



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

12.0622.01

BVD/P120622
Basel, 9. Mai 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 8. Mai 2012

Ratschlag

VoltaOst

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnflächenanteils, Abweisung einer Einsprache sowie Umwidmungen im Bereich Elsäasserstrasse, Voltastrasse, Mühlhauserstrasse und Wasserstrasse (Areal VoltaOst)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Übersicht	3
3. Allgemeine Erläuterungen	4
3.1 Entwicklungen entlang der Voltastrasse	5
3.2 Altlasten	5
3.3 Werkleitungen / unterirdische Anlagen	6
3.4 Störfall	7
4. Entwicklungskonzept VoltaOst	7
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Entwicklungskonzept: Ziele / Massnahmen	8
5. Anliegen der Quartierbevölkerung	12
6. Nutzungsziele	13
6.1 Wohnraumbedarf	13
6.2 IWB / Fernheizkraftwerk	13
6.3 Erweiterung Schulhaus Volta	14
7. Nutzungsplanerische Massnahmen.....	16
7.1 Zonen bestehend / neu	16
7.2 Bebauungsplan	17
7.3 Wohnanteilplan	21
7.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan	22
7.5 Bau- und Strassenlinien	23
7.6 Mutationen	23
7.7 Widmungen / Entwidmungen	24
7.8 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	25
8. Mitwirkungen, Auflage- und Einspracheverfahren	25
8.1 Anhörung und Information der Öffentlichkeit	25
8.2 Formelle Behandlung der Einsprache.....	25
8.3 Materielle Behandlung der Einsprache	25
9. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	27
10. Antrag	27
11. Entwurf Grossratsbeschluss.....	28

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung des Wohnflächenanteils, die Abweisung einer Einsprache sowie Umwidmungen im Bereich Elsässerstrasse, Voltastrasse, Mühlhauserstrasse und Wasserstrasse (Areal VoltaOst) zu genehmigen.

Diese planerischen Massnahmen sind die Grundlage für eine Wohnbauentwicklung im Westteil des Areals und die Erweiterung der Primarschule Volta im Ostteil. Mit dem von den Industriellen Werken Basel (kurz IWB) geplanten Neubau eines Holzkraftwerkes im Fernheizkraftwerk könnte zudem ein Grossteil des günstigen Wohnraums an der Wasserstrasse erhalten werden.

2. Übersicht

Das Areal VoltaOst ist eines der letzten Gebiete entlang der Voltastrasse, das im Nachgang zum Bau der Nordtangente entwickelt wird. Im Gegensatz zu den Projekten VoltaMitte, VoltaZentrum oder VoltaWest hat die Entwicklung aber keinen direkten Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau. Die Entwicklung wurde durch die Auslagerung der IWB zu einer selbstständigen Firma initiiert. Mit der Auslagerung gehen alle bisher im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel befindlichen betriebsnotwendigen Areale und Arealteile ins Eigentum der IWB über. Im Zuge dieses Prozesses sollen die Flächen im Sinne der Betriebsnotwendigkeit optimiert werden, um der IWB die für ihren Betrieb tatsächlich notwendigen Flächen übergeben zu können.

Für das Areal VoltaOst bedeutete das, nebst den betrieblichen Anforderungen an das künftige Teilareal, auch die städtebaulichen Potentiale des gesamten Areals auszuloten. Dabei standen die westlich und östlich des Fernheizkraftwerks (FHKW) gelegenen, nicht betriebsnotwendigen Arealteile im Vordergrund. Diese eignen sich für Wohnungsbau und öffentliche Nutzungen. In einem städtebaulichen Workshopverfahren wurde, gestützt auf eine Standort- und Marktanalyse, nach der künftigen Erscheinung des Areals gesucht. Das so erarbeitete städtebauliche Potential wurde zusammen mit Massnahmen zur Entwicklung des Areals in einem Entwicklungskonzept festgehalten und durch den Regierungsrat am 17. Februar 2009 für die Behörden verbindlich erklärt (Beschluss Nr. 09/06/12).

Im westlichen Arealteil entlang der Elsässerstrasse und der Voltastrasse ist im Entwicklungskonzept, gestützt auf die städtebauliche Studie, eine Blockrandbebauung für Wohnen und Arbeiten vorgesehen. So wird die bereits bestehende Bebauungsstruktur entlang der Elsässerstrasse konsequent weitergeführt. Durch eine leicht höhere Bebauung entlang der Voltastrasse erhält die Bebauung einen logischen Abschluss. Im Gegensatz zu den bereits realisierten Wohnbauprojekten entlang der Voltastrasse werden hier innovative Formen des Wohnens und eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten angestrebt. Die Ausformulierung dieses Ziels erfolgt in einem nachgelagerten Verfahren, bei dem gleichzeitig nach innovativen Wohnkonzepten und deren baulichen Ausformulierungen gesucht wird.

Der östliche Arealteil ist im Entwicklungskonzept für schulische und universitäre Nutzungen vorgesehen. Man dachte ursprünglich an Erweiterungsflächen für den nördlich der Voltastrasse geplanten Hochschulcampus, aber auch an eine Erweiterung der bestehenden Primarschule Volta. Mit dem Beschluss zur Schulharmonisierung und dem Beitritt zum Harmos-Konkordat verdeutlichte sich der Schulraumbedarf für die Primarschule. Die bestehende Schule muss um Räume für weitere sechs Primarschulklassen, einen Kindergarten sowie Tagesschulstrukturen ergänzt werden. Diese Schulraumerweiterung ist im Entwicklungskonzept noch als eigenständiges Gebäude zwischen dem FHKW und dem bestehenden Öltanklager vorgesehen. Dazu müssten die Wohngebäude an der Wasserstrasse 31-39 abgebrochen werden. Aufgrund IWB-interner Entwicklungen eröffnete sich die Option, die Erweiterung der Schule am Standort des Öltanklagers vorzunehmen und so eine betrieblich optimale, zusammenhängende Erweiterung der Schule realisieren zu können.

Der Verzicht auf das Öltanklager ist an einen Umbau des Fernheizkraftwerks vom reinen Gas- zum Gas-/Holzschnitzelbetrieb geknüpft. Dieser Umbau macht nebst neuen Anlagen im FHKW selbst auch den Bau zweier Holzschnitzelsilos und den notwendigen Anlagen für eine Anlieferung der Holzschnitzel per Schiff notwendig. Nur mit diesem Umbau der Anlage sind ein Verzicht auf das Öltanklager zugunsten der Schulerweiterung und der weitgehende Erhalt der Häuser Wasserstrasse 31-39 möglich.

Als wichtigste Massnahmen nebst der eigentlichen Abparzellierung der Arealteile für die IWB sind eine Zonenänderung sowie ein Bebauungsplan notwendig, mit denen die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die im Entwicklungskonzept angestrebten Ziele geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Bericht zur Planaufgabe werden diese nutzungsplanerischen Massnahmen ausführlich erläutert.

3. Allgemeine Erläuterungen

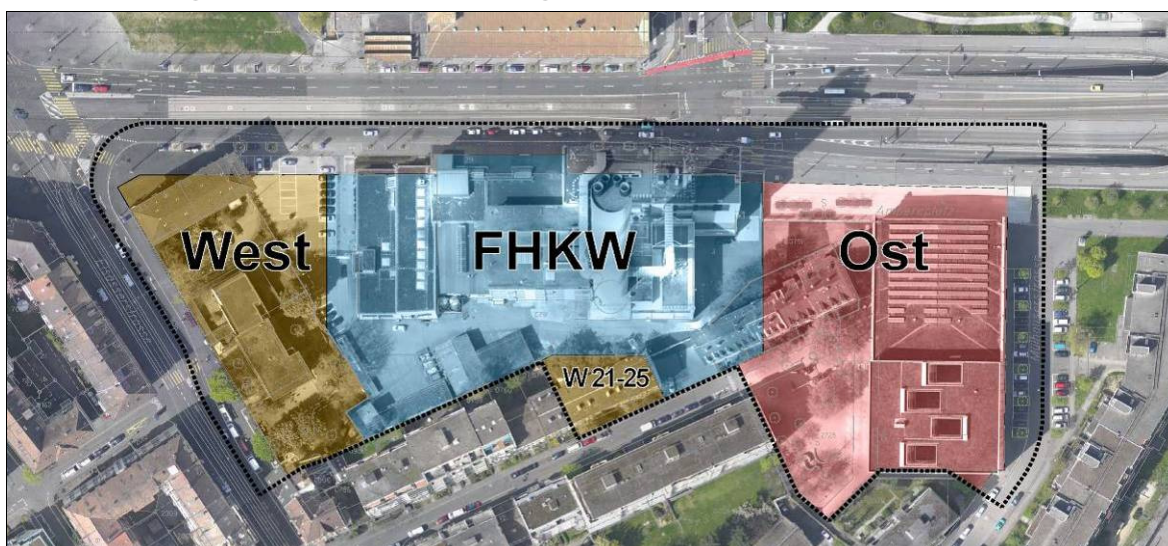


Abb. 1: Orthofoto Basel-Stadt 2010. Übersicht Planungsperimeter. (Ohne Massstab, Plan genordet)

Der Planungsperimeter wird begrenzt von der Voltastrasse im Norden, der Mühlhauserstrasse im Osten, der Wasserstrasse im Süden und der Elsässerstrasse im Westen. Er umfasst

eine Gesamtfläche von rund 22'000 m² und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und der IWB. Das Areal kann grob in vier Bereiche gegliedert werden:

- Teilbereich **West** beherbergt vorwiegend Wohnnutzungen
- Teilbereich **FHKW** umfasst das FHKW der IWB
- Teilbereich **Ost** umfasst die Voltahalle, das Primarschulhaus Volta, das Öltanklager der IWB sowie die Wohngebäude Wasserstrasse 31-39
- Teilbereich **Wasserstrasse 21-25** beherbergt drei 3-geschossige Wohnhäuser

3.1 Entwicklungen entlang der Voltastrasse

Der Bau der Nordtangente hat im Äusseren St. Johann einen enormen Entwicklungsprozess in Gang gesetzt. Dieser Prozess veränderte das Gesicht der Voltastrasse fundamental: Der Industrie- und Transitraum vor den Toren der Stadt zwischen der Dreirosenbrücke und dem Bahnhof St. Johann wandelte sich zum urbanen Wohngebiet. Mit den Projekten VoltaMitte, VoltaWest und VoltaZentrum wurden bereits drei Wohnbauprojekte fertig gestellt. Die Neugestaltung der Voltamatte wird bis 2012 umgesetzt und das Unterwerk Volta wird gleichzeitig um eine gastronomische Nutzung erweitert. Das Areal VoltaOst wird ein weiterer Meilenstein in diesem Transformationsprozess darstellen und das Angebot ergänzen. Abbildung 2 zeigt die verschiedenen Entwicklungsgebiete entlang der Voltastrasse. Die Abbildung zeigt auch das Baufeld Brückenkopf, indem das Vorhaben Hochschul-Campus Volta vorgesehen war.

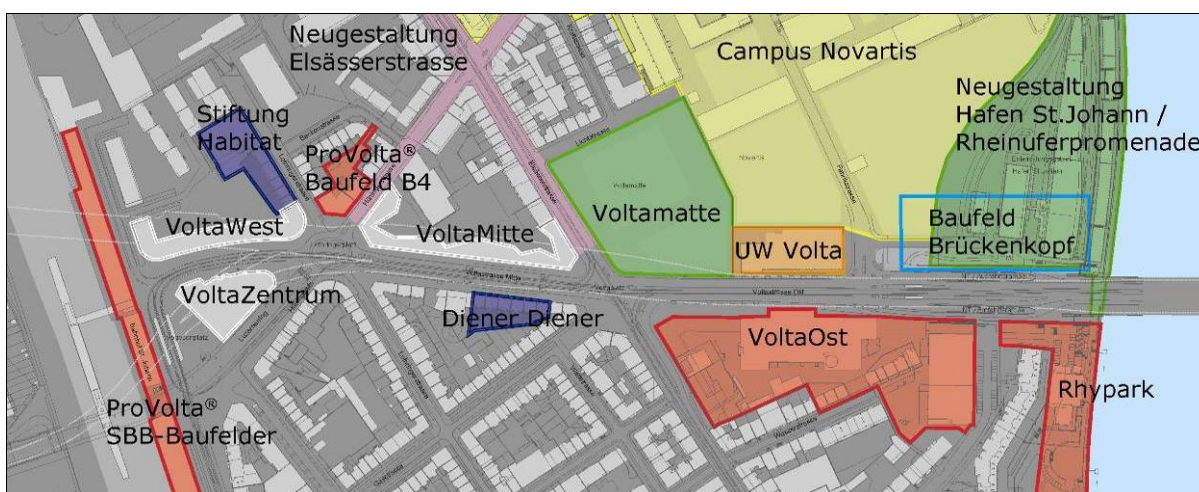


Abb. 2: Entwicklungsprojekte ProVolta und Campus Plus. (Kein Massstab, Plan genordet)

3.2 Altlasten

Innerhalb des Areals VoltaOst sind zwei mit Altlasten belastete Standorte bekannt. Der Standort 1 zwischen FHKW und Voltahalle wurde bereits saniert (ein ehemaliger Schweröltank). Der noch nicht sanierte Standort 2 befindet sich beim Tanklager in der Verlängerung bis zur Voltastrasse. Durch die ehemalige Nutzung als Kohlelagerplatz bzw. als Kohlelagerhalle sind oberflächliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschliessen.

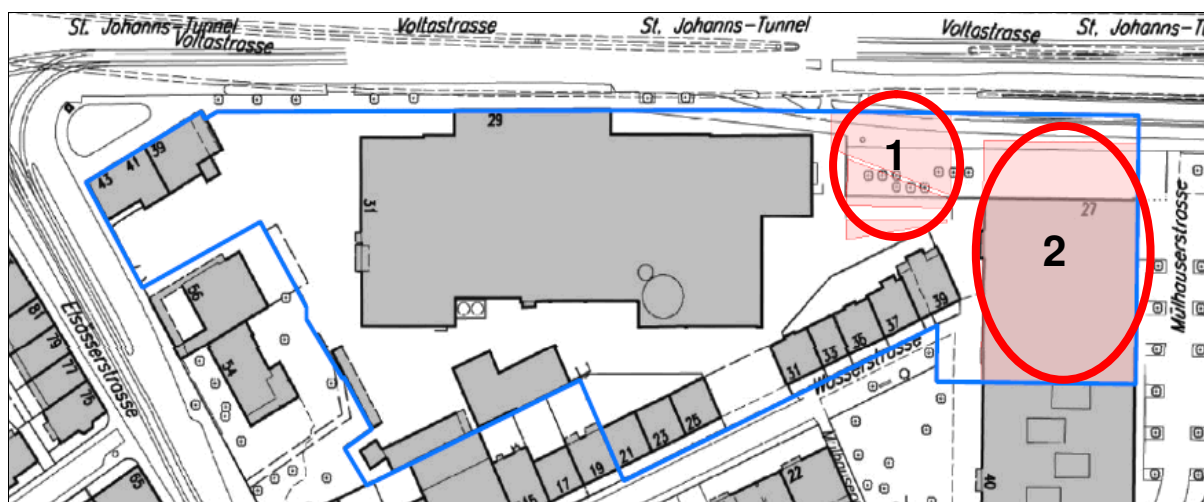


Abb. 3: Auszug Kataster der belasteten Standorte: Mögliche Belastung des Untergrunds innerhalb der hellroten Flächen

3.3 Werkleitungen / unterirdische Anlagen

Auf dem Areal VoltaOst befinden sich Werkleitungen und unterirdische Anlagen, deren Verschiebung nicht möglich ist oder sehr hohe Kosten verursachen würde. Diese Anlagen müssen bei der Entwicklung des Areals berücksichtigt werden:

- Unterirdischer Zentraler Schlamm- und Ölabscheider (ZÖSA) an der Voltastrasse; Bebaubarkeit möglich (vgl. Abb. 4)
- Knotenpunkt E-Leitungstrassen; östlich des ZÖSA
- Notausgang der Nordtangente an der Voltastrasse (lässt sich in zukünftige Bebauung integrieren)
- Energieleitungstunnel (ELT) IWB zwischen Fernheizkraftwerk und Voltahalle; verhindert eine durchgehende Nutzung im ersten Untergeschoss (vgl. Abb. 4).

