



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.1696.01 / 08.5270.02

BVD/P101696/P085270
Basel, 13. Oktober 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 12. Oktober 2010

Ratschlag

**Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauser-
rheinweg und Römergasse (altes Kinderspital-Areal)**
(Parzelle Nr. 8/330)

Areal im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt

Festsetzung eines Bebauungsplans und Linienplans sowie Zonenänderung
und

**Bericht zum Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend Nutzung des Kinder-
spitals vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsbefragung**

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Zielsetzung der Arealentwicklung.....	4
3.1 Arealstrategie	4
3.2 Stadtwohnen	4
4. Vorgehen Arealentwicklung altes Kinderspital-Areal	5
4.1 Ideenwettbewerb	5
4.2 Überarbeitung Siegerprojekt und Begleitung Bebauungsplan	5
4.3 Zeitablauf	5
5. Angaben zum Projekt	6
5.1 Projektentwicklung	6
5.2 Projektbeschrieb RIVA	6
6. Städtebauliches Konzept.....	8
6.1 Lage	8
6.2 Städtebauliche Einordnung	8
6.3 Bebauungsdichte	9
6.4 Nutzung	9
6.5 Lichteinfallswinkel, Gebäudeabstände.....	9
6.6 Bauweise und Energie	10
6.7 Aussenräume	10
6.8 Begrünung und Baumbestand	11
6.9 Erschliessung, Parkierung und Abstellplatzbedarf	
6.10 Umgestaltung Schaffhauser Rheinweg	
7. Planerische Massnahmen.....	12
7.1 Planungsperimeter	12
7.2 Nutzungsplanverfahren (Zonenänderung, Bebauungsplan)	12
7.3 Zonenänderung	13
7.4 Bebauungsplan mit Vorschriften	13
8. Mitwirkung.....	
8.1 Informelle Mitwirkung: Einbezug der Quartierbevölkerung	19
8.2 Formelle Mitwirkung: Auflage- und Einspracheverfahren	19
9. Weitere Massnahmen zur Umsetzung	20
9.1 Dienstbarkeiten	20
9.2 Mehrwertabgaben	20
9.3 Bau- und Strassenlinien	20
9.4 Baurechtsverträge.....	20
10. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	20
11. Antrag	21
Grossratsbeschluss.....	24

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat, auf dem Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauser Rheinweg und Römergasse (bisheriges Kinderspital-Areal) die Festsetzung eines Bebauungsplans und Linienplans sowie eine Zonenänderung als Abschluss des notwendigen Nutzungsplanverfahrens, um das Areal der geänderten Nutzung und einer neuen Wohnbebauung zuführen zu können.

Nach Abschluss des Verfahrens wird das Areal, welches im Eigentum des Kantons Basel-Stadt ist, im Baurecht an einen oder mehrere Investoren abgegeben. Der Abschluss des Baurechtsvertrags zwischen dem Kanton Basel Stadt (Regierungsrat) und einem oder mehreren Investoren ist im Frühjahr 2011 vorgesehen.

2. Ausgangslage

Das Areal des alten Kinderspitals umfasst das Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauser Rheinweg und Römergasse. Auf dem Areal befinden sich heute ausschliesslich Spitalbauten des Universitäts-Kinderspitals beider Basel (UKBB). Die Parzelle ist im Eigentum des Kantons Basel-Stadt (Finanzvermögen).

Nach der Dislokation des Kinderspitals im Frühjahr 2011 kann das Areal für Wohnen umgenutzt werden. Im Sinn der politischen Zielsetzungen ist auf dem Areal an dieser ausserordentlichen Lage am Rhein qualitativ hochwertiger Wohnungsbau vorgesehen.

Durch eine Neunutzung des Areals bietet sich die Chance, die bestehende Quartierstruktur sinnvoll zu ergänzen. Insbesondere können damit Zielsetzungen zur Quartieraufwertung (Aktionsprogramm Stadtentwicklung) und das städtische Wohnbauprogramm zur Schaffung von 5'000 Wohnungen wesentlich unterstützt werden.



Um eine qualitativ hochwertige Lösung zu erhalten, wurde ein Ideenwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Eine Quartiervertretung hatte dabei Einsitz im Preisgericht des Wettbewerbs. Das ausgewählte Siegerprojekt diente nach dessen Überarbeitung als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans. Für eine Neunutzung für Wohnzwecke ist gleichzeitig eine Zonenänderung erforderlich.

3. Zielsetzung der Arealentwicklung

3.1 Arealstrategie

Auf dem Areal soll ein qualitativ hochstehendes, quartierverträgliches und investorentaugliches Wohnbauprojekt entwickelt werden. Der speziellen Lage am Rhein soll Rechnung getragen werden. Gemäss der politischen Zielsetzung „Stadtwohnen fördern“ soll im Kanton neuer Wohnraum von hoher Qualität für unterschiedliche Ansprüche geschaffen werden. Auf dem Areal soll differenzierter, hochwertiger Wohnraum mit ca. 70 bis 80 Wohnungen realisiert werden. Das Projekt soll flexible Grundrisse aufweisen, so dass ein ausgewogener Mix zwischen 2.5 und 6.5 Zimmerwohnungen angeboten werden kann. Es sollte ein gutes Verhältnis zwischen Miete und Eigentum gefunden werden. Der Kanton Basel-Stadt beabsichtigt, das Grundstück im Baurecht an einen oder mehrere Investoren abzugeben. Das Projekt soll durch die Ansiedelung von Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern mit Wohnsitz in Basel-Stadt Anforderungen der Wirtschaftlichkeit (Landwert) und der politischen Zielsetzung „Stadtwohnen fördern“ erfüllen.

3.2 Stadtwohnen

Durch die Umzonung und Neunutzung des Areals soll mit der Neubebauung die bestehende Quartierbebauung sinnvoll ergänzt werden. Insbesondere sollen damit auch die Zielsetzungen zur Quartieraufwertung aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung und das städtische Wohnbauprogramm zur Schaffung von 5'000 Wohnungen unterstützt werden.

Der speziellen Lage am Rhein soll Rechnung getragen werden, weshalb die Wohnungen den gutsituierten Mittelstand ansprechen soll. Um die Integration im Quartier zu unterstützen, werden eine gute Durchmischung und damit auch Wohnungen für Familien und umziehende Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner angestrebt.

Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 9. Februar 2010 ist ein Mindestanteil von je 30% der Bruttogeschossflächen in Miete resp. Eigentum vorzusehen. Die Verteilung des Wohnungsangebots in Miete und Stockwerkeigentum wird jeweils auf die einzelnen Gebäude vorgesehen. Eine detailliertere Festlegung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Sie erfolgt im Rahmen der Umsetzung.

4. Vorgehen Arealentwicklung altes Kinderspital-Areal

4.1 Ideenwettbewerb

Um qualitativ hochwertige städtebauliche Vorschläge zu erhalten, wurde das Verfahren eines anonymen Ideenwettbewerbs mit einer Referenzqualifikation gewählt. Im Sinn der Nachwuchsförderung wurden drei Nachwuchsteams zugelassen. Das Verfahren begleitete ein Preisgericht unter dem Vorsitz des Kantonsbaumeisters. Der Nachweis eines überzeugenden städtebaulichen Vorschlags und der entsprechenden Wohnqualität, sowie eine der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtete Konzeption war Gegenstand dieses Verfahrens. Die projektspezifischen Rahmenbedingungen waren im dazugehörigen Programm vorgeschrieben. Von den rund hundert eingegangenen Bewerbungen wurden dreissig zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Unter den zehn rangierten Projekten wurde vom Preisgericht das Projekt RIVA des Architekturbüros Jessen + Vollenweider Architektur zum Siegerprojekt gekürt. Mit Abschluss des Wettbewerbs wurden die Ergebnisse in einem umfassenden Bericht des Preisgerichts vom August 2009 zusammengefasst.

4.2 Überarbeitung Siegerprojekt und Begleitung Bebauungsplan

Unmittelbar nach dem Wettbewerb wurde das ausgewählte Büro mit der Überarbeitung ihres Wettbewerbsprojekts RIVA beauftragt. Die Projektüberarbeitung erfolgte auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts. Vertieft untersucht wurden die räumliche Fassung der Alemannengasse mit einem eingeschossigen Pavillon, die Materialisierung der Fassaden und die Gestaltung der Aussenanlagen. Das Ergebnis wurde mit dem überarbeiteten Projekt im November 2009 der Wettbewerbsjury präsentiert und von dieser bestätigt. Nach dieser Entscheidung wurden die Verfasser wie vorgesehen mit der Begleitung und Grundlagenerarbeitung des Bebauungsplans in Zusammenarbeit mit dem Hochbau- und Planungsamt beauftragt.

4.3 Zeitablauf

Der Zeitplan für die Arealentwicklung hat zum Ziel, dass zeitnah nach dem Auszug des Universitäts- und Kinderspital beider Basel (UKBB) im Frühjahr 2011 das Areal an einen Investor für die Realisierung übergeben werden kann. Für die Realisierung der Neubebauung ist der rechtskräftige Beschluss des Bebauungsplans Voraussetzung. Wenn dieser Ende des Jahres 2010 vorliegt, kann anschliessend die Baueingabe erfolgen, sodass nach dem Umzug des Kinderspitals mit dem Abbruch der bestehenden Liegenschaften und der Neubebauung des Areals gestartet werden kann. Gemäss Planung soll die Wohnüberbauung Anfang 2014, also in etwa zeitgleich mit dem Abschluss der Umgestaltung des Schaffhauserrheinwegs, fertig gestellt sein.

