



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.0047.01 / 07.5293.02

BVD/P090047 / P07529
Basel, 5. August 2009

Regierungsratsbeschluss
vom 4. August 2009

Ratschlag

Areal Schoren

Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Fasanenstrasse, Schorenweg, Egliseeweglein und In den Schorenmatten (Areal Schoren)

sowie

Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend genossenschaftlichen Wohnungsbau auf dem Schoren-Areal

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Vorgeschichte	5
3.2 Studienauftrag	6
3.3 Weiterbearbeitung.....	7
3.4 Projektstudie Burckhardt+Partner.....	7
3.5 Anhörung der Quartierbevölkerung.....	10
4. Nutzungsplanerische Massnahmen.....	12
4.1 Bestehende Zonierung	12
4.2 Bebauungsplan und Vorschriften	12
4.3 Lärmempfindlichkeitsstufen	16
4.4 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge	16
5. Auflage- und Einspracheverfahren	16
5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	16
5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen	16
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	16
7. Bericht zum Anzug Christine Keller und Konsorten	16
7.1 Ausgangslage	16
7.2 Beantwortung der Fragen	16
7.3 Antrag zum Bericht Keller	16
8. Antrag	16
9. Grossratsbeschluss	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe sowie die Abweisung von Einsprachen betreffend das Areal Schoren im Bereich der Fasanenstrasse, des Schorenwegs, des Egliseewegleins und in den Schorenmaten zu genehmigen. Diese Massnahmen schaffen die Voraussetzung, um auf dem Areal attraktiven Wohnungsbau zu realisieren.

2. Ausgangslage

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt hat im Januar 2006 das von der Novartis Pharma AG (Novartis) und vom Regierungsrat gemeinsam vorgeschlagene Vorgehen zur Neunutzung des Hafens St. Johann und zur Erweiterung des Campus Novartis Areal gutgeheissen (GRB vom 18. Januar 2006, Beschluss Nr. 06/06/18G). Das Projekt „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“ ist ein Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Tragweite. Das Gesamtprojekt besteht aus 11 Teilprojekten, die neben räumlichen und baulichen Projekten auch juristische und organisatorische Themen beinhalten. Teilprojekt 11 umfasst die Neuordnung des Areals Schoren.



Abb. 1: Luftbild des Standorts Areal Schoren. (ohne Massstab, Plan genordet)

Das Areal Schoren befindet sich im Eigentum der Novartis und liegt im Bereich des Schorenwegs und der Fasanenstrasse in Basel. Ein Teil des Areals unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1969 (siehe auch Abb. 6, Seite 12). Im Rahmen des Gesamtprojektes „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“ wurde mit Novartis ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Kantons vereinbart. Die Umnutzung des Areals Schoren ist als Kompensation für die weggefallenen 70 Wohneinheiten an der Elsässer- / Hünigerstrasse vorgesehen, die gemäss Teilprojekt 8 bereits in das Eigentum der Novartis übergegangen sind und rückgebaut wurden. Novartis und der Kanton haben sich auf den Kauf von Teilareal B durch den Kanton vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Grossen Rat geeinigt und einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen. Die Teilbereiche A und C werden von Novartis an Investoren zur Erstellung von Wohnraum abgegeben. Das bestehende Bürogebäude am Schorenweg 35 (Teilbereich B) wird von der Novartis bis

2013 weitergenutzt, nach diesem Zeitpunkt kann eine Umnutzung resp. Neuüberbauung durch den Kanton angestrebt werden. Der Kauf von Teilgebiet A (Stadthäuser) und C (Hochhäuser) wurde aus Gründen der Nichteignung für genossenschaftliche Nutzung und aufgrund der jeweiligen Kaufpreise nicht weiterverfolgt. Jedoch soll dort durch Investoren Wohnraum im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen entstehen. Teilgebiet B eignet sich für Genossenschaften und zusätzlich für quartierdienliche Nutzungen und wird deshalb durch den Kanton entwickelt.

Als Grundlage für eine Neunutzung des Areals Schoren lud Novartis zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement im Januar 2007 sechs Teams zu einem städtebaulichen Studienauftrag ein. Das Beurteilungsgremium empfahl der Novartis das Projekt des Architekturbüros Burckhardt+Partner zur Weiterbearbeitung. Das Resultat der Weiterbearbeitung diente als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans, mit dem die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Neuordnung des Areals zu Wohnbauzwecken festgesetzt werden können.

3. Erläuterungen

Der Planungssperimeter umfasst eine Gesamtfläche von rund 46'044.5 m² und befindet sich im Besitz folgender Eigentümer:

- Teilbereiche A+B = Parzelle 7/0508, Fläche: 26'256.5 m²
Eigentum: Novartis Pharma AG, Postfach, 4002 Basel
- Teilbereich C = Parzelle 7/1364, Fläche: 12'274.5 m²
Eigentum: Novartis Pharma AG, Postfach, 4002 Basel
- Teilbereich D = Parzelle 7/1240, Fläche: 7'513.5 m²
Eigentum: Credit Suisse Asset Management Funds, Uetlibergstr. 231, 8045 Zürich

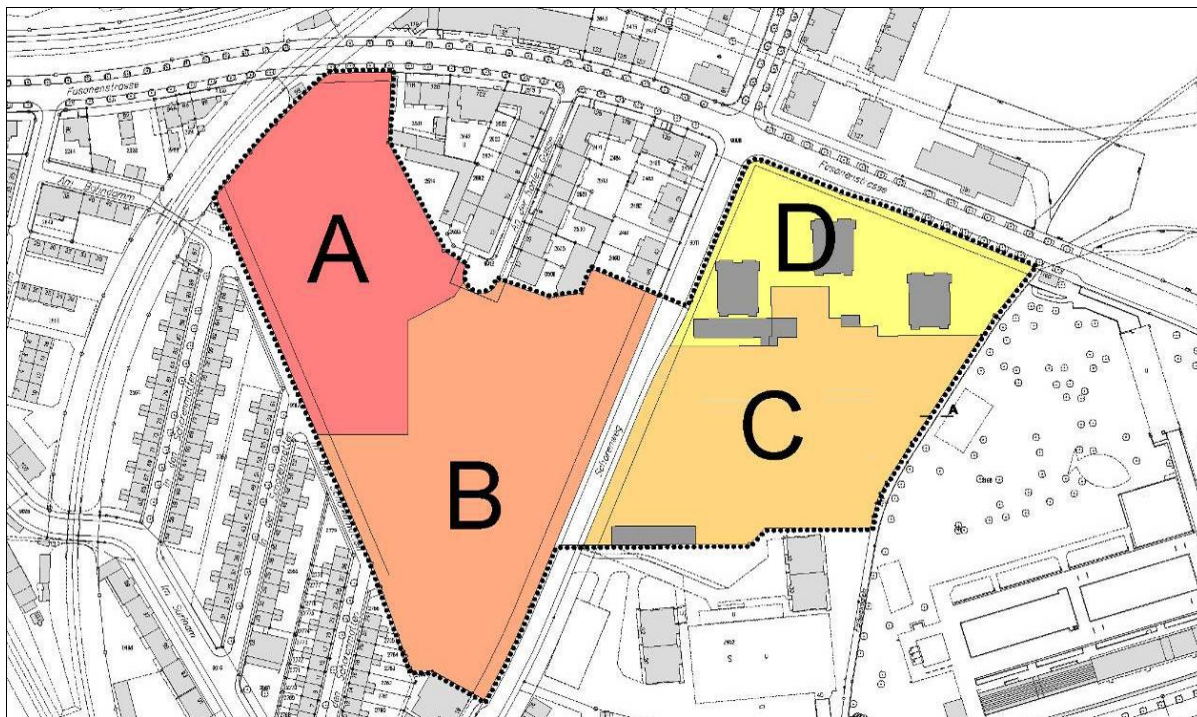


Abb. 2: Situation Teilbereiche A-D. (ohne Massstab, Plan genordet)

Nach erfolgreichem Abschluss des vorliegenden Planungsverfahrens ist gemäss der Grundsatzvereinbarung vom 20. April 2005 zwischen Regierungsrat und Novartis eine Veräusserung der Grundstücke 508 und 1364 (Teilbereiche A, B und C) an den Kanton und/oder an Dritte geplant. Das bestehende Bürogebäude der Novartis (Teilbereich B) wird bis 2013 weiter genutzt. Das Grundstück 1240 der Credit Suisse (Teilbereich D) unterliegt ebenfalls dem Bebauungsplan, wird durch die vorliegende Planung aber nur insofern berührt, als die bestehende Nutzung baurechtlich gesichert werden soll.

3.1 Vorgeschichte

Im 19. Jahrhundert wurde das Areal Schoren mit dem Bau einer Bandfabrik, einem wichtigen Vorläuferproduktionszweig der heutigen Chemie, industriell genutzt. Mit der Verlegung des Badischen Bahnhofs (Deutscher Bahnhof) in Hochlage an die Schwarzwaldallee wurde Kleinbasels Stadtentwicklung der Gründerzeit auf das Gebiet vor dem Bahndamm beschränkt. Das Areal Schoren, hinter dem Bahndamm gelegen, wurde dadurch zu einem Teil des wohl ältesten Wohn-Aussenquartiers Basels, des Hirzbrunnenquartiers. Im Jahre 1930 wurde das südlich angrenzende Gebiet zum Fokus der Schweizer Architekturwelt: Aus Anlass der „Wohnbauausstellung Basel“ wurde auf Betreiben der Basler Wohngenossenschaften und des Schweizerischen Werkbundes eine Siedlung von Musterhäusern errichtet, die die Bemühungen um das Kleinhaus (Reihenhaus) und die Kleinwohnung zum Ziel hatte. Ein Grossteil der Schweizer Avantgarde des modernen Bauens beteiligte sich an der Aufgabe („Rationalisierung des Bauens im funktionalistischen Sinne“).

Das eigentliche Areal Schoren wurde Ende der 60er Jahre für die Bedürfnisse der Werksentwicklung genutzt. Auf Teilen des ehemaligen Werkareals der Bandfabrik (Teilbereich D) wurden „moderne“ Wohnblöcke und Wohnhochhäuser zur Deckung der hohen Nachfrage geplant und realisiert. Auf der Westseite des Schorenwegs wurde ein Verwaltungsgebäude

der Novartis gebaut. Östlich des Schorenwegs befindet sich heute eine unterirdische Sammelgarage und eine oberirdische Parkieranlage, die von den Angestellten der Novartis und von Dritten genutzt wird.

Die Erweiterung des Campus Novartis im Werk St. Johann ermöglicht nun die Konzentration der Büroflächen im St. Johann. In diesem Zusammenhang beabsichtigt Novartis, sich vom Areal Schoren zu lösen und das Areal gemäss Vereinbarung vom 20. April 2005 für Wohnbauzwecke an den Kanton und/oder an Dritte zu veräussern. Das bestehende Bürogebäude am Schorenweg 35 (Teilbereich B) wird von der Novartis bis 2013 weitergenutzt.

3.2 Studienauftrag

Um ein tragfähiges Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept für das Areal Schoren zu erarbeiten, wurde im Januar 2007 ein Studienauftrag ausgeschrieben. Das Resultat dient als Grundlage für die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 106. So sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung einer qualitativ hochwertigen und wirtschaftlichen Überbauung geschaffen werden. Für die einzelnen Teilbereiche A-C waren folgende Aufgabenschwerpunkte zu bearbeiten:

- Für den Teilbereich A musste eine Wohnüberbauung entwickelt werden, die als erste Etappe realisiert werden könnte.
- Für den Teilbereich B war aufzuzeigen, wie dieser Bereich nach dem Rückbau des Verwaltungsgebäudes ab 2014 mit einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung entwickelt werden könnte, oder wie das bestehende Verwaltungsgebäude unter Einhaltung der wirtschaftlichen Anforderungen für Wohnzwecke umgenutzt werden könnte.
- Für den Teilbereich C war zu prüfen, inwieweit dieses Areal für Wohnzwecke genutzt werden könnte. Dabei musste sowohl für die bestehenden Nutzungen als auch für die zukünftigen Entwicklungen ein ausreichendes Parkplatzangebot bereitgestellt werden können.

Mit der Ausarbeitung einer Studie wurden die folgenden sechs Architekturbüros beauftragt: Buol & Zünd, Basel; Burckhardt+Partner AG, Basel; Diener & Diener Architekten, Basel; Meili Peter, Zürich; Neff Barbara & Neumann Bettina, Zürich; Nissen Wentzlauff Architekten BSA SIA, Basel

Beurteilt wurden die Arbeiten von folgendem Beurteilungsgremium: Vittorio Magnago Lampugnani, Architekt, Milano/Zürich (Vorsitz); Dr. Christoph Stutz, Jurist, Basel (Stellvertretung Vorsitzender); Marianne Burkhalter, Architektin, Zürich; Dietmar Eberle, Architekt, Lochau/A; Martin Hofer, Marktanalyst/Immobilien, Zürich; Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel-Stadt; Marco Serra, Architekt Novartis, Basel; Lukas Stutz, Architekt, Basel

Das Beurteilungsgremium beantragte, die Studie von Burckhardt+Partner zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.