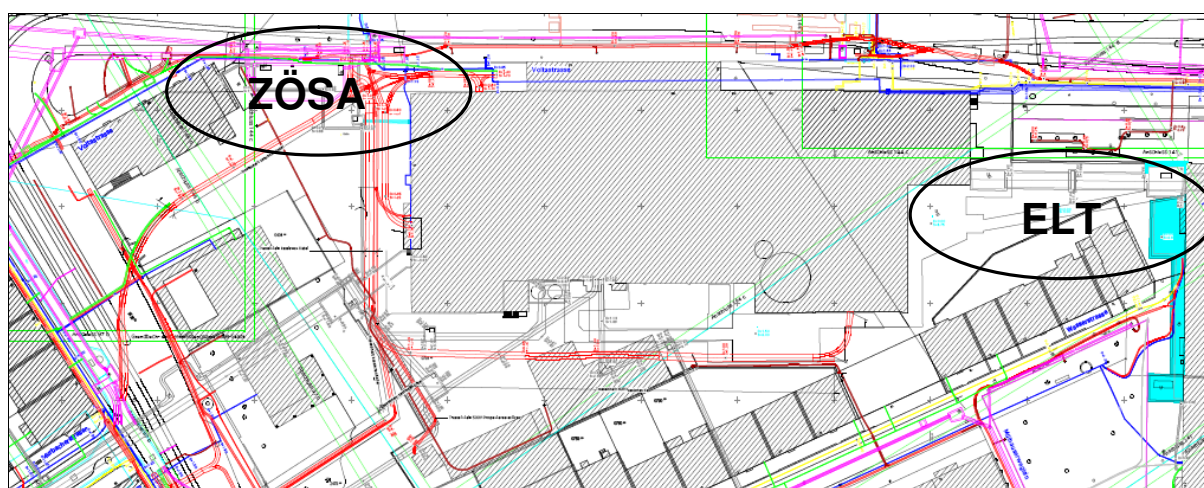


Abb. 4: Werkleitung bzw. unterirdische Anlagen, die zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit führen.

Die Überbauung des ZÖSA auf einem Randbereich von rund 3 m im Süden scheint unproblematisch. Die Zugangsöffnungen befinden sich im nördlichen Randbereich ausserhalb des Baufelds. Die Öffnungen bleiben für die Reinigung mit einem Hochdruckspülwagen zugäng-

lich. Um das Risiko der Explosionsgefahr (Havarie mit Öl / Benzin) und evtl. daraus resultierender Massnahmen für eine Überbauung abzuschätzen, sind weitere Abklärungen notwendig. Bestand und Zugänglichkeit des ZÖSA müssen mit einer Dienstbarkeit gesichert werden.

3.4 Störfall

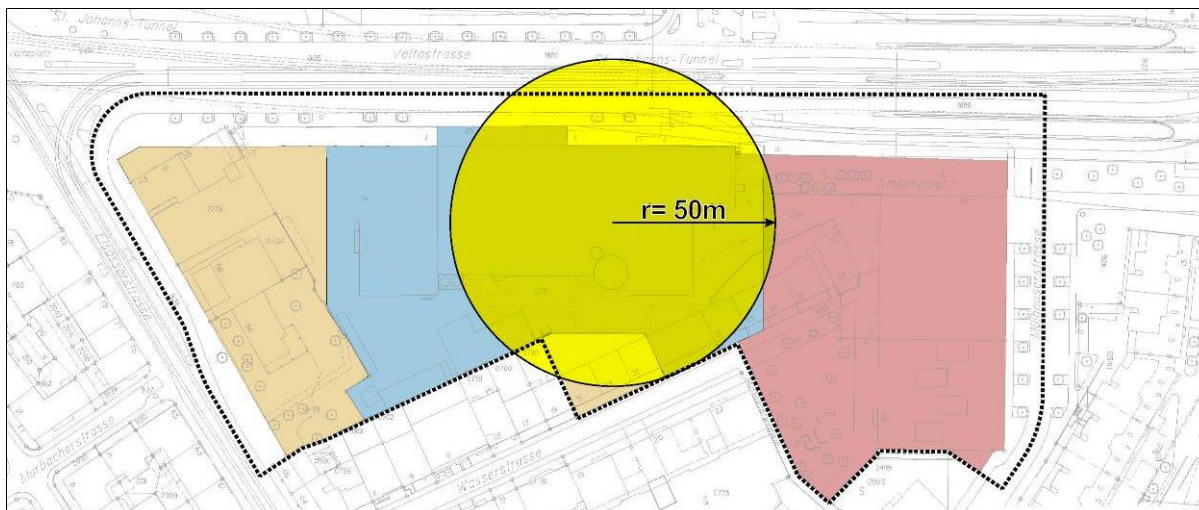


Abb. 5: Werkleitung bzw. unterirdische Anlagen die zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit führen.

Das FHKW der IWB ist im kantonalen Verzeichnis der Gefahrenquellen eingetragen und unterliegt dem Geltungsbereich der Störfallverordnung. Der 2007 neu installierte Gasverdichter mit Gasleitungen auf dem Dach des FHKW steht dabei im Vordergrund. Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren liessen die IWB Störfallszenarien (Brand und Explosion) erarbeiten und berechnen. Daraus ging hervor, dass bei einer Explosion in dieser Anlage mit Sachschäden bis in 50 m Entfernung zu rechnen ist. Davon sind die Gebäude an der Wasserstrasse 21-25 und 31-35 betroffen. Die Gebäude an der Wasserstrasse 21-25 profitieren davon, dass sie gegenüber dem Gasverdichter durch das Kamin des FHKW teilweise geschützt werden.

4. Entwicklungskonzept VoltaOst

Auf die veränderte Situation durch den Bau der Nordtangente, die damals bestehenden und anstehenden Entwicklungen (Stichwort: Hochschulcampus Volta) nördlich der Voltastrasse und die Auslagerung der IWB musste im Jahr 2007 mit einem Konzept zur Entwicklung des Areals VoltaOst (Entwicklungskonzept VoltaOst) reagiert werden. Insbesondere galt es, den Standort des Fernheizkraftwerks zu sichern und gleichzeitig nicht optimal genutzte Arealteile im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden einer Entwicklung zuzuführen. Das strategisch ausgelegte Entwicklungskonzept VoltaOst wurde vom Regierungsrat am 17. Februar 2009 beschlossen und für die Behörden verbindlich erklärt (Beschluss Nr. 09/06/12).

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Potential hinsichtlich Städtebau und Nutzung sowie die für die Entwicklung des Areals VoltaOst notwendigen Planungsschritte wurden in einem Workshop-Verfahren im Jahr 2008 erarbeitet. Dem Prozess ging eine Standort- und Marktanalyse voraus. Über das Gebiet nördlich der Voltastrasse wurde im selben Zeitraum ein ähnliches Verfahren zur Nutzung als Hochschul-Campus durchgeführt.

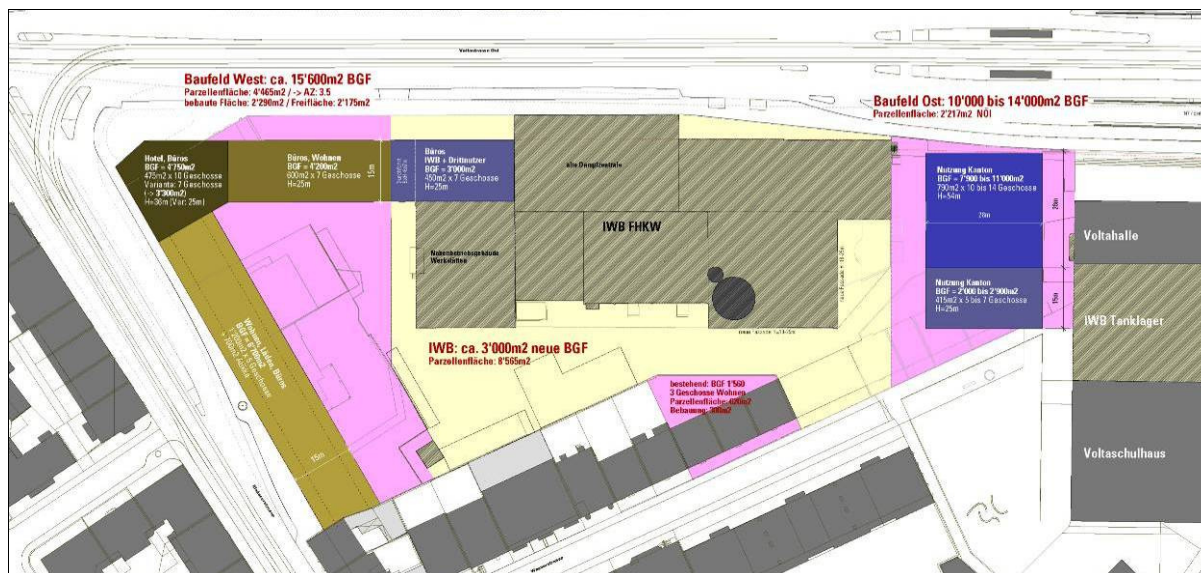


Abb. 6: Städtebauliches Konzept. (genordet, ohne Massstab)

Gestützt auf die Standort- und Marktanalyse hat das Planungsamt im Auftrag von Immobilien Basel-Stadt und unter Einbezug der IWB, Rüdisühli Ibach Architekten und den Marktspezialisten von Wüest & Partner ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt.

Das Workshopverfahren führte im Herbst 2008 zu einem Konsens über die anzustrebende Arealentwicklung. Das städtebauliche Konzept und das weitere Vorgehen im Gebiet VoltaOst wurden zum „Entwicklungskonzept VoltaOst“ zusammengefasst.

4.2 Entwicklungskonzept: Ziele / Massnahmen

Das Entwicklungskonzept VoltaOst besteht aus einem Plan und einem Bericht. Der Bericht erläutert das Vorgehen sowie die zur Erreichung der Ziele zu ergreifenden Massnahmen. Der nachstehende Plan stellt die Massnahmen in einer Gesamtschau dar (siehe Abb. 7). Die damals beschlossenen Massnahmen sollen hier in ihrer Gesamtheit dargestellt werden. Einige Massnahmen sind aus unterschiedlichen Gründen mittlerweile nicht mehr aktuell und werden nicht oder anders umgesetzt. Über die Veränderungen wird jeweils am Ende der Massnahmen eines Teilbereichs Rechenschaft abgelegt.

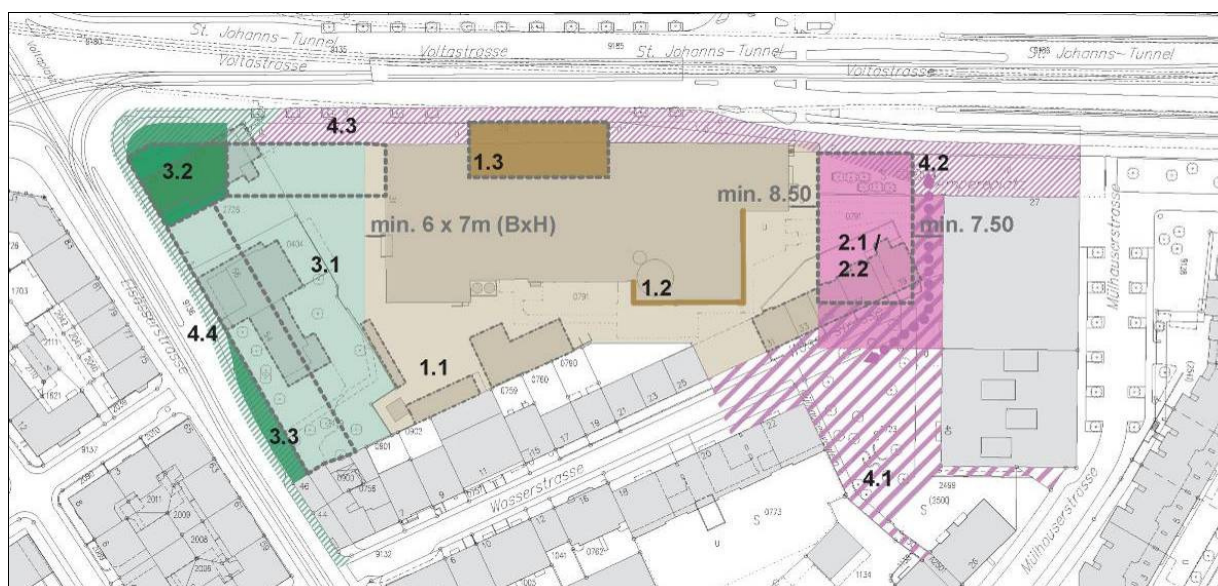


Abb. 7: Entwicklungskonzept VoltaOst. Plan Nr. 13'371 (genordet, ohne Massstab)

4.2.1 Teilbereich FHKW

- 1.1 Die betriebsnotwendige Fläche der IWB wird optimiert. Die Fläche wird gegenüber dem Teilbereich West zugunsten eines grosszügigeren Aussenraums der Bebauung Elsäusserstrasse verringert. Im Osten führt die verbesserte Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten zu einer leichten Vergrösserung der betriebsnotwendigen Fläche. Die gesamte betriebsnotwendige Fläche wird der Zone NÖI zugeordnet. Mit der Parzellenmutation sind allfällige Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Randbebauung beim Betriebsgebäude an der Voltastrasse ist mit der baulichen Entwicklung im Teilbereich West zu koordinieren. Aufgrund eines Transformators im Untergeschoss des Betriebsgebäudes ist stellenweise der dauernde Aufenthalt von Personen nicht zugelassen (NISV).
- 1.2 Die für 2009 geplante Erneuerung der Fassade entlang der Voltastrasse soll auf alle Fassadenteile ausgedehnt werden. Der südliche Gebäudeteil des Fernheizkraftwerks wird aus lärmtechnischen und gestalterischen Gründen über das Flachdach verkleidet. Die Verkleidung reicht bis auf rund 18 m ab dem bestehenden Terrain und verdeckt die technischen Aufbauten und Anlagen auf dem Flachdach.
- 1.3 Die ehemalige Dampfzentrale an der Voltastrasse ist historisch wertvoll und wichtiger Zeuge des Industriezeitalters. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, die Halle der Öffentlichkeit durch verhältnismässige bauliche Anpassungen – z.B. als Museum - zugänglich zu machen.