5. Angaben zum Projekt

5.1 Projektentwicklung

Beim Kinderspital-Areal handelt es sich um einen Top-Standort, der im Zentrum des öffentlichen Interesses steht. Die Qualitätssicherung der Bebauung und die Umsetzung der politischen Zielsetzungen haben dementsprechend hohe Priorität. Indem das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) das Projekt bis zur Baubewilligung begleitet, sollen diese Anliegen und eine zügige Umsetzung der Neubebauung gewährleistet werden. Nach Erhalt der Baubewilligung soll das Projekt im Rahmen einer Ausschreibung an einen geeigneten Investor abgegeben werden.

5.2 Projektbeschreibung RIVA

Das Gebäudeensemble von vier kompakten, zueinander versetzten Solitären spannt einen durchlässigen, parkartigen Freiraum auf und schafft damit ein grünes Pendant zur offenen Blockbebauung des angrenzenden Warteck-Areals. Die dreieckigen, abgerundeten Solitäre führen einerseits das Muster der bisherigen Blockrandbebauung fort, indem sie die Fluchten der umgebenden Bebauung aufnehmen und schaffen andererseits einen zusammenhängenden Raum in der gesamten Blocktiefe vom Rheinufer bis zur Alemannengasse.

In Form von Loggien ist den Wohnungen eine durchlaufende, selbsttragende Schicht vorgelegt, die als 'Filter' dient. Die Tiefe dieses 'Filters' variiert und gewährt den Bewohnerinnen und Bewohnern ideale Ausblicke und zugleich Schutz vor Einblicken. Die Tiefe der Loggien variiert je nach Ausrichtung der Baukörper; so ist beim Gebäude längs des Schaffhau-serrheinwegs eine durchgehende Balkonschicht mit einer Tiefe von über einem Meter vorgesehen. Zusätzliche Einzüge steigern die Nutzbarkeit der Loggien.

Innerhalb der Baukörper variieren die Grundrisse allein aufgrund ihrer unterschiedlichen Geometrie. Die Grundrisse entwickeln sich über einen Hauptwohnraum an attraktivster Stelle bis hinaus auf die Loggia. Daneben gibt es loftartige Wohnungen mit eingezogenen Loggien. Mit dem Geschosswohnungstyp kann man den Wohnungsgrundriss optimal organisieren.

Es sind ca. 80 Wohnungen mit 2.5 bis 6.5 Zimmern vorgesehen. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen den Anforderungen für den Miet- und Eigentumsstandard, die flexible Struktur der Grundrisse erlaubt Varianten hinsichtlich der Wohnungsgrößen.

Für die allseitig umlaufende „Loggienschicht“ ist eine selbsttragende Holzkonstruktion vorgesehen. Die Holzoberflächen verleihen den Wohnungsaussenräumen eine angenehme Atmosphäre und schaffen in den Loggien eine gute Aufenthaltsqualität.

Die Gebäudetragkonstruktion wird so gewählt, dass sie eine hohe Grundrissflexibilität ermöglicht.



Abb. Situationsplan überarbeitetes Projekt RIVA



Abb. Perspektive Wettbewerbsprojekt

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Lage

Das Areal am Kleinbasler Rheinufer östlich der Wettsteinbrücke liegt in einem ruhigen, zentral gelegenen Bereich des Wettstein-Quartiers und ist 8'778 m² gross. Das Zentrum von Kleinbasel mit grösseren Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in 750 m Entfernung. Die Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Ganz im Osten des Wettstein-Quartiers liegt das Firmenareal der F. Hoffmann - La Roche AG. Die Sicht auf den Rhein verleiht der Wohnlage eine Einzigartigkeit. Das bedeutet, dass für möglichst viele Wohnungen die Wahrnehmung des Flussraums ermöglicht werden soll. Das Areal weist durch seine Lage am Rhein eine überdurchschnittliche Standortqualität auf.

6.2 Städtebauliche Einordnung

Das Geviert befindet sich in einer Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Typologien. Entlang der Rheinuferpromenade stehen vorwiegend zweigeschossige villenähnliche Wohnbauten mit grosszügigen Vorgärten; nördlich des Areals, entlang der Alemannengasse sowie weiter westlich befinden sich bis viergeschossige Blockrandbebauungen.

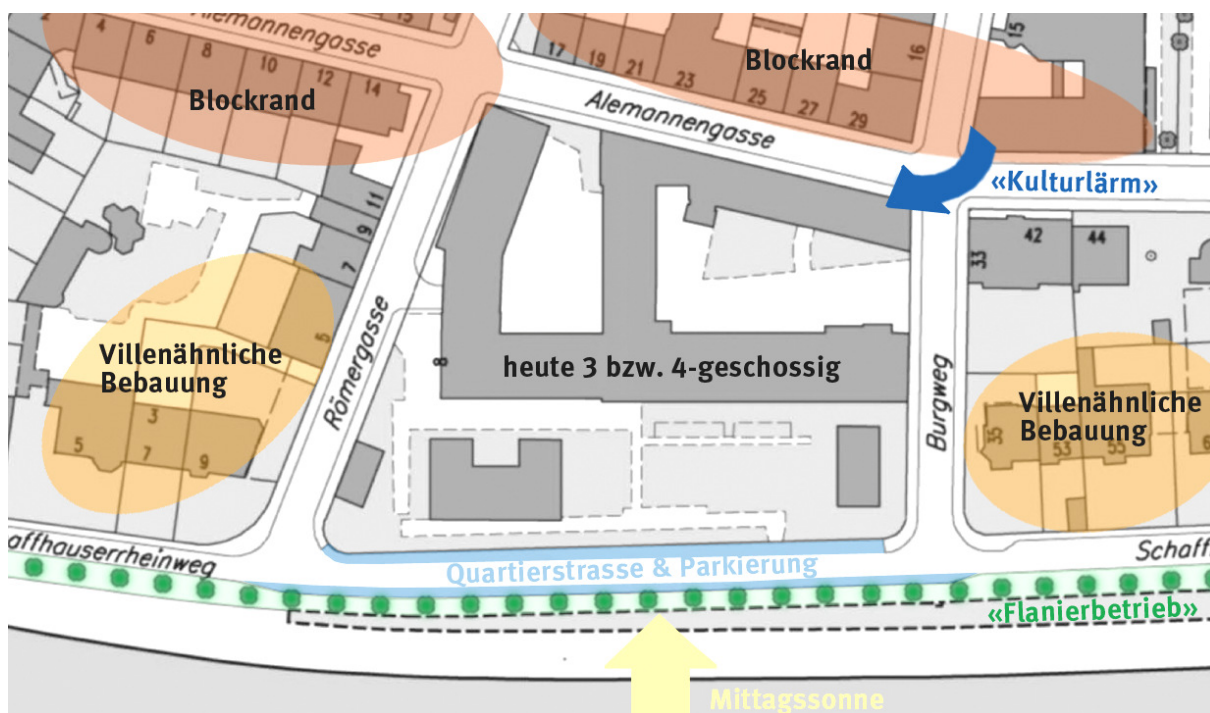


Abb. Lagequalitäten des alten Kinderspital-Areals, Quelle: Wüest & Partner

Das Preisgericht würdigte das Projekt mit den folgenden Worten: „Das Projekt RIVA bricht mit der tradierten Vorstellung geschlossener Blockrandbebauungen als innerstädtisches Bebauungsmuster. Mit einem Gebäudeensemble von vier kompakten Solitärbauten werden die

Raumkanten des Gevierts definiert und gleichzeitig ein durchlässiger, parkähnlicher Freiraum zwischen Quartier und Rheinufer aufgespannt. Mit den in der Höhe gestaffelten Wohnhäusern sucht der Entwurf nach optimalen Qualitäten für die einzelnen Wohnungen und vernetzt das Areal mit städtebaulichen Bezügen zum Quartier. Das Resultat dieser Strategien führt zu einem städtebaulichen Konzept, das in überraschender Weise die hybriden Muster der angrenzenden Baufelder als Vorgabe für die Entwicklung eines neuen Clusters zu Grunde legt. Die partielle Überschreitung der Baulinie im Süden erscheint mit Blick auf die Solitärkonzeption plausibel. Mit der dreiteiligen, platzartigen Ausweitung der Alemannengasse und den quartierbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss der zwei raumbegrenzenden Häuser wird ein Übergang vom öffentlichen zum arealbezogenen Freiraum organisiert. Mit der zum Rhein zunehmenden Privatheit des Aussenraumes wird das Wohnen in den zum Schaffhauser Rheinweg orientierten Häusern auch auf der Gartenebene ermöglicht.“ (Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts).

6.3 Bebauungsdichte

Für die neue Wohnüberbauung ist eine ähnliche Dichte wie die der heutigen Bebauung auf dem Kinderspital-Areal vorgesehen. Die Ausnutzung, d.h. das Verhältnis der oberirdischen Bruttogeschossflächen zur heutigen Grundstücksfläche, wird bei der geplanten Wohnbebauung bei ca. 1.6 liegen (ohne Loggien, Balkone). Diese Ausnutzung bewegt sich somit auch zwischen der in den Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes vorgeschriebenen maximal zulässigen Ausnutzungsziffern einer Zone 4 mit 1.5 und Zone 5a mit 1.8. Durch eine angemessene mittlere Dichte werden zahlreiche zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner von der aussergewöhnlichen Lage profitieren können.

6.4 Nutzung

Das Wettsteinquartier hat mit Ausnahme einzelner Strassenzüge (Grenzacherstrasse) sowie ausgenommen des Firmenareals der F. Hoffmann-La Roche einen sehr hohen (fast 100%-igen) Wohnanteil. In den Gebäuden der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich fast ausschliesslich Wohnnutzungen mit Ausnahme der Warteck-Überbauung (im Nordosten ans Areal angrenzend), welche einen mittelgrossen Einkaufsladen für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Werkstätten und Ateliers beherbergt. Mit der geplanten Wohnbebauung sind im Erdgeschoss insbesondere entlang der Alemannengasse dem Quartier und der Bewohnerschaft dienende Nutzungen (z.B. Tagesheim für Kinder, Café) vorgesehen. Diese orientieren sich hauptsächlich auf die platzartige Ausweitung entlang der Alemannengasse. Um die Umsetzungsabsicht zu unterstützen wird über den Bebauungsplan ein geringer Mindestpflichtanteil (2%) für quartierdienliche Nutzungen vorgesehen. Der Pflichtanteil der Wohnnutzung beträgt 94%.

