



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.1982.01

BD/P071982
Basel, 12. Dezember 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 11. Dezember 2007

Ratschlag

Wildensteinerstrasse

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Entwidmung einer Fläche aus dem Verwaltungsvermögen und Abweisung von Einsprachen im Bereich Wildensteinerstrasse, Baldeggerstrasse und Bechburgerstrasse (Areal Wildensteinerstrasse)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Allgemein	4
3.2 Vorgeschichte	5
3.3 Studienauftrag	6
3.4 Projekt Gmür & Steib	6
4. Nutzungsplanerische Massnahmen.....	8
4.1 Bestehende / neue Zonierung	8
4.2 Bebauungsplan und Vorschriften	8
4.3 Minergie	11
4.4 Mehrwertabgabe	12
5. Auflage- und Einspracheverfahren	12
5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	13
5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen	13
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	18
7. Antrag	19
Grossratsbeschluss.....	19

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen eine Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplan, die Entwidmung einer Fläche aus dem Verwaltungsvermögen sowie die Abweisung von Einsprachen betreffend das Projekt der GGG Breite AG an der Wildensteinerstrasse im Bereich der Parzellen 0825 (Einwohnergemeinde Basel, IWB) und 1389 (GGG Breite AG) in Sektion 5 des Grundbuchs Basel zu genehmigen.

Die bestehenden zweigeschossigen Gebäude auf der Parzelle 1389 sind stark renovationsbedürftig und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an attraktiven, hochwertigen Wohnraum wie er im Politikplan unter dem Schwerpunkt Stadtwohnen definiert ist. Die bestehenden Gebäude sollen, entsprechend dem unmittelbaren Umfeld, einer viergeschossigen Blockrandbebauung weichen.

- Die Zonenordnung im Geviert soll bereinigt werden, die Liegenschaft 1389 soll daher von der Schonzone in die Zone 4 umgezont werden.
- Mittels eines Bebauungsplans sollen weitergehende Vorschriften erlassen werden, die eine hochwertige Bauweise sicherstellen. Die in der Zone 4 zulässige Nutzfläche sowie die Gebäudehöhen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.
- Die Nachbarliegenschaft 0825 im Besitz der Einwohnergemeinde soll nach Abschluss des vorliegenden Planungsverfahrens von der GGG Breite AG übernommen werden. Dazu ist vorgängig die Entwidmung der Fläche vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen notwendig.
- Gegen die Zonenänderung und den Bebauungsplan sind vier Einsprachen eingegangen, die gestützt auf die Argumente in diesem Bericht abgewiesen werden sollen.

2. Ausgangslage

Die GGG Breite AG engagiert sich im sozialen Wohnungsbau und besitzt Liegenschaften im Breite Quartier in Basel. Darunter befinden sich unter anderen auch die beiden Arbeiterhäuser Wildensteinerstrasse 8, 10, 12 und Bechburgerstrasse 9, 11, die in den Jahren 1911 und 1914 als Mehrfamilienreihenhäuser mit Vorgärten und zugehörigen Pflanzgärten gebaut wurden (Parzelle 5/1389). Die Gebäude sind sehr renovationsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an sozialen Wohnungsbau. Die GGG Breite AG prüfte verschiedene Szenarien einer Erneuerung.

Das Grundstück ist der Schonzone zugeordnet und ein Neubau nicht einfach möglich. Die Schonzone schützt die bestehende Massstäblichkeit und den Kubus einer Bebauung. Nach Rücksprache mit der Stadtbildkommission, der Denkmalpflege und dem Hochbau- und Planungsamt hat die GGG Breite AG einen Studienauftrag durchgeführt. Drei Büros wurden beauftragt ein städtebaulich optimales Bebauungsmuster zu entwerfen, das den Anliegen der GGG Breite AG gerecht wird und den Abbruch der bestehenden Bebauung sowie eine Umzonung rechtfertigt.

Der Entwurf von Gmür & Steib Architekten aus Zürich hat das Beurteilungsgremium überzeugt und dient nun als Grundlage für die Umzonung von der Schonzone zur Zone 4 sowie die Erarbeitung eines Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan soll die hohe Qualität des Entwurfs von Gmür & Steib Architekten gesichert und, wo nötig, Abweichungen von der Grundordnung geregelt werden. Die Details werden auf den folgenden Seiten erläutert.

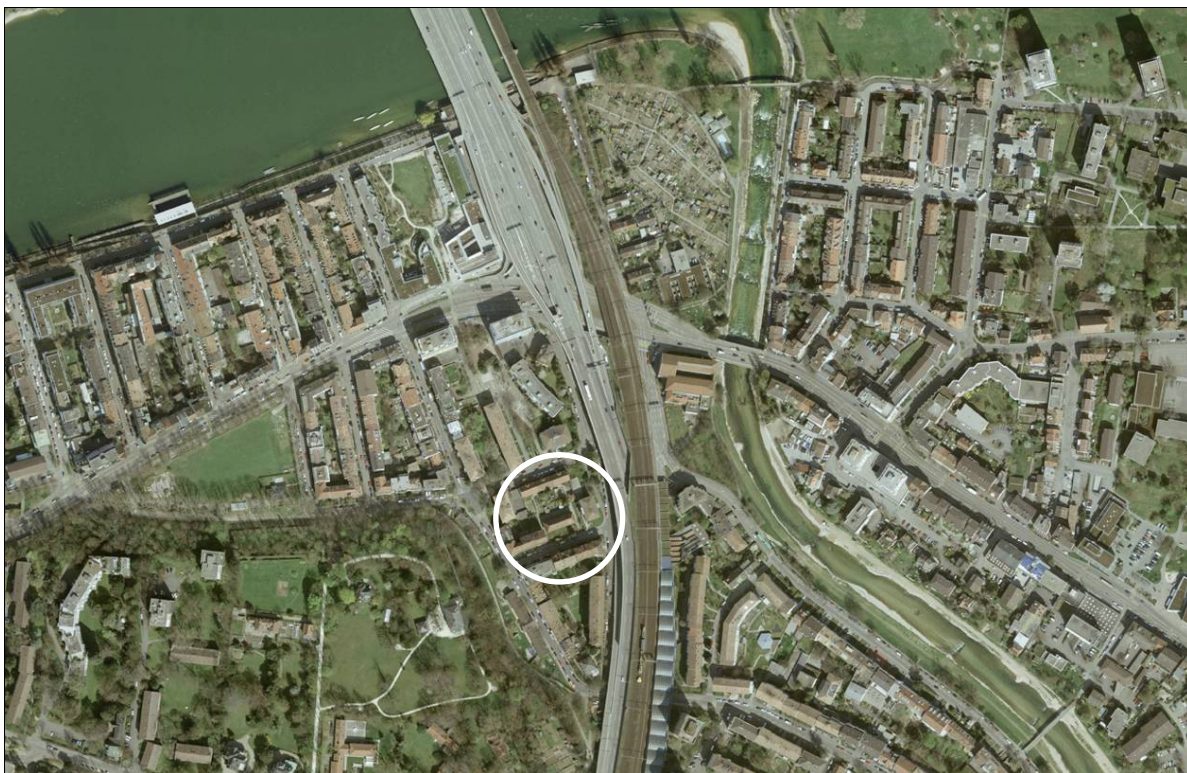


Abb. 1: Orthofoto mit Standort des Areals Wildensteinerstrasse. (ohne Massstab, Plan genordet)