Änderungen seit 2009:

Für das neu geplante Holzheizkraftwerk wird der Raum in der Dampfzentrale zum Einbau von Anlagen benötigt. Eine künftige Nutzung des Gebäudes als Museum ist daher eher unwahrscheinlich. Auch die Verkleidung der Fassade wurde bisher nicht umgesetzt und muss mit dem Umbau des FHKW zum Holzschnitzelbetrieb nochmals geprüft werden.

4.2.2 Teilbereich Ost

- 2.1 Der Teilbereich Ost soll als Standort einer Nutzung im öffentlichen Interesse dienen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hochschul-Campus besteht die Möglichkeit, Teile der Universitätsnutzungen im Teilbereich Ost anzuordnen. Der Teilbereich Ost wird vollständig der Zone NÖI zugeordnet. Die spezifische Nutzungsart ist mittels eines Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen. Die wegfallende Wohnnutzung in den Gebäuden Wasserstrasse 31-39 wird im Teilbereich West ersetzt. Allerdings in einem höheren Ausbaustandard. Die Wohnhäuser an der Wasserstrasse 21-25 verbleiben in der Zone 5a und können zonenkonform entwickelt werden. Die Kosten für die Beseitigung von allfälligen Altlasten sind bei Handänderungen zu berücksichtigen. Ein Rück- und Neubau ist aus baulicher und energetischer Sicht angezeigt.
- 2.2 Die Ergebnisse der Schulraumplanung liegen Anfangs 2009 vor. Allfällige Ergänzungsnutzungen sind in die weitere Planung des Teilbereichs Ost mit einzubeziehen (Raumbedarf Schule / Kindergarten / Turnhalle / Mittagstisch / Tagesheim).

Änderungen seit 2009:

Mit dem Wegfall des geplanten Hochschulcampus Volta nördlich der Voltastrasse ist der Teilbereich Ost nicht mehr für eine universitäre Nutzung vorgesehen.

Mit der Verabschiedung der Schulreform (Stichwort: Harmos) hat sich nun der konkrete Schulraumbedarf auf Stufe Primarschule konkretisiert. Eine Erweiterung der bestehenden Primarschule Volta um weitere sechs Klassen, eine Kindergartenklasse und Tagesstrukturen ist dringend notwendig. Zudem ist der Pausenplatz in seiner heutigen Ausgestaltung zu klein und muss vergrössert werden. Der Platzbedarf beträgt insgesamt 3'040 m², wobei davon 150 m² für den Kindergarten zur Verfügung stehen müssen. Die Gestaltung spielt dabei nicht nur für die Schule sondern auch für das Quartier eine äusserst wichtige Rolle.

Zudem haben IWB-interne Entwicklungen die Option eröffnet, die Schulerweiterung nicht zwischen dem Öltanklager und dem FHKW sondern im Bereich des Öltanklagers realisieren zu können. Damit könnte weitgehend auf einen Abbruch der Häuser an der Wasserstrasse 31-39 verzichtet werden. Die Abklärungen dazu sind im Gang.

4.2.3 Teilbereich West

- 3.1 Der Blockrand zwischen der Elsässerstrasse und dem Fernheizkraftwerk an der Voltastrasse soll vervollständigt werden. Der Teilbereich West wird vollständig der Zone 5a zugeordnet. Die Gebäude entlang der Elsässerstrasse eignen sich für Wohnen mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Die Bauten entlang der Voltastrasse eignen sich für Dienstleistungsnutzung mit allfälliger Verkaufsnutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den obersten Geschossen. Der sieben- bis zehngeschossige Abschnitt erfordert einen Bebauungsplan. Die Zonenabgrenzung des Teilbereichs West soll bei einer besseren städtebaulichen Gesamtlösung in zwei Teilbereiche unterteilbar sein (vgl. Massnahmen 3.2 / 3.3). Aufgrund eines Variationsverfahrens sollen insbesondere auch diese Bereiche genauer bestimmt werden. Für eine städtebaulich bessere Gesamtlösung wird die Parzelle Elsässerstrasse 56 integriert. Ein Notausstieg der Nordtangente und ein Zentraler Öl- und

- Schlammabscheider (ZÖSA) an der Voltastrasse können in die Überbauung integriert bzw. teilweise überbaut werden.
- 3.2 Ein markantes städtebauliches Zeichen am Voltaplatz ist bei repräsentativer Nutzung (z.B. Hotel, Unternehmenshauptsitz) möglich. Im Workshopverfahren wurde eine Zahl von sieben bis zehn Geschossen diskutiert. Für eine definitive Festlegung sind weitere Abklärungen notwendig (potentielle Nutzer / Varianzverfahren zur städtebaulichen Überprüfung). Die Zonenabgrenzung bzw. der Verlauf der Strassenlinie beim Voltaplatz soll aufgrund solcher weiteren Abklärungen angepasst werden. Die Anpassung muss innerhalb des im Konzept bezeichneten Bereichs liegen.
- 3.3 Der Übergang zwischen der Gebäudeflucht der bestehenden Bebauung an der Elsässerstrasse und dem Teilbereich West (vgl. 3.1) soll bei einer besseren städtebaulichen Lösung angepasst werden. Die Zonenabgrenzung bzw. der Verlauf der Strassenlinie beim Voltaplatz soll aufgrund solcher weiteren Abklärungen angepasst werden. Die Anpassung muss innerhalb des im Richtkonzept bezeichneten Bereichs liegen.

Änderungen seit 2009:

Für einen Hochpunkt im Eckbereich Voltastrasse / Elsässerstrasse hat sich in Untersuchungen keine geeignete Nutzung herauskristallisiert, die für eine städtebauliche Auszeichnung dieses Standorts spricht. Aus diesem Grund wird auf einen Hochpunkt verzichtet. Zudem soll nach dem Willen des Regierungsrates bei der Entwicklung des Teilbereichs West der Bedarf nach günstigem studentischem Wohnraum berücksichtigt werden. Angedacht ist ein Angebot für rund 80 Studierende.

4.2.4 Öffentlicher Freiraum

- 4.1 Der Freiraum beim Schulhaus Volta ist im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung des Teilbereichs Ost neu zu gestalten. Er hat verschiedene Funktionen zu erfüllen: Pausenplatz, Spielplatz, Treffpunkt für Jugendliche, Zufahrt IWB (Unterhalt Fernheizkraftwerk / Tanklager Voltahalle). Die Umgestaltung muss die soziale Sicherheit und Kontrolle in diesem Gebiet erhöhen (vgl. Interpellation Ungricht).
- 4.2 Neue behindertengerechte, ebenerdige Fussgänger Verbindung zwischen Wasserstrasse – Voltastrasse. Die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten am Tanklager der IWB erfordert eine Breite von mindestens 7.50 m.
- 4.3 Der Fussgängerbereich entlang der Voltastrasse wird mit der Entwicklung des Hochschul-Campus zukünftig eine höhere Bedeutung erhalten. Der öffentliche Raum soll ausreichend dimensioniert und unter Berücksichtigung übergeordneter Strukturen ansprechend gestaltet sein. Neben der Verbindungsfunktion muss er zukünftig möglicherweise als Hauptzugang für öffentliche Gebäude dienen (Teilbereich Ost). Flächen vor Baulinien werden als Fussgängerbereiche ausgebildet (insbesondere vor dem Betriebsgebäude der IWB).
- 4.4 Im Rahmen des Varianzverfahrens zum Teilgebiet West soll auch die konzeptionelle Organisation der Randbereiche an der Elsässerstrasse eruiert werden.

Änderungen seit 2009:

Das Projekt Hochschul-Campus wird nicht mehr weiterverfolgt. Am Ziel der Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Voltastrasse ändert dies aber nichts.

4.2.5 Allgemeine Massnahmen

- 5.1 Die bestehenden Mieterinnen und Mieter in den zum Abbruch vorgesehenen Liegenschaften sollen frühzeitig über das Verfahren und die entsprechenden Planungsschritte informiert werden.
- 5.2 Für die verschiedenen (oben beschriebenen) Massnahmen in den einzelnen Teilbereichen soll die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise miteinbezogen werden. Ziel ist, weitere als die bereits bekannten Bedürfnisse zu erfassen und in die Planung, insbesondere das Varianzverfahren, einfliessen zu lassen.

Änderungen seit 2009:

Eine Anhörung des Quartiers hat mittlerweile stattgefunden (siehe auch Kapitel 5) und ein regelmässiger Austausch mit Vertretern des Quartiers konnte initiiert werden.

5. Anliegen der Quartierbevölkerung

Zwischen April und Juli 2010 wurde eine öffentliche Anhörung nach §55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt durchgeführt. Nach jahrelanger intensiver Bautätigkeit ist die Quartierbevölkerung baumüde. Sie fühlt sich durch das im Zuge der Neubauten und Sanierungen steigende Mietpreisniveau und die starke Zuzugstätigkeit ökonomisch und sozial be- und verdrängt. Neue Wohnungen im Gebiet VoltaOst sollen sich daher künftig vermehrt an die Quartierbevölkerung richten, erschwinglich sein und ein gemischtes Zielpublikum ansprechen. Die baufälligen Wohnhäuser an der Wasserstrasse sind nach Meinung der jetzigen Bewohnerschaft resp. den Teilnehmern/-innen der Anhörung erhaltenswert.

Im Bereich Verkehr wird auf das ungenügende Parkplatzangebot an der Elsässerstrasse sowie die starke Belastung der Wasserstrasse hingewiesen, unter anderem durch die LKW-Zulieferung zur IWB. Vorgeschlagen werden die Einrichtung einer Begegnungszone an der Wasserstrasse (die mittlerweile umgesetzt ist) sowie einer kindertauglichen und direkten Fussverbindung zum künftigen Robinson-Spielplatz auf der Volta-Matte.

Zum Thema öffentlicher Raum wird insbesondere die Situation am Pausenplatz an der Wasserstrasse kontrovers und ohne abschliessenden Konsens diskutiert. Der Pausenplatz wird ausserhalb der Schulzeit auch durch junge Erwachsene genutzt, wodurch Belästigungen durch Lärm und Abfall entstehen. Nach Meinung der Quartierbevölkerung sollen ein Nutzungsmanagement sowie bauliche Massnahmen (neuer Bodenbelag, Einzäunung etc.) geprüft werden.

Weiter befürwortet die Quartierbevölkerung den Erhalt der Poststelle am Volaplatz (die aber mittlerweile ins VoltaZentrum umgezogen ist) und den Verbleib des Tagesheims im Gebiet VoltaOst. Schliesslich erwartet die Quartierbevölkerung eine intensivere Information durch die Verwaltung und die Gelegenheit zur weiteren Mitwirkung bei der Projektgestaltung.

Immobilien Basel-Stadt wird die Ergebnisse der Anhörung bei der Gestaltung des Wohnangebotes berücksichtigen. Das Tagesheim soll als potenzieller Nutzer weiterhin individuell bei der Projektierung des Baufeldes West begrüsst werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine Beteiligung einer Quartiervertretung angedacht, während bei der eigentlichen Projektierung keine Mitwirkung vorgesehen ist (analog zum Areal Kinderspital). Die geäuss-

serten Bedürfnisse zum Pausenplatz werden bei der Projektierung der Schulerweiterung im Baufeld Ost berücksichtigt. Die Form der konkreten Mitwirkung ist noch offen. Die geäusserten Bedürfnisse im Verkehrsbereich wurden vom Planungsamt aufgenommen und zum Teil bereits umgesetzt (Stichwort Begegnungszone).

6. Nutzungsziele

Abgeleitet aus dem Entwicklungskonzept VoltaOst und unter Berücksichtigung der Entwicklungen seit dem Beschluss des Konzepts im Jahr 2009, werden mit den vorliegenden planerischen Massnahmen, die im Kapitel 7 erläutert werden, folgende Ziele angestrebt.

6.1 Wohnraumbedarf

Bei der Konzeption des Wohnangebotes im Teilbereich West sollen die von der Quartierbevölkerung geäusserten Anliegen aufgenommen werden. Im Gegensatz zu herkömmlichen Investorenüberbauungen, wie die bereits realisierten Projekte entlang der Voltastrasse, sollen die Wohnungen unterschiedliche Zielgruppen und Haushaltsgrössen ansprechen. Es sollen innovative Ansätze zur Realisierung erschwinglicher Neubauwohnungen an zentralen Orten auf die Situation in Basel übertragen werden.

Eine Aufteilung des Teilbereichs West in mehrere kleinere Investitionseinheiten ist nur sehr beschränkt möglich, da die vielen Werkleitungen im Untergrund (unter anderem Fernwärmekanäle) eine grössere erste Realisierungsetappe verlangen. Neben dieser grösseren ersten Etappe sollen nach Möglichkeit auch kleinere Investitionseinheiten geschaffen werden.

6.2 IWB / Fernheizkraftwerk

Die Fernwärme wird prioritär aus Kehrrichtverwertung und erneuerbaren Energien (Holzschnitzel) erzeugt. Während der Heizperiode wird zusätzlich Erdgas benötigt. Bei Erdgasknappheit könnte die Gaszufuhr zu den Fernheizwerken bis auf Null limitiert werden. Aus diesem Grund sind beim FHKW Volta und beim Heizwerk Bahnhof grosse Öllager installiert. Damit kann im Winter auch während längeren Kälteperioden eine sichere Wärmeversorgung angeboten werden.

Die IWB beabsichtigen, den erneuerbaren Energieanteil in der Fernwärme wesentlich zu steigern. Dazu soll in Basel ein zweites Holzheizkraftwerk gebaut werden. Ein möglicher Standort dafür wäre das Fernheizkraftwerk Volta. Sollte das Holzkraftwerk realisiert werden, könnte der grosse Öltank Nr. 6 aufgegeben und in diesem Bereich das Primarschulhaus Volta erweitert werden. Gleichzeitig dazu müssten die notwendigen zwei Holzschnitzelsilos gebaut werden können. Die vier kleineren Öltanks 1 - 4 unter der Voltahalle müssten beibehalten werden, um bei Gasunterbrüchen die Wärmeversorgung zu sichern. Die Anforderungen an den Bau und den Betrieb eines zweiten Holzheizkraftwerks mit Schiffslogistik sind noch nicht abschliessend formuliert und entsprechend noch nicht geprüft und bewilligt.