6.5 Lichteinfallswinkel, Gebäudeabstände

Gemäss Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) des Kantons Basel-Stadt sind die Lichteinfallswinkel der Nachbarzonen ab dem Zonenrand (bzw. Parzellengrenze) bis

zum Messpunkt des Gebäudes einzuhalten. Für die Nachbarliegenschaften in den Schonzo-
nen wird ebenfalls der Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten.

Gemäss § 23 BPG dürfen Gebäudewände nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nö-
tigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Ge-
bäude ragen, innerhalb des Areals sind Abweichungen erlaubt. Die Gebäudeabstände wer-
den zudem bestimmt durch Brandschutzvorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung.

6.6 Bauweise und Energie

Der Kanton Basel-Stadt ist bestrebt, auf dem Kinderspital-Areal ein möglichst nachhaltiges
Wohnbauprojekt zu entwickeln. Aus diesem Grund ist bei der Neubebauung Minergie-P®
oder ein vergleichbarer Standard einzuhalten und die Anwendung einer ökologischen
Bauweise wie zum Beispiel MINERGIE-ECO® anzustreben. Merkmale wie Komfort und E-
nergieeffizienz sind MINERGIE-Gebäuden eigen, MINERGIE-ECO® umschreibt die Anfor-
derungen einer gesunden und ökologischen Bauweise. Der Minergie-P® Standard bedingt
kompakte, luftdichte Gebäudehüllen, den Einsatz einer Komfortlüftung sowie hohe solare
Gewinne.

Das Siegerprojekt wurde auf Basis dieser Vorgaben entwickelt. Bei der konstruktiven
Umsetzung müssen jedoch architektonische, wirtschaftliche und ökologische Aspekte
integral berücksichtigt werden. Auf der Stufe des Bebauungsplans werden deshalb keine
weitergehenden Vorgaben gemacht.

6.7 Aussenräume

An der Alemannengasse wird durch die zurückgesetzte Lage der beiden Baukörper auf Pri-
vatareal ein städtischer Freiraum ermöglicht. Dieser mündet an der Ecke Römergasse/ Ale-
mannengasse in einen öffentlich zugänglichen Platz mit Bäumen. Dort sind Spiel- und Auf-
enthaltsbereiche vorgesehen. Die dem Quartier zugewandten Erdgeschossnutzungen mit
Ausrichtung zur Alemannengasse liegen am öffentlich zugänglichsten Freiraum des Ge-
vierts, der sich in seiner Gestaltung klar vom arealbezogenen, durchgrünten Freiraum abhe-
ben soll. Bei der Planung der Aussenraumkonzeption für das Areal werden auch die Abhän-
gigkeiten zum angrenzenden öffentlichen Strassenraum berücksichtigt. Dies betrifft insbe-
sondere die Übergänge des städtischen Freiraums auf dem Areal zur Alemannengasse. Ent-
lang der Alemannengasse ist ausserdem ein Unterstand für Velos mit einem Abgang zu den
unterirdischen Quartierparkplätzen vorgesehen.

Im Arealinnern bildet sich aus den einzelnen Garteninseln der vier Häuser eine parkartige,
begrünte Anlage, die durch ein allgemeines zugängliches Wegnetz aufgespannt wird. Die of-
fene Gebäudestruktur auf dem Areal gewährleistet im Gegensatz zur quartierüblichen ge-
schlossenen Blockrandbebauung eine optimale Durchwegung. Durch die differenzierte An-
ordnung und Gestaltung der Aussenräume können somit ruhigere, gartenähnliche und be-
lebtere Freiräume geschaffen werden.

6.8 Begrünung und Baumbestand

Auf dem Areal stehen im Bereich der Baufelder zehn geschützte Bäume, die im Rahmen des Baugesuchs zur Fällung beantragt werden. Von den im Bereich der Einmündung Römergasse in der Böschung stehenden Bäume sollen die zwei Ahorne möglichst erhalten werden. Als Ersatz für die heute an der Römergasse stehende Kastanie soll auf einem nicht unterkellerten Bereich wieder ein grosskroniger Baum an der Römergasse gepflanzt werden.

Das Areal wird entlang dem Schaffhauser Rheinweg durch eine Lindenreihe, bestehend aus zwölf geschützten Winterlinden abgeschlossen. Um diese mit ihren wertvollen Geophytenbestände erhalten zu können, sind Veränderungen des Terrains im Umfeld dieser Linden nicht möglich.

Die anderen geschützten Bäume auf dem Areal dürfen durch neue Baumpflanzungen, davon mindestens sieben auf nicht unterkellertem Bereich, ersetzt werden. Für die Gestaltung der Grünräume im Sinn des ökologischen Ausgleichs sind möglichst begrünte und unversiegelte Flächen vorzusehen und überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden.

6.9 Erschliessung, Parkierung und Abstellplatzbedarf

Für die Fahrzeuge ist eine unterirdische Parkierungsanlage mit einer Gebäudezufahrt via Römergasse und Gebäudewegfahrt via Burgweg vorgesehen. Diese Erschliessung ermöglicht unter Berücksichtigung des heute bestehenden Verkehrsregimes direkte Verbindungen vom Areal an das übergeordnete Strassennetz. Das Areal selbst bleibt autofrei.

Für die Festlegung der maximalen Anzahl der Parkplätze gilt die Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt. Auf dem Areal sind, nebst den für die Neunutzung des Areals realisierbaren Parkplätzen, 30 öffentlich zugängliche Quartierparkplätze vorgesehen, welche durch die Quartierbevölkerung gemietet werden können. Als Kompensation dafür wird die entsprechende Anzahl Parkplätze auf Allmend im nahen Umfeld, prioritär entlang dem Schaffhauser Rheinweg, aufzuheben sein.

Für Mofas, Roller und Velos sind den Vorgaben entsprechend ausreichend Abstellplätze vorzusehen. Entlang der Alemannengasse soll es eine oberirdische zentrale Anlage geben, weitere dezentrale Abstellplätze werden ebenfalls vorgesehen.

6.10 Umgestaltung Schaffhauser Rheinweg

Das Bau- und Verkehrsdepartement ermittelt derzeit über ein Varianzverfahren ein räumlich-funktionales Konzept für die Kleinbasler Rheinuferpromenade zwischen Solitude und Dreirosenbrücke, sowie ein Gestaltungsprojekt für den Schaffhauser Rheinweg. Die übergeordneten Ziele für den Schaffhauser Rheinweg sind eine hohe Aufenthaltsqualität, Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, Steigerung der Verbindungsqualität (Fussgänger/ Velo), Wahrung der ökologischen Verbindungsfunktion und die optimale Organisation der Infrastrukturen.

Das Wettbewerbsresultat wird Ende November 2010 vorliegen. Nach der anschliessenden Überarbeitung des Gestaltungsprojekts wird dem Grossen Rat im Frühsommer 2011 ein

Kreditantrag für die Umgestaltung des Schaffhauser Rheinwegs unterbreitet. Nach dessen Genehmigung kann dann die Ausführungsplanung erarbeitet und das Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. Beabsichtigt wird im Zuge der Umgestaltung des Schaffhauser Rheinwegs die Aufhebung der dortigen Parkplätze. Dies wird, abgesehen von der Kompensation für die vorweg erwähnten 30 Quartierparkplätze auf dem Kinderspital-Areal, in einem hievon unabhängigen Verfahren beantragt werden. Der frühest mögliche Baubeginn für die Umgestaltung ist nach derzeitigem Wissensstand im Herbst 2012.

7. Planerische Massnahmen

7.1 Planungssperimeter

Das Areal am Kleinbasler Rheinufer östlich der Wettsteinbrücke ist 8'778 m² gross. Der Planungssperimeter umfasst wie üblich in Nutzungsplanverfahren ausschliesslich das Privatareal bzw. die Parzelle Nr. 8/330 im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt.

