



An den Grossen Rat

13.0447.01

BVD/P130447  
Basel, 10. April 2013

Regierungsratsbeschluss vom 9. April 2013

## Ratschlag Magnolienpark

**Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich nördlich der Gellertstrasse (Magnolienpark)**

Inhalt

<b>1. Begehren.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übersicht.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erläuterungen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Planungsperimeter .....	4
3.2 Varianzverfahren.....	5
3.3 Bebauungskonzept .....	6
3.4 Erschliessung .....	8
3.5 Parkierung.....	8
3.6 Freiraumkonzept .....	10
3.7 Baumschutz .....	10
3.8 Natur- und Landschaftsschutz .....	11
3.9 Waldabstand .....	12
<b>4. Nutzungsplanerische Massnahmen .....</b>	<b>13</b>
4.1 Bestehende baurechtliche Vorschriften .....	13
4.2 Zulässige Bruttogeschoßflächen .....	13
4.3 Neue Zonen .....	14
4.4 Neuer Bebauungsplan .....	15
4.5 Bebauungsplan Nr. 18 .....	19
4.6 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 60.....	19
4.7 Wohnanteilplan .....	20
4.8 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	20
4.9 Bau- und Strassenlinien .....	20
4.10 Mutationen / Dienstbarkeiten .....	21
4.11 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge.....	22
<b>5. Auflage- und Einspracheverfahren.....</b>	<b>22</b>
5.1 Vogelschutz.....	22
5.2 Naturschonzonen .....	22
<b>6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>	<b>22</b>
<b>7. Stellungnahme und Antrag.....</b>	<b>23</b>

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Aufhebung eines Bebauungsplans, die Änderung des Wohnanteils sowie die Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich nördlich der Gellertstrasse (Magnolienpark) zu genehmigen.

Diese nutzungsplanerischen Massnahmen sind die notwendige Voraussetzung für die nachfolgend beschriebene Neubebauung des Areals an der Gellertstrasse zu Wohnbauzwecken.

## 2. Übersicht



Abb. 1: Luftbild. Bildmitte: Magnolienpark (Ansicht von Süden). Quelle: bing.com/maps

Die Wohnüberbauung Magnolienpark aus dem Jahr 1958 befindet sich an einer ausgezeichneten Lage im Gellertquartier, eingebettet in einen grosszügigen Grünraum, flankiert von Wald und dem St. Alban-Teich im Norden. Die aktuelle Bebauung besteht aus vier flachen Gebäuden mit zwei und drei Geschossen sowie zwei Hochhäusern mit je zehn Geschossen.

Die Grundrisse wie auch der Komfort der Wohnungen in den beiden Hochhäusern entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch bezüglich Energieeffizienz und Erdbebensicherheit besteht Erneuerungsbedarf. Die Grundeigentümerin, die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG (im Folgenden kurz Helvetia genannt), hat mit einer umfassenden Gebäudeanalyse den Sanierungsbedarf ermittelt mit dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Weiterführende interne und externe Abklärungen haben den Fokus auf eine neue Bebauung des Areals gelenkt. Mit einem Studienauftrag wurde nach städtebaulich und architektonisch überzeugenden Lösungen für eine neue Bebauung des Areals gesucht.

Die Eigentümerschaft der benachbarten Parzellen zwischen dem Magnolienpark und dem Park des Gellertgutes schloss sich in der Folge dem Studienauftrag an. Die hintere Hälfte dieses Areals sollte ebenfalls als potentielles Entwicklungsgebiet mitgedacht und Lösungsvorschläge aufgezeigt werden.

Als Ergebnis des Studienauftrags wurde der Vorschlag von Stump & Schibli Architekten mit Bryum Landschaftsarchitekten aus Basel zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Vorschlag dient nun, nach einer Weiterbearbeitung und Vertiefung, als Grundlage für die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen.

### 3. Erläuterungen

#### 3.1 Planungsperimeter

Der Perimeter des bestehenden Bebauungsplans Nr. 60 grenzt gegen Süden an die Gellertstrasse, im Norden an den St. Alban-Teich, gegen Westen an den Gellertpark und gegen Osten an den Park des Gellertgutes. Er umfasst fünf Parzellen (5/494, 5/570, 5/629, 5/630 und 5/2981) sowie Allmend (die Strassen Hirzbodenpark und Magnoliengarten) und eine Fläche von insgesamt 58'200 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von drei Eigentümern.



Abb. 2: Übersicht Planungsperimeter. Orthofoto BS 2010 (Kein Massstab, Plan genordet)  
Perimeter neuer Bebauungsplan = Gelb, Perimeter Aufhebung Bebauungsplan = Gelb und Blau  
1. Hirzbodenpark, 2. Magnoliengarten, 3. Areal Gellertstr. 25a, 4. Areal Gellertstr. 25/27

	Areal	Parz. Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
1	Hirzbodenpark	5/494	16'759	Privatperson
2	Magnoliengarten	5/570	18'374.5	Helvetia
3 / 4	Gellertstr. 25/27/25a	5/629, 630, 2981	20'706.5	Privatperson
	Allmend		2'360	BS

Die Eigentümer der Parzellen 5/629, 5/630 und 5/2981 haben die Absicht, den Teilbereich 3 gemäss Abb. 2 im Baurecht an die Rhodonia AG mit Sitz in Basel abzugeben. Diese soll anschliessend die geplante Überbauung als Bauherrin realisieren.

## 3.2 Varianzverfahren

### 3.2.1 Studienauftrag

Mit einem Studienauftrag wurde nach einem architektonisch, städtebaulich und freiraumplanerisch überzeugenden Bebauungskonzept gesucht. Dabei sollte eine eigenständige Entwicklung auf beiden Arealteilen (Helvetia und Areal Gellertstr. 25a) möglich bleiben. Einzig die Erschließung der Areale sollte mit einer gemeinsamen Anlage erfolgen. Als Zielgröße wurde eine Ausnutzungsziffer von 1.0 angestrebt. Dies entspricht einer Erhöhung der Nutzung zum Bestand, kommt aber einer Angleichung an das weitere Umfeld gleich, das bereits der Zone 3 zugeordnet ist.

Zum Studienauftrag wurden sieben Teams eingeladen:

- Burckhardt + Partner AG, Planer und Architekten, Basel  
mit Fahrni + Breitenfeld Landschaftsarchitekten, Basel
- Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA, Basel  
mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
- Flubacher – Nyfeler & Partner Architekten + Mathias E. Frey, Basel  
mit pg Landschaften, Sissach
- Jessen + Vollenweider Architektur, Basel  
mit Künzel Landschaftsarchitekten, Basel
- Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel  
mit Fontana Landschaftsarchitektur GmbH
- Stump & Schibli Architekten BSA, Basel  
mit Bryum Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
- Zwimpfer Partner AG, Basel  
mit Katja Albiez Architektur und Landschaft, Zürich

Beurteilt wurde der Studienauftrag von einem Gremium aus Vertretern der Grundeigentümer, des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt) sowie externen Experten im Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur. Begleitet und durchgeführt wurde das Verfahren von Nüesch Development AG, St. Gallen.

Das Beurteilungsgremium wählte einstimmig das Team Stump & Schibli Architekten BSA, Basel und Bryum Landschaftsarchitekten GmbH, Basel zum Sieger des Studienauftrags:

„Das dem Gellertquartier angemessene Gesamtkonzept, vereint mit den sehr sorgfältig ausgearbeiteten Wohnungsgrundrissen, der möglichen Differenzierung des Angebots, der konzeptbedingt technischen Simplizität und schliesslich die leichte Etappierbarkeit des Projekts Stump & Schibli machten dieses dann definitiv zum Favoriten des Beurteilungsgremiums.“

(Quelle: Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom September 2011)

### 3.2.2 Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags empfahl, den Vorschlag von Stump & Schibli bezüglich einzelner Punkte weiter zu verfeinern. Das Team Stump & Schibli / Bryum hat im Anschluss an den Studienauftrag den Vorschlag weiterbearbeitet und in verschiedenen Sitzungen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement, dem Amt für Wald, der Baumschutzkommission und der Natur- und Landschaftsschutzkommission diskutiert. Das so entwickelte Vorprojekt dient nun als Grundlage für die mit diesem Bericht beantragten nutzungsplanerischen Massnahmen.

### 3.3 Bebauungskonzept

Ziel des Konzepts ist, städtische Wohnbauten mit adäquater Körnung und Maßstäblichkeit zu schaffen, die den Eigenheiten des Gellert-Quartiers entsprechen. Da stadtbildrelevante Hochhäuser an diesem Ort weder aus der Fernsicht noch im näheren Kontext angemessen erscheinen, wird die Höhe auf maximal 13 Geschosse beschränkt. Den durchaus unterschiedlichen Charakteren des Magnoliengrads (Einzelbauten im Baumhain) und des Arealteils Gellertstr. 25a (3-Teiligkeit mit bestehenden Villen, Park und weitem Feld) werden aufgenommen und mittels autonomer Baukomplexen verdeutlicht. Es wird eine sich „ergänzende Differenzierung“ gesucht, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft (Gellertstrasse, Villen, Allee, Park des Gellertgutes) begründet und aus der Fernsicht eine gewisse Selbstverständlichkeit vermittelt.



Abb. 3: Stimmungsbild. Visualisierung von Stump & Schibli Architekten, August 2012

#### 3.3.1 Arealteil Magnoliengrad

Im Teil Magnoliengrad sieht das Konzept vier versetzt angeordnete, typenähnliche und in der Höhe gestaffelte Bauten vor. Diese werden so aufgereiht, dass sie sich aufgrund ihrer Setzung allseitig orientieren lassen. Die sich gegen den Wald aufbäumenden Volumen schaffen eine Spannung und stärken den Gedanken des Ensembles. Fassadensprünge und Versätze verhelfen zu schönen Proportionen, zur guten Verzahnung mit den Baumgruppen, wie auch zur angemessenen Autonomie der einzelnen Gebäude. Trotz Bauhöhen von 6, 7, 8 und 13 Geschossen werden so Häuser geschaffen, mit denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der übersichtlichen Dimensionen identifizieren können. Die Bauten mit max. zwei Treppenhäusern und fünf Wohnungen pro Etage weisen einen differenzierten Wohnungsspiegel (2 ½ bis 4 ½ Zimmer Wohnungen, insgesamt 147 Whg.) und sehr unterschiedliche, wie auch weitläufige Bezüge zum Park auf. Das sechsgeschossige Haus an der Gellertstrasse wird zurückgesetzt, so dass es sowohl als Kopfbau, wie auch als Teil der Siedlung gelesen werden kann. Aufgrund des grosszügigen vorgelagerten Grünraumes wird von der Gellertstrasse her der Charakter des zusammenhängenden Parks gewahrt.



