



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission

An den Grossen Rat

10.1696.02 / 08.5270.03

Basel, 6. Mai 2011

Kommissionsbeschluss
vom 4. Mai 2011

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

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

sowie zum

Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend Nutzung des Kinderspitals vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsbefragung

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Gegenstand der Vorlage	3
3. Ausgangslage	3
4. Kommissionsberatung	4
5. Antrag	6
Grossratsbeschluss	7

1. Auftrag und Vorgehen

Am 10. November 2010 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 10.1696.01 betreffend Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauserrheinweg und Römergasse (altes Kinderspital); Festsetzung eines Bebauungsplans und Linienplans sowie Zonenänderung zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft in drei Sitzungen und liess sich vom Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) sowie vom Finanzdepartement (FD) ausführlich über die Vorlage und die Absichten des Regierungsrats informieren.

Die vorberatende Kommission beantragt dem Grossen Rat mit 7 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen Zustimmung zum Antrag des Regierungsrats.

2. Gegenstand der Vorlage

Gegenstand der Vorlage ist eine Zonenänderung von der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) in die Zone 4 sowie die Festsetzung eines Bebauungsplans und eines Linienplans für das 8 778 m² grosse Geviert zwischen Alemannengasse, Burgweg, Schaffhauserrheinweg und Römergasse. Die Zonenänderung und der Bebauungsplan sollen ermöglichen, dass bis Anfang 2014 auf dem ehemaligen Kinderspital-Areal quaterierveträglicher, familienfreundlicher Wohnraum im mittleren bis hohen Preissegment mit ca. 80 Wohnungen à 2.5 bis 6.5 Zimmer realisiert werden kann.

Das geplante Projekt mit einer Bruttogeschossfläche von 14 300 m² soll der ausserordentlichen Lage des Gevierts am Rhein gerecht werden und ein gutes Verhältnis von Miete und Eigentum (je ein Mindestanteil von 30 % der Bruttogeschossfläche) aufweisen. Durch Unterschiede in der Grösse, der Lage und im Ausbaustandard der einzelnen Wohnungen soll auf dem Areal zudem eine Durchmischung verschiedener Preissegmente erreicht werden. Damit soll das Projekt zum einen der Quartieraufwertung dienen, zum anderen soll es das städtische Wohnbauprogramm zur Schaffung von 5 000 neuen Wohnungen unterstützen. Zur Realisation des Projekts soll das Areal nach dem Erhalt der Baubewilligung im Baurecht an einen oder mehrere geeignete Investoren abgegeben werden.

3. Ausgangslage

Heute stehen auf dem Areal, das sich in der Zone NöI befindet, ausschliesslich Bauten des Universitäts-Kinderspitals beider Basel (UKBB). Mit dem Umzug des UKBB auf das Schällemätteli-Areal Ende Januar 2011 ergibt sich die Gelegenheit, das Areal für Wohnraum umzunutzen. Bereits im Jahr 2007 haben daher das BVD und das FD partnerschaftlich mit der Planung eines Wohnbauprojekts begonnen. Dabei wurde mittels eines Workshops des Stadtteilsekretariats und einer Quartiervertretung in der Wettbewerbs-Jury auch eine Mitsprache der Quartierbevölkerung gewährleistet. Auf der Grundlage einer durch das FD erarbeiteten und vom Regierungsrat beschlossenen Arealstrategie wurde vom BVD ein Architekturwettbewerb durchgeführt, um qualitativ hochwertige städtebauliche Vorschläge zu erhalten. In einer ersten Stufe wurde eine Präqualifikation ausgeschrieben. Von den ca. 100 eingegangenen Bewerbungen wurden in einer zweiten Stufe 30 Teams zur Teilnahme am eigentlichen Ideenwettbewerb ausgewählt.

Unter zehn rangierten Projekten wurde im Jahr 2009 das Projekt «Riva» des Architekturbüros Jessen + Vollenweider Architektur zum Siegerprojekt gekürt und von der Jury folgendermassen gewürdigt:

«Das Projekt «Riva» bricht mit den tradierten Vorstellungen geschlossener Blockrandbebauungen als innenstädtisches 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.»

In der dritten Stufe wurde das ausgewählte Büro mit der Überarbeitung seines Projekts beauftragt. Das Projekt «Riva» und das Ergebnis der Überarbeitung dienten als Grundlage für die Zonenänderung und die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans.