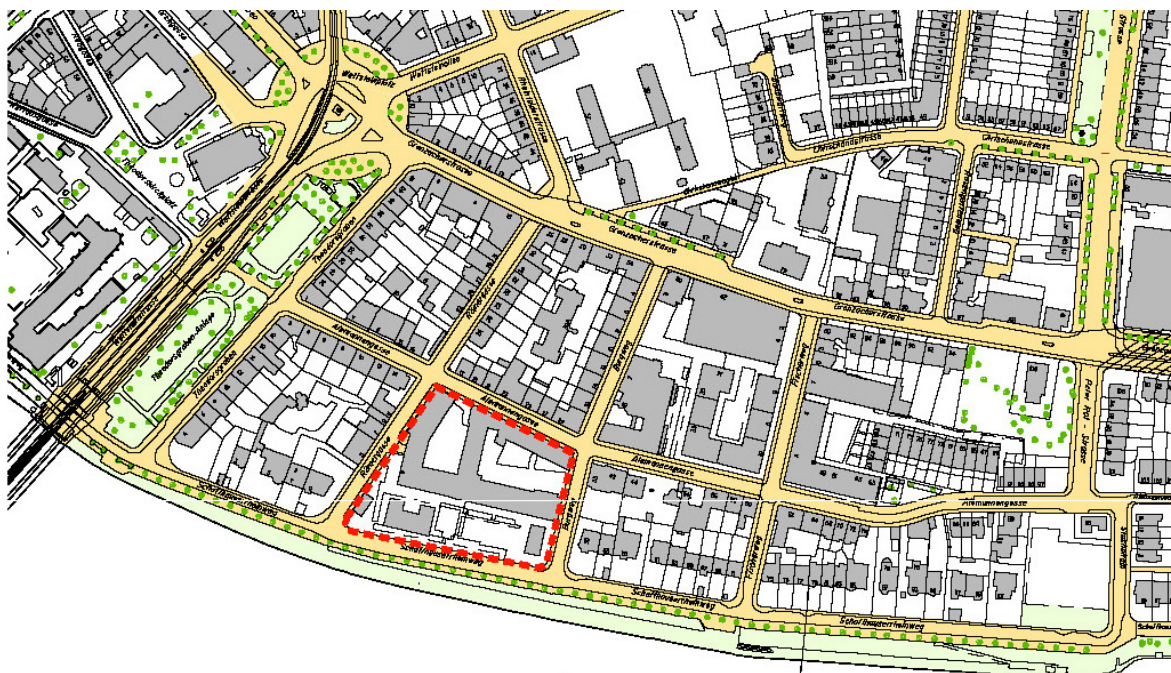


Abb. Ausschnitt Vorderes Wettstein mit Arealperimeter (rot)

7.2 Nutzungsplanverfahren (Zonenänderung, Bebauungsplan)

Bestehende Gebäude und Nutzungen werden im Rahmen der Neubebauung nicht erhalten. Für die Neunutzung des Areals ist ein Nutzungsplanverfahren notwendig. Im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens werden für das Kinderspital-Areal eine Zonenänderung und der Erlass eines Bebauungsplans vorgeschlagen. Nach der öffentlichen Planauflage und der Weiterbearbeitung sind beide Vorlagen in einem Ratschlag dem Grossen Rat zum Beschluss vorzulegen. Erst nach Rechtskraft der Beschlüsse kann das Projekt zur Neubebauung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

7.3 Zonenänderung

Im Zonenplan ist das Areal der Parzelle Nr. 8/330 der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zugewiesen. Die bestehende Nutzung durch das Universitäts-Kinderspital bei der Basel wird disloziert in den Neubau auf dem Areal Schällemätteli. Für die Umnutzung für Wohnzwecke ist eine Änderung der Zonenordnung notwendig. Unter Berücksichtigung der Zonenzuordnung der grösseren zusammenhängenden Arealüberbauungen im Umfeld (Warteck I und Warteck II) und unter Berücksichtigung der angestrebten Ausnutzung wird eine Zuordnung in die Zone 4 als adäquat betrachtet. In der Zone 4 gelten eine Ausnutzungsziffer von 1.5 sowie ein Freiflächenanteil von 50% für die Grundstücksfläche hinter der Baulinie. Die Abweichungen von der Grundordnung bzw. die auf Basis des Projektvorschlags bestimmenden Aussagen werden im ergänzenden Bebauungsplan geregelt.

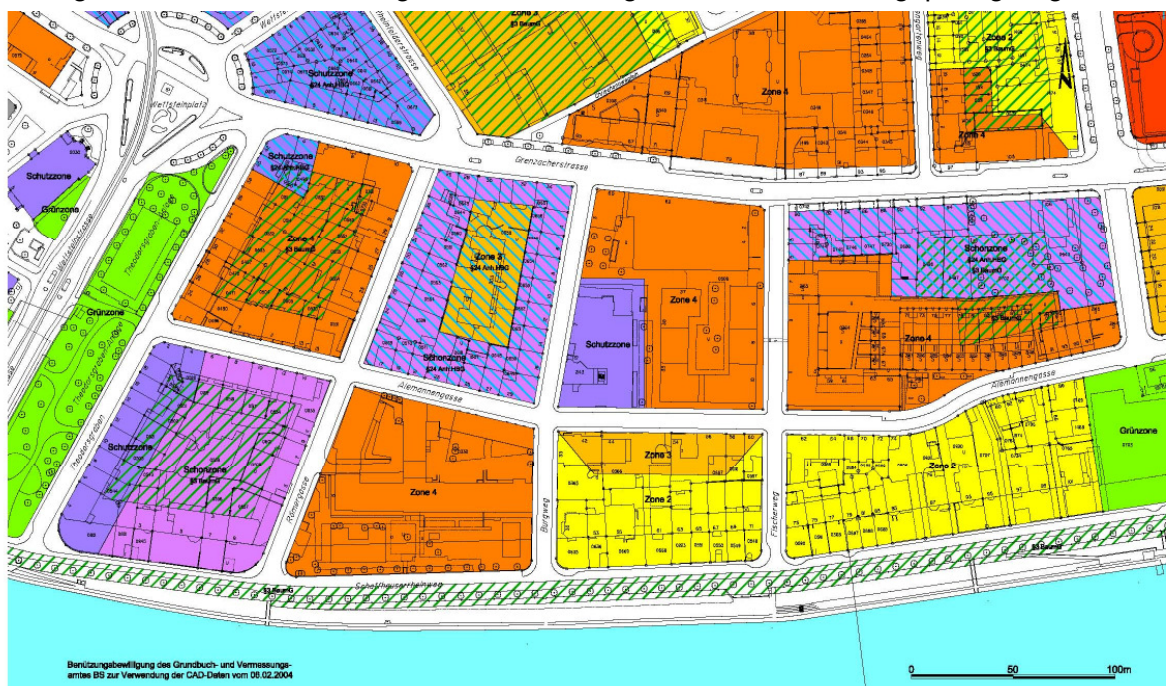


Abb. Ausschnitt Zonenplan Vorderes Wettstein mit Zonenänderung Kinderspital-Areal

7.4 Bebauungsplan mit Vorschriften

Gemäss Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt § 101 sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Der hier beabsichtigte Bebauungsplan bezweckt die Sicherung eines städtebaulich überzeugenden Projektvorschlags und soll eine abgestimmte differenzierte Überbauungsordnung für die gesamte Bebauung des Areals regeln. Der Bebauungsplan soll eine massgeschneiderte Lösung und eine hohe Qualität in der Umsetzung, insbesondere zu Gunsten einer überzeugenden Gesamtwirkung der Arealüberbauung sicherstellen. Die Realisierung im Sinn des Projekts RIVA kann jedoch nicht nur über den Bebauungsplan, sondern auch über Baurechtsverträge gesichert werden.

Zu den einzelnen Vorschriften (*kursiv fett*) haben wir nachstehende Erläuterungen anzubringen:

2.1 Bauliche Nutzung

- a. Innerhalb der Baufelder A bis D dürfen maximal 14'300 m² Bruttogeschossflächen errichtet werden. Als Aussengeschossflächen (Balkone, Loggien o.ä.) sind zusätzlich mindestens 20% dieser Bruttogeschossfläche je Baufeld vorzusehen, wobei nur die Hälfte dieser Aussengeschossflächen an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird, soweit sie grösser als 10 % dieser Bruttogeschossfläche ist.**

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche regelt gesamthaft die oberirdische allseitig umschlossene Bruttogeschossfläche, welche in den Baufeldern A bis D verteilt werden darf. Darüber hinaus sind pro Baufeld 20% der Bruttogeschossflächen als Aussengeschossflächen für Balkone, Loggien, Veranden o.ä. vorzusehen. Zur Sicherung der Wohnqualität wird pro Baufeld ein Mindestanteil der im Freien vorzusehenden Geschossflächen geregelt.

- b. Über alle Baufelder ist ein Wohnanteil von mindestens 94% einzuhalten. Flächen für Gewerbe, Dienstleistung oder kultureller Nutzung sind nur im Erdgeschoss der Baufelder A, B und D zulässig. Mindestens 2% sind für quartierdienliche Nutzungen vorzusehen.**

Der pflichtmässige Wohnanteil wird abschliessend durch den Bebauungsplan geregelt und überlagert damit die Aussagen des Wohnanteilplans, der in diesem Geviert keine Aussage macht. In Ergänzung zum Wohnen sind auf Erdgeschosebene ebenso andere Nutzungen zulässig, um zu einer vielseitigen Quartierentwicklung beizutragen; 2% der gesamten Bruttogeschossfläche sind zwingend für quartierdienliche Nutzungen (wie beispielsweise Tagesheime für Kinder, Café) vorzusehen. Eine ideale Platzierung wäre in den Erdgeschossen entlang der Alemannengasse.

2.2 Bebauung

Die Nutzung ist innerhalb der Baufelder anzuordnen und hat deren Geometrie zu berücksichtigen.

Die Baufelder geben das Profil vor, in dem von den Bestimmungen der heutigen Zonenordnung zugunsten der Errichtung der geplanten Gebäude abgewichen werden darf. Die Geometrie der Baufelder und die Abrundung der Ecken sind für die Neubebauung zu berücksichtigen, da diese wesentliche Elemente des städtebaulichen Entwurfs sind.

2.3 Aussengeschossflächen

- a. Die Aussengeschossflächen sind als allseitig umlaufende, überdeckte Flächen auszubilden. Die dahinterliegende Gebäudehülle hat in den Regelgeschossen jeweils übereinander liegend zu verlaufen.**

Die allseitig umlaufende Balkonschicht ist ein markantes Merkmal des Projektvorschlags und soll gesichert werden. Zusätzliche eingezogene Bereiche steigern die Nutzbarkeit der Balkonflächen. Aus gestalterischen und energetischen Gründen sollen in den Regelgeschossen Einzüge in die Gebäudehülle übereinander immer gleich tief und am gleichen Orte ausgebildet werden, sodass die Gebäudehülle durchgehend auf der gleichen Ebene verläuft und Wärmebrücken verhindert werden.