3. Erläuterungen

3.1 Allgemein

Der Planungsperimeter umfasst eine Gesamtfläche von rund 2'941 m² und befindet sich im Besitz folgender Eigentümer:

- Parzelle 5/1389, Wildensteinerstrasse, Fläche: 2'398 m²
Eigentum: GGG Breite AG
- Parzelle 5/0825, Baldeggerstrasse, Fläche: 543 m²
Eigentum: Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Industrielle Werke Basel (IWB)

Nach erfolgreichem Abschluss des Planungsverfahrens ist eine Übernahme des Grundstücks 0852 durch die GGG Breite AG geplant. Die beiden Grundstücke sollen zu einer Parzelle vereint werden. Dazu ist gemäss §§ 22 und 33 des Finanzhaushaltsgesetzes die Entwidmung der Parzelle 0825 aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen notwendig. Zuständig ist der Grosse Rat.

3.2 Vorgeschichte

Die Wildensteinerstrasse 8-12 und die Bechburgerstrasse 9 und 11 wurden mit der Revision des Zonenplans, und durch Beschluss des Grossen Rats im Jahr 1986, der Schonzone zugewiesen. Im Ratschlag zur Zonenplanrevision stand dazu folgendes:

„Der flache Boden zwischen Rhein, Birsig [müsste Birs heissen] und St. Alban-Teich, die ‚Breite‘, ist erst kurz vor der Jahrhundertwende, als im Westen Grossbasels und im Kleinbasel der Ausbauprozess schon weit fortgeschritten war, überbaut worden. Als isolierte Vorläufer sind einige Jahrzehnt früher im Osten der Breite einfache Ein- und Mehrfamilienhäuser, die mit ihren Gemüsegärten ganz auf die Gewohnheiten und Bedürfnisse einer vom Land zugewanderten Arbeiterschaft ausgerichtet waren, entstanden. Die eingeschossigen Doppelhäuser kleinsten Zuschnitts aus dem Jahr 1877 an der Birsfelderstrasse, vom übrigen Quartier durch die Auto- und Eisenbahnbrücke getrennt und da und dort massvoll zurückhaltend umgebaut, sind die letzten intakten Reste davon. Die ein halbes Jahrhundert später erstellten Häuser der GGG an der Wildensteiner- und an der Bechburgerstrasse sind nach ihrer sozialen und architektonischen Haltung deren Nachfolger. Für die Frühzeit des Quartiers sind zweigeschossige, dreiaxige Miethäuser typisch, wie sie uns an der Homburgerstrasse, dem wohl schönsten Strassenraum des Quartiers, noch als geschlossenes Ensemble entgegentreten.“

(Zitat aus Ratschlag Nr. 7907 / 3. Zonenplan / 3.1 ... Stadt- und Dorfbild-Schonzone / 3.1.1 Grossbasel-Ost / a) Breite (Seite 12))

Die heute noch vorhandenen Elemente Birsfelderstrasse, Wildensteiner- / Bechburgerstrasse sind Relikte, denen man bei der Zonenplanrevision vor 20 Jahren durch die Einweisung in die Schonzone Tribut gezollt hatte. Bereits damals sind wesentliche, mehrgeschossige Bauten dem Autobahnbau zum Opfer gefallen; die letzten zwei Mehrfamilienhäuser (In der Breite 9-13) haben noch bis nach der Eröffnung der Schwarzwaldbrücke im Jahr 1973 gestanden.

Die nun zum Abbruch vorgesehenen Häuser der GGG Breite AG an der Wildensteiner- und Bechburgerstrasse wurden 1914 durch die Basler Architekten La Roche und Stähelin für die „AG für Arbeiterwohnungen in der Breite“ errichtet. Infolge der kleinflächigen Anlage und der starken baulichen Veränderungen im Umfeld wirkt die Siedlung heute fragmentarisch.

Für eine Neubebauung auf diesem Areal beauftragte die GGG Breite AG das Büro Koechlin Schmidt zu prüfen, wie weit ein Neubau innerhalb des bestehenden zweigeschossigen Volumens möglich sei. Diese Möglichkeit verwarf die Stadtbildkommission aufgrund der ihr vorgelegten Studien, da sie nicht zu einer städtebaulich befriedigenden Lösung für das gesamte Geviert führte. Eine neue Bebauung ist also nicht in der bestehenden Massstäblichkeit möglich und daher eine zonenrechtliche Bereinigung notwendig. Zur Sicherstellung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität, die für eine Umzonung der Schonzone eine entscheidende Voraussetzung ist, war ein Varianzverfahren (Studienauftrag) nötig.

3.3 Studienauftrag

Burckhardt und Partner Architekten aus Basel führten im Auftrag der GGG Breite AG und in Zusammenarbeit mit dem Hochbau- und Planungsamt einen Studienauftrag durch. Die Jury setzte sich aus Vertretern der Bauherrschaft, des Kantons sowie aus Experten zusammen:

- Dr. Peter Liatowitsch (GGG Breite AG), Vorsitz
- Fritz Schumacher (Kantonsbaumeister Basel-Stadt)
- Thomas Osolin (Architekt Basel, Stadtbildkommission)
- Sabina Hubacher (Architektin Zürich)
- Prof. Peter Fierz (Architekt Basel)

Drei Architekturbüros wurden zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Koechlin Schmidt Architekten AG, Basel
- Gmür & Steib Architekten AG, Zürich
- sabarchitekten AG, Basel.

Ziel des Studienauftrages war, ein Bebauungsmuster zu definieren, das dem städtebaulichen Kontext entspricht und die unterschiedlichen Anforderungen kohärent und einfach löst. Es sollen städtische Familienwohnungen mit einfachen bis mittleren Standards entstehen, die von guten Freiraumqualitäten und der Quartiersinfrastruktur profitieren können. Nach eingehender Diskussion empfahl die Jury den Entwurf von Gmür & Steib Architekten als Grundlage zur weiteren Bearbeitung des Projekts.

