-ökologischen Qualitäten der Pilotbauten werden zum Zeitpunkt der Planung bzw. Realisierung nach dem dannzumal aktuellen Stand des Wissens, des technisch Machbaren und des wirtschaftlich Zumutbaren im Rahmen eines Zielvereinbarungsprozesses festgelegt.

### *Lärmschutz*

Mit der Abnahme der Bauten in den Baubereichen F1, F2, F4 oder I2, I3, I4 durch das Bauinspektorat, müssen die zur Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erforderlichen Lärmschutzwände an den Nordtangentenbrücken ihre Wirkung vollumfänglich entfalten.

Bei der etappenweisen Entwicklung der Baufelder in lärmbelasteten Gebieten ist dem Lärmschutz insofern zu genügen, als jeweils diejenigen Elemente des Lärmschutzriegels des nächsten Baufeldes zum Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen gleichzeitig zu realisieren sind, welche die Einhaltung der Planungswerte der ES III gewährleisten.

### *Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs*

Die Baubereiche G1 und G3 dürfen erst dann baulich entwickelt werden, wenn die Nutzung der Gebäude der Firma MAT Transport AG an der Erlenstrasse aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Die Baubereiche J2 und J3 dürfen erst dann baulich entwickelt werden, wenn das Baurecht BLG (BLG Basler Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft AG, Parzelle Nr. 3118 in Sektion 7 des Grundbuchs Basel) an der Schwarzwaldallee aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Bis zur grünzonenkonformen Nutzung der erwähnten Bereiche sind die Baubereiche G1 und G3 sowie die Restflächen der Baubereiche J2 und J3 durch die Grundeigentümerin integral als Grünflächen anzulegen und mit einem Grünflächenservitut zu belegen, welches den öffentlichen Zugang sichert und ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden kann. Diese Grünflächen sind als Schotterrasen oder in qualitativ vergleichbarer Art auszuführen; sie sind spätestens dann zu erstellen, wenn der Kanton die Gestaltung der angrenzenden Grünzonen realisiert. Der Unterhalt dieser Grünflächen wird durch den Kanton übernommen. Spätestens nach Ablauf der durch die heutigen Baurechte und Mietverträge belegten Grünzonenbereiche ist die grünzonenkonforme Nutzung in diesen Bereichen herzustellen.

### *2.9. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen*

Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen vom Bebauungsplan und den zugehörigen Vorschriften zuzulassen, sofern dadurch das Gesamtkonzept der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

### **III. Projektierung der Infrastruktur**

Der Grosse Rat bewilligt zur Projektierung der Infrastruktur im und um das Gebiet Erlenmatt die erforderlichen Kredite

zu Lasten des Investitionsbereichs 1 „Strassen/Stadtgestaltung“, Baudepartement, Tiefbauamt, Pos. 6170.110.2.1031

Fr. 1'000'000.--

2004: Fr. 600'000.--

2005: Fr. 400'000.--

zu Lasten des Mehrwertabgabefonds, Baudepartement, Stadtgärtnerei und Friedhöfe, Pos. 6010.010.20204

Fr. 452'000.--

2004: Fr. 300'000.--

2005: Fr. 152'000.--

zu Lasten des Investitionsbereichs 2 „Öffentlicher Verkehr“, Wirtschafts- und Sozialdepartement, Auftrag 8195010 25601

Fr. 200'000.--

2005: Fr. 100'000.--

2006: Fr. 100'000.--

Die Beträge beziehen sich auf die Preisbasis PKI Januar 2003.

### **IV. Landerwerb**

Der Grosse Rat bewilligt die erste Etappe des im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebiets Erlenmatt vorgesehenen Landerwerbs (Erwerb von ca. 17'500 m<sup>2</sup> Land in den Bereichen K und L des Bebauungsplans zum Preis von Fr. 120.-- pro Quadratmeter).

Er bewilligt hierzu für das Jahr 2004 den erforderlichen Kredit zu Lasten des Mehrwertabgabefonds, Baudepartement, Stadtgärtnerei und Friedhöfe, Pos. 6010.010.20206, Fr. 2'100'000.00.

### **V. Publikation und Referendum**

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb einer Frist von 10 Tagen beim Verwaltungsgericht anzumelden; diese Frist beginnt mit Zustellung des Einspracheentscheides, frühestens aber mit der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt zu laufen. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.