Abb. 3: Projekt Wellville von Burckhardt+Partner 2007. (ohne Massstab, Plan genordet)

3.3 Weiterbearbeitung

Die Weiterbearbeitung diente dazu, die aus der Beurteilung gewonnenen Erkenntnisse soweit zu vertiefen und das Resultat zu überarbeiten, dass es als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans dienen konnte. Insbesondere waren folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Vertiefungsstudie über die Teilgebiete A und B mit Abbruch des Verwaltungsgebäudes. Dabei ist vermehrt bodennahes Wohnen in Form von Stadthäusern mit individuellen Aussenräumen für Familien anzustreben.
2. Vertiefungsstudie über das Teilgebiet A mit bodennahem Wohnen und Erhalt/Umnutzung des Verwaltungsgebäudes im Teilgebiet B für Sondernutzungen (wohnnahe Nutzungen, die den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung des Quartiers dienen).
3. Vertiefungsstudie über das Teilgebiet C mit Setzung und Höhenentwicklung von zwei Hochhäusern.
4. Vorschlag für die Grenzziehung zwischen den Teilgebieten A und B für die Aufträge 1 und 2. Damit soll aufgezeigt werden, wie eine Abparzellierung der Bereiche A und B gemacht werden kann, die beide Varianten (Abbruch oder Umnutzung) in Teil B berücksichtigt.

3.4 Projektstudie Burckhardt+Partner

Das Areal befindet sich an der Schnittstelle unterschiedlicher Bebauungsmuster. Die Teilgebiete A und B sind in den städtisch geprägten Siedlungsraum eingebunden. Die Baustruktur ist uneinheitlich und besteht aus Fragmenten. Das bestehende Verwaltungsgebäude der

Novartis nimmt eine eigenständige Haltung zum Quartierumfeld ein. Um das Teilgebiet C befinden sich punktförmige Hochbauten mit grossen Grünflächen.

Die Projektstudie reagiert auf die unterschiedlichen Gegebenheiten des Ortes westlich und östlich des Schorenweg. In den Teilgebieten A und B werden die vorhandenen Bebauungsmuster eingebunden. Dazu werden die klaren äusseren Kanten Schorenweg, Fasanenstrasse, An der hohlen Gasse, In den Schorenmatten sowie des Bahndammes aufgenommen, als Gestaltungslinien fortgeführt und so die Baufelder definiert. Nach Süden (zu der Strasse „In den Schorenmatten“) wird eine neue klare Kante formuliert, die die Eigenständigkeit und besondere Bedeutung der Siedlung Schorenmatten hervorhebt, ohne sich von ihr abzugrenzen. Im Innern der Teilbereiche A und B weiten sich die Wegverbindungen durch die Teilgebiete räumlich zu einem zentralen Freiraum als Verknüpfungs- und Kommunikationsbereich auf, der zusammen mit den äusseren Anknüpfungspunkten die Baufelder definiert. Die Baukörper schliessen vorhandene Blockränder bzw. bilden selbst neue Blockstrukturen. Innen (private Höfe und Freiräume) und Aussen (öffentliche Räume und Verkehrsflächen) werden so klar unterschieden. Durchbrüche und Unterbrechungen an wichtigen Stellen, ermöglichen die Durchlässigkeit der Struktur und die Ausbildung des Wegnetzes.

Geschossigkeit und Körnung der Umgebung wurden in der Projektstudie aufgenommen und behutsam modifiziert. Es werden 3 - 4 Geschosse (inkl. Dachgeschosse) vorgesehen und die maximalen Bautiefen variieren zwischen 13 und 16 Metern. Dies ermöglicht es, einen grossen Spielraum für unterschiedliche Wohnungstypen und damit ein breites Wohnungsangebot mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung zu realisieren.

Im Teilgebiet A soll bodennahes Wohnen in Form von Stadthäusern gefördert werden. Dazu werden die einzelnen Baukörper in Abschnitte unterteilt, Aussen- und Freiräume jedem Abschnitt zugeordnet. Den städtebaulichen Abschluss und das typologische Bindeglied zum Teilgebiet B stellt ein Baukörper mit Geschosswohnungen dar.

Im Gebiet B werden unterschiedliche Typen von Wohnungen angeboten und in Grösse und Standard differenziert. Der zentrale Freiraum soll in seiner Zentrumsfunktion aufgewertet werden, in dem Sondernutzungen – wohnnahe Nutzungen wie Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen in den Erdgeschossen untergebracht werden sollen.



Abb. 4: Überarbeitete Projektstudie von Burckhardt+Partner 2007 ohne Verwaltungsgebäude (ohne Massstab, Plan genordet)

Auch im Teilgebiet C wird die vorhandene Siedlungsstruktur der direkten Umgebung aufgenommen und das Ensemble der Hochhäuser um zwei Neubauten ergänzt. Die Höhen nehmen auf den Lichteinfallswinkel von 60° sowie auf den 2-Stunden Schatten gegenüber den umliegenden Hochhäusern Rücksicht (s. dazu Kap. 5.2.2). Die maximalen Grössen werden durch Profile definiert, sie entsprechen in etwa derjenigen der südlich liegenden Hochhäuser, die je 17 Geschosse aufweisen. Das Profil ist nach unten hin breiter, um einen Spielraum für die Anordnung der zulässigen Bruttogeschossfläche zu ermöglichen. Die Nutzung der Hochhäuser ist auf Wohnen beschränkt, innerhalb der Gebäude sollen unterschiedliche Typen von Geschosswohnungen angeboten und in Grösse und Standard differenziert werden.

Der differenzierte Umgang westlich und östlich des Schorenweg setzt sich auch bei der Aus- und Grünraumgestaltung fort. In den Teilgebieten A und B entsteht ein spannungsreicher Kontrast zwischen den urbanen, öffentlichen Freiräumen und den privaten, individuellen Gärten (Teilgebiet A) bzw. Innenhöfen (Teilgebiet B). Im Teilgebiet C wird der fließende, offene Grünraum der Umgebung (Eglisee, Lange Erlen) in angemessener Form fortgesetzt. Die Haupteinschliessung des Areals erfolgt über den Schorenweg und die Fasanenstrasse. Von dort werden die beiden Einstellhallen – neu im Teilgebiet A, bestehend im Teilgebiet C – erschlossen. So kann der Verkehr im Quartier selbst auf den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo), die Anlieferung und die Notbefahrbarkeit beschränkt werden.

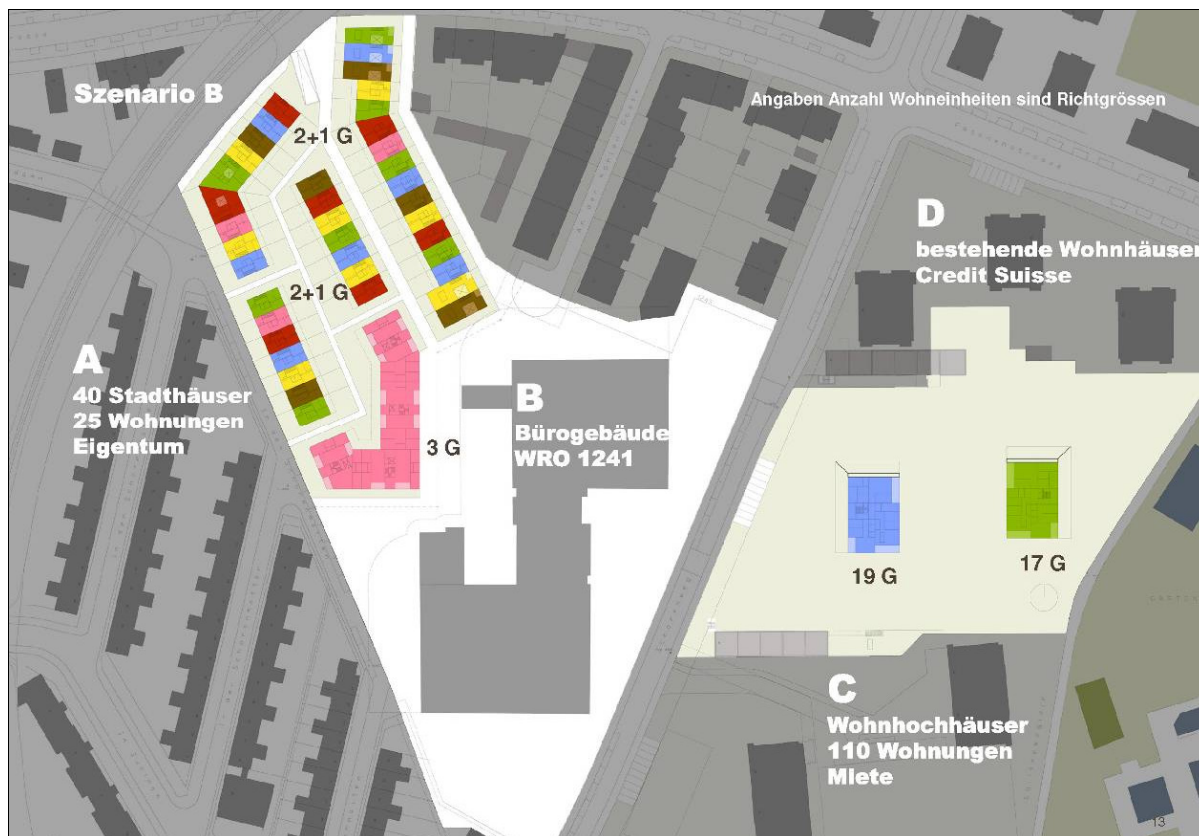


Abb. 5: Überarbeitete Projektstudie von Burckhardt+Partner 2007 mit Verwaltungsgebäude (ohne Massstab, Plan genordet)

Neben dem in Abb. 4 dargestellten Vorschlag für eine Neubebauung des Areals wurde auch geprüft, ob eine Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Novartis möglich wäre. Dabei galt es insbesondere zu prüfen, ob das im Bereich A vorgeschlagene Bebauungsmuster auch bei einem Erhalt des Verwaltungsgebäudes eine städtebaulich hoch stehende Struktur ermöglicht. Der Vorschlag von Burckhardt+Partner schafft dies ausgezeichnet.

3.5 Anhörung der Quartierbevölkerung

Gemäss §55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt muss „der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein[beziehen], sofern ihre Belange besonders betroffen sind“. Die dazu erlassene Verordnung über die Mitwirkung der Quartierbevölkerung vom 22. Mai 2007 sowie der Leitfaden zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung beschreiben und regeln die Details.

Die Mitwirkung der Bevölkerung hat in der Regel über Quartierorganisationen zu erfolgen, welche die Form eines gemeinnützigen, politisch und konfessionell neutralen Vereins im Sinne von Art. 60ff. Zivilgesetzbuch aufzuweisen haben, aus einer Mindestzahl von 20 Mitgliedern bestehen und den Kontakt und Austausch von Informationen mit und unter der Quartierbevölkerung bezwecken. Solche Organisationen können um eine Mitwirkung ersuchen, sofern ihre Belange besonders betroffen sind. Auf Gesuch einer Organisation hin hört die zuständige Behörde die Quartierbevölkerung an und entscheidet danach über eine allfällige

lige weitere freiwillige Mitwirkung. Die in nutzungsplanerischen Verfahren vorgeschriebene formelle Mitwirkung (Planaufgabe, siehe auch Kapitel 5) ist davon unabhängig.

Mit Schreiben vom 7. November 2007 ersuchte das Stadtteilsekretariat Kleinbasel um eine solche Anhörung. Diese fand am 5. März 2008 im Allmendhaus statt. Von 700 angeschriebenen Anwohnern und Interessensvertreterinnen aus dem Hirzbrunnenquartier nahmen rund 40 Personen an der Anhörung teil. Die engagierte Quartierbevölkerung hatte sich vorgängig zu einem Workshop getroffen und die gemeinsamen Anliegen diskutiert. Dabei stehen zwei übergeordnete Anliegen im Vordergrund:

(1) „Das Hirzbrunnenquartier wird durch die Tramlinie zweigeteilt. Im Perimeter Riehenstrasse, Lange Erlen, Bahndamm fehlt ein zentraler Begegnungsort. Mit einer intelligenten, quartierdienlichen Nutzung des Schorenareals bietet sich die einmalige Chance zur Realisierung des fehlenden Begegnungsortes.“

(2) „Das Quartier ist durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Um diese Identität zu stärken, ist analog zu der im Rahmen der Wohnbauausstellung (WoBa) um 1930 realisierte Mustersiedlung Surinam – Schorenmatte, ein experimenteller, beispielhafter Wohnungsbau anzustreben.“

Die an der Anhörung vorgebrachten Anliegen lassen sich grob in vier Kategorien unterteilen.