6.3 Erweiterung Schulhaus Volta

Die Schulraumplanung des Kantons Basel-Stadt geht bei der Erweiterung am Standort VoltaOst von einem zusätzlichen Bedarf von einem Regelkindergarten, einem Schulhaus für sechs Klassen inkl. Tagesstrukturen und Förderzentrum sowie einer Doppelturnhalle aus. Die Kapazitäten der bestehenden Doppelturnhalle beim Voltaschulhaus sind erschöpft. Das Raumprogramm für die Erweiterung benötigt ohne Doppelturnhalle rund 4'100 m² BGF. Aufgrund des konkreten Raumprogramms wurde durch das Hochbauamt eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, bei der insbesondere zwei Varianten geprüft wurden.

6.3.1 Variante 1: Zwischen FHKW und Öltanklager

Variante 1 sieht die Erweiterung der Schule zwischen dem Fernheizkraftwerk und dem Öltanklager vor, entsprechend der Vorgabe aus dem Entwicklungskonzept VoltaOst. Dabei zeigte sich, dass das im Entwicklungskonzept noch vorgesehene Baufeld nicht den Bedürfnissen einer zeitgemässen Schule gerecht werden kann und mindestens gegen das Öltanklager auf einen Abstand verzichtet werden müsste. Im Entwicklungskonzept war noch ein minimaler Abstand von 7,5 m vorgesehen, den die IWB als Zugang zum Öltanklager benötigen. Im Gespräch mit den IWB hat sich gezeigt, dass dieser Abstand verringert werden könnte. Dazu sind aber noch weitere Abklärungen notwendig. Variante 1 bedingt auch einen Abbruch der Gebäude Wasserstrasse 31-39.

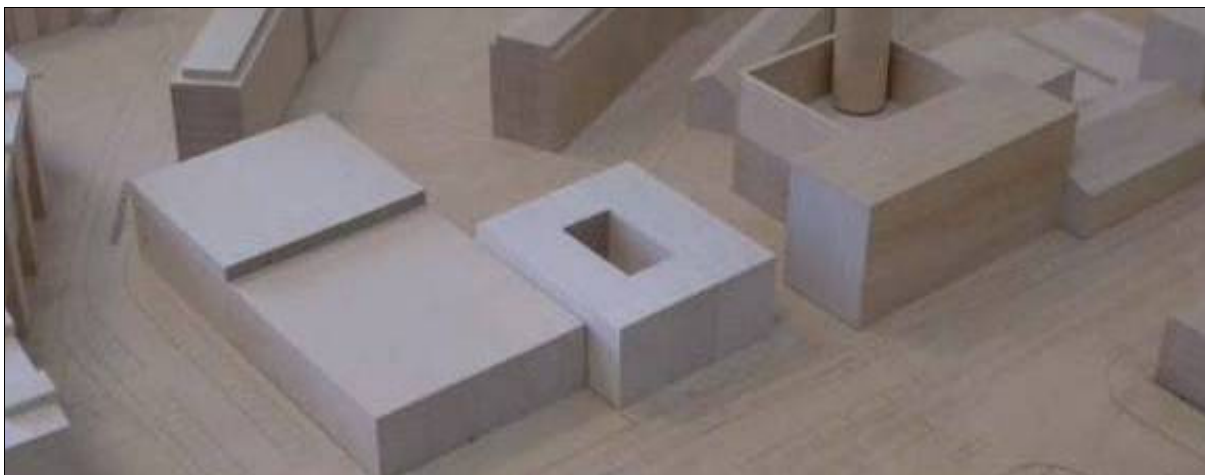


Abb. 8: Modellfoto Variante 1, Erweiterung der Schule zwischen FHKW und Öltanklager (nicht genordet)

6.3.2 Variante 2: Am Standort Öltanklager



Abb. 9: Modellfoto Variante 2, Erweiterung der Schule am Standort Öltanklager (nicht genordet)

Variante 2 sieht die Erweiterung der Schule am Standort des bestehenden Öltanklagers Nr. 6 der IWB direkt angrenzend an die bestehende Schule vor. Mit dieser Variante wäre eine zusammenhängende, durchgehende und den betrieblichen Bedürfnissen einer Primarschule gerecht werdende Lösung möglich. Variante 2 bedingt jedoch die in Kapitel 6.2 beschriebene Teil-Umstellung des Fernheizkraftwerks auf Holzschnitzel und dem Bau von zwei Holzschnitzelsilos. Mit dieser Umstellung kann auf Öl weitgehend verzichtet werden, ohne die Versorgungssicherheit zu gefährden. Mit dieser Variante könnte zudem auf einen Abbruch der Gebäude an der Wasserstrasse 31-39 weitgehend verzichtet werden.

6.3.3 Priorität

Variante 2 wird aus städtebaulicher und schulbetrieblicher Sicht als die favorisierte Variante angesehen, die es zudem erlaubt, die Gebäude an der Wasserstrasse 31-39 weitgehend zu erhalten. Diese Variante hängt aber vom Umbau des FHKW zu einem Holzheizkraftwerk ab. Die Anforderungen an den Bau und Betrieb eines solchen Holzheizkraftwerks sind noch Gegenstand verschiedener Studien und Abklärungen.



Abb. 10: Modellfoto des erwarteten Volumens der zwei Holzschnitzsilos (nicht genordet)

7. Nutzungsplanerische Massnahmen

Mit Blick auf die oben dargestellten Ziele und Massnahmen sind in einem ersten Schritt die für die weiteren Umsetzungsschritte notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen festzusetzen.

7.1 Zonen bestehend / neu

Der Planungsperimeter ist heute mehrheitlich der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugeordnet. Entlang der Elsässerstrasse und der Wasserstrasse sind Teile der Zone 5a zugeordnet und weitere Teile gehören zur Allmend. Die Zone Nöl beherbergt das Fernheizkraftwerk, das Schulhaus Volta und den Veranstaltungsort „Voltahalle“.

- Der **Teilbereich West** wird zugunsten einer baulichen Entwicklung gegen den Voltaplatz und die Voltastrasse hin der Zone 6 zugeordnet. Gegen den Teilbereich Fernheizkraftwerk hin wird die Zone Nöl zugunsten der Zone 6 und 5a verkleinert.
- Der **Teilbereich Ost** wird mit Blick auf die angestrebte öffentliche Nutzung vollumfänglich der Zone Nöl zugeordnet. Dabei werden die Gebäude an der Wasserstrasse 31-39 aus der Zone 5a ausgezont. Der Bestand der Gebäude ist jedoch gesichert. Die Gebäude können, sofern die Schule gemäss Variante 2 realisiert werden kann, wie bisher weiter genutzt, unterhalten und saniert werden.
- Der **Teilbereich Wasserstrasse 21-25** verbleibt in der Zone 5a.
- Der **Teilbereich FHKW** erfährt einzelne leichte Anpassungen. Insgesamt wird die betriebsnotwendige Fläche der Zone Nöl zugeordnet.

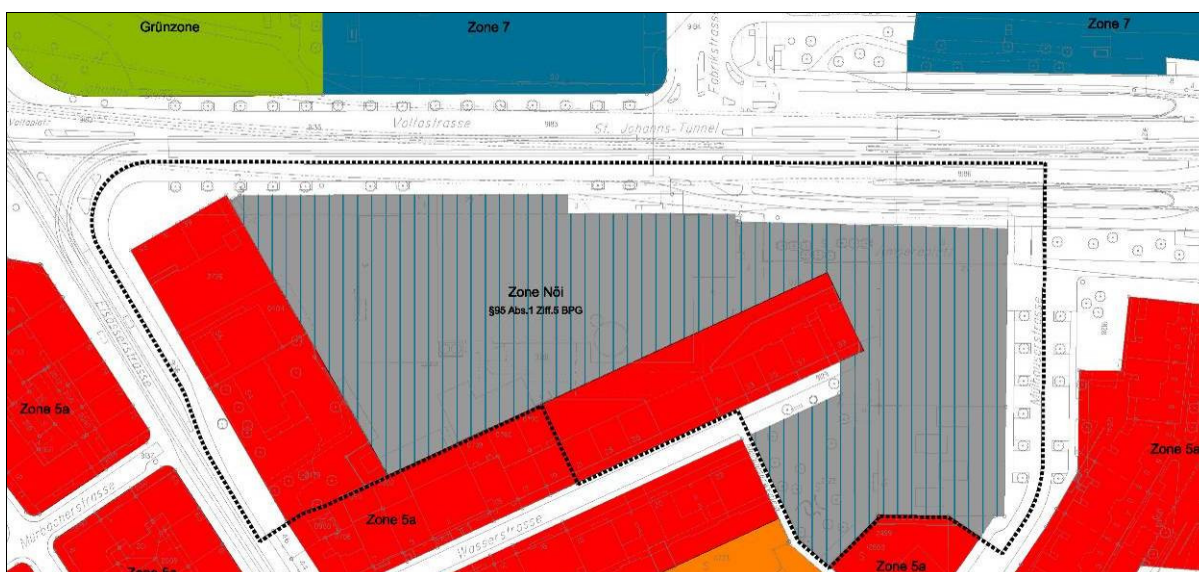


Abb. 11: Zonen bestehend. Plan Nr. 13'583 (genordet, ohne Massstab).

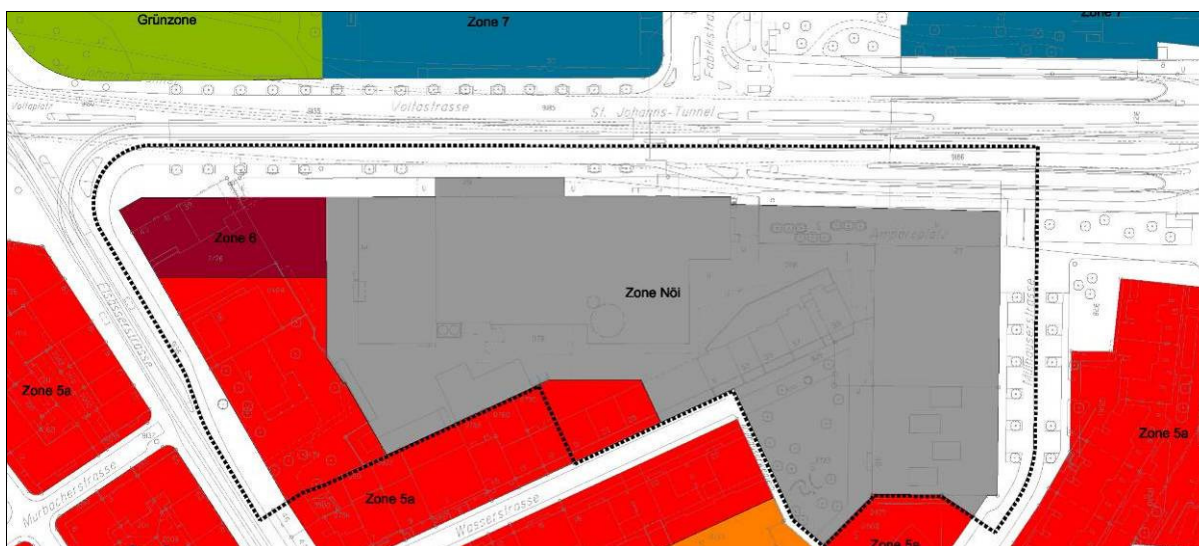


Abb. 12: Zonen neu. Plan Nr. 13'584 (genordet, ohne Massstab).

Durch die nutzungseplanerischen Massnahmen verändern sich die Flächen wie folgt:

Zone	Bestehend	Neu	Differenz
Zone 5a	5'914.0 m ²	3'219.4 m ²	-2'694.6 m ²
Zone 6	0.0 m ²	1'468.5 m ²	1'468.5 m ²
Zone Nöl	14'630.7 m ²	15'850.9 m ²	1'220.2 m ²
Allmend	1'499.0 m ²	1'504.9 m ²	5.9 m ²
Total	22'043.7 m ²	22'043.7 m ²	0.0 m ²

7.2 Bebauungsplan

Zusätzlich zu der Zonenänderung sollen weitere Vorschriften für die Teilbereiche West und Ost sowie die Wasserstrasse 21-25 in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

„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 städtebaulich hoch stehende Bebauung im Teilbereich West zu schaffen, eine öffentliche Nutzung im Teilbereich FHKW und Ost zu sichern und die Rahmenbedingungen für einen Abschluss der Wasserstrasse im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 festzulegen. Zudem berücksichtigt der Bebauungsplan die beiden Varianten für eine Erweiterung der Primarschule wie sie im Kapitel 6.3 beschrieben werden.

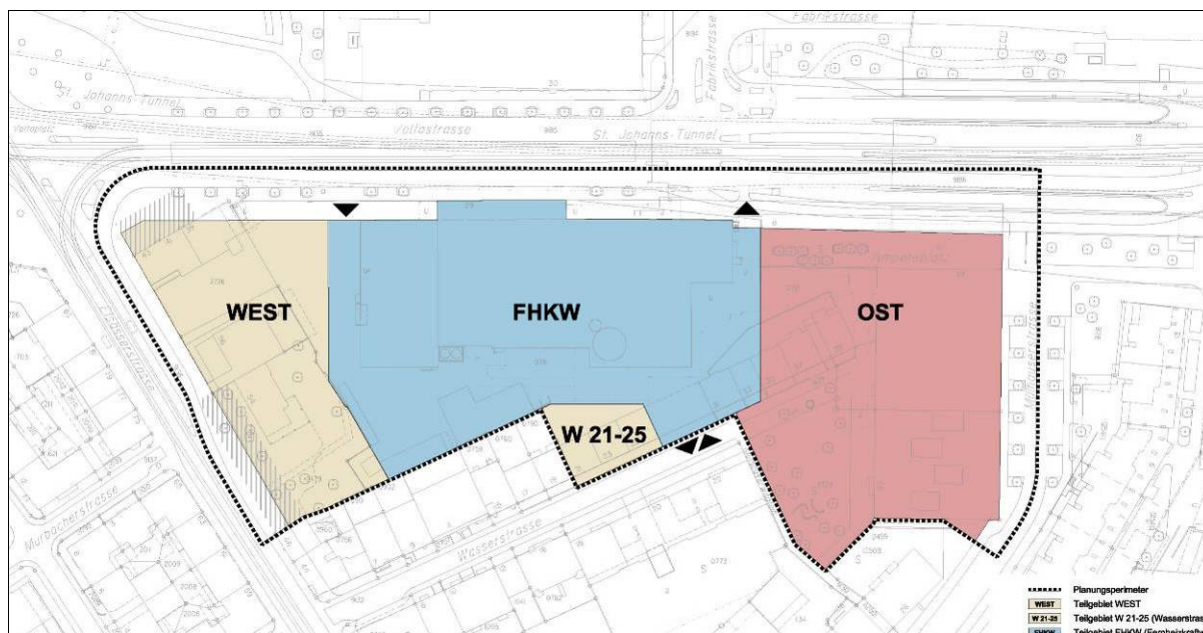


Abb. 13: Bebauungsplan. Plan Nr. 13'585 (genordet, ohne Massstab).