3.4 Projekt Gmür & Steib

Das Projekt von Gmür & Steib Architekten sieht eine 5-geschossige Blockrandbebauung entlang der Wildersteiner- und Baldeggerstrasse vor. So wird der zur Verfügung stehende Perimeter zur Schliessung des Blockrandes genutzt. Untergeordnete Nutzungen werden mit Blick auf die Immissionen seitens der Auto- und Eisenbahn entlang der Baldeggerstrasse angeordnet. Entlang der Bechburgerstrasse wird ebenfalls 5-geschossig an die bestehenden Blockrandbauten angeschlossen. Zum Hof öffnen sich die Gebäude durch Loggien, Balkone sowie Vorbereiche und schaffen eine Abstufung halböffentlicher bzw. privater Bereiche. Insgesamt umfasst die Bebauung gemäss vorliegendem Projektstand 5'792 m² Bruttogeschossfläche. Der Wohnungsmix bewegt sich zwischen 2 ½ und 5 ½ Zimmer Wohnungen mit Schwerpunkt bei den 3 ½ und 4 ½ Zimmer Wohnungen. Die Wohnungen sind entlang der Wildersteinerstrasse als Zweispännertypen mit grosszügigen Loggien und Balkonen konzipiert. Es besteht die Möglichkeit zum „Durchwohnen“. Eine Sonderlösung im Grundriss wird für die Ecke Wildersteiner- / Baldeggerstrasse vorgeschlagen. Die durch die Nordorientierung eingeschränkten Wohnungen entlang der Bechburgerstrasse werden aufgewertet durch einen grosszügigen hohen Raum als zentrale Halle.

Die Zufahrt zur Einstellhalle wurde in der Projektüberarbeitung in das Gebäude an der Bechburgerstrasse integriert, um allfällige Emissionen möglichst gering zu halten.



Abb. 2: Situation Wildensteinerstrasse. Quelle: Gmür & Steib Architekten 2006 (ohne Massstab, Plan genordet)



Abb. 3: Visualisierung Projekt Gmür & Steib. Quelle: Gmür & Steib Architekten 2006

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehende / neue Zonierung

Die Liegenschaft der GGG Breite AG befindet sich in der Schonzone, die Liegenschaft der Industrielle Werke Basel (IWB) sowie der Rest des Gevierts in der Zone 4. In der Schonzone darf gemäss § 37 des Bau- und Planungsgesetzes der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt werden. Eine Neukonzeption der Bebauung ist unter Einhaltung der Schonzonenbestimmungen nicht möglich. Die Liegenschaft soll daher, entsprechend dem restlichen Geviert, der Zone 4 zugewiesen werden.

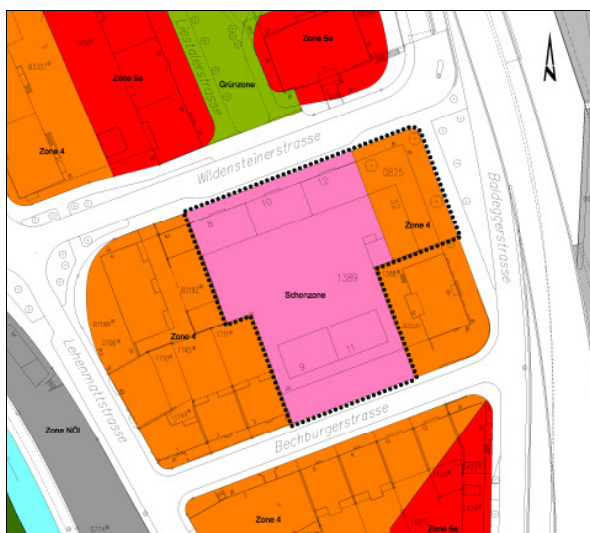


Abb. 4: Bestehende Zonen, Plan Nr. 13'260.

(Kein Massstab, Plan genordet)

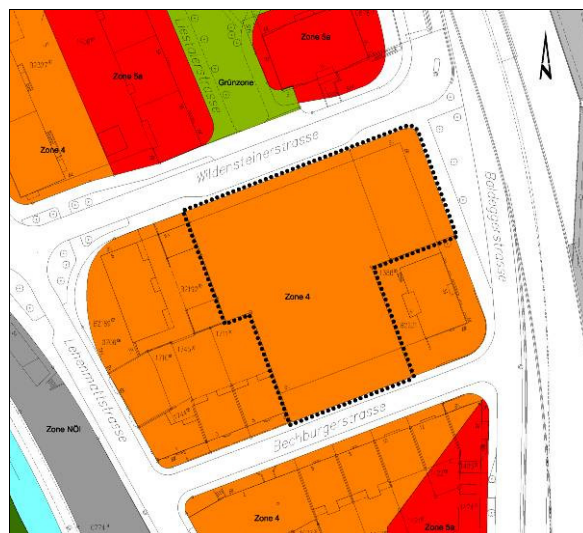


Abb. 4: Neue Zonen, Plan Nr. 13'261.

4.2 Bebauungsplan und Vorschriften

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Die Zone 4 regelt die Bauweise sowie Art und Mass der Nutzung abschliessend. Der Bebauungsplan dient im vorliegenden Fall zu einer weitergehenden Regelung mit dem Ziel, die massgeblichen Aspekte des Resultats aus dem Studienauftrag zu sichern und so die hohe städtebauliche Qualität des Projekts zu garantieren. So wird die überbaubare Fläche innerhalb des Blockrandbereichs zur Qualitätssteigerung eingeschränkt und das Attikageschoss zur Hofseite stärker zurückversetzt. Die Lichteinfallswinkel zu den Nachbarliegenschaften werden respektiert und die zulässige Bruttogeschossfläche in der Zone 4 von 6'156 m² um rund 360 m² unterschritten. Dafür darf die nicht überbaubare hofseitige Fläche im Blockrandbereich abgegraben und das Attikageschoss zur Wildensteinerstrasse um nur 0.8 m (statt 1.5 m) zurückversetzt werden.

