



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

06.0953.01

BD/P060953
Basel, 14. Juni 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 13. Juni 2006

Ratschlag

Neues Stadt-Casino Basel

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Bau- und Strassenlinien sowie Abweisung der Einsprachen für ein Neues Stadt-Casino im Bereich Steinenberg, Theater-Passage und Barfüsserplatz (Areal Stadtcasino)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Erläuterungen	5
3.1 Casino-Gesellschaft	5
3.2 Denkmalschutz.....	5
3.3 Projektbeschrieb	6
3.4 Machbarkeitsstudie / Studienauftrag.....	7
3.5 Stadträumliche Einbindung	8
3.6 Bestehende / neue Zonierung.....	8
3.7 Bebauungsplan	10
3.8 Vorschriften zum Bebauungsplan	12
3.9 Allmendparzellen.....	13
3.10 Bau- und Strassenlinien / Parzellenmutation.....	14
3.11 Mehrwertabgabe	14
4. Auflage- und Einspracheverfahren	15
4.1 Einsprachen; Formelle Behandlung	15
4.2 Einsprachen; Materielle Behandlung.....	16
5. Abwägung raumwirksamer Interessen	27
6. Antrag	28

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, folgende nutzungsplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Neues Stadt-Casino Basel“ im Bereich der Parzelle 666 in Sektion 3 des Grundbuchs Basel zu genehmigen, namentlich die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans inkl. Vorschriften, die Änderung der Bau- und Strassenlinien sowie die Abweisung der Einsprachen.

Ausgelöst wurde die Planungsmassnahme durch den grösseren Flächenbedarf für ein zeitgemässes Musik- und Kulturzentrum am Barfüsserplatz. Mit dem Ausgabenbericht 04.1180.01 betreffend Bewilligung eines Projektierungskredits für die Erarbeitung eines Projektes „Neues Stadt-Casino Basel“ vom 7. September 2005 hat der Grosse Rat von den hier vorgelegten Massnahmen bereits erstmals Kenntnis genommen.

2. Ausgangslage

Das Projekt „Neues Stadt-Casino Basel“ hat den Neubau eines Teils des seit 1824 bestehenden Stadtcasinos am Barfüsserplatz zum Ziel. Das heutige Stadtcasino entspricht nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemässen Musik- und Kulturzentrums. Ungenügende Infrastruktur, zu enge Foyers, das Raumklima und auch akustische Gründe machen eine Neukonzeption notwendig. Das Projekt wird von der Casino-Gesellschaft als Betreiberin des Stadtcasinos entwickelt. Bis im Jahr 2009 soll der Neubau realisiert sein.

Der Grosse Rat hat sich im Jahr 2005 bereits zweimal mit diesem Thema befasst. Einerseits hat er im Juni 2005 den Ratschlag Nr. 9416 vom 14. Dezember 2004 zur Erneuerung der Gleisanlagen im Bereich Steinenberg/Theaterstrasse ohne Gegenstimmen beschlossen und somit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des vom Tramlärm belasteten Stadtcasinos geleistet. Die Gleisanlagen werden nun mit einem speziellen Federsystem so ausgeführt, dass die Lärmemissionen deutlich sinken werden. Andererseits hat der Grosse Rat im Oktober 2005 dem Ausgabenbericht des Regierungsrats betreffend Bewilligung eines Projektierungskredits für die Erarbeitung eines Projektes „Neues Stadt-Casino Basel“ zugestimmt und somit einen weiteren Beitrag zur Realisierung des Stadt-Casino Neubaus geleistet.

Private und staatliche Mittel sollen die Investitionskosten decken. Die Casino-Gesellschaft als Eigentümerin des Hauses und Bauherrin trägt die Verantwortung für die Finanzierung (Bau und Betrieb). Im Jahr 2006 soll der Grosse Rat, gleichzeitig mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen, über einen Beitrag von CHF 40 Mio. an die Realisierungskosten befinden. Dieser Beitrag ist bereits in der langfristigen Investitionsplanung eingestellt.

Das Projekt im Herzen der Stadt muss höchsten städtebaulichen und funktionellen Anforderungen genügen. Zur Lösungsfindung wurde ein international ausgeschriebener Studienauftrag durchgeführt. Der Studienauftrag wurde von der Casino-Gesellschaft unter Mitwirkung des Erziehungs- sowie des Baudepartements in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung organisiert. Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt von Zaha Hadid Architects aus London mit grossem Mehr zur Realisierung.

Das Resultat des Studienauftrags dient nun als Grundlage für die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen. Das Raumprogramm für die Neukonzeption umfasst rund ein Drittel mehr Nutzfläche. Der unter dem Schutz der Eidgenossenschaft stehende Musiksaal muss erhalten und in den Neubau integriert werden. Das Areal des Stadtcasinos soll der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugeordnet werden, Allmendfläche und Grünzone sind betroffen, Bau- und Strassenlinien müssen geändert werden, und mit einem Bebauungsplan sollen die spezifischen baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Neubauprojekt von Zahra Hadid Architects geschaffen werden.

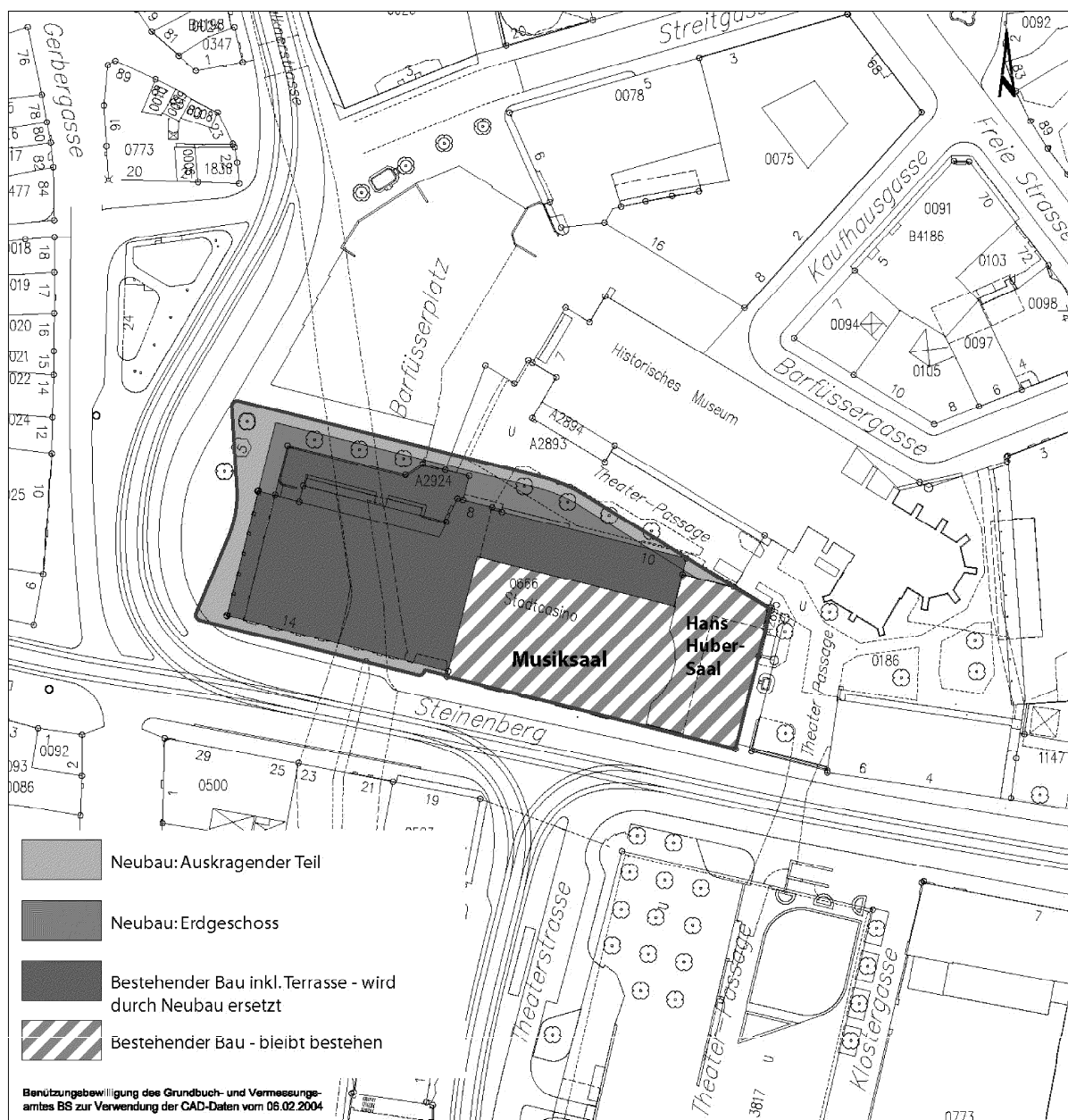


Abb. 1: Situation Neuen Stadt-Casinos am Barfüsserplatz. (kein Massstab, Plan genor det)

3. Erläuterungen

Die Rahmenbedingungen sowie die notwendigen planerischen Massnahmen für einen Neubau des Stadt-Casinos werden im Folgenden erläutert. Der Situationsplan (Abb. 1) dient dem besseren Verständnis der Erläuterungen. Darin sind einerseits der zu erhaltende, unter dem Schutz der Eidgenossenschaft stehende Musiksaal und dessen östliche Erweiterung, der Annexbau, indem sich der Hans Huber-Saal befindet, sowie andererseits die für den Neubau vorgesehene Fläche und der in diesem Zusammenhang abzubrechende bestehende Gebäudeteil ersichtlich.

3.1 Casino-Gesellschaft

Das Stadtcasino wird von der Casino-Gesellschaft betrieben. Diese ist als gemeinnütziger Verein organisiert und verfolgt gemäss ihren Statuten den Zweck, „mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln den kulturellen und insbesondere den musikalischen Bestrebungen in Basel in gemeinnütziger Weise zu dienen.“

Das Stadtcasino besteht heute aus dem Musiksaal von 1876, dem Hans Huber-Saal, der 1905 fertig gestellt wurde, und dem 1939 errichteten Grossen Festsaal (im Folgenden Erweiterungsbau genannt). Der kulturelle Raum des Stadtcasinos wird traditionellerweise von einem Restaurationsbetrieb begleitet, der von einem selbstständigen Pächter geführt wird.

Das im Herzen der Stadt Basel gelegene Kulturhaus Stadtcasino ist eine Organisation, die keine staatlichen Betriebssubventionen empfängt und ihre gemeinnützigen kulturellen Ziele unter anderem durch eine „Quersubventionierung“ aus dem kommerziellen Bereich (Restauration, etc.) erreicht. Die Casino-Gesellschaft will auch nach dem Neubau des Stadt-Casinos weiterhin nicht subventioniert einen massgeblichen Beitrag zum Basler Kulturleben im öffentlichen Interesse leisten und damit das Staatsbudget wesentlich entlasten. Darin liegt auch der Grund für den in einem separaten Ratschlag zu beantragenden einmaligen Investitionsbetrag. Der Neubau ermöglicht die notwendigen Nutzflächen, um die finanzielle Basis für eine Weiterführung dieses Konzepts zu gewährleisten.

3.2 Denkmalschutz

Das Stadtcasino ist nicht im kantonalen Denkmalverzeichnis gemäss Denkmalschutzgesetz eingetragen, insbesondere auch nicht der schützenswerte Musiksaal. Zumindest das Gebäudeäussere ist bislang durch die Schutzzone gesichert. Der Musiksaal aus dem Jahre 1876 steht jedoch unter dem Schutz der Eidgenossenschaft. Im Grundbuch ist der Schutz wie folgt beschrieben.

Bauveränderungsverbot und Zutrittsrecht. "Der Eigentümer unterlässt ohne Genehmigung des Berechtigten (Schweizerische Eidgenossenschaft, Bern) alle Veränderungen am Gebäude (Denkmal), abgesehen von den nötigen Unterhaltsarbeiten. Der Eigentümer duldet die Überwachung des Zustandes des Gebäudes durch eidgenössische Experten. Der Zutritt des Publikums zum Denkmal ist grundsätzlich zu dulden."