Zum Bebauungsplan, Plan Nr. 13'585, werden folgende Vorschriften festgesetzt werden:

Teilbereich West

- a. **Im Teilbereich West darf zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, von der zulässigen Gebäudetiefe, der Gebäudehöhe, der Geschosszahl und von der Baulinie abgewichen werden.**

Im Teilbereich West ist grundsätzlich eine Blockrandbebauung nach der Grundordnung (Zone 5a und Zone 6) zulässig. Mit Blick auf die Erkenntnisse aus der städtebaulichen Studie hat sich gezeigt, dass gegen die Voltastrasse eine leicht höhere Bebauung (sieben statt sechs Geschosse) durchaus eine Verbesserung der stadträumlichen Situation ermöglicht. Aus diesem Grund soll von der Gebäudehöhe, der Geschosszahl und der Gebäudetiefe abgewichen werden können, wenn das Projekt auf dem Resultat eines Varianzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Bauträgerausschreibung oder ähnliches) beruht und zu einer besseren städtebaulichen und architektonischen Bebauung führt. Dabei darf die gemäss Grundordnung zulässige BGF von rund 16'600 m² nicht überschritten werden und der Frei- und Grünflächenanteil sowie die notwendigen Lichteinfallswinkel gegen Nachbarbebauungen nicht unterschritten werden.

- b. Im Teilbereich West sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sind, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, im Erdgeschoss anzuordnen. Es ist ein Mindestwohnanteil von 60% einzuhalten.**

Der Fokus im Teilbereich West liegt im Wohnungsbau, wie er im Kapitel 6.1. dargestellt wurde. Heute legt der Wohnanteilplan in diesem Bereich – und auch im weiteren Umfeld entlang der Elsässerstrasse – einen Anteil Arbeitsflächen von zwei Geschossen fest. Bei einer fünfgeschossigen Bebauung entspricht dies 40 %. Dieser soll grundsätzlich beibehalten werden. Ein grösserer Wohnanteil bleibt zulässig. Dass der Anteil publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen hauptsächlich im Erdgeschoss angeordnet werden soll, gründet auf der belebenden Wirkung, die solche Nutzungen auf den öffentlichen Raum haben.

- c. In den im Plan senkrecht schraffierten Bereichen kann der Regierungsrat zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, die Zonengrenze entsprechend den neu festzusetzenden Bau- und Strassenlinie anpassen.**

Die Zonengrenze auf der östlichen Seite der Elsässerstrasse entspricht nicht der bestehenden Bebauung. Die Zonengrenze liegt hinter den Fassaden. Dies war einst damit begründet, dass die Elsässerstrasse verbreitert werden sollte. Diese Massnahme wurde nie umgesetzt. Und nur wenige Gebäude sind seither neu und damit auf die zurückversetzte Zonengrenze gebaut worden. Aus diesem Grund ist es möglich, dass mit der laufenden Zonenplanrevision die Zonengrenze wieder auf die bestehende Strassenflucht vorversetzt wird. Dies ist aber noch nicht entschieden. Damit die im Teilbereich West geplante Überbauung auf diese Situation angemessen reagieren kann, soll im schraffierten Bereich unabhängig von der hier vorgelegten neuen Zonengrenze der Übergang zur Liegenschaft Elsässerstrasse 46 aufgrund des Resultates des Varianzverfahrens bestimmt und durch den Regierungsrat nachträglich die Zonengrenze sowie die Bau- und Strassenlinien angepasst und festgesetzt werden.

Auch bei der Ausbildung des Eckbereichs zum Voltaplatz soll ein Spielraum zur Abgrenzung zwischen Gebäude und öffentlichem Raum bestehen bleiben, der erst durch das Resultat des Varianzverfahrens definitiv festgelegt werden soll.

Teilbereich FHKW

- d. Im Teilbereich Fernheizkraftwerk sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.**

Diese Vorschrift dient dazu, die gemäss § 39 lit. a BPG notwendige Zuordnung der in der Zone Nöl zulässigen Nutzung festzusetzen. Die IWB betreiben mit dem FHKW einen Versorgungsbetrieb. Das soll auch weiterhin so bleiben. Aus diesem Grund sind in diesem Bereich Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Versorgung zulässig.

Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Mit dieser Formulierung soll der Spielraum für die Entwicklung gewahrt werden, da auch weitere Nutzungen denkbar sind, die sich aber mit der Hauptnutzung vertragen müssen.

Teilbereich Ost

- e. **Im Teilbereich Ost sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Bildung und Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzungen nicht beeinträchtigen. Die Qualität der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen.**

Auch für den Teilbereich Ost muss mit dem Bebauungsplan gemäss § 39 lit. a. BPG die Zuordnung der zulässigen Nutzung erfolgen. Im Teilbereich Ost sind einerseits Nutzungen durch die IWB (Öltanklager / Holzschnitzsilos) vorgesehen und andererseits die bestehende Schule sowie die geplante Schulerweiterung. Aus diesem Grund werden hier Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Bildung und Versorgung als zulässig festgesetzt.

Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Mit dieser Formulierung soll der Spielraum für die Entwicklung gewahrt werden, da auch weitere Nutzungen denkbar sind, die sich aber mit der Hauptnutzung vertragen müssen. So ist zum Beispiel die Nutzung der Voltahalle als Kulturlokal durchaus mit der Hauptnutzung Versorgung verträglich.

Im Bereich Ost ist mit der Schulerweiterung auch eine Neugestaltung des Pausenplatzes geplant. Dazu werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Ausführung des Aussenraums gestellt.

- f. **Die bestehende Wohnnutzung ist in ihrem Bestand geschützt. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Varianzverfahren durchzuführen.**

Es besteht das Ziel, die Wohnbauten Wasserstrasse 31-39 im Sinne der Bestandesgarantie gemäss § 77 Abs. 1 und 2 BPG weitgehend zu erhalten. Um einen Bau von Holzschnitzsilos durch den Erhalt der Wohnbauten nicht zu verunmöglichen, wird der notwendige Lichteinfall gegenüber diesen Wohnbauten auf 60° festgesetzt. Zudem haben diese Silos und auch alle anderen Neubauten in diesem Bereich (die Schule) erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen. Im Vordergrund steht dabei vor allem auch die Wirkung der Bauten auf den öffentlichen Raum im Vorbereich des Haupteingangs der Novartis.

Teilbereich W21-25

- g. **Im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 kann in Abweichung von der Grundordnung eine BGF von maximal 2'000 m² realisiert werden. Die Bebauung muss keinen Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, darf von der zulässigen Gebäudehöhe**

und Geschosshöhe abgewichen werden. Neubauten im Teilbereich Fernheizkraftwerk müssen gegen die Gebäude im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 einen Lichteinfallswinkel von 60° einhalten.

Heute ist im Bereich der Gebäude Wasserstrasse 21-25 eine 12 m tiefe, fünfgeschossige Blockrandbebauung unter Einhaltung der Freifläche und des Grenzabstandes mit 2'000 m² BGF zulässig. Dies soll auch in Zukunft möglich sein, obschon durch die Optimierung der betriebsnotwendigen Fläche der IWB die Parzellenfläche kleiner wird. Ohne diese Vorschrift wäre eine Bebauung nur noch sehr beschränkt möglich, da die Bebaubarkeit durch den notwendigen Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze stark eingeschränkt würde. Als Resultat eines Varianzverfahrens können, analog zum Teilbereich West, Abweichungen von der Gebäudehöhe und der Geschosshöhe zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung resultiert. Dabei geht es unter anderem auch um den Umgang mit den Massnahmen, die zum Schutz vor Störfällen ergriffen werden müssen.

Störfall

- h. Die Zuordnung von Nutzungen und die Ausführung von baulichen Massnahmen und technischen Einrichtungen in den Teilbereichen Ost und Wasserstrasse 21-25 haben so zu erfolgen, dass ein angemessener Schutz vor Störfalleinwirkungen durch das Fernheizkraftwerk gewährleistet ist. Die Massnahmen zum Schutz sind im Baubewilligungsverfahren jeweils zu dokumentieren.**

Wie in Kapitel 3.4 beschrieben, geht in einem Umkreis von 50 m eine Gefahr von den Gasinstallationen auf dem Dach des FHKW aus. Um dieser Gefahr bei Neubauten angemessen begegnen zu können, sind Massnahmen zu ergreifen, die im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren sind und in diesem Rahmen auch auf ihre Tauglichkeit hin geprüft werden.

- 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.**

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

7.3 Wohnanteilplan

Mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan ändern sich auch die Aussagen des Wohnanteilplanes (WAP) im Planungsperimeter. Dieser wird entsprechend den Änderungen im Zonenplan und den Vorschriften des Bebauungsplans angepasst. Der Bereich der Zone Nöl enthält „Keine Aussage“ da, abgesehen vom Bestand, keine neuen Wohnnutzungen zulässig sind. Die Teilbereiche West und Wasserstrasse 21-25 werden durch den Bebauungsplan geregelt.

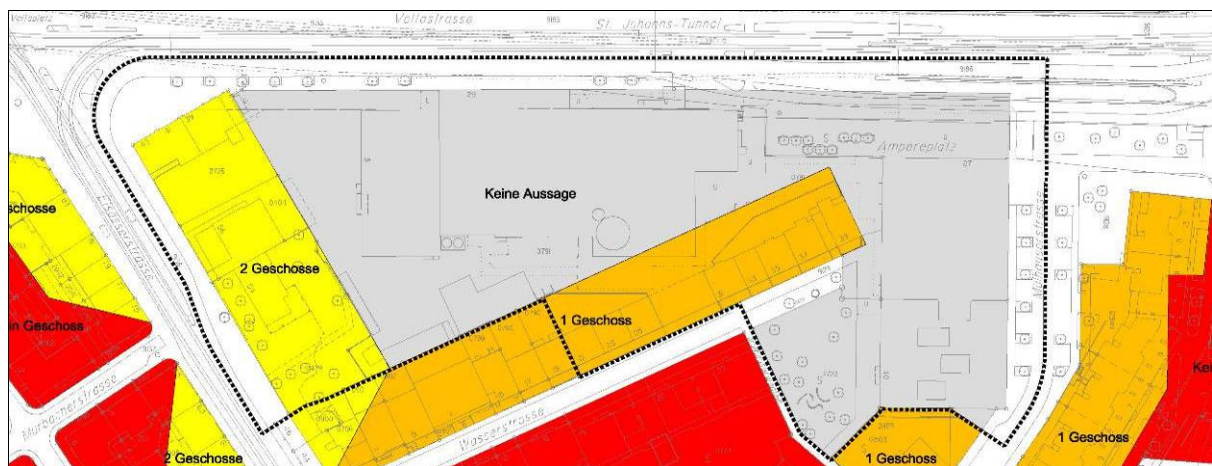


Abb. 14: WAP bestehend. Plan Nr. 13'587 (genordet, ohne Massstab).

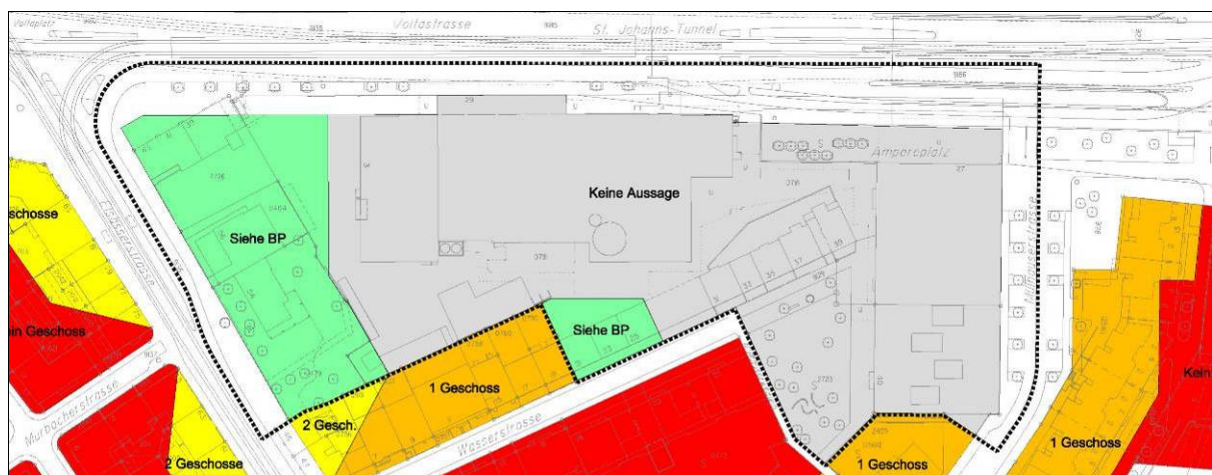


Abb. 15: WAP neu. Plan Nr. 13'588 (genordet, ohne Massstab).

7.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Am Lärmempfindlichkeitsstufenplan ändert sich durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nichts. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES-III zugeordnet.

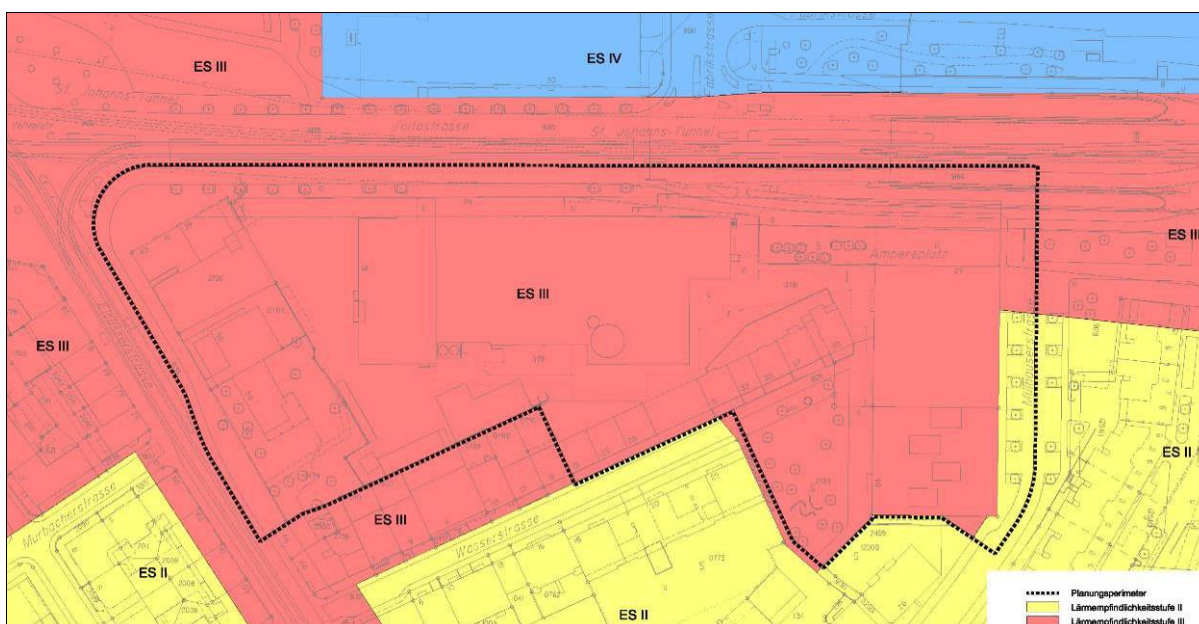


Abb. 16: LESP bestehend. Plan Nr. 13'586 (genordet, ohne Massstab).