Abb. 4: Situationsplan. Stump & Schibli Architekten, August 2012 (Kein Massstab, Plan nicht genordet)  
Rot = Neubauperimeter, Blau = Neue oberirdische Erschliessungsachse

### 3.3.2 Arealteil Gellertstr. 25a

Als Hintergrund der prächtigen Villen wird auf dem Arealteil Gellertstr. 25a eine zusammenhängende, allseitig orientierte viergeschossige Großform konzipiert, die im Norden mit einem Turm abgeschlossen wird. Das Bebauungskonzept profitiert dabei vom dahinter liegenden Park, wie auch vom Park des Gellertgutes im Osten. Durch den starken Bodenbezug und die beiden ost- und südwärts orientierten Höfe wird trotz hoher Dichte eine Großzügigkeit geschaffen. Es entstehen Wohneinheiten mit Bezügen zu den Grünräumen und der Allee (1 ½ bis 4 ½ Zimmer-Wohnungen, insgesamt 112 Whg.). Nie wird die ganze Dimension des Gebäudes sichtbar, vielmehr ergeben sich interessante Perspektiven und Transparenzen, die mit der unmittelbaren Umgebung korrelieren und eine hohe Wohnlichkeit erzeugen. Mit dem zehngeschossigen Gebäude- teil im Nordosten wird ein Pendant zum benachbarten Turm geschaffen und damit eine stimmige Auszeichnung der Böschungskante auf städtebaulicher Ebene realisiert.

### 3.3.3 Schattenwurf

Bei Bebauungen, die eine höhere Bebauung als die maximale Höhe der Regelbauweise gemäss Bau- und Planungsgesetz ermöglichen (ab 25 m Gebäudehöhe), wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7 und 17 Uhr höchstens zwei Stunden dauert. Ist diese Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Er-

mangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.

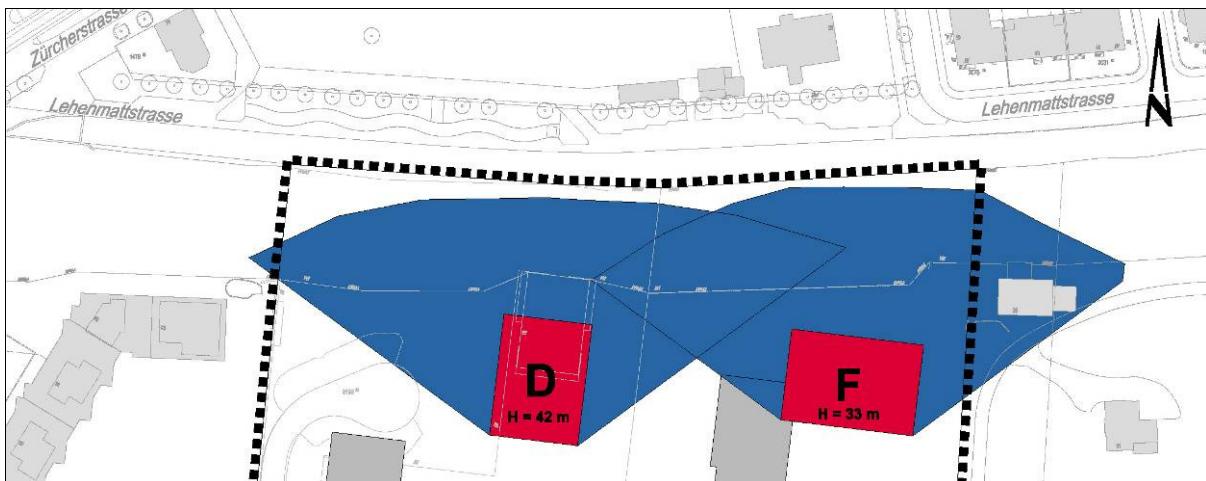


Abb. 5: Situationsplan. Stump & Schibli Architekten, August 2012 (Kein Massstab, Plan genordnet)

Der von den beiden Hochhäusern ausgehende 2-Stunden-Schatten (siehe Abb. 5) tangiert den Hirzbodenpark nur marginal. Gegen Osten wird der Park des Gellertgutes etwas mehr verschattet. Beim durch den Schattenwurf betroffenen Gebäude handelt es sich nicht um ein Wohnhaus. Es befindet sich zudem in einem Bereich des Areals, der innerhalb des Waldabstandsbereichs von 15 m steht und mit einem oberirdischen Bauverbot (Servitut) belegt ist. Die Nachbarschaft wird durch den Schattenwurf somit nicht in einer unzulässigen Weise beeinträchtigt.

### 3.4 Erschliessung

Analog der heutigen Erschliessung des Magnolienparks wird eine von der Gellertstrasse ausgehende Stichstrasse geschaffen, jedoch neu am Ostrand des Areals. Dies führt zu einer gleichwertigen und logischen Adressbildung für beide Parzellen und zu kurzen Wegen. Um den Eingriff in die Parklandschaft minimal zu halten, wird der Weg lediglich einspurig geführt. Die Breite des befestigten Wegs ist für Fußgängerinnen und Velofahrer sowie notwendige Anlieferungen (Entsorgung, Umzug, Taxi, etc) dimensioniert. Eine Notfallspur für die Feuerwehr, wenige Besucherparkplätze und Ausweichstellen sind wegbegleitend auf Schotterrasenflächen angelegt. Fahrräder werden im Eingangsbereich der Bauten untergestellt. Die Entsorgung ist mit Unterflursystemen an drei Stationen am Weg entlang organisiert.

### 3.5 Parkierung

Der motorisierte Verkehr soll innerhalb des Areals minimiert werden. Dazu werden die Autos beider Arealteile unmittelbar von der Gellertstrasse aus in die Tiefgarage geführt. Die Einfahrt wird eingehaust und direkt an die Brandmauer der benachbarten Parzelle 494 (Hirzbodenpark) gelegt. Dem angestrebten Standard entsprechend wird jedes Gebäude direkt erschlossen, wobei die Einstellhalle des Arealteils Gellertstr. 25a unterirdisch angeschlossen und die Parkierung zweigeschossig angelegt wird.

Verschiedenste Varianten haben gezeigt, dass ein kompakt in der Mitte angeordnetes Konzept (Bereich der bestehenden Einstellhalle) auf dem Arealteil Magnolienpark dem zu erhaltenden Baumbestand am Besten gerecht wird. Da die Gebäude alle über ein Hochparterre verfügen und wegen der nötigen Überdeckung für Baumersatzpflanzungen, liegt die Einstellhalle im zweiten Untergeschoss.



Abb. 6: Situationsplan. Bryum Landschaftsarchitekten, August 2012 (Kein Massstab, Plan genordnet)

### 3.6 Freiraumkonzept

Das Konzept von Bryum Landschaftsarchitekten will den bestehenden Charakter des Freiraums erhalten und weiterentwickeln. Der Baumbestand und die Bodenvegetation sind prägende Elemente, die für die Wohnatmosphäre und für den Natur- und Landschaftsschutz von grosser Bedeutung sind. Bäume und Vegetationsflächen, die nicht durch den Abbruch bzw. das Neubauprojekt angetastet werden müssen, sollen erhalten werden und unberührt bleiben.

Für die nach Baumschutzgesetz geschützten Bäume, die gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Bei diesen Ersatzpflanzungen wird insbesondere ein grosses Augenmerk auf die wertvolle Bodenvegetation gerichtet (siehe dazu auch Kap. 3.8.). Die Überdeckung der Tiefgarage beträgt mindestens 1 m, so dass auch in diesem Bereich Bäume gepflanzt werden können.

Die Vorgaben für den Erhalt, den Ersatz und den ökologischen Ausgleich der Vegetation werden mit den ästhetischen Aspekten der Parkgestaltung kombiniert.

Die Parknutzung wird durch differenziert nutzbare Beläge und unterschiedlich bewirtschaftete Rasen- und Wiesenflächen gesteuert. Entlang der Stichstrasse erstreckt sich eine stark beanspruchbare Funktionszone mit Entsorgungsstellen und Besucherparkplätzen. Der Charakter der heutigen dichten Bepflanzung entlang der Grenze zum Arealteil Gellertstr. 25a soll beibehalten werden und so als Paravent zu den Villengärten wirken. Die Beziehung zwischen den Villengärten und dem südwärts gerichteten Hof auf dem Arealteil Gellertstr. 25a soll räumlich und visuell halbtransparent erscheinen, jedoch keine Wegbeziehungen aufweisen.

Die Formgebung der Erschliessungswege wird von den Fahrspurgeometrien (Schleppkurven) der unterschiedlichen Fahrzeugtypen gebildet. Die Ausdehnung von versiegelten Flächen wird dadurch so minimal wie möglich gehalten. Die Stichstrasse ist so konzipiert, dass ein Entsorgungsfahrzeug auf Asphaltbelag durch die Parzelle manövriert und im nördlichen Teil gewendet werden kann. Die Erschliessungswege zu den Baukörpern sind maximal für Umzugs- und Transportfahrzeuge dimensioniert. Die Stichstrasse soll sich in ihrer Erscheinung und ihrer Oberflächenbeschaffenheit von den Quartierstrassen unterscheiden. Ein sekundäres Wegnetz für Fussgängerinnen und Fussgänger durchzieht das Gelände. Die chaussierten Wege sind 1 m breit und binden die Rückseiten der Gebäude und die Spielplätze an. Das Wegnetz verläuft durch Rasen- und Wiesenflächen und lädt zum flanieren ein. Die heutige Strassenparzelle wird aufgehoben und die Fläche begrünt bzw. zu einem Fussweg und Spielbereich umgestaltet.