Der Hans-Huber Saal ist nicht als solcher geschützt. Da er sich wie der Musiksaal in der Schutzzzone befindet, ist auch er bislang einer unerwünschten baulichen Veränderung entzogen. Der Erweiterungsbau aus dem Jahre 1939 unterliegt keinem besonderen Schutz. Aufgrund der Zuordnung zur Schonzone darf gemäss § 38 BPG aber sein nach aussen hin sichtbarer historischer und künstlerischer Charakter nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist seine Erscheinung und Massstäblichkeit zu wahren.

Die durch den Neubau zu erwartenden Bodeneingriffe lassen stadtgesc hichtlich wichtige und archäologisch interessante Funde und Befunde zur Stadtmauer und dem Barfüsserkloster erwarten. Die notwendigen archäologischen Rettungsgrabungen werden im Bauprogramm berücksichtigt. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind Gegenstand des separaten Ratsschlags betreffend einen Investitionsbeitrag an das Projekt "Neues Stadt -Casino".

3.3 Projektbeschreibung

Gemäss dem Nutzungskonzept der Casino-Gesellschaft soll der Neubau folgendes Angebot bereitstellen und so den zeitgemässen Anforderungen an ein Musik- und Kulturzentrum gerecht werden:

Der bestehende Musiksaal verfügt über ein Sitzplatzangebot von 1'500 Plätzen; 1'000 Sitzplätze im Parterre, 500 auf dem Balkon. Dank seiner einzigartigen Akustik ist der Saal ideal für klassische Konzerte und nicht elektronisch verstärkte Musik. Dank einer neuen flexiblen Bestuhlung eignet sich der Musiksaal auch für gesellschaftliche Anlässe wie Bälle etc.. Der Saal wird durch die Wiederherstellung der Fensteröffnungen auch tagsüber nutzbar sein. Dabei wird dem Lärmschutz nach aussen und innen grösste Aufmerksamkeit geschenkt.

Der neue Konzertsaal (im Neubau) verfügt über ein Sitzplatzangebot von 600 Plätzen, 450 im Parterre und 150 auf dem Balkon. Der Konzertsaal von Zaha Hadid ist ideal für kleinere klassische Konzerte wie auch für Konzerte anderer Stilrichtungen. Es können auch gesellschaftliche Anlässe stattfinden. Der Balkon vor dem grossen Fenster ist als Bühne für den Barfüsserplatz nutzbar. Der vielseitiger nutzbare neue Saal ersetzt die beiden bestehenden (Festsaal und Hans Huber-Saal von insgesamt rund 1'200 Plätzen).

Die Musik steht im Zentrum des Angebots. Es sind dies klassische Konzerte wie Sinfoniekonzerte, Kammerorchester, Kammermusik, Solistenkonzerte, Gesang, Chorwerke, alte Musik sowie auch Blasmusikkonzerte, Volksmusik, Gesang, Rock und Pop, Jazz, Country, Gospel, Fasnachtskonzerte etc.. In Ergänzung zu den musikalischen Veranstaltungen in den Musiksälen laden die Foyers zu kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen ein. Die Gastronomie steht ganztags und abends zur Verfügung: Ein Restaurant im Parterre mit Boulevardcafé auf dem Barfüsserplatz sowie eine Bar im Foyer des 1. Stocks. Die Infrastruktur für Catering steht auf allen Ebenen zur Verfügung und kann für Veranstaltungen in den Sälen und Foyers genutzt werden. Im Parterre und in den Untergeschossen finden sich Verkaufsflächen, die das kulturelle Angebot ergänzen.

Das geplante Raumprogramm weist rund 9'300 m² Nutzfläche auf, 3'000 m² mehr als bisher. Davon fallen 6'300 m² auf die kulturelle Kernnutzung und 3'000 m² auf die kommerzielle

Mantelnutzung (Stand: Februar 2006). Das Verhältnis von zwei Dritteln kultureller Nutzung und einem Drittel kommerzieller Nutzung für das bestehende Stadtcasino bleibt auch für das geplante Neue Stadt-Casino dasselbe. Die Vergrößerung der Nutzfläche ist aufgrund der räumlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen notwendig. Der Konzertsaal benötigt aus akustischen Gründen eine Mindesthöhe und ein Mindestvolumen, und die Foyers werden erst durch die geplante Mindestfläche auch für gesellschaftliche Anlässe nutzbar. Damit kann die Casino-Gesellschaft weiterhin gemeinnützig ihre Aufgabe im öffentlichen Interesse ohne Betriebssubventionen erfüllen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind im neuen Stadt-Casino viel höher als mit den bisher drei z.T. nicht mehr gut nutzbaren Sälen. Anlässe werden simultan durchführbar sein. Das Haus soll ein offenes Haus sein, das für vielfältige Nutzungen tagsüber und abends der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Gastronomie, wie auch die bisherigen Dienstleistungsangebote wie etwa Basel Tourismus, Ticket-Corner und SBB-Reisebüro können weiterhin im Haus ihren Platz finden. Das Boulevardcafé wird am bestehenden Ort weitergeführt. Durch die Öffnung des Hauses zum Barfüsserplatz wird die Attraktivität des Platzes erhöht.

3.4 Machbarkeitsstudie / Studienauftrag

Um ein Projekt als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte zu erhalten, wurde ein Verfahren in zwei Schritten gewählt. In einem ersten Schritt diente eine Machbarkeitsstudie dazu, den Perimeter für den Neubau des Stadt-Casinos festzulegen. In einem zweiten Schritt galt es, in diesem Perimeter ein Projekt von hoher städtebaulicher und funktionaler Qualität zu entwickeln.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde nicht nur das Ziel verfolgt, den Perimeter für einen Neubau des Stadt-Casinos zu eruieren, sondern vielmehr städtebaulich verträgliche Varianten für die Erweiterung des Stadtcasinos zu erarbeiten. Dabei war ein optimales städtebauliches, gestalterisches und funktionales Verhältnis zwischen der äusseren Erscheinung des Baukörpers, der inneren Nutzung sowie der Gestaltung und Nutzung des Barfüsserplatzes zu schaffen. Drei Architekturbüros wurden beauftragt, jeweils eine städtebaulich vertretbare Volumenerweiterung in der Grundfläche, in der Höhenabwicklung bzw. in der grösstmöglichen Beibehaltung der bestehenden Gebäudefluchten auszuloten.

Aufgrund der Rahmenbedingungen, welche die Machbarkeitsstudie geliefert hat, konnte im August 2003 in einem zweiten Schritt ein zweistufiger Studienauftrag international ausgeschrieben werden. Das Beurteilungsgremium (zusammen gesetzt aus internationalen Expert/-innen sowie Vertreter/-innen der Verwaltung sowie der Casino-Gesellschaft; unter dem Vorsitz von Dr. Felix Iselin, Präsident der Casino-Gesellschaft) hat im Oktober 2003 in der Präqualifikation aus 57 Bewerbungen die zehn bestgeeigneten Architekturbüros ausgewählt und für die zweite Stufe vorgeschlagen. Im Mai 2004 wurden die zehn Projekte durch das Beurteilungsgremium geprüft und drei davon für eine Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Es waren dies Projekte folgender drei Architekturbüros: Herzog & de Meuron, Basel, Morger & Degelo, Basel, sowie Zaha Hadid Architects, London. Im Dezember 2004 hat sich das Beurteilungsgremium mit grossem Mehr für das Projekt von Zaha Hadid Architects entschieden und empfahl dieses zur Weiterbearbeitung.

3.5 Stadträumliche Einbindung

Das Projekt für ein Neues Stadt-Casino befindet sich an einer wichtigen zentralen Lage der Stadt und muss auf diese entsprechend eingehen. Für den internationalen Studienauftrag wurden gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums folgende städtebaulichen Vorgaben formuliert: „Die platzbegrenzenden Bauten rund um den Barfüsserplatz sprechen eine unterschiedliche Sprache und tragen so zum heterogenen Bild des Platzes bei. Während die Westfront, das Gegenüber der Barfüsserkirche den Platz klar begrenzt und durch deren Altstadtcharakter einheitlich in Erscheinung tritt, begrenzt das bestehende Stadtcasino den Barfüsserplatz mit einer Fassade, welche dem öffentlichen Charakter des Gebäudes nur bedingt gerecht wird. Die in den 60er und 70er Jahren erstellten Bauten nördlich des Barfüsserplatzes begrenzen zwar den Platz räumlich als Volumen, deren Fassadengestaltung hingegen wirkt wenig attraktiv für deren prominente Lage. Diese unklare Situation wird durch die heutige Platzgestaltung sowie den breiten Eingang in die Falknerstrasse verstärkt. Der Vorplatz vor dem Stadtcasino wirkt mehr als Verkehrsraum denn als Zugangssituation.“

Diese Vorgabe galt es zu beachten und angemessen darauf zu reagieren. Das Projekt von Zaha Hadid Architects nimmt sich dieser Problematik an und schafft eine wesentliche Aufwertung des Platzes. Das Projekt entspricht in seiner architektonischen Formulierung dem öffentlichen Charakter des Gebäudes und der prominenten Lage. Die grosszügige Durchsicht und die Gebäudedurchwegung hin zum Theaterplatz schaffen eine bisher ungeahnte Perspektive und verbinden den Barfüsserplatz mit dem Steinenberg. Die unterschiedlichen Höhengniveaus der Erdgeschossenebene binden ganz selbstverständlich an die Höhenlagen des Barfüsserplatzes an. So fliesst der öffentliche Raum in den Neubau ein und verbindet aussen und innen. Der Bau widerspiegelt den Platz und wird durch seine Form und sein Erscheinungsbild dem öffentlichen Charakter des Platzes mitten in der Stadt gerecht. Und die lange Platzfassade zieht sich bis hinter die Barfüsserkirche und integriert diese so in ein Gesamtbild. Der neue Akzent, den der Neubau schafft, verbindet die verschiedenartigen Seiten des Barfüsserplatzes zu einem neuen Ganzen und führt die einzelnen Epochen gemeinsam in eine neue Zeit.

3.6 Bestehende / neue Zonierung

Der östliche Bereich des bestehenden Stadtcasinos mit dem Musiksaal und dem Hans-Huber Saal sowie ein Teil des bestehenden Erweiterungsbaus befinden sich in der Schutzzone, der Hauptteil des Erweiterungsbaus im Westen in der Schonzone. Der unter dem Schutz der Eidgenossenschaft stehende Musiksaal war bisher auf eine Zuordnung zur Schutzzone angewiesen, da der Eintrag ins kantonale Denkmalverzeichnis fehlte. Dies soll nun aber gestützt auf das Gesetz über den Denkmalschutz nachgeholt werden (siehe auch Kapitel 3.7).

Mit dem Projekt von Zaha Hadid ist eine insgesamt überzeugende Lösung erarbeitet worden, die sich gut in die Umgebung einpasst. Das Projekt behandelt den Musiksaal mit Respekt und integriert ihn. Für eine baurechtlich sinnvolle und dem öffentlichen Charakter entsprechende Zonierung eignet sich die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI). Diese Zone kennt grundsätzlich keine baurechtlichen Rahmenbedingungen. Einzig der Nutzungszweck muss im Planungsverfahren definitiv festgelegt werden. Dies muss durch den

Bebauungsplan geschehen. Darin werden auch der Baubereich und die zulässige Gebäudehöhe abschliessend festgelegt.