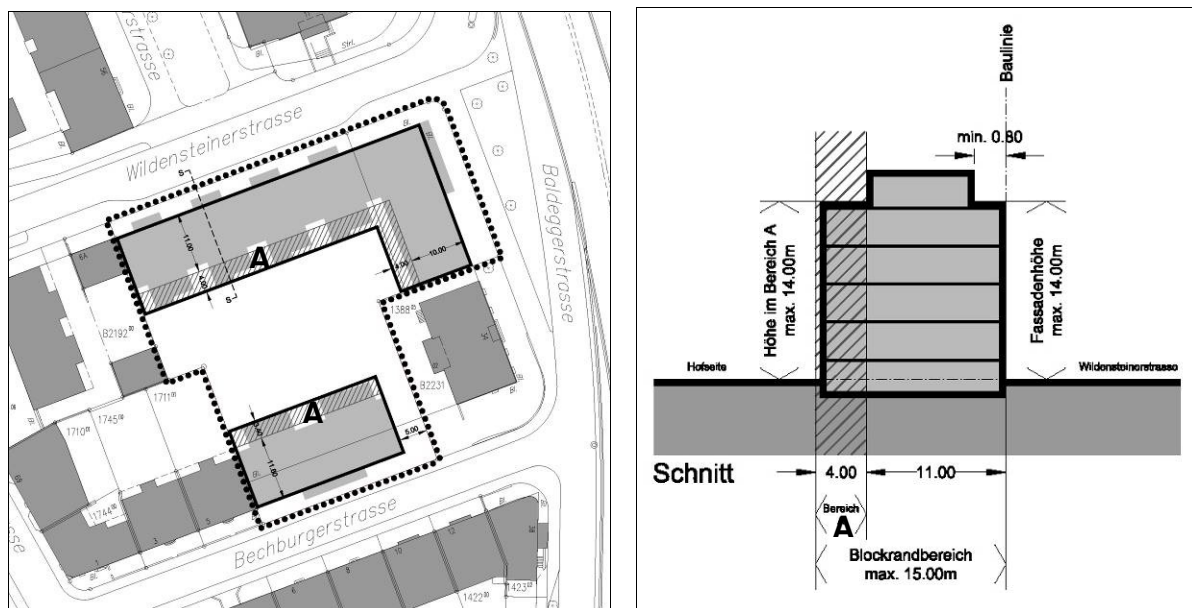


Abb. 6 & 7: Bebauungsplan, Plan Nr. 13'259 inkl. Schnitt. (Kein Massstab, Bebauungsplan genordet)

Zum Bebauungsplan, Plan Nr. 13'259, werden folgende Vorschriften festgesetzt werden:

- a. Das im Blockrandbereich zulässige Volumen ist in Anlehnung an die im Situationsplan und in den Profilen dargestellte Volumenstudie zu realisieren.**

Ein konkretes Bauprojekt soll sich nach dem Resultat des Studienauftrags richten. Diese Vorschrift stellt sicher, dass ein Bauprojekt in Anlehnung an das im Bebauungsplan dargestellte Volumen realisiert wird. Die im Plan grau dargestellte Volumenstudie ist aber nicht unbesehen und massstäblich umzusetzen. Sie dient als Richtlinie insbesondere bei der Ausgestaltung der Bauteile im Bereich A.

- b. Im Bereich A dürfen Gebäudewände und Bauteile eine maximale Höhe von 14 m (Wildensteinerstr. / Baldeggerstr. 268.07 m ü. M.; Bechburgerstr. 267.50 m ü. M.) nicht überschreiten. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten. Mindestens 1/3 der Fläche im Bereich A darf nicht überbaut werden.**

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Bereich A wird das Attikageschoss zurückversetzt und unterstützt den eigenständigen Charakter der Bauteile in Bereich A. Zudem darf der Bereich A nur zu 2/3 bebaut werden, was zur Ausbildung der Vorbauten führt, die das Resultat des Studienauftrags massgeblich prägen. Unbeachtliche Bauteile gemäss § 33, Abs. 2 BPG haben sich nicht an die Höhenbeschränkung zu halten, sind aber auf ein Minimum zu beschränken. Der Messpunkt für die Gebäudehöhe liegt an der Wildensteinerstrasse / Baldeggerstrasse bei 254.07 m ü. M. und an der Bechburgerstrasse bei 253.50 m ü. M.

- c. Dachgeschosse müssen auf der Strassenseite mindestens 0.8 m gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückgesetzt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Lichteinfall. Es sind nur Flachdächer erlaubt.**

Als Ausgleich zum vergrösserten hofseitigen Rücksprung des Attikageschosses auf 4 m darf das Attikageschoss zur Strassenseite statt 1.5 m nur um 0.8 m zurückversetzt angeordnet werden. Der Lichteinfallswinkel muss unabhängig davon eingehalten werden.

- d. Die im Blockrandbereich hofseitig nicht überbaute Fläche darf bis 1,5 m unter den massgeblichen Messpunkt (Wildensteinerstr. / Baldeggerstr. 254.07 m ü. M.; Bechburgerstr. 253.50 m ü. M.) für die Wandhöhe abgegraben werden.**

Der Blockrandbereich darf gemäss lit. b dieser Vorschriften nicht vollständig bebaut werden. Die nicht überbaute hofseitige Fläche darf aber bis 1.5 m abgegraben werden, um so die Untergeschosse mit ausreichend Licht zu versorgen. Dies ist insbesondere im Blockrandbereich entlang der Wildensteiner- sowie der Baldeggerstrasse vorgesehen.

- e. Im Untergeschoss dürfen keine Wohn- und Schlafzimmer sowie Küchen und Wohnküchen angeordnet werden. Kochgelegenheiten in Ateliers oder ähnlichen Räumen sind erlaubt.**

Durch das Abgraben der nicht überbauten Fläche entstehen attraktive, gut belichtete Räume im Untergeschoss. Diese dürfen aber nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Aus diesem Grund wird die Nutzung, entsprechend den Vorschriften bezüglich der Belichtung § 63 und § 64, eingeschränkt. Kochnischen für Ateliers und ähnlichen Räumen wie Bastel- oder Pausenräumen sind jedoch gestattet.

- f. Im Blockrandbereich an der Bechburgerstrasse ist gegenüber der Parzelle 1388 ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten.**

Die Wohnungen des Gebäudes auf der Parzelle 5/1388 sind nach Ost / West orientiert. Die vollständige Nutzung des Blockrandbereichs entlang der Bechburgerstrasse hätte eine Verminderung der Belichtung und der Wohnqualität zur Folge. Der Grenzabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze ermöglicht eine ordentliche Belichtung des bestehenden Gebäudes.

- g. Gebäudewände und Bauteile dürfen nicht in den für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der bestehenden Gebäude auf den Parzellen 706 und 1388 ragen.**

Neben dem unter lit. f geregelten Grenzabstand von 5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze soll auch der Lichteinfallswinkel auf bestehende Räume mit anrechenbarem Licht gesichert werden. Die neuen Gebäude sollen die Situation gegenüber den Hauptfassaden der bestehenden Gebäude nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird der seitliche Lichteinfallswinkel im Blockrandbereich festgeschrieben. Es dürfen lediglich unbeachtliche Bauteile gemäss § 33, Abs. 2 BPG in den Lichteinfallswinkel von 45° ragen.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften sofern diese geringfügig ist und die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt.

4.3 Minergie

Im Kanton Basel-Stadt sind die energetischen Anforderungen an neue Gebäude bereits heute rund 20 Prozent strenger als es die SIA-Norm 380/1 schweizweit regelt. Die strengen Anforderungen entsprechen mit einer Ausnahme den Anforderungen des Minergie-Standards. Die sogenannten Komfortlüftungen sind noch nicht verbindlich.