(1) Anliegen, die einen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren, also baurechtlichen Charakter haben; (2) Anliegen, die erst im Rahmen des Arealverkaufs von Bedeutung sind; (3) Anliegen, die erst eine spätere Projektentwicklung für einzelne Arealteile betreffen und ins Baubewilligungsverfahren Eingang finden müssten; (4) Anliegen, die lediglich den zuständigen Stellen weitergeleitet werden können, die aber keinen direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, dem Verkauf oder der späteren Projektentwicklung haben.

Das Bau- und Verkehrsdepartement hat nach der Anhörung auf die Anliegen reagiert und aufgezeigt, welche Anliegen wie berücksichtigt werden. Eine weitere freiwillige Mitwirkung wurde nicht als notwendig angesehen, da die meisten Anliegen, auf die der Kanton Einfluss nehmen kann, im Rahmen des Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt waren oder in die Planung aufgenommen werden konnten. Nachfolgend die Anliegen, die den Bebauungsplan betreffen.

- Einrichtung eines zentralen Begegnungsortes für das Hirzbrunnen Nord, gemischte Arealnutzungen (Café, stilles Gewerbe, Kindertagesstätten, etc.),
- Umnutzung bestehender Gebäude (Verwaltungsgebäude),
- neue Gebäude nicht höher als bestehendes Bürogebäude oder fünf Geschosse,
- Bebauung nach neusten Energie-Standards (Minergie / Minergie-P),
- Beibehaltung der Nutzungsziffer gemäss Zone 3,
- neben Mietwohnungen auch Wohneigentum (z.B. Baugruppen),
- das Areal soll verkehrsfrei sein (ausgenommen Anlieferungsverkehr im Schritttempo),
- bestehendes Parking soll erhalten bleiben,
- durchlässige Fuss- und Veloverbindungen durchs Areal.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehende Zonierung

Das gesamte Areal Schoren befindet sich in der Zone 3. Gemäss den Vorschriften für die Zone 3 ist eine Ausnützung von 100% zulässig (AZ 1.0). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17 m. Zulässig sind 3 Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss und einer Freifläche von 50% der Fläche hinter der Baulinie, die zudem zu 2/3 zu begrünen ist. Die Teilbereiche A und B sind zudem mit einer Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten überlagert. Die Zuordnung zur Zone 3 entspricht dem quartierüblichen Mass und wird durch das vorliegende Verfahren nicht geändert.

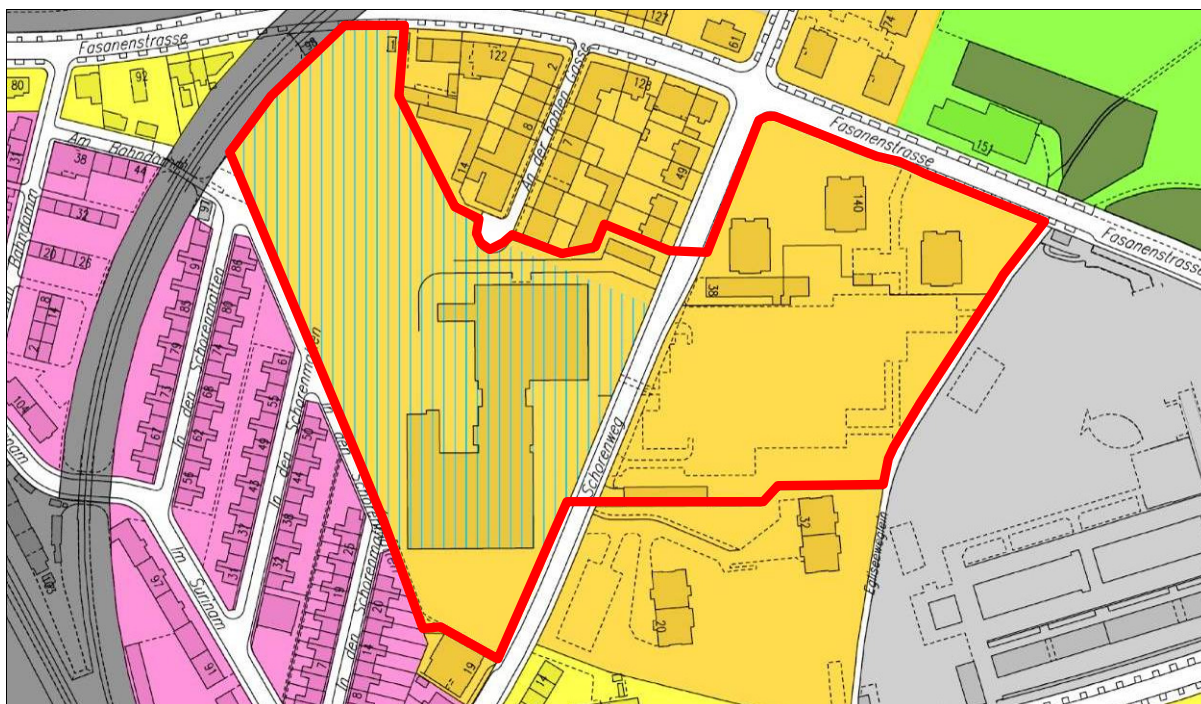


Abb. 6: Aktueller Zonenplan Areal Schoren. (ohne Massstab, Plan genordet)

4.2 Bebauungsplan und Vorschriften

Ein grosser Teil des Areals Schoren unterliegt dem Bebauungsplan NR. 106 aus dem Jahre 1969. Darin enthalten sind Vorschriften für das Verwaltungsgebäude (Teilgebiet B), die Hochhäuser der Credit Suisse (Teilgebiet D) sowie für die Parkierungsanlage (Teilgebiet C). Eine Wohnüberbauung des Areals, insbesondere in den Teilgebieten A, B und C, kann im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht realisiert werden. Eine Anpassung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Vorschriften ist daher notwendig.

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Im vorliegenden Fall ist der Zweck des Bebauungsplans, die Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnüberbauung zu schaffen, sowie die bestehenden Hochhäuser in Teilgebiet D in ihrem Bestand zu sichern. Für die Teilgebiete A, B und C sollen die jeweils geeigneten und der städtebaulichen Situation ent-

sprechenden Vorschriften festgesetzt werden. Diese bauen auf die Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Studienauftrag und der Weiterbearbeitung auf.

Die Teilbereiche A und B sollen eine Dichte entsprechend der weiteren Umgebung des Areals aufweisen. In Teilbereich C ist eine Ergänzung der bestehenden Hochhäuser um zwei weitere vorgesehen, die ebenfalls in einen parkähnlichen Grünraum eingebettet sind. Der Bebauungsplan reagiert so auf das jeweilige unmittelbare Umfeld und vervollständigt den städtebaulichen Bestand.

Der Bebauungsplan regelt die zulässige Bruttogeschossfläche, die zulässigen Höhen und Gebäudetiefen, die Erschliessung für Autos, Velos, Fussgänger, Ver- und Entsorgung sowie Notfallfahrten, die zulässige Anzahl Parkplätze inklusive der bestehenden unterirdischen Parkplätze im Teilbereich C sowie die Sicherung des Bestandes im Teilbereich D.

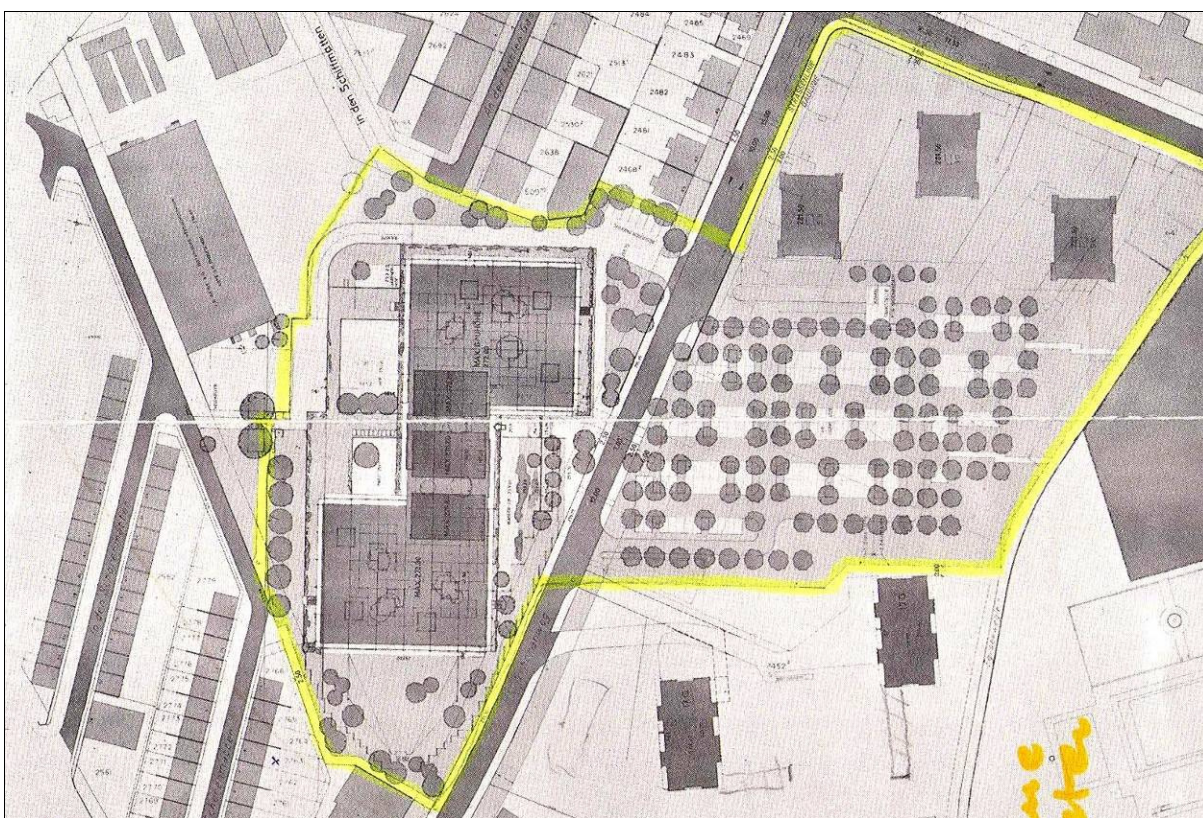


Abb. 6: Bestehender Bebauungsplan Areal Schoren. (ohne Massstab, Plan genordet, SBV NR. 106)

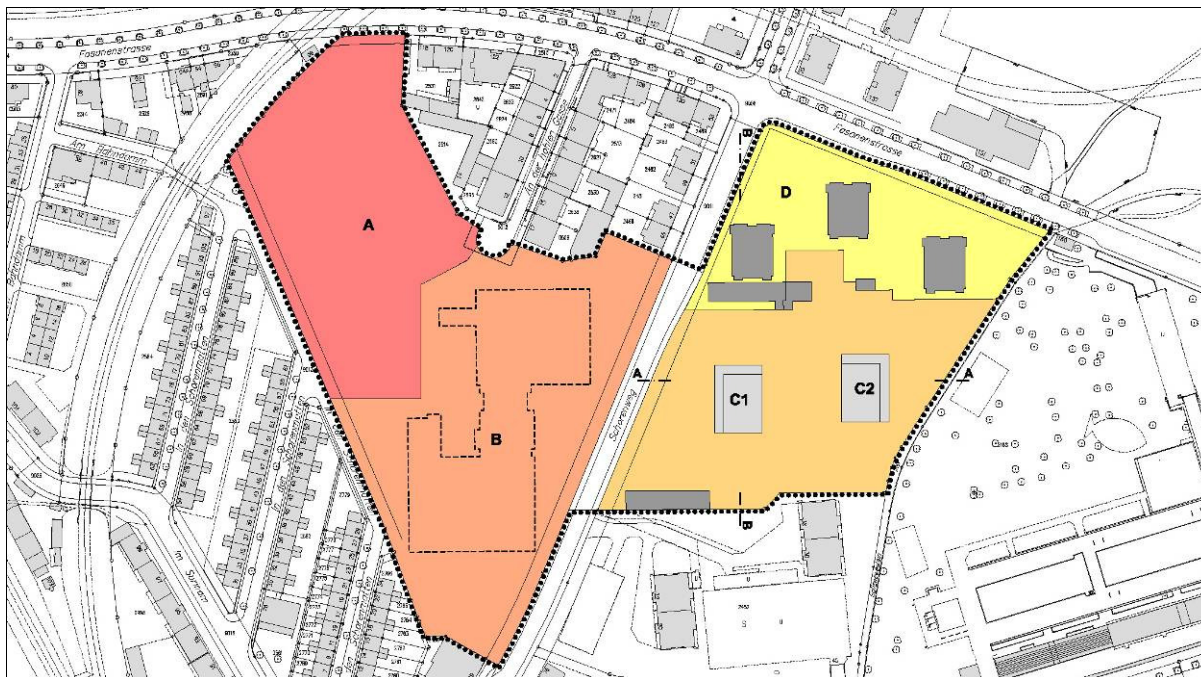


Abb. 7: Neuer Bebauungsplan, Plan Nr. 13'329 Areal Schoren, Situation. (ohne Massstab, Plan genordet)

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften festgesetzt:

Nutzungsmass

2.1 Innerhalb der im Plan dargestellten Teilbereiche sind folgende Bruttogeschossflächen (BGF), Gebäudewandhöhen und Anzahl Geschosse zulässig. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten.

