



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission

An den Grossen Rat

07.0187.02

Basel, 29. Mai 2007

Kommissionsbeschluss
vom 29. Mai 2007

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates

zum Ratschlag Nr. 07.0187.01 betreffend Areal Sevogelpark

**Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Sevogelstrasse 104
(Areal Sevogelpark)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Ausgangslage Gegenstand der Vorlage	3
3. Kommissionsberatung	4
4. Antrag	5
Grossratsbeschluss	6

1. Auftrag und Vorgehen

Am 14. März 2007 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 07.0187.01 betreffend Areal Sevogelpark, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Sevogelstrasse 104 (Areal Sevogelpark) zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an zwei Sitzungen und liess sich vom Baudepartement anhand von Plänen und eines Modells ausführlich über die Vorlage informieren.

Die BRK beantragt Zustimmung zu den Anträgen des Regierungsrats.

2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplan für das 6'930 m² grosse Areal mit Liegenschaft an der Sevogelstrasse 104, welches sich zur Zeit im Eigentum der Sport-Toto-Gesellschaft befindet. Das Grundstück, welches gemäss geltender Zonenordnung heute bereits bebaut werden könnte, hat gegenwärtig einen parkartigen Charakter. Studien haben gezeigt, dass eine dem Bau- und Planungsgesetz entsprechende Bebauung des Grundstücks nicht zu einem städtebaulich befriedigenden Ergebnis führen würde. Deshalb soll ein Bebauungsplan die dafür notwendigen Voraussetzungen schaffen. Dabei wird von den gemäss Grundordnung zulässigen Höhen und Geschosshöhen abgewichen, die zulässige Bruttogeschossfläche bleibt aber eingehalten.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die bauliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen und gleichzeitig den heutigen parkartigen Charakter des Grundstücks zu erhalten. Dem Quartier entsprechend sind auf dem Areal rund 65 komfortable, grosszügige Wohnungen geplant. Das Spektrum des Wohnangebots reicht von 2 bis 5 ½ Zimmer Wohnungen, wobei der Schwerpunkt bei den 3 ½ Zimmer (ca. 95 m²) und 4 ½ Zimmer (ca. 120 m²) Wohnungen liegt.

Sowohl das Grundstück in seiner heutigen Form als Ganzes als auch einzelne Bepflanzungen, wie zum Beispiel eine Blutbuche im Südosten des Areals, sind aus naturschützerischer Sicht erhaltenswert. Um den Charakter des Areals erhalten und gleichzeitig das Wohnprojekt realisieren zu können, bedarf es einer entsprechenden städtebaulich guten Planung. Aus diesem Grund wurde im Rahmen eines Varianzverfahrens ein Planungsauftrag an drei Architekturbüros vergeben. Daraus resultierte ein Projekt, welches das Beurteilungsgremium bestehend aus dem interessierten Investor und dem Baudepartement sowohl städtebaulich, als auch bezüglich Umgebung und Wohnungsangebot zu überzeugen vermochte. Dieses Projekt dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

3. Kommissionsberatung

Die Kommission ist sich grundsätzlich darin einig, dass der vorliegende Bebauungsplan ein sinnvolles Wohnprojekt ermöglicht, welches sich an den städtebaulichen Charakter des Quartiers zwischen Aeschengraben, St. Jakobs-Strasse, St. Alban-Ring und Hardstrasse anpasst. Erfreulich ist insbesondere, dass das Wohnumfeld den geplanten exklusiven Wohnungen entspricht.

Im Verlauf der Kommissionsberatung kam hingegen die Frage auf, ob die geplanten 3 ½ und 4 ½ Zimmer Wohnungen wirklich der heutigen Nachfrage entsprechen würden. Gemäss der Vorsteherin des Baudepartements ergeben Analysen des Wohnungsbedarfs in Basel jedoch deutlich, dass für komfortable, gut ausgestattete Wohnungen, wie sie auf dem Sevogelareal geplant sind, eine grosse Nachfrage besteht. Dabei sei nicht allein die Zimmerzahl massgebend, sondern insbesondere die Wohnungsgrösse, welche beim vorliegenden Projekt mit ca. 95 m² bei einer 3 ½ Zimmer Wohnung und ca. 120 m² bei einer 4 ½ Zimmer Wohnung als durchaus grosszügig zu bewerten ist.