Der Minergie-P Standard geht jedoch weiter. Er bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. Ein Haus, das den Anforderungen von Minergie-P® genügen soll, ist als Gesamtsystem und in allen seinen Teilen konsequent auf dieses Ziel hin geplant, gebaut und im Betrieb optimiert. So ist die Nordfassade möglichst geschlossen und ohne Fenster, die besonnte Südfassade offen mit möglichst viel Fensterfläche zu gestalten.

Im vorliegenden Fall wird aus drei Gründen auf die Anwendung des Minergie-P Standards verzichtet.

Zeitpunkt:

Minergie-P ist ein Standard, der in jüngster Zeit gerade mit Blick auf die herrschende Umweltdiskussion und die steigenden Ölpreise an Aktualität gewonnen hat. Die Zahl an Minergie-P zertifizierten Gebäuden wächst. Mittlerweile gibt es 180 Gebäude in der Schweiz, die diesem Standard gerecht werden. In Basel-Stadt wurde erst kürzlich das erste Gebäude als Neubau nach Minergie-P fertig gestellt. Weitere Projekte sind in Arbeit. Diese Projekte zeigen, dass das Gebäudekonzept von Beginn weg konsequent auf die Anforderungen von Minergie-P ausgerichtet werden muss. Anpassungen mitten in der Projektierungsphase haben fundamentale Änderungen des Konzepts zur Folge.

Das vorliegende Konzept beruht auf einem Studienauftrag, der die Forderung nach dem Minergie-P Standard nicht zur Auflage hatte. Das Programm zum Studienauftrag stammt vom Juli 2006. Das Resultat des Studienauftrags war ein Entwurf auf Vorprojektstufe, der bereits einen sehr hohen Detaillierungsgrad aufweist und städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen genügt. Den Minergie-P Standard erst jetzt als Auflage zu machen, würde das Konzept in Frage stellen. Der Bebauungsplan ist auf die Qualitäten des Siegerprojekts massgeschneidert und lässt keinen Spielraum offen, das Konzept grundlegend zu ändern.

Gebäudekonzept:

Das vorliegende Projekt eignet sich aus bautechnischer Sicht nur bedingt, dem Minergie-P Standard unterstellt zu werden. Die Vorbauten im Bereich A führen zu einer hohen Fassadenabwicklung im Verhältnis zu den Raumflächen, die beheizt werden. Insbesondere die geplante Stapelung von Loggien, Balkonen und Zimmern führen zu einer leichten Erscheinung der Gebäude. Gerade dieses Merkmal zeichnet das Projekt besonders aus und ist

massgeblich für die städtebauliche sowie architektonische Qualität. Es ist aber nicht geeignet, dem Minergie-P Standard zu entsprechen, da die notwendigen Massnahmen neben einer Überarbeitung des Konzepts unverhältnismässige Kosten nach sich ziehen würden.

Auch die durch die Blockrandstruktur vorgegebene Ausrichtung der Gebäude mit einem hohen Anteil an nach Norden ausgerichteten Fassaden ist keine günstige Ausgangslage für ein Projekt gemäss Minergie-P Standard. Beispielprojekte sind normalerweise Solitärbauten, die nach Süden ausgerichtet werden können und so optimal von der Besonnung im Winter profitieren.

Kosten:

Die GGG Breite AG möchte preisgünstigen Wohnungsbau entsprechend ihren sozialen Zielen realisieren. Der Entwurf von Gmür&Steib Architekten ist ein Vorschlag, der im Bereich des sozialen Wohnungsbaus neue Massstäbe zu setzen versucht und auch im preiswerten Segment hochwertige Architektur anbietet. Eine Forderung nach Minergie-P, die erst im Verlauf der Projektierung auferlegt würde, würde diese Zielsetzung erschweren. Die Investitionskosten sind im Schnitt 10-12% höher als bei der üblichen Bauweise.

Zu bedenken ist auch, dass die Bauherrschaft bereits durch das Instrument der Mehrwertabgabe belastet ist, welche den durch die Umzonung entstehende Mehrwert teilweise abschöpft. Die Initiative, die von der Bauherrschaft ausgeht, sollte daher nicht mit einer zusätzlichen Auflage in Form von Mehrkosten zur Erreichung des Minergie-P Standards belastet werden, handelt es sich doch bei dem Vorhaben – auch ohne Pilotcharakter im energetischen Bereich – durch sein hochstehendes Wohnangebot um ein positives Signal für das Breite Quartier.

Fazit:

Die Forderung nach einer energiesparenden Bauweise, wie sie im Minergie-P Standard zum Ausdruck kommt, ist mit Blick auf die Umweltdebatte richtig. Neben den bereits fortschrittlichen Vorgaben im Kanton Basel-Stadt, die dem Minergie-Standard sehr nahe kommen, muss aber eine situationsabhängige Prüfung erfolgen, weil nicht jedes Projekt geeignet ist, dem ehrgeizigen Standard von Minergie-P nach zu kommen.

4.4 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Baudepartement.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe der Zonenänderung und des Bebauungsplanentwurfs inklusive Vorschriften hat von Montag, 11. Juni bis Dienstag, 10. Juli 2007 im Hochbau- und Planungsamt stattgefunden.

5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Innerhalb der Einsprachefrist sind die vier unten aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass allen vier Schreiben die Einsprachelegitimation zukommt.

Einsprachen:

1. Schreiben von Heinz Martin, Baldeggerstr. 34, 4052 Basel vom 3. Juli 2007
2. Schreiben von Advokat Dr. David Dussy, Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, im Auftrag und Namen von Markus Dürig, Obrechtstr. 16, 4132 Muttenz vom 6. Juli 2007
3. Schreiben von Hans Bühler, Lehenmattstr. 217, 4052 Basel, im Namen der Wohngensenschaft Redingbrücke vom 7. Juli 2007
4. Schreiben von Anne Marie Hofer, Baldeggerstr. 34, 4052 Basel vom 9. Juli 2007

5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen – Zonenänderung und Bebauungsplan – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Hier sollen Anlass und Ziel nochmals kurz zusammengefasst werden:

Die Gebäude sind sehr renovationsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau. Innerhalb der baugesetzlichen Rahmenbedingungen der Schonzone lässt sich jedoch keine architektonisch und städtebaulich befriedigende Neubebauung realisieren. Die Liegenschaft an der Wildensteinerstrasse / Bechburgerstrasse soll daher, entsprechend der umliegenden Parzellen, von der Schonzone in die Zone 4 umgezont werden. Als Grundlage für diese Massnahme dient ein Studienauftrag, dessen hochwertige architektonische und städtebauliche Qualität durch einen Bebauungsplan gesichert werden soll. Die angrenzende Liegenschaft der IWB soll zudem mit der Liegenschaft an der Wildensteinerstrasse vereint und eine zusammenhängende Bebauung gemäss dem Resultat des Studienauftrags realisiert werden. Diese Parzelle befindet sich bereits in der Zone 4. Der Bebauungsplan erstreckt sich über beide Parzellen.