### 3.7 Baumschutz

Das Areal ist dem engeren Baumschutzgebiet gemäss § 3 des kantonalen Baumschutzgesetzes (BSchG) zugewiesen. Das bedeutet, dass Bäume mit einem Umfang von mehr als 50 cm geschützt sind. Für die Fällung geschützter Bäume bedarf es einer Fällbewilligung.

Fällgesuche sind mit dem Baugesuch einzureichen. Fällbewilligungen werden zusammen mit der Baubewilligung erteilt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Regeln soll eine Bebauung ermöglicht werden, die das Fällen geschützter, teilweise wertvoller Bäume notwendig macht. Es liegt ein Gutachten zum Zustand der Bäume vor, das durch die Firma Tilia Baumpflege AG erstellt wurde.

Im vorliegenden Fall gebietet es die Koordinationspflicht nach Raumplanungsgesetz (Art. 25a RPG), die Frage des Baumschutzes bereits im Nutzungsplanverfahren zu behandeln. Deshalb wurde bereits zu diesem frühen Zeitpunkt die Baumschutzkommission zugezogen, um eine Vorabklärung zum Projekt und den geplanten Baumfällungen vorzunehmen.

Stellungnahme der Baumschutzkommission (Sitzung vom 3. April 2012 vor Ort):

„Die Baumschutzkommission beurteilt die geplante Bebauung auf dem Areal als gut durchdacht und schlüssig. Der Umgang mit dem Baumbestand, die frühzeitige Zusammenarbeit mit einem Baumpflegespezialisten und die daraus resultierenden Optimierungsmassnahmen zugunsten der zu schützenden Bäume werden positiv gewertet. Die Lage der Einstellhalleneinfahrt entlang der bestehenden Brandmauer und die damit verbundene Fällung des grossen, wertvollen Hartriegels kann nachvollzogen werden. Durch die geplante Überbauung müssen zahlreiche Bäume gefällt werden. Umso wichtiger ist es deshalb, dass den restlichen Bäumen auf dem Areal besondere Beachtung zu schenken ist. Dies gilt insbesondere für die als sehr wertvoll eingestuften Exemplare [...], welchen bei der weiteren Planung besondere Beachtung zu schenken ist. Die Baufelder sind so zu legen, dass die Erhaltung dieser Bäume gewährleistet werden kann.“

Die Baumschutzkommission vertritt die Auffassung, dass [die im Protokoll genauer bezeichneten Bäume] geschützt und langfristig erhalten werden sollen. Diejenigen Bäume, welche sich innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe der geplanten Baufelder bzw. im Bereich der geplanten Einstellhallenzufahrt befinden (Planungsstand April 2012), könnten gemäss Auffassung der Baumschutzkommission im Rahmen des Baubegehrens zur Fällung beantragt werden.

Für die weitere Planung wird folgendes Vorgehen empfohlen: Nachdem die Lage der Baufelder und diejenige der Einstellhalle feststehen, sollte mit der Fa. Tilia Baumpflege AG und der Fa. Bryum definiert werden, bei welchen Bäumen eine vorgängige Sondierung erforderlich ist, um eine klare Aussage über die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Bäume zu erhalten. Ziel sollte es sein, dass nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Unklarheiten bezüglich der als wertvoll und erhaltenswert eingestuften Bäume mehr bestehen. Sollte sich im Rahmen dieser Vorabklärungen herausstellen, dass einer der als wertvoll eingestuften Bäume nicht erhalten werden könnte, so ist die Baumschutzkommission erneut anzuhören. Das ordentliche Baubegehr ist zum gegebenen Zeitpunkt wiederum der Baumschutzkommission zu unterbreiten.“

(Quelle: Auszug aus dem Protokoll der Baumschutzkommission vom 3. April 2012)

Im Juni 2012 wurden die entsprechenden Sondierungen durch die Firmen Bryum und Tilia Baumpflege durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Baufelder die zu erhaltenden Bäume bzw. deren Wurzelwerk nicht nachhaltig beeinträchtigen. Somit besteht Klarheit in Bezug auf die als wertvoll und erhaltenswert eingestuften Bäume zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes.

### **3.8 Natur- und Landschaftsschutz**

Das Areal stellt mit seinem wertvollen, alten Baumbestand, dem angrenzenden Waldareal und den artenreichen Wiesen und Säumen einen wichtigen Lebensraum dar. Ausserdem befindet sich das Areal in einem für den Biotopverbund wichtigen Verbindungskorridor. Deshalb kommt der bestehenden Bodenvegetation in diesem Areal ein hoher Stellenwert zu. Teilbereiche des Areals sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte gemäss § 6 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) eingetragen. Durch die Baummassnahmen werden schützenswerte Bereiche des Bodens tangiert. Da es sich hier um eine Nutzungsplanung handelt, welche den Naturhaushalt wesentlich beeinflusst, wurde die Natur- und Landschaftsschutzkommission gemäss §2 Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz beigezogen. Diese Kommission stützt sich auf die § 13ff des NLG und berät die zuständige Bewilligungsbehörde in Fragen des Naturschutzes und beschliesst die konkreten Schutzvorkehrungen, die Modalitäten der Wiederherstellung, der Qualität und Quantität des Ersatzes und des ökologischen Ausgleichs.

Die Natur- und Landschaftsschutzkommission hat das Vorhaben an zwei Sitzungen (Mai und Juni 2012) diskutiert. An der zweiten Sitzung konnten die Architekten und Vertreter des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt) das Vorhaben vor Ort erläutern. Im Protokoll vom 20. Juni 2012 beschreibt die Kommission den Wert des Areals unter anderem folgendermassen:

„Offensichtlich wurde die Siedlungsumgebung während langer Zeit extensiv und sachkundig sensibel gepflegt, so dass sich der vielfältige, wertvolle Baumbestand mit Waldboden ähnlichem Unterwuchs, mit artenreichen Säumen und Wiesen, mit abwechslungsreichen Hecken bemerkenswert harmonisch entwickeln konnte. Hervorzuheben ist der Bestand der (Frühlings-) Geophyten, so z.B. das im Stadtgebiet einzigartig reiche Vorkommen der Rebbergtulpe. [...] Zudem liegt das Planungsgebiet mitten in einem wichtigen Vernetzungskorridor für Arten der Gehölze, der Wiesen und des Kulturlandes.“

Als übergeordnetes Ziel legt die Natur- und Landschaftsschutzkommission fest: „Die parkähnliche Umgebung als wertvolles städtisches Landschaftselement ist soweit wie möglich in seiner heutigen Ausprägung und Wertigkeit zu erhalten respektive wieder herzustellen. Die ökologische Vernetzung und die Durchlässigkeit für die Fauna sind sicher zu stellen.“

Grundsätzlich wird festgehalten, dass die Baufelder gemäss Bebauungsplan unbestritten seien. Die Natur- und Landschaftsschutzkommission hält im Protokoll Empfehlungen bezüglich der im Baubewilligungsverfahren zu formulierenden Auflagen fest. Die Bauherrschaft soll so in einem frühen Stadium über die zu erwartenden Auflagen ins Bild gesetzt werden.

### 3.9 Waldabstand

Ein Teil des Areals ist Wald im Sinne des eidgenössischen Waldgesetzes. Zu Wald ist gemäss § 15 des kantonalen Waldgesetzes (WaG) ein Abstand von mindestens 15 m durch Bauten und Anlagen einzuhalten. Die zuständige kantonale Behörde kann eine Unterschreitung dieses Abstandes aus wichtigen Gründen bewilligen.

Heute steht das nördliche Hochhaus direkt an der Waldgrenze, liegt also vollkommen innerhalb dieses Abstandsbereichs. Das Neubaukonzept sieht wieder ein Hochhaus im nördlichen Arealteil vor. Dieses soll aber einen grösstmöglichen Abstand zum Wald einhalten. Auf der Südseite des Gebäudes steht jedoch eine Gruppe geschützter Bäume, die erhalten werden sollen. Dem Abstand zum Wald sind also Grenzen gesetzt. In einer Abstimmung zwischen Baumschutz und Waldabstand konnte eine Lage definiert werden, die aus Sicht der Baumschutzkommission wie auch aus Sicht des Amtes für Wald möglich ist, den Abstand zur Waldgrenze an einem Punkt aber auf 8 m reduziert.

Am 28. März 2012 wurde das Vorhaben dem Amt für Wald vorgestellt. Dabei konnte plausibel aufgezeigt werden, wie zwischen den Interessen des Baumschutzes und denen des Waldes ein Optimum gesucht wurde. Der Vertreter des Amtes für Wald konnte die Erläuterung nachvollziehen und hat unter den folgenden Voraussetzungen der Unterschreitung des Waldabstands zugestimmt:

- keine Terrainverschiebungen und bauliche Beanspruchung im Bereich von 7 m
- keine Parkplätze innerhalb der regulären Waldabstandsgrenze von 15 m
- weder Spielplätze, noch Wege im Bereich von 7 m
- naturnahe und dezente Gestaltung der Spielplätze innerhalb der 15 m Grenze
- Einhaltung der oben definierten Bauabstände

Bezüglich der Unterschreitung des Waldabstands braucht es somit keine weiteren Verfahrens- resp. Bewilligungsschritte.

## 4. Nutzungsplanerische Massnahmen

### 4.1 Bestehende baurechtliche Vorschriften

Das gesamte von der Planung betroffene Areal ist der Zone 3 zugeordnet und als engeres Baumschutzgebiet gemäss § 3 BSchG bezeichnet. Der nördliche Bereich der Parzellen zum St. Alban-Teich hin ist zudem Wald im Sinne des Waldgesetzes und somit keiner Zone zugewiesen. Nebst der Grundordnung ist der Perimeter zudem den Bebauungsplänen Nr. 18 aus dem Jahr 1945 und Nr. 60 aus dem Jahr 1955 unterstellt.