Für die Umnutzung zu Wohnzwecken ist eine Änderung der Zonenordnung des Areals notwendig. Unter Berücksichtigung der Zonenzuordnung der grösseren zusammenhängenden Überbauungen im Umfeld und unter Berücksichtigung der angestrebten Ausnutzung ist eine Zuordnung in die Zone 4 geplant. Die Abweichungen zur Grundordnung der Zone 4 bzw. die sich aus dem Projekt «Riva» ergebenden Anforderungen sollen ergänzend in einem Bebauungsplan geregelt werden. Der Bebauungsplan definiert eine Bruttogeschossfläche von max. 14 300 m² sowie einen Wohnanteil von mind. 94 %. In den Erdgeschossen sind zudem Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur möglich, wobei mindestens 2 % für quartierdienliche Nutzungen wie zum Beispiel ein Café oder ein Kinderhort vorzusehen sind. Daneben sind im Bebauungsplan überdachte Veloabstellplätze, ein Tiefgarage mit 30 Quartierparkplätzen und eine öffentliche Spielfläche vorgesehen. Die Bebauung hat gemäss Bebauungsplan mindestens den Standard Minergie-P oder einen vergleichbaren Standard aufzuweisen.

4. Kommissionsberatung

Die BRK begrüsst es ausdrücklich, dass das Kinderspital-Areal zu hochwertigem, familienfreundlichem Wohnraum umgenutzt werden soll. Sie hält dies angesichts des Politikschwerpunktes «Stadtwohnen» für sehr sinnvoll. Die Kommission ist sich grundsätzlich darin einig, dass der vorliegende Bebauungsplan ein valables Wohnprojekt ermöglicht. Sie anerkennt zudem, dass die gewissenhafte Erarbeitung mittels eines Architekturwettbewerbs zu einem breit akzeptierten Projekt geführt hat. Dies zeigt sich nicht zuletzt darin, dass gegen die Zonenänderung und den Bebauungsplan keine Einsprachen eingegangen sind.

Die Kommission ist sich bewusst, dass die politisch beabsichtigte Durchmischung verschiedener Preissegmente bei einem Projekt mit ca. 80 Wohnungen eine grosse Herausforderung darstellt und dass sich das Kinderspital-Areal aufgrund seiner Lage besonders für Wohnungen im mittleren bis hohen Preissegment eignet. Einigen Kommissionsmitgliedern ist es deshalb wichtig festzuhalten, dass bei der Stadtentwicklung auch Projekte mit attraktiven Wohnungen im unteren Preissegment berücksichtigt werden müssen.

Im Verlauf der Kommissionsberatung wurde intensiv diskutiert, weshalb der Kanton das Projekt nicht selber realisieren wolle und weshalb er die Planung des Projekts bis zur Baubewilligung selber durchführe, obwohl er es an einen oder mehrere Investoren abgeben will. Die Vertreter des FD führten aus, dass eine Realisierung des Projekts durch den Kanton nicht für

sinnvoll erachtet werde, weil dafür ein Markt mit privaten Interessenten bestehen würde. Der Kanton realisiere zwar in einzelnen Fällen selber Vorreiterprojekte, um private Investoren zu motivieren, dies sei jedoch in diesem Fall nicht notwendig. Deshalb betreue der Kanton dieses Projekt nur solange, bis das öffentliche Interesse gesichert sei. Durch die Planung des Projekts bis zur Baubewilligung könne zum einen ein höherer Preis erzielt werden, da bei einem bewilligten Projekt weniger Risiken bestünden, was gerade für institutionelle Investoren interessant sei. Zum anderen könne so den politischen und städtebaulichen Anforderungen sowie den Anliegen aus dem Quartier am besten Rechnung getragen werden. Damit der Kanton auch mittel- und langfristig am wirtschaftlichen Potential des Projekts partizipieren könne, solle das Areal zudem im Baurecht abgegeben werden. Es sei jedoch wichtig, den Investoren nicht zu viele Vorschriften zu machen, damit das Projekt für sie wirtschaftlich attraktiv bleibe. Die Mehrheit der Kommission kann diese Ausführungen nachvollziehen und unterstützt das Vorgehen der Regierung. Einige Kommissionsmitglieder stehen der Abgabe im Baurecht jedoch sehr kritisch gegenüber und würden einen Verkauf des Areals bevorzugen.