Die Einsprachen 1, 3 und 4 richten sich gegen die Bebauung der Parzelle 5/0825 an der Baldeggerstrasse, da diese zu nahe an das bestehende Nachbargebäude an der Baldeggerstrasse 34 gebaut würde. Die Einsprache 2 richtet sich demgegenüber gegen das Vorgehen bei der Planung, gegen die Umzonung sowie gegen die Bebauung an der Bechburgerstrasse, die zu nahe zur Strasse hin gebaut würde.

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

5.2.1 Bebauung Baldeggerstrasse und Bechburgerstrasse

Betrifft Schreiben Nr. 1, 3 und 4

Die Gebäude an der Baldeggerstrasse würde zu nahe an das bestehende Gebäude gebaut und dadurch die Wohnzimmer verdunkeln. Der Abstand müsse auf mindestens fünf Meter vergrössert werden.

Das Bebauungskonzept sieht vor, auf der Parzelle 5/0825 im Sinne einer geschlossenen Bebauung bis an die Parzellengrenze zur Parzelle 1388 zu bauen. Die Parzelle 825 ist bereits heute der Zone 4 zugeordnet und somit eine geschlossene viergeschossige Bauweise zulässig. Das vorliegende nutzungsplanerische Verfahren ändert daran nichts. Einzelne Wohnungen an der Baldeggerstrasse haben zwar Fenster gegen Norden und somit gegen die geplante Bebauung. Die betroffenen Räume werden aber entsprechend den Kriterien des Bau- und Planungsgesetzes von den nach Osten ausgerichteten Fenstern genügend belichtet.

5.2.2 Baumfällungen

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die Umzonung müssten drei Tannen der neuen Bebauung weichen. Diese müssten erhalten bleiben, da sonst noch mehr Grünraum in der bereits kahlen Umgebung verloren gehen würde.

Die Fällung der Bäume ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Müssen durch die geplante Bebauung Bäume gefällt werden, die nach dem Baumgesetz des Kantons Basel-Stadt geschützt sind (Stammumfang 1 Meter über dem Boden 90cm), so sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Ersatzbepflanzungen auszuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens besteht die Möglichkeit gegen allfällige Fällungen Einsprache zu erheben.

5.2.3 Umzonung nicht gerechtfertigt

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Verhältnisse hätten sich seit der Zuordnung der Liegenschaft zur Schonzone nicht derart geändert, als dass nun bereits wieder eine Umzonung gerechtfertigt wäre.

Die Verhältnisse mögen sich bezüglich der städtebaulichen Situation seit der Zonenplanrevision 1986 nicht wesentlich verändert haben, wie der Einsprecher ausführt, doch haben sich die Verhältnisse bezüglich den Anforderungen an den Wohnungsbau sowie die wohnbaupolitischen Schwerpunkte stark verändert. Eine Zuweisung des Areals zur Schonzone als Tribut an vergangene Zeiten überwog vor 20 Jahren offenbar noch das Interesse nach attraktivem Wohnraum im städtischen Umfeld. Heute können dieselben Argumente nicht mehr überzeugen. Das Interesse nach qualitativem Wohnraum überwiegt deutlich, so setzt auch der Regierungsrat Stadtwohnen als Schwerpunkt im Politikplan 2008 – 2011 mit folgenden Zielen (S. 34):

- „Wir wollen Stadtwohnen in Basel fördern und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot schaffen.“
- „Mit Hilfe von Einzonungen und Neubauten wollen wir neuen Wohnraum schaffen. Investoren sollen durch Anreize zu Neubauprojekten motiviert werden.“
- „Die Wohnpolitik unseres Stadtkantons soll durch Einbezug des Finanzvermögens unterstützt werden.“

5.2.4 Irreguläres Verfahren

Betrifft Schreiben Nr. 2

Aufgrund von nur einer Projektstudie wäre ein Studienauftrag durchgeführt worden, bei dem durch die Juryzusammensetzung bereits fest stand, dass nur ein Projekt in einer andern als der bestehenden Zonenordnung möglich wäre. Dieses Verfahren sei irregulär.

Das Verfahren für die Änderung von Nutzungsplänen regelt das eidgenössische und kantonale Recht. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sagt dazu in Art. 21, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten. Die Raumplanungsverordnung verlangt in Art. 2, dass im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung die Behörden bei der Planung raumwirksamer Tätigkeiten prüfen, wie viel Raum für die Tätigkeit benötigt wird; welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen; ob die Tätigkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist; welche Möglichkeiten bestehen, den Boden haushälterisch und umweltschonend zu nutzen sowie die Siedlungsordnung zu verbessern. Im kantonalen Bau- und Planungsgesetz steht zudem in § 93, dass die im Bau- und Planungsgesetz umschriebenen Planungsaufgaben – also auch Zonenänderungen – nach den vom Bund festgelegten Grundsätzen der Raumplanung zu erfüllen seien.

Wie bereits weiter oben ausgeführt, haben sich die Verhältnisse mit Blick auf die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die wohnbaupolitischen Schwerpunkte in den letzten 20 Jahren erheblich geändert. Auch die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes heben hervor, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Wenn die planenden Behörden zum Schluss kommen, dass sich die Voraussetzungen verändert haben, so prüfen sie die Nutzungspläne und erarbeiten nötigenfalls Vorlagen zu deren Anpassung. Auslöser der Planung Wildensteinerstrasse war der Sanierungsbedarf der Liegenschaften GGG Breite AG bezüglich Bausubstanz und Wohnungsangebot, und die Erkenntnis, dass der Erhalt der Wohngebäude aufgrund veränderter Bedürfnisse nicht mehr den Zielsetzungen der GGG Breite AG und der Wohnpolitik des Stadtkantons Basel-Stadt entsprachen. Der Stadtbildkommission vorgelegte Vorstudien haben gezeigt, dass ein Neubauprojekt die Vorgabe der Schonzone nach Erhalt des Baukubus und der Massstäblichkeit nicht einlösen konnte und eine Zonenänderung angezeigt war. Es war also nur noch zu klären, wie die Zonenordnung anzupassen sei. Dazu diente unter anderem der Studienauftrag.

Ziel eines Studienauftrages ist, verschiedene Teilnehmer Bebauungsvorschläge entsprechend klar definierter Ziele ausarbeiten zu lassen. Das Programm für den Studienauftrag Wildensteinerstrasse suchte nach einer angemessenen städtebaulichen Dichte und gab eine Bruttogeschossfläche entsprechend der quartierüblichen Ausnutzung von rund 6'000m² als

Zielgrösse vor. Mit dem Studienauftrag sollte ausgelotet werden, wie eine angemessene neue Bebauung an diesem Ort und in diesem Umfeld beschaffen sein könnte. Die Zonenänderung war also, wie bereits beschrieben, die massgebliche Voraussetzung für die Ausschreibung eines Studienauftrags und nicht, wie vom Einsprecher vermutet, Ergebnis der Juryzusammensetzung.