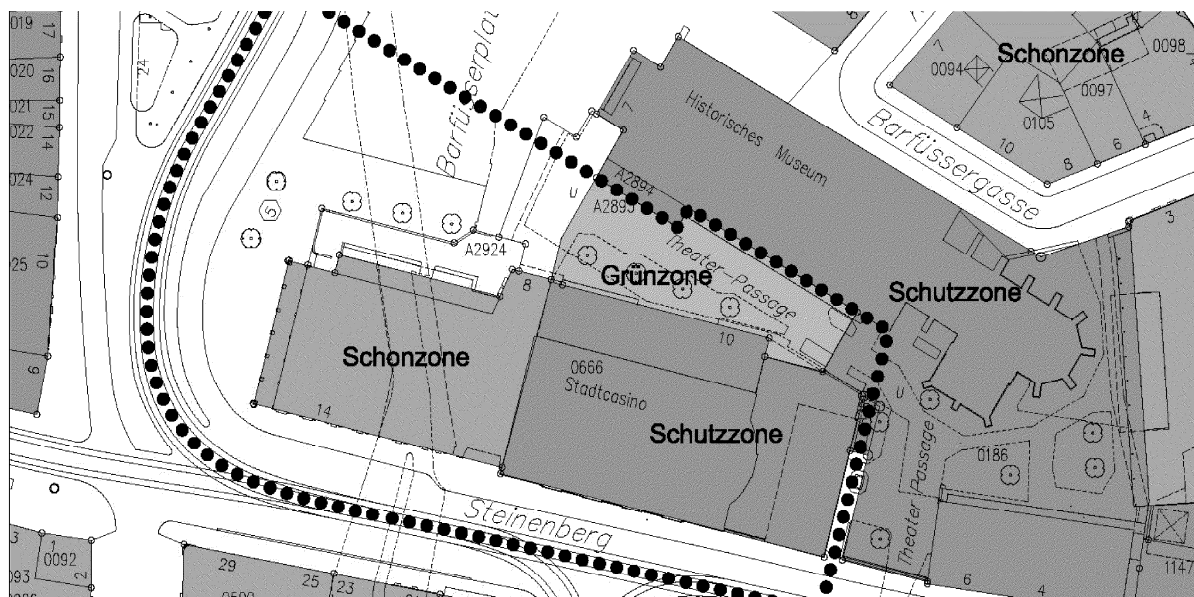


Abb. 2: Plan Nr. 13'173. Zonenplan: Bestehende Zonen. (kein Massstab, Plan genordet)

Das Stadt-Casino wird insgesamt ein Drittel mehr Nutzfläche beinhalten und benötigt daher auch mehr Gebäudegrundfläche. Von der begehbaren Fläche des Barfüsserplatzes von 6'648 m² werden durch den Neubau lediglich 155 m² beansprucht. Ein Teil dieser zusätzlichen Fläche betrifft Allmend und soll entweder impropriert respektive mittels des Bebauungsplans (inkl. Allmendparzelle und Dienstbarkeit zu Gunsten des Stadtcasinos) überbaubar gemacht werden. Ein weiterer, kleinerer Teil im Bereich der Theater-Passage ist heute der Grünzone zugeordnet und soll ebenfalls impropriert und der Zone Nöl zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um rund 212 m².

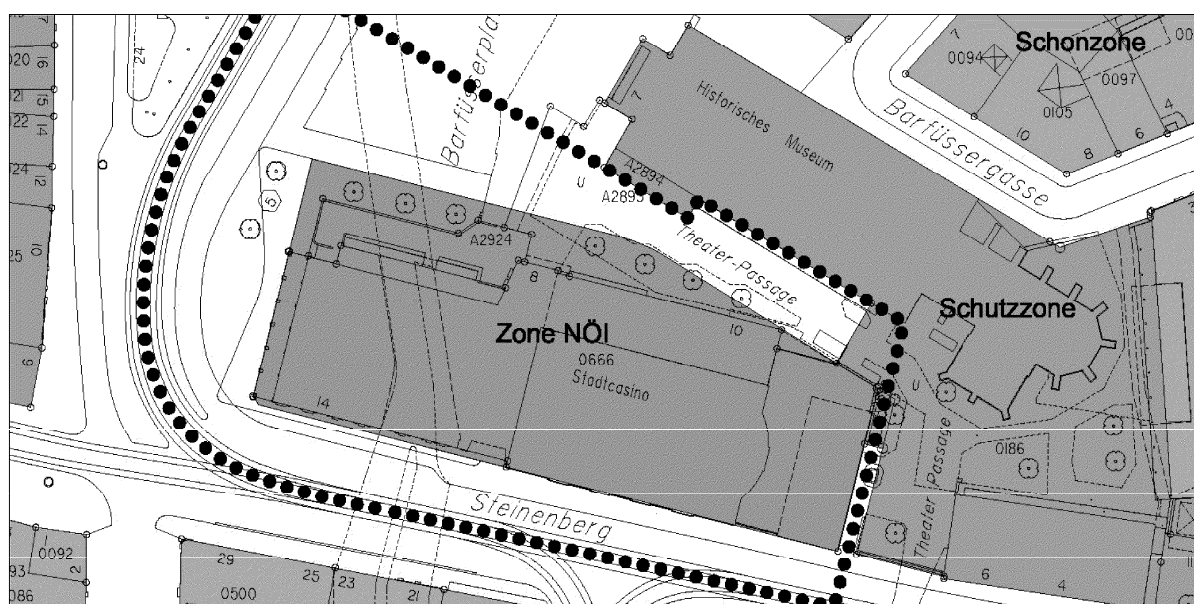


Abb. 3: Plan Nr. 13'174. Zonenplan: Neue Zonen. (kein Massstab, Plan genordet)

Die Grünzone selbst wurde in der Zonenplanrevision von 1939 geschaffen. Unterdessen entsprechen die Gestaltung sowie die Nutzung der Fläche nicht mehr einer Grünzone. Spätestens seitdem die Fläche als Durchgang vom Barfüsserplatz zum Theater genutzt wird, entspricht diese einer Allmendfläche, wie die umliegenden Strassen und Plätze auch. Aus diesem Grund soll im Rahmen dieses nutzungsplanerischen Verfahrens die Situation planentechnisch bereinigt und die nicht für den Bau des Stadt-Casinos verwendeten 478 m² Grünzone aufgehoben werden. Die Gestaltung der Passage wird durch diese Massnahme nicht beeinträchtigt, da die Gestaltung der Allmend nicht von der Zone abhängig ist.

Vom Bau des Neuen Stadt-Casinos sind auch elf Bäume betroffen von denen vier unter den Baumschutz gemäss Baumgesetz fallen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss geeigneter Ersatz geschaffen werden. Ein möglicher Standort ist der Bereich hinter der Barfüsserkirche, wo mittels für die Innenstadt charakteristischen Einzelpflanzungen Ersatz geschaffen werden könnte. Mit dem Neubau des Stadt-Casinos ergibt sich auch die Möglichkeit, diesen Bereich insgesamt gestalterisch aufzuwerten.

3.7 Bebauungsplan

Die Nutzung der Zone Nöl wird gemäss § 39 BPG durch Bebauungspläne festgelegt, ansonsten muss nur der Lichteinfallswinkel zur Nachbarzone eingehalten werden. Aus diesem Grund wird in diesem Nutzungsplanverfahren neben der Zonenänderung auch ein Bebauungsplan geschaffen, der die notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau des Stadt-Casinos festlegt, insbesondere die zulässige Nutzungsart der Nöl.

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Um dieses Ziel eines Bebauungsplans zu erreichen, werden nebst der Nutzung der Nöl auch die bebaubare Fläche (Baubereich A) sowie die zulässige Gebäudehöhe (Profile) im Bebauungsplan festgelegt. Der Umgang mit den bestehenden und geschützten Bauten (Baubereich C) sowie ein auskragendes Gebäudeteil inklusive der dazu notwendigen Allmendparzelle (Baubereich B) werden geregelt. Als Grundlage diente das Resultat des international ausgeschrieben Studienauftrags.

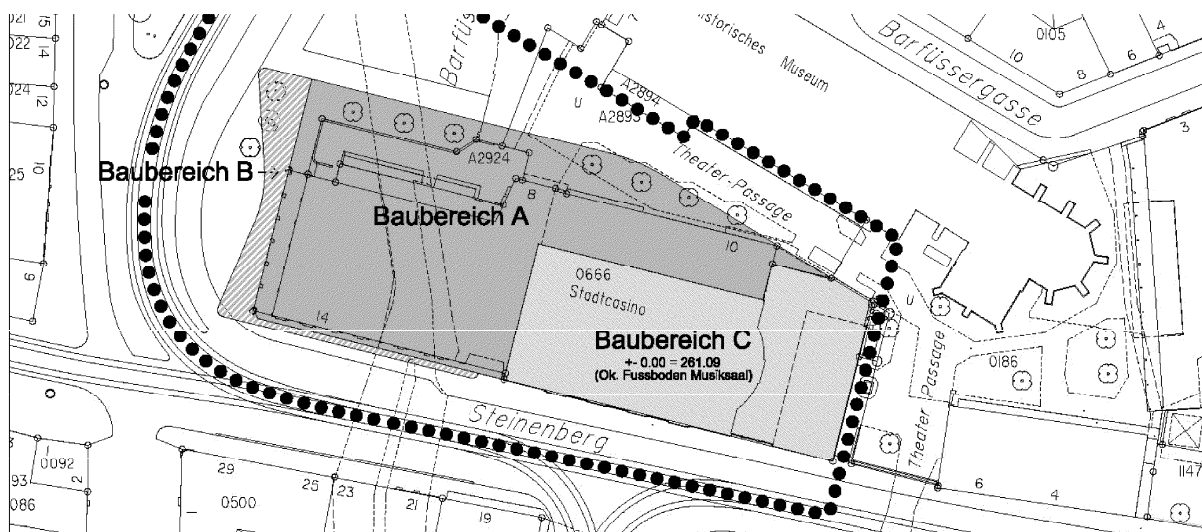


Abb. 4: Plan Nr. 13'175. Bebauungsplan: Situation. (kein Massstab, Plan genordet)

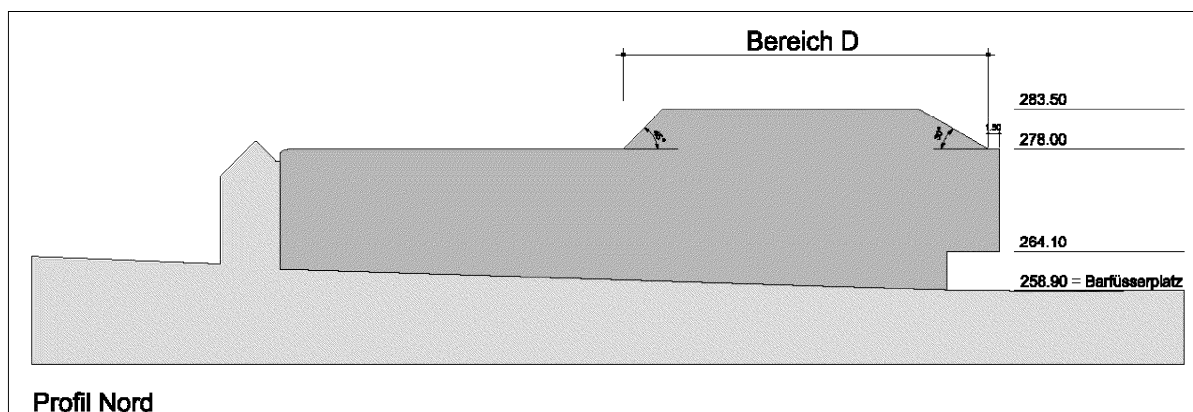


Abb. 5: Plan Nr. 13'175. Bebauungsplan: Profil Nord. (kein Massstab)