- a. Im Teilgebiet A ist eine BGF von 10'900 m² bei zwei Voll- und einem Dachgeschoss zulässig. Gebäudewände dürfen die Höhe von 8 m erreichen. Dachgeschosse dürfen 60% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten, müssen aber nicht hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt werden. Gegen die Fasanenstrasse sowie gegen den Teilbereich B sind Gebäude mit drei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss, bei einer maximalen Höhe der Gebäudewände von 11 m zulässig.
- b. Im Teilgebiet B ist eine BGF von 16'900 m² bei drei Voll- und einem Dachgeschoss zulässig. Gebäudewände dürfen die Höhe von 11 m erreichen. Dachgeschosse müssen auf 10% der gesamten Fassadenlänge nicht hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt werden.
- c. Im Teilgebiet B ist alternativ zu einer Neuüberbauung auch eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes zulässig. Die zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem Bestand.
- d. Im Teilgebiet C ist eine BGF von 14'800 m² innerhalb der im Plan dargestellten Profile (Schnitt A-A) bei 19 (C1) beziehungsweise 17 (C2) Vollgeschossen zulässig. Es sind keine Dachgeschosse zulässig. Der massgebliche Lichteinfallswinkel zu den Nachbargrundstücken beträgt 60°.

- e. Der Bestand im Teilgebiet D ist gesichert. Eine neue Bebauung hat sich bezüglich BGF, Geschosszahl, Gebäudetiefen und Gebäudestellung nach dem Bestand zu richten.**

Die maximalen Gebäudewandhöhen entsprechen den Vorschriften der Zone 2 in Teilbereich A und der Zone 3 in Teilbereich B gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG). Die Dachgeschosse sind über die Gebäudewandhöhe hinaus zulässig. Innerhalb der 8 m sind also 2 Vollgeschosse, innerhalb der 11 m 3 Vollgeschosse zulässig. Für die Gebäudewandhöhen der beiden in Teilgebiet C zulässigen Hochhäuser sind die im Schnitt (siehe Abb. 8 & 9) dargestellten Werte massgebend. Die Höhen nehmen auf den Lichteinfallswinkel von 60° sowie auf den 2-Stunden-Schatten gegenüber den umliegenden Hochhäusern Rücksicht. Die zulässige Anzahl Geschosse der Hochhäuser entspricht in etwa derjenigen der südlich liegenden Hochhäuser, die je 17 Geschosse aufweisen. Das Profil ist nach unten hin breiter um einen Spielraum für die Anordnung der zulässigen Bruttogeschossfläche zu ermöglichen. Unbeachtliche Bauteile gemäss §33 BPG sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen.

Aus dem Studienauftrag ging auch ein differenzierter Umgang mit der Geschossigkeit in den Bereichen A und B hervor. Diesem soll durch die Formulierungen in lit. a und b Genüge getan werden. Insbesondere soll an einzelnen Stellen bis an die Fassadenflucht herangebaut werden können. So soll auch bei einer zweigeschossigen Bauweise ein dreigeschossiger Charakter erzeugt werden können.

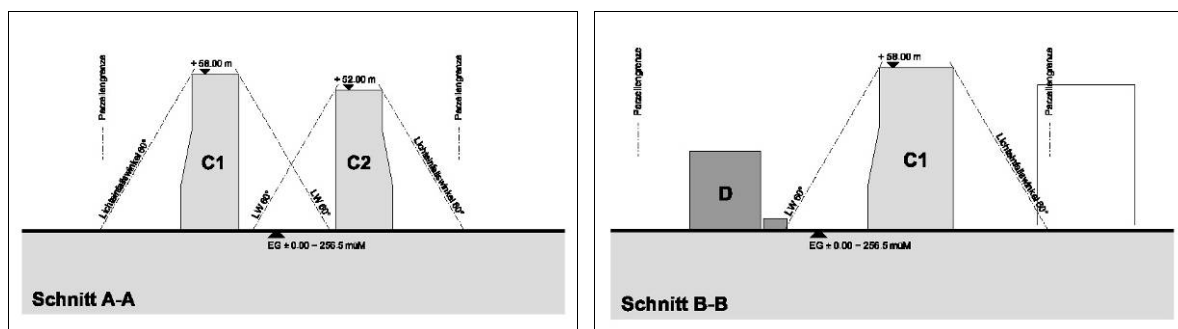


Abb. 8 & 9: Bebauungsplan Areal Schoren, Schnitte. (ohne Massstab, Plan genordet)

Die zulässige Bruttogeschossfläche in den Teilbereichen A-C von 42'600m² ergibt bei einer Arealfläche von 38'530m² eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.1. In der Zone 3 ist eine BGF von 1.0 zulässig. In den Teilbereichen A und B richtet sich die von einer oberirdischen Bebauung freizuhaltende Fläche nach den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes über die Freifläche (§ 15 und 52).

Neben einer Neubebauung in Teilgebiet B ist auch eine Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes als Option zulässig. Dabei profitiert der Bestand von einer gegenüber der zulässigen BGF leicht höheren Geschossfläche.

In Teilgebiet D soll der Bestand gesichert werden. Dabei sind auch in Zukunft Gebäudehöhen und Bruttogeschossflächen entsprechend dem Bestand von rund 11'670m² BGF und neun Vollgeschossen zulässig.

*Qualität / Richtlinie***2.2 Die Bebauung in den Teilbereichen A und B hat hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu genügen.**

Die Studie von Burckhardt+Partner, wie sie aus dem Studienauftrag und der anschliessenden Weiterbearbeitung hervorgegangen ist (siehe auch Abb. 4 und 5, Seite 7 und 8), zeigt hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten, an denen sich die künftige Bebauung zu messen hat. Dabei stehen folgende Punkte im Vordergrund:

- Nach Süden (zu der Strasse „In den Schorenmaten“) soll eine klare Kante formuliert werden, die die Eigenständigkeit und besondere Bedeutung der Siedlung Schorenmaten hervorhebt, ohne sich von ihr abzugrenzen.
- Im Innern der beiden Teilbereiche sollen sich die Wegverbindungen durch die Teilgebiete räumlich zu einem zentralen Freiraum als Verknüpfungs- und Kommunikationsbereich aufweiten.
- Die Bebauung soll vorhandene Blockränder schliessen bzw. neue Blockstrukturen bilden. Innen (private Höfe und Freiräume) und Aussen (öffentliche Räume und Verkehrsflächen) sollen so klar unterteilt werden.
- Durchbrüche und Unterbrechungen an wichtigen Stellen, sollen die Durchlässigkeit der Bebauungsstrukturen und die Ausbildung des Wegnetzes gewährleisten.
- Die maximalen Bautiefen variieren zwischen 13 und 16 Metern. Dies ermöglicht es, einen grossen Spielraum für unterschiedliche Gebäudetypen und damit ein breites Wohnungsangebot und eine soziale Durchmischung zu erreichen.
- Im Teilgebiet A soll bodennahes Wohnen in Form von Stadthäusern realisiert werden. Dazu sollen Aussen- und Freiräume jeder Wohneinheit zugeordnet werden. Besondere Beachtung muss dem städtebaulichen Abschluss zum Teilgebiet B geschenkt werden.
- Im Gebiet B sollen unterschiedliche Typen von Wohnungen angeboten und in Grösse und Standard differenziert werden. Der zentrale Freiraum kann in seiner Zentrumsfunktion aufgewertet werden, in dem wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen in den Erdgeschossen untergebracht werden. Inwieweit die geplante Entwicklung auch bei einer Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes möglich ist, muss noch näher untersucht werden.

*Nutzungsart***2.3 Es ist ein Mindestwohnanteil von 90% einzuhalten. Im Teilbereich B sind zudem wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen zulässig. Andere als Wohnnutzungen sind, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, im Erdgeschoss anzuordnen.**

Das Areal soll dem Wohnungsbau dienen. Für eine Durchmischung des Quartiers einerseits und andererseits um die Möglichkeit zu schaffen, dass das Areal auch eine Zentrumsfunktion innerhalb des Quartiers einnehmen kann, wird der Mindestwohnflächenanteil von 100% auf 90% reduziert. Aus demselben Grund sind wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen im Teilbereich B zusätzlich zu den 10% Arbeitsflächen zulässig. Unter wohnnahen und quartierdienlichen Nutzungen sind z.B. Cafés, Kindergärten, Kindertagesstätten, schulische Nutzungen, Mediatheken oder stilles Kleingewerbe mit Quartierbezug zu verstehen, im Allgemeinen also Nutzungen, die den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung des Quartiers dienen.

Verkehr, Parkplätze

- 2.4 In den Teilgebieten A und B ist von „In den Schorenmaten“ zur „An der hohlen Gasse“ und von „In den Schorenmaten“ zum Schorenweg sowie in Teilbereich C vom Schorenweg zum Egliseeweglein jeweils mindestens ein öffentlich nutzbarer, durch Servitute gesicherter Fuss- und Veloweg durchs Areal auf unbestimmte Zeit zu dulden. Das öffentliche Wegrecht darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.**

Das Areal liegt inmitten eines verzweigten Wegnetzes, das bis anhin durch das abgeschlossene Areal unterbrochen wurde. Die neue Überbauung soll nicht nur baulich, sondern auch verkehrlich für die Öffentlichkeit durchlässiger und transparenter werden. Aus diesem Grund sind öffentliche, durch Dienstbarkeiten gesicherte Wege durchs Areal zu dulden, jeweils mindestens eine Verbindung von „In den Schorenmaten“ zur „An der hohlen Gasse“, von „In den Schorenmaten“ zum Schorenweg und vom Schorenweg zum Egliseeweglein.

- 2.5 Innerhalb der Teilbereiche sind die Verkehrsflächen auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und dem Langsamverkehr sowie dem Aufenthalt der Bewohner und Bewohnerinnen vorbehalten. Notzufahrten sowie Fahrten zur Ver- und Entsorgung sind erlaubt.**

Die nicht den Baubereichen zugeordnete Fläche ist als Frei- und Grünfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten, sofern diese nicht der Ausstattung dient. Die Erschliessungswege sind mit Blick auf eine wohnliche Siedlung auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und dem Langsamverkehr, den Ver- und Entsorgungs- sowie den Notfallfahrten vorbehalten. So soll eine vom Verkehr entlastete Überbauung entstehen.

- 2.6 Die im Bebauungsplanperimeter insgesamt zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Parkplatzgesetzgebung oder nach dem Bestand von insgesamt 414 unterirdischen Parkplätzen. Massgeblich ist der höhere Wert. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. In Teilgebiet B dürfen keine Parkplätze angeordnet werden.**

Heute bestehen 230 oberirdische und 414 unterirdische Parkplätze im Teilgebiet C, die dem gesamten Areal, inkl. der Bauten im Teilgebiet D, zugehören. Für die bestehende Anzahl unterirdischer Parkplätze gilt gemäss Parkplatzverordnung die Bestandesgarantie. Die oberirdischen Parkplätze müssen im Zuge der Neubebauung aufgehoben werden. Die bestehende Gesamtparkplatzzahl reduziert sich also um 230 Parkplätze.

Von den Parkplätzen sind 71 unterirdische und 45 oberirdische Parkplätze der Parzelle 1240 (Teilbereich D; Credit Suisse) zugeordnet. Da sich an der Bebauung dieser Liegenschaft nichts ändert, werden diese 116 Parkplätze auch weiterhin im Teilbereich C liegen, jedoch unterirdisch.

Da die Distanz von Teilbereich A zum Parking im Bereich C relativ gross ist, dürfen in Teilbereich A entsprechend der Parkplatzgesetzgebung Parkplätze unterirdisch errichtet werden. Im bestehenden unterirdischen Parking (Teilgebiet C) ist die Anzahl Parkplätze jedoch um

die Anzahl der in Teilbereich A neu erstellten PP zu reduzieren. Es dürfen insgesamt nicht mehr als die heute bereits bestehenden 414 unterirdischen Parkplätze oder die nach der Parkplatzverordnung zulässigen Anzahl Parkplätze vorhanden sein. Der höhere Wert gilt.

2.7 Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhallen hat über die bestehenden Zufahrten in den Teilgebieten C und D sowie über eine neue Einfahrt von der Fasanenstrasse im Teilgebiet A zu erfolgen.

Die bestehende unterirdische Einstellhalle wird auch weiterhin über die bestehenden Einfahrtsrampen in den Teilbereichen C und D erschlossen. Eine neue Einstellhalle im Teilbereich A muss direkt über die Fasanenstrasse von Norden her erschlossen werden. Bei der Anordnung der Einfahrt muss besonders den Sichtverhältnissen Beachtung geschenkt werden.