5.2.5 Städtebaulich gute Überbauung auch ohne Zonenänderung möglich

Betrifft Schreiben Nr. 2

Wenn mit gleichem Aufwand nach Möglichkeiten gesucht worden wäre, wie für diese neue Bebauung, so hätte auch ein gutes Bebauungskonzept gefunden werden können, das sich an die geltende Zonenordnung gehalten hätte.

Eine für sich gesehen gute Bebauung ist nach der bestehenden Zonenordnung theoretisch denkbar. Diese kann aber das Interesse nach qualitativ hochwertigem und grosszügigem Wohnraum nicht erfüllen und vermag auch nicht in dem Mass auf die Umgebung zu reagieren, dass eine gute Gesamtwirkung entstehen würde, die das Bau- und Planungsgesetz in §58 Abs. 1 fordert.

Offenbar entstand beim Einsprecher der Eindruck, dass im Vorfeld nur eine einzige Variante geprüft worden wäre, auf welche Weise im Rahmen der bestehenden Zonenordnung gebaut werden könnte. Es wurden jedoch verschiedene Varianten geprüft und beurteilt, keine vermochte indessen zu überzeugen. Die Stadtbildkommission war zum Schluss gekommen, „dass über eine allfällige Zonenänderung nachgedacht werden kann.“ Einen Antrag auf Zonenänderung würde die Stadtbildkommission unterstützen, sofern sichergestellt werden kann, dass eine qualitativ hochstehende, gesamte Neubebauung angestrebt wird. Dazu wurde wie erwähnt ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem jener Bebauungsvorschlag resultierte, der einer Zonenänderung bedarf – Umzonung in die Zone 4 – und dessen hoch stehende architektonische Qualitäten mittels des Bebauungsplans gesichert werden sollen.

5.2.6 Interessenabwägung

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Interessenabwägung wäre nicht wie von Art. 3 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung dargelegt worden.

Es ist richtig, dass die planenden Behörden gemäss Art. 3 Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung die raumplanerische Interessenabwägung darlegen müssen. Im Rahmen der Planaufgabe kann und muss die Darstellung der Interessenabwägung jedoch noch nicht erfolgen. Gemäss Abs. 1 des selben Artikels müssen die Behörden die Interessen gegeneinander abwägen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln, diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen, und diese Interessen dann auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Voraussetzung für die Interessenabwägung ist also unter anderem das Planaufgabeverfahren. Dabei werden die Interessen der betroffenen Bevölkerung ermittelt und danach gegen die übrigen Interessen abgewogen. Schlussendlich wird die Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse dargelegt (Siehe dazu insbesondere auch Kapitel 6).

5.2.7 Mangelhafte Abklärung der Lärmsituation

Betrifft Schreiben Nr. 2

Es sei denkbar, dass durch die Gebäudehöhe von rund 17m Lärmreflexionen von der Autobahn in den bislang ruhigen Innenhofbereich des beplanten Gevierts dringen könnten.

Die Lärmsituation wurde mit der Fachstelle für Lärmschutz abgeklärt. Der Bahnlärm sowie die Emissionen der Nationalstrassen führen in den oberen Stockwerken entlang der Baldeggerstr. zu Überschreitungen. Aus diesem Grund wurde im Studienauftrag eine entsprechend optimale Anordnung lärmempfindlicher Räume und Lösungen im Umgang mit der Lärmsituation gefordert. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Projekt reagiert auf diese Situation indem einerseits der Blockrand soweit wie möglich geschlossen wird und andererseits lärmempfindliche Räume im Bereich der Baldeggerstr. gegen den Hof hin angeordnet werden. Die das Bauprojekt betreffenden Anforderungen bezüglich dem Bauen in lärmbelasteten Gebieten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens formuliert. Die Schliessung des Blockrandes im Bereich der Baldeggerstrasse führt zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Innenhof.

5.2.8 Unzweckmässige Anordnung der Einstellhalle

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Zufahrt zur Einstellhalle sei am vorgesehenen Standort unzweckmässig.

Die Anordnung der Zufahrt zur Einstellhalle wird durch das vorliegende nutzungsplanerische Verfahren nicht geregelt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Anordnung beurteilt und dazu gegebenenfalls Auflagen gemacht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann auch dagegen eingesprochen werden. Ungeachtet davon möchten wir trotzdem bereits an dieser Stelle kurz darauf eingehen: Die Baldeggerstrasse ist Teil des Hauptstrassennetzes, die Wildensteiner-, Bechburger- und Farnsburgerstrasse sind Quartierstrassen in der Tempo 30 Zone. Ausser der Wildensteinerstrasse (Sackgasse) sind alle Einbahnstrassen. Aus diesem Grund ist die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle in der Bechburgerstrasse optimal. Die Fahrzeuge können über die Baldeggerstrasse zu und über die Farnsburgerstrasse wegfahren und belasten so das Quartier nur minimal.

5.2.9 Verminderung der Wohnqualität

Betrifft Schreiben Nr. 2

Mit der vorgesehenen Bebauung an der Bechburgerstrasse würde eine enge Strassenschlucht entstehen und so die Wohnqualität vermindern.

Die Wohnqualität ist als solche nur implizit im Bau- und Planungsgesetz enthalten, z.B. Frei- und Grünflächenerfordernis, Belichtung und Lüftungsvorschriften, Raumhöhe und Lichteinfallswinkel. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Mindestmass an Wohnqualität durch die Regelungen des BPG sichergestellt wird. Gerade die Belichtung gegenüber der Nachbarschaft wird, wie auch unter Punkt 5.2.10 ausgeführt, durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Eine subjektive Verminderung der Wohnqualität kann immer geltend gemacht werden. Eine materielle Verminderung entsteht aber nicht alleine durch den Neubau eines Gebäudes in der Flucht von bestehenden Nachbarbauten. Auch die Gebäudehöhe von

14m entspricht den bestehenden Bauten im unmittelbaren Umfeld. Eine materielle Verminderung der Wohnqualität wäre allenfalls durch übermässige Beeinträchtigungen wie etwa durch Lärmimmissionen einer Nachbarnutzung gegeben, was im vorliegenden Fall nicht zu erwarten ist.

5.2.10 Verletzung des Lichteinfalls

Betrifft Schreiben Nr. 2

Gegenüber der Strassenseite sei eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem nur um 0.8 m zurückversetzten Attikageschoss aufgrund des Lichteinfallswinkels gar nicht möglich.