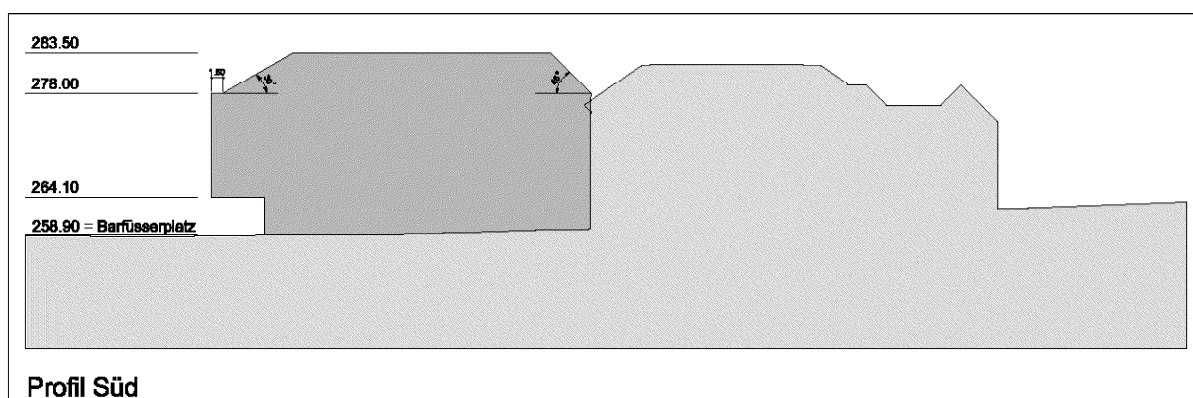


Abb. 6: Plan Nr. 13'175. Bebauungsplan: Profil Süd. (kein Massstab)

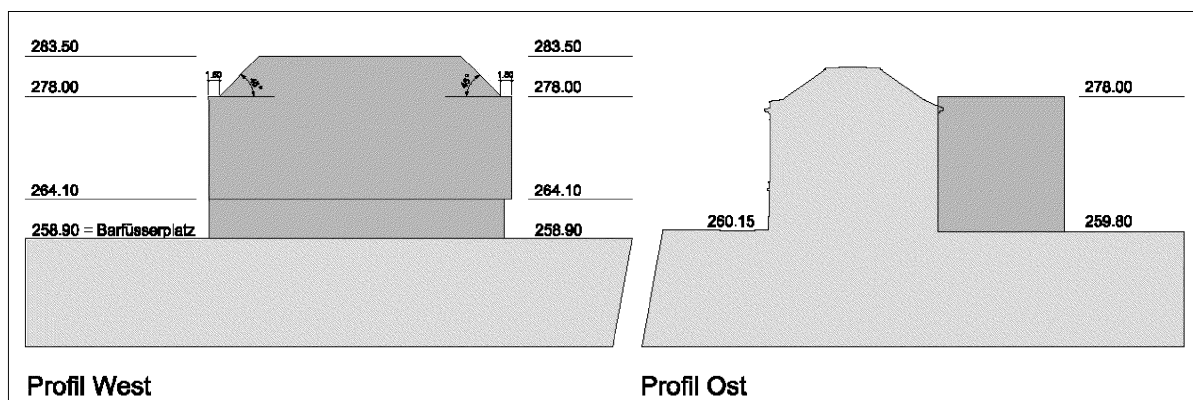


Abb. 7: Plan Nr. 13'175. Bebauungsplan: Profile West und Ost. (kein Massstab)

Der Bebauungsplan sowie die weiteren nutzungsplanerischen Massnahmen (Linien- und Zonenänderung) gelten auf unbeschränkte Zeit. Die nutzungsplanerischen Massnahmen stehen jedoch in Abhängigkeit vom Projekt von Zaha Hadid Architects. Der Bebauungsplan ist insbesondere bezüglich Volumen und Nutzungsart auf das Projekt abgestimmt. Könnte das vorgesehene Projekt nicht realisiert werden, so müssten die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen überprüft und allenfalls auf die gegebenen Umstände hin angepasst oder aufgehoben werden.

3.8 Vorschriften zum Bebauungsplan

Um die geplante Überbauung realisieren zu können, müssen folgende Vorschriften zum Bebauungsplan vom Grossen Rat festgesetzt werden:

- a. *Im Baubereich A darf ein Gebäude mit folgender Nutzung erstellt werden:*
 - aa. *Teile des Unter- und Erdgeschosses: Verkaufsflächen, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen mit dem Ziel, selbsttragende kulturelle Nutzungen im neuen Stadt-Casino zu ermöglichen.*
 - bb. *Übrige Geschosse: Kulturelle, insbesondere musikalische Nutzungen im Sinne der gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Trägerschaft des neuen Stadt-Casinos.*
 - cc. *Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Profilen.*
 - dd. *Im Bereich D darf die Dachprofilinie auf einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden, sofern die Höhe von 283.5 m ü. M. eingehalten wird.*
 - ee. *Für einen Notausgang darf ein gestalterisches Element im Bereich der Barfüssertreppe über die Grenzen des Baubereichs hinaus gebaut werden.*

In der Zone Nöl ist die zulässige Nutzung mit einem Bebauungsplan fest zu legen. Da das Betriebskonzept des Stadt-Casinos sowie auch die Zweckbestimmung gemäss den Statuten des Vereins kommerzielle Nutzungen als Teil des gesamten Betriebes vorsieht (Quersubventionierung der kulturellen Nutzung durch kommerzielle Nutzungen) werden neben der Nutzung für den kulturellen Betrieb auch Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie zugelassen, sofern sie zum Betrieb des Stadt-Casinos notwendig sind, d.h. zur Quersubventionierung des Kulturbetriebs dienen. Das maximale Gebäudevolumen ergibt sich aus den Baubereichen sowie den Profilen. Unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 BPG sind davon ausgenommen. Aufgrund des schräg im Gebäude angeordneten neuen Konzertsaaes ist es notwendig, auf der Nordseite des Gebäudes im Bereich D über die Dachprofilinie hinaus bauen zu können. Die zulässige Gebäudehöhe sowie die durch den Baubereich vorgegebenen Grenzen müssen dennoch eingehalten werden. Ein Gestaltungselement auf Höhe der Barfüssertreppe, das für einen Notausgang dient, darf über den Baubereich hinaus auf den Barfüsserplatz gebaut werden. Die Nutzung des Barfüsserplatzes für Märkte und Veranstaltungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Kosten zur Erstellung dieses Elements trägt die Bauherrschaft.

- b. *Im Baubereich B darf ein auskragendes Gebäudeteil ab einer minimalen lichten Höhe von 5.20 m gebaut werden, wie in den Profilen dargestellt. Der Aussenraum unterhalb der Auskragung muss öffentlich zugänglich bleiben. Der Regierungsrat wird zur Schaffung einer Allmendparzelle ermächtigt, die zur Erstellung des im Baubereich B vorgesehenen Gebäudeteils notwendig ist.*

Das Neubauprojekt für das Stadt-Casino sieht ein auskragendes Gebäudeteil im Westen und Süden vor. Dieses Gebäudeteil wird die Bau- und Strassenlinien überragen und Allmend in Anspruch nehmen. Gemäss § 17 und 18 BPG ist dies in beschränktem Ausmass möglich. Da die Auskragung zu einem kleinen Teil in den Strassenraum hinein ragt, kann diese nur mittels des Bebauungsplans ermöglicht werden. Dieser Baubereich B entspricht auch der Fläche einer entsprechenden Allmendparzelle, die zur Nutzung der Allmend durch Private notwendig ist. Durch den Beschluss des zweiten Teils dieser Vorschrift wird der Regierungs-

rat vom Grossen Rat ermächtigt, die erwähnte Allmendparzelle zu schaffen und die notwendigen Dienstbarkeiten zur Realisierung und Nutzung des auskragenden Gebäudeteils auf Allmend zu erlassen.

- c. *Der Musiksaal in Baubereich C ist in seiner historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten. Zu diesem Zweck veranlasst der Regierungsrat dessen Unterschutzstellung entsprechend der Gesetzgebung über den Denkmalschutz unter Berücksichtigung des vorliegenden Bebauungsplans. Der Annexbau Hans Huber-Saal ist in seiner nach aussen hin sichtbaren historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten.*

Durch eine Unterschutzstellung des Musiksaals gemäss Denkmalschutzgesetz soll der fehlende kantonale Schutz der Gebäude sichergestellt werden. Gemäss § 14 ff des kantonalen Denkmalschutzgesetzes soll der Musiksaal ins Denkmalverzeichnis eingetragen werden. Dabei ist insbesondere dem Einbezug der Umgebung gemäss § 19 des Gesetzes Rechnung zu tragen. Ein Eintrag drängte sich bislang nicht auf, da zumindest die Gebäudehülle durch die Schutzzone gesichert war. Diese Massnahme ermöglicht, die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse über die gesamte Fläche des Stadt-Casinos zu legen und den Schutz der wertvollen Bausubstanz (Gebäude mit dem Musiksaal sowie die volumenbildende Grundstruktur des Annex-Baus mit dem Hans Huber-Saal) weiterhin zu gewährleisten. Die bestehende Dienstbarkeit zum Schutz des Denkmals zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft bleibt davon unberührt. Mit dem letzten Satz dieser Vorschrift soll den Bedenken entgegengetreten werden, wonach der Annexbau, in dem sich heute der Hans Huber-Saal befindet, abgerissen werden könnte. Diese Vorschrift entspricht grundsätzlich der Formulierung von § 37 BPG (Schutzzone) und soll die volumenbildende Substanz schützen.

3. *Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.*

Dies ist eine in Bebauungsplänen bzw. speziellen Bauvorschriften übliche Ausnahmeklausel für Abweichungen, die die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht beeinträchtigen.

3.9 Allmendparzellen

Die bestehende Allmendparzelle A2924 in Sektion 3 wird aufgehoben. Es handelt sich dabei um die bereits heute durch die Casino-Gesellschaft genutzte Terrasse des Stadt-Casinos im Bereich des Barfüsserplatzes. Die entsprechende Fläche wird impropriert und der Parzelle 666 zugeordnet. Der Zweck der Allmendparzelle wird durch die Impropriation hinfällig.

Die bestehende Allmendparzelle A2893 in Sektion 3 muss angepasst werden. Diese regelt ein unterirdisches Überbaurecht für die unterirdischen Geschossflächen des Historischen Museums. Da ein Teil dieser Allmendparzelle für den Neubau des Stadt-Casinos verwendet und daher impropriert wird, muss diese verkleinert werden. Mittels einer neuen Dienstbarkeit zu Gunsten des Historischen Museums und zu Lasten der Parzelle des Stadt-Casinos werden die unterirdischen Geschossflächen des Historischen Museums weiterhin gesichert. Diese Dienstbarkeit muss gleichzeitig mit der Änderung der Allmendparzelle A2893 geschaffen werden.

Im Bereich der Auskragung (Baubereich B) sollen mit einer neuen Allmendparzelle die notwendigen Rahmenbedingungen für ein oberirdisches Überbaurecht der Parzelle geschaffen werden. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans (Punkt b) wird der Regierungsrat zur Schaffung einer entsprechenden Allmendparzelle und zum Abschluss der notwendigen Dienstbarkeiten mit der Casino-Gesellschaft ermächtigt. Darin sind insbesondere die Überbaubarkeit, die Nutzung des Gebäudes sowie der Zugang und die Nutzung des öffentlichen Aussenraums zu regeln.