Im Weiteren wurden die Fragen aufgeworfen, ob es möglich und sinnvoll wäre, im Bebauungsplan einen Minergiestandard vorzuschreiben und ob auf dem Flachdach Solaranlagen installiert werden könnten. Die Vorsteherin des Baudepartements wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Kanton Basel-Stadt sowohl im Energie- als auch im Baugesetz bereits strenge Vorgaben betreffend Energiestandard bestehen. Dennoch sei es bei Bebauungsplänen, durch welche der Grundeigentümer einen Mehrwert erhalte, durchaus möglich, dass ein höherer Energiestandard als im Gesetz vorgesehen ist, vorgeschrieben wird. Im vorliegenden Fall erhalte der Grundeigentümer durch den Bebauungsplan jedoch keinen Mehrwert. Die Bruttogeschossfläche bleibe gleich hoch und die Möglichkeit zu bauen, bestehe schon heute. Es sei vielmehr von Seiten des Kantons eine andere Nutzung gewünscht worden und der Grundeigentümer sei erfreulicherweise darauf eingegangen. Angesichts dieser Ausgangslage solle auf eine Auflage hinsichtlich eines höheren Energiestandards verzichtet werden. Die Mehrheit der Kommission kann sich diesen Überlegungen anschliessen und teilt die Auffassung der Baudirektorin, dass es beim vorliegenden Projekt nicht angebracht wäre, einen Minergiestandard vorzuschreiben.

Ob die Überbauung mit der Heizung der nebenan liegenden Schule durch ein lokales Fernwärmenetz im Wärmeverbund versorgt werden kann, steht noch nicht fest. Im Moment wird zudem ein Haustechnikkonzept mit der Option, eine Teilfläche des Daches für Solaranlagen zur Warmwasserbeschaffung zu nutzen, vorbereitet. Die Realisierung der erwähnten Wärme- und Warmwasserversorgung würde die BRK begrüssen.

Schliesslich setzte sich die Kommission mit den diversen Einsprachen, die gegen den vorliegenden Bebauungsplan erhoben worden sind, auseinander. Die in den Einsprachen vorgebrachten Befürchtungen, der Bebauungsplan könne sich betreffend Schattenwurf, Aussicht etc. negativ auf die Nachbarliegenschaften auswirken und entspräche nicht dem quartierüblichen Mass (Gebäudehöhe), teilt die Kommission nicht. Die VertreterInnen des Baudepartements konnten schlüssig aufzeigen, dass hohe solitäre Bauten, die in einem grosszügigen Grünraum stehen, durchaus der quartierüblichen Typologie entsprechen. Zudem legten sie anhand der Projektpläne und des Modells nachvollziehbar dar, dass die beiden geplanten Gebäude die anliegenden Liegenschaften kaum beeinträchtigen werden. Die Kommission emp-

fiehl daher, alle Einsprachen auch aufgrund der bereits im Ratschlag überzeugend dargelegten Erwägungen abzuweisen.

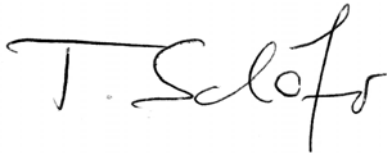
4. Antrag

Die Kommission hat diesen Bericht und den nachstehenden Antrag mit 7 Stimmen ohne Gegenstimmen bei 5 Enthaltungen verabschiedet und ihren Vizepräsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Vizepräsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Schäfer', written in a cursive style.