- b. Die Aussengeschossflächen dürfen allseitig und durchgehend bis 50 cm über das Baufeld herausragen. Der Lichteinfallswinkel muss eingehalten werden. Dachvorsprünge dürfen zusätzlich 50 cm über die Aussengeschossflächen und in den Lichteinfallswinkel hineinragen.**

Die Gebäude sind jeweils innerhalb des Baufelds anzuordnen mit Ausnahme der vorangestellten Aussengeschossflächen für Balkone, Loggien und Veranden. Diese dürfen bis zu einem halben Meter über die Baufeldgrenze herausragen. Balkontiefen von mehr als einem halben Meter, wie dies beispielsweise bei Baufeld C vorgesehen ist, führen demzufolge zu von einer von der Baufeldgrenze zurückversetzten Gebäudeflucht. Dachvorsprünge dürfen aus gestalterischen Gründen zusätzlich über die Balkonschicht hinausragen.

2.4 Höhen, Messung

- a. Die maximalen Gebäudehöhen in den Baufeldern A bis D sind:**

Baufeld A: 281.30 m ü.M.

Baufeld B: 275.90 m ü.M.

Baufeld C: 272.00 m ü.M.

Baufeld D: 271.10 m ü.M.

Aufgrund der Staffelung der Gebäudehöhen gemäss dem Projektvorschlag RIVA werden je Baufeld verschiedene Gebäudehöhen festgesetzt. Damit erübrigt sich eine Bestimmung zur Geschossigkeit. Die Gebäudehöhe wird über der obersten Dachkante gemessen; von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind die im Bau- und Planungsgesetz unter § 33 Abs. 2 behandelten unbeachtlichen Bauteile (Liftüberfahrten, Fluchttreppenhäuser etc.).

- b. Die für die Messung der Lichteinfallswinkel und der Gebäudehöhe massgebende Linie wird definiert durch die Höhe der Parzellengrenze zu Allmend (Trottoirhöhe) in der Mitte der Fassadenlänge. Diese Messweise gilt unabhängig davon, in welchem Abstand zur Parzellengrenze gebaut wird.**

Das Areal ist heute zu einem grossen Teil bebaut und das Gelände entsprechend modelliert. Aufgrund der bestehenden bebauten Situation lässt sich der Terrainverlauf, welcher als Ausgangspunkt für die Messweise der neuen Gebäude massgeblich wäre, nicht mehr eruieren. Der Geländeverlauf entlang der Parzellengrenze bzw. entlang dem heutigen Trottoir ist hingegen eindeutig bestimmbar. Die Vorschrift definiert somit eindeutig die für die Messung der Lichteinfallswinkel und Gebäudehöhe massgeblichen Punkte, unabhängig davon in welchem Abstand zur Parzellengrenze gebaut wird.

2.5 Andere Bebauung

- a. Auf dem Baufeld E ist für Veloabstellplätze und einen Abgang in die Tiefgarage ein Unterstand vorzusehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 261.10 m.ü.M. Die maximale Fläche beträgt 250 m².**

Der unbeheizte, eingeschossige Unterstand im Baufeld E dient als zentrale Veloabstellanlage für die Überbauung und als Abgang in die Tiefgarage. Der Unterstand kann auch eingehaust werden. Für die Veloparkierung und deren Anordnung sind die entsprechenden aktuellen Vorgaben zu berücksichtigen.

b. Im Baufeld E ist ein öffentlicher Zugang zu den Quartierparkplätzen vorzusehen.

Für die Quartierparkplätze in der Tiefgarage ist ein separater und öffentlicher Zugang vorzusehen.

2.6 Bauweise, Ausstattung, Energie

a. Innerhalb des Areals werden zur Belichtung von Räumen notwendige Fensterflächen, die gegen einen anderen Baukörper gerichtet sind, mit einem Lichteinfallswinkel von mindestens 60°/360 angerechnet.

Gegenüber den benachbarten Bebauungen (d.h. auf der anderen Strassenseite) ist der Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. Für Wohnen ist innerhalb des Areals der Lichteinfallswinkel von 60° zulässig.

b. Die zukünftige Bebauung hat mindestens den Minergie-P[®]-Standard (Stand 1. Januar 2009) oder einen vergleichbaren Standard aufzuweisen. Für die Bebauung ist eine ökologisch sinnvolle Bauweise anzustreben. Die Einhaltung der Vorgaben wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund mindestens den Minergie-P Standard einzuhalten. Darüber hinaus ist im Sinn von Minergie-ECO auch eine sinnvolle ökologische Bauweise anzustreben. Da der Minergie-P Standard nicht gesetzlich verankert ist, sondern auf privaten Bestimmungen beruht, berücksichtigt die Vorschrift bewusst auch andere vergleichbare Standards und entbindet damit von der entsprechenden Zertifizierung. Die Einhaltung der Vorgaben wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die zuständige Fachstelle überprüft. Der vorgeschriebene Mindeststandard von 2009 wurde den projektierten Neubauten hinterlegt. Für zukünftige Sanierungen sollen die zeitgemässen Minergie-P Standards oder Vergleichbares vorausgesetzt werden.

c. Die Gebäudehüllen aller Gebäude sind einheitlich mit einem aufeinander abgestimmten Konzept zu gestalten.

Die Umsetzung und Realisierung des Projektvorschlags ist nicht an einen Investor gebunden. Möglich ist auch eine Umsetzung durch mehrere Investoren. Dies soll sich jedoch nicht in der gestalterischen Erscheinung spiegeln. Vorausgesetzt wird eine aufeinander abgestimmte und einheitliche Gestaltung der einzelnen Bauten, auch in deren Realisierung.

2.7 Freiflächen, Begrünung, Baumpflanzung

a. Mindestens 45% der Parzellenfläche ist zu begrünen. Ein Grossteil der Grünflächen ist als den Baufeldern zugeordnete Freifläche vorzusehen.

Die Vorgabe legt den Grünflächenanteil über die gesamte Parzelle fest. Der vorgesehene Grünflächenanteil setzt sich zusammen aus den Vorgaben, der insbesondere für Wohnen vorgesehenen Ziffernzonen, in den 2/3 der einzuhaltenden Freiflächen hinter der Baulinie als Grünfläche ausgewiesen werden müssen und den Grünflächen vor der Baulinie. Gestalterisch sind die begrüneten Freiräume an die einzelnen Bauten anzubinden und zuzuordnen, um auch private Aussenräume zu ermöglichen.

Die Zugänglichkeit des Areals wird durch die offene Bebauungsstruktur, welche bewusst auf die quartierübliche geschlossene Blockrandbebauung verzichtet hat, gewährleistet und im

Baurechtsvertrag geregelt. Die Durchwegung über das Privatareal sowie die unterirdische Bebauung haben den Erhalt der Lindenallee entlang dem Schaffhauser Rheinweg zu berücksichtigen und dürfen den Wurzelbereich der Lindenreihe nicht tangieren.

- b. Entlang der Alemannengasse ist der Aussenraum bis zu den zukünftigen Bauten auf den Baufeldern A und B öffentlich und allzeit zugänglich zu gestalten. An der Ecke Alemannengasse / Römergasse ist eine öffentliche Spielfläche vorzusehen.**

Die Ausweitung entlang der Alemannengasse soll „allmendartig“ gestaltet werden. Der Freiraum ist bewusst im Gegensatz zu den begrünten, privaten Freiräumen als städtischer, öffentlicher Freiraum auszubilden. Auf diesen Flächen ist zudem ein Spielbereich an der Ecke Alemannengasse / Römergasse vorzusehen. Der Spielraum soll kindergerechte, die Bewegung fördernde Elemente enthalten. Durch eine geeignete Anordnung sollen möglichst wenig Nutzungskonflikte zwischen spielenden Kindern und Jugendlichen und den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen.

- c. Die Aussenraumgestaltung ist auf Basis eines abgestimmten Konzepts zu entwickeln. Die Aussenräume haben eine qualitativ hochwertige Gestaltung aufzuweisen. Im Sinn des ökologischen Ausgleichs sind überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden. Den bestehenden Qualitäten des vorhandenen Grünraums ist Rechnung zu tragen.**

Die Aussenraumkonzeption sieht auf der Tiefgarage eine parkartige Anlage vor, die sich aus vier gleichartigen Garteninseln konfiguriert. Der vorliegende gestalterische Ansatz für die Privatparzelle soll zu einem abgestimmten Gestaltungskonzept weiterentwickelt werden und als Basis für die umzusetzende Umgebungsgestaltung dienen. Dabei ist die Gestaltung der Übergänge zum öffentlichen Raum, insbesondere entlang der Alemannengasse, sowie die Veloabstellplätze ebenfalls in das Aussenraumkonzept mit einzubeziehen. Das Konzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen. Für die Gestaltung der Grünräume auf dem Areal sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden (NLG § 9). Sind Baumpflanzungen auf unterkellertem Bereich geplant, so ist eine Mindestüberdeckung von 100 cm vorzusehen. Die begrünten und unversiegelten Flächen gegen den Schaffhauser Rheinweg sowie die unter der bestehenden Lindenreihe wachsenden Geophytenbestände sind möglichst zu erhalten.