3.10 Bau- und Strassenlinien / Parzellenmutation

Für den Neubau des Stadt-Casinos müssen auch Bau- und Strassenlinien verlegt werden. Diese werden so verlegt, dass der Neubau innerhalb dieser Linien zu stehen kommt. Ausserhalb dieser Linien wird der auskragende Gebäudeteil liegen, der durch eine Allmendparzelle gesichert wird, so wie dies heute für die Casino-Terrasse der Fall ist. Die Anpassung der Linien ist nur ein Nachvollzug der zugrunde liegenden planerischen Massnahmen (Zonenänderung und Bebauungsplan). Der Linienplan wird gleichzeitig mit den nutzungsplanerischen Massnahmen aufgelegt und mit diesen auch durch den Grossen Rat beschlossen. Üblicherweise werden die Linien erst im Nachgang zum Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung vom Regierungsrat beschlossen. Aufgrund des engen inhaltlichen Zusammenhangs liegt es aber nahe, die Linien gleichzeitig mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan zu beschliessen. Die Änderung der Strassenlinien ist die Voraussetzung, um die für den Neubau notwendigen Flächen improprieren und überbauen zu können. Es handelt sich dabei um rund 770 m² Allmendfläche. Der Barfüsserplatz wird auch nach den notwendigen Anpassungen als Ort für Märkte und Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Anschliessend werden die Parzellenmutationen, die Änderung / Löschung / Schaffung der Allmendparzellen und die Eintragung der Dienstbarkeiten durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

3.11 Mehrwertabgabe

Für die durch dieses Verfahren ermöglichte Nutzung wird keine Mehrwertabgabe gemäss § 120 BPG fällig. Durch die Zuordnung zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse und insbesondere durch die gemäss Bebauungsplan vorgeschriebene Zweckbestimmung, wonach die Nutzung insgesamt gemeinnützig, selbsttragend und nicht gewinnorientiert ist, entsteht gegenüber der an diesem Ort bisher geltenden Schutzzonenzuweisung keine Wertsteigerung des Bodens und somit kein Mehrwert.

4. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe der Entwürfe des Zonenänderungsplans, des Bebauungsplans inklusive Vorschriften sowie des Linien- und Erschliessungsplans fand von Montag, 6. März bis Mittwoch, 5. April 2006 im Hochbau- und Planungsamt statt.

4.1 Einsprachen; Formelle Behandlung

Innerhalb der Einsprachefrist sind die 14 nachstehend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass zehn dieser Schreiben die Einsprachelegitimation zukommt. Von den übrigen vier Schreiben sind zwei als Anregungen und zwei als Einsprachen eingegangen.

Gemäss dem Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ist die Einsprachelegitimation nach § 110 Abs. 2 BPG zu beurteilen. Zur Einsprache ist demnach nur berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Aufhebung hat. Die Erfordernisse des persönlichen Berührtseins und des schutzwürdigen Interesses müssen kumulativ erfüllt sein. Das Berührtsein wird nach geltender Praxis dadurch definiert, dass zur Einsprache in Bausachen nur legitimiert ist, wer in einer besonderen, beachtenswerten, nahen räumlichen Beziehung zum Streitobjekt steht, wie sie für Nachbarn oder Anwohner charakteristisch ist. Einsprechende müssen mehr als irgendein Quartierbewohner/in oder die Allgemeinheit betroffen sein.

Die Einsprechenden Herr Felix Robert Lanz sowie die Firma HabiVita Immobilien, vertreten durch Peter Ankli, sind nicht Anwohner oder Eigentümer einer Liegenschaft in unmittelbarer Umgebung und als solche persönlich nicht mehr berührt als irgendein Quartierbewohner oder die Allgemeinheit. Aus diesem Grund werden Ihre Einsprachen lediglich als Anregungen entgegen genommen.

Einsprachen:

1. Schreiben des Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4020 Basel vom 29. März 2006
2. Schreiben der Stiftung Steineck, Steinenvorstadt 1, 4051 Basel, vom 4. April 2006
3. Schreiben der Firma KOB AG vom 20. März 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
4. Schreiben der Firma Mc Donald's Suisse Development Sarl vom 5. April 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
5. Schreiben der Café Huguenin AG vom 3. April 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
6. Schreiben von Herrn Josef Schüpfer, der Walliser Kanne AG sowie des Restaurant Hotel Stadthof vom 3. April 2006; alle vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel

7. Schreiben der Stiftung Lohnhof vom 27. März 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
8. Schreiben von Herrn Alfred Rickhoff, Restaurant z. braunen Mutz, Barfüsserplatz 10, 4001 Basel vom 31. März 2006
9. Schreiben der PSP Properties AG, Brandschenkestr. 150, 8027 Zürich vom 5. April 2006
10. Schreiben von Herrn Felix Bigliel vom 3. April 2006; vertreten durch lic. iur. Bettina Waldmann, Advokatin, Gerbergasse 1, 4001 Basel

Anregungen:

11. Schreiben von Herrn Dieter Stumpf-Sachs, Rümmlinbachweg 23, 4054 Basel vom 5. April 2006
12. Schreiben von Herrn Andreas Beck, Schiedhaldensteig 4, 8700 Küsnacht vom 15. März 2006
13. Schreiben von Herrn Felix Robert Lanz, Hebelstrasse 13a, 4056 Basel vom 28. März 2006
14. Schreiben der Firma HabiVita Immobilien, Peter Ankli, Bedrettostrasse 7, 4059 Basel vom 24. März 2006

Gleichzeitig mit der Behandlung der Einsprachen und Anregungen wollen wir mit folgender Argumentation auch auf das Schreiben an die Mitglieder des Grossen Rats von Herrn Matthias Eckenstein vom 31. März 2006 eingehen, da es grundsätzlich ähnliche Punkte berührt.

4.2 Einsprachen; Materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits beschrieben worden. Kurz zusammengefasst: Die Nutzfläche des Stadtcasinos muss notwendigerweise vergrössert werden, da das bestehende Stadtcasino nur so den Anforderungen an ein zeitgemässes Musik- und Kulturzentrum entsprechen kann. Der geplante Neubau benötigt dafür mehr Fläche, die nicht innerhalb des bestehenden Volumens realisiert werden kann. Aufgrund des bestehenden Gebäudes mit dem akustisch hervorragenden Musiksaal sowie dessen Annexbau, in dem sich heute der Hans Huber-Saal befindet, ist eine Erweiterung des Stadtcasinos nur am bestehenden Standort möglich. Mit der Zonenänderung von der Schutz- und Schonzone zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird die aktuelle Nutzung als Musik- und Kulturzentrum auch zonenmässig nachvollzogen und durch den Bebauungsplan die dazu notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen erlassen. Insbesondere werden die künftig zulässige Nutzung des Neubaus sowie der Umgang mit den bestehenden Bauten im Bereich C geregelt. Die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse und der Bebauungsplan sind mit Blick auf § 39 BPG als untrennbares Ganzes zu verstehen.

Die Einsprachen und Anregungen richten sich in unterschiedlichem Umfang gegen verschiedene Punkte der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen aber auch gegen das Projekt „Neues Stadt-Casino Basel“ als Ganzes. Auffallend ist, dass eine überwiegende Zahl von Einsprachen von angrenzenden Betrieben, insbesondere Gastronomiebetrieben

stammt. Die Einsprachen und Anregungen sind als Kopie dem Ratschlag beigelegt. Hier sollen zum besseren Verständnis kurz die zentralen Punkte wiedergegeben werden.

- Die Zonenänderung diene als Vorbereitung zur Enteignung des Pächters.
- Mit der Zonenänderung bzw. dem Neubau, würde das historische Stadtbild massiv verändert, gar zerstört.
- Die Barfüsserkirche würde durch den monströsen Neubau auf den zweiten Rang verdrängt.
- Mit der Aufhebung der Schutzzone könnten die Gebäude mit dem Musiksaal sowie dem Hans Huber-Saal abgerissen werden.
- Mit der Zonenänderung würde das Baurecht umgangen und es wäre keine Baubewilligung mehr nötig.
- Es wäre unrechtmässig, den Bau der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zu zuordnen, da es sich um eine nicht subventionierte private Trägerschaft handle. Das öffentliche Interesse sei nicht erkennbar.
- Es wäre unrechtmässig die Grünzone aufzuheben und geschützte Bäume zu fällen.
- Negative Auswirkungen auf den Barfüsserplatz oder auch auf die Restaurationsbetriebe werden befürchtet.

Grundsätzlich können wir festhalten, dass der gesamte Planungsprozess im Wissen um die zentrale, stadträumlich herausragende Lage unter Einbezug der vielschichtigen Interessen stattgefunden hat. Gerade auch der Bezug des Neubaus zum Platz und zur Umgebung war eine massgebliche Rahmenbedingung des Planungsverfahrens, insbesondere des Varianzverfahrens. Das Projekt von Zaha Hadid Architects entspricht den hohen Anforderungen nach aussen und nach innen und trägt massgeblich zu einer Aufwertung des Barfüsserplatzes als einer der wichtigsten öffentlichen Räume der Stadt bei. Gleichzeitig schafft es der Entwurf, die für das Musik- und Kulturzentrum notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Mit Blick auf die Einsprache des Heimatschutzes Basel und der Einsprache Bigliel wurden am Bebauungsplan zwei Änderungen vorgenommen. Das Gebäude in dem sich heute der Hans Huber-Saal befindet wird in Vorschrift 2 lit. c des Bebauungsplans nun explizit erwähnt, um den Befürchtungen entgegen zu treten, dieser würde nach Annahme der vorliegenden Massnahmen abgerissen. Dieser Bauteil soll in seiner nach aussen hin sichtbaren historischen und künstlerischen Substanz erhalten werden. Und aus Respekt gegenüber der Barfüsserkirche konnte der Neubauteil im Bereich der Theater-Passage um ein Geschoss reduziert werden.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen.

4.2.1 Widerspruch der Schutz- und Schonzone, dem historischen Stadtbild

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11

Der geplante Neubau würde das historische Stadtbild dominieren, verunklären, ja sogar zerstören. Es wirke negativ auf die Barfüsserkirche und würde den Barfüsserplatz einengen.

Den Erfordernissen des Stadtbildes, bzw. der stadträumlich herausragenden Lage im Herzen der Stadt wird durch das dem nutzungsplanerischen Verfahren vorangegangene Variationsverfahren (Machbarkeitsstudie, internationaler Studienauftrag) Rechnung getragen. So war es ausdrückliches Ziel des Studienauftrags, die bestmöglich städtebauliche und betriebliche Lösung aufzuzeigen, wie einerseits mit dem Neubau eine Aufwertung des Barfüsserplatzes erreicht wird und andererseits die Attraktivität des „Neuen Stadt-Casinos Basel“ als Musikzentrum gesteigert werden kann.

Das durch die verschiedenen Gebäude am Barfüsserplatz geprägte Stadtbild und der Barfüsserplatz waren in den letzten Jahren und Jahrhunderten immer wieder Veränderungen ausgesetzt und wurden mehrmals grundlegend umgestaltet. So stammt die heutige Gestaltung des Barfüsserplatzes aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts und der 1939 errichtete Erweiterungsbau, der nun durch den Neubau ersetzt werden soll, ersetzte seinerseits einen Bau, der Richtung Lohnhof und Barfüsserplatz 9 -18 rund 13 m länger war.

Ein Recht darauf, dass das bestehende „Zonenkonzept“ in der Innenstadt erhalten bleibt und nicht geändert wird, besteht ohnehin nicht. Insbesondere kann den Schutz- und Schonzonebestimmungen keine Schutzfunktion zukommen, die über eine ihnen von den Zonenvorschriften zugeordnete hinausgeht.¹ Auch in der Schutzzone kann ein Gebäude oder ein Teil davon nicht erhalten bleiben, wenn das Objekt nicht wertvoll im Sinne von § 37 BPG ist. Andererseits ist erhaltenswert, was zwar nicht durch seine eigene Substanz wertvoll, aber in seiner Stellung in einem Ganzen von Bedeutung ist. Das Stadtcasino als Ganzes wird aber in seiner Stellung nicht verändert und somit auch nicht das Ensemble als solches.

4.2.2 Fehlender Schutz des Hans Huber Saals und des Musiksaals

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2

Durch die Aufhebung der Schutzzone würde jeglicher Schutz der bestehenden wertvollen Gebäude (Musiksaal, Hans Huber-Saal) aufgehoben. Der Forderung gemäss der heutigen Zonenzuweisung könnte nicht mehr entsprochen werden, wonach die nach aussen hin sichtbare künstlerische und historische Substanz zu erhalten seien.