Freiraum / Ökologie / Energie

2.8 Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard einzuhalten. Da der Minergie-Standard nicht gesetzlich gesichert ist und auch alternative Standards zu einer energieeffizienten Bauweise führen können, berücksichtigt die Vorschrift bewusst auch andere vergleichbare Standards. Die Einhaltung dieses Standards gibt kein Anrecht auf eine Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

2.9 Die Gestaltung des privaten wie öffentlichen Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Im Sinne der Grün- und Freiraumvernetzung und des ökologischen Ausgleichs sind die Aussenflächen gemäss einem ökologischen Konzept standortheimisch zu begrünen. Dabei sind auch die durch Servitute gesicherten Wegflächen mit einzubeziehen.

Das Areal Schoren liegt zwischen zwei Grünräumen, der Langen Erle und dem Freibad Egli-see. Die Teilbereiche C und D sind bereits heute stark durchgrünt. Aus diesen Gründen sollen folgende Punkt bei der Gestaltung des Aussenraums besonders beachtet werden:

- Das Thema der Grün-/Fusswegverbindungen aus dem Quartier ist aufzugreifen und durchs Areal weiterzuführen.
- Ein hoher Grünflächenanteil ist anzustreben.
- Unterschiedlich nutzbare Freiräume (Wege, Plätze, Rasenflächen, Spielbereiche, Wasser) sollen geschaffen werden.
- Es sollen Spielbereiche für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für das Umfeld realisiert werden.
- Eine durchgehende und zusammenhängende Durchgrünung, die an die umgebenden Grünflächen und Vernetzungsachsen angebunden ist, soll geschaffen werden.
- Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind heimische standortgerechte Pflanzenarten vorzuziehen.

2.10 Auf dem Areal wachsen grosse Bäume, insbesondere in den Bereichen B und C. Der gemäss Baumschutzgesetzgebung geschützte Baumbestand ist bei der Projektierung der einzelnen Teilbereiche zu berücksichtigen. In den Teilbereichen A-C sind dazu jeweils entsprechende Flächen für Ersatzpflanzungen vorzusehen. Dabei sind auch die durch Servitute gesicherten Wegflächen als mögliche Standorte mit einzubeziehen.

Der Umgang mit dem Baumbestand ist frühzeitig zu berücksichtigen und wird aus diesem Grund auch bereits in diesen Vorschriften aufgeführt. Dabei sind folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Einige Bäume des heutigen Bestandes sind in einem schlechten Gesundheitszustand. Für die Weiterbearbeitung wird daher die Zusammenarbeit mit einem Baumpflugespezialisten resp. einer Spezialistin empfohlen.
- Eine Baumbilanz mit Bäumen, die erhalten werden, die gefällt werden und Ersatzbäumen mit Angaben über Art und Grösse ist bei der Projektierung zu erstellen.
- Insbesondere auf der bestehenden Tiefgarage muss berücksichtigt werden, dass auf Grund von Belagsänderungen und baulichen Massnahmen ein Schutz der dort wachsenden Bäume schwierig sein wird.

3 Das zuständige Departement kann 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. Als Gesamtkonzeption versteht sich in erster Linie die diesem Plan zugrunde liegenden Ergebnisse des Studienauftrags bzw. die Studie von Burckhardt + Partner.

4.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

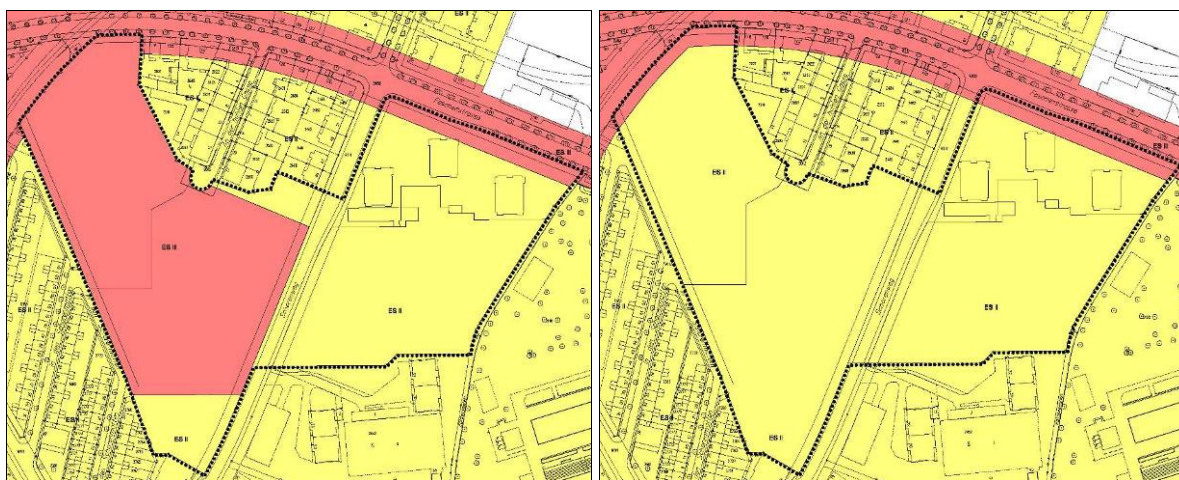


Abb. 10 & 11: Lärmempfindlichkeitsstufenplan bestehend (Nr. 13'330) und neu (Nr. 13'331). (ohne Massstab, Plan genordet)

Durch die Änderung des Mindestwohnflächenanteils (Punkt 2.3 des Bebauungsplans) wird zudem eine Anpassung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans notwendig. Die Teilbereiche A und B sind heute noch mehrheitlich der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet und sollen, analog zum Umfeld des Areals, der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet werden. Einzig die mit Lärm vorbelasteten Bereiche entlang des Bahntrasses sowie der Fasanenstrasse bleiben der ES III zugeordnet.

4.4 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge

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

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164ff BPG und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 BPG von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage des Bebauungsplanentwurfs inklusive Vorschriften sowie des Entwurfs zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen hat vom Dienstag, den 6. Mai 2008 bis am Donnerstag, den 5. Juni 2008 im Hochbau- und Planungsamt stattgefunden.

5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Innerhalb der Frist sind die 21 nachfolgend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass allen Verfassern die Einsprachelegitimation zukommt:

1. Schreiben von Dr. Sabine Gebhardt Fink und lic. phil. Thomas Fink, An der hohlen Gasse 5, 4058 Basel vom 4. Juni 2008
2. Schreiben von Silvia + Paul Scherb-Herren, Schorenweg 11, 4058 Basel vom 4. Juni 2008
3. Schreiben von Anja Kleist, Schorenweg 45, 4058 Basel vom 4. Juni 2008
4. Schreiben der Arbeitsgruppe Wohnen im Schoren, c/o Stadtteilsekretariat Kleinbasel, Klybeckstrasse 61, 4057 Basel vom 3. Juni 2008
5. Schreiben von Elsbeth Binggeli, Schorenweg 22, 4058 Basel vom 4. Juni 2008
6. Schreiben der Wohngenossenschaft Lange Erlen, Verena Huber, In den Schorenmatten 70, 4058 Basel vom 4. Juni 2008
7. Schreiben von Rosemarie Brunner, Schorenweg 32, 4058 Basel vom 31. Mai 2008
8. Schreiben von Bruno Honold, Egliseestrasse 12, 4058 Basel vom 30. Mai 2008
9. Schreiben von Klaus Mehrstens, Schorenweg 32, 4058 Basel vom 31. Mai 2008
10. Schreiben von Reinhold Ebner, Schorenweg 32, 4058 Basel vom 2. Juni 2008
11. Schreiben von Claudia und Rainer Früh, Fasanenstrasse 127, 4058 Basel vom 2. Juni 2008

12. Schreiben vom Neutraler Quartierverein Hirzbrunnen, Postfach 446, 4016 Basel vom 2. Juni 2008
13. Schreiben vom Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, St. Johannis-Parkweg 9, 4056 Basel vom 5. Juni 2008
14. Schreiben von Armin und Käthi Reichenbach-Reinhardt, An der hohlen Gasse 8, 4058 Basel vom 5. Juni 2008
15. Schreiben von Hans und Brigitte Grether-Hofer, An der hohlen Gasse 6, 4058 Basel vom 5. Juni 2008
16. Schreiben von Jost Müller, Schorenweg 47, 4058 Basel vom 5. Juni 2008
17. Schreiben von Prof. Lothar Limbeck, Schorenweg 40, 4058 Basel vom 5. Juni 2008
18. Schreiben von Margrit Stöckli-Jost, In den Schorenmatten 18, 4058 Basel vom 5. Juni 2008
19. Schreiben von Max Tschudi-Bausch, Schorenweg 30, 4058 Basel vom 5. Juni 2008
20. Schreiben von Hans-Rudolf Weber, Schorenweg 32, 4058 Basel vom 31. Mai 2008
21. Schreiben vom Beauftragten für die deutschen Eisenbahnstrecken auf Schweizer Gebiet, BKL-CH Jä Lwb (Basel), Schwarzwaldallee 200, 4058 Basel vom 4. Juni 2008

5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen – Bebauungsplan und Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits beschrieben worden. Kurz zusammengefasst, sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine attraktive Wohnüberbauung geschaffen werden, die das bestehende Umfeld des Areals berücksichtigt und weiterentwickelt. Zudem sollen öffentliche Nutzungen sowie die Umnutzung des bestehenden Verwaltungsbaus (im Bereich B) als Option offen bleiben.

Die Einsprachen richten sich gegen die Erhöhung der Ausnutzungsziffer, die Hochhäuser, die Bestandessicherung im Bereich D, die angeblich mangelnde Einhaltung von §101 BPG sowie die eingeschränkte Aussicht.

Die Einsprachen fordern zudem das Festschreiben von öffentlichen Nutzungen, das Definieren von Strassen und Wegen, Minergie-P statt Minergie, einen Schorendelegierten, städtebauliche Qualität auch für Bereich C, die Umnutzung des Verwaltungsbaus zu prüfen und die Ergebnisse offen zu legen, die Wohnqualität zu erhalten sowie einen Zweckartikel im Bebauungsplan festzuschreiben, der genossenschaftliches Wohnen und öffentliche Nutzungen fordert.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

(Kursiv: Kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachbegründung, bzw. der Forderungen. Kopien der Einsprachen liegen im Ratsaal auf.)

5.2.1 AZ 1.0 über alle Bereiche

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18

Die Ausnutzung sei auf ein quartierübliches Mass von 1.0 zu senken. So solle verhindert werden, dass der Preis zugunsten des heutigen Eigentümers optimiert würde.

Der Bebauungsplan ist das Resultat umfangreicher Studien, die eine hohe städtebauliche Qualität sicherstellen. Dabei stand die Einbettung der künftigen Bebauung in das Umfeld im Vordergrund und erst in zweiter Linie die Einhaltung der zulässigen Ausnutzung gemäss Grundordnung. Die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans sollte anhand der qualitativen Vorgaben des Resultats aus dem Studienauftrag angepasst werden und sich nicht einer quantitativen Vorgabe unterordnen.

Zudem unterschreitet die Ausnutzung über die Bereiche A und B die in der Zone 3 zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.0 mit 0.94 leicht. Das Mass der baulichen Nutzen entspricht also der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung. Im Bereich C sieht der Bebauungsplan eine Ausnutzung von 1.2 vor. Die Grundstücke nördlich und südlich von Bereich C weisen jeweils eine Ausnutzung von 1.54 auf. Der Bebauungsplan unterschreitet also auch hier das Mass der angrenzenden Grundstücke.

Die städtebaulichen Resultate und Erkenntnisse aus dem Studienauftrag und der Weiterbearbeitung würden missachtet, wenn die Bruttogeschossfläche rein quantitativ auf eine AZ von 1.0 reduziert würde. Mit dem Bebauungsplan wird eine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung ermöglicht.

5.2.2 Lichteinfall 45°; Schattenwurf; Begrenzung Gebäudehöhe in C auf 6G; andere Bebauung in C zulassen

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20

Der Lichteinfall der Gebäude im Bereich C dürfe nicht auf 60° verändert werden. Zudem müsse der Schattenwurf berücksichtigt werden. Es dürften keine neuen „Schattensilos“ entstehen.

Die Gebäudehöhe dürfe diejenige des bestehenden Verwaltungsgebäudes nicht übersteigen und sei daher auf 6 Geschosse zu beschränken.

In Baubereich C müssten auch andere Bebauungsformen zugelassen werden.

Das Bau- und Planungsgesetz regelt die notwendige Belichtung in den §§ 63 und 64. So ist gegen mehrgeschossige Gebäude, die auf anderen Grundstücken zulässig sind, ein Lichteinfallswinkel von 45° in den Zonen 2-5a und ein Winkel von 60° in den Zonen 5 und 6 einzuhalten. Die vorgesehenen Gebäude im Bereich C halten gegenüber den auf Nachbargrundstücken möglichen Gebäude sowie den bestehenden Gebäuden einen Lichteinfallswinkel von 60° ein. Die Anhebung des Lichteinfallswinkels von 45° auf 60° ist für die Umsetzung der Gebäudehöhen von 52 m resp. 58 m notwendig. Bei der Beurteilung der Höhe und der Stellung der Gebäude stand jedoch der Schattenwurf im Vordergrund.