7.5 Bau- und Strassenlinien

Mit der Umsetzung der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind verschiedene Bau- und Strassenlinien anzupassen. Die Kompetenz dazu liegt beim Regierungsrat. Die notwendigen Massnahmen werden nach Eintritt der Rechtskraft der nutzungsplanerischen Massnahmen in Angriff genommen.

7.6 Mutationen

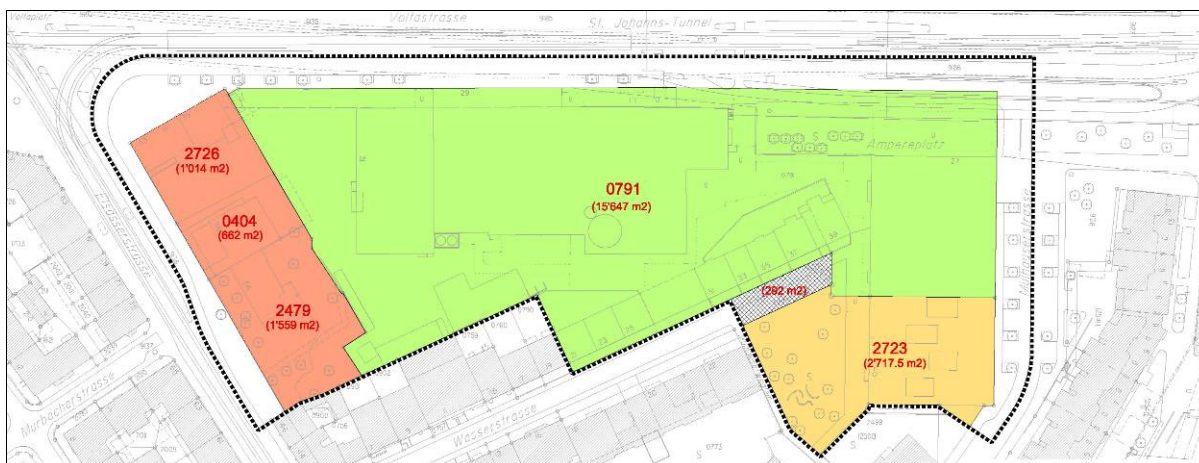


Abb. 17: Bestehende Parzellen und Eigentumsverhältnisse. Plan Nr. 13'637 (genordet, ohne Massstab).

Die Parzelle Nr. 0791 befindet sich im Eigentum der IWB und umfasst heute das Fernheizkraftwerk, die Wohnbauten an der Wasserstrasse 21-39 sowie das Öltanklager samt Voltahalle. Gemeinsam mit den Parz. 404, 2479, 2723 und 2726, alle im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, werden zur Umsetzung der in diesem Bericht dargestellten Ziele und Massnahmen umfassende Veränderungen an der Parzellenstruktur vorgenommen werden müssen. Die nördliche Parzellengrenze muss zudem an den neuen Verlauf der Vol-

tastrasse angepasst werden. Die dazu nötigen Mutationen werden nach Eintritt der Rechtskraft der nutzungsplanerischen Massnahmen sowie der Anpassung der Bau- und Strassenlinien umgesetzt.

7.7 Widmungen / Entwidmungen

Die in Kapitel 7.6. dargestellten Mutationen bedingen auch eine Zuordnung der neu dem Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zugehörigen Flächen zum Finanz- oder zum Verwaltungsvermögen. Die Zuweisung liegt in der Kompetenz des Grossen Rates.

Für den Teilbereich West (Fläche A) und den Teilbereich Wasserstrasse 21-25 (Fläche B1) ist diese Zuordnung klar: Diese sollen dem Finanzvermögen zugeordnet werden.

Im Teilbereich Ost ist aufgrund der noch offenen Standortvarianten für die Schulerweiterung (siehe auch Kapitel 6.3) noch keine eindeutige Zuordnung der Flächen möglich. Mit dem Standortentscheid werden sich aber eindeutig zuordenbare Flächen ergeben. Aus diesem Grund wird beantragt, den Regierungsrat zu ermächtigen, die Flächen aufgrund des Variantenentscheids und entsprechend den hier dargestellten Varianten 1 oder 2 nachträglich dem Finanz-, bzw. dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

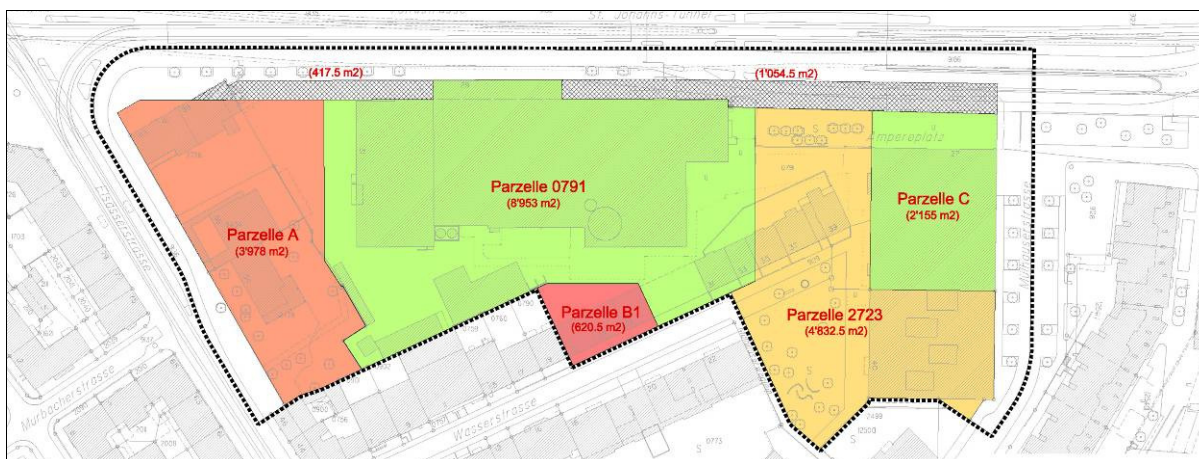


Abb. 17: Neue Parzellen und Eigentumsverhältnisse, Variante 1. Plan Nr. 13'638 (genordet, ohne Massstab).

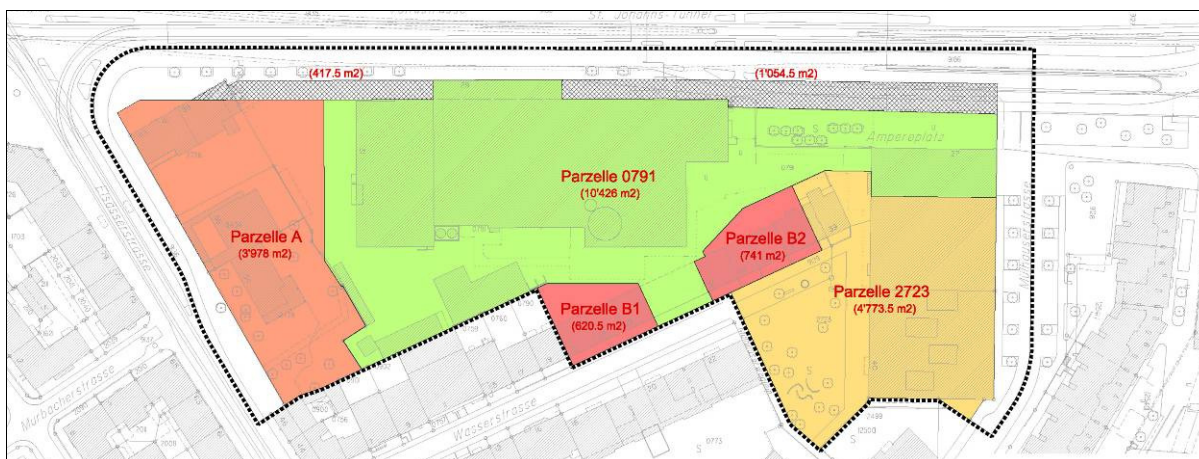


Abb. 17: Neue Parzellen und Eigentumsverhältnisse, Variante 2. Plan Nr. 13'639 (genordet, ohne Massstab).

7.8 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 §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

8. Mitwirkungen, Auflage- und Einspracheverfahren

8.1 Anhörung und Information der Öffentlichkeit

Die öffentliche Planauflage der Nutzungspläne hat vom Mittwoch, 19. Oktober 2011 bis am Freitag, 18. November 2011 im Planungsamt stattgefunden.

Die Quartierbevölkerung wurde verschiedentlich über das Vorhaben informiert und hatte entsprechend den Ausführungen in Kapitel 5 die Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen. Am 20. Oktober 2011 wurde die Bevölkerung nochmals speziell über die Inhalte der Planauf-
lage und den aktuellen Stand der Planung informiert.

8.2 Formelle Behandlung der Einsprache

Am 17. November 2011 ist fristgerecht ein Schreiben von Josef Gander, Wasserstrasse 33, 4056 Basel eingereicht worden. Als Mieter einer Wohnung in der Liegenschaft Wasserstrasse 33 ist er zur Einsprache legitimiert.

8.3 Materielle Behandlung der Einsprache

Die Einsprache im Wortlaut:

Gegen die am 19. Oktober 2011 veröffentlichten Planentwürfe betreffend Zonenänderung "Areal VoltaOst" erhebe ich eine Einsprache und stelle folgende Anträge:

- 1. Die ganze Fläche, auf der sich die Häuserzeile Wasserstrasse 21-39 befindet, sei der Bauzone 5a zuzuordnen.*
- 2. Eventualiter: Das Verfahren sei zu sistieren, bis die konkreten Pläne für die Nutzung (IWB, Schulhaus) vorliegen.*

Begründung:

- 1. Die Mieter der WS 21-39 wurden darüber informiert, dass die Häuser weitgehend erhalten bleiben und im Baurecht an eine Wohngenossenschaft übergeben werden. Dieses Vorhaben wird im Planentwurf nicht berücksichtigt.*
- 2. Heute liegt die ganze Häuserzeile Wasserstrasse (WS) 21- 39 (8 Häuser) in der Bauzone 5a. Beim Wohnanteilplan ist über die ganze Zeile ein Geschoss ausgenommen.*

3. Neu endet die Bauzone 5a abrupt direkt neben dem Haus WS 25 (drittes Haus). Der Rest (Baulücke und Häuser WS 31-39) kommt in die Zone NÖI (Nutzung im öffentlichen Interesse). Dort ist an sich keine private Wohnnutzung möglich.

4. In den Erläuterungen wird zwar mitgeteilt, dass der Bestand der Häuser WS 31-39 weitgehend erhalten werden soll (trotz NÖI). Die letzten drei Häuser sind aber baulich gefährdet (gemäss Skizzen in den Erläuterungen). So besteht in der neuen Zone NÖI nur Bestandesschutz. Irgendwelche Ausbauten sind dann dort nicht möglich. Somit wird die Nutzung für die Bewohner stark eingeschränkt.

5. Heute ist noch unbekannt, wie die konkrete Schulhauserweiterung und der Ausbau des IWB-Areals gestaltet wird. Indem die Umzonung bereits im Vorfeld vorgenommen wird, erfolgt die Verlagerung der Bauzone 5a in die Zone NÖI ohne triftige Gründe und bringt für die Bewohner Nachteile, indem bauliche Veränderungen oder Erweiterungen auf der NÖI-Fläche ausgeschlossen sind. Deshalb sollten sämtliche Häuser, die erhalten bleiben, der Bauzone 5a zugeordnet bleiben. Die NÖI-Zone sollte nur dort neu entstehen, wo dies durch konkrete Nutzung angezeigt ist.

Erwägungen zu den Anträgen und der Begründung:

Das vorliegende Planungsverfahren sieht im Arealteil Ost eine Erweiterung der Schule, für den Umbau des Fernheizkraftwerks notwendige Holzschnitzelanlagen und den weitgehenden Erhalt des günstigen Wohnraums an der Wasserstrasse 21-39 vor (Variante 2). Diese drei Vorhaben stehen in einer engen Abhängigkeit voneinander. Die gewünschte und betrieblich optimale Erweiterung der Schule benötigt die Fläche des bestehenden Öltanklagers der IWB. Auf das Öltanklager kann nur verzichtet werden, wenn das FHKW vom Brennstoff Gas auf den erneuerbaren Rohstoff Holzschnitzel erweitert werden kann. Und mit dieser Lösung wäre auch ein weitgehender Erhalt des günstigen Wohnraums an der Wasserstrasse 21-39 möglich. Sollte dieses Szenario nicht möglich sein, muss die Schule zwischen Öltanklager und FHKW erweitert werden, was einen Erhalt der Gebäude an der Wasserstrasse 31-39 verunmöglicht (Variante 1). Die Gebäude an der Wasserstrasse 21-25 können auf jeden Fall erhalten werden.

Mit den nun vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen können gleichzeitig die Rahmenbedingungen für beide Varianten geschaffen werden. Für Variante 1 wird die Zone NÖI über den gesamten Bereich vom FHKW bis und mit dem Öltanklager gelegt. Die Schule wie auch die Einrichtungen des FHKW werden üblicherweise der Zone NÖI zugeordnet. Aber auch in Variante 2 ist der vorliegende Vorschlag richtig. Die Schule im Öltanklager wie auch die Holzschnitzelsilos sind in der Zone NÖI richtig. Dies gilt in diesem speziellen Fall auch für die Wohnnutzung. Es soll ausschliesslich die bestehende Bausubstanz erhalten werden. Neu- und Ausbauten sind nicht erwünscht. Diese würden dem Ziel widersprechen, diesen günstigen Wohnraum zu erhalten. Jegliche Neu- oder Ausbauten würden den Wert erhöhen und somit auch die Mietpreise. Dies ist nicht im Sinn der Planung und auch nicht der jetzigen Mieterinnen und Mieter. Insofern hat in diesem Spezialfall die Zuordnung zur Zone NÖI einen willkommenen Nebeneffekt. Durch diese Zonenzuweisung wird das Land der Spekulation entzogen und kann auch aus diesem Grund zu günstigen Konditionen an eine Genossenschaft abgegeben werden, die ihrerseits die Wohnungen zu günstigen Konditionen vermieten kann. Eine Zuweisung (bzw. das belassen) der Liegenschaften in der Zone 5a würde diesen Zielen zuwiderlaufen.