Die Schutzzone dient dem Schutz der nach aussen hin sichtbaren historisch und künstlerisch wertvollen Substanz und des Charakters; Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden. Die Schonzone dient dem Schutz des nach aussen hin sichtbaren historischen und künstlerischen Charakters, insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt werden. So ist das Ziel dieser Zonenzuweisung der Schutz der Sub-

¹ Ruch, Die Entwicklung des Bau- und Raumordnungsrechts BS, in: BJM 1987, S. 123

stanz, bzw. der Schutz des Volumens der bestehenden Gebäude (Objektschutz) und nicht – wie auch angedeutet – der Schutz der Umgebung.

Der Musiksaal wird zwar aus der Schutzzone entlassen, durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorschrift 2. lit. c (*„der Musiksaal in Baubereich C ist in seiner historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten“*) kann der Schutz aber weiterhin gewährleistet werden und wird sogar ausgedehnt, da nicht mehr nur die nach *aussen hin* sichtbare historisch und künstlerisch wertvolle Substanz gemäss BPG, sondern die historische und künstlerische Substanz (*d.h. in ihrer Gesamtheit*) zu erhalten ist. Dies betrifft namentlich nicht nur das nach aussen Sichtbare, sondern auch das gesamte Innere. Durch den vorgesehenen Eintrag ins Denkmalverzeichnis soll der Schutz umfassend festgesetzt und verbessert werden. Die Dienstbarkeit zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft gewährt einen grundsätzlichen Schutz vor unerwünschten Eingriffen in die zu schützende Substanz.

Der Hans Huber-Saal soll als solcher nicht erhalten werden, der Annexbau, in dessen inneren sich der Hans Huber-Saal befindet, demgegenüber schon. Infolge der Befürchtung, dass durch die Zonenänderung, d.h. durch die Aufhebung der Schutzzone, das Gebäude jederzeit abgebrochen werden könnte, wurde die Vorschrift 2, lit. c des Bebauungsplans um folgenden Satz ergänzt: *„Der Annexbau Hans Huber-Saal ist in seiner nach aussen hin sichtbaren historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten.“* So entspricht die Vorschrift des Bebauungsplans grundsätzlich der Regelung gemäss § 37 BPG (Schutzzone).

4.2.3 Denkmalpflegerische Auflagen

Betrifft Schreiben Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 10

Es könne nicht sein, dass die an den Platz angrenzenden Gebäude strengen denkmalpflegerischen Auflagen unterliegend würden, das Stadt-Casino aber nicht.

Wie im vorangegangenen Abschnitt bereits ausgeführt, wird der Schutz nicht aufgehoben sondern anders geregelt, nicht über die Zonenzuordnung sondern mittels Bebauungsplan und Unterschutzstellung gemäss Denkmalgesetz. Mit der Zonenänderung wird die Eigentümerin also nicht von denkmalpflegerischen Auflagen befreit. Im Gegenteil, diese Auflagen waren bereits in der Phase der Machbarkeitsstudie sowie des Studienauftrags zu berücksichtigen und hatten auf das nun vorliegende Projekt massgeblichen Einfluss. Im Baubewilligungsverfahren ist die kantonale Denkmalpflege zudem Beurteilungsinstanz, welche das eigentliche Neubauprojekt aus denkmalpflegerischer Sicht nochmals prüft und beurteilt.

4.2.4 Zonenänderung in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Stadtcasino aus der Schutz- und Schonzone in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse umgezont würde.

Eine Umzonung ist nichts Ungewöhnliches, es gibt auch keine Vorschrift wonach die Zonenzuordnung nicht geändert werden kann. Wenn aufgrund der Bedürfnisse die Zonenzuordnung geändert werden soll, so regelt das eidgenössische Raumplanungsgesetz sowie das kantonale Bau- und Planungsgesetz das entsprechende Verfahren.

Ziele des vorliegenden nutzungsplanerischen Verfahrens ist es, den Erweiterungsbau aus dem Jahre 1939 durch einen Neubau zu ersetzen. Die benötigten Flächen können nicht im bestehenden Volumen zur Verfügung gestellt werden, und aufgrund der Standortgebundenheit des Stadtcasinos (bestehender Musiksaal) ist eine Zonenänderung angezeigt. Der Erweiterungsbau liegt heute in der Schonzone. Durch den Neubau sowie durch den Bebauungsplan, der das neue Volumen regelt, wird die Zuweisung zur Schonzone hinfällig, da deren Zweck – der Schutz des bestehenden Baukubus – mit dem Neubau entfällt.

Ein weiterer Grund für die Zonenänderung ist, dass die Schutz- und Schonzone nicht die Nutzungsart regelt, sie regelt den Schutz der Substanz bzw. des Baukubus. So dürfen Wohnungen, Gewerbebetriebe aber auch Läden und Einkaufszentren in diesen Zonen realisiert werden (vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen). Mit der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) wird demgegenüber in erster Linie die Nutzungsart geregelt, wobei diese mittels eines Bebauungsplans genauer definiert wird. Gemäss diesem Bebauungsplan sind in dem entsprechenden Gebiet nun ausschliesslich „kulturelle, insbesondere musikalische Nutzungen im Sinne der gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Trägerschaft des neuen Stadt-Casinos“ sowie „Verkaufsflächen, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen, sofern diese selbsttragende kulturelle Nutzungen im neuen Stadt-Casino ermöglichen“ zulässig.

Im Bebauungsplan, der in diesem Fall untrennbarer Bestandteil der Zone Nöl ist, werden auch die weiteren baurechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich Volumen, etc. geregelt. Das Gebäude mit dem Musiksaal sowie die volumenbildende Grundstruktur des Annexbaus, in dem sich heute der Hans Huber-Saal befindet, werden erhalten (Vorschrift 2 lit. c) und lediglich der Erweiterungsbau aus dem Jahre 1939 einer Neukonzeption zugeführt (Vorschrift 2 lit. a und b). Mit dem Bebauungsplan wird die formelle Unterschutzstellung des Musiksaals verlangt und somit der ohnehin bestehende bundesrechtliche Schutz weiterhin gewährleistet, sogar verbessert. So wird mit der Umzonung in die Nöl die bestehende Nutzungsart im Zonenplan nachvollzogen und gleichzeitig der Schutz auf anderem Weg weiter garantiert.

4.2.5 Private Nutzung in der Nöl nicht zonenkonform

Betrifft Schreiben Nr. 3, 7, 10, 13

Das Stadtcasino sei kein öffentliches Werk und dürfe als Gebäude einer nichtsubventionierten, privaten Organisation nicht der Zone Nöl zugeordnet werden.

Der Neubau eines Teils des Stadtcasinos soll die notwendige und den zeitgemässen Anforderungen entsprechende Infrastruktur für Musik- und Kulturveranstaltungen zur Verfügung stellen, unabhängig davon, ob eine öffentlich-rechtliche oder eine private Organisation dahinter steht. Gebäude und Anlagen in der Zone Nöl haben einem öffentlichen Interesse zu dienen und in vielen Fällen sind dies subventionierte Gebäude und Organisationen.

Die Arten dem öffentlichen Interesse dienender Bauten sind vielfältig. Entsprechende Anlagen sind nur zonenkonform, wenn an ihrer Erstellung und Benutzung wirklich ein Allgemeininteresse besteht (Zimmerli, Baugesetz kt. AG, S. 314 f.). Öffentlich bedeutet hier so viel wie unmittelbar öffentlichen Zwecken dienend, für alle bestimmt sein bzw. allen offenstehend.

Beispielsweise sind Sportplätze, Theater etc. mit Einschluss derjenigen Bauten zulässig, welche ihrer Bestimmung nicht widersprechen. Gemeint sind damit auch Bauten, welche selber keinem öffentlichen Zweck zu dienen brauchen, jedoch einer Baute oder Anlage mit öffentlicher Zwecksetzung beigegeben sein können (z.B. Cafeteria eines Gartenschwimmbades). Bei solchen Nebeneinrichtungen, wie sie vorliegend mit den kommerziellen Nutzungen im Unter- und Erdgeschoss vorgesehen sind, gilt das Gebot der Widerspruchslosigkeit. Es ist zonenrechtlich nicht zu beanstanden, wenn bestimmte öffentliche Bauten und Anlagen Nebenzwecken zugeführt werden (BRKE v. 31. Oktober 1988 i.S. Dr. M. B. und Kons.).

Auch Bauten der Kirchen, das Radiostudio auf dem Bruderholz und insbesondere das Tinguely-Museum sind Beispiele von bestehenden Nutzungen, die nicht subventioniert sind, zum Teil von privaten Organisationen betrieben werden und sich dennoch in der Zone Nöl befinden. Sie alle dienen eben dem öffentlichen Interesse. So ist im vorliegenden Fall die Regelung der überwiegenden Hauptnutzung im Bebauungsplan entscheidend, dass das Stadt-Casino „...kulturelle, insbesondere musikalische Nutzungen im Sinne der gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Trägerschaft“ sowie „Verkaufsflächen, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen mit dem Ziel, selbsttragende kulturelle Nutzungen im neuen Stadt-Casino zu ermöglichen“ beherbergt. Diese Regelung garantiert, dass die bereits bestehende Nutzung im öffentlichen Interesse auch weiterhin gewahrt wird. Die Schutz- und Schonzone lässt nämlich auch andere Nutzungsarten wie Wohnen, Gewerbe, etc. zu.

4.2.6 Keine Bauvorschriften in der Nöl

Betrifft Schreiben Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 10, 13, 14

Durch die Zonenänderung und Zuordnung zur Zone Nöl würde das Baurecht ausser Kraft gesetzt und es wäre keine Baubewilligung mehr nötig. Es dürfe keine „Carte blanche“ ausgestellt werden.

Durch dieses Planungsverfahren, welches sich auf die Vorschriften des Bau- und Planungsgesetz stützt, wird das Baurecht nicht wie vermutet aufgehoben oder gar umgangen. Die §§ 108 ff regeln das massgebliche Verfahren, § 39 regelt die Zone Nöl, § 101 den Bebauungsplan.

Mit der Zone Nöl und dem dazugehörenden Bebauungsplan wird in erster Linie die Nutzungsart geregelt. Zudem werden durch die Baubereiche und die Profile die maximalen Ausdehnungen des neuen Gebäudeteils definiert. So darf zum Beispiel die Höchsthöhe von 283.5 m ü. M. nicht überschritten werden. Was der Bebauungsplan nicht regelt, richtet sich nach den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes.

Die Zonenzuordnung ändert auch nichts an der Pflicht, ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchlaufen zu müssen. Die Baubewilligungspflicht stützt sich auf Art. 22 RPG und auf § 26 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000. Art. 22 RPG ist direkt anwendbar und geht als Bundesrecht widersprechendem kantonalem Recht vor. Eine kantonale Vollzugsgesetzgebung ist nicht nötig. Selbstverständlich besteht auch in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse eine Baubewilligungspflicht. Gemäss § 26 der Bau- und Planungsverordnung ist eine Baubewilligung erforderlich für die Erstellung, die Veränderung,

die Erweiterung, den Wiederaufbau und die Beseitigung ober - und unterirdischer Bauten und Anlagen. Dies gilt für Bauten in der Zone Nöl ebenso wie für Bauten in allen anderen Zonen.

4.2.7 Enteignung durch Umzonung in Nöl

Betrifft Schreiben Nr. 3, 6, 14

Die Zonenänderung diene als Vorbereitung einer Enteignung, bzw. eine Enteignung des Mieters sei zu befürchten.

Mit der Zonenänderung zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) wird keine Enteignung vorbereitet. Grundsätzlich sind die privaten Abmachungen (Mietvertrag, Pachtvertrag) zwischen dem Mieter und dem Vermieter (Eigentümer) nicht Gegenstand des vorliegenden nutzungsplanerischen Verfahrens und von diesem auch nicht betroffen.