- d. Insgesamt sind mindestens sieben der erforderlichen Ersatzpflanzungen von Bäumen auf nicht unterkellertem Fläche vorzusehen. An der Alemannengasse ist für einen grosskronigen Baum ein nicht unterkellertem Bereich von 260 m² vorzusehen. Entlang des Schaffhauser Rheinwegs darf die unterirdische Bebauung die südlichen Baufeldgrenzen der Baufelder C und D nicht überschreiten.**

Auf dem Areal stehen im Bereich der Baufelder zehn geschützte Bäume, die sicher zur Realisierung des Bauvorhabens gefällt werden müssen. Vor der heutigen Baulinie stehen weitere geschützte Bäume, unter Anderem die zu erhaltende (Winter-)Lindenreihe. Diese müssen bis auf drei Bäume (Robinien und Ahorn) im Bereich der Einmündung Römergasse erhalten werden. Letztere können an Ort ersetzt werden. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume bzw. deren Wurzelbereich hat die unterirdische zweigeschossige Bebauung einen Mindestabstand zur Parzellengrenze am Schaffhauser Rheinweg einzuhalten. Die unterirdische Be-

bauung darf somit nicht über die oberirdische Bebauung der Baufelder C und D hinausragen. Zwischen den Baufeldern darf nicht über die Verlängerung der Baufeldkante D hinaus gebaut werden.

Insgesamt sind mindestens sieben der erforderlichen Ersatzpflanzungen auf nicht unterkellertem Areal vorzusehen. Als Ersatz für die heute an der Römergasse stehende Kastanie ist wieder ein grosskroniger Baum an der Alemannengasse/ Römergasse zu pflanzen; für deren Wurzelbereich ist die dafür notwendige nicht unterkellerte Fläche vorzusehen.

2.8 Erschliessung, Parkierung

a. Für Parkplätze ist auf dem Privatareal eine Tiefgarage vorzusehen. Oberirdische Parkplätze auf der Parzelle sind nicht gestattet.

Für die zukünftige Arealnutzung sind die entsprechenden Parkplätze in der privaten, unterirdischen Parkierungsanlage bereit zu stellen. Die oberirdische Parkierung auf dem Areal ist nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Motorräder, Mofas und Velos.

b. Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind integriert in die Bebauungen auf den Baufeldern B bzw. D vorzusehen.

Die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage an der Römergasse (Einfahrt) bzw. am Burgweg (Ausfahrt) ermöglichen die direkt mögliche Zu- und Wegfahrt vom übergeordneten Strassennetz (Grenzacherstrasse) unter Berücksichtigung des heute bestehenden Verkehrsregimes und sind deshalb optimal.

c. Die Parkierung richtet sich nach der Parkplatzgesetzgebung des Kantons Basel-Stadt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Neuüberbauung sind im Bebauungsplanperimeter zusätzlich 30 unterirdische Quartierparkplätze vorzusehen. Dieselbe Anzahl Parkplätze ist auf Allmend aufzuheben.

Die geltende Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt ist für die Festlegung der maximalen Anzahl der Parkplätze anzuwenden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung sind nebst den Parkplätzen für die Arealüberbauung in der privaten Tiefgarage 30 unterirdische Quartierparkplätze vorzusehen. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben sind die in einem Quartierparking ausgewiesenen Parkplätze angemessen zu kompensieren. Diese Kompensation ist 1:1 im Schaffhauser Rheinweg vorgesehen, wo im Hinblick auf die Umgestaltung Parkplätze aufgehoben werden müssen (s. Kap. 6.10). Gemäss den gesetzlichen Grundlagen sind die in einem Quartierparking ausgewiesenen Parkplätze an der Oberfläche angemessen zu kompensieren (mindestens 60%), also aufzuheben. Falls sich der Parkplatzbedarf der Bewohnerschaft im Lauf der Zeit verringern würde, werden die überzähligen Privatparkplätze als Quartierparkplätze genutzt und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben auf Allmend angemessen zu kompensieren, bzw. aufzuheben sein.

2.9 Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausnahmsweise geringfügige und konzeptkonforme Abweichungen zulässt.

8. Mitwirkung

8.1 Informelle Mitwirkung: Einbezug der Quartierbevölkerung

Die betroffene Quartierbevölkerung wurde gemäss den in der Kantonsverfassung und der entsprechenden Verordnung vorgesehenen Verfahren in die Planung einbezogen. Vor der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens veranlasste das Stadtteilsekretariat einen Workshop zur Ermittlung der Anliegen der Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner.

Im danach stattfindenden Ideenwettbewerb hatte eine Quartiervertretung als beratende Stimme Einsitz im Preisgericht. Das Siegerprojekt RIVA wurde aus Quartiersicht positiv bewertet und als ein Projekt gewürdigt, welches das Potenzial hat, die Quartierentwicklung im Sinn der Bevölkerung positiv zu beeinflussen. Die informelle Mitwirkung mit Einbezug der Quartierbevölkerung wurde in einer Schlussveranstaltung im April 2010 abgeschlossen.

8.2 Formelle Mitwirkung: Auflage- und Einspracheverfahren

Die im Raumplanungsgesetz verankerte formelle Mitwirkung wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens durch die öffentliche Planauflage gewährleistet. Die öffentliche Planauflage fand im Juni 2010 statt.

Folgende Entwürfe lagen im Hochbau- und Planungsamt öffentlich auf:

Auflagegegenstand:

- Bebauungsplan mit Vorschriften
- Zonenänderung
- Linienplan

Orientierender Inhalt:

- Bericht zur Planauflage
- Orientierende Pläne, Visualisierungen
- Modell

Mit der Planauflage wird gemäss §116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet. Gegen die in der Planauflage aufgelegenen Entwürfe sind weder Anregungen noch Einsprachen eingegangen.

9. Weitere Massnahmen zur Umsetzung

9.1 Dienstbarkeiten

Die bestehenden Dienstbarkeiten auf den Parzellen Nr. 8/330 werden gelöscht oder angepasst. Sämtliche neu erforderlichen Dienstbarkeiten, welche sich aufgrund der Zonen- und Nutzungsänderung, wie auch der Neubebauung ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Insbesondere sind Dienstbarkeiten, welche die öffentliche Nutzung des Privatareals (Ausweitung Alemannengasse u.w.m.) regeln, zu errichten. Die Zugänglichkeit des Areals wird im Baurechtsvertrag geregelt. Sämtliche Änderungen, Löschungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen.

9.2 Mehrwertabgaben

Die vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen ermöglichen eine höherwertige Nutzung des Areals. Es wird eine Mehrwertabgabe an den Kanton Basel-Stadt fällig. Die Mehrwertabgabe beträgt 50% des durch die nutzungsplanerischen Massnahmen generierten Mehrwerts und muss gemäss §§120 ff des Bau- und Planungsgesetzes per Baubeginn entrichtet werden.

9.3 Bau- und Strassenlinien

Gemäss Bau- und Planungsgesetz definiert die Baulinie die Hauptflucht der Gebäude und einen allfälligen Vorgartenbereich. Die bestehende Baulinie entlang des Schaffhauser-rheinwegs wird mit einer Gebäudeflucht partiell (um maximal 2.80 m) überschritten. Im Zusammenhang mit dem erarbeiteten städtebaulichen Konzept des Bebauungsvorschlags ist diese nicht mehr massgeblich. Der Bebauungsplan regelt durch die Ausdehnung der Baufelder die Hauptfluchten. Es wird deshalb ein bereinigter Bau- und Strassenlinienplan festgesetzt.

9.4 Baurechtsverträge

Der Kanton möchte mittel- bis langfristig am wirtschaftlichen Potenzial dieses Wohnbauprojekts an höchst attraktiver Lage partizipieren. Deshalb soll das Grundstück im Baurecht abgegeben werden. Die Baurechtsverträge werden nach dem partnerschaftlichen Baurechtsmodell erstellt, damit der Kanton langfristig an einer positiven Marktentwicklung teilhaben kann.

10. Abwägung raumwirksamer Interessen

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

Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung kann den Kapiteln 3 bis 9 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 8 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.

11. Bericht zum Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend Nutzung des Kinderspitals vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsbefragung

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17.12.2008 den nachstehenden Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend Nutzung des Kinderspitals vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsbefragung dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Das Areal des heutigen Kinderspitals steht vor der Umnutzung. Die Regierung hat in einem früheren Anzug zu diesem Themen bereits in Aussicht gestellt, dass sie Wohnungsnutzung bevorzugt und das Areal im Baurecht an Investoren und Bauträger vergeben will. In der Zwischenzeit hat die Stiftung Habitat dem Institut Sozialplanung und Stadtentwicklung der Fachhochschule Nordwestschweiz den Auftrag erteilt, eine breit angelegte Bevölkerungsbefragung im Wettstein-Quartier durchzuführen. Das Stadtteilsekretariat Kleinbasel hat die Befragung begleitet, um Grundlagen für das bevorstehende Mitwirkungsverfahren gemäss §55 der Kantonsverfassung zu erhalten. Gut 700 Antworten gingen ein und vermittelten folgendes Bild: Die Mehrheit der Bevölkerung findet, dass die Umnutzung des Kinderspital-Areals Wohnraum - insbesondere für Familien und Seniorinnen und Senioren - sowie Erholungsraum schaffen soll. 82% sehen Familienwohnungen. Nur 39% sehen in dieser Umnutzung das Ziel, gute Steuerzahlerinnen und -zahler anzulocken und nur etwa 19% sehen Luxuswohnungen an diesem Ort. Hingegen wünschen sich verschiedene Bevölkerungsgruppen, dass die Umnutzung einen Beitrag zum Quartierleben leistet.

Die Regierung wird gebeten zu prüfen und zu berichten wie sie sicherstellen kann,

- dass auf die Anliegen der Bevölkerung gemäss Umfrage der FHNW eingegangen wird und die weitere Nutzung den Anliegen der Quartierbevölkerung dient
- eine gute Durchmischung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Sinn der Bevölkerungsbefragung stattfindet, welche namentlich Raum für Familien vorsieht
- ob vor der Festlegung eines Nutzungskonzeptes das Anhörungsverfahren gemäss §55 der Kantonsverfassung stattfinden kann
- wie sie zu verhindern gedenkt, dass auf dem Areal ausschliesslich Luxuswohnungen entstehen und
- wie sie im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten sicherstellen kann, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in Basel-Stadt steuerpflichtig sind (Residenzpflicht).