Nach den Vorschriften der Zone 3 ist eine Ausnutzungsziffer von 1.0 bei drei Voll- und einem Dachgeschoss und einer Wandhöhe von 11 m zulässig. 50% der Fläche hinter der Baulinie ist freizuhalten. Der Bebauungsplan Nr. 18 schränkt diese Möglichkeiten insofern ein, dass die notwendige Freifläche auf 80% erhöht und die Höhe der Gebäudewände auf 10 m beschränkt wird. Ziel dieses Bebauungsplans war der Erhalt des Villenquartiercharakters in einer Zeit steigender Bautätigkeit.

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 60 war als Ergänzung zum BP Nr. 18 gedacht und ermächtigte den Regierungsrat aus besonderen städtebaulichen Erwägungen, Abweichungen von der Geschossenhöhe, der Geschosszahl und dem Überbauungsvorschlag zu bewilligen, sofern dadurch eine Ausnutzungsziffer von 0.6 nicht überschritten wird. Mit dieser Ergänzung sollte zwar am ursprünglichen Ziel, den Quartiercharakter zu erhalten, nichts geändert werden, aber bezüglich der Gebäudehöhe dem Zeitgeist entsprechend mehr ermöglicht werden. Die im BP Nr. 18 geforderte dreigeschossige Bauweise würde zu einer „unbefriedigenden Einförmigkeit“ führen. Durch eine Ergänzung der Vorschriften sollte daher eine grössere städtebauliche Abwechslung ermöglicht werden. Mit der Mehrhöhe wurde aber gleichzeitig eine Beschränkung der Nutzung eingefordert (0.6 statt 1.0), die zusätzlichen Freiraum schafft und den Erhalt des Baumbestandes fördert.

Die mit den damaligen Bebauungsplänen angestrebte bauliche Entdichtung ist heute – insbesondere in der Stadt Basel mit seinen beschränkten Nutzungsreserven – nicht mehr zeitgemäß. Mit der neuen Nutzungsordnung wird insbesondere dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (bzw. Bauland) Nachachtung verschafft.

### 4.2 Zulässige Bruttogeschoßflächen

Bei den heute zulässigen Bruttogeschoßflächen (BGF) ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben (Grundordnung, Bebauungspläne) ein vielschichtiges Bild.

Die nachfolgende Aufstellung der unterschiedlichen zulässigen resp. bestehenden BGF zeigt deutlich die Schwierigkeit der heutigen Situation. Beide Bebauungspläne schränken auf unterschiedliche Weise die zulässige BGF gegenüber der Grundordnung ein. Der BP Nr. 60 ermöglicht zwar eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl, aber am wenigsten BGF. Mit der nun vorliegenden Planung soll diese Situation soweit möglich bereinigt werden.

Arealteil	Zulässige BGF			Bestand BGF
	Zone 3	BP Nr. 18	BP Nr. 60	Bestand**
Hirzbodenpark	14'364 m <sup>2</sup> (VP*)	10'792 m <sup>2</sup>	10'136 m <sup>2</sup>	12'710 m <sup>2</sup>
Magnoliengarten	17'231 m <sup>2</sup> (VP*)	12'320 m <sup>2</sup>	10'755 m <sup>2</sup>	11'326 m <sup>2</sup>
Gellertstr. 25/27/25a	18'885 m <sup>2</sup> (AZ*)	14'352 m <sup>2</sup>	11'655 m <sup>2</sup>	2'343 m <sup>2</sup>

\* VP = BGF nach Vergleichsprojekt, AZ = BGF nach Ausnutzungsziffer

\*\* gemäss BGF-Erhebung des Planungsamts, Stand 2005

Im Arealteil Magnoliengarten wird mit der vorliegenden Planung auch die Zufahrtsstrasse „Magnoliengarten“ aufgehoben und impropriert, also von der Helvetia zurückgekauft. Diese 1'345 m<sup>2</sup> werden somit wieder an die zur Berechnung der BGF massgebenden Fläche addiert. Gleichzeitig wird die Baulinie entlang dieser Strasse aufgehoben, was dazu führt, dass nun die Berechnung nach der Ausnutzungsziffer (AZ) und nicht mehr nach dem Vergleichsprojekt (VP) zur massgebenden BGF führt.

Arealteil	Zulässige BGF			Bestand BGF Bestand**
	Zone 3 alt	Zone 3 neu	BP neu	
Magnoliengarten	17'231 m <sup>2</sup> (VP)	17'555 m <sup>2</sup> (AZ)	19'500 m <sup>2</sup>	11'326 m <sup>2</sup>

Im Arealteil Gellertstr. 25a verändert sich die Situation nur durch den Bebauungsplan. Die Übernutzung im Nordteil von 5'180 m<sup>2</sup> muss über einen Nutzungstransfer im Grundbuch eingetragen und gesichert werden.

Arealteil	Zulässige BGF			Bestand BGF Bestand**
	Zone 3 alt	Zone 3 neu	BP neu / Rest	
Gellertstr. 25a	9'420 m <sup>2</sup> (AZ)	9'420 m <sup>2</sup> (AZ)	14'600 m <sup>2</sup>	707 m <sup>2</sup>
Gellertstr. 25/27	9'465 m <sup>2</sup> (AZ)	9'465 m <sup>2</sup> (AZ)	4'285 m <sup>2</sup>	1'636 m <sup>2</sup>
Total	18'885 m <sup>2</sup> (AZ)	18'885 m <sup>2</sup> (AZ)	18'885 m <sup>2</sup>	2'343 m <sup>2</sup>

Im Hirzbodenpark muss mit der Aufhebung der Zufahrtsstrasse „Magnoliengarten“ und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60 auch die Baulinie an der Parzellengrenze zum Magnoliengarten aufgehoben werden. Dadurch verändert sich die zulässige BGF (Berechnung nach Zone 3) nicht wesentlich. Massgebend ist nach wie vor die Beschränkung durch den Bebauungsplan Nr. 18, wonach nur 20% der Fläche überbaut werden darf.

#### 4.3 Neue Zonen



Abb. 7&8: Zonenplan bestehend und neu. Pläne Nr. 13'685 & 13'686: (Ohne Massstab, Pläne genordnet)

An der Zonenzuordnung des Areals soll und muss nichts verändert werden. Mit der geplanten Aufhebung der Strasse „Magnoliengarten“ und der in diesem Rahmen notwendigen Änderung der Bau- und Strassenlinien ist es notwendig, diese neue Parzellenfläche einer Zone zuzuweisen. Es ist nahe liegend, dass diese entsprechend der Zonenzuordnung des restlichen Areals ebenfalls der Zone 3 zugeordnet wird.

Mit der Aufhebung der Strasse und der Änderung der Baulinie wird es auch notwendig, den Perimeter für den engeren "Schutz des Baumbestandes" nach § 3 Baumschutzgesetz (grüne Schraffur) neu festzulegen. Mit Blick auf das Umfeld, den bestehenden umfangreichen Baumbestand und dem Ziel, den Baumbestand möglichst zu erhalten und weiter zu entwickeln, ist es zweckmässig, den Perimeter über das gesamte Areal auszudehnen.

#### 4.4 Neuer Bebauungsplan

„Bebauungspläne sollen [gemäß § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Dies wird in der Regel dadurch erreicht, dass mit einem massgeschneiderten Regelwerk ein aus einem Varianzverfahren resultierender Bebauungsvorschlag festgeschrieben wird. Im vorliegenden Fall wird der Vorschlag von Stump & Schibli Architekten mit Bryum Landschaftsarchitekten in einen Bebauungsplan überführt, der die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten sichert und die dazu notwendigen Rahmenbedingungen festsetzt. Ziel ist, bei einer höheren Ausnutzung gleichzeitig den bestehenden parkartigen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu sollen die Lage, Höhe und BGF der einzelnen Gebäude festgehalten und der Umgang mit dem wertvollen Baumbestand und der Bodenvegetation geregelt werden.



Abb. 9: Neuer Bebauungsplan. Plan Nr. 13'684 (Ohne Massstab, Plan genordet)

Zum Bebauungsplan, Plan Nr. 13'684, werden folgende Vorschriften festgesetzt werden:

- a. **In den Baufeldern A – F dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen, Geschosszahlen und Bruttogeschosshäfen (BGF) erstellt werden:**

**Baufeld A: Wandhöhe 21 m (289 m ü. M.) / Geschosse 6 / BGF 4'000 m<sup>2</sup>**  
**Baufeld B: Wandhöhe 24 m (292 m ü. M.) / Geschosse 7 / BGF 4'400 m<sup>2</sup>**  
**Baufeld C: Wandhöhe 27 m (295.5 m ü. M.) / Geschosse 8 / BGF 5'000 m<sup>2</sup>**  
**Baufeld D: Wandhöhe 42 m (310 m ü. M.) / Geschosse 13 / BGF 6'100 m<sup>2</sup>**  
**Baufeld E: Wandhöhe 15 m (282.5 m ü. M.) / Geschosse 4 / BGF 9'200 m<sup>2</sup>**  
**Baufeld F: Wandhöhe 33 m (300.5 m ü. M.) / Geschosse 10 / BGF 5'400 m<sup>2</sup>**

Die im Plan dargestellten Baufelder haben zu den Gebäudegrundflächen des Projekts Stump & Schibli einen Spielraum auf alle Seiten von einem Meter. So kann in der Projektphase noch auf Veränderungen im Detail reagiert werden. Aus diesem Grund wird neben der zulässigen Geschosszahl und der Wandhöhe auch die Bruttogeschosshäfe pro Baufeld definiert. Unbeachtliche Bauteile gemäss §33 Bau- und Planungsgesetz (BPG) dürfen die hier definierte Höhe überschreiten.

- b. **Dachgeschosse sind nicht erlaubt.**

In lit. a ist die Wandhöhe definiert, was zusätzliche Dachgeschosse möglich machen würde. Dies ist aber nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird hier ausdrücklich geregelt, dass Dachgeschosse nicht erlaubt sind.