Im Weiteren wurde die Frage aufgeworfen, welche städtebaulichen Konsequenzen es habe, wenn mit dem Projekt «Riva» die in Basel und im Quartier vorherrschende Blockrandbebauung aufgebrochen werde. Die Blockrandbebauung habe einige Vorteile wie den ruhigen Innenhof und die definierten Strassenschluchten und das Projekt sei mit den vier Solitärbauten etwas Neues. Die Vertreter des BVD wiesen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das vorliegende Projekt und das Aufbrechen der Blockrandbebauung nicht als Präjudiz für andere Areale zu verstehen sei. Es sei jedoch sehr selten, dass ein ganzes Areal an einer solchen Lage überbaut werden könne, und mit dem ausgewählten Projekt könne die Qualität dieses Areals am besten genutzt werden. Zum einen würden mit einer Blockrandbebauung nicht gleich viele Wohnungen von der hervorragenden Lage am Rhein profitieren, zum anderen ermögliche dieses Projekt die Zugänglichkeit zum Areal und lasse Durchblicke zwischen dem Quartier und dem Rhein zu. Zudem gebe es im Quartier nicht ausschliesslich Blockrandbebauungen und auch die Bauten des UKBB seien nicht als Blockrand angeordnet gewesen. Die Mehrheit der Kommission kann sich diesen Überlegungen im Bezug auf das geplante Projekt anschliessen. Die BRK weist jedoch darauf hin, dass das Aufbrechen der Blockrandbebauung städtebauliche Konsequenzen hat, derer man sich bewusst sein muss.

Ein Antrag, im Bebauungsplan auf die Vorgabe eines Standards Minergie-P oder eines vergleichbaren Standards zu verzichten, wurde in der Kommission mit 8 zu 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt. Die Vertreter des BVD hatten ausgeführt, dass der Minergie-P-Standard zeitgemäss sei und sich für das Projekt anbiete. Er sei bereits in der gesamten Planung berücksichtigt worden und alle Voraussetzung dafür seien geschaffen.

Zudem wurde in der Kommission der Antrag gestellt, den Bebauungsplan in Ziffer 2.7.c. dahingehend zu ändern, dass bei der Aussenraumgestaltung im Sinn des ökologischen Ausgleichs *ausschliesslich* (statt *überwiegend*) standortheimische und landschaftstypische Pflanzen verwendet werden dürfen. Die Vertreter des BVD erläuterten jedoch, dass einheimische Pflanzen teilweise problematisch und für den urbanen Raum nicht geeignet seien. So müssten zum Beispiel einige einheimische Baumarten bereits nach 10–20 Jahren wieder ersetzt werden, weil sie aufgrund des sauren Bodens oder der erschwerten Wurzelbildung nicht lebensfähig seien. Zudem seien einheimische Pflanzen in der Pflege oftmals sehr aufwändig. Aufgrund dieser Erläuterungen wurde der Antrag zurückgezogen.

5. Antrag

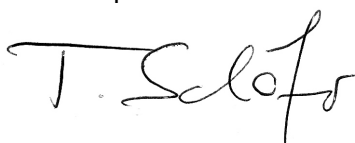
Die Kommission hat diesen Bericht einstimmig genehmigt und ihren Vizepräsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 7 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen und den Anzug Beat Jans und Konsorten betreffend Nutzung des Kinderspitals vor dem Hintergrund der neuen Bevölkerungsbefragung als erledigt abzuschreiben.

6. Mai 2011

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Vizepräsident

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

Tobit Schäfer

Grossratsbeschluss

betreffend

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

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, 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 Ratschlag des Regierungsrats Nr. 10.1696.01 vom 12. Oktober 2010 und in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 10.1696.02 vom 4. Mai 2011, beschliesst:

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 kulturelle 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.
- 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 das Baufeld und in den Lichteinfallswinkel ragen.

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.

¹ SG 730.100

² SG 610.100

- 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 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.
- b. Im Baufeld E ist ein öffentlicher Zugang zu den Quartierparkplätzen 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.
- 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 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 Baufeldern zugeordnete Freifläche vorzusehen.
- 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.
- 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.
- 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 unterkellerten 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/?gnr=10.1696.