Beat Jans, Christoph Wydler, Markus Benz, Mirjam Ballmer, Christine Keller, Brigitte Heilbronner-Uehlinger, Urs Joerg, Francisca Schiess, Loretta Müller, Heidi Mück, Jan Goepfert, Ruth Widmer, Annemarie Pfeifer, Stephan Maurer, Doris Gysin, Bruno Suter, Martin Lüchinger, Jörg Vitelli, Philippe Pierre Macherel, Ursula Metzger Junco“

In Ergänzung zu den Kapiteln 1 bis 10 des vorliegenden Ratschlags berichten wir zu diesem Anzug wie folgt:

Der Regierungsrat wird gebeten zu prüfen und zu berichten wie er sicherstellen kann,

... dass auf die Anliegen der Bevölkerung gemäss Umfrage der FHNW eingegangen wird und die weitere Nutzung den Anliegen der Quartierbevölkerung dient.

Der Forschungsbericht der FHNW mit dem Titel „Ein Wohnquartier im Wandel“ wurde in Zusammenarbeit mit dem Quartiersekretariat Kleinbasel erarbeitet. Die gewonnenen Erkenntnisse und Resultate sind durch das Quartiersekretariat während des Anhörungsverfahrens gemäss §55 der Kantonsverfassung aktiv in die Diskussion mit der Projektentwicklung des Kantons eingebracht worden. Dessen Resultate sind in den Ideenwettbewerb eingeflossen.

... wie sie zu verhindern gedenkt, dass auf dem Areal ausschliesslich Luxuswohnungen entstehen und ...

... dass eine gut Durchmischung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Sinn der Bevölkerungsbefragung stattfindet, welche namentlich Raum für Familien vorsieht

Das Areal des alten Kinderspitals eignet sich aufgrund seiner einzigartigen Lage für hochwertiges Wohnen im oberen Preissegment. Die Wohnungen in der geplanten Neuüberbauung sollen den gut situierten Mittelstand ansprechen. Es werden aber auch Wohnungen im mittleren Preissegment entstehen. Gemäss der politischen Zielsetzung des Stadtwohnens wird auf dem Areal des alten Kinderspitals eine gute Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner angestrebt und somit werden auch Wohnungen für Familien und umziehende Quartierbewohner geschaffen. Das Wohnbauprojekt am Schaffhauserreinweg sieht unterschiedliche Wohnungsgrössen (2.5 bis 6.5 Zimmerwohnungen), ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen sowie Wohnungen im oberen und mittleren Preissegment vor. Der Bebauungsplan sieht ausserdem im Erdgeschoss Nutzungen für die Quartierbevölkerung mit Bezug zum grosszügigen Aussenraum und Spielplatz an der Alemannengasse vor. Auf dem Areal soll ein qualitativ hoch stehendes, quartierverträgliches und investorentaugliches Wohnbauprojekt entstehen.

... ob vor der Festlegung eines Nutzungskonzeptes das Anhörungsverfahren gemäss §55 der Kantonsverfassung stattfinden kann.

In der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes für das Areal des Alten Kinderspitals stand der Kanton in engem Kontakt mit der Quartierbevölkerung. Vor dem Ideenwettbewerb mit Präqualifikation von Februar 2009 bis Juni 2009 fand im Dezember 2008 eine Anhörung der interessierten Quartierbewohner statt, die sich in einem Workshop auf diesen Anlass vorbereitet hatten. Die Ideen und Forderungen aus dem Quartier flossen ins Wettbewerbsprogramm ein. Ebenfalls wurden die Quartierbewohner durch zwei Vertreter in die Entscheide der Jury einbezogen und haben diese mitgetragen. Der Abschluss des Anhörungsverfahrens und Rückmeldung durch die Verwaltung zu den Fragen und Wünschen aus dem Quartier fand am 28.4.2010 statt.

... wie sie im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten sicherstellen kann, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in Basel-Stadt steuerpflichtig sind (Residenzpflicht).

Die Ansiedlung von Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern im Kanton Basel-Stadt ist ein wichtiges Ziel der Arealentwicklung altes Kinderspital. Das Areal wird einem Investor im Baurecht abgegeben. Der Baurechtsvertrag wird Vorgaben des Regierungsrats enthalten, wonach die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt zu nehmen haben.

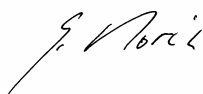
12. Antrag

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.

Weiter beantragen wir dem Grossen Rat, den Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend Nutzung des Kinderspitals vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsbefragung als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Bebauungsplan Nr. 13'448
- Linienplan Nr. 13'460
- Zonenänderungsplan Nr. 13'450
- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss Entwurf

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans und Linienplans sowie Zonenänderung altes Kinderspital-Areal, Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauser Rheinweg und Römergasse

vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt beschliesst, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹ und die §§ 22 und 33 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 16. April 1997², und nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag des Regierungsrats Nr. 10.1696.01 und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'448 des Hochbau- und Planungsamts vom 25. März 2010 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Bauliche Nutzung

- a. Innerhalb der Baufelder A bis D dürfen maximal 14'300 m² Bruttogeschossflächen errichtet werden. Als Aussengeschossflächen (Balkone, Loggien o.ä.) sind zusätzlich mindestens 20% dieser Bruttogeschossfläche je Baufeld vorzusehen, wobei nur die Hälfte dieser Aussengeschossflächen an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird, soweit sie grösser als 10 % dieser Bruttogeschossfläche ist.
- b. Über alle Baufelder ist ein Wohnanteil von mindestens 94% einzuhalten. Flächen für Gewerbe, Dienstleistung oder kultureller Nutzung sind nur im Erdgeschoss der Baufelder A, B und D zulässig. Mindestens 2% sind für quartierdienliche Nutzungen vorzusehen.

2.2 Bebauung

Die Nutzung ist innerhalb der Baufelder anzuordnen und hat deren Geometrie zu berücksichtigen.

2.3 Aussengeschossflächen

- a. Die Aussengeschossflächen sind als allseitig umlaufende, überdeckte Flächen auszubilden. Die dahinterliegende Gebäudehülle hat in den Regelgeschossen jeweils übereinander liegend zu verlaufen.

¹ SG 730.100.

² SG 610.100

- b. Die Aussengeschossflächen dürfen allseitig und durchgehend bis 50 cm über das Bau-
feld herausragen. Der Lichteinfallswinkel muss eingehalten werden. Dachvorsprünge
dürfen zusätzlich 50 cm über das Bau- und in den Lichteinfallswinkel ragen.

2.4 Höhen, Messung

- a. Die maximalen Gebäudehöhen in den Bau- und in den Lichteinfallswinkel ragen.
 - Baufeld A: 281.30 m ü. M.
 - Baufeld B: 275.90 m ü. M.
 - Baufeld C: 272.00 m ü. M.
 - Baufeld D: 271.10 m ü. M.
- b. Die für die Messung der Lichteinfallswinkel und der Gebäudehöhe massgebende Linie
wird definiert durch die Höhe der Parzellengrenze zu Allmend (Trottoirhöhe) in der Mitte
der Fassadenlänge. Diese Messweise gilt unabhängig davon, in welchem Abstand zur
Parzellengrenze gebaut wird.

2.5 Andere Bebauung

- a. Auf dem Bau- und in den Lichteinfallswinkel ragen.
 - Baufeld A: 281.30 m ü. M.
 - Baufeld B: 275.90 m ü. M.
 - Baufeld C: 272.00 m ü. M.
 - Baufeld D: 271.10 m ü. M.
- b. Die für die Messung der Lichteinfallswinkel und der Gebäudehöhe massgebende Linie
wird definiert durch die Höhe der Parzellengrenze zu Allmend (Trottoirhöhe) in der Mitte
der Fassadenlänge. Diese Messweise gilt unabhängig davon, in welchem Abstand zur
Parzellengrenze gebaut wird.

2.6 Bauweise, Ausstattung, Energie

- a. Innerhalb des Areals werden zur Belichtung von Räumen notwendige Fensterflächen, die
gegen einen anderen Baukörper gerichtet sind, mit einem Lichteinfallswinkel von min-
destens 60°/ 360 angerechnet.
- b. Die zukünftige Bebauung hat mindestens den Minergie-P[®]-Standard (Stand 1. Januar
2009) oder einen vergleichbaren Standard aufzuweisen. Für die Bebauung ist eine öko-
logisch sinnvolle Bauweise anzustreben. Die Einhaltung der Vorgaben wird im Rahmen
des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
- c. Die Gebäudehüllen aller Gebäude sind einheitlich mit einem aufeinander abgestimmten
Konzept zu gestalten.

2.7 Freiflächen, Begrünung, Baumpflanzung

- a. Mindestens 45% der Parzellenfläche ist zu begrünen. Ein Grossteil der Grünflächen ist
als den Bau- und in den Lichteinfallswinkel ragen.
 - Baufeld A: 281.30 m ü. M.
 - Baufeld B: 275.90 m ü. M.
 - Baufeld C: 272.00 m ü. M.
 - Baufeld D: 271.10 m ü. M.
- b. Entlang der Alemannengasse ist der Aussenraum bis zu den zukünftigen Bauten auf den
Bau- und in den Lichteinfallswinkel ragen.
 - Baufeld A: 281.30 m ü. M.
 - Baufeld B: 275.90 m ü. M.
 - Baufeld C: 272.00 m ü. M.
 - Baufeld D: 271.10 m ü. M.
- c. Die Gebäudehüllen aller Gebäude sind einheitlich mit einem aufeinander abgestimmten
Konzept zu gestalten.

sche Pflanzen zu verwenden. Den bestehenden Qualitäten des vorhandenen Grünraums ist Rechnung zu tragen.