- c. **Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer in den Gebäudeeingangsbereichen. Der Lichteinfallswinkel gegen die im Areal und auf den Nachbarliegenschaften zulässigen mehrgeschossigen Gebäude wird auf 60° festgesetzt.**

Die Gebäude sind durch die Vorgaben nach lit. a bereits ausreichend definiert. Zur Klärung wird hier explizit geregelt, dass keine Bauteile über die Baufeldgrenzen hinaus ragen dürfen. Allfällige Balkone etc. müssen innerhalb der Baufelder realisiert werden.

Innerhalb des Areals und gegen die Nachbarliegenschaften wird der Lichteinfallswinkel auf 60° festgesetzt. Einzelne Baufelder halten auch einen 45° Winkel ein. Um die Vorschrift zu vereinfachen und weil die Baufelder und die Gebäudehöhen den Spielraum genügend verdeutlichen, wird der nötige Lichteinfallswinkel zwischen den Baufeldern und gegen die Nachbarliegenschaften Pauschal auf 60° angehoben.

- d. **Die Gebäude und der Außenraum sollen mit Blick auf eine gute Gesamtwirkung nach einem übergeordneten Konzept hochwertig gestaltet werden.**

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass trotz unterschiedlicher Eigentümer und verschiedenen Realisierungshorizonten die Bebauung als zusammenhängendes Ensemble gelesen wird. Dabei wird nicht eine einheitliche Gestaltung angestrebt, aber ein insgesamt hochwertiger Ausdruck bezüglich Architektur und Umgebungsgestaltung über das gesamte Areal. Die erste Realisierungsetappe bildet dabei die Grundlage, an denen sich die weiteren Etappen zu orientieren haben.

- e. **Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Plan dargestellten Punkt. Im Baufeld G ist dazu ein eingeschossiges Zufahrtsgebäude zulässig. Mit Ausnahme von 8 Parkplätzen für Besucher sind alle Parkplätze unterirdisch anzutragen. Die Zufahrt für Notfallfahrzeuge sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über den im Plan dargestellten Punkt.**

Die Anzahl der zulässigen Parkplätze ergibt sich aus der Parkplatzverordnung. Nach aktuellem Planungsstand ist mit rund 250 Parkplätzen zu rechnen (ein PP/Wohnung). Das Ziel einer weitgehend verkehrsfreien Oberfläche führt zur Pflicht, abgesehen von acht Besucherparkplätzen, alle unterirdisch anzutragen. Die Zufahrt zu den beiden Einstellhallen erfolgt zentral über die im Plan markierte Zufahrt auf dem Areal Magnolienpark. Das Parking auf dem Areal Gellertstr. 25a wird unterirdisch mit dem Parking Magnolienpark verbunden und so an die Zufahrt angegeschlossen.

- f. **Die Fläche ausserhalb der Baufelder ist als Grünanlage zu gestalten. Die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl müssen nach naturschützerischen Kriterien erfolgen. Es sind nur die zur Ausstattung der Grünanlage, zur Entsorgung und zur Erschliessung der Baufelder üblichen Bauten und Anlagen sowie Notausgänge aus dem unterirdischen Parking zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen müssen eine Überdeckung von mindestens 1 m aufweisen.**

Ziel des Konzepts ist es, den bestehenden grosszügigen Parkcharakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund sind in Abweichung von der Grundordnung nicht nur 2/3 der Freifläche zu begrünen, sondern grundsätzlich die gesamte Fläche. Die bestehende Grünanlage, die ein wichtiges Vernetzungsglied oberhalb der Handkante des St. Alban-Teichs darstellt, ist von grosser Bedeutung. Daher hat die Gestaltung des Freiraums im Zusammenhang mit der Bebauung erhöhten Ansprüchen gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang sind naturschützerische Kriterien massgebend.

Die zur Erschliessung der Baufelder notwendigen Wege sind erlaubt, sollen aber auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Auch Notausgänge aus dem Parking und die für die Entsorgung notwendigen Anlagen sind ausserhalb der Baufelder in der Grünanlage erlaubt. Spielplätze, Pavillons oder ähnliche Bauten, die üblicherweise in einer Grünanlage vorkommen, sind ebenfalls zulässig.

Ausserhalb der Baufelder sind, unter Berücksichtigung der Aspekte des Baum- und Naturschutzes, unterirdische Bauten und Bauteile grundsätzlich erlaubt. Damit die Überdeckung aber eine qualitativ hochwertige Bodenvegetation und Baumersatzpflanzungen zulässt, ist eine Überdeckung dieser Bauten und Bauteile von mindestens 1 m notwendig.

- g. **Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass möglichst viele geschützte oder erhaltenswerte Bäume ausserhalb der Baufelder erhalten werden. Die Massnahmen zum Schutz der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.**

Wie im Kapitel über den Baumschutz (Kapitel 2.7) bereits ausgeführt, besteht im Areal ein umfangreicher zum Teil geschützter Baumbestand. Aufgrund der Baummassnahmen müssen Bäume auf dem Areal gefällt und ersetzt werden. Die zu erhaltenden Bäume sind gemäss einem Baumschutzkonzept und unter Bezug eines Baumpflegespezialisten während der Bauphase mit entsprechenden Massnahmen zu schützen. Die Baumschutzkommission hat das Vorhaben eingehend beraten und hat der Lage der Baufelder und den Konsequenzen für den Baumbestand grundsätzlich zugestimmt. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die zu schützenden

Bäume auch weiterhin erhalten werden können, welche Massnahmen während der Bauphase ergriffen und wo welche Art von Ersatzpflanzungen erfolgen werden.

- h. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass geschützte oder erhaltenswerte Bodenvegetation ausserhalb der Baufelder weitgehend erhalten oder, falls eine Erhaltung nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich wäre, ersetzt wird. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.**

Wie im Kapitel über den Natur- und Landschaftsschutz (Kapitel 2.8) bereits ausgeführt, besteht im Areal eine naturschützerisch wertvolle Bodenvegetation. Die Natur- und Landschaftsschutzkommission hat das Vorhaben eingehend beraten und hat der Lage der Baufelder und den Konsequenzen für die Bodenvegetation grundsätzlich zugestimmt. Im Baubewilligungsverfahren ist dennoch aufzuzeigen, wie die wertvollen Naturwerte in der Bauphase geschützt und wo nicht anders möglich nach Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt werden können.

- i. Bis zu einer Entfernung von der Waldgrenze von 7 m sind keine Veränderungen des Bodens zulässig, die den für den Wald wertvollen Bodenaufbau beeinträchtigen könnten.**

Das Amt für Wald hat einer Unterschreitung der Waldabstandslinie von 15 m durch die Baufelder D und F zugestimmt. Dies jedoch unter der Auflage, dass im Bereich bis 7 m von der Waldgrenze entfernt keinerlei Veränderungen des Bodens erfolgen dürfen. Insbesondere dürfen keine Terrainverschiebungen und bauliche Beanspruchung im Bereich von 7 m, keine Parkplätze innerhalb der regulären Waldabstandsgrenze von 15 m und weder Spielplätze, noch Wege im Bereich von 7 m erstellt werden. Zudem ist eine naturnahe und dezente Gestaltung der Spielplätze innerhalb der 15 m Grenze und die Einhaltung der oben definierten Bauabstände zwingend. Die Vorschrift gilt nicht für den Abbruch des bestehenden Hochhauses.

- j. Die Gebäudehülle hat den energetischen Anforderungen nach Minergie-P oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.**

Ziel ist es, energieeffiziente Bauten zu realisieren. Konkret soll für die Gebäudehülle ein Energiekennwert erreicht werden, der dem Minergie-P Standard entspricht. Eine Zertifizierung wird allerdings nicht angestrebt, da zum Beispiel auf eine Komfortlüftung verzichtet werden soll. Die für die Zertifizierung wichtigen Details sind für die Umwelt insofern nicht relevant, als ein niedriger Energieverbrauch auch auf anderen Wegen erreicht werden kann. Aus diesem Grund sollen nur die an die Gebäudehülle gestellten energetischen Anforderungen von Minergie-P oder einem vergleichbaren Standard erreicht werden, aber keine Zertifizierung. Wie dies erreicht wird, ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

- k. Die vom Grossen Rat am 16. März 1945 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 18 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.**

Mit dieser Vorschrift sollen Rechtsunsicherheiten in der Anwendung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18 und des nun neu festzusetzenden Bebauungsplans vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Anwendbarkeit des Bebauungsplans Nr. 18 für den Bereich des neuen Bebauungsplans Magnolienpark aufgehoben. Der BP Nr. 18 behält aber für den restlichen Perimeter seine Gültigkeit.

**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.

#### **4.5 Bebauungsplan Nr. 18**

Das Areal unterliegt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 aus dem Jahr 1945. Der Bebauungsplan regelt die maximal überbaubare Fläche mit 20% und macht einschränkende Vorschriften für die Gebäudehöhe und -länge, ansonsten gelten die Vorschriften der Zone 3. Mit der nun vorgeschlagenen Neubebauung und dem entsprechenden neuen Bebauungsplan, der die notwendigen Rahmenbedingungen im Detail regelt, wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 18 für diesen Bereich obsolet. Es soll aber im vorliegenden Verfahren darauf verzichtet werden, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 aufzuheben.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 18 muss im Rahmen einer generellen Überprüfung und Bereinigung aller Bebauungspläne, die mit der laufenden Zonenplanrevision durchgeführt wird, überprüft werden. Dabei stellt sich insgesamt die Frage, ob die bereits mehrfach aufgeweichten Vorschriften (Ergänzungen mit BP Nr. 60 und 83) noch zeitgemäß sind. Dies kann und soll aber nicht einzelfallweise, sondern in einer Gesamtschau mit den notwendigen Bereinigungen und Anpassungen aller Bebauungspläne erfolgen.

Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren wird mit lit. k im neuen Bebauungsplan die Anwendbarkeit des Bebauungsplans Nr. 18 für den Bereich des Bebauungsplans Magnoliengarten aufgehoben.