Tobit Schäfer

Grossratsbeschluss

betreffend

Areal Sevogelpark, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Sevogelstrasse 104

Vom XX. XX. 2007

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 07.0187.01 vom 14. Februar 2007 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 07.0187.02 vom 29. Mai 2007, beschliesst:

I. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'191 des Hochbau- und Planungsamts vom 8. Mai 2006 [Rev. 26. Oktober 2006] wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Im Baubereich A darf ein 6-geschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 2'310 m² erstellt werden. Im Baubereich B darf ein 9-geschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 6'580 m² erstellt werden. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Profilen. Technisch notwendige, unbeachtliche Bauteile sind davon ausgenommen.
 - b. Das im Baubereich B zulässige Volumen ist in Anlehnung an die im Situationsplan und in den Profilen dargestellte Volumenstudie zu realisieren.
 - c. Die Gestaltung des Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl müssen nach naturschützerischen Kriterien erfolgen, insbesondere im Bereich der Böschung.
 - d. Die Blutbuche ist zu schützen. Im Umfeld der Blutbuche dürfen keinerlei Eingriffe erfolgen, insbesondere keine Bauten erstellt oder Bodenverdichtungen, Belagsflächen oder anderweitige Eingriffe erfolgen, welche die Blutbuche schädigen könnten. Zur Gewährleistung des Schutzes, insbesondere während der Bauphase, ist eine entsprechende Fachperson beizuziehen.
 - e. Der bestehende Buchenhain ist zu schützen. Allfällige bauliche Eingriffe und Veränderungen im Bereich des Buchenhains sind nur nach Absprache mit den zuständigen Stellen und unter Einbezug einer entsprechenden Fachperson zulässig.
 - f. Die Erschliessung des Areals, insbesondere des unterirdischen Parkings hat über die bestehende Rampe auf der Parzelle 5/0847 zu erfolgen. Das Parking selbst muss in seiner Ausdehnung kompakt realisiert werden.

¹ SG 730.100.

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

II. Abweisung der Einsprachen

Die Einsprachen von

1. Brigitta Gerber, Sevogelstr. 115, 4052 Basel
2. Anatol Schenker, Sevogelstr. 115, 4052 Basel
3. Klaus Hubmann, Sevogelstr. 115, 4052 Basel
4. Henri und Silvia Baschong-Schlatter, Lindenstrasse 11, 4118 Rodersdorf, vom 01. Oktober 2006
5. Thérèse Höch, Engelgasse 30, 4052 Basel und Renata Wienekemeyer-Gäldner, Voa Davos Lai 7, Postfach, 71, 7078 Lenzerheide
6. Jindrich und Ludmila Dostal, Engelgasse 28, 4052 Basel
7. Ursula und Christian Weick-Grieder, Sevogelstr. 91, 4052 Basel
8. Geoffry M. und Gerda Myers, Engelgasse 30, 4052 Basel
9. Eva Abisch, Engelgasse 30, 4052 Basel
10. Asta und Heinz Buess, Engelgasse 30, 4052 Basel
11. Patrick und Cathrin Reichel, Sevogelstr. 91, 4052 Basel
12. Flora Percs-Lovrics, Engelgasse 30, 4052 Basel
13. Ursula Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel und Ramon Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel
14. Christine Jeger-Everitt, Sevogelstr. 113, 4052 Basel, Conradin Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel und Andreas Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel
15. Peter und Monika Biderbost-Perren, Werner Biderbost, Adrian und Andrea Spring, Alex und Ruth Voegelin-Scherb, Peter und Ida Locher-Jaeggi, Lea Juutilainen, Eigentümer und/oder Anwohner Sevogelstr. 103+111, 4052 Basel
16. Michael Hartmann, Sevogelstr. 105, 4052 Basel
17. Pamela Herzog, Sevogelstr. 105, 4052 Basel
18. Barbara Büchel, Sevogelstr. 105, 4052 Basel
19. Rolf Kindler, Hagenbachstr. 4, 4052 Basel

werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Auf das Schreiben von Mathis Hafner und Hansruedi Stettler, Breisacherstr. 129, 4057 Basel, wird aufgrund mangelnder Legitimation nicht eingetreten.

Sobald der Beschluss I. betreffend den Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, ist den Einsprechenden zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlags und eine Ausfertigung dieser Beschlüsse mit folgender Rechtsmittelbelehrung zuzustellen:

Gegen diese Beschlüsse kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach deren Zustellung beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrierenden und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

III. Publikation

Der Beschluss I. ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.