- d. Insgesamt sind mindestens sieben der erforderlichen Ersatzpflanzungen von Bäumen auf nicht unterkellerten Fläche vorzusehen. An der Alemannengasse ist für einen grosskronigen Baum ein nicht unterkellertes Bereich von 260 m² vorzusehen. Entlang des Schaffhauser Rheinwegs darf die unterirdische Bebauung die südlichen Baufeldgrenzen der Baufelder C und D nicht überschreiten.

2.8 Erschliessung, Parkierung

- a. Für Parkplätze ist auf dem Privatareal eine Tiefgarage vorzusehen. Oberirdische Parkplätze auf der Parzelle sind nicht gestattet.
- b. Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind integriert in die Bebauungen auf den Baufeldern B bzw. D vorzusehen.
- c. Die Parkierung richtet sich nach der Parkplatzgesetzgebung des Kantons Basel-Stadt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Neuüberbauung sind im Bebauungsplanperimeter zusätzlich 30 unterirdische Quartierparkplätze vorzusehen. Dieselbe Anzahl Parkplätze ist auf Allmend aufzuheben.

2.9 Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

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

II. Linienplan

Der Nutzungsplan / Linienplan Nr. 13'460 des Hochbau- und Planungsamts vom 19. Mai 2010 wird genehmigt.

III. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'450 des Hochbau- und Planungsamts vom 25. März 2010 wird verbindlich erklärt.

IV. Publikation

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. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

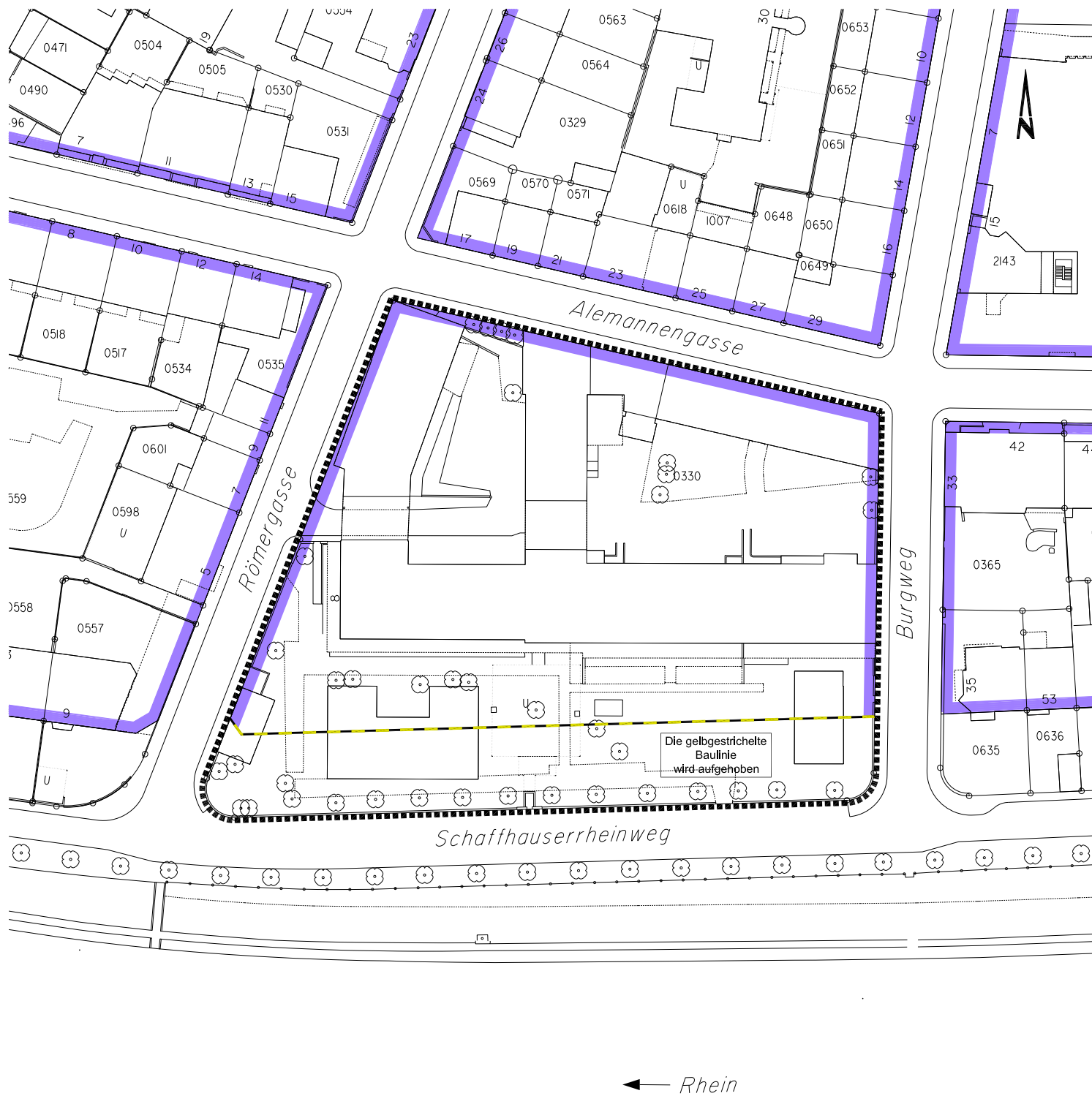
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung 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."

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: www.grosserrat.bs.ch/?qnr=00.0000 .



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

0 25 50m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt, Planung

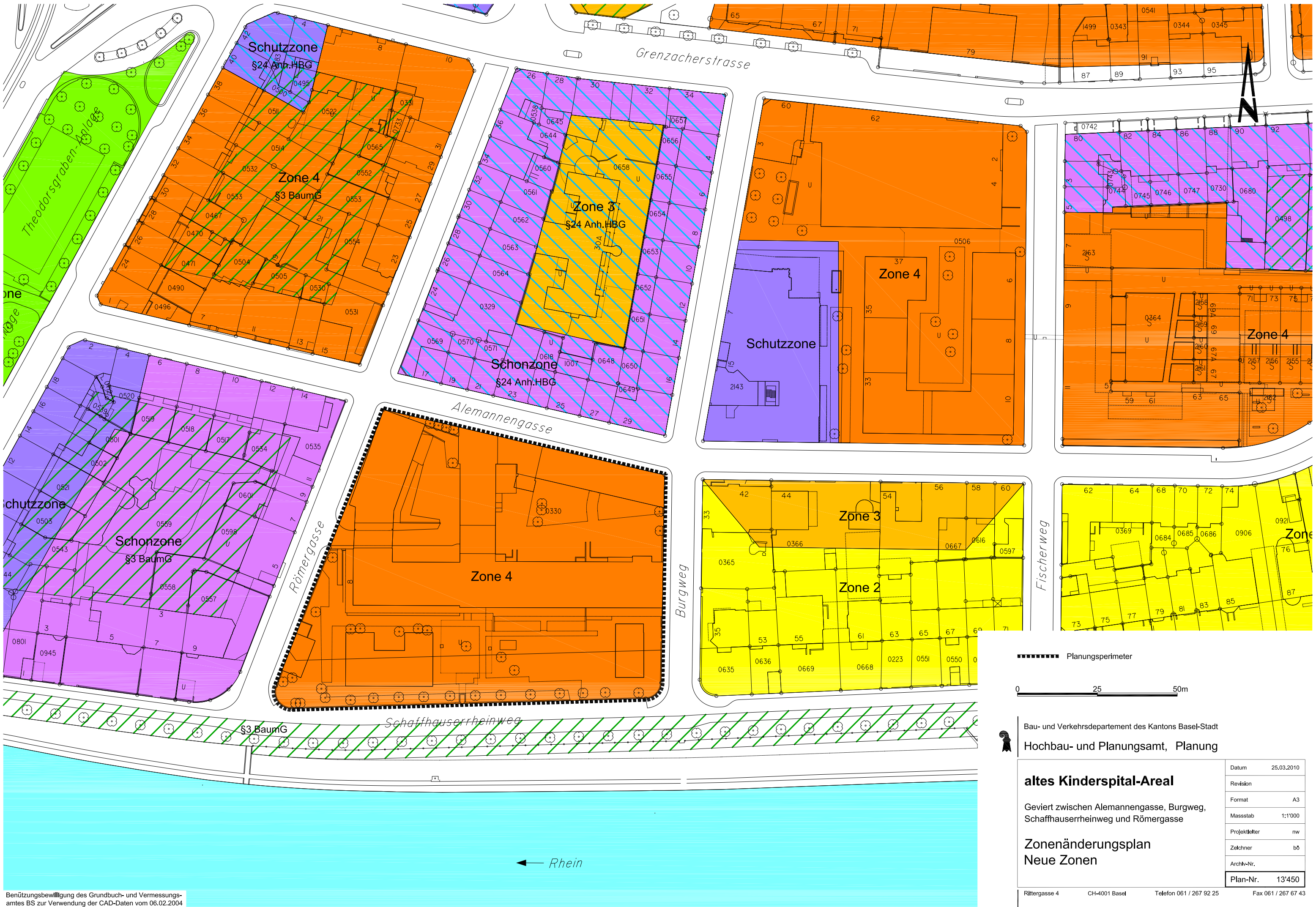
- Planungsperimeter
- aufzuhebende Baulinie
- bestehende Baulinie

altes Kinderspital-Areal

Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauser Rheinweg und Römeggasse

Bau- und Strassenlinienplan

Datum	19.05.2010
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	nw
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'460



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Planungsperimeter

0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt, Planung

altes Kinderspital-Areal

Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg,
Schaffhauser Rheinweg und Römergasse

Zonenänderungsplan Neue Zonen

Datum	25.03.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	nw
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'450