#### **4.6 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 60**

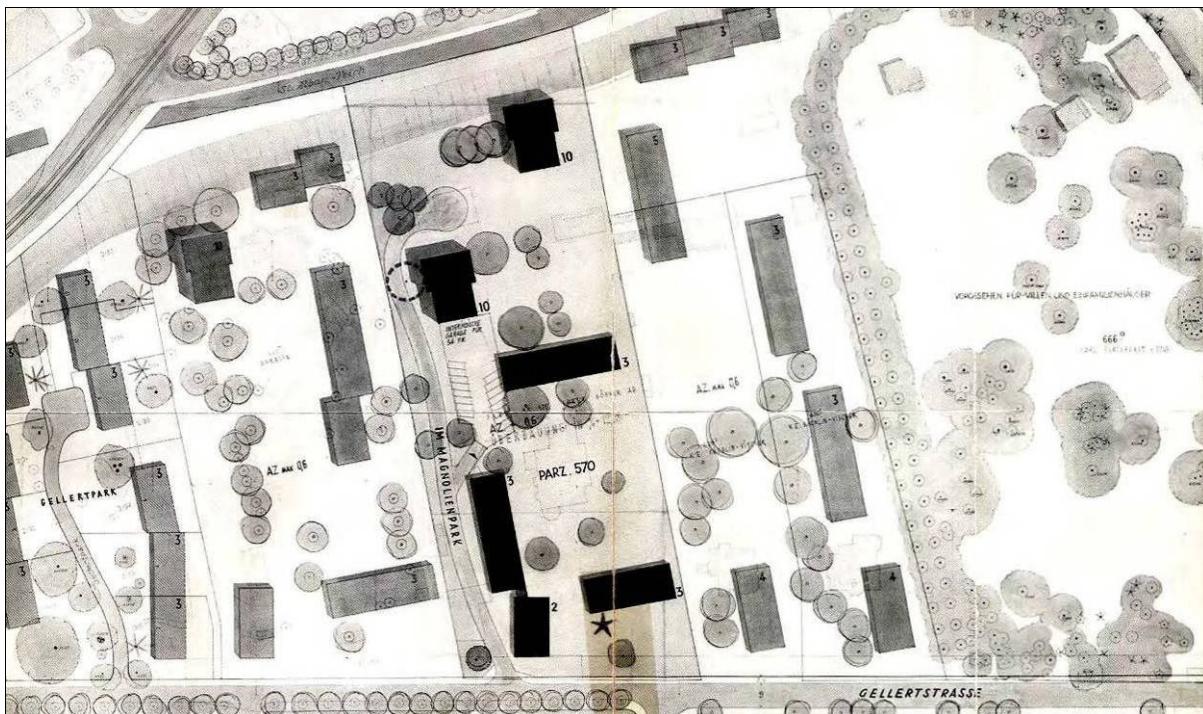


Abb. 10: Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahr 1955. (Ohne Massstab, Plan nicht genordet)

Das Areal unterliegt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 aus dem Jahr 1955 und muss daraus herausgelöst werden. Der Bebauungsplan ermächtigt den Regierungsrat pauschal,

Ausnahmen bezüglich Gebäudehöhe und Geschosszahl zu bewilligen, wenn eine Ausnutzungsziffer von 0.6 nicht überschritten wird. Zudem zeigt der Überbauungsplan eine mögliche Bebauung innerhalb des Perimeters auf.

Mit dem nun vorliegenden neuen Bebauungsplan werden diese Vorschriften hinfällig, da der neue Bebauungsplan die Bebauung detailliert regelt und eine pauschale Ausnahmeverfügbarkeit nicht mehr notwendig ist. Der Überbauungsplan wurde auch nur im Fall der Bebauung Magnolienpark wirklich umgesetzt. Er stimmt für die anderen Arealteile im Perimeter nicht mehr und ist auch aus diesem Grund aufzuheben. Da es sich in den Vorschriften um eine Kann-Formulierung handelt, hat die Aufhebung auch keine Auswirkungen auf die zulässige BGF. Diese ist bei einer dreigeschossigen Bauweise auch heute schon durch den Bebauungsplan Nr. 18 geregelt.

#### 4.7 Wohnanteilplan

Mit der Aufhebung der Strasse „Magnolienpark“ und der damit verbundenen Einzonung zur Zone 3 muss auch der Wohnanteil für die entsprechende Fläche festgesetzt werden. Dabei wird wie bei der Zonenzuordnung die bereits auf der Stammparzelle bestehende Zuordnung „Kein Geschoss“ auch auf diese Fläche ausgedehnt. Es ist keine Arbeitsfläche zulässig.



Abb. 11&12: Wohnanteilplan bestehend und neu. Pläne Nr. 13'687 & 13'688 (Ohne Massstab, Plan nicht genordet)

#### 4.8 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Areal ist im Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Empfindlichkeitsstufe ES-II zugeordnet. Daran ändert sich durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nichts.

#### 4.9 Bau- und Strassenlinien

Die nun geplante Bebauung widerspricht den bestehenden Baulinien. Da der Bebauungsplan die Lage der neuen Gebäude exakt regelt, ist es nicht notwendig für jedes Baufeld auch noch Baulinien zu legen. Die Baulinie wird aus diesem Grund zur Gellertstrasse hin verlegt. Mit Blick auf das planerische Gesamtpaket wird im vorliegenden Fall die Anpassung der Baulinie koordiniert mit dem Bebauungsplan gemäss § 101 Abs. 2 lit. a) BPG durch den Grossen Rat festgesetzt.

Das Vorhaben sieht eine Impropriation der Strasse „Magnolienpark“ zum Grundstück der Helvetia vor. Als Voraussetzung dazu ist eine Verlegung der Strassenlinie zur Gellertstrasse hin notwendig.



Abb. 13: Neue Bau- und Strassenlinien. Plan Nr. 13'689 (Ohne Massstab, Plan genordet)

#### 4.10 Mutationen / Dienstbarkeiten

Im Anschluss an die Planung müssen im Arealteil Gellertstr. 25a Mutationen vorgenommen werden, um die entsprechende Fläche im Baurecht an die Rhodonia AG abgeben zu können. Zudem bestehen heute verschiedene Dienstbarkeiten, die angepasst werden müssen.

Aufgrund der im Kapitel 3.2 beschriebenen Nutzungsverteilung im Arealteil Gellertstr. 25/27/25a ist mit der Abgabe im Baurecht bzw. nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans ein Nutzungstransfer vom Süd- auf den Nordteil im Grundbuch einzutragen, um eine auf das Gesamtareal bezogene Übernutzung der Parzellen zu verhindern.

Zudem sind im Arealteil Gellertstrasse 25/27 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gegebenenfalls Näherbaurechte notwendig, da der minimale Grenzabstand von der Hälfte der Höhe nicht eingehalten wird. Dies kann aber erst nach Vorliegen des Bauprojekts mit Sicherheit festgestellt werden und ist daher Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

#### **4.11 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.

### **5. Auflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Montag, 19. November 2012 bis am Dienstag, 18. Dezember 2012, im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2012 hat der Verein WWF Region Basel eine Anregung eingebracht. Der WWF regt an, konkrete Massnahmen bei der Fassadengestaltung zum Schutz von Vögeln festzusetzen und die nach der Bebauung wiederhergestellte wertvolle Bodenvegetation als Naturschutzzonen im Zonenplan zu verankern.

Gerne nehmen wir zu den beiden Punkten wie folgt Stellung:

#### **5.1 Vogelschutz**

Wie der WWF richtig festhält, haben wir bereits im Ratschlag Nr. 10.1295.01 vom 8. September 2010 zum Areal CityGate auf den Umgang der Bewilligungsbehörden mit dem Vogelschutz hingewiesen. Diese Aussagen behalten auch im vorliegenden Fall ihre Gültigkeit:

Die Auswirkungen von Glasfassaden auf Vögel sind bekannt, wie auch die besondere Herausforderung von Gebäuden innerhalb einer Baumlandschaft. Bereits heute werden Fassaden im Baubewilligungsverfahren von der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz auf ihre Wirkung für Vögel beurteilt und bei Bedarf Massnahmen an den Fassaden eingefordert. So macht die Fachstelle bereits seit etlichen Jahren routinemässig die Auflage, grossflächige Verglasungen so auszubilden, dass die Fassaden nicht zu Todesfallen für Vögel werden. Eine weitere Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die konkrete Ausgestaltung der Fassaden noch nicht festgelegt ist. Den Anliegen des Vogelschutzes wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen.

#### **5.2 Naturschonzonen**

Der Umgang mit der artenreichen und schützenswerten Bodenvegetation ausserhalb der Baufelder ist mit den Vorschriften des Bebauungsplans (insbesondere lit. f-i) klar geregelt. Eine zusätzliche Zuweisung zur Naturschonzone ist aus Sicht der zuständigen Fachstelle nicht notwendig, da sie nicht zu einem stärkeren Schutz der Flächen beiträgt. Zudem werden im Zonenplan im Prinzip nur grössere zusammenhängende Gebiete einer entsprechenden Zone zugewiesen.

### **6. Abwägung raumwirksamer Interessen**

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

Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

## 7. Stellungnahme und Antrag

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die Festsetzung des Bebauungsplans geprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Carlo Conti  
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss  
Zonenplan bestehend  
Wohnanteilplan bestehend  
Entwurf Zonenänderungsplan  
Entwurf Bebauungsplan  
Entwurf Wohnanteiländerungsplan  
Entwurf Bau- und Strassenlinienplan

**Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich nördlich der Gellertstrasse (Magnoliengarten)**

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission vom [Datum eingeben], beschliesst:

**I. Zonenänderung**

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'686 des Planungsamtes vom 22. Oktober 2012 wird verbindlich erklärt.

**II. Änderung des Wohnanteils**

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'688 des Planungsamtes vom 22. Oktober 2012 wird verbindlich erklärt.