Mit Punkt f. des Bebauungsplans wird der Bestandesschutz zudem explizit festgehalten. In den Erläuterungen wird aber ebenso deutlich gemacht, dass nur Abs. 1 und 2 von § 77 BPG, nicht aber die erweiterte Bestandesgarantie gemäss § 77 Abs. 3 BPG zur Anwendung kommt. Demgemäss sind Umbauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen nicht erlaubt. Dazu wäre dieser Ort schon auf Grund der hier beschränkten Platzverhältnisse ungeeignet. Dagegen wird die aktuelle Wohnnutzung - jedenfalls im Rahmen der schlichten Bestandesgarantie dieser neuen Nutzungsordnung - nicht eingeschränkt. Dies entspricht auch dem Ziel, den günstigen Wohnraum zu erhalten.

Ungeachtet des noch offenen Variantenentscheids können die nutzungsplanerischen Massnahmen bereits festgesetzt werden, da sie in beiden Fällen richtig und zweckmässig sind. Ein Abwarten ist nicht nötig.

Antrag: Aus diesen Gründen beantragen wir, die Einsprache abzuweisen.

9. 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 8 entnommen werden.

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

10. Antrag

Diese Vorlage hat keinerlei finanziellen Auswirkungen.

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

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

11. Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnflächenanteils, Abweisung einer Einsprache sowie Umwidmungen im Bereich Elsässerstrasse, Voltastrasse, Mühlhauserstrasse und Wasserstrasse (Areal VoltaOst)

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und §§ 22 und 33 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997² sowie nach Einsicht in den Ratschlag Nr. vom und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'584 des Planungsamtes vom 23.9.2011 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplan

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'588 des Planungsamtes vom 23.9.2011 wird verbindlich erklärt.

III. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'585 des Planungsamtes vom 23.9.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1. Teilbereich West

- a. Im Teilbereich West darf zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, von der zulässigen Gebäudetiefe, der Gebäudehöhe, der Geschosszahl und von der Baulinie abgewichen werden.
- b. Im Teilbereich West sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sind, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, im Erdgeschoss anzuordnen. Es ist ein Mindestwohnanteil von 60% einzuhalten.
- c. In den im Plan senkrecht schraffierten Bereichen kann der Regierungsrat zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung,

¹ SG 730.100.

² SG 610.100.

als Ergebnis eines Varianzverfahrens, die Zonengrenze entsprechend den neu festzusetzenden Bau- und Strassenlinie anpassen.

2.2. Teilbereich FHKW

- d. Im Teilbereich Fernheizkraftwerk sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

2.3. Teilbereich Ost

- e. Im Teilbereich Ost sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Bildung und Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzungen nicht beeinträchtigen. Die Qualität der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen.
- f. Die bestehende Wohnnutzung ist in ihrem Bestand geschützt. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Varianzverfahren durchzuführen.

2.4. Teilbereich W21-25

- g. Im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 kann in Abweichung von der Grundordnung eine BGF von maximal 2'000 m² realisiert werden. Die Bebauung muss keinen Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, darf von der zulässigen Gebäudehöhe und Geschosszahl abgewichen werden. Neubauten im Teilbereich Fernheizkraftwerk müssen gegen die Gebäude im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 einen Lichteinfallswinkel von 60° einhalten.

2.5. Störfall

- h. Die Zuordnung von Nutzungen und die Ausführung von baulichen Massnahmen und technischen Einrichtungen in den Teilbereichen Ost und Wasserstrasse 21-25 haben so zu erfolgen, dass ein angemessener Schutz vor Störfalleinwirkungen durch das Fernheizkraftwerk gewährleistet ist. Die Massnahmen zum Schutz sind im Baubewilligungsverfahren jeweils zu dokumentieren.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 12.0622.01 in den Kapiteln 8.2/8.3 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V. Umwidmungen

Die Überführung der Fläche A, haltend 3'978 m², sowie der Fläche B1, haltend 620.5, gemäss den Plänen Nr. 13'638 und Nr. 13'639 des Planungsamtes vom 13. Februar 2012 ins Finanzvermögen wird genehmigt.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, die in den Plänen Nr. 13'638 und Nr. 13'639 des Planungsamtes vom 13. Februar 2012 dargestellten Flächen (Parzelle 2723) für die Schulerweiterung der Primarschule Volta in Abhängigkeit vom Standortentscheid (Varianten 1 oder 2) ins Verwaltungsvermögen, bzw. die dem Wohnen dienenden Flächen (Parzelle B2) ins Finanzvermögen zu überführen.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf der in den Plänen Nr. 13'638 und Nr. 13'639 des Planungsamtes vom 13. Februar 2012 dargestellten zukünftigen Allmendflächen entlang der Voltastrasse unterirdische Überbaurechte zu Gunsten der Parzelle 791 in Sektion 1 des Grundbuchs der Stadt Basel zu errichten.

VI. 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.

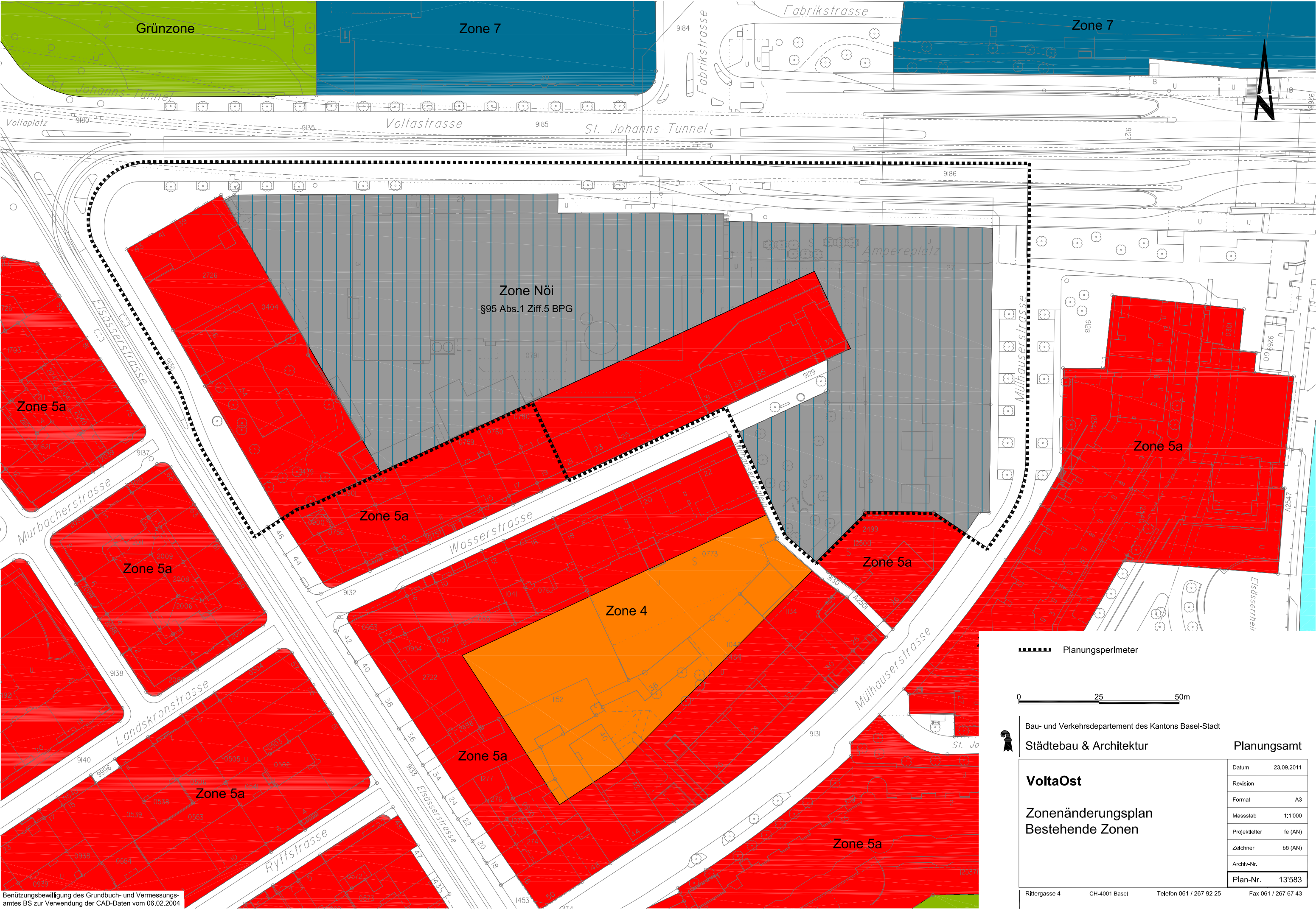
Den Einsprechern und Einsprecherinnen ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten 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:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=12.0622>



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

Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst

**Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen**

Datum	23.09.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zelchner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'583

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43



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

Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst

**Zonenänderungsplan
Neue Zonen**

Datum 23.09.2011

Revision

Format A3

Massstab 1:1'000

Projektleiter fe (AN)

Zelchner b8 (AN)

Archiv-Nr.

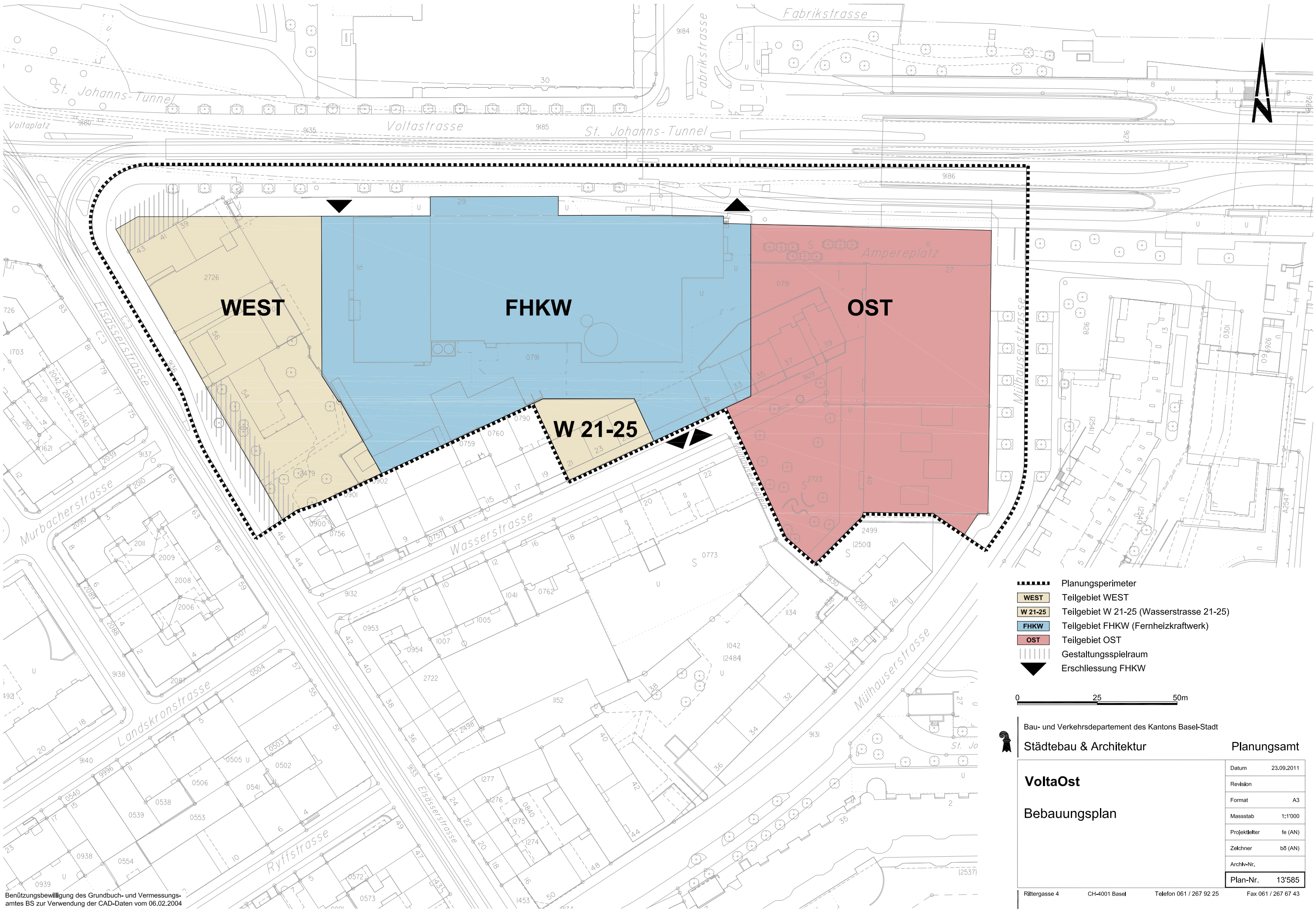
Plan-Nr. 13'584

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



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

- Planungsperimeter
- WEST Teilgebiet WEST
- W 21-25 Teilgebiet W 21-25 (Wasserstrasse 21-25)
- FHKW Teilgebiet FHKW (Fernheizkraftwerk)
- OST Teilgebiet OST
- Gestaltungsspielraum
- Erschliessung FHKW