Eine Enteignung richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über Enteignung und Impropriation vom 26. Juni 1974. Gemäss diesem Gesetz untersteht die Enteignung einem eigenen Verfahren, das vom vorliegenden nutzungsplanerischen Verfahren völlig unabhängig ist. In diesem Verfahren besteht auch die Möglichkeit, gegen die allfällige Enteignung Einsprache zu erheben. Zur Enteignung bedarf es eines öffentlichen Interesses am zu enteignenden Grundstück. Das öffentliche Interesse wird aber nicht, wie befürchtet, durch die Zonenänderung definiert. Das öffentliche Interesse besteht bereits und rechtfertigt ganz im Gegenteil erst die Zuordnung zur Zone Nöl. Wie in Kapitel 4.2.5 bereits ausgeführt, dient die Zuordnung vielmehr der Sicherung der bereits bestehenden Nutzung im öffentlichen Interesse.

Und die Praxis der Nutzungen im öffentlichen Interesse zeigt, dass das öffentliche Interesse, welches eine Zonenzuweisung für Nutzungen im öffentlichen Interesse rechtfertigt, oft nicht den Anforderungen entspricht, welche das öffentliche Interesse an einer Enteignung voraussetzen. So werden Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse in weitem Umfang für die Freizeitgestaltung genutzt, für die das Enteignungsrecht kaum zur Verfügung gestellt würde (so bei Pfadihäusern/ Beach-Volley-Ballanlagen/ Tennisanlagen mit Clubhaus).

4.2.8 Planungsauftrag für Nöl nicht erfüllt

Betrifft Schreiben Nr. 10

Der durch die Zone Nöl bedingte Planungsauftrag wurde missachtet, die Planung an Private delegiert und die verschiedenen Interessen nicht erhoben.

Die Planung wurde nicht in die Hände der Bauherrschaft oder gar von Zaha Hadid Architects gelegt. Der Planungsprozess inklusive Machbarkeitsstudie und Studienauftrag wurde durch die Planungsbehörden begleitet, wenn nicht, wie im Fall der Machbarkeitsstudie oder der Ausarbeitung der nutzungsplanerischen Massnahmen, federführend durch die Verwaltung des Kantons Basel-Stadt bearbeitet.

Für eine Zonenänderung inklusive Bebauungsplan ist es üblich, sich zuerst darüber im Klaren zu sein, was gebaut werden soll, um die planerischen Massnahmen darauf hin abzustimmen. Gerade bei einem Vorhaben wie dem Neubau eines Teils des Stadt-Casinos ist es

nicht sinnvoll, einfach die Zonenzuordnung zu ändern und dann zu eruieren, was möglich und sinnvoll ist. Das bereits beschriebene Varianzverfahren garantiert eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität mit Rücksicht auf die zentrale Lage. Dieses hohe Niveau soll nun mittels nutzungsplanerischen Massnahmen baurechtlich gesichert werden.

4.2.9 Subventionen, Übernahme von Betriebsverlusten durch Nöl

Betrifft Schreiben Nr. 10, 13

Durch die Zuordnung zur Zone Nöl seien künftige Subventionen und Übernahme von allfälligen Verlusten durch den Steuerzahler zu zahlen.

Der allfällige Investitionsbeitrag des Kantons – der Gegenstand eines separaten Ratschlags ist – ist klar mit der Bedingung verbunden, dass die Casino-Gesellschaft das Neue Stadt-Casino auch künftig selbsttragend und ohne staatliche Betriebssubvention betreiben wird. Eine Subventionierung, d.h. eine wiederkehrende Zahlung an die Betriebskosten ist also nicht vorgesehen und auch nicht zu befürchten.

4.2.10 Keine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung

Betrifft Schreiben Nr. 2, 10

Der Bebauungsplan würde im vorliegenden Fall keine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung ermöglichen, wie dies gemäss §101 BPG notwendige Voraussetzung für einen Bebauungsplan wäre.

Die massgebliche Ausgangsbauordnung ist vorliegend nicht die aktuelle Schutz- oder Schonzonenzuweisung an diesem Ort, sondern die hier vorge sehene Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Diese definiert sich gemäss § 39 Abs. 2 BPG lediglich durch die Berücksichtigung des Lichteinfallswinkels gegenüber der Nachbarzone; die Gebäudehöhe und die Stockwerksanzahl werden dagegen bei der Nöl-Zone nicht explizit beschränkt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Gegensatz dazu eine optimale Überbauung der betroffenen Parzelle ermöglicht werden, welche aus einem städtebaulichen Wettbewerb unter namhaften Architekten hervorgegangen ist und zugleich architektonische, kulturelle und denkmalpflegerische Aspekte wie den Schutz des grossen Musiksaals erfüllen soll. Diese Nutzungsordnung beinhaltet somit eine präzise Beschränkung der Gebäudevolumen und der öffentlichen Nutzungsart, welche an diesem Ort offensichtlich erforderlich ist, um eine bessere Bebauung zu gewähren als sie nach der Grundordnung der betreffenden Zone Nöl möglich wäre.

4.2.11 Zu grosses Volumen

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 5, 6, 10, 11, 12

Der geplante Neubau sei zu gross, gar monströs, und würde den städtebaulichen Rahmen sprengen. Der Bau würde die bestehende Massstäblichkeit überschreiten und eine negative Wirkung auf den umliegenden Stadtraum entfalten.

Nebst dem Zweck des Bebauungsplans, die Nutzungsart in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zu definieren, ist ein weiterer Grund, damit eine bessere Bebauung als

gemäss Grundordnung zu ermöglichen. Mit dem umfassenden Planungsverfahren, welches zum jetzt vorliegenden Projektvorschlag geführt hat, konnte gewährleistet werden, dass ein Projekt gewählt wird, das sich mit dem bestehenden Stadtbild verträgt und dieses nicht unverhältnismässig verändert. Im Jurybericht des Studienauftrags hält die Jury zum vorliegenden Vorschlag von Zaha Hadid Architects dazu folgendes fest: „Das Gewöhnliche sichert den Bestand, das Aussergewöhnliche den Wert“ heisst es – in diesem Wortsinn, im Verständnis der Aufgabe und als Referenz an die Stadt, ist der aussergewöhnliche Stadtbaukörper ein Angebot an die Stadt. Dieser Entwurf schafft diese wunderbare Balance, einen Baukörper zu modellieren, der in Mass und Proportion die vorhandenen städtischen Bedingungen bestens auslotet und gleichzeitig ein neues, öffentliches Haus vorstellt, das an Eleganz und Frische, an Raumerlebnis und Feierfreude nichts entbehren lässt.“ Die Stadtbildkommission hat denn auch in ihrer Stellungnahme zum Planungsbericht festgehalten, dass sie keine weiteren Bemerkungen zur Zonenänderung und zum Bebauungsplan anbringt, da sich diese nutzungsplanerischen Massnahmen aus dem Resultat eines qualifizierten Wettbewerbs ableiten.

Das Vorhaben ist zudem so einzigartig, dass es kein Präjudiz irgendwelcher Art für Projekte im innerstädtischen Raum schafft. So ist die Vergrösserung des Volumens an diesem innerstädtischen Standort damit zu erklären, dass der Neubauteil als Erweiterung des bestehenden Angebots mit dem schützenswerten Musiksaal nur an diesem Standort realisiert werden kann, also standortgebunden ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Gesamthöhe von 24.6 m und eine Fassadenhöhe von 19.1 m, jeweils gemessen an der Westfassade, wo aufgrund der Topographie die Höhe am grössten ist. Die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudes misst an derselben Stelle rund 18.8 m und weist eine Fassadenhöhe von rund 16.7 m auf. Das ergibt eine Differenz in der Gesamthöhe von 5.8 m und 2.4 m im Bereich der Fassaden.

Wie im Profil Süd des Bebauungsplans zu sehen ist, übersteigt die Gesamthöhe des Neubaus die Gebäudehöhe des Musiksaales nur gering. So ist die Höhe für diesen Ort nichts Ungewöhnliches oder „Ausserordentliches“. Und eine Differenz zum bestehenden Erweiterungsbau von 2.4 m kann auch nicht als ausserordentlicher Massstabssprung gewertet werden. Es sei auch nochmals daran erinnert, dass der Vorgänger des Erweiterungsbaus von 1939 rund 13 m länger gewesen ist als der bestehende.

Im Bereich der Theater-Passage bzw. der Barfüsserkirche wird die Höhe des Neubaus aus Respekt vor der Kirche um ein Geschoss gesenkt, was eine Höhenreduktion von rund 3 m bedeutet und zusätzlich den Musiksaal stärker freistellt und zur Geltung bringt.

Der Neubau wird von der Platzfläche von rund 6'650 m² nur rund 770 m² beanspruchen; von der heute begehbaren Fläche (exkl. Casino -Terrasse) sogar nur rund 150 m².

4.2.12 Fassadengestaltung

Betrifft Schreiben Nr. 8

Die Fassadengestaltung würde auf die Gebäudefront am Barfüsserplatz 9-18 eine negative Wirkung haben. Insbesondere würde sie, einem Spiegel gleich, den historischen Charakter

zerstören. Zudem würde die Fassadengestaltung auf die Gäste kalt und abschreckend wirken.

Die Fassadenausführung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens wird die Fassadengestaltung durch die zuständigen Stellen geprüft und beurteilt. In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit, gegen die Fassadengestaltung Einsprache zu erheben. Sollte tatsächlich eine Spiegelung durch das Material zu erwarten sein, welche den historischen Charakter beeinträchtigen könnte, so würden im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Auflagen erhoben. Dass die Fassade kalt sei und daher von den Gästen negativ aufgenommen würde, ist Spekulation. Es ist im Gegenteil möglich, dass der Neubau eine Vielzahl von Personen, Touristen und Interessierte anziehen wird, die das Geschäft positiv beleben werden.

4.2.13 Aussteckung, Bauprofil

Betrifft Schreiben Nr. 1, 4, 8, 12

Das geplante Projekt sei, für alle sichtbar, mit Bauprofilen auszustecken damit es beurteilbar würde.

Gemäss § 109, Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes sind schwer verständliche Pläne durch Hilfsmittel wie Aussteckungen und Profile oder Modelle zu veranschaulichen. Ein Modell des Projekts war zur Orientierung Gegenstand der Planaufgabe. Die Auflagepläne, insbesondere der Bebauungsplan, sind nicht schwerer verständlich als ähnliche frühere Pläne zumal der Bebauungsplan auch aus einem Textteil besteht, der nicht im Raum visualisiert werden kann. Zudem wurde auf eine Aussteckung und Profile verzichtet, da die EDV-unterstützten Technologien eine weitaus bessere Visualisierung des Projektes „Neues Stadt-Casino Basel“ ermöglichen als die herkömmliche Aussteckung. Mit Videoanimationen und Fotomontagen kann das Projekt sehr realitätsnah dargestellt werden.

4.2.14 Verkehr, Passantenströme, Fussgängerpassage

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 10, 11

Der Zufahrtsverkehr würde behindert, die Passantenströme ungeleitet und dunkle, unsichere Fussgängerpassagen geschaffen, die sich auf die Bevölkerung und die Gäste der angrenzenden Gastronomie negativ auswirken werden.

Der Zufahrtsverkehr, insbesondere der motorisierte Individualverkehr ist durch das Vorhaben nicht berührt. Es sind keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Möglichkeit der Anlieferung vom Steinenberg Richtung Falknerstrasse bleibt bestehen. Sie wird durch die 5.2 m hohe Auskragung nicht tangiert. Diese Auflage ist auch mit Blick auf die Zufahrt zum Barfüsserplatz für Messebetreiber (Herbstmesse, Bahnen) zu sehen, welche auch in Zukunft gewährleistet sein muss.