**III. Festsetzung eines Bebauungsplans**

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'684 des Planungsamtes vom 22. Oktober 2012 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

a. In den Baufeldern A – F dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen, Geschosszahlen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

Baufeld A: Wandhöhe 21 m (289 m ü. M.) / Geschosse 6 / BGF 4'000 m<sup>2</sup>

Baufeld B: Wandhöhe 24 m (292 m ü. M.) / Geschosse 7 / BGF 4'400 m<sup>2</sup>

Baufeld C: Wandhöhe 27 m (295.5 m ü. M.) / Geschosse 8 / BGF 5'000 m<sup>2</sup>

Baufeld D: Wandhöhe 42 m (310 m ü. M.) / Geschosse 13 / BGF 6'100 m<sup>2</sup>

Baufeld E: Wandhöhe 15 m (282.5 m ü. M.) / Geschosse 4 / BGF 9'200 m<sup>2</sup>

Baufeld F: Wandhöhe 33 m (300.5 m ü. M.) / Geschosse 10 / BGF 5'400 m<sup>2</sup>

b. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

c. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer in den Gebäudeeingangsbereichen. Der Lichteinfallswinkel gegen die im Areal und auf den Nachbarliegenschaften zulässigen mehrgeschossigen Gebäude wird auf 60° festgesetzt.

d. Die Gebäude und der Aussenraum sollen mit Blick auf eine gute Gesamtwirkung nach einem übergeordneten Konzept hochwertig gestaltet werden.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

- e. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Plan dargestellten Punkt. Im Baufeld G ist dazu ein eingeschossiges Zufahrtsgebäude zulässig. Mit Ausnahme von 8 Parkplätzen für Besucher sind alle Parkplätze unterirdisch anzutragen. Die Zufahrt für Notfallfahrzeuge sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über den im Plan dargestellten Punkt.
  - f. Die Fläche ausserhalb der Baufelder ist als Grünanlage zu gestalten. Die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl müssen nach naturschützerischen Kriterien erfolgen. Es sind nur die zur Ausstattung der Grünanlage, zur Entsorgung und zur Erschliessung der Baufelder üblichen Bauten und Anlagen sowie Notausgänge aus dem unterirdischen Parking zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen müssen eine Überdeckung von mindestens 1 m aufweisen.
  - g. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass möglichst viele geschützte oder erhaltenswerte Bäume ausserhalb der Baufelder erhalten werden. Die Massnahmen zum Schutz der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
  - h. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass geschützte oder erhaltenswerte Bodenvegetation ausserhalb der Baufelder weitgehend erhalten oder, falls eine Erhaltung nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich wäre, ersetzt wird. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
  - i. Bis zu einer Entfernung von der Waldgrenze von 7 m sind keine Veränderungen des Bodens zulässig, die den für den Wald wertvollen Bodenaufbau beeinträchtigen könnten.
  - j. Die Gebäudehülle hat den energetischen Anforderungen nach Minergie-P oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
  - k. Die vom Grossen Rat am 16. März 1945 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 18 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

#### **IV. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 60**

Mit Wirksamwerden dieses Grossratsbeschlusses wird der Grossratsbeschluss vom 10. November 1955 betreffend Ergänzung der Speziellen Bauvorschriften für den Gellert vom 16. März 1945 aufgehoben.

#### **V. Änderung von Bau- und Strassenlinien**

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'689 des Planungsamts vom 22. Oktober 2012 für die Bau- und Strassenlinienänderung im Bereich nördlich der Gellertstrasse wird genehmigt.

#### **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 (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

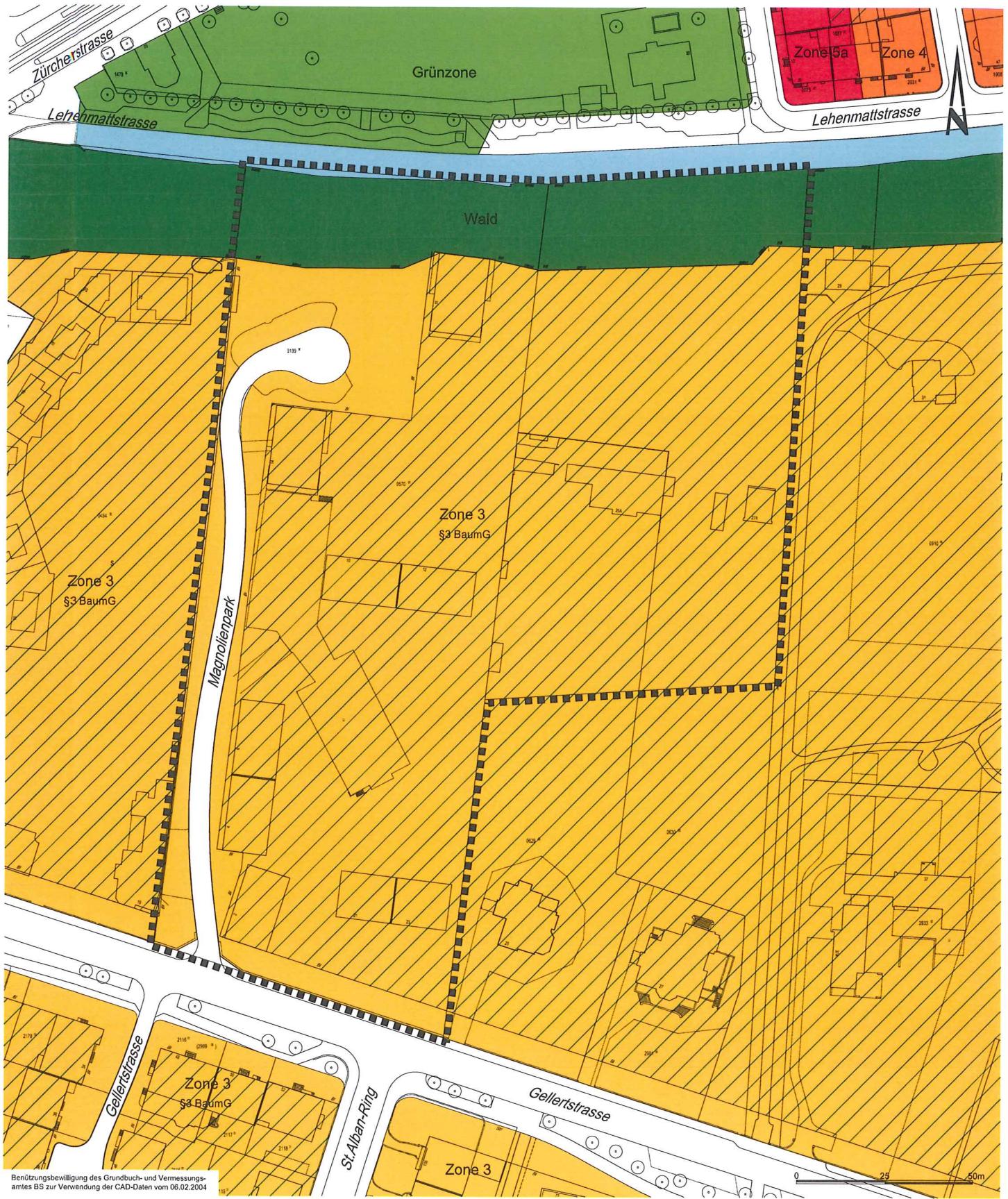
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekusbegründung 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=00.0000>



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



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur

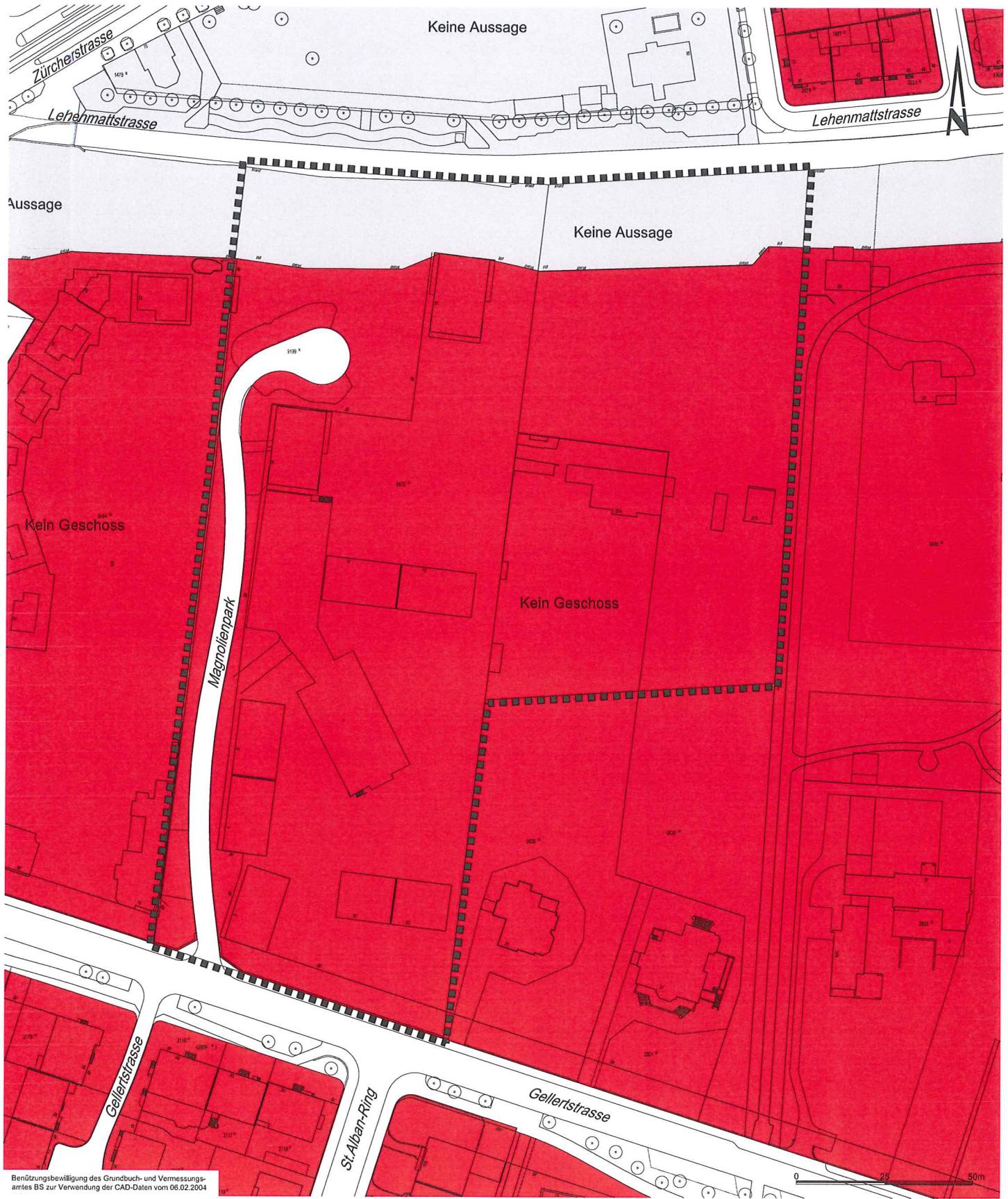
- Planungsamt
- Arealausbau und Nutzungsplanung

