



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission

An den Grossen Rat

07.1982.02

Basel, 23. April 2008

Kommissionsbeschluss
vom 23. April 2008

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

**Ratschlag Nr. 07.1982.01 betreffend Wildensteinerstrasse;
Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans und
Entwidmung einer Fläche aus dem Verwaltungsvermögen**

Kurzbericht

Am 16. Januar 2008 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 07.1982.01 betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans an der Wildensteinerstrasse etc. zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen. Sie liess sich dabei von der Vorsteherin des Baudepartements, Frau Regierungsrätin Barbara Schneider, und Herrn Marc Février, Mitarbeiter des Hochbau- und Planungsamtes, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren.

Die BRK begutachtete das zur Diskussion stehende Areal im Rahmen eines Augenscheins.

Die BRK beantragt Zustimmung zu den Anträgen des Regierungsrats. Zur Begründung wird vollumfänglich auf den Ratschlag des Regierungsrates verwiesen.

Der einzige Grund, weshalb die BRK schriftlich zu diesem Geschäft Stellung nimmt, besteht darin, dass die BRK sich anhand dieses Geschäfts grundsätzliche Gedanken zur Frage gemacht hat, ob oder in welchen Fällen im Rahmen der Festsetzung eines Bebauungsplans die Einhaltung eines bestimmten Energieeffizienz-Standards (Minergie® oder Minergie-P®) verbindlich vorgeschrieben werden soll. Die BRK will ihre diesbezüglichen Überlegungen auf diesem Weg den Mitgliedern des Grossen Rates darlegen.

Es ist allgemein bekannt, dass im Gebäudebereich eines der grössten Energiesparpotenziale liegt. Strenge Bauvorschriften in Bezug auf die Energieeffizienz der Gebäude sind daher grundsätzlich sinnvoll.

Einige Mitglieder der BRK haben die Frage aufgeworfen, ob die BRK im Sinne einer ständigen Praxis in Zukunft für jeden Bebauungsplan beantragen soll, dass die Einhaltung eines strengen, über die gesetzlichen Vorschriften hinaus gehenden Energieeffizienz-Standards (z. B. Minergie® oder Minergie-P®) verbindlich vorgesehen wird. Aus rein energiepolitischer Sicht mag diese Forderung berechtigt sein. Andererseits ist aber die Auferlegung zusätzlicher strenger Energievorschriften nicht in jedem Fall, wenn ein Bebauungsplan erlassen werden soll, gerechtfertigt. Insbesondere wenn ein Bebauungsplan nur eine geringere Nutzung erlaubt, als mit der regulären Bauweise realisiert werden könnte, oder wenn der Grundeigentümer aufgrund des Bebauungsplans andere nicht schon im Gesetz vorgesehene Nutzungseinschränkungen in Kauf nehmen muss, wäre die Auferlegung zusätzlicher energietechnischer Auflagen stossend; im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot könnten Auflagen, die über die allgemeinen gesetzlichen Normen hinaus gehen, in einem solchen Fall kaum gerechtfertigt werden. Dabei ist auch in Betracht zu ziehen, dass die generell geltenden gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf die Energieeffizienz von Gebäuden im Kanton Basel-Stadt schon heute vergleichsweise streng sind. Der Weg hin zu einer noch energieeffizienteren Bauweise muss jedenfalls über die Änderung der generell anwendbaren gesetzlichen Grundlagen führen. In dieser Hinsicht hat der Grosse Rat mit der Überweisung der Motion von Beat Jans und Konsorten betreffend verbindlicher Einführung des Minergie-P®-Standards für sämtliche Neubauten bereits ein klares Richtungssignal gesendet.

Aufgrund dieser Überlegungen kam die BRK mit 8 Stimmen gegen 6 Stimmen bei 1 Enthaltung zum Schluss, im vorliegenden Fall darauf zu verzichten, zusätzliche energietechnische Auflagen (Minergie®) im Bebauungsplan verbindlich vorschreiben zu wollen. Die bauliche Nutzung, die im vorliegenden Fall mit dem beantragten Bebauungsplan ermöglicht werden

soll, geht nicht über das reguläre Nutzungsmass hinaus. Der Bebauungsplan sieht sogar noch Einschränkungen vor, welche den Gestaltungsspielraum der Bauherrschaft gegenüber den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen weiter einschränken. Bei der Bauherrschaft handelt es sich um eine Institution des sozialen Wohnungsbaus. Nach der Ansicht der Mehrheit der BRK wäre es in diesem Fall nicht gerechtfertigt, zusätzliche energietechnische Auflagen vorzuschreiben, die über die ohnehin schon strengen gesetzlichen Bestimmungen des Kantons Basel-Stadt hinausgehen würden.

Schlussbemerkungen und Antrag

Die BRK hat diesen Bericht einstimmig ohne Enthaltungen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 6 Stimmen ohne Gegenstimmen bei 5 Enthaltungen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

23. April 2008

Namens der Bau- und Raumplanungskommission
Der Präsident

A handwritten signature in black ink, reading 'A. Albrecht' with a stylized flourish at the end.

Dr. Andreas C. Albrecht

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 § 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹ und §§ 22 und 33 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 16. April 1997² und nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 07.1982.01 des Regierungsrates und in den Bericht Nr. 07.1982.02 seiner Bau- und Raumplanungskommission, 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. Von der als Bereich A bezeichneten Fläche dürfen höchstens zwei Drittel oberirdisch überbaut werden.
 - c. Dachgeschosse müssen auf der Strassenseite mindestens 0.8 m gegenüberdem obersten Vollgeschoss zurückgesetzt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Lichteinfall. Es sind nur Flachdächer erlaubt.

¹ SG 730.100.

² SG 610.100.

- 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.
 - 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 542,5 m², vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel wird genehmigt.

IV. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V. Publikation und Referendum

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Den Einsprechern und Einsprecherinnen ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprechern und Einsprecherinnen eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten oder der Rekurrentin 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.