Der Bebauungsplan regelt unter lit. a, dass Dachgeschosse auf der Strassenseite mindestens 0.8 m gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückgesetzt werden müssen. In der dazugehörenden Erläuterung wird darauf hingewiesen, dass der Lichteinfallswinkel zu den gegenüberliegenden Baulinien dadurch nicht eingeschränkt wird. Der Einsprecher argumentiert zu Recht, dass ein Gebäude, das sich strikt daran hielte, natürlich in den Lichteinfallswinkel der gegenüberliegenden Gebäude an der Bechburgerstrasse ragen würde. Das Prinzip der Vorschriften eines Bebauungsplans besteht aber darin, möglichst klare Bauvorschriften festzuschreiben, jedoch nur die unbedingt notwendigen, insofern sie von der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden allgemeinen Zonenordnung abweichen. Vorliegend wird nun – zur Klärung – ausdrücklich vorbehalten, dass die Regelung des Rücksprungs des Attikageschoss von mindestens 80 cm nur gilt, sofern dadurch der Lichteinfallswinkel nicht beeinträchtigt wird. Ansonsten muss der Rücksprung entsprechend grösser ausgeführt werden. Es ist zudem im Interesse der Bauherrschaft diese südwärts ausgerichteten Attikaflächen entlang der Bechburgerstrasse möglichst grosszügig zu gestalten, da die nördlichen Flächen deutlich schlechter besonnt sind.

5.2.11 Keine Berücksichtigung alternativer Lösungen

Betrifft Schreiben Nr. 2

Es wären keine alternativen Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt worden, zum Beispiel eine Bebauung mit Vorgärten entsprechend der heutigen Situation.

Die bestehende Bebauung an der Bechburgerstrasse ist im Sinne von Arbeitersiedlungen mit grosszügigen Vorgärten ausgestattet, die aus einer Zeit stammen, in der Vorgärten noch als Pflanz- bzw. Gemüsegärten der Eigenversorgung dienten. Heute besteht im Allgemeinen kaum mehr Bedarf nach solchen Pflanz- bzw. Gemüsegärten mit direktem Bezug zur Wohnung. Demgegenüber sind Innenhofflächen, also auf der der Strasse abgewandten Seite der Bebauung, ein starkes Bedürfnis von Familien im urbanen Umfeld. Kinder können so in einem Bereich spielen, der von den Strassen abgetrennt und so auch sicherer ist. Aus städtebaulichen Überlegungen hat sich die Jury zudem für die Ergänzung der Blockrandstruktur als wichtigen Ansatz für das gesamte Geviert ausgesprochen.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen und Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raum-

planung (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 2 bis 5 entnommen werden. Auf einen Punkt möchten wir an dieser Stelle nochmals besonders eingehen:

Dem Interesse, die bestehenden Gebäude zu erhalten, steht das Interesse nach qualitativem Wohnraum entgegen. Wie unter Punkt 5.2.3. dargestellt, besteht ein Bedürfnis nach grosszügigem Wohnraum, der innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen nicht realisiert werden kann. Eine den heutigen Anforderungen entsprechende Bebauung entspricht auch dem Grundsatz des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, wonach Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind (Art. 3, Abs. 3 RPG). Auch die Basler Denkmalpflege erachtet die Wirkung der Bauten infolge der kleinflächigen Anlage und des stark veränderten Umfelds als nur noch fragmentarisch. Einer Umzonung und somit einer Neubebauung des Areals kommt demzufolge ein grösseres Interesse zu als dem Erhalt der bestehenden Bebauung.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 5 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.

7. 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



Dr. Eva Herzog
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Plan Nr. 13'259 Bebauungsplan
- Plan Nr. 13'260 Bestehende Zonen
- Plan Nr. 13'261 Neue Zonen
- Kopien der Einsprachen (liegen im GR-Saal auf)

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Entwidmung einer Fläche aus dem Verwaltungsvermögen und Abweisung von Einsprachen im Bereich Wildensteinerstrasse, Baldeggerstrasse und Bechburgerstrasse (Areal Wildensteinerstrasse)

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und § 22 und 33 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 16. April 1997², beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'261 des Hochbau- und Planungsamtes vom 1. Juni 2007 wird verbindlich erklärt.

II. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'259 des Hochbau- und Planungsamts vom 1. Juni 2007 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Das im Blockrandbereich zulässige Volumen ist in Anlehnung an die im Situationsplan und in den Profilen dargestellte Volumenstudie zu realisieren.
 - b. Im Bereich A dürfen Gebäudewände und Bauteile eine maximale Höhe von 14 m (Wildensteinerstr. / Baldeggerstr. 268.07 m ü. M.; Bechburgerstr. 267.50 m ü. M.) nicht überschreiten. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten. Mindestens 1/3 der Fläche im Bereich A darf nicht überbaut werden.
 - c. Dachgeschosse müssen auf der Strassenseite mindestens 0.8 m gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückgesetzt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Lichteinfall. Es sind nur Flachdächer erlaubt.
 - d. Die im Blockrandbereich hofseitig nicht überbaute Fläche darf bis 1,5 m unter den massgeblichen Messpunkt (Wildensteinerstr. / Baldeggerstr. 254.07 m ü. M.; Bechburgerstr. 253.50 m ü. M.) für die Wandhöhe abgegraben werden.
 - e. Im Untergeschoss dürfen keine Wohn- und Schlafzimmer sowie Küchen und Wohnküchen angeordnet werden. Kochgelegenheiten in Ateliers oder ähnlichen Räumen sind erlaubt.

¹ SG 730.100

² SG 610.100

- f. Im Blockrandbereich an der Bechburgerstrasse ist gegenüber der Parzelle 1388 ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten.
 - g. Gebäudewände und Bauteile dürfen nicht in den für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der bestehenden Gebäude auf den Parzellen 706 und 1388 ragen.
3. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Entwidmung

Die Überführung der Parzelle 0825 in Sektion 5 des Grundbuchs der Stadt Basel, haltend ca. 543 m² vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel wird genehmigt.

IV. Abweisung der Einsprachen

Die Einsprachen von

1. Heinz Martin, Baldeggerstr. 34, 4052 Basel vom 3. Juli 2007
2. Advokat Dr. David Dussy, Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, im Auftrag und Namen von Markus Dürig, Obrechtstr. 16, 4132 Muttenz vom 6. Juli 2007
3. Hans Bühler, Lehenmattstr. 217, 4052 Basel, im Namen der Wohngenossenschaft Redingbrücke vom 7. Juli 2007
4. Anne Marie Hofer, Baldeggerstr. 34, 4052 Basel vom 9. Juli 2007

werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Sobald die Beschlüsse I., II. und III. betreffend die Zonenänderung, den Bebauungsplan und die Entwidmung rechtskräftig geworden sind, 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.

V. Publikation

Die Beschlüsse I., II. und III. sind zu publizieren; die Beschlüsse I. und II. unterliegen dem Referendum und werden nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.