#### Magnoliapark

Zonenänderungsplan  
Bestehende Zonen

Datum	22.10.2012
Revision	
Format	A3
Maßstab	1:1000
Projektleiter	fa (AN)
Zeichner	b5 (AN)
Arch-Nr.	
Plan Nr.	13'685

■■■■■ Planungsperimeter



■■■■■ Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

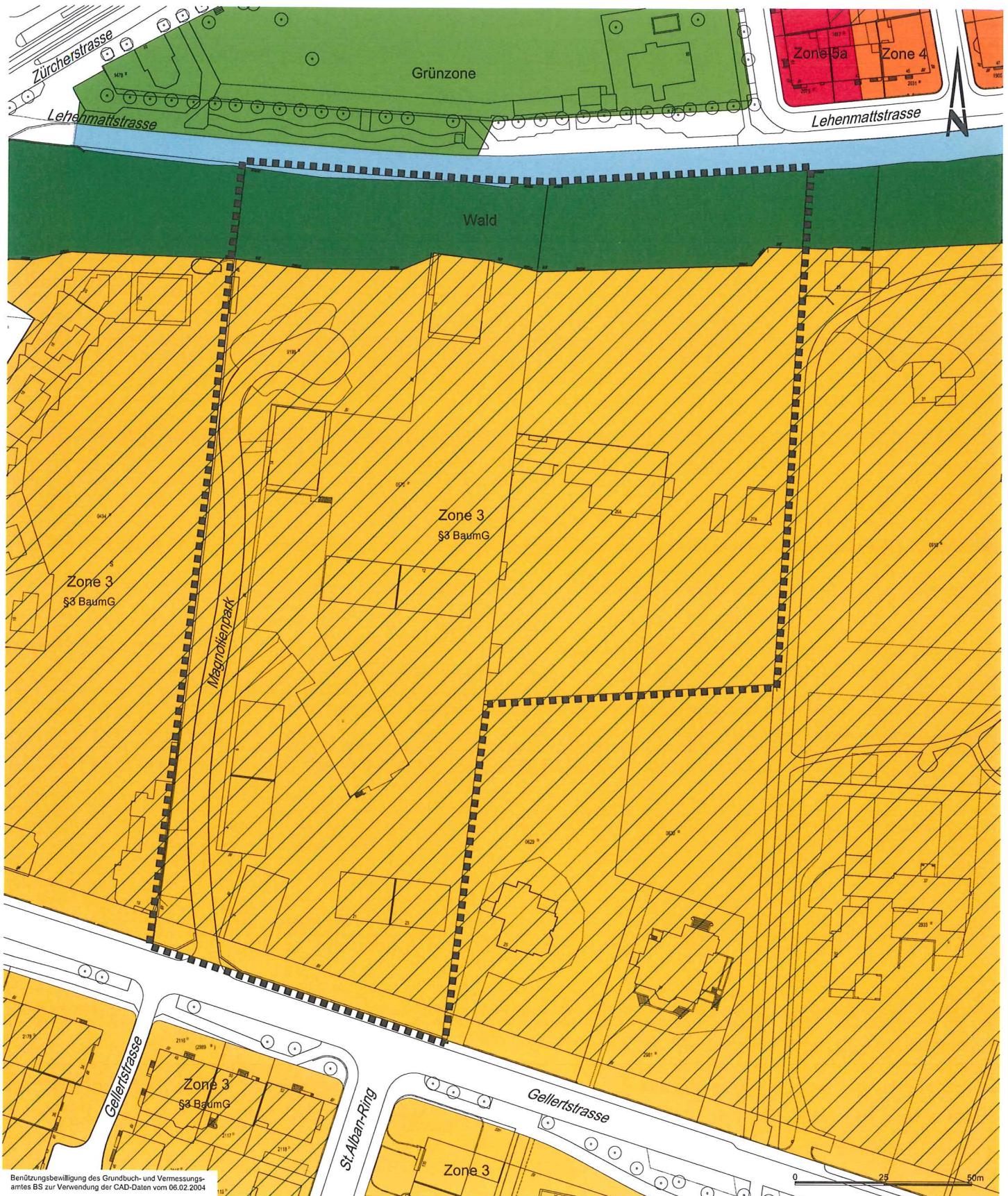
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealaentwicklung und Nutzungsplanung

### Magnolienpark

Wohnanteiländerungsplan  
Bestehender Wohnanteil

Datum	22.10.2012
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1000
Projektleiter	fa (AN)
Zeichner	b5 (AN)
Arch-Nr.	
Plan Nr.	13'687



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



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
  - ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Magnolienpark

## Zonenänderungsplan Neue Zonen

Datum	22.10.2012
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13/686



■ Planungsperimeter  
■ Baufeld

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur

► Planungsauftrag  
► Arealausbau und Nutzungsplanung

Datum	22.10.2012
Revision	
Format	A3
Maßstab	1:1000
Projektdaten	fa (AN)
Zeichner	b6 (AN)
Arch-Nr.	
Plan Nr.	13'684



■■■■■ Planungsperimeter

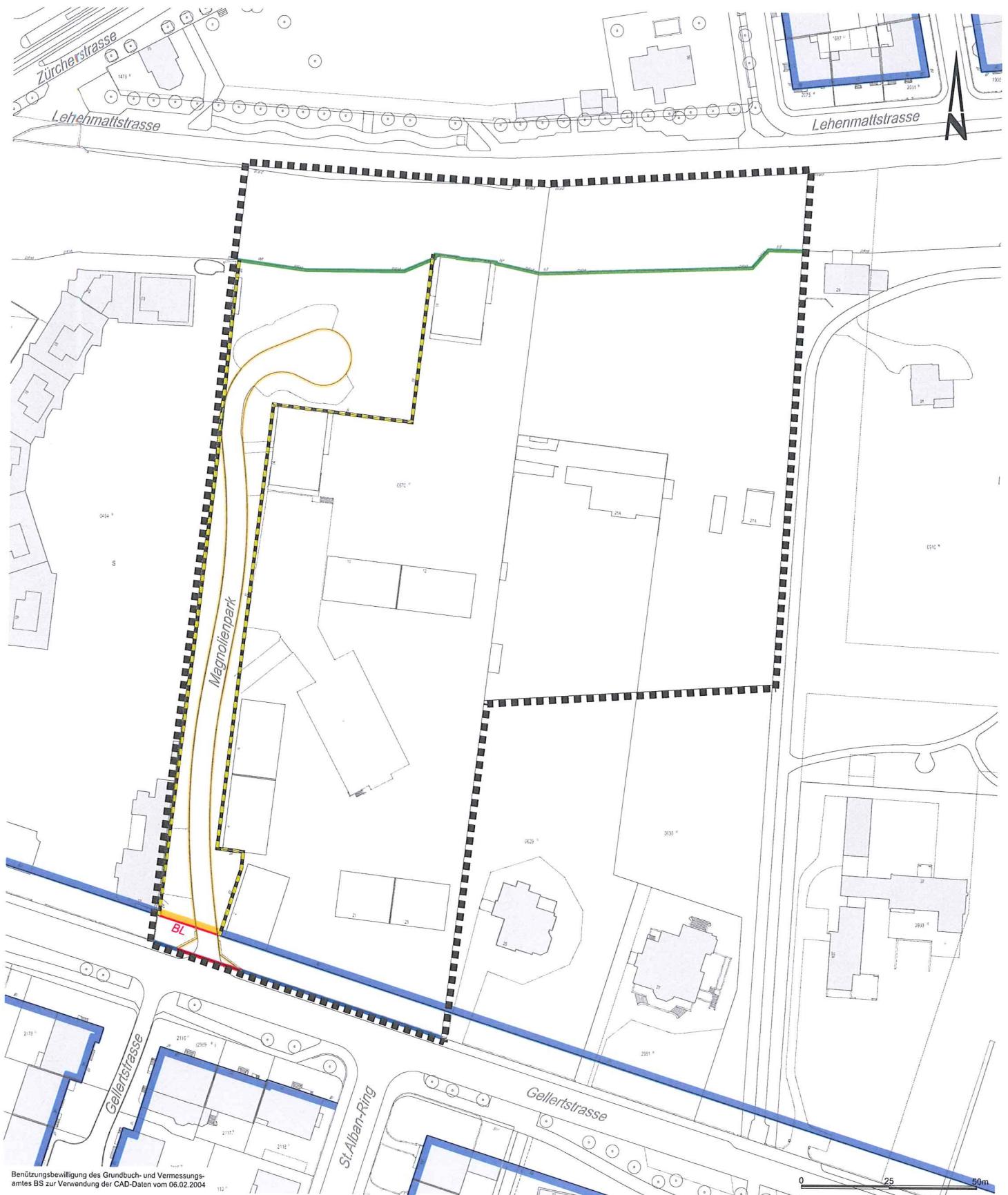
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur

► Planungsamt  
► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

### Magnolienpark

Wohnanteiländerungsplan  
Neuer Wohnanteil

Datum	22.10.2012
Revision	
Format	A3
Maßstab	1:1000
Projektleiter	(e (AN))
Zeichner	b5 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'688



- Planungsperimeter
- BL** Baulinie neu
- Baulinie aufzuhebend
- Baulinie bestehend
- Strassenlinien neu
- Strassenlinie aufzuhebend
- Strassenlinie bestehend
- Waldlinie bestehend

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

<b>Magnoliengarten</b>	Datum	22.10.2012
Bau- und Strassenlinienplan	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1000
	Projektleiter	fe (AN)
	Zeichner	bö (AN)
	Archiv-Nr.	
	Plan Nr.	13'689