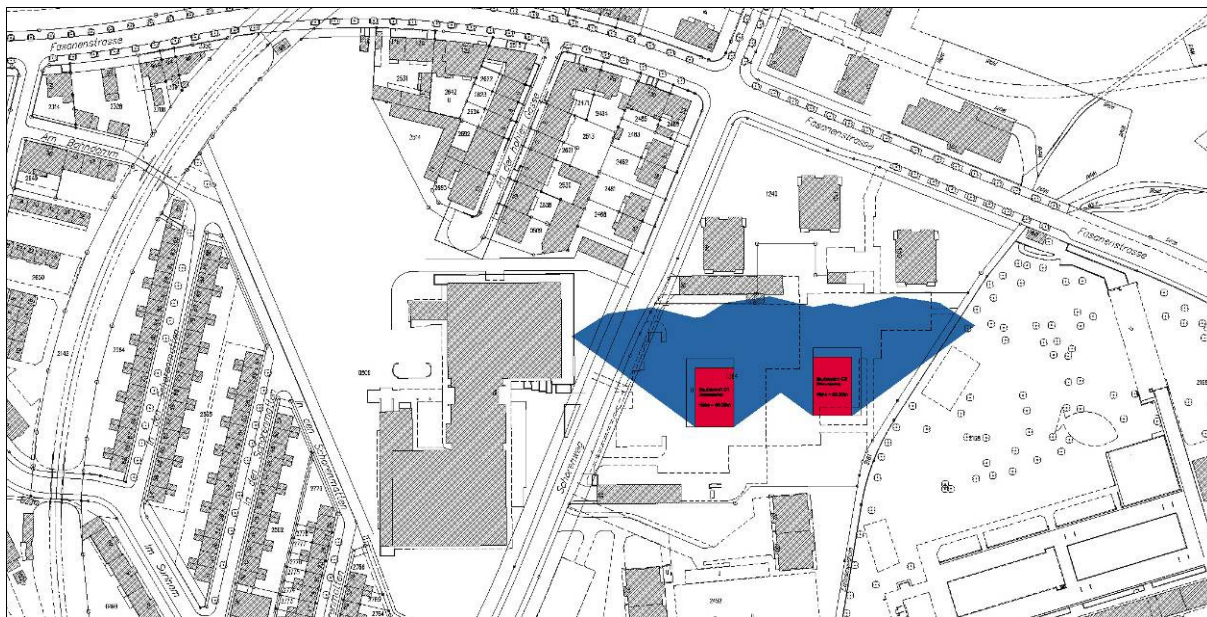


Abb. 7: 2-Stunden Schatten. (ohne Massstab, Plan genordet)

Bei Bebauungsplänen, die gegenüber dem im Bau- und Planungsgesetz üblicherweise vorgeschriebenen maximalen Mass, eine höhere Bebauung ermöglichen, gilt gemäss aktueller Praxis des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt beim Schattenwurf der allgemeine Grundsatz, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat. Danach wird der Schattenwurf eines Nachbarhauses als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag höchstens 2 Stunden dauert. Ist nicht das ganze Grundstück betroffen, so ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Die Berechnung des so genannten 2-Stunden Schattens für die Gebäude im Bereich C zeigt, dass die Nachbargebäude bzw. -grundstücke nicht betroffen sind.

Der Schattenwurf verändert sich je nach Sonnenstand und Jahreszeit. Der Schattenwurf wird zudem vielmehr durch die Gebäudegrundfläche als die Gebäudehöhe beeinflusst. Eine Reduktion der Gebäudehöhe bringt bezüglich Schattenwurf daher keine wesentliche Veränderung für das unmittelbare Umfeld mit sich. Sofern die Bruttogeschossfläche in etwa dieselbe bleibt, würde die Reduktion der Höhe zu einer grossflächigeren Bebauung führen. Dies hätte weit reichende Konsequenzen für das Areal und dessen Umfeld. So würde die grosszügige Freifläche überbaut, die Sichtbeziehungen verbaut und ein Erhalt der unterirdischen Einstellhalle verunmöglicht. Auch der wertvolle Baumbestand könnte nicht im selben Umfang erhalten werden, wie bei der hier vorgeschlagenen Hochhaus-Lösung.

Die Belastung des Gartenbades geht in erster Linie von den bestehenden Hochhäusern im Süden aus. Aus rechtlicher Sicht ist das Gartenbad vom Schattenwurf durch die beiden geplanten Gebäude nicht betroffen. Dennoch wird je nach Tageszeit jeweils ein Teil des Gartenbades vom Schatten betroffen sein, jedoch nie mehr als 1 Stunde.

5.2.3 Öffentliche Nutzungen in B

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 4, 6, 9, 12, 13, 16

Öffentliche Nutzungen wie Kindergärten, Cafés oder auch eine neue Schule müssten verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Welcher Nutzungsbedarf dereinst bestehen wird, kann zurzeit nur grob abgeschätzt werden. Aus diesem Grund können zum jetzigen Zeitpunkt auch keine verbindlichen Aussagen über öffentliche Nutzungen im und fürs Areal gemacht werden. Es ist auch zu früh, bereits einen öffentlichen Freiraum räumlich zu verorten, da die bauliche Struktur nicht durch den Freiraum vorgegeben werden soll. Der Bebauungsplan verhindert aber solche Nutzungen nicht und regelt in Vorschrift 2.3, dass im Teilbereich B nebst Wohnnutzung auch wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen zulässig sind. Zur Belegung der Aussenräume sind diese zudem, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, im Erdgeschoss anzuordnen. Über das gesamte Areal dürfen zudem 10% der Geschossflächen auch als Arbeitsflächen genutzt werden. Dies ermöglicht die Ansiedelung von Kleinbetrieben, die ebenfalls einen positiven Effekt auf die Durchmischung der künftigen Bebauung haben können.

Vorschrift 2.2 des Bebauungsplans fordert hohe städtebauliche Qualitäten für eine künftige Bebauung. In den Erläuterungen zur Vorschrift wird explizit darauf hingewiesen, dass sich im Innern der beiden Teilbereiche (A & B) die Wegeverbindungen durch die Teilgebiete räumlich zu einem zentralen Freiraum als Verknüpfungs- und Kommunikationsbereich aufweiten müssen. Jegliche Bebauungsvorschläge, die eine Bewilligung ersuchen, werden diese Qualität nachweisen müssen. So ist auf qualitativer Ebene sichergestellt, dass ein öffentlicher Freiraum entsteht. Auf quantitativer Ebene ändert der Bebauungsplan zudem nichts an der Vorschrift des Bau- und Planungsgesetzes, dass 50% der Fläche hinter der Baulinie frei gehalten werden muss und diese zu zwei Dritteln zu begrünen ist.

5.2.4 Strassen, Wege definieren

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 12, 13, 14, 15, 16

Ort und Lage von Strassen und Wegen müssten bereits im Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden.

In Vorschrift 2.4 des Bebauungsplans wird von „In den Schorenmaten“ zur „An der hohlen Gasse“ und von „In den Schorenmaten“ zum Schorenweg sowie vom Schorenweg zum Egliseeweglein jeweils mindestens ein öffentlich nutzbarer, durch Servitude gesicherter Fuss- und Veloweg gefordert. Eine weitergehende Festlegung von Strassen und Wegen ist nicht zweckmässig, da insbesondere in den Bereichen A und B bezüglich der städtebaulichen Struktur ein Spielraum besteht, der nicht durch die Festlegung von Strassen und Wegen vorgegeben werden soll. Aus diesem Grund wird auf eine Verortung verzichtet und stattdessen eine allgemeine Regelung bezüglich Strassen und Wegen in den Vorschriften gemacht.

5.2.5 Keine bessere Bebauung als Grundordnung (gemäss §101); Keine Einbettung in Umfeld, Wohnqualität erhalten

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 18, 19

Der Bebauungsplan würde nicht zu einer gesamthaft besseren Bebauung führen, wie dies in §101 des Bau- und Planungsgesetzes gefordert wird. Die Bebauung würde sich nicht ins Umfeld einordnen. Die Wohnqualität müsse erhalten bleiben.

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Im vorliegenden Fall ist der Zweck des Bebauungsplans, die Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnüberbauung zu schaffen, sowie die bestehenden Hochhäuser in Teilgebiet D in ihrem Bestand zu sichern.

Das Ziel eines Bebauungsplans, eine bessere Bebauung als gemäss der Grundordnung hervorzubringen, bezweckt, in einem begrenzten Gebiet, das auf Grund seiner speziellen Situation besondere Anforderungen an die Raumplanung stellt, die baurechtliche Nutzungsordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine „massgeschneiderte Lösung“ zu optimieren. Der Erlass eines Bebauungsplanes setzt nicht voraus, dass gute Bebauungen nach der baurechtlichen Grundordnung ausgeschlossen sind. Es genügt, dass ein öffentliches Interesse daran besteht, eine gute Bebauung durch ergänzende Vorschriften zu gewährleisten. Dieses öffentliche Interesse besteht im vorliegenden Fall darin, eine Bebauung zu ermöglichen, die auf die unterschiedlichen Strukturen im Umfeld des Areals eine städtebaulich adäquate Antwort gibt.

Eine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung wird auch dadurch gewährleistet, dass über eine städtebauliches Varianzverfahren durch qualifizierte Teams nach hoch stehenden Lösungen gesucht wurde und eine solche Grundlage für den Bebauungsplan ist. Der Bebauungsplan baut auf dem Entwurf aus dem Studienauftrag und dessen Weiterbearbeitung auf und sichert die darin enthaltenen städtebaulichen Qualitäten. Er gewährleistet so, dass eine künftige Bebauung eine bessere ist, als es die Grundordnung hervorbringen könnte. Dies zeigt sich unter anderem durch den Umgang und die Reaktion auf das Umfeld. So nehmen die Vorschriften des Bebauungsplans die Strukturen des Umfelds explizit auf und führen diese weiter (2-3 Geschosse in den Bereichen A und B, 17-19 Geschosse im Bereich C, den Bestand im Bereich D).

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Bebauung muss im vorliegenden Fall nicht nur einer zonengemässen Bebauung gegenüber gestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den bestehenden Bebauungsplan, der nicht dem Ziel entspricht, eine attraktive Wohnbebauung zu realisieren. Eine Anpassung der bestehenden bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen war somit ohnehin angezeigt.

5.2.6 Minergie-P für alle Bereiche

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 4, 12, 13, 16

Statt des Minergie-Standard sei für alle Bereich der strengere Minergie-P Standard festzuschreiben.

Der Minergie-Standard fordert bereits einen effizienten Wohnungsbau, der über das übliche Mass hinausgeht. Mit den Arbeiten für ein neues Energiegesetz wird zudem über Förderbeiträge die freiwillige Realisierung von Bauten im Minergie-P Standard gefördert und so auch beispielhafte Projekte ermöglicht.

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 Anforderungen sollen mit der Revision des Energiegesetzes nochmals um 20% verschärft werden. Der

Minergie-P Standard geht jedoch noch 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.

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 seit der Revision den Minergie-Standard praktisch erreichen, muss eine situationsabhängige Prüfung erfolgen, weil nicht jedes Projekt geeignet ist, dem ehrgeizigen Standard von Minergie-P zu entsprechen. Daher soll nicht bereits auf Stufe Bebauungsplan generell der Minergie-P Standard festgelegt werden, sondern Minergie-P Projekte sollen durch gezielte Förderung auf Projektstufe erfolgen.

5.2.7 Schorendelegierten ernennen

Betrifft Schreiben Nr. 4, 6, 10, 14, 15

Zur Koordination der Anliegen und zur Sicherstellung einer Gesamtsicht über die Quartierentwicklung sei ein Schorendelegierter zu ernennen.

Die Ernennung eines Delegierten für das Areal Schoren innerhalb der Verwaltung ist nicht Inhalt und Zweck eines nutzungsplanerischen Verfahrens. Ungeachtet dessen bestehen die geeigneten Strukturen und Organisationsformen innerhalb der Verwaltung, die eine Koordination der Anliegen und eine Gesamtsicht über die Entwicklung des Areals gewährleisten. Namentlich handelt es sich dabei um die Abteilung Stadtteilentwicklung im Bereich Kantons- und Stadtentwicklung des Präsidialdepartements.

5.2.8 Städtebauliche Qualität auch in Bereich C fordern

Betrifft Schreiben Nr. 1, 4, 9, 13

Die für die Bereiche A und B geforderten hohen städtebaulichen Qualitäten seien im Bebauungsplan auch für den Bereich C zu fordern.