0 25 50m

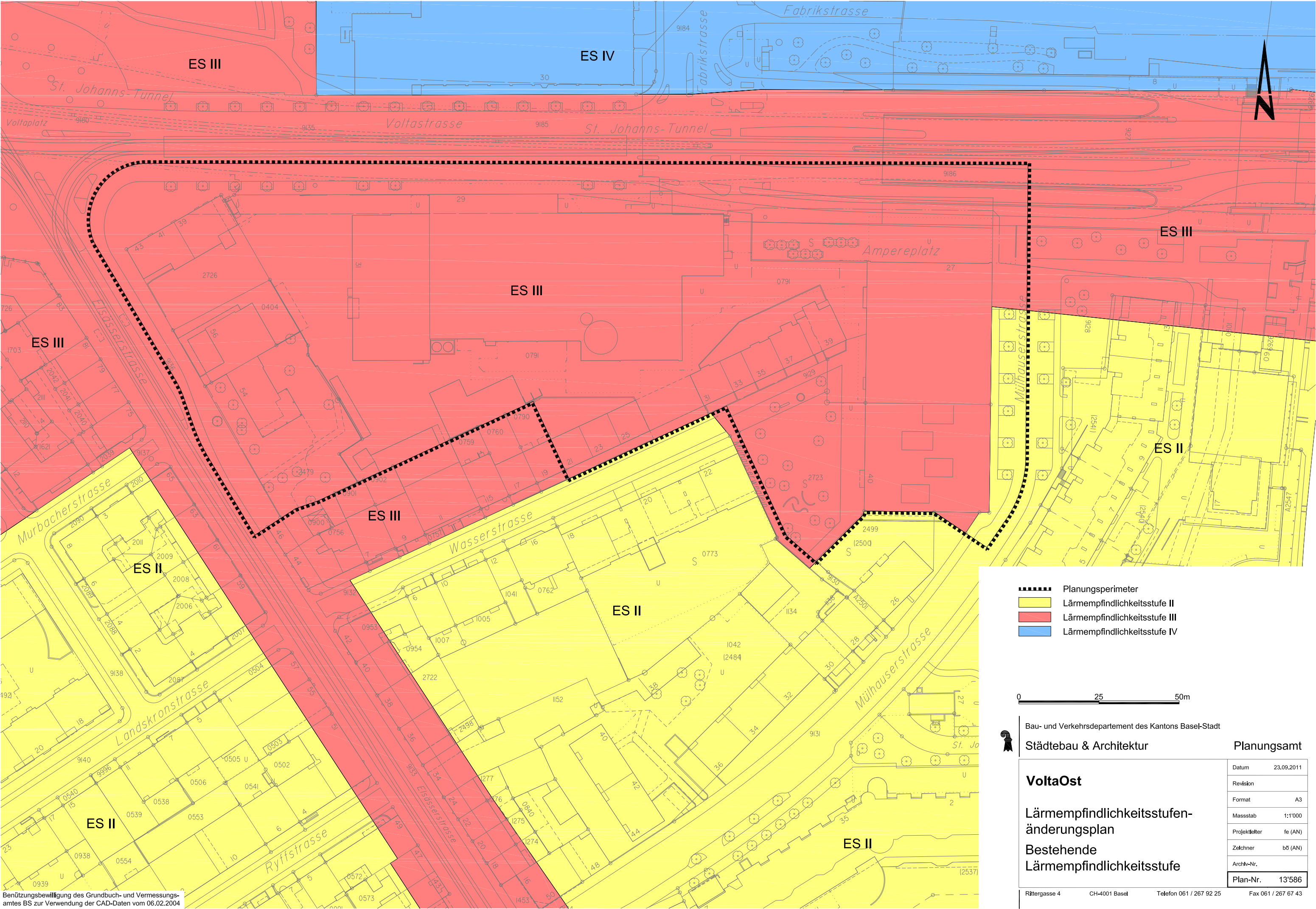


Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

Datum	23.09.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'585



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

- Planungsperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Lärmempfindlichkeitsstufe IV

0 25 50m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst

Lärmempfindlichkeitsstufen-
änderungsplan

Bestehende
Lärmempfindlichkeitsstufe

Datum	23.09.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'586



- Planungsperimeter
- IWB
- Finanzvermögen
- Verwaltungsvermögen
- Allmend

0 25 50m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

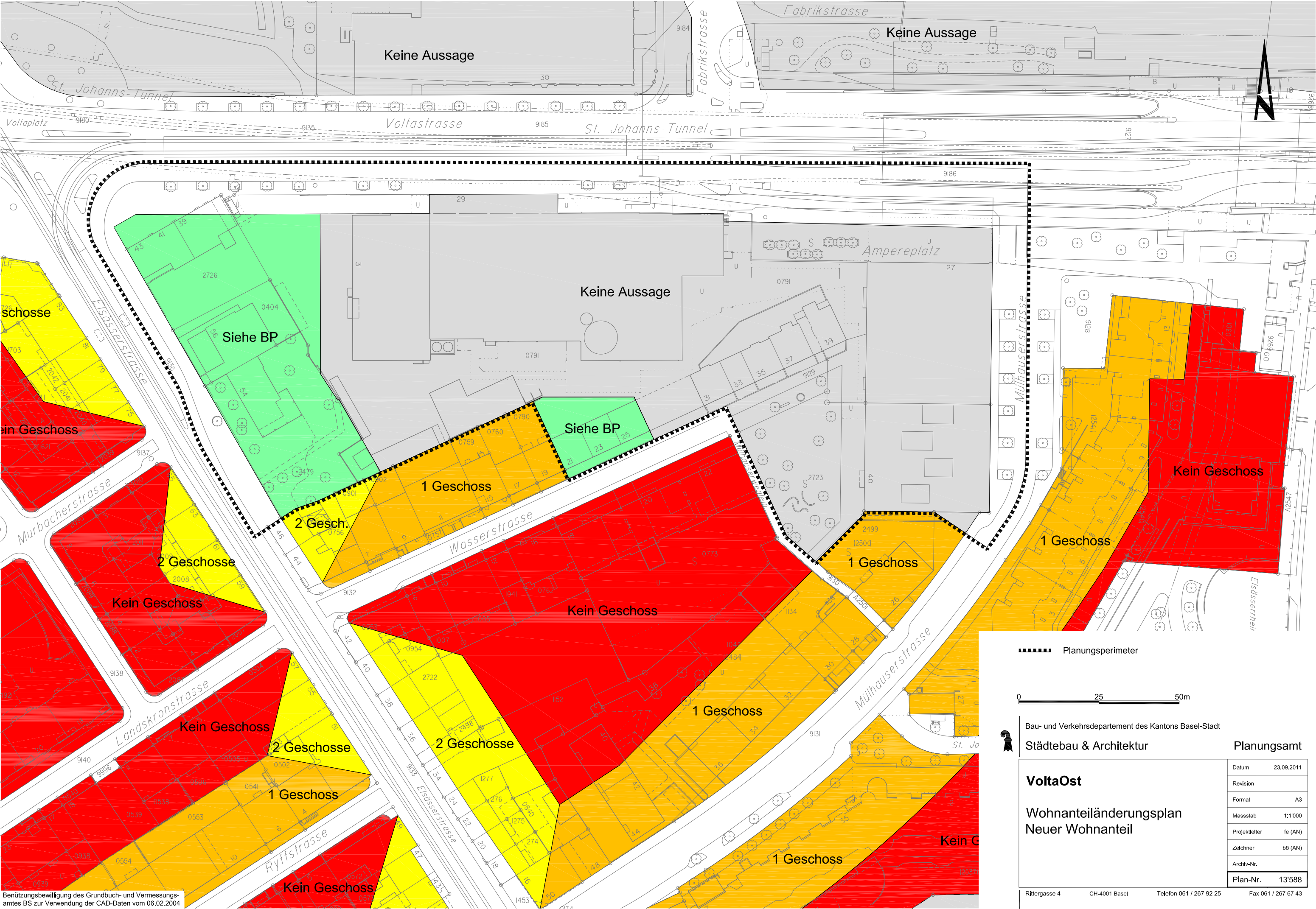
Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst

Umwidnungen
Bestand

Datum	13.02.2012
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'637



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

Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst

Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil

Datum	23.09.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zelchner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'588

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43



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

- Planungsperimeter
- IWB
- Finanzvermögen
- Verwaltungsvermögen
- Allmend

0 25 50m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

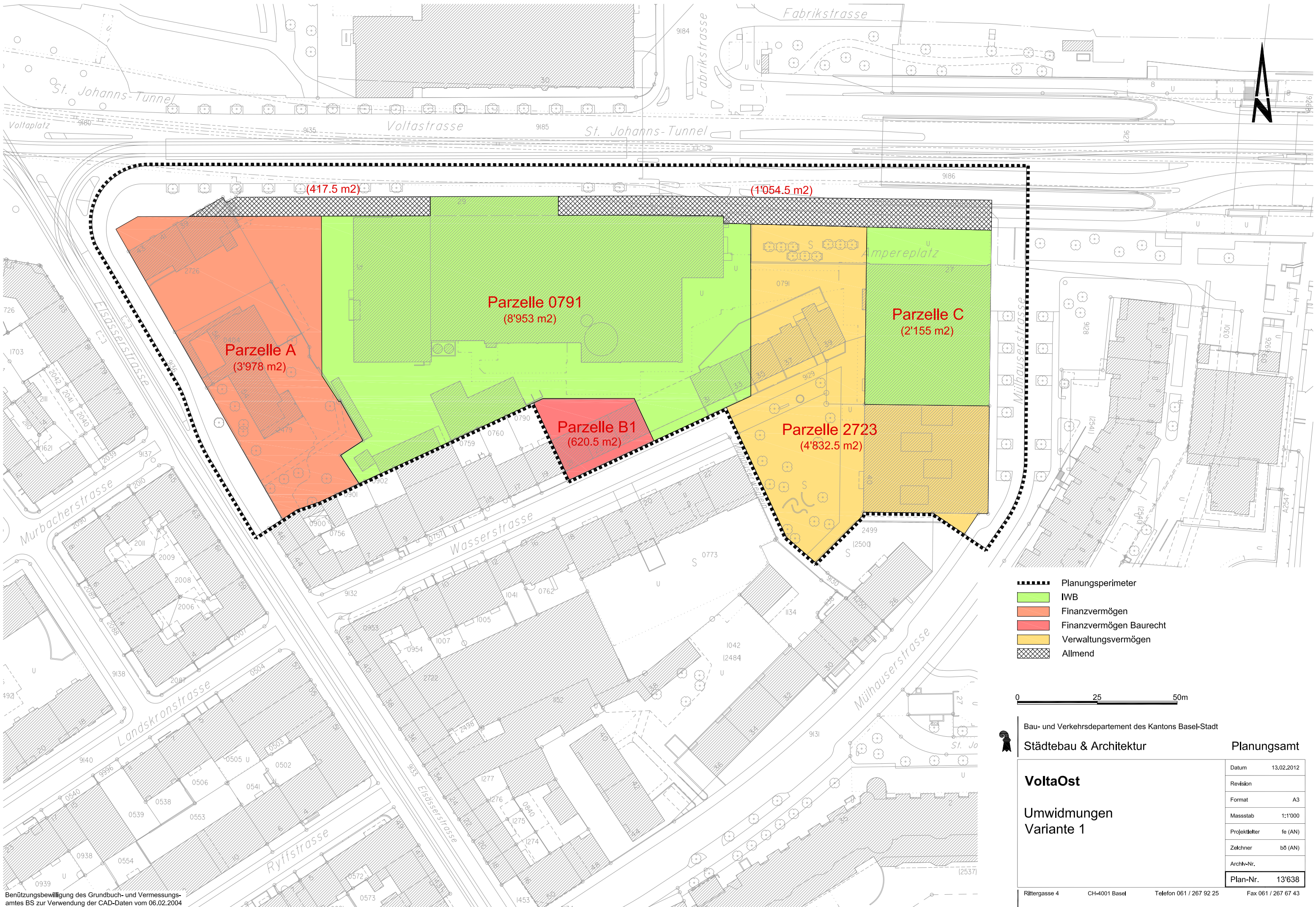
Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst

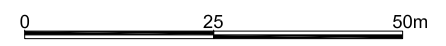
Umwidnungen
Bestand

Datum	13.02.2012
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'637



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

- Planungsperimeter
- IWB
- Finanzvermögen
- Finanzvermögen Baurecht
- Verwaltungsvermögen
- Allmend





Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

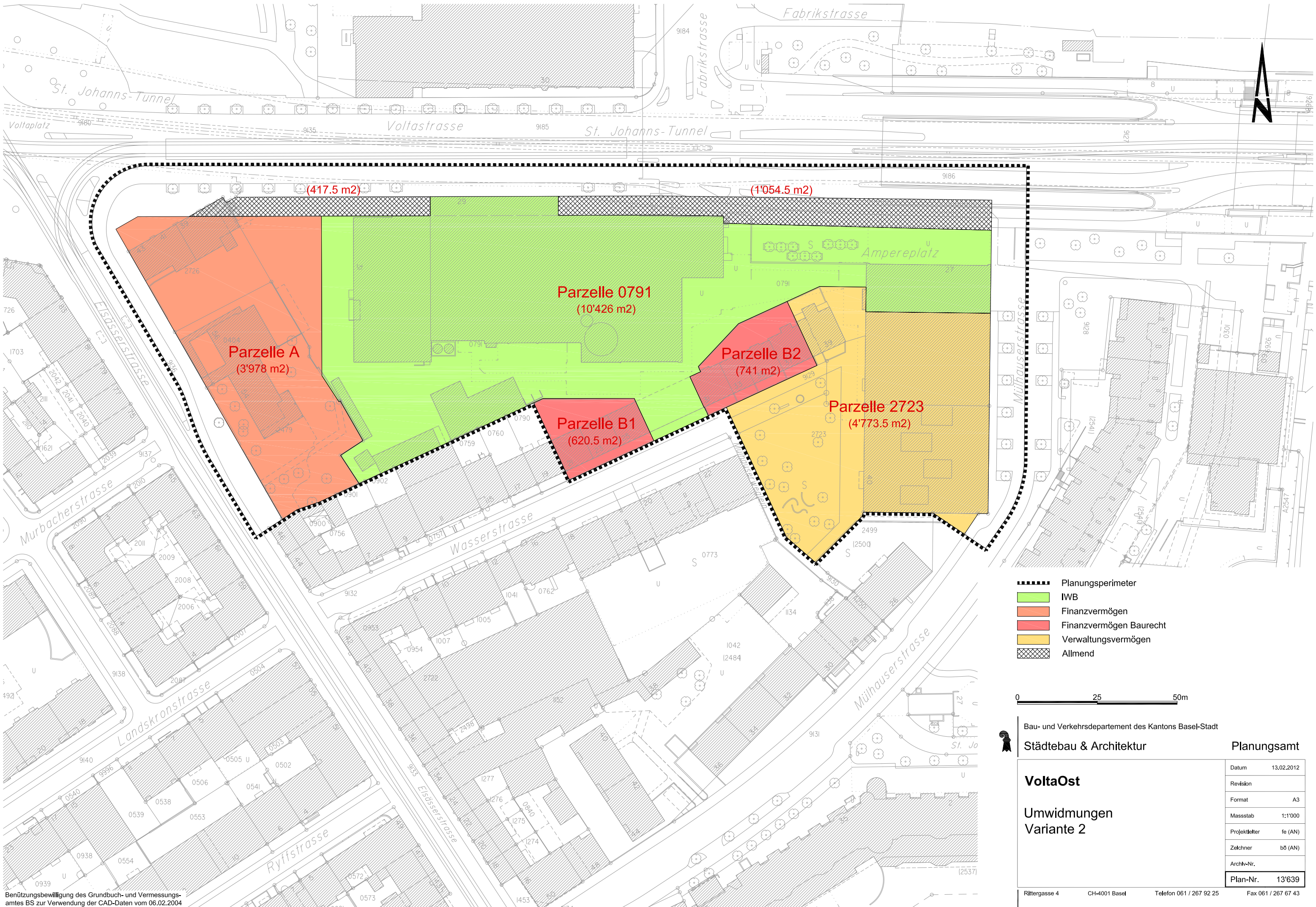
VoltaOst	Datum	13.02.2012
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1'000
	Projektleiter	fe (AN)
	Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.		
Plan-Nr.	13'638	

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

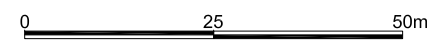
Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



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

- Planungsperimeter
- IWB
- Finanzvermögen
- Finanzvermögen Baurecht
- Verwaltungsvermögen
- Allmend





Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

VoltaOst	Datum	13.02.2012
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1'000
	Projektleiter	fe (AN)
	Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.		
Plan-Nr.	13'639	

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43