Die Passantenströme vom Barfüsserplatz zum Theater werden durch das Vorhaben grundsätzlich nicht verändert. Der Durchgang durch das Gebäude vom Barfüsserplatz zur Theater-Tramhaltestelle sowie zum Steinenberg ist nicht dauernd geöffnet. Er entspricht dem Durchgang vom Theaterplatz zum Pyramidenplatz durch das Foyer des Theaters, der auch

nicht ständig offen steht. Die überwiegende Mehrheit der Passanten benutzen die Aussentreppe, wie auch die überwiegende Mehrheit der Passanten vom und zum Barfüsserplatz weiterhin das Trottoir um das Gebäude herum benutzen werden. Einzig der Haupteingang zum Stadt-Casino selbst wird vom Steinenberg zum Barfüsserplatz verlegt, was aber vielmehr eine positive Wirkung auf den Barfüsserplatz und die umliegenden Restaurationsbetriebe haben wird.

Selbstverständlich kann in keinem Fall davon gesprochen werden, dass dreckige, dunkle, ja gar gefährliche Fussgängerpassagen vorgesehen sind. Der Durchgang durch den Neubau wird eher durch die Nutzungen des Stadtcasinos belebt und kontrolliert. Auch die Auskrabung ist mit einer Höhe von mindestens 5.2 m nicht mit einer üblichen Fussgängerpassage vergleichbar. Sie ist eher mit einem gedeckten Platzteil oder einem Vordach zu vergleichen. Mit den im Stadtcasino befindlichen Nutzungen und der Ausrichtung auf den Barfüsserplatz sind positive Auswirkungen bezüglich Sozialkontrolle und Sicherheit auf und rund um den Barfüsserplatz zu erwarten.

4.2.15 Nutzbarkeit des Barfüsserplatzes

Betrifft Schreiben Nr. 2, 11

Der Barfüsserplatz würde nicht mehr im heutigen Mass als Ort für Veranstaltungen genutzt werden können.

Die Nutzung des Barfüsserplatzes für Märkte und Veranstaltungen wird durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Durch den Neubau des Stadt-Casinos soll gemäss Konzept der öffentliche Grund als Begegnungsort für Anlässe, Märkte, Herbstmesse und Weihnachtsmarkt sowie weiteren öffentlichen Aktivitäten an Wert gewinnen. Von der begehbaren Fläche des Barfüsserplatzes von 6'648 m² werden durch den Neubau lediglich 155 m² oder rund 2,3% beansprucht. Auch die den übrigen Passanten vorbehaltenen Flächen werden weiterhin zur Verfügung stehen, bis auf die rund 155 m² im Bereich der heutigen Terrasse im Norden.

4.2.16 Besonnung, Schattenwurf

Betrifft Schreiben Nr. 9

Durch den Neubau würde die Gebäudefront Barfüsserplatz 9 -18 verschattet.

Die Nutzung der Aussenplätze des Restaurants „zum braunen Mutz“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Besonnung wird sich lediglich in den Morgenstunden zu Ungunsten des Restaurants verändern. Aufgrund des Sonnenverlaufs in unseren Breitengraden von Osten nach Westen wird das in Ost-West Richtung stehende Gebäude nur in den Morgenstunden auf die Gebäude im Westen Schatten werfen. Der Neubau wird im Winter spätestens ab 11 Uhr, im Frühling und Herbst nach 8 Uhr und im Sommer bereits vor 8 Uhr keinen Schatten mehr auf die Liegenschaften im Westen des Barfüsserplatzes werfen.

4.2.17 Aufhebung der Grünzone, Fällen der Bäume

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Aufhebung der Grünzone sowie die Fällung der Bäume seien nicht zu rechtfertigen.

Die Zuordnung zur Grünzone hat nicht grundsätzlich mit der Gestaltung der betreffenden Fläche zu tun. So ist die Gestaltung der Theater-Passage nicht von deren Zonenzuordnung abhängig. Diese entspricht bereits heute nicht einer Grünfläche, vielmehr entspricht die Fläche den umliegenden Platzbereichen und soll als solche auch genutzt werden. So erklärt sich die Aufhebung der Grünzone. Hinzu kommt, dass der heute als grün zu bezeichnende Teil der Grünzone im Bereich des geplanten Neubaus liegt und aus diesem Grund ohnehin der Zone Nöl zugeordnet werden soll. So kann aus unserer Sicht die Grünzone im restlichen Bereich aufgehoben werden.

Die Fällung der Bäume ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das Fällgesuch ist mit dem Baubegehren zu stellen und in diesem Zusammenhang kann auch gegen die Fällung der Bäume Einsprache erhoben werden. Auf jeden Fall muss für die vier gemäss Baumgesetz geschützten Bäume im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geeigneter Ersatz geschaffen werden. Ein möglicher Standort ist der Bereich hinter der Barfüsserkirche, wo mittels für die Innenstadt charakteristischen Einzelpflanzungen Ersatz geschaffen werden könnte.

4.2.18 Verkaufsflächen, Nutzungsmix

Betrifft: Nr. 2

Der Barfüsserplatz würde durch 3000 m² Verkaufsflächen nicht aufgewertet.

Die vorgesehenen Verkaufsflächen bewegen sich im Verhältnis von zwei Dritteln kultureller Nutzung zu einem Drittel kommerzieller Nutzung wie es bereits heute der Fall ist. Zudem ist der Barfüsserplatz bzw. die angrenzenden Bereiche auch heute von einem vielfältigen Nutzungsmix geprägt, zu dem auch Verkaufsflächen gehören. Durch den Neubau eines Teils des Stadtcasinos wird der Nutzungsmix nicht verändert. Im Gegenteil, durch die Zonenänderung wird gesichert, dass dieses Verhältnis sich nicht zu Gunsten der kommerziellen Nutzung verändert.

4.2.19 Ausnahmeklausel

Betrifft: Nr. 2

Durch die Vorschrift Punkt 3 des Bebauungsplanes könnte die ursprüngliche Planung wieder geändert werden.

Mit der Ausnahmeklausel kann die ursprüngliche Planung nicht wieder geändert werden. Diese Ausnahmeklausel ermöglicht lediglich geringfügige Abweichungen, die der Gesamtkonzeption nicht widersprechen.

5. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV).

Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 3 und 4 entnommen werden. Zu erwähnen ist insbesondere, dass das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamtkonzeption durch den Neubau nicht verändert wird. Es ist aber notwendig, dass der Neubau mehr Fläche in Anspruch nehmen wird.

Das Stadtcasino trägt viel zum kulturellen Leben (Art. 1, Abs. 2 lit. c RPG) in dieser Stadt bei, es fördert das Basler Kulturleben, insbesondere durch die zur Verfügungstellung von Sälen zu günstigen Konditionen. Um weiterhin einen bedeutenden Beitrag zum kulturellen Leben in Basel beitragen zu können, ist das Stadtcasino auf einen Neubau und eine grössere Fläche angewiesen. Nur so kann der Bau den Anforderungen an ein zeitgemässes Musik- und Kulturzentrum gerecht werden.

Der bestehende, akustisch herausragende Musiksaal soll wieder durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden, der den bestehenden ersetzt. So ist der Neubau an diesen Standort gebunden. Mit Blick auf die Verkehrsverhältnisse (Art. 3, Abs. 4, lit. b) und die Massstäblichkeit im Bereich des Barfüsserplatzes schafft es der nun vorgesehene Erweiterungsbau, sich massvoll in den Stadtraum einzufügen und gleichzeitig die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 4 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

6. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Zonenplan bestehend Nr. 13'173
- Zonenplan neu Nr. 13'174

- Bebauungsplan Nr. 13'175
- Linien- und Erschliessungsplan Nr. 5628
- Kopien der Einsprachen und Anregungen (werden aufgelegt)
- Visualisierungen des Projekts von Zaha Hadid Architects

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Bau- und Strassenlinien sowie Abweisung der Einsprachen für ein Neues Stadt-Casino im Bereich Steinenberg, Theater-Passage und Barfüsserplatz (Areal Stadtcasino)

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 97, 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999², auf § 6 des Gesetzes über die Inanspruchnahme der Allmend durch die Verwaltung und durch Private vom 24. März 1927³, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'174 des Hochbau- und Planungsamtes vom 9. Dezember 2005 wird verbindlich erklärt.

II. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'175 des Hochbau- und Planungsamts vom 9. Dezember 2005 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Im Baubereich A darf ein Gebäude mit folgender Nutzung erstellt werden:
 - aa. Teile des Unter- und Erdgeschosses: Verkaufsflächen, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen mit dem Ziel, selbsttragende kulturelle Nutzungen im neuen Stadt-Casino zu ermöglichen.
 - bb. Übrige Geschosse: Kulturelle, insbesondere musikalische Nutzungen im Sinne der gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Trägerschaft des neuen Stadt-Casinos.
 - cc. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Profilen.
 - dd. Im Bereich D darf die Dachprofilinie auf einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden, sofern die Höhe von 283.5 m ü. M. eingehalten wird.
 - ee. Für einen Notausgang darf ein gestalterisches Element im Bereich der Barfüssertreppe über die Grenzen des Baubereichs hinaus gebaut werden.

² SG 730.100

³ SG 724.100

- b. Im Baubereich B darf ein auskragendes Gebäudeteil ab einer minimalen lichten Höhe von 5.20 m gebaut werden, wie in den Profilen dargestellt. Der Aussenraum unterhalb der Auskragung muss öffentlich zugänglich bleiben. Der Regierungsrat wird zur Schaffung einer Allmendparzelle ermächtigt, die zur Erstellung des im Baubereich B vorgesehenen Gebäudeteils notwendig ist.
 - c. Der Musiksaal in Baubereich C ist in seiner historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten. Zu diesem Zweck veranlasst der Regierungsrat dessen Unterschutzstellung entsprechend der Gesetzgebung über den Denkmalschutz unter Berücksichtigung des vorliegenden Bebauungsplans. Der Annexbau Hans Huber-Saal ist in seiner nach aussen hin sichtbaren historischen und künstlerischen Substanz zu erhalten.
3. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Linienplan

Der Nutzungsplan / Linienplan Nr. 5628 des Tiefbauamts für die Bau- und Strassenlinienänderung im Bereich Steinenberg, Theater-Passage und Barfüsserplatz wird genehmigt.

IV. Abweisung der Einsprachen

Die Einsprachen von

- Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4020 Basel vom 29. März 2006
- Stiftung Steineck, Steinenvorstadt 1, 4051 Basel, vom 4. April 2006
- Firma KOB AG vom 20. März 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
- Firma Mc Donald's Suisse Development Sarl vom 5. April 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
- Café Huguenin AG vom 3. April 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
- Herrn Josef Schüpfer, der Walliser Kanne AG sowie des Restaurant Hotel Stadthof vom 3. April 2006; alle vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
- Stiftung Lohnhof vom 27. März 2006; vertreten durch Dr. Stefan Suter, Advokat, Clarastrasse 56, 4005 Basel
- Herrn Alfred Rickhoff, Restaurant z. braunen Mutz, Barfüsserplatz 10, 4001 Basel vom 31. März 2006
- PSP Properties AG, Brandschenkestr. 150, 8027 Zürich vom 5. April 2006

- Herrn Felix Bigliel vom 3. April 2006; vertreten durch lic. iur. Bettina Waldmann, Advokatin, Gerbergasse 1, 4001 Basel

werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Auf die Einsprachen von

- Herrn Felix Robert Lanz, Hebelstrasse 13a, 4056 Basel v om 28. März 2006
- Firma HabiVita Immobilien, Peter Ankli, Bedrettostrasse 7, 4059 Basel vom 24. März 2006

wird aufgrund mangelnder Legitimation nicht eingetreten.

Den Einsprechenden ist eine Ausfertigung dieses Beschlusses und zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlages persönlich zuzustellen, sobald der Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien für das Areal Stadtcasino rechtskräftig geworden ist.

V. Publikation

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt, Bäumleingasse 1, 4051 Basel erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss als Einspracheentscheid und zur Erläuterung ein Exemplar des entsprechenden Ratschlages persönlich zuzustellen; die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Anlauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Grossratsbeschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache gegenstandslos geworden ist.

Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt schriftlich beim Verwaltungsgericht anzumelden; innert 30 Tagen, vom Publikationsdatum an gerechnet, ist die schriftliche Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.