Der Bebauungsplan macht für die Bereiche A und B keine örtlichen und strukturellen Vorgaben für ein Bebauungsmuster. Er macht stattdessen qualitative Vorgaben. Ziel dieses Vorgehens ist, einerseits die hoch stehenden städtebaulichen Qualitäten der Ergebnisse aus dem Studienauftrag und dessen Weiterbearbeitung zu sichern, gleichzeitig aber auch Spielraum für alternative Lösungen von künftigen Eigentümern und Bauherren offen zu halten, die aber an den Qualitäten des vorliegenden Vorschlags gemessen werden. Im Bereich C verhält es sich anders. Dort wird das Ergebnis von Studienauftrag und Weiterbearbeitung in einer klar definierten Form festgelegt und der Spielraum für künftige Bauherren beschränkt.

Dass auch für die Bereiche C und D hohe städtebauliche Anforderungen gestellt werden, ist bereits durch das gewählte Verfahren gewährleistet und wird auch im Baubewilligungsverfahren durch § 58 des Bau- und Planungsgesetzes sichergestellt. Dieser Paragraph fordert, dass Bauten mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Einhaltung dieser Bestimmung wird durch die Stadtbildkommission gewährleistet.

5.2.9 Baumbestand sichern

Betrifft Schreiben Nr. 10, 16, 18

Der wertvolle geschützte Baumbestand sei zu sichern.

Der Schutz des Baumbestandes wird im Kanton Basel-Stadt flächendeckend durch die Baumschutzgesetzgebung sichergestellt. Vorschrift 2.10 des Bebauungsplans regelt zudem, dass in den einzelnen Teilbereichen jeweils Flächen ausgeschieden werden müssen, die als Ersatzstandorte dienen können, falls geschützte Bäume ersetzt werden müssen. Auf Stufe Bebauungsplan kann die Schutzwürdigkeit einzelner Bäume nicht abschliessend erhoben werden, da erst zum Zeitpunkt der Realisierung festgestellt werden kann, welche Bäume nach naturschützerischen und juristischen Kriterien tatsächlich erhaltenswert und geschützt sein werden.

5.2.10 Kompost sichern

Betrifft Schreiben Nr. 2, 12

Der Quartierkompostplatz in Bereich D solle erhalten und dazu einer separate Zone (z.B. Grünzone) zugeordnet werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein Anlass anzunehmen, dass der Kompost nicht weiterbetrieben werden kann. Durch eine Zone kann der Kompost nicht geschützt werden. Eine Zone – zum Beispiel die Grünzone – regelt nur, was in diesem Bereich zulässig ist. Der Grundeigentümer kann dadurch aber nicht daran gehindert werden, den Kompost aufzuheben oder an einen anderen Standort zu verlegen. Dies wäre nur auf privatrechtlichem Weg (z.B. mit einem Vertrag) möglich.

5.2.11 MWA mit dem Bebauungsplanverfahren erheben

Betrifft Schreiben Nr. 13, 14, 15

Die Mehrwertabgabe sei bereits nach Eintritt der Rechtskraft durch den heutigen Eigentümer zu entrichten und nicht erst im Baubewilligungsverfahren.

Gemäss § 120 des Bau- und Planungsgesetzes gilt die Mehrwertabgabe Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird. Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Bei der Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird. Im vorliegenden Fall wird die zulässige Geschossfläche zwar erhöht. Allerdings steht erst im Baubewilligungsverfahren fest, was von der neu zulässigen Geschossfläche tatsächlich realisiert wird und somit für die Berechnung des Mehrerts massgebend ist. Die Mehrwertabgabe wird daher erst mit der Baubewilligung fällig.

Zudem wird die Mehrwertabgabe (indirekt) trotzdem die Landverkäuferin belasten, da nach einer Zonenänderung, die einen planungsbedingten Mehrwert zugesteht, stets eine Anmerkung „Mehrwertabgabe“ im Grundbuch erfolgt. So wird der Käufer resp. die Käuferin des mit der Anmerkung belasteten Grundstücks nach ökonomischen Kriterien nur einen Kaufpreis bezahlen können, der um diese Belastung (Mehrwertabgabe) reduziert ist.

5.2.12 PP auf 414 limitieren

Betrifft Schreiben Nr. 13, 16

Die zulässige Anzahl Parkplätze sei für alle Fälle auf 414 PP zu begrenzen.

Vorschrift 2.6 des Bebauungsplans verweist auf die Parkplatzgesetzgebung. Gemäss der Parkplatzverordnung (PPV) des Kantons Basel-Stadt richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der Anzahl Wohnungen und den Bruttogeschossflächen der Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung. Gemäss §1 Abs. 2 der PPV ist die Anzahl der vorhandenen unterirdischen Parkplätze gesichert. Diese Anzahl bestehender Parkplätze kann also auch anderswo oder anders innerhalb eines Areal verteilt werden. Die Vorschrift 2.6 dient dazu, die in der Parkplatzgesetzgebung geregelten Punkte zu ergänzen. Es geht dabei um die Verpflichtung, dass keine Parkplätze oberirdisch und im Bereich B insgesamt keine Parkplätze angeordnet werden dürfen. Damit wird eine wohnliche Siedlung mit vielen Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner angestrebt. Zudem sollen die Bewohner und Benutzer der Liegenschaften im Bereich B die bestehende unterirdische Einstellhalle in Bereich C benutzen, wie dies auch die Bewohner in Bereich D bereits tun. Dass sich die Anzahl Parkplätze nun entweder nach der PPV oder nach dem Bestand richtet, ergibt sich aus der Parkplatzgesetzgebung und wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Ein Unterschied ergibt sich durch die Ungewissheit, wie viele Wohnungen und wie viele Gewerbeflächen tatsächlich gebaut werden. Je nach dem ergeben sich andere Werte für die zulässige Anzahl Parkplätze.

5.2.13 Umnutzung prüfen, offen legen

Betrifft Schreiben Nr. 4, 6

Die Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes sei ernsthaft zu prüfen und die Ergebnisse der Prüfung offen zu legen.

Eine Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes wurde geprüft. Dabei sollte sichergestellt werden, dass eine Umnutzung prinzipiell (aus technischer und wirtschaftlicher Sicht) überhaupt möglich ist. Eine Umnutzung konnte durch diese Prüfung nicht ausgeschlossen werden. Darum lässt der Bebauungsplan diese Möglichkeit ausdrücklich offen. Es obliegt aber dem künftigen Eigentümer, bzw. einer künftigen Bauherrschaft vertieft zu studieren und zu entscheiden, ob und wie das Gebäude tatsächlich umgenutzt werden könnte.

5.2.14 Zweckartikel für öff. Nutzungen und genossenschaftlichen Wohnungsbau; das Areal sei für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu nutzen; das Areal soll vom Kanton erworben werden

Betrifft Schreiben Nr. 4, 6, 11, 13, 17

Der Bebauungsplan sei durch einen Zweckartikel zu ergänzen, der genossenschaftlichen Wohnungsbau für die künftige Bebauung und die Errichtung eines zentralen Ortes für das Quartier mit entsprechenden öffentlichen Nutzungen fördern würde. Zu diesen Zwecken solle das Areal zudem durch den Kanton erworben werden.

Bebauungspläne enthalten üblicherweise keine Zweckartikel. Der Zweck und die einem Bebauungsplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption ergibt sich aus den Erläuterungen im Ratschlag.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist nicht das einzige denkbare Eigentums- und Investorenmodell, auch Bauherrenmodelle oder Stiftungen sind denkbar. Es ist auch zu berücksichtigen, dass „genossenschaftlicher“ nicht automatisch auch „gemeinnütziger“ Wohnungsbau ist. Daher ist es nicht angezeigt, genossenschaftlichen Wohnungsbau verbindlich im Bebauungsplan zu verankern. Der Regierungsrat hat aber entschieden, rund 80 Wohnungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau vorzusehen. Dazu wurde, vorbehaltlich der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Grossen Rat, ein entsprechender Vertrag zum Kauf von Teilbereich B durch den Kanton abgeschlossen. Dieser Teilbereich soll im Baurecht abgegeben werden. Das Quartier ist durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Somit ist dieses Areal gemäss den aufgestellten Kriterien für Genossenschaften, eventuell auch zur Diversifikation einer bestehenden Genossenschaft, geeignet.

Es ist auch nicht angezeigt, öffentliche Nutzungen verbindlich im Bebauungsplan festzuschreiben: Es ergibt sich aus den Vorschriften bereits explizit, dass wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen wie Cafés, Kindergärten, Kindertagesstätten, Mediatheken oder stilles Kleingewerbe zulässig sind, sofern diese dem Bedürfnis des Quartiers entsprechen. Auch eine neue Schule, sofern sie notwendig und das Areal der geeignete Standort dafür ist, wird durch die Vorschriften des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Es kann aber zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgestellt werden, ob und welche Nutzungen tatsächlich einem Bedürfnis entsprechen und auch umgesetzt werden sollen. Aus diesem Grund ist es nicht zweckmässig, öffentlichen Nutzungen bereits zu diesem Zeitpunkt verbindlich im Bebauungsplan festzulegen.

5.2.15 Gesamtsicht Quartier entwickeln

Betrifft Schreiben Nr. 4, 10

Als Grundlage für eine künftige Bebauung und den Bebauungsplan sei eine Gesamtsicht / Quartierstrategie zu entwickeln.

Eine planerische Gesamtsicht für das Quartier wird durch den Kantonalen Richtplan sowie den Zonenplan sichergestellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan sorgt das gewählte Verfahren mit Studienauftrag, Weiterbearbeitung und natürlich auch die Anhörung des Quartiers für eine Einbettung der Planung ins Umfeld.

5.2.16 Kein Bestandesschutz in D

Betrifft Schreiben Nr. 1, 4

Für Bereich D dürfe kein Bestandesschutz festgesetzt werden.

Die baurechtliche Grundlage für die Gebäude in Bereich D war bislang der Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1969. Diese Bebauung wird im Rahmen der vorliegenden Planung in den neuen Bebauungsplan lediglich übernommen. Durch den neuen Bebauungsplan ändert sich im Bereich D nichts. Ein Bestandesschutz ergibt sich zudem aus § 77 des Bau- und Planungsgesetzes. Demnach sind rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen auch umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher.

5.2.17 Aussicht stark eingeschränkt

Betrifft Schreiben Nr. 7, 20

Durch die geplanten Gebäude in Bereich C würde die Aussicht stark eingeschränkt werden.

Ein Recht auf Aussicht oder den Schutz derselben besteht nicht. Das Bau- und Planungs-gesetz (BPG) wie auch das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) kennen keinen Schutz der freien Aussicht oder ein Recht, dass eine Aussicht nicht verbaut werden darf. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vorschriften betreffend den Lichteinfallswinkel, welche der Belüftung und Belichtung von Räumen für den Aufenthalt von Personen dienen.

5.2.18 Auf dem Schorenweg hat Tempo 30 zu gelten

Betrifft Schreiben Nr. 3

Zur Beruhigung des Verkehrs und des Umfeldes müsse im Schorenweg Tempo 30 eingeführt werden.

In der Fasanenstrasse sowie im Schorenweg verkehrt eine Buslinie. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit kann in diesen Fällen keine Verkehrsberuhigungsmassnahme eingerichtet werden. Im östlichen Teil der Fasanenstrasse ist die Einrichtung von beidseitigen Radstreifen geplant, was zu einer Verengung der verbleibenden Fahrbahn und somit zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten führen wird.

5.2.19 Lärmimmissionen müssen berücksichtigt werden; der Bahndamm soll nicht wieder aktiviert werden; auf der Ostseite der DB Achse Weil-Basel benötigt es eine Lärmschutzwand.

Betrifft Schreiben Nr. 4, 9

Die Lärmemissionen durch den Bahndamm und die Strassen müssten bei der Planung berücksichtigt werden. Zudem dürfe der Bahndamm der Deutschen Bahn nicht wieder reaktiviert werden. Zum Schutz vor Bahnlärm sei auf der Ostseite der Bahnachse Weil-Basel eine Lärmschutzwand zu errichten.

Die ehemalige Bahnstrecke Grenzacher Horn – Weil am Rhein, die westlich entlang dem Bereich A führt, wurde 1995 ausser Betrieb genommen. Sie ist aber nicht stillgelegt und könnte jederzeit wieder in Betrieb genommen werden. Generell gilt gemäss eidgenössischem Eisenbahnrecht, dass es nicht in der Kompetenz der Kantone liegt, Eisenbahnstrecken stillzulegen, dazu ist einzig der Bund zuständig. Falls die Strecke, die seit 1995 nicht mehr benutzt wird, wieder in Betrieb genommen würde, regelt die eidgenössische Lärmschutzverordnung die maximal zulässige Lärmbelastung und die allenfalls notwendigen Massnahmen, die bei übermässigen Immissionen durch den Lärmverursacher ergriffen werden müssten. Dies gilt auch für die Achse Weil-Basel.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann diese Frage mangels Bahnbetrieb auf der Strecke nicht beurteilt werden. Sicher ist jedoch, dass die eidgenössische Lärmschutzverordnung im Falle einer Wiederinbetriebnahme wie bei anderen Eisenbahnstrecken einzuhalten ist. Die Planungen zum Güterbahntrasse Grenzach-Weil sind im Augenblick offen, für die Entwicklung des Areals Schoren ist jedoch der Fortgang der eisenbahnseitigen Planung nicht von spezifi-

scher Bedeutung, da selbst im Fall einer Neunutzung dieser Linie die erwähnten eidgenössischen Umweltschutzbestimmungen durch geeignete Vorkehrungen eingehalten werden müssen.

5.2.20 Lüftungskamin auf Teilgebiet C ist abzubauen

Betrifft Schreiben Nr. 9

Der Lüftungskamin in Bereich C wäre stark störend und solle abgebrochen werden.

Es wird im Rahmen der Projektierung im Bereich C zu prüfen sein, ob dieser technische Bau noch notwendig ist oder allenfalls abgebrochen werden kann.

5.2.21 Abgrenzung zu Parzellen 509 und 2514 nicht ersichtlich

Betrifft Schreiben Nr. 15

Die Abgrenzung der Bebauung zu den Parzellen 509 und 2514 sei nicht ersichtlich und müsse aufgezeigt werden.

Wie sich die künftige Bebauung in den Bereichen A und B gegenüber den Parzellen 509 und 2514 verhält, kann erst mit der konkreten Projektplanung aufgezeigt werden. Insofern zeigt der Bebauungsplan die Abgrenzung nicht mehr oder weniger genau auf, als dies durch den Zonenplan bereits geschieht. Die nachbarlichen Interessen werden zudem durch das Bau- und Planungsgesetz (Lichteinfallswinkel, Grenzabstände, etc.) gewahrt.

5.2.22 Anforderungen der Verordnung über Natur- und Landschaftsschutz nicht berücksichtigt

Betrifft Schreiben Nr. 16

Die Anforderungen der Verordnung über Natur- und Landschaftsschutz seien nicht berücksichtigt worden, insbesondere sei die Teichanlage auf Bereich B zu schützen und ökologische Ersatzmassnahmen verbindlich auszuweisen.

Die Vorschriften 2.9 und 2.10 des Bebauungsplans behandeln den Grün- bzw. Aussenraum sowie den Baumbestand. Gemäss Punkt 2.9 hat die Gestaltung des privaten wie öffentlichen Aussenraums erhöhten Ansprüchen zu genügen. Im Sinne der Grün- und Freiraumvernetzung und des ökologischen Ausgleichs sind die Aussenflächen gemäss einem ökologischen Konzept standortheimisch zu begrünen. Dabei sind auch die durch Servitute gesicherten Wegflächen mit einzubeziehen. Durch diese Vorschrift wird bereits sehr konkret vorgegeben, wie auf die vorhandene Qualität zu reagieren ist. Zudem setzt sich der Bebauungsplan nicht über die Vorschriften des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes hinweg. Dieses Gesetz ist ohnehin bei der Projektierung der einzelnen Bereiche zu berücksichtigen. Bevor die bauliche Struktur aber im Detail feststeht, können keine genauen Angaben zum Umgang mit dem Aussenraum beziehungsweise den ökologisch wertvollen Qualitäten des Areals gemacht werden, da noch nicht feststeht, welche Bereiche wie betroffen sein werden.

5.2.23 Grünanlagen bei In den Schorenmaten 18-24 und hinter Bürogebäude ab 1-29 sowie Fussweg ab Schorenmaten sind zu erhalten

Betrifft Schreiben Nr. 2, 18

Die Grünanlagen bei In den Schorenmaten 18-24 und hinter dem Bürogebäude ab 1-29 sowie der Fussweg von den Schorenmaten zum Schorenweg müssten erhalten bleiben, da diese die Bedingung für den damaligen Rückzug der Einsprachen gegen den Bau des Verwaltungsgebäudes waren.

Der in der Einsprache erwähnte Fussweg ist bereits durch ein Servitut privatrechtlich gesichert und kann nur mit der Zustimmung des Bau- und Verkehrsdepartements wieder aufgehoben werden. Das Bau- und Verkehrsdepartement sieht keine Veranlassung, einer allfälligen Aufhebung zuzustimmen, zumal dieser Weg zwingende Voraussetzung für den Rückzug einer Einsprache gegen den Bau des Verwaltungsgebäudes war.

Die Grünanlagen können von einer künftigen Bebauung betroffen sein, eine neue Bebauung muss aber auch bezüglich des Aussenraums erhöhten Ansprüchen genügen (siehe Vorschrift 2.9 des Bebauungsplans). So ist sichergestellt, dass der künftige wie heute der bestehende Aussenraum hohe Qualitäten aufweisen wird.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, 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 2 bis 5 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 3.5 und 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. Bericht zum Anzug Christine Keller und Konsorten

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2007 den nachstehenden Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend genossenschaftlichen Wohnungsbau auf dem Schorenareal dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Im Ratschlag Nr. 05.1445.01 betreffend Realisierung des Projektes „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“ wird im Kapitel 8 erläutert, dass als Kompensation für den an der Elsässer- / Hünigerstrasse wegfallenden Wohnraum (70 Wohnungen) Novartis dem Kanton die Parzellen 508 (Schorenweg 35) und 1364 (Schorenweg 36) zum Kauf anbietet. Gemäss Ratschlag räumt der Kanton der Novartis für das Bürogebäude am Schorenweg 35 ein Nutzungsrecht bis ins Jahr 2012 ein. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 38'500 m². Weiter wird festgehalten, dass Novartis bereit ist, den unbebauten Westteil der Parzelle 508 von rund 10'500 m² rascher zu veräussern unter der Bedingung, dass für das Gesamtareal eine einvernehmliche Lösung mit entsprechenden Zusagen für eine optimale Bebauung resp. Zonenplanänderung seitens des Kantons besteht. Inzwischen sind die Parzellen an der Hüniger- und Elsässerstrasse aus dem Finanzvermögen des Kantons an die Novartis verkauft worden und die Kommunalbauten aus den Fünfzigerjahren wurden abgerissen.

Durch die Zusicherungen im Ratschlag haben gemeinnützige und genossenschaftliche

Wohnungsträger ihr Interesse bekundet, auf dem Schorenareal Familienwohnungen zu realisieren. Eine Überbauung in diesem Sinne liegt auf der Hand, hat doch das Hirzbrunnen- und Schoren-Quartier traditionell viele Genossenschaftswohnungen. Diese haben bis heute eine positive Ausstrahlung auf die Stadt. Dies gilt es fortzusetzen.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten:

- ob der Kanton, gemäss Ratschlag, das Schoren-Areal erwerben kann um es danach im Baurecht für den Wohnungsbau weiterzugeben
- ob das Schorenareal dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugesprochen werden kann
- ob für die Realisierung dieses Wohnungsbaus unter gemeinnützigen Wohnungsträgern eine Ausschreibung gemacht werden kann
- ob ein Etappierungsplan umgesetzt werden kann, damit möglichst bald Wohnungen gebaut werden können.“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

7.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt hat im Januar 2006 das von der Novartis Pharma AG (Novartis) und vom Regierungsrat gemeinsam vorgeschlagene Vorgehen zur Neunutzung des Hafens St. Johann und zur Erweiterung des Campus Novartis Areal gutgeheissen (GRB vom 18. Januar 2006, Beschluss Nr. 06/06/18G). Das Projekt „Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus“ ist ein Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Tragweite. Das Gesamtprojekt besteht aus 11 Teilprojekten, die neben räumlichen und baulichen Projekten auch juristische und organisatorische Themen beinhalten. Teilprojekt 11 umfasst die Neuordnung des Schorenareals.

Am 20. April 2005 wurde durch den Regierungsrat mit Novartis eine Grundsatzvereinbarung betreffend Gebietsabtausch und städtebaulicher Neuordnung getroffen. Darin bietet Novartis dem Kanton das Areal Schoren als Ersatz für den wegfallenden Wohnraum auf der Parzelle Elsässer- / Hünigerstrasse zum Kauf an. Es wird darin ein spezielles „Vorkaufsrecht“ zu Gunsten des Kantons Basel-Stadt vereinbart. Die Vereinbarung beinhaltet ein ausschliessliches Angebot von Novartis an den Kanton nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans. Wird innerhalb von sechs Monaten zwischen den Parteien keine Einigung erreicht, soll auf dem freien Markt nach Investoren gesucht werden.

Als Grundlage für eine Neunutzung des Areals Schoren lud Novartis im Januar 2007 sechs Teams zu einem städtebaulichen Studienauftrag ein. Das Beurteilungsgremium empfahl Novartis das Projekt des Architekturbüros Burckhardt+Partner zur Weiterbearbeitung. Das Resultat der Weiterbearbeitung diene als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans, mit dem die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Neunutzung des Areals zu Wohnbauzwecken festgesetzt werden können.

Am 5. März 2008 fand die Anhörung der Quartierbevölkerung gemäss § 55 der Kantonsverfassung statt. Die Arbeitsgruppe „Wohnen im Schoren“ präsentierte die Anliegen der Quartierbevölkerung nach verschiedenen Themen geordnet, darunter auch ein übergeordnetes Anliegen: „Das Quartier ist durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Um diese Identität zu stärken, ist analog zu der im Rahmen der Wohnbauausstellung

(WoBa) um 1930 realisierten Mustersiedlung Surinam – Schorenmatte, ein experimenteller, beispielhafter Wohnungsbau anzustreben.“

Der Kanton hat nach der Anhörung auf die Anliegen der Quartierbevölkerung reagiert und aufgezeigt, welche Anliegen in welcher Art berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wurde auf Basis des weiterbearbeiteten Projektes und dem Einbezug der Anliegen der Quartierbevölkerung erstellt. Er liegt dem Grossen Rat mit diesem Bericht zur Beschlussfassung vor.

7.2 Beantwortung der Fragen

..., „ob der Kanton, gemäss Ratschlag, das Schoren-Areal erwerben kann um es danach im Baurecht für den Wohnungsbau weiterzugeben“

Der Kanton hatte ein grosses Interesse daran, einen Teil des Areals zu erwerben, um diesen anschliessend einer Wohnnutzung im Baurecht zuzuführen. Die Verhandlungen zwischen dem Kanton und Novartis waren erfolgreich. Sie haben sich auf den Kauf von Teilareal B durch den Kanton vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Grossen Rat geeinigt und einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen

..., „ob das Schorenareal dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugesprochen werden kann“

Eine Beteiligung der Genossenschaften bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in unserem Stadtkanton ist aus Sicht des Regierungsrates sehr zu begrüssen. Teile des Areals Schoren sind für genossenschaftliches Wohnen geeignet, bestehen doch im Quartier und der direkten Nachbarschaft bereits einige lebendige Genossenschaften. Aus diesem Grund stellt der Kauf eines Teils des Areals mit anschliessender Abgabe im Baurecht an Genossenschaften für den Kanton Basel-Stadt eine interessante Option dar. Das Areal wäre aber auch für andere Wohnformen geeignet. Für den Teilbereich B wurde zwischen dem Kanton und Novartis ein Vertrag abgeschlossen und die Teilbereiche A und C werden an Investoren zur Erstellung von Wohnraum abgegeben.

..., „ob für die Realisierung dieses Wohnungsbaus unter gemeinnützigen Wohnungsträgern eine Ausschreibung gemacht werden kann“

Der Regierungsrat hat entschieden, auf dem Areal mindestens 80 Wohnungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau vorzusehen. Dazu wurde, vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Grossen Rat, der Teilbereich B durch den Kanton gekauft und soll im Baurecht zu moderaten Konditionen abgegeben werden. Dieser Bereich ist für genossenschaftlichen Wohnungsbau und auf Grund seiner zentralen Lage auch für quartierdienliche Einrichtungen geeignet. Um den Anliegen des Quartiers gerecht zu werden, soll die Projektentwicklung durch den Kanton unter Einbezug der beteiligten Genossenschaften durchgeführt werden. Das Verfahren zur Vergabe und der ideale Zeitpunkt der Abgabe sind noch zu bestimmen.

..., „ob ein Etappierungsplan umgesetzt werden kann, damit möglichst bald Wohnungen gebaut werden können.“

Eine Etappierung ist im Bebauungsplan durch die Aufteilung in verschiedene Teilgebiete (A, B, C) gegeben. In den Teilbereichen A und C können nach Genehmigung des Bebauungs-

plans die Projektentwicklungen begonnen werden. Das bestehende Bürogebäude von Novartis im Teilbereich B wird noch bis Ende 2013 weiter genutzt.

7.3 Antrag zum Bericht Keller

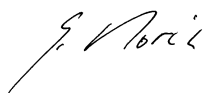
Gestützt auf die obigen Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, den Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend genossenschaftlicher Wohnungsbau auf dem Schoren-Areal als erledigt abzuschreiben.

8. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) 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. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss