



An den Grossen Rat

13.1290.01

BVD/P131290

Basel, 28. August 2013

Regierungsratsbeschluss vom 27. August 2013

Ratschlag „Areal Aeschengraben“

**zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von
Einsprachen im Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg**

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Planungssperimeter	4
3.2 Varianzverfahren	4
3.3 Bebauungskonzept „Platzerweiterung“	6
3.4 Freiraumgestaltung	8
3.5 Erschliessung, Anlieferung, Parkierung	8
3.6 Nachhaltigkeit.....	9
3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung	9
3.8 Denkmalpflegerische Einschätzung	10
3.9 Hochhauskonzept	10
3.10 Schattenwurf	11
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	12
4.1 Bestehende Zonierung.....	12
4.2 Neue Zonierung	12
4.3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 119	13
4.4 Neuer Bebauungsplan	14
4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	18
4.6 Bau- und Strassenlinien	18
4.7 Unterirdische Geschossfläche	19
4.8 Mutationen/Dienstbarkeiten	19
4.9 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....	20
5. Auflage- und Einspracheverfahren.....	20
5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	20
5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	20
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	24
7. Antrag.....	25

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg zu genehmigen. Die nutzungsplanerischen Massnahmen sind die Voraussetzung für die nachfolgend beschriebene Entwicklung des Areals am Aeschengraben im Eigentum der Basler Versicherungen AG für Hotel und Dienstleistungsnutzungen und einem neuen, öffentlich nutzbaren Platz in der Ecke Aeschengraben/Nauenstrasse.

2. Ausgangslage



Abb. 1: Archivfoto; vorne links: Aeschengraben 25, Fertigstellung 1953. Mitte: Hilton, Eröffnung 1975

Das Hotel Hilton am Aeschengraben ist aufgrund der veralteten Gebäudeinfrastruktur sanierungsbedürftig und muss mit Blick auf strengere Vorschriften erdbebenertüchtigt werden. Ein Vergleich verschiedenster Varianten hat gezeigt, dass alle Sanierungsprojekte unwirtschaftlich sind. Erschwerend wirkt der fehlende baurechtliche Entwicklungsspielraum. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 119 lässt mit einer Begrenzung der Ausnutzungsziffer auf 2.5 nur einen geringen Ausbau zu. Zudem schränkt ein oberirdisches Bauverbot (Servitut) zu Gunsten des Kantons den Spielraum weiter ein.

Die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung und der fehlende bauliche Entwicklungsspielraum hat bei der Grundeigentümerin, der Basler Versicherungen AG (kurz Basler) die Prüfung von Neubauoptionen ins Blickfeld gerückt. Dabei reichte das Spektrum von einem Neubau des Hotels bis zu einer umfassenden Transformation des gesamten Gevierts Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg. Der Lenkungsausschuss der Basler hat Anfang Juni 2010 die genauere Prüfung der Neubauoptionen mittels einer Testplanung beschlossen.

Der Vertrag zwischen der Basler und der Hotelbetreiberin Hilton läuft Ende 2016 aus. Um einen Unterbruch im Hotelbetrieb am Standort Aeschengraben zu vermeiden, soll ein Hotelneubau auf Anfang 2017 betriebsbereit sein.

3. Erläuterungen

3.1 Planungssperimeter



Abb. 2: Übersicht Planungssperimeter „Areal Aeschengraben“. Orthofoto BS 2010 (Darstellung genordet, ohne Massstab; Perimeter Bebauungsplan = Gelb)

Der Planungssperimeter umfasst zwei Parzellen (4/1697 und 4/4222) mit einer Gesamtfläche von 8'195 m² (5'478 m² und 2'717 m²). Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Basler Versicherung AG und der Basler Leben AG. Das Geviert wird vom Aeschengraben, vom Parkweg und von der Nauenstrasse umschlossen. Auf dem Geviert befinden sich heute Verwaltungsgebäude der Basler, das Hotel Hilton inkl. Auditorium sowie eine unterirdische Autoeinstellhalle. Im Nordosten grenzt das Geviert direkt an den Hauptsitz der Basler am Aeschengraben 21.

3.2 Varianzverfahren

Mit einem Testplanungsverfahren wurde nach einer Lösung für eine neue Bebauung des gesamten Gevierts Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg gesucht. Dabei sollten der wichtigen städtebaulichen Lage entsprechende Lösungen entworfen und Themen wie Etappierung, Denkmalschutz, Nutzungsmix und Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Die Resultate der Testplanung sollen als Grundlage für die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen (Zonenänderung und Bebauungsplan) dienen.

Zum Verfahren wurden die drei Basler Architekturbüros Burckhardt + Partner AG, Diener & Diener Architekten AG und Miller & Maranta AG eingeladen. Begleitet wurde das Verfahren durch ein Gremium aus Vertretern der Basler, des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt und Denkmalpflege) sowie externen Experten und Expertinnen in den Bereichen Architektur, Städtebau und Hotellerie. Durchgeführt wurde das Verfahren von Oktober 2010 bis Januar 2011 von der ARGE Techdata AG und Turner & Townsend.

Als Ergebnis des Verfahrens resultierten drei komplett unterschiedliche Lösungsansätze für eine neue Bebauung des Gevierts. Burckhardt + Partner schlugen eine Blockrandbebauung vor, Diener & Diener ein Hochhaus mit Einzelbau und Miller & Maranta eine Platzerweiterung (ebenfalls mit einem Hochhaus).



Abb. 3: Vorschlag Burckhardt + Partner. Visualisierung. Blick vom Centralbahnplatz.

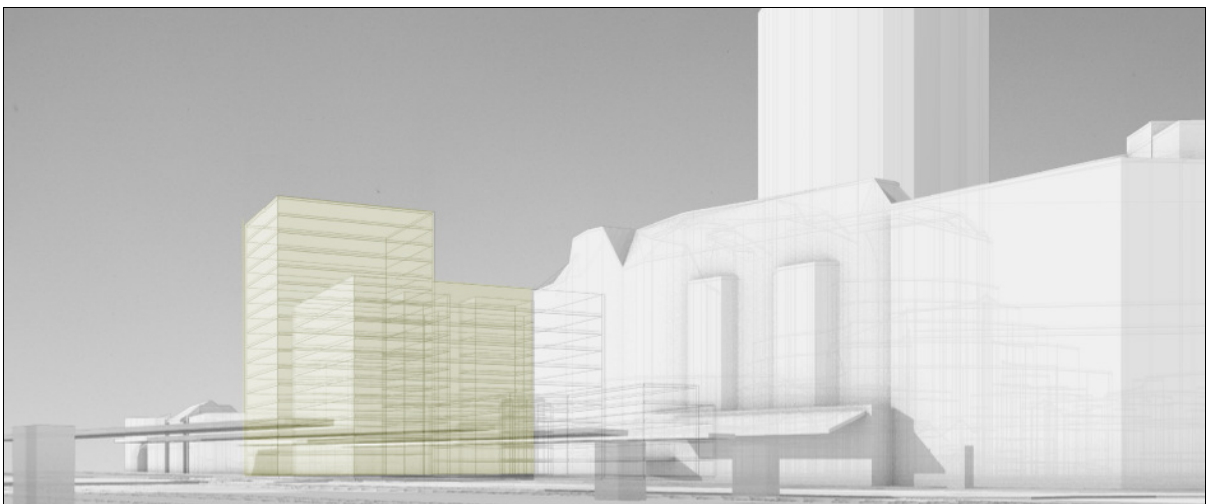


Abb. 4: Vorschlag Diener & Diener. Visualisierung. Blick vom Centralbahnplatz.



Abb. 5: Vorschlag Miller & Maranta. Visualisierung. Blick vom Centralbahnplatz.

Das Begleitgremium war sich einig, dass alle Konzepte und Varianten interessante Aspekte aufzeigten und keines zu verwerfen sei, auch wenn bei allen Konzepten in einzelnen Fragen noch Klärungsbedarf besteht. In der Diskussion war eine Tendenz zum Vorschlag von Miller & Maranta auszumachen. Das Begleitgremium empfahl aber, bis zur Klärung der offenen Fragen den Fokus offen zu lassen.

3.2.1 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Mit Blick auf die Diskussion im Begleitgremium sowie auf die aus der Testplanung gewonnen Erkenntnisse empfahl die von der Basler mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte ARGE Techdata AG/Turner & Townsend im Anschluss an die Testplanung die ökonomische Detailprüfung der vorgeschlagenen Varianten zu prüfen. Zudem sollte auch die Option eines vergrösserten Hochhauses mit Mischnutzung Hotel und Büro (Ersatz der Arbeitsplätze des AG25) in die Prüfung einbezogen werden. Es hat sich in der Testplanung gezeigt, dass die Varianten mit einem Hochhaus anstelle des Gebäudes am Aeschengraben 25 mit Blick auf die Etappierbarkeit grosse Vorteile bieten. Nur so würde ein unterbrechungsfreier Übergang der Hotelnutzung vom bestehenden ins neue Gebäude möglich und die Kontinuität eines marktfähigen Vier- bis Fünf-Sterne-Hotels gewährleistet werden.

3.2.2 Weiterbearbeitung Städtebau & Architektur

Gleichzeitig mit der ökonomischen Detailprüfung wurde das Büro Miller & Maranta mit der Weiterbearbeitung ihres Vorschlags beauftragt. Dabei ging es in erster Linie darum, parallel zur ökonomischen Prüfung den Vorschlag hinsichtlich Nutzflächen, Grundrisse und vor allem auch bezüglich der Höhe des Hochhauses am Aeschengraben, der Setzung des Gebäudes am Platz und dem Umgang mit dem Gebäude am Parkweg genauer zu studieren.

3.2.3 Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Basler und der Weiterbearbeitung des Bebauungsvorschlags durch Miller & Maranta wurde das nun vorliegende Ergebnis nochmals im Beisein des Beurteilungsgremiums präsentiert und diskutiert. Der Vorschlag überzeugte bezüglich seiner Wirtschaftlichkeit aber auch hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Fragestellungen. Er bietet eine solide Grundlage für die anstehenden nutzungsplanerischen Entscheide und die Entwicklung des Areals als Ganzes. Die vorgeschlagene Etappierung ermöglicht eine schrittweise Entwicklung des Areals im Sinne der Basler, ohne einen aus städtischer Sicht unbefriedigenden Zwischenzustand zu riskieren. Die Form und Setzung der Volumen auf dem Areal rund um den neuen Platz ergeben ein stimmiges Gesamtbild und schaffen lokal, aber auch gesamtstädtisch, einen Mehrwert.

3.3 Bebauungskonzept „Platzerweiterung“

3.3.1 Städtebau

An der Ecke Aeschengraben/Parkweg markiert ein Hochhaus (Baufeld A) den Auftakt zum Aeschengraben. Mit den Hochhäusern der BIZ und der Markthalle spannt das neue Hochhaus der Basler den heute nur unscharf begrenzten Raum um die Elisabethenanlage auf. Der neue Platz rückt das BIZ-Hochhaus an die Elisabethenanlage heran. Der Centralbahnplatz stösst nicht mehr nur seitlich auf die Elisabethenanlage, sondern mündet neu in einen klar gefassten öffentlichen Freiraum, der den Auftakt zur Innerstadt bildet. Die Bebauung entlang der Nauenstrasse findet mit einem markanten Gebäude (Baufeld B) am Platz einen klaren Abschluss zur Elisabethenanlage.

Die Höhen der drei neuen Gebäude entwickeln sich aus dem Stadtkörper heraus. Das Hochhaus wird durch seine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss (Hotelloobby, Gastro, Verkauf) und seine Arkaden in der Wahrnehmung in den öffentlichen Raum eingebunden und belebt die nähere Um-

gebung. Richtung Osten wird der neue Platz durch ein weiteres Gebäude gefasst, das die Arkaden des Hochhauses aufgreift und bis zur Nauenstrasse fortführt.

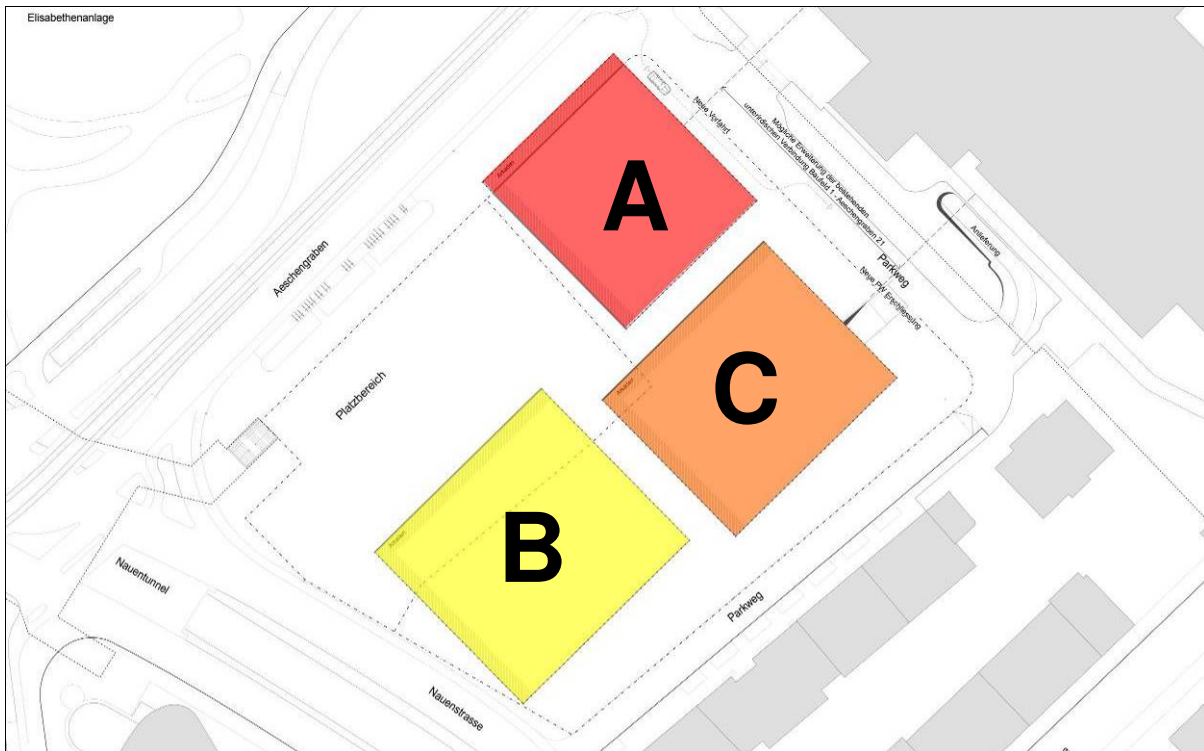


Abb. 6: Vorschlag Miller & Maranta, Stand Oktober 2012. Situation (Plan genordet, ohne Massstab)
rot/A = Hochhaus, gelb/B = Baufeld am Platz, orange/C = Dritte Etappe am Parkweg

3.3.2 Etappierung

Mit der ersten Etappe wird das Gebäude am Aeschengraben 25 durch das neue Hochhaus ersetzt (Baufeld A). Das Hochhaus nimmt nach Möglichkeit einen Teil der an diesem Ort entfallenen Büroflächen und die Hotelnutzung des heutigen Hiltons auf. Nach Eröffnung des Hochhauses wird das bestehende Hotel Hilton abgebrochen.



Abb. 7: Vorschlag Miller & Maranta, Stand Weiterbearbeitung. Visualisierung ohne Baufeld C. Ansicht von der Nauenstrasse

Mit der zweiten Etappe wird das Auditorium Hilton und ein Teil des bestehenden Bürobaus (NA-PA) am Parkweg abgebrochen und durch einen Büroneubau ersetzt (Baufeld B). Das Gebäude

wird mehrheitlich Büroflächen enthalten. Das Erdgeschoss soll öffentliche Nutzungen wie Gastronomie oder Verkauf beherbergen und so den Platz beleben.

Mit der dritten Etappe (Baufeld C) wird der zweite Teil des bestehenden Bürobaus (NAPA) am Parkweg abgebrochen und der hintere Teil des Areals zum Parkweg mit einem letzten Baukörper besetzt. Diese letzte Etappe wird aufgrund des noch relativ jungen Alters der bestehenden Gebäude erst langfristig umgesetzt.

Insgesamt werden die Büroflächen und Hotelflächen nach Abschluss der drei Etappen verdoppelt.

3.4 Freiraumgestaltung

3.4.1 Konzept Areal Aeschengraben

Für die Bearbeitung des Freiraums wurde die Firma August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG beauftragt.

Der als Stadtplatz verstandene Freiraum dient gleichzeitig als öffentlicher Stadtraum wie auch als Vorzone der neuen Gebäude. Die Arkaden und Erdgeschossnutzungen beleben den Platz. Die Bereiche unter und an den Arkaden können für Strassencafés und als Aussenbereich von Restaurants genutzt werden.

Die neuen Freiräume um den Hauptsitz der Basler Versicherungen und das Baufeld A werden über einen einheitlichen Belag zusammengebunden. Auch der nördliche Abschnitt des Parkweges soll in diesem ‚Platzbelag‘ ausgebildet werden und wird als Teil des Platzgefüges gelesen.

3.4.2 Umgestaltung Boulevard Aeschengraben

Im Aeschengraben steht die Erneuerung aller unterirdischen Leitungen sowie der Beläge und Tramgleise an. Als wichtige Verbindung vom Bahnhof SBB zur Innenstadt bietet der Raum wenig Fläche für den Fussverkehr. Zudem ist der Aeschengraben unattraktiv gestaltet. Die Umgestaltung erlaubt den Ausbau zu einem städtischen Boulevard sowie einen durchgehenden Velostreifen von der Nauenstrasse bis zum Aeschenplatz Parallel zu den vorliegenden Planungsmassnahmen für das Areal Aeschengraben soll dem Grossen Rat ein Ausgabenbericht zu einem entsprechenden Gestaltungsprojekt unterbreitet werden. Das Gestaltungsprojekt Boulevard Aeschengraben und die Freiraumgestaltung für das Areal der Basler werden aufeinander abgestimmt.

3.5 Erschliessung, Anlieferung, Parkierung

Für die Bearbeitung der verkehrlichen Fragen wurde die Gruner AG beauftragt, die dazu ein Verkehrsgutachten erarbeitet hat.

Das Areal der Basler wird heute über die Nauenstrasse und den Parkweg erschlossen. Über den Aeschengraben wird die Hotelvorfahrt zum Hotel Hilton erreicht. Die Ausfahrt aus der Hotelvorfahrt wird zusätzlich als Ein- und Ausfahrt zu einer unterirdischen Einstellhalle mit 137 Parkplätzen und für die Anlieferung des Hotels genutzt. Über den Parkweg werden 300 Parkplätze des angrenzenden Grundstückes Aeschengraben 21 und elf weitere Parkplätze auf dem Areal der Basler erschlossen. Insgesamt bestehen heute auf den beiden Arealen der Basler 448 Parkplätze.

3.5.1 Neue Erschliessung

Die Erschliessung des Areals sowie der Parkplätze erfolgt neu nur noch über den Parkweg. Damit können die Konflikte mit dem Fuss- und Veloverkehr bei der Hotelvorfahrt, die heute auch der

Erschliessung der vorhandenen Parkplätze dient, unterbunden werden. Die Erschliessung für Autos und die Anlieferung werden baulich und organisatorisch getrennt. In ausreichendem Abstand zur Einmündung Parkweg / Aeschengraben wird im Parkweg eine gemeinsame Zufahrt für alle Parkplätze (Areal Aeschengraben und Hauptsitz Basler) angelegt. Der bestehende Anlieferungsbereich beim Aeschengraben 21 wird ausgebaut und für die Anlieferung Aeschengraben 25 mitgenutzt. Die Verteilung der Personenwagen und des Lieferverkehrs auf die einzelnen Bereiche erfolgt unterirdisch auf den privaten Arealen.

3.5.2 Parkplätze

Mit Blick auf die Parkplatzverordnung und die Norm der Schweizer Strassen- und Verkehrsingenieure (VSS) sind nach aktuellem Projektstand und Nutzungsmix für die geplanten Nutzungen auf dem Areal Aeschengraben insgesamt 208 Parkplätze zulässig. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die Parkplatzzahl damit um 60 Parkplätze. Die 300 Parkplätze am Aeschengraben 21 bleiben unverändert in Lage und Nutzung erhalten. Insgesamt ist auf beiden Arealen nach Abschluss der Entwicklung mit 508 Parkplätzen zu rechnen, die alle über dieselbe Zufahrt über den Parkweg erschlossen werden.

3.5.3 Veloabstellplätze

Gestützt auf die Veloabstellplatz-Richtlinie des Kantons Basel-Stadt bzw. der zugehörigen VSS-Norm sind Abstellanlagen für ca. 360 Velos erforderlich. Die geplanten Nutzungen führen zu einem hohen Bedarf an Langzeitparkern. Diese Veloabstellanlagen werden in den Untergeschossen abgeschlossen und überdacht zur Verfügung gestellt. Für Kurzzeitparker werden oberirdisch im Bereich der Eingänge Veloabstellanlagen angeordnet.

3.6 Nachhaltigkeit

In Bezug auf das zur Diskussion stehende Areal verpflichten sich die Basler Versicherungen, eine nachhaltige Entwicklung in allen Einflussbereichen umzusetzen und ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für Neubauten bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energieverbrauch, Baustoff-Ökologie, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild, Lebenszykluskosten und Nutzungsqualität.

Die Entwicklung des Gevierts Aeschengraben bedingt eine Entflechtung der bestehenden Bausubstanz zur Arealüberbauung. Gleichzeitig soll der sorgfältige Umgang mit dem Bestand eine Balance zwischen Ressourcenschonung, Energieeffizienz und Betrieb eines wirtschaftlichen Businesshotels für die Stadt Basel in gehobenem Standard ermöglichen. Die Art und Weise sowie die Quantifizierung (Labelling) aus Bestand, Neubau und Nutzung des Gevierts sind somit von mehreren Faktoren abhängig (z.B. internationale Betreiberanforderungen von Hotelketten) und dienen als Bekenntnis und Leitlinie zur Zielformulierung.

Für die erste Bauetappe bestehend aus einem Hochhaus-Neubau mit vorwiegender Hotelnutzung und einem grosszügigen Aussenraum wird hinsichtlich energetischer und ökologischer Qualität ein Standard angestrebt, der deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegt. Dieser vereint Aspekte von Gesundheit und Behaglichkeit und beinhaltet die Optimierung des Projektes in Bezug auf Gesamtenergieeffizienz und Lebenszykluskosten. Öffentliche und halböffentliche Begegnungszonen im Freiraum schaffen eine soziale Qualität und werten das Quartier im Kontext Bahnhof, Boulevard und Stadt auf. Für die zweite und dritte Bauetappe ist der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung zu berücksichtigen.

3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Zusammenlegung der beiden Parkings, demjenigen im Areal selbst sowie demjenigen unter dem Hauptsitz am Aeschengraben 21, plus die mit dem neuen Bebauungsplan zulässigen

rund 100 Parkplätze übersteigt die Gesamtzahl den Grenzwert von 500 Parkplätzen gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV (Ziffer 11.4, Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen). Da im vorliegenden Fall ein Nutzungsplanverfahren notwendig ist, gilt gemäss UVP-Verordnung Art. 5 dieses als massgebliches Verfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Umweltschutzfachstellen halten im Beurteilungsbericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung fest, dass „das Projekt ‚Bebauungsplan Areal Aeschengraben‘ in der beantragten Form und unter Berücksichtigung der nachstehenden [d.h. im Bericht festgehaltenen] Auflagen die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung erfüllt“. (Quelle: Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit vom 18. Juli 2013)

3.8 Denkmalpflegerische Einschätzung

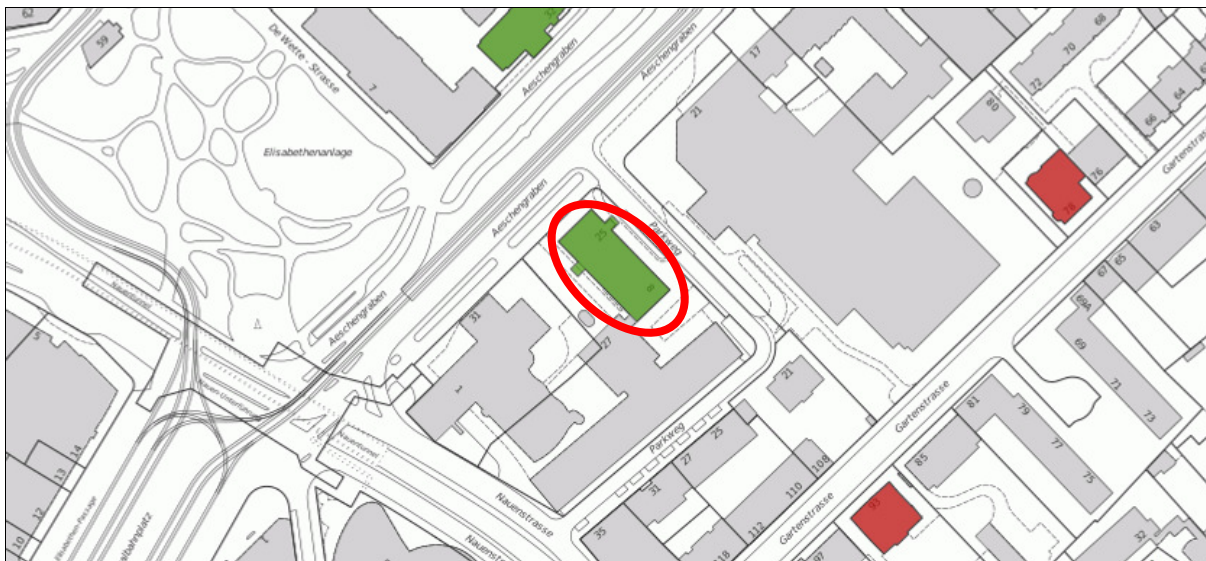


Abb. 8: Ausschnitt Stadtplan „Ortsbild & Denkmalschutz“. Quelle: GeoViewer BS
(Plan genordet, ohne Massstab; rot = geschützte Gebäude, grün = Inventarisierte Gebäude)

Das Gebäude am Aeschengraben 25 wurde im Jahr 1953 von Hermann Baur erstellt und ist im Inventar der erhaltenswerten Gebäude gemäss § 6 und 14 der Denkmalschutzverordnung eingetragen. Dem Inventar kommt keine Rechtswirkung zu. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind das Hotel Hilton wie auch das Gebäude am Aeschengraben 25 erwähnt. Es wird aber kein Schutzziel für die Gebäude festgelegt.

Der Umgang mit dem Gebäude von Hermann Baur wurde im Rahmen der Testplanung umfassend diskutiert. Der Zustand des Gebäudes sowie die Einschätzung seiner Stellung im Gesamtwerk von Baur führten zum Schluss, dass ein Neubau an dieser Stelle möglich ist. Gleichzeitig mit den nutzungsplanerischen Massnahmen soll dem Regierungsrat beantragt werden, das Gebäude aus dem Inventar zu streichen.

3.9 Hochhauskonzept

Seit Februar 2010 besteht für das Gebiet der Stadt Basel ein Hochhauskonzept (Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept; Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2010). Neue Hochhäuser sollen dem Konzept zufolge nicht mehr nur als Einzelfälle sondern im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen.

Dass das Areal der Basler heute und auch in Zukunft als Hochhausstandort geeignet ist, lässt sich dabei insbesondere aus dem Prinzip „Verdichtungscentren um Bahnhöfe“ ableiten: „Der Bahnhof SBB, der Badische Bahnhof und der Bahnhof St. Johann sind wichtige Verkehrsdrehscheiben. Diese stark frequentierten Orte sollen verdichtete Quartier- und Stadtzentren bilden. Mit punktuellen Verdichtungen können diese Lagen städtebaulich akzentuiert und ihre gute Erschliessung kann optimal genutzt werden.“

Die nun geplanten neuen Hochhäuser der Basler fügen sich also in das oben skizzierte städtische Gesamtkonzept ein und unterstützen die angestrebte Verdichtung rund um den Bahnhof SBB. Zudem bildet das Hochhauskonzept das Geviert bereits heute als Hochhausstandort ab, da das Gebäude Aeschengraben 25 und das Hotel Hilton höher als 25 m sind und daher als Hochhäuser einzustufen sind.

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

Wie im Plan deutlich wird, fällt der 2-Stunden-Schatten des Gebäudes im Baufeld B (Höhe 34 m) nur auf das Areal selbst. Der 2-Stunden-Schatten des Hochhauses im Baufeld A (Höhe 86 m) und im Baufeld C (Höhe 42 m) fällt über das Areal hinaus auch auf die Liegenschaft der Basler am Aeschengraben 21, eine reine Büronutzung, und das Gebäude im Baufeld A tangiert zudem leicht das De Wette-Schulhaus. Beide Nutzungen (Schule und Büro) sind nicht wie eine Wohnnutzung als sensibel in Bezug auf den Schattenwurf einzustufen. Die Nachbarschaft wird daher durch den Schattenwurf nicht in einer unzulässigen Weise beeinträchtigt.

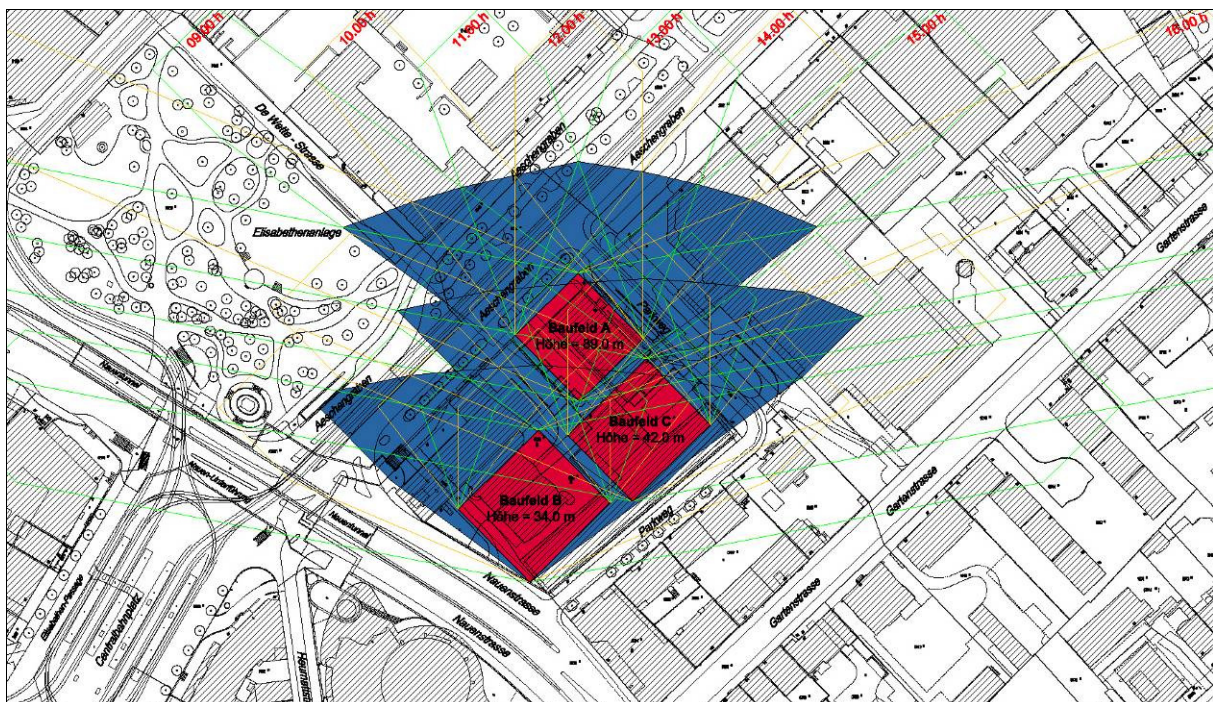


Abb. 9: 2-Stunden-Schatten (Plan genordet, ohne Massstab)

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehende Zonierung

Das Areal der Basler am Aeschengraben ist den Zone 5a und 4 zugeordnet und unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 119 aus dem Jahr 1977. Der Bebauungsplan ermächtigt den Regierungsrat, Ausnahmegewilligungen für grössere Gebäudehöhen und Geschosshöhen sowie für kleinere Freiflächen zu erteilen, sofern eine Ausnutzung von 2.5 nicht überschritten wird. Im Weiteren verweist der Bebauungsplan auf die Vorschriften des Hochbautengesetzes HBG (Anhang E §§ 28–40). Diese Vorschriften des heute nicht mehr gültigen Gesetzes regeln, wie die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) zu ermitteln ist, nämlich als Summe eines um den Strassenzuschlag vergrösserten Grundstücks multipliziert mit der jeweiligen Ausnutzungsziffer. Dies führt zu einer höheren BGF als es nach den Vorgaben des heute gültigen Bau- und Planungsgesetzes der Fall wäre. Diese Vorschriften des HBG regeln zudem, dass die Freiräume über eine Dienstbarkeit zu sichern sind, sofern eine Ausnahmegewilligung zu einer höheren Nutzung führt.

Gestützt auf die heutige Zonenordnung (nach Vergleichsprojekt) wäre eine Bruttogeschossfläche von rund 18'520 m² zulässig. Der Bebauungsplan ermöglicht eine darüber hinaus gehende Ausnutzung von 2.5 und somit eine BGF von rund 28'500 m² (nach Berechnung gemäss altem Hochbautengesetz mit Strassenzuschlag). Heute bestehen auf dem Areal Gebäude mit einer BGF von rund 25'850 m². Es bestünde also noch eine Reserve von rund 2'650 m². Als zwingende flankierende Massnahme musste nach den Vorschriften des Bebauungsplans (bzw. dem Hochbautengesetz) im Gegenzug zur Ausnahmegewilligung die oberirdisch nicht überbaute Fläche über eine Dienstbarkeit vor jeder weiteren oberirdischen Bebauung freigehalten werden. Dies verhindert heute die Realisierung der noch vorhandenen Reserve.



Abb. 10 & 11: Bestehende und neue Zonen. Pläne Nr. 13'703 und Nr. 13'704 (Plan genordet, ohne Massstab)

4.2 Neue Zonierung

Mit der nun geplanten umfassenden Neukonzeption des Gevierts muss auch die bestehende Zonenzuordnung überprüft werden. Die Zonen 5a und 4 kommen üblicherweise in überwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Blockrandgebieten der Stadt zur Anwendung. Für eine dichte innerstädtische Dienstleistungsnutzung, wie sie hier vorgesehen ist, ist diese Zonenzuordnung nicht geeignet. Die meisten für die geplante Bebauung massgebenden Vorschriften und Rahmenbedingungen werden zudem über einen neuen Bebauungsplan detailliert geregelt. Es ist daher zweckmässig, eine der Dichte und Nutzung angemessene Zone zu wählen. Mit Blick auf das Umfeld (BIZ, Peter Merian- und Jakob Burckhardt-Haus, Grosspeterareal) sowie die geplante Nutzung von 49'900 m² BGF ist hier die Zuordnung zur Zone 5 sinnvoll. Es gilt ein Lichteinfallswinkel von 60° und die ganze Grundstücksfläche ist überbaubar.

4.3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 119

Neben einem oberirdischen Bauverbot begrenzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 119 die geplante Entwicklung des Areals. Der Bebauungsplan Nr. 119 stammt aus dem Jahr 1977 und ermächtigt den Regierungsrat, Ausnahmegewilligungen für grössere Gebäudehöhen und Geschosszahlen sowie kleinere Freiflächen zu bewilligen, wenn dadurch eine im Plan definierte Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird.

Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 119 aus dem Jahr 1977:

Der Regierungsrat wird ermächtigt, im Gebiet Aeschengraben, St. Jakobs-Strasse, Nauenstrasse und Gartenstrasse Ausnahmegewilligungen für eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie für kleinere Freiflächen zu erteilen, sofern die im Plan Nr. 10467 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung angegebene, maximal zulässige Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird. Im Übrigen gelten die §§ 28–40 des Anhangs zum HBG.

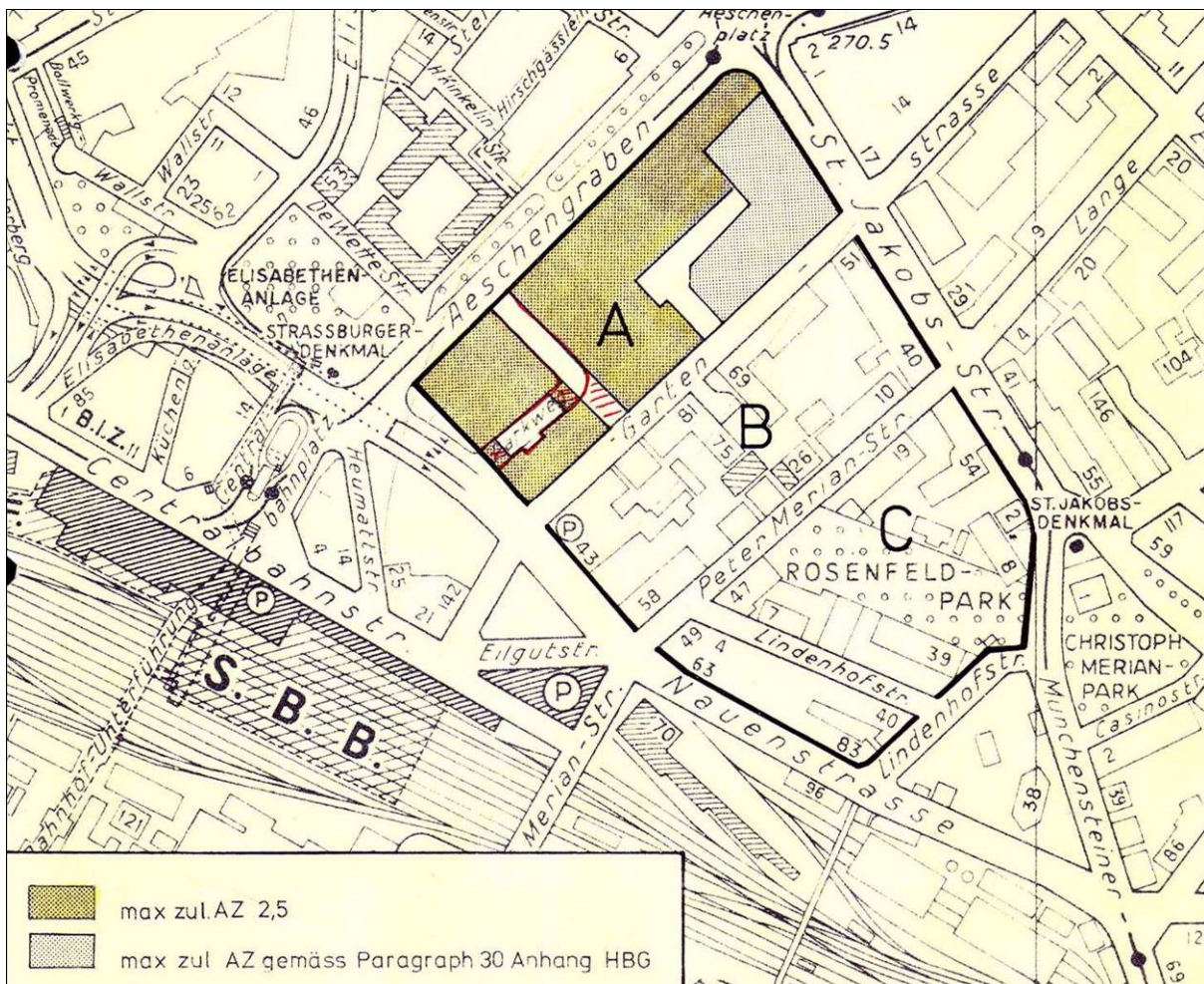


Abb. 12: Bestehender Bebauungsplan Nr. 119. Plan Nr. 10'467 (Plan genordet, ohne Massstab)

Mit der nun geplanten Neubebauung des Gevierts und einem entsprechenden neuen Bebauungsplan, der die notwendigen Rahmenbedingungen im Detail regelt, wird der bestehende Bebauungsplan für diesen Bereich obsolet. Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren wird mit lit. m im neuen Bebauungsplan die Anwendbarkeit des Bebauungsplans Nr. 119 für den Bereich des neuen Bebauungsplans aufgehoben.

Es soll aber im vorliegenden Verfahren darauf verzichtet werden, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 119 selbst aufzuheben. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 119 muss im Rahmen einer generellen Überprüfung und Bereinigung aller Bebauungspläne, die mit der laufenden Zonenplan-

revision durchgeführt wird, angepasst werden. Die Verweise auf das nicht mehr gültige Hochbaugesetz aus dem Jahr 1939 müssen gestrichen und durch heute noch gültige und verständliche Vorschriften ersetzt werden. Dies kann und soll aber nicht einzelfallweise sondern in einer Gesamtschau mit den notwendigen Bereinigungen und Anpassungen aller Bebauungspläne erfolgen.

4.4 Neuer Bebauungsplan

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Die neu vorgeschlagene Zone 5 regelt die Bauweise sowie Art und Mass der Nutzung. Mit dem Bebauungsplan sollen darüber hinaus gehende Regelung festgesetzt werden, mit dem Ziel, die massgeblichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der geplanten Bebauung festzusetzen und damit die hohe städtebauliche Qualität des Projekts zu garantieren. Dabei gilt es insbesondere die Umlagerung der zulässigen Geschossfläche in die Höhe zu Gunsten der neuen Freifläche zu ermöglichen. Dazu werden die Höhe, die Ausdehnung und der genaue Standort der drei geplanten Bauten, die öffentliche Nutzbarkeit des Platzes, die Erschliessung sowie verschiedene weitere Details geregelt.

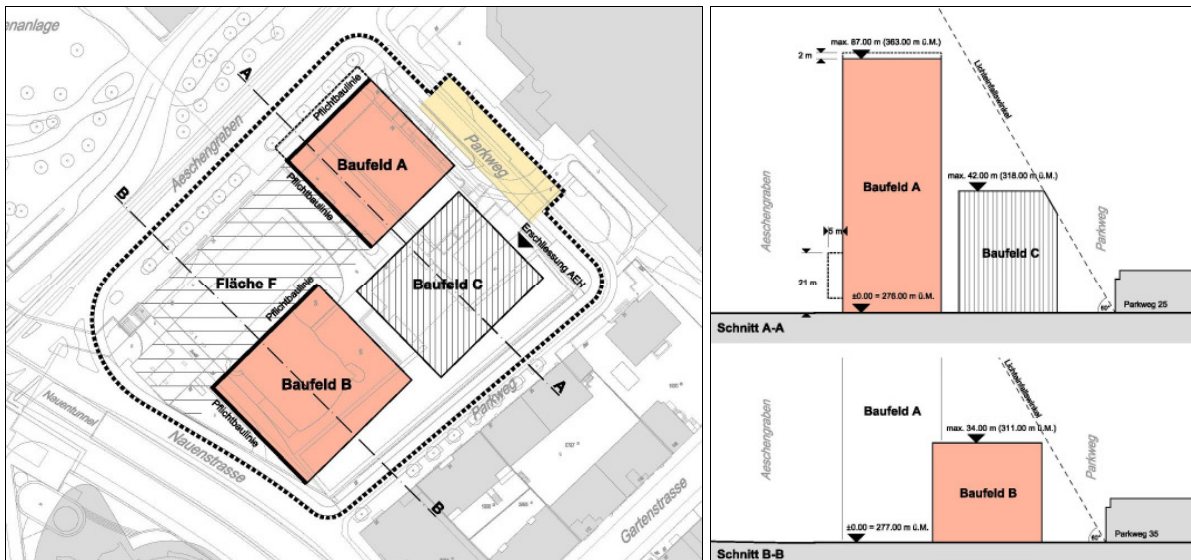


Abb. 13 & 14: Neuer Bebauungsplan, Situation und Schnitte. Plan Nr. 13702 (Plan genordet, ohne Massstab)

Zum Bebauungsplan, Plan Nr. 13'702, werden folgende Vorschriften festgesetzt werden:

Baubereiche A & B

- a. **Im Baubereich A ist ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 87 m (363 m ü. M.), 24 Geschossen und einer maximalen BGF von 24'600 m² zulässig. Zur architektonischen und funktionalen Auszeichnung des obersten Geschosses ist unter der Voraussetzung einer besonders hochwertigen Gestaltung ein Spielraum in der Höhe von zusätzlichen 2 m zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.**

Der Vorschlag von Miller & Maranta für das Hochhaus wird in den Bebauungsplan übernommen. Dazu werden neben dem im Plan dargestellten Baufeld die Wandhöhe, die Geschosszahl und die BGF abschliessend definiert.

Mit Blick auf die Bedeutung des Gebäudes für das Stadtbild soll das oberste Geschoss besonders zur Geltung gebracht werden können. Unter der Voraussetzung, dass eine architektonisch und funktional hochwertige Gestaltung erreicht wird, darf dieses Geschoss überhöht werden. Dazu besteht ein Spielraum von 2 m über die 87 m hinaus.

Gemäss Vorschrift lit. i. sind Dachgeschosse nicht erlaubt. Die Wandhöhe entspricht somit auch der Gebäudehöhe. Über die Wandhöhe hinaus sind nur unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 2 BPG erlaubt. Anlagen der Haustechnik sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe zu realisieren.

- b. Im Baubereich B ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34 m (311 m ü. M.), 8 Geschossen und einer maximalen BGF von 12'100 m² zulässig.
Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.**

Der Vorschlag von Miller & Maranta wird auch für Baufeld B bezüglich Baufeld, Wandhöhe, Geschosszahl und BGF grundsätzlich übernommen. Zusätzlich wird aber ein Varianzverfahren für die Ausarbeitung eines konkreten Projekts gefordert. Mit dem Varianzverfahren ist auch sichergestellt, dass sich das Gebäude gestalterisch in das neue Ensemble mit dem Platz und dem Baufeld A einfügt.

Gemäss Vorschrift lit. i. sind Dachgeschosse nicht erlaubt. Die Wandhöhe entspricht somit auch der Gebäudehöhe. Über die Wandhöhe hinaus sind nur unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 2 BPG erlaubt. Anlagen der Haustechnik sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe zu realisieren.

- c. Die Fassaden in den Baufeldern A und B müssen durch die an den Pflichtbaulinien stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Gegen die Pflichtbaulinien dürfen die Erdgeschosse zurückversetzt ausgebildet werden.**

Die im Plan dargestellten Pflichtbaulinien sollen die für das Ensemble wichtige Bezugslinien und Kanten festhalten. Die Formulierung aus § 28 BPG wird der hier verwendeten Formulierung zu Grunde gelegt. Ein wichtiges Element zur Verschränkung des öffentlichen Raums mit den Gebäuden ist die Ausbildung von Arkaden zum Platz, zum Aeschengraben und zur Nauenstrasse hin. Dies soll mit dieser Vorschrift ermöglicht werden. Die genauen Ausmasse der Arkaden, sowie deren Gestaltung (mit oder ohne Säulen) wird Gegenstand der weiteren Projektausarbeitung sein. Aus diesem Grund wird nicht direkt von Arkaden (die grundsätzlich mit Säulen ausgebildet werden) sondern von zurückversetzten Erdgeschossen gesprochen.

- d. Im Baubereich A darf das Gebäude die Pflichtbaulinie entlang des Aeschengrabens bis zu einer Höhe von 21 m um maximal 5 m überschreiten. Das Erdgeschoss darf die Pflichtbaulinie nicht überschreiten.
Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Auskragung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Auskragung notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.**

Ein weiteres wichtiges Element im Zusammenspiel der Gebäude mit dem öffentlichen Raum und der Auszeichnung der inneren Nutzung (Konferenzräume) nach Aussen ist eine Auskragung des Baufelds A zum Aeschengraben hin. Diese ist in der Tiefe und Höhe begrenzt. Das Erdgeschoss darf die Pflichtbaulinie nicht überschreiten, da sonst die Allmend nicht mehr frei zugänglich wäre. Ob die auf Allmend liegende Auskragung im Sinne der Arkade mit Stützen versehen ist, ist in der weiteren Projektentwicklung zu klären. Ebenso ist in der Weiterentwicklung zu prüfen, ob der Höhenversatz in einen Bezug zu den benachbarten Gebäuden am Aeschengraben zu setzen ist oder aus der inneren Funktion heraus begründet wird.

Die für die Auskragung notwendige Inanspruchnahme von Allmend wird gestützt auf § 6 Abs. 2 des Allmendgesetzes mit dieser Vorschrift bewilligt; der Regierungsrat wird zur Erstellung der entsprechenden Baurechte ermächtigt. Durch die Auskragung darf die zulässige BGF im Baubereich A nicht überschritten werden.

- e. **Unmittelbar nach Fertigstellung und Freigabe des Gebäudes im Baufeld A ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich der Fläche F zu beginnen und der öffentliche Platz gemäss lit. g dieser Vorschriften zu realisieren. Danach ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich des Baufelds B zu beginnen und das Gebäude gemäss lit. b dieser Vorschriften zu realisieren. Ab dem Zeitpunkt der Freigabe des Gebäudes im Baufeld A wird der Bestandeschutz für die hier beschriebenen abzubrechenden Gebäudeteile im Bereich der Fläche F und Baufeld B aufgehoben.**

Ziel dieser Vorschrift ist es, zu verdeutlichen, dass das Hilton möglichst unmittelbar nach der Fertigstellung des Hochhauses dem Platz und dem Gebäude im Baufeld B weichen soll. Erst diese zweite Etappe garantiert, dass die Bebauung des Gevierts den mit dem Bebauungsplan angestrebten hohen städtebaulichen Ansprüchen an diese Lage gerecht wird. Ein längeres Nebeneinander des neuen Hochhauses mit dem Hilton oder eines neuen Platzes mit dem viergeschossigen Gebäude am Parkweg ist grundsätzlich nicht erwünscht, wäre aber bei einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die die Vermietbarkeit bzw. wirtschaftliche Tragbarkeit des neuen Gebäudes im Baufeld B fraglich erscheinen lassen, vorübergehend zu tolerieren.

Baubereich C

- f. **Im Baufeld C ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 42 m (318 m ü. M.), 10 Geschossen und einer maximalen BGF von 13'200 m² zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Eine von diesen Vorschriften bezüglich Baufeld, Gebäudehöhe, Geschosszahl abweichende Bebauung ist in einem Bebauungsplan 2. Stufe durch den Regierungsrat zu beschliessen.**

Auch für das Baufeld C wurde der Vorschlag von Miller & Maranta als Grundlage verwendet. Bezüglich Baufeld, Wandhöhe, Geschosszahl und BGF entsprechen die Masse den Vorgaben. Da bei Baufeld C aber erst mit einer Realisierung ab 2030 zu rechnen ist, wird hier explizit erwähnt, dass das tatsächliche Projekt auch eine andere städtebauliche Erscheinung haben kann. Gestützt auf § 101 Abs. 3 BPG solle eine von lit. f. abweichende Form des Gebäudes im Baufeld C in einem weiteren Bebauungsplanverfahren durch den Regierungsrat beschlossen werden können. In jedem Fall muss das Gebäude auf dem Resultat eines Varianzverfahrens beruhen.

Gemäss Vorschrift lit. i. sind Dachgeschosse nicht erlaubt. Die Wandhöhe entspricht somit auch der Gebäudehöhe. Über die Wandhöhe hinaus sind nur unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 2 BPG erlaubt. Anlagen der Haustechnik sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe zu realisieren.

Fläche F

- g. **Die Fläche F ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens als öffentlicher Platz zu gestalten. Oberirdisch dürfen nur der Erschliessung und der Ausstattung des Platzes dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen. Die Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der zuständigen Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.**

Wo heute noch das Hotel Hilton steht, soll nach der Fertigstellung des Baufelds A ein öffentlicher Platz entstehen, der einerseits den Freiraum vor dem Bahnhof erweitert, aber auch einen angemessenen Vorbereich zum neuen Hochhaus bzw. Hotel schafft. Auf dem Platz sind nur die üblicherweise zur Erschliessung der Baufelder und Ausstattung des Platzes dienende Bauten und Anlagen zulässig.

Der neue Platz soll zusammen mit dem Centralbahnplatz und der Elisabethenanlage ein Ensemble, einen „Dreiklang“ bilden. Der Centralbahnplatz wurde, wie auch die Elisabethenanlage, gestützt auf Varianzverfahren gestaltet. Mit Blick auf die öffentliche Nutzung und die hohen gestalterischen Anforderungen sowie auf das Ensemble, soll auch der neue Platz auf der Grundlage eines Varianzverfahrens gestaltet werden. Der Betrachtungsperimeter für die neue Gestaltung wird über die Grundstücksgrenze hinaus auch die Allmend entlang des Aeschengrabens und der Nauenstrasse beinhalten. Der Zugang zum Veloparking wird bestehen bleiben.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit ist im Grundbuch ein „öffentliches Wegrecht“ zu Gunsten des Kantons einzurichten, das ohne die Zustimmung der für öffentliche Räume zuständigen Allmendverwaltung nicht aufgehoben werden darf. Selbstverständlich müsste bei einer Löschung vorgängig auch der Bebauungsplan wieder geändert werden. Mit dem Servitut werden nebst der öffentlichen Zugänglichkeit auch der Unterhalt, der Zutritt für die Polizei und die Haftung geregelt.

Allgemeines

- h. Zulässige Nutzungen sind Dienstleistung, Wohnen (Hotel) und Gastronomie. Verkaufsnutzungen sind zulässig, sofern sie untergeordnet sind. Das Gebäude im Bau-feld A muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotel) von 50% aufweisen.**

Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschliessend. Die Wohnnutzung ist im weiteren Sinn zu verstehen und schliesst daher die Nutzung als Hotel mit ein. Zur Hotelnutzung zählen zudem auch Konferenzbereiche oder andere üblicherweise zu Hotels gehörende Angebote wie Wellnessbereiche. Verkaufsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie untergeordnet sind. Damit sind zum Beispiel Kioske, Blumenläden oder ähnliche Arten des Verkaufs gemeint, die üblicherweise an einem Platz im Erdgeschoss einen belebende Wirkung entfalten können und auch der Hauptnutzung Büro/Hotel dienen. Diese dürfen nicht an den Wohnanteil angerechnet werden.

- i. Dachgeschosse sind ausgeschlossen.**

Zur Klärung des Umgangs mit den Gebäudehöhen bzw. Wandhöhen sind Dachgeschosse ausgeschlossen. Somit entsprechen die Wandhöhen auch den Gebäudehöhen. Es entspricht nicht dem städtebaulichen und architektonischen Konzept, spezielle zusätzliche Dachgeschosse auszubilden. Sollten die Resultate der Varianzverfahren in den Baufeldern B oder C einen speziellen Umgang mit den obersten Geschossen aufweisen, so ist das innerhalb der festgelegten Wandhöhen erlaubt.

- j. Innerhalb des Planungssperimeters müssen Gebäude zueinander keinen Lichteinfallswinkel aber einen minimalen Abstand von 6 m einhalten. Gegen Gebäude ausserhalb des Planungssperimeters ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Bau-feld A muss gegen die Liegenschaft Aeschengraben 21 keinen Lichteinfallswinkel einhalten.**

Die Konzeption der Bebauung sieht eine sehr hohe Dichte vor. Damit geht auch eine grosse Nähe der Gebäude zueinander einher. Über das in den Baufeldern B und C geforderte Varianzverfahren und eine entsprechende innere Organisation kann eine hohe Qualität der Räume dennoch sichergestellt werden. Auf die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels kann aus diesem Grund innerhalb des Areals verzichtet werden. Der für Arbeitsnutzungen notwendige Mindestabstand von 6 m zwischen den Gebäuden muss in jeden Fall gewahrt werden.

Die Höhe der Baufelder macht gegen die Nachbarbebauungen einen Lichteinfallswinkel von 60° notwendig, wie er in der Zone 5 und in anderen entsprechenden Arealen (z.B. Gebiet Aeschen, Greifengasse usw.) üblich ist. Das Hochhaus in Bau-feld A muss zudem gegen den Hauptsitz der Basler am Aeschengraben 21 keinen Lichteinfall einhalten. Dies ist insofern nicht problematisch, als am Hauptsitz der Basler auch in Zukunft nicht mit einer Wohnnutzung zu rechnen ist. Wie im

Plan deutlich wird, besteht im Baufeld C eine Einschränkung der Bebaubarkeit durch den Lichteinfall. Es ist in der Projektierung aufzuzeigen, wie der Lichteinfall berücksichtigt wird.

k. Die Erschliessung der unterirdischen Autoeinstellhalle darf nur über den im Plan dargestellten Punkt erfolgen. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften gemäss Bau- und Planungsgesetz und Parkplatzverordnung. Es ist im aktuellen Planungsstand mit maximal 243 Parkplätzen zu rechnen. Diese zulässigen Parkplätze müssen alle über den im Plan dargestellten Punkt erschlossen werden und sind unterirdisch anzuordnen. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind die Hotelvorfahrt und die damit verbundenen kurzzeitigen Abstellflächen für Taxis usw.

l. In dem im Plan dargestellten Bereich sind unterirdische Verbindungen zur Erschliessung der Autoeinstellhalle auf dem Nachbargrundstück zulässig. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Verbindung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Verbindungen notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.

Mit der Transformation des Gevierts und den damit einhergehenden Veränderungen in den Untergeschossen, werden die bestehenden zwei Verbindungen der Untergeschosse unter dem Parkweg mit dem Hauptsitz am Aeschengraben 21 durch neue ersetzt.

Die für diese unterirdischen Verbindungen notwendige Inanspruchnahme von Allmend wird gestützt auf § 6 Abs. 2 des Allmendgesetzes mit dieser Vorschrift bewilligt; der Regierungsrat wird zur Erstellung der entsprechenden Baurechte ermächtigt.

m. Die vom Grossen Rat am 22. Dezember 1977 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 119 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

Mit dieser Vorschrift sollen Rechtsunsicherheiten in der Anwendung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 119 und des nun neu festzusetzenden Bebauungsplans vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Anwendbarkeit des Bebauungsplans Nr. 119 für den Bereich des neuen Bebauungsplans Aeschengraben aufgehoben. Der BP Nr. 119 behält aber für die restliche Fläche 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 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

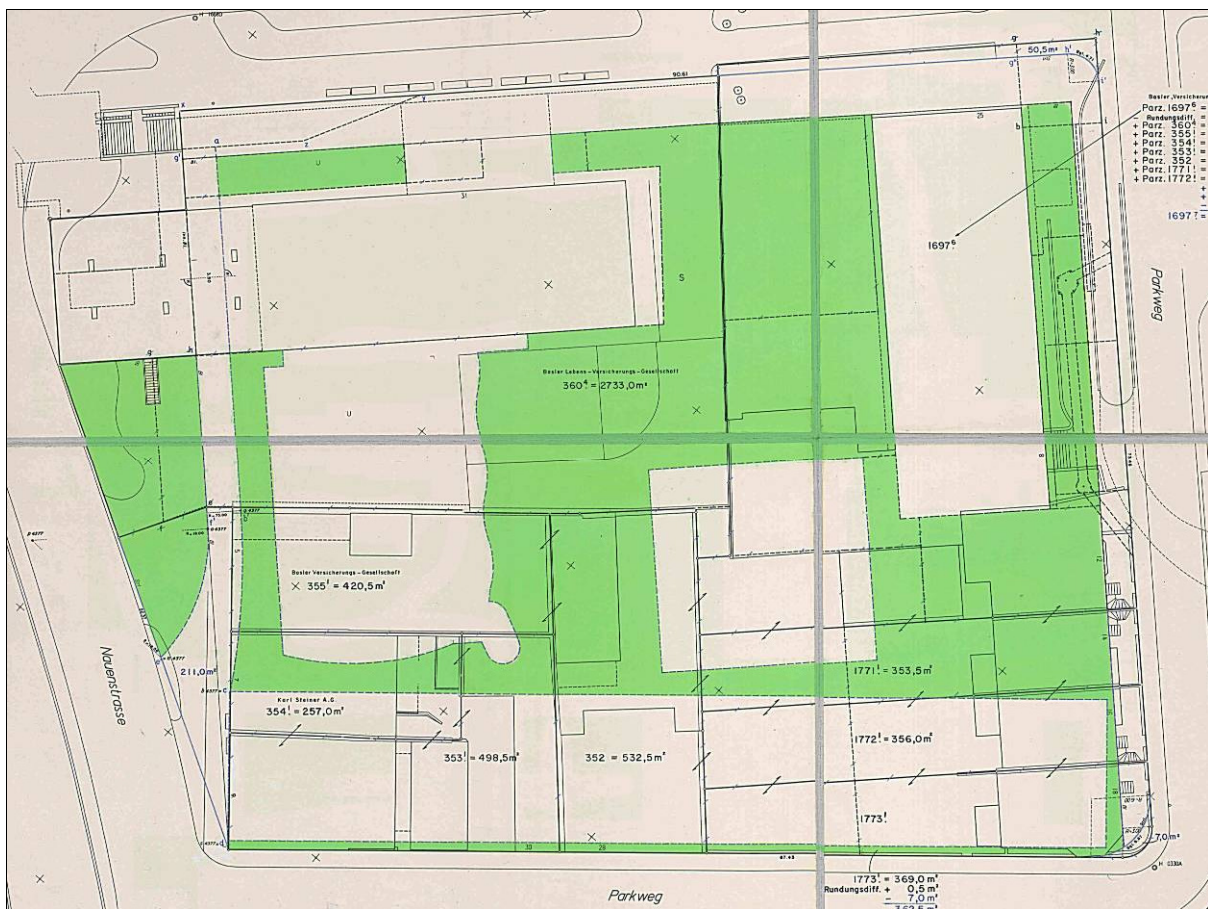
Am Lärmempfindlichkeitsstufenplan ändert sich durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nichts. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES-III zugeordnet.

4.6 Bau- und Strassenlinien

Mit der vorliegenden Planung werden auch Baulinien angepasst werden müssen. Dies erfolgt im Anschluss an die Rechtskraft der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen. Die Anpassung der Bau- und Strassenlinien liegt gemäss § 106 BPG in der Kompetenz des Regierungsrates.

Mit der vorliegenden Planung sollen, trotz der umfangreichen oberirdischen Veränderungen, die Untergeschosse so weit möglich weitergenutzt werden. Dennoch werden an den Untergeschossen Anpassungen und Ausbauten notwendig, insbesondere durch den Bau des Hochhauses. Die Geschossfläche steigt insgesamt um 4'115 m² auf 26'533 m². Davon entfallen 7'841 m² auf die unterirdische Einstellhalle. Gemäss heute gültigem Bau- und Planungsgesetz werden Untergeschosse im vorliegenden Fall nur soweit angerechnet, als ihre Fläche die Hälfte der insgesamt zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche übersteigt. Ausgenommen sind unterirdische Autoeinstellhallen, deren Grundfläche generell nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird. Bei einer geplanten oberirdischen BGF von 49'900 m² dürfen demnach zusätzlich bis zu 24'950 m² BGF unterirdisch angeordnet werden, wobei unterirdische Einstellhallen in dieser Summe nicht enthalten sind. Dieses Potential wird mit dem geplanten Projekt mit anrechenbaren rund 18'700 m² (26'533 m² minus 7'841 m² Parking = 18'692 m²) nicht ausgeschöpft. Somit kann auf eine zusätzliche Regelung der unterirdisch zulässigen Geschossfläche verzichtet werden.

4.8 Mutationen/Dienstbarkeiten



Heute bestehen verschiedene Dienstbarkeiten die zum Teil eine Entwicklung des Areals behindern (unter anderem das in Kapitel 3.1. erwähnte und in Abb. X dargestellte oberirdische Bauver-

bot). Mit der vorliegenden Planung werden diese Dienstbarkeiten hinfällig. Zudem werden die beiden Parzellen 4/1697 und 4/4222 in Anschluss an dieses Verfahren arrondiert.

4.9 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

5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Die öffentliche Planauflage hat vom Montag, 14. Januar 2013 bis am Dienstag, 12. Februar 2013 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden.

Innerhalb der Frist zur Auflage sind die zwei nachfolgend aufgeführten Schreiben eingereicht worden.

1. Herr Beat Berger, Berger Liegenschaften, Riehenstrasse 41, Postfach, 4005 Basel im Auftrag und Namen von **Beatrice Buser-Berger** und **Yolanda Berger** mit Schreiben vom 8. Februar 2013
2. Frau Stephanie Fuchs im Namen der Sektion beider Basel des **Verkehrs-Clubs der Schweiz**, Gellertstrasse 29, 4052 Basel mit Schreiben vom 12. Februar 2013

Legitimation

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, und wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Die Prüfung hat ergeben, dass beide Parteien im vorliegenden Fall zur Einsprache legitimiert sind.

5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen – Zonenänderung und Bebauungsplan – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen, insbesondere dem Bebauungsplan, die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für eine Neuentwicklung des Areals der Basler für Hotel- und Dienstleitungsnutzungen sowie der Schaffung eines öffentlichen Platzes.

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

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

5.2.1 Übermässige Verkehrsbelastung

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die Erhöhung der Anzahl Parkplätze und die Erschliessung der Parkplätze über den Parkweg würde das Verkehrsaufkommen im Parkweg in unerträglichem Mass erhöht, was unzumutbar sei.

Durch die Zusammenlegung der Parkingerschliessung verlagert sich der Verkehr in den Parkweg. Der Grossteil der unterirdischen Parkplätze wird aber bereits heute über den Parkweg erschlossen. Hinzu kommt, dass der Bereich des Parkwegs, an dem sich die Liegenschaft der Einsprechenden befindet, bereits heute und auch in Zukunft nur im Einbahn-Regime zur Nauenstrasse hin befahren werden kann und sich die Belastung des Parkwegs daher auch in Zukunft nicht in diesem Bereich konzentrieren wird.

Der Umweltverträglichkeitsbericht weist zudem nach, dass auf den übergeordneten Zufahrtsstrassen (Aeschengraben und Nauenstrasse) aufgrund der geringen Verkehrszunahme mit keiner wahrnehmbaren Mehrbelastung gerechnet wird. Im Bereich der Feinerschliessung (Parkweg) können die gesetzlichen Anforderungen (Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden. Der Umweltverträglichkeitsbericht ging dabei noch von insgesamt 543 Parkplätzen aus. Gemäss den nun gültigen gesetzlichen Vorschriften sind insgesamt nur 508 Parkplätze zulässig, was zu einer weiteren Verringerung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens führt.

Heute sind 75 Parkplätze ans Parkleitsystem der Stadt angeschlossen. Dies wird in Zukunft nicht mehr der Fall sein, weshalb das Verkehrsaufkommen trotz sechzig neuen Parkplätzen praktisch unverändert bleiben (DTV heute 1'345, DTV neu < 1'393) wird.

5.2.2 Keine Hochhäuser am Parkweg

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die neuen Hochhäuser am Parkweg würde das Blickfeld und der Lichteinfall massiv eingeschränkt und damit auch der Wert der Liegenschaft stark geschmälert.

Ein Recht auf Aussicht oder den Schutz derselben besteht nicht. Das kantonale Bau- und Planungsgesetz wie auch das eidgenössische Raumplanungsgesetz kennen keinen Schutz der freien Aussicht oder ein Recht, dass eine Aussicht nicht verbaut werden darf. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vorschriften betreffend den Lichteinfallswinkel, die der Belüftung und Belichtung von Räumen für den Aufenthalt von Personen dienen. Diese Vorschriften sind vorliegend eingehalten. Der Lichteinfallswinkel wird zwar von 45° auf 60° angehoben, dies ist aber ein für die hier herrschenden innerstädtischen Verhältnisse üblicher Winkel und im Bau- und Planungsgesetz explizit vorgesehen.

Für Hochhäuser ist gestützt auf die Praxis des Verwaltungs- und des Bundesgerichts auch der Schattenwurf zu berücksichtigen. Der Schattenwurf (2-Stunden Schatten) beeinträchtigt die Liegenschaft der Einsprecher nicht (Siehe auch Abb. 9, Seite 11).

5.2.3 Übermässige lange Bauzeit

Betrifft Schreiben Nr. 1

Während mindestens 10 Jahren wäre mit einer dauernden und sehr lärm- und immissionsintensiven Abbruch und Bautätigkeit zu rechnen, was unzumutbar sei und zu einer Wertverminderung der Liegenschaft führe.

Die konkrete und zusammenhängende Bauzeit lässt sich heute schwer vorhersehen. Zudem werden die einzelnen Bauetappen durch deren Lage das Umfeld und insbesondere die Liegenschaft der Einsprechenden unterschiedlich belasten. Es gibt aber keine Vorschrift, wonach eine Bautätigkeit aus diesem Grund verhindert werden kann.

Es ist zudem gestützt auf §61 Abs. 5 BPG mit dem jeweiligen Vorhaben zu prüfen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen bzw. einzufordern, dass beim Bauen die zum Schutz von Personen und Sachen notwendigen Vorkehrungen zu treffen sind, die diese vor vermeidbaren Einwirkungen schützen. Das Bauen ganz zu verhindern ist jedoch nicht möglich.

5.2.4 Wertverminderung der Liegenschaft

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die lange Bauzeit, die Hochhäuser und die Verkehrszunahme würden zu einer Wertverminderung der Liegenschaft führen.

Damit ein Minderwert einer Liegenschaft geltend gemacht werden kann, genügt in einer Bauzone nicht die Gefährdung des freien Ausblickes durch einzelne mehrgeschossige Bauten, der Baulärm oder die Verkehrsemissionen, die typischerweise anfallen. Hierzu wären einschneidende nutzungsmässige Einschränkungen eines Gebäudes oder eine übermässige Beeinträchtigungen erforderlich. Derartige Immissionen sind von den geplanten Nutzungen nicht zu erwarten, weshalb die hierfür erforderlichen Beeinträchtigungen, die geeignet wären, entsprechende Minderwerte zu bewirken, ausgeschlossen sind.

5.2.5 Die Umweltvorbelastung würde nicht berücksichtigt

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Vorschriften zum Bebauungsplan würden die Umweltvorbelastung im Planungssperimeter (lufthygienisches Sanierungsgebiet, Jahresmittel-Grenzwerte bei NO₂, Ozon und Feinstaub deutlich überschritten) sowie die Vorgaben gemäss §13b Abs. 2 USG Basel-Stadt (Reduktion motorisierter Individualverkehr um mindestens 10% bis 2020) nur ungenügend berücksichtigen.

Bei übermässigen Umweltbelastungen sind nach Art. 11 Abs. 3 USG die Emissionsbegrenzungen zu verschärfen. Bei übermässigen Luftbelastungen durch Verkehrsanlagen legt Art. 19 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) fest, dass ein Massnahmenplan auszuarbeiten ist.

Der Regierungsrat hat dazu im Februar 1990 den Luftreinhalteplan beider Basel beschlossen, der unter anderem auch beim Verkehr verschiedene emissionsbegrenzende Massnahmen bei Parkplätzen enthielt. Als Ausführungsbestimmung zur Massnahme V 2.3: *Begrenzung von Erstellungspflicht bzw. Erstellungsrecht für private Parkplätze* des Luftreinhalteplans 1990 wurde die Parkplatzverordnung (PPV) erarbeitet. Mit der Einhaltung der Vorgaben der PPV werden die weitergehenden Vorgaben der kantonalen Luftreinhalteplanung eingehalten.

5.2.6 Die Anzahl Parkplätze sei zu reduzieren und in den Vorschriften festzulegen

Betrifft Schreiben Nr. 2

Bei der Berechnung der zulässigen Anzahl Parkplätze dürfe höchstens der minimale Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm berücksichtigt werden und nicht die „Variante Mitte“. Zudem sei die maximal zulässige Anzahl PP in den Vorschriften festzulegen.

Die im Bericht zur Planaufgabe wie auch im Umweltverträglichkeitsbericht ausgewiesenen Zahlen bildeten einen Projektzwischenstand ab und dienten dazu, aufzuzeigen, dass das Vorhaben auch bei der Anwendung der Variante „Mitte“ nicht zu einer weiteren Beeinträchtigung der Umwelt führen würde.

Seit dem 20. Januar 2013 gilt jedoch die angepasste Parkplatzverordnung, die in § 10 Abs. 4 festhält, dass für spezielle Nutzungsarten die zulässige Anzahl Parkplätze gemäss den VSS-Normen zu ermitteln und dabei jeweils die unteren Gabelwerte anzuwenden seien. Die Variante „Mitte“ ist somit gestützt auf die nun geltenden gesetzlichen Regelungen gar nicht mehr zulässig.

Im vorliegenden Bericht wurden die Zahlen dementsprechend korrigiert. Eine zusätzliche Festlegung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

5.2.7 Die Parkplätze dürfen nicht mehr öffentlich zugänglich gemacht werden

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die bestehenden und künftigen Parkplätze in der Gesamtanlage dürften nicht mehr ins öffentliche Parkleitsystem integriert werden und seien ausschliesslich den auf dem Areal ansässigen Hotel- und Dienstleistungsnutzungen vorzubehalten.

Es ist nicht geplant und auch nicht vorgeschrieben, Teile der zulässigen Anzahl Parkplätze öffentlich zugänglich zu machen. Dies wird auch im Umweltverträglichkeitsbericht so dargestellt. Sollte in Zukunft diese Absicht seitens der Bauherrschaft bestehen, so wäre diese Nutzungsänderung der Parkplätze bewilligungspflichtig und wäre durch die Änderung der bestehenden Anlage allenfalls nochmals UVP-pflichtig. Es wäre in diesem Rahmen zu prüfen, ob eine solche Änderung mit den Umweltschutzvorschriften vereinbar wäre und ob eine solche Zweckänderung zur Anwendung eines Fahrtenmodells führen würde. Die dazu notwendigen gesetzlichen Vorschriften bestehen bereits. Eine zusätzliche Festlegung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

5.2.8 Die Parkplätze seien lenkungswirksam zu bewirtschaften

Betrifft Schreiben Nr. 2

Um das Verkehrsaufkommen möglichst wirkungsvoll zu verlagern sei eine lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze vorzusehen.

Gemäss § 75a BPG ist für verkehrsintensive Einrichtungen nebst der zulässigen Anzahl Fahrzeuge auch die zulässige Anzahl Fahrten festzulegen. Als verkehrsintensiv gelten Anlagen dann, wenn sie 2'000 oder mehr Fahrten pro Betriebstag auslösen. Sofern die Anlage nicht so viele Fahrten verursacht, ist die Begrenzung der Anzahl Parkplätze im Sinne des Umweltschutzes ausreichend (DTV neu < 1'393). Sollte durch weitere Bauetappen oder durch eine Zweckänderung der Parkplätze die Anzahl Fahrten pro Betriebstag 2'000 oder mehr erreichen, so würde ein Fahrtenmodell im Rahmen der entsprechenden Baubewilligung gestützt auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingefordert. Eine zusätzliche Festlegung im Bebauungsplan ist dazu nicht notwendig.

Für weitere Formen der Parkplatzbewirtschaftung fehlt die Handhabe. Das Vorhaben ist zudem bezüglich Vergrösserung des Parkplatzangebots (+60 PP) und der Auswirkungen auf die Umwelt marginal; damit ist auch die Forderung nach weitergehenden Massnahmen unverhältnismässig.

5.2.9 Die Parkplätze seien entsprechend den realisierten Nutzflächen freizugeben

Betrifft Schreiben Nr. 2

Der Parkraum im Bebauungsplanperimeter würde bereits in der ersten Etappe realisiert. Die Parkplätze sollen jedoch nur in dem Umfang freigegeben werden, wie auch Nutzflächen realisiert würden.

Die zulässige Anzahl Parkplätze ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über das gesamte Areal hinweg zu berechnen und auszuweisen und wird von den zuständigen Fachstellen entsprechen überprüft. Dabei werden die bestehenden wie auch die neu geplanten Bruttogeschossflächen und Nutzungsarten berücksichtigt. Die bestehende Anzahl unterirdischer Parkplätze bleibt gestützt auf § 1 Abs. 2 der Parkplatzverordnung in jedem Fall gesichert.

Es entspricht der ständigen Praxis wie auch den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (Bau- und Planungsgesetz sowie Parkplatzverordnung), dass jeweils nur die tatsächlich zulässige Anzahl Parkplätze bewilligt, bzw. freigegeben wird, sofern diese die bestehende Anzahl unterirdi-

scher Parkplätze übersteigt. Dies wird im Baubewilligungsverfahren und bei der Baufreigabe eingefordert und geprüft. Eine zusätzliche Festlegung im Bebauungsplan ist dazu nicht notwendig.

5.2.10 Die Anzahl Veloabstellplätze sei zu erhöhen und in den Vorschriften festzusetzen. Zudem seien Standort und Qualität festzusetzen

Betrifft Schreiben Nr. 2

Bei der Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze sei auch der Bedarf für Mitarbeitende, externe Besucher des Restaurants sowie für mögliche Verkaufsnutzungen zu berücksichtigen. Dies sei verbindlich festzulegen. Zudem seien die Abstellplätze dezentral bei den Gebäudeeingängen zu platzieren und kundenfreundlich auszuführen.

Der Bebauungsplan macht keine Aussagen zu der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze. Diese sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens bzw. der jeweiligen Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berechnen und einzufordern. In diesem Rahmen kann auch die Platzierung sowie die Qualität der Abstellplätze mit Blick auf das jeweilige Bauprojekt geprüft bzw. eingefordert werden.

5.2.11 Für den Baustellenverkehr seien Euro5-Fahrzeuge einzusetzen

Betrifft Schreiben Nr. 1

Es handle sich um eine grosse Baustelle gemäss BAFU-Vollzugshilfe und dementsprechend sei für sämtliche Baustellenfahrzeuge die Euro5-Norm zu verlangen. Dies sei in den Vorschriften festzusetzen.

Eine spezifische Norm für Baustellenfahrzeuge in einem Bebauungsplan festzuschreiben ist nicht zielführend. Ein Bebauungsplan stellt ein langfristiges Planungsinstrument dar, das Gesetzescharakter aufweist und über die nächsten 10–15 Jahre hinaus Gültigkeit haben muss. Normen dagegen ändern sich schnell und/oder werden durch andere ersetzt. Es ist daher zweckmässig, die im Einzelfall zu treffenden Massnahmen und einzuhaltenden Normen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzufordern und zu prüfen.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

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

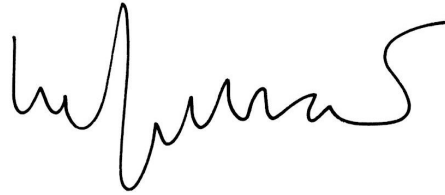
7. Antrag

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



Marco Greiner
Vizestaatsschreiber

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen
- Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit vom 15. Juli 2013

Grossratsbeschluss

Areal Aeschengraben

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisungen von Einsprachen im Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg (Areal Aeschengraben)

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ sowie auf § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'704 des Planungsamtes vom 14. Dezember 2012 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'702 des Planungsamtes vom 14. Dezember 2012 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1. Baubereiche A & B
 - a. Im Baubereich A ist ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 87 m (363 m ü. M.) 24 Geschossen und einer maximalen BGF von 24'600 m² zulässig. Zur architektonischen und funktionalen Auszeichnung des obersten Geschosses ist unter der Voraussetzung einer besonders hochwertigen Gestaltung ein Spielraum in der Höhe von zusätzlichen 2 m zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.
 - b. Im Baubereich B ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34 m (311 m ü. M.) 8 Geschossen und einer maximalen BGF von 12'100 m² zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.
 - c. Die Fassaden in den Baufeldern A und B müssen durch die an den Pflichtbaulinien stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Gegen die Pflichtbaulinien dürfen die Erdgeschosse zurückversetzt ausgebildet werden.
 - d. Im Baubereich A darf das Gebäude die Pflichtbaulinie entlang des Aeschengrabens bis zu einer Höhe von 21 m um maximal 5 m überschreiten. Das Erdgeschoss darf die Pflichtbaulinie nicht überschreiten. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Auskragung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Auskragung notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.
 - e. Unmittelbar nach der Fertigstellung und Freigabe des Gebäudes im Baufeld A ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich der Fläche F zu beginnen und der öffentliche Platz gemäss lit. g dieser Vorschriften zu realisieren. Danach ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich des Baufelds B zu beginnen und das Gebäude

¹ SG 730.150.

² SG 780.100.

gemäss lit. b dieser Vorschriften zu realisieren. Ab dem Zeitpunkt der Freigabe des Gebäudes im Baufeld A wird der Bestandesschutz für die hier beschriebenen abzubrechenden Gebäudeteile im Bereich der Fläche F und Baufeld B aufgehoben.

2.2. Bereich C

- f. Im Baufeld C ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 42 m (318 m ü. M.) 10 Geschossen und einer maximalen BGF von 13'200 m² zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Eine von diesen Vorschriften bezüglich Baufeld, Gebäudehöhe, Geschosszahl abweichende Bebauung ist in einem Bebauungsplan 2. Stufe durch den Regierungsrat zu beschliessen.

2.3. Fläche F

- g. Die Fläche F ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens als öffentlicher Platz zu gestalten. Oberirdisch dürfen nur der Erschliessung und der Ausstattung des Platzes dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen. Die Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der zuständigen Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

2.4. Allgemeines

- h. Zulässige Nutzungen sind Dienstleistung, Wohnen (Hotel) und Gastronomie. Verkaufsnutzungen sind zulässig, sofern sie untergeordnet sind. Das Gebäude im Baufeld A muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotel) von 50% aufweisen.
 - i. Dachgeschosse sind ausgeschlossen.
 - j. Innerhalb des Planungssperimeters müssen Gebäude zueinander keinen Lichteinfallswinkel aber einen minimalen Abstand von 6 m einhalten. Gegen Gebäude ausserhalb des Planungssperimeters ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Baufeld A muss gegen die Liegenschaft Aeschengraben 21 keinen Lichteinfallswinkel einhalten.
 - k. Die Erschliessung der unterirdischen Autoeinstellhalle darf nur über den im Plan dargestellten Punkt erfolgen. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
 - l. In dem im Plan dargestellten Bereich sind unterirdische Verbindungen zur Erschliessung der Autoeinstellhalle auf dem Nachbargrundstück zulässig. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Verbindung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Verbindungen notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.
 - m. Die vom Grossen Rat am 22. Dezember 1977 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 119 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 13.1290 in Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern 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 Einsprecherinnen und Einsprechern 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=13.1290>

Einschreiben
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

S&A		Archiv:		KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU
BER	BESP	14. Feb. 2013			GUH-WBH
ERL					KTS ZIRK
P	AL	RE	AN	GSV	ST
D	AL	BB	BF	INV	AD
					MKK



Basel, 12. Februar 2013

Öffentliche Planauflage „Areal Aeschengraben“

Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg (Areal Aeschengraben)

Parzellen 1697 und 4222 der Sektion IV des Grundbuches der Stadt Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verkehrs-Club der Schweiz, vertreten durch die Sektion beider Basel, Gellertstrasse 29, 4052 Basel erhebt gegen obengenannte öffentliche Planauflage

EINSPRACHE

und stellt nachfolgende Anträge mit Begründung.

Hauptantrag:

1. Der Bebauungsplan Areal Aeschengraben sei nicht wie vorliegend festzusetzen.

Eventualiter:

2. Die maximal zulässige PW-Parkplatzzahl der gesamten Autoeinstellhalle sei zu reduzieren.
3. Die maximal zulässigen PW-Parkplätze seien in den Vorschriften festzulegen.
4. Die Nutzung der gesamten PW-Parkplätze exklusiv durch Hotelgäste und Beschäftigte sei in den Vorschriften sicher zu stellen. Die Nutzungsbeschränkung sei mit baulichen und/oder betrieblichen Massnahmen zu gewährleisten.
5. Die PW-Parkplätze seien lenkungswirksam zu bewirtschaften.
6. Die PW-Parkplätze seien etappenweise, entsprechend den realisierten Nutzflächen freizugeben.
7. Die Zahl der Velo-Abstellplätze sei zu erhöhen und als minimal erforderliche Anzahl in den Vorschriften festzulegen.
8. Es seien dezentral bei den Gebäude-Eingängen genügend gedeckte, sichere Velo-Abstellplätze in den Vorschriften festzulegen.
9. Für die Bauphase seien zwingend und ausschliesslich Euro 5-Baustellenfahrzeuge vorzuschreiben.

Sektion beider Basel

Verkehrs-Club der Schweiz, Gellertstrasse 29, 4052 Basel
Tel. 061 311 11 77, Fax. 061 311 11 90, PC 40-12334-9
www.vcs-blbs.ch, vcs.blbs@bluewin.ch

Begründung:

- a) Die Vorschriften zum Bebauungsplan berücksichtigen ungenügend die Umweltvorbelastung im Planungssperimeter (lufthygienisches Sanierungsgebiet, Jahresmittel-Grenzwerte bei NO₂, Ozon und Feinstaub deutlich überschritten) sowie die Vorgaben gemäss §13b Abs. 2 USG Basel-Stadt (Reduktion motorisierter Individualverkehr um mindestens 10% bis 2020).
Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf den Erlass eines Sondernutzungsplanes, wie ihn der Bebauungsplan darstellt. Hingegen sind die Bewilligungsbehörden verpflichtet, die Vorgaben des Umweltschutzgesetzes und der Luftreinhalteverordnung in entsprechenden Vorschriften umzusetzen. Die Vorschriften sind deshalb gemäss Eventual-Anträge und nachstehenden Begründungen zu korrigieren.
- b) Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Parkieranlage im BP-Perimeter und den 300 bestehenden Parkplätzen auf dem Grundstück Aeschengraben 21 (Basler Versicherung). Die Autoeinstellhallen sollen verbunden und gemeinsam erschlossen werden. Entsprechend ist die Parkplatzzahl der gesamten Anlage gemäss den aktuell geltenden rechtlichen Grundlagen zu überprüfen und anzupassen. Dabei ist - mit Rücksicht auf die lufthygienische Vorbelastung und die exzellente Erschliessung des Gebietes mit dem öffentlichen Verkehr (wo besser als hier?) - höchstens der minimale Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm 640 281 zu berücksichtigen. Die vorliegend verwendete "Variante Mitte" ist nicht nachvollziehbar, nicht sachgerecht und auch nirgendwo begründet.
- c) Die neu berechnete Parkplatzzahl muss in den Vorschriften als zulässiges Maximum festgehalten werden. Ansonsten wäre es im Rahmen des Baugesuches möglich, die Parkplatzzahl an Hand einer anderen Variante der VSS-Norm (Mitte oder Maximal) festzulegen. Damit würden die Ausführungen des Verkehrsgutachten über das Verkehrsaufkommen und die Einschätzungen des UVB über die lufthygienischen Auswirkungen obsolet. Ausserdem würde allenfalls die Schwelle einer verkehrsintensiven Einrichtung erreicht, was ein Fahrtenmodell erfordern würde.
- d) Die heute öffentlich nutzbaren 75 Parkplätze im BP-Perimeter sollen zukünftig nicht mehr im öffentlichen Verkehrsleitsystem (UVB, S. 2, eigentlich Parkleitsystem?) fungieren und sämtliche Parkplätze nur noch den Hotelgästen und den Mitarbeitenden zur Verfügung stehen (UVB, S. 1 und 7). Das Verkehrsgutachten und der UVB stützen wesentlich auf dieser Grundlage und erwähnen sie vielfach. Die Vorgabe ist deshalb zwingend in den Vorschriften festzulegen sowie bauliche und/oder betriebliche Massnahmen in der Gesamtanlage zu verlangen, welche die Nutzungseinschränkung sicher stellen. Die heute öffentlichen Parkplätze verursachen aktuell 600 Fahrten pro Tag. Bleibt die öffentliche Nutzung ungeregelt und damit möglich, verändert sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den Berechnungen in Verkehrsgutachten und UVB. Beide Unterlagen müssten überarbeitet werden. Ausserdem erreichte die Gesamtanlage damit den Schwellenwert einer verkehrsintensiven Anlage, womit ein Fahrtenmodell nötig würde (s. Verkehrsgutachten, S. 8).
Das Verkehrsgutachten geht auch davon aus, dass sich die Nutzung der 300 bestehenden Parkplätze der Basler Versicherung nicht verändert (S. 9). Auch deshalb muss sichergestellt sein, dass durch die unterirdische Verbindung der Parkieranlagen keine neue öffentliche Nutzung dieser Parkplätze (z.B. durch Mehrfachnutzung) möglich wird.

Sollten Parkplätze auch für die Verkaufsnutzung zur Verfügung stehen, müssten die zulässigen Verkaufsflächen festgelegt und Verkehrsgutachten wie UVB überarbeitet werden.

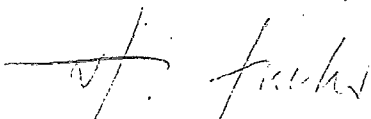
- e) Aus Umweltsicht ist es notwendig, das Verkehrsaufkommen möglichst zu minimieren, um einen Beitrag zur Sanierung des lufthygienisch belasteten Gebietes zu leisten (USG, LRV, Luftreinhalteplan beider Basel). Es genügt nicht, "eine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation" (UVB, S. 2) auszuschliessen. Um das Verkehrsaufkommen möglichst wirkungsvoll auf die stadt- und umweltverträglichen Verkehrsträger Fuss-/Velo- und öffentlichen Verkehr zu verlagern, ist eine lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze angezeigt. Die Parkplatzbewirtschaftung ist als Massnahme im Luftreinhalteplan beider Basel vorgesehen.
- f) Der Parkraum des BP-Perimeter wird bereits in der ersten Bauetappe realisiert. Die Parkplätze sollen jedoch nur in dem Umfang frei gegeben werden, wie die Nutzflächen realisiert werden. Es ist nicht sachgerecht, Parkflächen ohne zugehörige Nutzung frei zu geben.
- g) Laut Verkehrsgutachten und UVB werden gegenüber heute zusätzlich 240 Velo-Abstellplätze benötigt (UVB, S. 16). Die Berechnung dieser Anzahl berücksichtigt jedoch noch keine Plätze für Mitarbeitende und "externe" BesucherInnen des Restaurants (nicht Hotelgäste) und keine für die mögliche Verkaufsnutzung. Dieser Bedarf ist nachzuführen. Die neu ermittelte Anzahl ist verbindlich als Mindestangebot in den Vorschriften festzuschreiben.
- h) Die oberirdisch angelegten Velo-Abstellplätze sollen dezentral bei den Gebäude-Eingängen platziert werden. Für eine kundenfreundliche Nutzung sind sie sicher und gedeckt auszuführen. Es sind dazu die entsprechenden Normen zu beachten
- i) Gemäss der BAFU-Vollzugshilfe "Luftreinhaltung bei Bautransporten" wird das Bauvorhaben als grosse Baustelle eingestuft. Auch bei Einsatz einer Euro5-Flotte beim Baustellenverkehr können die CO2-Zielwerte nicht eingehalten werden (UVB, S. 24). Umso dringender muss mindestens die Euro 5-Norm für sämtliche Baustellenfahrzeuge in den Vorschriften verlangt werden. Es genügt nicht, bei der Ausschreibung vage zu verlangen, "dass die Zielwerte der spezifischen Luftemissionen (eigentlich: Luftschadstoffemissionen) möglichst eingehalten werden".

Wir begrüssen die neue Anordnung der Parkhaus-Erschliessung und die geplante Trottoirüberfahrt bei der Einmündung Parkstrasse/Aeschengraben.

Wir bitten Sie unseren Anträgen stattzugeben.

Mit freundlichen Grüssen

Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel



Stephanie Fuchs
Geschäftsführerin

Berger Liegenschaften
Kollektivgesellschaft
Riehenstrasse 41
Postfach
CH 4005 Basel

Telefon 0041 61 690 97 00
Telefax 0041 61 690 97 17

www.bergerliegenschaften.ch

Beat Berger
Geschäftsführer
Betriebsökonom HWV/MBA
b.berger@bergerliegenschaften.ch

berger liegenschaften										KEM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH				
BER	BESP	12. Feb. 2013					KTS	ZIRK			
ERL							Termin:				
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD					
	AL	BB	BF	INV	AD	MKK					

Einschreiben
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, den 8. Februar 2013

Einsprache

gegen die Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplanes im
Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg (Areal Aeschengraben)

1. Namens und im Auftrag von

Frau **Beatrice Buser-Berger**, Lettenweg 8, 4104 Oberwil, und

Frau **Yolanda Berger**, Hardstrasse 1, 4052 Basel, und als Liegenschafts-
verwalterin der Überbauung Parkweg 25, 27 / Gartenstrasse 110, 112,
reichen wir die nachfolgende Einsprache ein:

Frau Beatrice Buser-Berger und Frau Yolanda Berger sind Eigentümer von
Parzelle 757 in **Sektion 4, Parkweg 25, 27 / Gartenstrasse 110, 112**. Dieses
Grundstück grenzt unmittelbar an das „Areal Aeschengraben“ am Parkweg,
Aeschengraben, Nauenstrasse. Als direkte Nachbarn dieses Areals sind die
Einsprecherinnen von der Planung direkt betroffen und in ihren schutzwürdigen
Interessen tangiert. Sie sind daher zur vorliegenden Einsprache legitimiert. Die
Einsprache erfolgt fristgerecht innert der angesetzten Frist bis zum 12. Februar
2013.

2. Übermässige Verkehrsbelastung im Parkweg

Auf dem Planungsareal soll die Anzahl der Parkplätze um 95 auf neu 543 Parkplätze erhöht werden. Alle diese Parkplätze sollen über den Parkweg erschlossen werden. Der Parkweg ist bis heute eine der wenigen ruhigen Nebenstrassen im stark belasteten Gebiet Nauenstrasse/Aeschengraben. Die Anwohner müssen bereits heute ein sehr hohes Verkehrsaufkommen in der Nauenstrasse und am Aeschengraben dulden. Der zusätzliche Lärm und die Immissionen werden auch auf der Seite Gartenstrasse spürbar sein.

Durch die vorgesehene Erhöhung der Anzahl Parkplätze und durch die Erschliessung von 543 Parkplätzen über den Parkweg wird das Verkehrsaufkommen im Parkweg in unerträglichem Ausmass erhöht. Eine derartige Zunahme des Verkehrs ist für die Anwohner im Geviert Parkweg 25, 27 / Gartenstrasse 110, 112 unzumutbar. Der relativ schmale Parkweg ist für diese Verkehrszunahme gar nicht ausgelegt. Ein Projekt mit diesem Verkehrsaufkommen und dieser Verkehrsführung im Parkweg kann in dieser Form nicht genehmigt und bewilligt werden.

3. Keine Hochhäuser am Parkweg

Auf dem Planungsareal sollen 3 Hochhäuser von 87 m, 42 m und 34 m Höhe erstellt werden. Entlang des Parkweges entsteht auf den Baufeldern B + C eine praktisch geschlossene Hochhausfront von 42 m bzw. 34 m Höhe. Direkt vor den Liegenschaften am Parkweg 25, 27 und Gartenstrasse 110, 112 entsteht ein Hochhaus mit einer Höhe von 42 m. Dieses Hochhaus ist damit rund 3,5 Mal so hoch wie das Gebäude am Parkweg 25, 27. Das Wohnumfeld am Parkweg und an der Gartenstrasse 110, 112 ändert sich damit grundlegend. Man blickt nicht mehr auf eine ruhige, wohnliche Nebenstrasse hinaus. Der Parkweg mutiert vielmehr zu einer unwirtlichen Hochhausschlucht, in welcher sich der einzelne Mensch nicht mehr wohl fühlt. Aus den Wohnungen am Parkweg sieht man den Himmel kaum mehr. Man blickt vielmehr in trostlose Hochhausfassaden. Auch auf der Seite Gartenstrasse (Innenhof) werden das Blickfeld und der Lichteinfall massiv eingeschränkt.

Daran ändert nichts, dass der Lichteinfallswinkel von 60 Grad gegenüber dem Parkweg angeblich eingehalten wird. Der Schnitt durch den Planungssperimeter zeigt eindrücklich, dass man aus den Wohnungen am Parkweg bzw. vom Innenhof der Liegenschaft Gartenstrasse 110, 112 nur noch an die massive Hochhausfront sieht.

Durch eine Überbauung mit derartigen Hochhäusern wird der Wohnwert am Parkweg und an der Gartenstrasse 110, 112 und damit der Wert dieser Liegenschaften in einem Ausmass geschmälert, welches enteignungsähnlich wirkt.

4. Übermässig lange Bauzeit

Mit den Bauarbeiten soll im Jahr 2014 begonnen werden. Dabei werden zuerst die Gebäude am Aeschengraben/Parkweg abgebrochen und das Hochhaus im Baufeld A neu erstellt.

Danach soll das heutige Hotel Hilton abgebrochen und im Anschluss daran das Baufeld B zuerst abgebrochen und dann neu überbaut werden. Schliesslich sollen die Gebäude im Baufeld C abgebrochen und durch das neue Hochhaus ersetzt werden. Da die heutigen Gebäude auf dem Baufeld C noch relativ jung sind, ist der Terminplan für das Baufeld C noch provisorisch und ungewiss. Dieses Areal soll frühestens ab dem Jahr 2020 in Angriff genommen werden. Mit Sicherheit ist also während mindestens 10 Jahren mit einer dauernden und sehr lärm- und immissionsintensiven Abbruch- und Bautätigkeit zu rechnen. Für die Bewohner am Parkweg und am oberen Teil der Gartenstrasse ist diese Bautätigkeit vergleichbar mit anderen Grossbaustellen in Basel wie der Nordtangente, dem Centralbahnparking oder dem Messeneubau. Anders als diese bisherigen Grossbaustellen in Basel dauert diese Bautätigkeit auf dem Areal Aeschengraben aber übermässig lang. Da die Bauherrschaft sich heute noch nicht festlegt, wann genau sie das Baufeld C in Angriff nehmen will, kann sich diese Bauphase letztlich auch auf gute 15 Jahre hin erstrecken.

Eine derart lange und intensive Bautätigkeit in unmittelbarer Nachbarschaft ist unter allen Titeln unzumutbar. Immissionen von dieser Intensität und dieser Dauer in unmittelbarer Nachbarschaft wirken enteignungsähnlich. Eine sinnvolle Bewirtschaftung und Vermietung der Liegenschaften am Parkweg und an der Gartenstrasse 110, 112 wird nicht mehr möglich sein. Die Mieter werden während der übermässig langen und intensiven Bautätigkeit Mietzinsreduktionen verlangen. Aufgrund der aktuellen Gerichtspraxis muss mit erheblichen Mietzinsreduktionen gerechnet werden. Anstehende Erneuerungen in diesen Liegenschaften lassen sich kaum mehr wirtschaftlich durchführen. Die Mieter werden angesichts der Bauimmissionen aus der Nachbarschaft die erforderlichen Mietzinserhöhungen niemals akzeptieren. Der anstehende Erneuerungsbedarf muss daher für 10-15 Jahre aufgeschoben werden. Die Substanz der Liegenschaften wird beeinträchtigt. Alle diese Umstände führen zu einer massiven Wertminderung der ganzen Liegenschaft Gartenstrasse 110, 112 und Parkweg 25, 27, welche enteignungsähnlich wirkt.

5. Die Bauherrschaft, die Projektverantwortlichen und die Behörden loben die städtebauliche Qualität des Projektes am Aeschengraben und am Centralbahnplatz. Die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarn auf der „Rückseite“ des Areals am Parkweg und am „oberen“ Teil der Gartenstrasse wurden und werden dabei schlicht vergessen und missachtet.

Das Projekt missachtet und verletzt die berechtigten und schutzwürdigen Interessen der Anwohner und Eigentümer am Parkweg 25, 27 sowie an der Gartenstrasse 110, 112 in massiver Weise und kann daher nicht bewilligt werden.

Mit freundlichen Grüssen

Berger Liegenschaften KG



(Beat Berger)

Beilage: Vollmacht

V O L L M A C H T

Die unterzeichneten Eigentümer
der **Liegenschaft Parkweg 25,27 / Gartenstrasse 110,112**
erteilen hiermit Auftrag und Vollmacht an ihre Liegenschaftsverwaltung

Berger Liegenschaften KG
Riehenstrasse 41, 4005 Basel

um in ihrem Namen

Einsprache zu erheben gegen

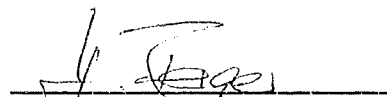
**gegen die Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplanes im
Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg (Areal Aeschengraben)**

Unterschrift der Vollmachtgeber

Oberwil, Basel, 8. Februar 2013



Beatrice Buser-Berger
Lettenweg 8
4104 Oberwil



Yolanda Berger
Hardstrasse 1
4052 Basel



UVP - Projekt
Bebauungsplan Aeschengraben 25

Bebauungsplan - Aeschengraben 25

Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die
Beurteilung der Umweltverträglichkeit



1. EINLEITUNG	4
2. ZUM UMWELTBERICHT	5
2.1 ALLGEMEINER EINDRUCK, VOLLSTÄNDIGKEIT	5
2.2 BASISDATEN UND BERECHNUNGSMODELLE.....	5
2.3 PLAUSIBILITÄT UND SENSITIVITÄT DER RESULTATE.....	5
2.4 PROJEKTBSCHRIEB.....	5
2.5 BESCHREIBUNG DES AUSGANGSZUSTANDES	5
3. BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DAS PROJEKT	6
3.1 BAUPHASE	6
3.1.1 Bereich Mobilität.....	6
3.1.2 Bereich Luft.....	6
3.1.3 Bereich Lärm	6
3.1.4 Bereich Grundwasser.....	7
3.1.5 Bereich Abwasser/ Entwässerung.....	7
3.1.6 Bereich Abfall	7
3.1.7 Bereich Altlasten	8
3.1.8 Bereich Bodenschutz	8
3.1.9 Bereich Flora und Fauna	8
3.1.10 Bereich Energie	9
3.1.11 Archäologie.....	10
3.1.12 Übrige Umweltbereiche	10
3.2 BETRIEBSPHASE	10
3.2.1 Bereich Mobilität.....	10
3.2.2 Bereich Luft.....	10
3.2.3 Bereich Lärm	10
3.2.4 Bereich Grundwasser.....	11
3.2.5 Bereich Abwasser/Entwässerung.....	11
3.2.6 Bereich Abfall	11
3.2.7 Bereich Bodenschutz	11
3.2.8 Bereich Flora und Fauna	11
3.2.9 Übrige Umweltbereiche.....	11
4. NACHKONTROLLE	12
5. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	12
6. AUFLAGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	14
7. HINWEISE UND AUFLAGEN FÜR DAS SPÄTERE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	14
7.1 BAUPHASE	14
7.1.1 Fachübergreifendes.....	14
7.1.2 Bereich Mobilität.....	15
7.1.3 Bereich Luft.....	15
7.1.4 Bereich Lärm	15
7.1.5 Bereich Grundwasser.....	16
7.1.6 Bereich Abwasser/Entwässerung.....	16
7.1.7 Bereich Abfall	16
7.1.8 Bereich Bodenschutz	16
7.1.9 Bereich Flora und Fauna	17
7.1.10 Bereich Energie	17
7.1.11 Archäologie.....	18
7.2 BETRIEBSPHASE	18
7.2.1 Bereich Luft.....	18
7.2.2 Bereich Abwasser/Entwässerung.....	18



7.2.3	<i>Bereich Abfall</i>	18
7.2.4	<i>Bereich Flora und Fauna</i>	19
7.2.5	<i>Bereich Energie</i>	19

1. Einleitung

Die Basler Versicherung AG beabsichtigt, auf dem Areal zwischen Aeschengraben, Parkweg und Nauenstrasse eine langfristig angelegte Arealentwicklung unter dem Namen "Bebauungsplan Aeschengraben" vorzunehmen. Betroffen von dem Vorhaben sind die Gebäude Aeschengraben 25/27/31 - das heutige Hotel Hilton. Herzstück soll ein neuer Verwaltungskomplex - bestehend aus zwei Solitärgebäuden und einem dritten, separaten Büro- und Hotelhochbau - werden. Die bestehende Parkingfläche mit 148 unterirdischen Parkplätzen und mehreren Ein- und Ausfahrten des Aeschengrabens 25/27/31 soll zentral umgestaltet und an die bestehenden 300 Tiefgaragenparkplätze des angrenzenden Verwaltungsgebäudes "Aeschengraben 21" angeschlossen werden. Zusätzlich sind 95 neue unterirdische Parkingplätze (Gesamtanzahl 543) im Rahmen des Vorhabens geplant.

Bei der geplanten Überbauung "Aeschengraben 25" sowie der Umgestaltung und dem Neubau von Tiefgaragenplätzen handelt es sich um die Änderung einer bestehenden Anlage, die im Endzustand einer Anlage entspricht, die im Anhang der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) aufgeführt ist (Ziffer 11.4, Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen). Für das Vorhaben besteht somit eine UVP-Pflicht. Da im vorliegenden Fall eine Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan) vorgesehen ist, gilt gemäss UVP-Verordnung Art.5 diese als massgebliches Verfahren.

Die Voruntersuchung zur UVP kann die Hauptuntersuchung gemäss Art. 10b USG ersetzen, falls sie bereits alle relevanten Fragen klärt und die Massnahmen zum Schutz der Umwelt ausformuliert sind. Für den Inhalt der Voruntersuchung, die als Umweltverträglichkeitsbericht (UVB HU) gelten soll, sind die Empfehlungen zum Inhalt des Hauptberichts nach UVP-Handbuch massgebend. Da im vorliegenden Fall diese Voraussetzung erfüllt ist, wurde auf eine eigentliche Voruntersuchung verzichtet und direkt der Hauptbericht erstellt.

Mit Datum vom 8. Januar 2013 hat die Gesuchstellerin Basler Versicherungen AG den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) «Bebauungsplan - Aeschengraben 25» beim Planungsamt eingereicht. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 14. Januar bis 12. Februar 2013.

Bei der Beurteilung des Umweltberichts haben folgende kantonale Fachstellen mitgewirkt:

- Amt für Umwelt und Energie mit den Bereichen:
 - Lärmschutz
 - Abfall
 - Abwasser/Entwässerung
 - Grundwasser
 - Altlasten
 - Bodenschutz
 - Energie
- Bau und Verkehrsdepartement
 - Planungsamt (Städtebau und Architektur),

- Amt für Mobilität
- Stadtgärtnerei (Bereich Naturschutz)
- Kantonale Denkmalpflege (Städtebild/Heimatschutz)

- Kantonales Laboratorium/Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit
- Lufthygieneamt beider Basel (Bereiche Luft und NIS)
- Kantonsarchäologie

Der vorliegende Beurteilungsbericht wurde den involvierten Fachstellen unterbreitet. Sie haben die ihren Bereich betreffenden Aussagen und Anträge überprüft und diesen zugestimmt.

2. Zum Umweltbericht

2.1 Allgemeiner Eindruck, Vollständigkeit

Der UVB ist übersichtlich und verständlich formuliert sowie in seinen Aussagen nachvollziehbar.

2.2 Basisdaten und Berechnungsmodelle

Im Bereich Verkehr, Luft, Lärm, Grundwasser sowie Flora und Fauna sind die Basisdaten und Berechnungsmodelle nicht korrekt gewählt. Die entsprechenden Anmerkungen zu den jeweiligen Fachbereichen sind unter Kapitel 3 zu finden.

2.3 Plausibilität und Sensitivität der Resultate

Die Ausführungen und Darstellungen der Resultate sind plausibel. Wir haben keine Bemerkungen.

2.4 Projektbeschreibung

Der Projektbeschreibung ist umfassend und in den Ausführungen ausreichend. Wir haben keine ergänzenden Bemerkungen anzufügen.

2.5 Beschreibung des Ausgangszustandes

Der Ausgangszustand ist umfassend beschrieben. Wir haben keine weiteren Bemerkungen.

3. Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das Projekt

Das Vorhaben wird in der Bau- und Betriebsphase die folgenden Umweltauswirkungen haben.

3.1 Bauphase

3.1.1 Bereich Mobilität

Im Bereich Verkehr entspricht die Parkplatzberechnung nicht den Vorgaben der Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt. Durch die Verwendung des mittleren Wertes anstelle des unteren Wertes bei der Parkplatzberechnung nach VSS-Norm 640 281 ergibt sich ein Überschuss von 35 Parkplätzen. In der aktuellen Bewilligungspraxis (gemäss Parkplatzverordnung Basel-Stadt) wird hingegen der untere Grenzwert verwendet. Die Genehmigung dieser zusätzlichen 35 Parkplätze (aufgrund des mittleren Wertes nach VVS-Norm) muss im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durch den Regierungsrat, respektive Grossen Rats erfolgen.

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze ist unvollständig. Es fehlen Angaben zu den Nutzungen Hotel (Mitarbeitende), Konferenz (Besucher) und Restaurant (Mitarbeitende & Besucher). Die vollständige Berechnung ist im Rahmen des Baugesuchs nachzureichen.

Durch den Baustellenverkehr sind keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

3.1.2 Bereich Luft

Das Projekt fällt aufgrund des Aushub- und Bauvolumens und der Fläche in die Massnahmenstufe B der Baurichtlinie Luft des Bundesamts für Umwelt (BAFU). Bei Baustellen der Massnahmenstufe B müssen neben den Basismassnahmen ("gute Baustellenpraxis") zusätzlich spezifische Massnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffemissionen getroffen werden.

Im Bereich Luft können in der jetzigen Planungsphase noch keine konkreten Quell- und Zielorte für die Bautransporte genannt werden. Der Zielwert von 10 g/m^3 für Stickoxide gemäss der Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bautransporten des BAFU kann mit EURO 5 Lastwagen bis zu einer Distanz von 16 km zum Ablagerungsplatz eingehalten werden. Die Ausschreibung und die Wahl des LKW-Fuhrparks sind so zu gestalten, dass die Zielwerte der spezifischen Luftschadstoffemissionen (NOx und PM10) eingehalten werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Kontroll- und Transportkonzept abzugeben, welches die wesentlichen Punkte der Massnahmen B1 bis B5 der Baurichtlinie Luft des BAFU enthalten muss. Zudem ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

3.1.3 Bereich Lärm

Durch die vorgesehene Baugrubensicherung mit Spundwänden etc. wird es zu lärmintensiven Bauarbeiten kommen. Lärm und Erschütterung werden zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Bevölkerung führen. Durch Massnahmen gemäss Baulärmrichtlinie können diese gemindert

werden. Sie unterliegen der Massnahmenstufe B der Baulärmrichtlinie. Die Basismassnahmen der Stufe A und die zusätzlichen Massnahmen der Stufe B sind umzusetzen. Bei Abweichungen zu den vorgesehenen Arbeitszeiten müssen auch für die lärmigen Arbeiten erweiterte Massnahmen (Massnahmenstufe C) zum Schutze vor übermässigen Lärmimmissionen umgesetzt werden.

Die Lärmauswirkungen während der Bauphase sind im Bericht nicht im Detail beschrieben. Diese Angaben und entsprechende Massnahmen sind in einem detaillierten Baulärmkonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.

Im Strassenverkehr erzeugt die Bauphase infolge von Materialtransporten zusätzlichen Lastwagenverkehr auf dem öffentlichen Strassennetz. Massnahmen gemäss der Massnahmenstufe A der Baulärmrichtlinie sind umzusetzen.

3.1.4 Bereich Grundwasser

Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von mindestens 16 m unter Terrain. Die Baugrubentiefe reicht im tieferen Teil max. 14 m unter Terrain. Es ist deshalb auszuschliessen, dass die Untergeschosse bis unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen. Allfällige Baugrubensicherungen (z.B. Spundwände, Rühlwände) werden nach Beendigung der Arbeiten entfernt. Entsprechende Durchleitungsmassnahmen für das Grundwasser werden während der Bauphase getroffen. Temporäre Veränderungen der Strömungsverhältnisse können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Kurzzeitig können ebenfalls Belastungen des Grundwassers durch die Pfahlfundationen durch erhöhte pH-Werte vorkommen.

Massnahmen, damit das Grundwasser nicht erwärmt wird, sind im UVB nicht beschrieben, respektive sind nicht untersucht worden. Da das Grundwasser bei Hochwasserständen bis zur Unterkante der Bodenplatte reichen kann, ist eine Wärmedämmung vorzusehen. Die Bodenplatte ist deshalb mit einer ausreichenden Dämmung zu versehen ($U\text{-Wert} \leq 0.35 \text{ W/m}^2 \cdot \text{k}$). Die genaue Vorgehensweise ist bis zur Baueingabe dem AUE, Ressort Grundwasser vorzuweisen.

Gemäss Gewässerschutzgesetz Art. 7 muss nichtverschmutztes Abwasser versickert werden. Die Versickerungsmöglichkeiten von Dachwasser sind zu wenig untersucht worden. Die Versickerung des gesamten Dachwassers ist in der Planung aufzunehmen und bis spätestens zur Baueingabe muss aufgezeigt werden, dass das gesamte Dachwasser versickert werden kann.

Ansonsten kann der Grundwasserschutz gemäss heutigem Stand der Technik gewährleistet werden.

3.1.5 Bereich Abwasser/ Entwässerung

Die Behandlung der Baustellenabwässer wird gemäss der Empfehlung der SIA-Richtlinie Nr. 431 durchgeführt. Bei einer lückenlosen Anwendung dieser Richtlinie lassen sich negative Auswirkungen verhindern.

3.1.6 Bereich Abfall

Bezüglich Abfallentsorgung ist in der Bauphase voraussichtlich nicht mit Schwierigkeiten bei der Entsorgung zu rechnen. Schadstoffuntersuchungen im Rahmen der Bau- bzw. Rückbaugesuche

schaffen Gewissheit über allfällige Problemabfälle in Gebäuden und garantieren die fachgerechte Entsorgung. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (USG, TVA, VeVA, Aushubsrichtlinie) sind die Umweltauswirkungen gering.

3.1.7 Bereich Altlasten

Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Unfälle, Auffüllungen oder Havarien sind keine bekannt. Geringe Belastungen im Bereich von Gebäudehinterfüllungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese müssen beim Aushub ordnungsgemäss entsorgt werden.

3.1.8 Bereich Bodenschutz

Aufgrund der Platzverhältnisse werden die vorhandenen Grünflächen zurückgebaut und teilweise als Installationsflächen genutzt. Ober- und Unterboden werden ausgehoben, extern zwischengelagert und für die Umgebungsgestaltung wiederverwendet. Bei korrektem Umgang bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau sind die Auswirkungen auf den Boden minim. Aufgrund der langen Zeitspanne zwischen den einzelnen Bauphasen ist fraglich, ob genau das vor Ort entnommene Material für die Umgebungsgestaltung wieder verwendet werden kann.

3.1.9 Bereich Flora und Fauna

Die extensive Begrünung der Flachdächer ist eine Leistung per se (§72 BPG), die nicht Gegenstand der Grünflächenbilanz sein kann. Überdies müssen die Baumbilanz und die Grünflächenbilanz sauber getrennt werden. Eine nachvollziehbare Grünflächenbilanz mit Plangrundlage fehlt und ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

Zudem sind in diesem Sinne die folgenden Abschnitte im UVB nicht korrekt:

Seite 4, Zusammenfassung und Seite 49, Schlussfolgerungen: "Die wenigen negativen Auswirkungen (Baumfällungen) sind tragbar und werden durch die Ersatzmassnahmen und die extensive Dachbegrünung mindestens kompensiert".

Seite 9, Flächen: "Die nachfolgende Grünflächenbilanz berücksichtigt neben den bodennahen Grünflächen auch die Dachbegrünungen, welche durch den Gebäudeabriss verloren gehen und durch die Neubauten generiert werden."

Die folgende Aussage im UVB ist zudem widersprüchlich:

Seite 9, Flächen: "Rabatten und Einzelbäume entlang des Aeschengrabens (Allmend) sind geschützt, von den Arbeiten nicht tangiert und werden in der Bilanz nicht berücksichtigt."

Seite 48: Die 4 Platanen am Aeschengraben auf Höhe Gebäude 1 werden in der Bauzeit nicht zu halten sein und der Ersatz an Ort und Stelle erscheint nicht sinnvoll.

Die Frage temporärer Grünflächen (bedeutsam aufgrund der langen Realisierungszeit) wird im UVB nicht behandelt. Von Zeitnähe (vgl. UVB 6.16.3 Seite 48) kann angesichts der Realisierung bis 2030 nicht gesprochen werden. Temporäre Grünflächen sind deshalb vorzusehen und anlässlich der ersten Baueingabe zu projektieren.

Zur Umgebungsgestaltung im UVB auf Seite 8 (3. Absatz, neuer Platz) ist ferner anzumerken, dass nach mündlicher Information durch das Planungsamt gegenwärtig nicht klar erscheint, ob

der Platz so (oder ähnlich) wie im UVB dargestellt, angelegt werden soll. Es ist davon auszugehen, dass seine effektive Gestalt in einem zu gegebener Zeit auszuschreibenden Wettbewerb (Variationsverfahren) gefunden werden muss. In diesem Kontext werden die Vorgaben bezüglich Baumbestand und Grünflächen angebracht. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs, als Vernetzungsstruktur (Biotopverbund) und gemäss dem Hochhauskonzept (s. 6.16.2) sind die im Projekt vorgeschlagenen Grünflächen deutlich zu vergrössern. Diese Kompensation kann ohne Einschränkung der Funktionalität geschehen.

Zur Gesamtbeurteilung im UVB auf Seite 51 ist anzumerken, dass die Einschätzung ("geringe Verbesserungen sind möglich") nicht falsch ist. Das Areal effektiv zu durchgrünen, ist allerdings bisher nicht vorgesehen, so dass sich verglichen mit heute trotz der positiven Grünflächenbilanz von 200m² der Gewinn an Grünsubstanz relativiert. Nach den vorgelegten Plänen (Endzustand 2030) liegen die Grünflächen deutlich weiter auseinander als gegenwärtig; die neu entstehenden Grünflächen konzentrieren sich auf die Randbereiche. Obwohl heute praktisch keine standortheimische Arten vorhanden sind, gewährt das vorhandene "Abstandsgrün" u.a. auch aufgrund der Anordnung auf dem Areal der gängigen Stadtfauna doch Rückzugs- und Unterschlupfmöglichkeiten und dient als verbindendes Vernetzungselement.

Auf Seite 49 des UVB wird festgehalten, dass die Dachbegrünung der Neubauten (exkl. Hochhaus) geplant ist. Dieser Ausschluss ist zu begründen, denn das Gesetz (BPG §72) sieht nur Ausnahmen vor, wenn das Dach vollflächig anders genutzt wird.

Während der Bauphase ist auch auf der angrenzenden Allmend ein sachgerechter Schutz der zu erhaltenden Bäume nach den gängigen Vorschriften der Stadtgärtnerei (Merkblatt Baumschutz auf Baustellen) anzubringen.

3.1.10 Bereich Energie

Die Basler Versicherungen verpflichten sich im Bebauungsplan eine nachhaltige Entwicklung in allen Einflussbereichen umzusetzen und ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für Neubauten bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energieverbrauch, Baustoff-Ökologie, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild, Lebenszykluskosten und Nutzungsqualität.

Die Entwicklung des Gevierts Aeschengraben bedingt eine Entflechtung der bestehenden Bausubstanz zur Arealüberbauung. Gleichzeitig soll der sorgfältige Umgang mit dem Bestand eine Balance zwischen Ressourcenschonung, Energieeffizienz und Betrieb eines wirtschaftlichen Businesshotels für die Stadt Basel in gehobenem Standard ermöglichen. Die Art und Weise sowie die Quantifizierung (Labelling) aus Bestand, Neubau und Nutzung des Gevierts ist somit von mehreren Faktoren abhängig (z.B. internationale Betreiberanforderungen von Hotelketten) und dient als Bekenntnis und Leitlinie zur Zielformulierung.

Für die erste Bauetappe, bestehend aus einem Hochhaus- Neubau mit vorwiegend Hotelnutzung und einem grosszügigen Aussenraum, wird hinsichtlich energetischer und ökologischer Qualität ein Standard angestrebt, welcher deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegt. Dieser vereint Aspekte von Gesundheit und Behaglichkeit und beinhaltet die Optimierung des Projektes in Bezug auf Gesamtenergieeffizienz und Lebenszykluskosten. Öffentliche und halböffentliche Begegnungszonen im Freiraum schaffen eine soziale Qualität und werten das Quartier im Kontext

Bahnhof, Boulevard und Stadt auf. Für die zweite und dritte Bauetappe ist der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung zu berücksichtigen.

3.1.11 Archäologie

Die Parzelle des Projektperimeters liegt nicht in einer dichten Fundzone, denn sie liegt knapp vor der spätmittelalterlichen Stadtmauer mit zugehörigem Graben und Grabenstützmauer. Im Umfeld kamen in den vergangenen Jahrzehnten jedoch immer wieder verfüllte Sodbrunnen von vor der Stadtmauer liegenden Gütern zum Vorschein. Ausserdem machte Mitte des 19. Jahrhunderts ein bronzezeitliches Depot von Bronzewaffen und -geräten beim südlichen Ende der Elisabethenstrasse von sich zu reden.

Aus diesem Grund ist der Beginn der Bodeneingriffe (Aushub- und Abbrucharbeiten unterhalb des heutigen Gehniveaus, bei Leitungsbauten inkl. Wiederaushub bestehender Trassees) der Archäologischen Bodenforschung eine Woche im Voraus zu melden. Zudem sind archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallobjekte, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Böden, Brandschichten, Gräber) der Archäologischen Bodenforschung umgehend zu melden. Die Bauarbeiten sind im betreffenden Bereich bis zur Freigabe durch die Archäologische Bodenforschung einzustellen.

3.1.12 Übrige Umweltbereiche

Zu den Bereichen Landschaft & Stadtbild/Heimatschutz & Denkmalpflege, Städtebau & Architektur, Störfallvorsorge, Nichtionisierende Strahlung (NIS) und Oberflächengewässer haben wir keine Bemerkungen.

3.2 Betriebsphase

3.2.1 Bereich Mobilität

Durch den erzeugten Verkehr sind keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

3.2.2 Bereich Luft

Während der Betriebsphase nehmen die Emissionen aus den Parkiervorgängen sowie die zusätzlichen NO_x-Emissionen am Parkweg aufgrund der höheren Parkplatzzahl etwas zu. Auf die lokale Immissionsbelastung haben diese Zusatzemissionen jedoch keinen wesentlichen Einfluss.

3.2.3 Bereich Lärm

Das Vorhaben wird im zweistreifigen Bereich der Parkstrasse zu einer deutlichen Erhöhung der Belastung aus dem Strassenlärm führen. Gemäss den Berechnungen wird jedoch der Immissionsgrenzwert nicht erreicht. Die Anforderung nach Artikel 9 der LSV wird damit eingehalten.

Die Belastung aus den Ein- und Ausfahrten wird nach Anhang 6 (Industrie- und Gewerbelärm) beurteilt. Hier können die Planungswerte eingehalten werden.

3.2.4 Bereich Grundwasser

Für eine fachgerechte Lastabtragung und Erdbebensicherheit muss im Bereich des künftigen Hochhauses eine noch festzulegende Anzahl Pfahlfundationen eingebracht werden. Diese Fundationen reichen bis in den Fels und somit auch in das Grundwasser. Im Gewässerschutzbereich darf die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand laut Gewässerschutzverordnung höchstens um 10 % vermindert werden. Dieser Grenzwert gilt auch für das vorliegende Projekt im Gewässerschutzbereich üB. Eine Einschränkung der Durchflusskapazität wird in der grössten Ordnung von 10 % erwartet.

3.2.5 Bereich Abwasser/Entwässerung

Mehrere gewerbliche Nutzungen werden erst mit der Baueingabe bekannt sein (Schwimmbad, Chemischreinigung etc.). Mit den heute zur Verfügung stehenden Verfahrenstechniken können industrielle und gewerbliche Abwässer soweit vorbehandelt werden, dass keine relevanten Umweltbelastungen entstehen. Mit der Baueingabe sind die genauen Angaben zu den Nutzern (Gastro, chemische Reinigung, Schwimmbad etc.) und den dabei anfallenden Abwasserqualitäten einzureichen.

Mit der Realisierung einer Grauwassernutzung könnte neben einer Trinkwassereinsparung auch eine Verminderung der Abwassermenge und damit eine Reduktion der Umweltbelastung erreicht werden. Für die Betriebsphase ist zudem die Vergrösserung der vorhandenen unterirdischen Versickerungsanlage vorgesehen.

3.2.6 Bereich Abfall

In der Betriebsphase fallen keine besonderen Abfälle an. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (USG, TVA, VeVA, Abfallverordnung BS, Verordnung über Abfallsammlung BS) sind die Umweltauswirkungen gering.

3.2.7 Bereich Bodenschutz

Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils im Endzustand um ca. 200 m² wird eine geringe Verbesserung gegenüber heute erzielt.

3.2.8 Bereich Flora und Fauna

Die sachgerechte Pflege entscheidet über den langfristigen Erfolg der Massnahmen. Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand erscheinen in beschränktem Umfang möglich. Sie verstehen sich vor allem als Massnahmen des ökologischen Ausgleichs (Art. 18b NHG, § 9² NLG).

3.2.9 Übrige Umweltbereiche

Zu den Bereichen Landschaft & Stadtbild/Heimatschutz & Denkmalpflege, Städtebau & Architektur, Störfallvorsorge, Nichtionisierende Strahlung (NIS), Altlasten, Oberflächengewässer und Energie haben wir keine Bemerkungen.

4. Nachkontrolle

Im Bereich Luft werden während der Bauphase die Baumaschinen sowie die installierten Anlagen zur Staubminderung regelmässig kontrolliert.

Im Bereich Lärm sind während der Bauphase die Erschütterungen im Rahmen von lärmintensiven Arbeiten (Spundwände etc.) messtechnisch zu begleiten.

Im Bereich Abwasser/Entwässerung wird das AUE, Fachstelle Industrie- und Gewerbeabwasser, während der Bauphase periodisch auf der Baustelle die Funktionstüchtigkeit der installierten Abwasservorbehandlungsanlage kontrollieren. Ebenfalls wird während der Betriebsphase periodisch die Funktionstüchtigkeit der Abwasservorbehandlungsanlagen kontrolliert.

Im Bereich Abfall erfolgt eine Kontrolle auf die vorgängige Entfernung schadstoffhaltiger Bauteile bei Abbruchbeginn. Ca. 3 Monate nach Inbetriebnahme (Hotel- und Gastrobereich) erfolgt die Kontrolle der Abfallbewirtschaftung.

Im Bereich Bodenschutz erfolgt eine Kontrolle anlässlich der ordentlichen Bauabnahme.

Im Bereich Grundwasser erfolgt in der Bauphase eine Kontrolle während der Betonpfahlbauarbeiten und während dem Anbringen der Bodenplatten.

Im Bereich Flora und Fauna erfolgt während der Bauphase eine Kontrolle zum sachgerechten Schutz zu erhaltender Bäume auch auf angrenzenden Allmend nach den gängigen Vorschriften der Stadtgärtnerei (Merkblatt Baumschutz auf Baustellen). Ebenfalls erfolgt eine Kontrolle im Rahmen der Bauabnahmen der einzelnen Projektphasen.

Im Bereich Energie ist eine energetische Optimierung über 3 Betriebsjahre vorzusehen. Die notwendigen Messberichte sind dazu vorzusehen und die Resultate sind vorzulegen.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Bauphase

Auswirkungen in den Bereichen Verkehr, Luft und Lärm sind vor allem aufgrund der Bauarbeiten und des Baustellenverkehrs zu erwarten.

Im Bereich Verkehr sind keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

Im Bereich Luft gilt das Bauvorhaben aufgrund des Aushub- und Bauvolumens und der Fläche als grosse Baustelle und fällt in die Massnahmenstufe B der Baurichtlinie Luft des Bundesamtes für Umwelt (BAFU).

Im Bereich Lärm hat das Projekt lärmige und lärmintensive Arbeiten zur Folge. Sie unterliegen der Massnahmenstufe B der Baulärmrichtlinie. Der Mehrverkehr infolge der Materialtransporte unterliegt der Massnahmenstufe A der Baulärmrichtlinie.

Im Bereich Abwasser/Entwässerung lassen sich bei einer lückenlosen Anwendung der SIA-Richtlinie Nr. 431 (Entwässerung von Baustellen) die negativen Umweltauswirkungen verhindern.

Im Bereich Abfall sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen die Umweltauswirkungen gering.

Im Bereich Archäologie sind auf der Parzelle des Projektperimeters archäologische Funde nicht ausgeschlossen.

Im Bereich Bodenschutz sind bei korrektem Umgang bei Bauaushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau die Umweltauswirkungen minim. Aufgrund der langen Zeitspanne zwischen den einzelnen Bauphasen ist allerdings fraglich, ob genau das vor Ort entnommene Material für die Umgebungsgestaltung wiederverwendet werden kann.

Im Bereich Grundwasser sind kurzzeitige Belastungen durch die Pfahlfundationen durch erhöhte pH-Werte während der Bauphase zu erwarten.

Im Bereich Flora und Fauna werden in den (durch viele Jahre getrennten) Bauphasen Einschränkungen der Grünflächen - vor allem der Baumsubstanz - nicht zu vermeiden sein. Temporäre Grünflächen können diese Defizite allenfalls ausgleichen.

In den übrigen Bereichen sind während der Bauphase keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Betriebsphase

Im Bereich Verkehr ist durch den erzeugten Mehrverkehr mit keinen verkehrstechnischen Problemen zu rechnen.

Im Bereich Luft nehmen die verkehrlichen Emissionen aufgrund der höheren Parkplatzzahl etwas zu. Auf die lokale Immissionsbelastung haben diese Zusatzemissionen jedoch keinen wesentlichen Einfluss.

Im Bereich Lärm kann der Planungswert nach Industrie- und Gewerbelärm für Büronutzungen als auch für Wohn- und Hotelnutzungen eingehalten werden.

Auf den übergeordneten Zufahrtsstrassen (Aeschengraben und Nauenstrasse) muss aufgrund der geringen Verkehrszunahme mit keiner wahrnehmbaren Mehrbelastung gerechnet werden. Im Bereich der Feinerschliessung (Parkweg) können die gesetzlichen Anforderungen (Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden.

Im Bereich Abwasser/Entwässerung können mit den heute zur Verfügung stehenden Verfahrenstechniken die industriellen und gewerblichen Abwässer soweit vorbehandelt werden, dass keine relevanten Umweltbelastungen entstehen. Mit der Realisierung einer Grauwassernutzung könnte Trinkwasser eingespart und die Abwassermenge (u.a. Meteorabwasser des Daches) verringert werden.

Im Bereich Abfall sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen die Umweltauswirkungen gering.

Im Bereich Bodenschutz wird durch die Erhöhung des Grünflächenanteils im Endzustand um ca. 200 m² eine geringe Verbesserung erzielt.

Im Bereich Grundwasser ist das ganze Meteorwasser zu versickern. Eine Einschränkung der Durchflussskapazität wird in der grössten Ordnung von 10 % erwartet.

Im Bereich Flora und Fauna entscheidet die sachgerechte Pflege über den langfristigen Erfolg der Massnahmen. Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand erscheinen in beschränktem Umfang möglich.

In den übrigen Bereichen sind während der Betriebsphase keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Projekt Bebauungsplan Aeschengraben 25 erfüllt in der beantragten Form und unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflagen die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung.

6. Auflagen im Bebauungsplan

Es werden keine Spezialauflagen zum Bebauungsplan beantragt.

7. Hinweise und Auflagen für das spätere Baubewilligungsverfahren

7.1 Bauphase

7.1.1 Fachübergreifendes

- 7.1.1.1 Für die verschiedenen Bauphasen ist jeweils eine Umweltbaubegleitung vorzusehen. Diese soll von der Bauherrschaft die Kompetenz erhalten, direkt mit den kantonalen Fachstellen in Kontakt zu treten und diese unter anderem über den Bauablauf und über umweltrelevante Projektänderungen zu informieren. Zudem ist das Pflichtenheft der ökologischen Baubegleitung den kantonalen Fachstellen zur Beurteilung abzugeben.

7.1.2 Bereich Mobilität

- 7.1.2.1** Die vollständige Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze mit den Angaben zu den Nutzungen Hotel (Mitarbeitende), Konferenz (Besucher) und Restaurant (Mitarbeitende & Besucher) ist im Rahmen des Baugesuchs nachzureichen.

7.1.3 Bereich Luft

- 7.1.3.1** Vor Baubeginn ist dem Lufthygieneamt beider Basel (LHA) ein Transport- und ein Kontrollkonzept abzugeben, welche die wesentlichen Punkte der Massnahmen B1 bis B5 der Baurichtlinie Luft (BauRLL) des BAFU enthalten muss. Das Transportkonzept muss detailliert aufzeigen, wie die Zielwerte gemäss der Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bautransporten des BAFU eingehalten werden können.
- 7.1.3.2** Alle Basisanforderungen gemäss der BauRLL des BAFU vom 2009 gestützt auf Anhang 2, Ziffer 88 der LRV sind umzusetzen. Insbesondere sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass in der Umgebung der Baustelle keine übermässigen Immissionen - namentlich durch Staub, Abgase oder Geruch - auftreten.
- 7.1.3.3** Folgende dieselbetriebenen Maschinen und Geräte für den Einsatz auf Baustellen müssen gestützt auf Artikel 19a der LRV sowie auf § 6, Absatz 4 der kantonalen Massnahmenverordnung mit einem Partikelfiltersystem ausgerüstet sein:
- Sämtliche Maschinen mit einer Leistung ab 55 kW
 - Maschinen ab Baujahr 2000 mit einer Leistung ab 37 kW
 - Maschinen mit Baujahr ab 2010 mit einer Leistung ab 18 kW
 - Maschinen mit Baujahr vor 2000 mit einer Leistung ab 37 kW: ab 01. Mai 2015
- 7.1.3.4** Bei Strassen, die zum Anliefern und Abführen von Material dienen und bei denen während Trockenwetterperioden bei der Befahrung mit Fahrzeugen Staubemissionen auftreten können, sind geeignete Massnahmen zur Verhinderung von Staubemissionen zu treffen (z.B. Asphaltieren, Berieselung mit Wasser etc.).
- 7.1.3.5** Die Ausfahrten aus dem Baustellenbereich ins öffentliche Strassennetz sind mit wirkungsvollen Schmutzschleusen, wie z.B. Radwaschanlagen, zu versehen.
- 7.1.3.6** Vorbehalten bleibt die Anordnung weiterer Massnahmen beim Auftreten von übermässigen Immissionen in der Umgebung, verursacht durch Tätigkeiten auf der Baustelle.

7.1.4 Bereich Lärm

- 7.1.4.1** Dem Baugesuch muss ein detailliertes Baulärmkonzept beigelegt werden. Besonderen Wert gelegt wird dabei auch auf die Beschreibung der lärmintensiven Arbeiten (Rammarbeiten, Spundwände).
- 7.1.4.2** Besonders lärmintensive Arbeiten benötigen gemäss Art. 13 der Lärmschutzverordnung Basel-Stadt eine Bewilligung des AUE.

7.1.5 Bereich Grundwasser

- 7.1.5.1** Es muss bis zur Baueingabe aufgezeigt werden, dass das gesamte Dachwasser versickert werden kann.
- 7.1.5.2** Die Bodenplatte ist mit einer ausreichenden Dämmung zu versehen ($U\text{-Wert} \leq 0.35 \text{ W/m}^2\text{K}$). Die genaue Vorgehensweise ist bis zur Baueingabe dem AUE, Ressort Grundwasser vorzuweisen.

7.1.6 Bereich Abwasser/Entwässerung

- 7.1.6.1** Auf der Baustelle anfallende Abwässer sind gemäss den Vorgaben der SIA-Richtlinie Nr. 431 zu behandeln (GSchV Art. 8 und Anhang 3.3 Ziff. 23).
- 7.1.6.2** Die Lager- und Umschlagsflächen für Chemikalien und Sonderabfälle sind durch bauliche Massnahmen (Auffangwanne, abflussloser Raum etc.) so auszubilden, dass auslaufende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (GSchG Art. 22 Abs. 1 und 2).

7.1.7 Bereich Abfall

- 7.1.7.1** Für den Rückbau der abzubrechenden Gebäude ist mit dem Baubegleiten eine Schadstoffuntersuchung (Gebäudecheck) sowie ein Rückbau- und Entsorgungskonzept einzureichen.
- 7.1.7.2** Für die Aushubarbeiten ist darzustellen, welche Massnahmen beim Auftreten von kontaminiertem Erdreich getroffen werden. Die entsprechenden Angaben sind ebenfalls mit dem Baubegleiten einzureichen.

7.1.8 Bereich Bodenschutz

- 7.1.8.1** Vor dem Aushub ist der Oberboden chemisch auf die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und organischer Kohlenstoff zu untersuchen. Falls die Gesuchstellerin schriftlich zusichert, dass der ausgehobene und andernorts zwischengelagerte Oberboden vollumfänglich auf die Baustelle zurückkehrt und für die Rekultivierung wiederverwendet wird, ist keine chemische Untersuchung nötig. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)
- 7.1.8.2** Zwischenlager von Ober- und/oder Unterboden, die grösser als 50 m^3 sind oder länger als einen Monat bestehen bleiben, sind sofort z.B. mit einer winterharten Luzerne-Kleegrasmischung zu begrünen. Die begrüneten Zwischenlager sollen ohne schwere Maschinen zu bewirtschaften sein (z.B. Mähen mit Balkenmäher) (Art. 6, Abs. 2, VBBo).
- 7.1.8.3** Überschüssiger Ober- und Unterboden kann an Dritte abgegeben werden, wenn mit chemischen Analysen nachgewiesen ist oder sonst feststeht, dass er unbelastet ist. Falls der Boden über die Richtwerte der VBBo hinaus belastet ist, muss der Abgeber den Abnehmer über den Entnahmeort und über die Belastung informieren. Der Abgeber muss

der Behörde zusätzlich den Ausbringstandort des belasteten Bodens mitteilen (Art. 7, Abs. 2, VBBo).

- 7.1.8.4** Ober- und Unterboden, der über die Prüfwerte der VBBo hinaus belastet ist, darf nicht an Dritte abgegeben werden; er muss umweltgerecht entsorgt werden. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)
- 7.1.8.5** Falls Ober- und/oder Unterboden zugeführt werden soll, ist deren Herkunft dem AUE vor dem Einbau mitzuteilen. Für den zugeführten Oberboden muss mit chemischen Analysen nachgewiesen werden oder sonst feststehen, dass er unbelastet ist (Art. 7, Abs. 2, VBBo).
- 7.1.8.6** Das Befahren, Ab- und Auftragen von Ober- und Unterboden (A- und B-Horizont) darf nur innerhalb der Vegetationsperiode stattfinden und wenn der Boden genügend abgetrocknet ist (Art. 6, Abs. 1, VBBo).
- 7.1.8.7** Ober- und Unterboden (A- und B-Horizont) dürfen bei Bauvorhaben nur mit Raupenfahrzeugen befahren werden. Das Befahren des Bodens mit schweren Baumaschinen oder Pneufahrzeugen ist zu unterlassen (Art. 6, Abs. 1, VBBo).
- 7.1.8.8** Für das Befahren des Bodens mit Lastwagen oder mit schweren Baumaschinen, deren Gewicht die Tragfähigkeit des Bodens überschreiten, ist eine Baupiste auf dem gewachsenen, begrünten Boden anzulegen (Art. 6, Abs. 1, VBBo).
- 7.1.8.9** Bauten und Anlagen unter als Gärten oder Grünanlagen anzulegenden Grundstücksteilen müssen mit einer ausreichenden Erdschicht überdeckt werden. (§ 52, Abs. 3, BPG)

7.1.9 Bereich Flora und Fauna

- 7.1.9.1** Im Sinne des ökologischen Ausgleiches, als Vernetzungsstruktur (Biotopverbund) und gemäss dem Hochhauskonzept (vgl. UVB 6.16.2) sind die im Projekt vorgeschlagenen Grünflächen deutlich zu vergrössern. Die effektive Ausgestaltung des öffentlichen Platzes und Vorgaben bezüglich Baumbestand und Grünflächenvergrösserung muss im auszuschreibenden Wettbewerb (Varianzverfahren) gefunden und festgelegt werden.
- 7.1.9.2** Temporäre Grünflächen sind vorzusehen und anlässlich der ersten Baueingabe zu projektieren.
- 7.1.9.3** Im Baubewilligungsverfahren ist eine nachvollziehbare Grünflächenbilanz mit Plangrundlage einzureichen.
- 7.1.9.4** Der Ausschluss der Dachbegrünung des Hochhauses ist zu begründen, denn das BPG §72 sieht nur Ausnahmen vor, wenn das Dach vollständige anders genutzt wird.

7.1.10 Bereich Energie

- 7.1.10.1** Bis zur Baueingabe muss aufgezeigt werden, wie für die erste Bauentappe, bestehend aus einem Hochhaus-Neubau mit vorwiegend Hotelnutzung und einem grosszügigen

Aussenraum, ein Standard hinsichtlich energetischer und ökologischer Qualität angestrebt wird, welcher deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegt. Für die 2. und 3. Bauetappe ist der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung zu berücksichtigen.

7.1.11 Bereich Archäologie

7.1.11.1 Der Beginn der Bodeneingriffe (Aushub- und Abbrucharbeiten unterhalb des heutigen Gelniveaus, bei Leitungsbauten inkl. Wiederaushub bestehender Trassees) ist der Archäologischen Bodenforschung 1 Woche im Voraus zu melden.

7.1.11.2 Archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallobjekte, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Böden, Brandschichten, Gräber) sind der Archäologischen Bodenforschung umgehend zu melden. Die Bauarbeiten sind im betreffenden Bereich bis zur Freigabe durch die Archäologische Bodenforschung einzustellen.

7.2 Betriebsphase

7.2.1 Bereich Luft

7.2.1.1 Die Küchenquellenabluft ist gemäss den „Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach“ des BAFU's Stand 1.2.1995, mindestens 1,5 m über das höchste Flachdach zu führen und senkrecht nach oben auszustossen.

7.2.2 Bereich Abwasser/Entwässerung

7.2.2.1 In die öffentliche Kanalisation abgeleitete Abwässer müssen den Vorschriften der GSchV entsprechen. Die Grenzwerte dürfen nicht durch Verdünnen oder Vermischen mit anderem Abwasser erreicht werden (GSchV Anhang 3.2).

7.2.2.2 Die Anwendung von Nassmüllentsorgungsanlagen mit Anschluss an die Kanalisation ist nicht gestattet (GSchV Art. 10).

7.2.2.3 Mit der Baueingabe sind genaue Angaben zu den Nutzern (Gastro, chem. Reinigung, Schwimmbad etc.) und den dabei anfallenden Abwasserqualitäten einzureichen.

7.2.3 Bereich Abfall

7.2.3.1 Für Hotel- und Gastrobereich ist dem AUE, Abteilung Abfall ein Entsorgungskonzept mit Aussagen zu Abfallarten, -mengen, -lagerung und -entsorgung zu zustellen.

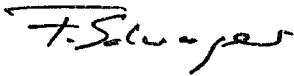
7.2.4 Bereich Flora und Fauna

7.2.4.1 Die sachgerechte Pflege der Grünsubstanz (Bäume und Grünflächen) ist langfristig sicherzustellen.

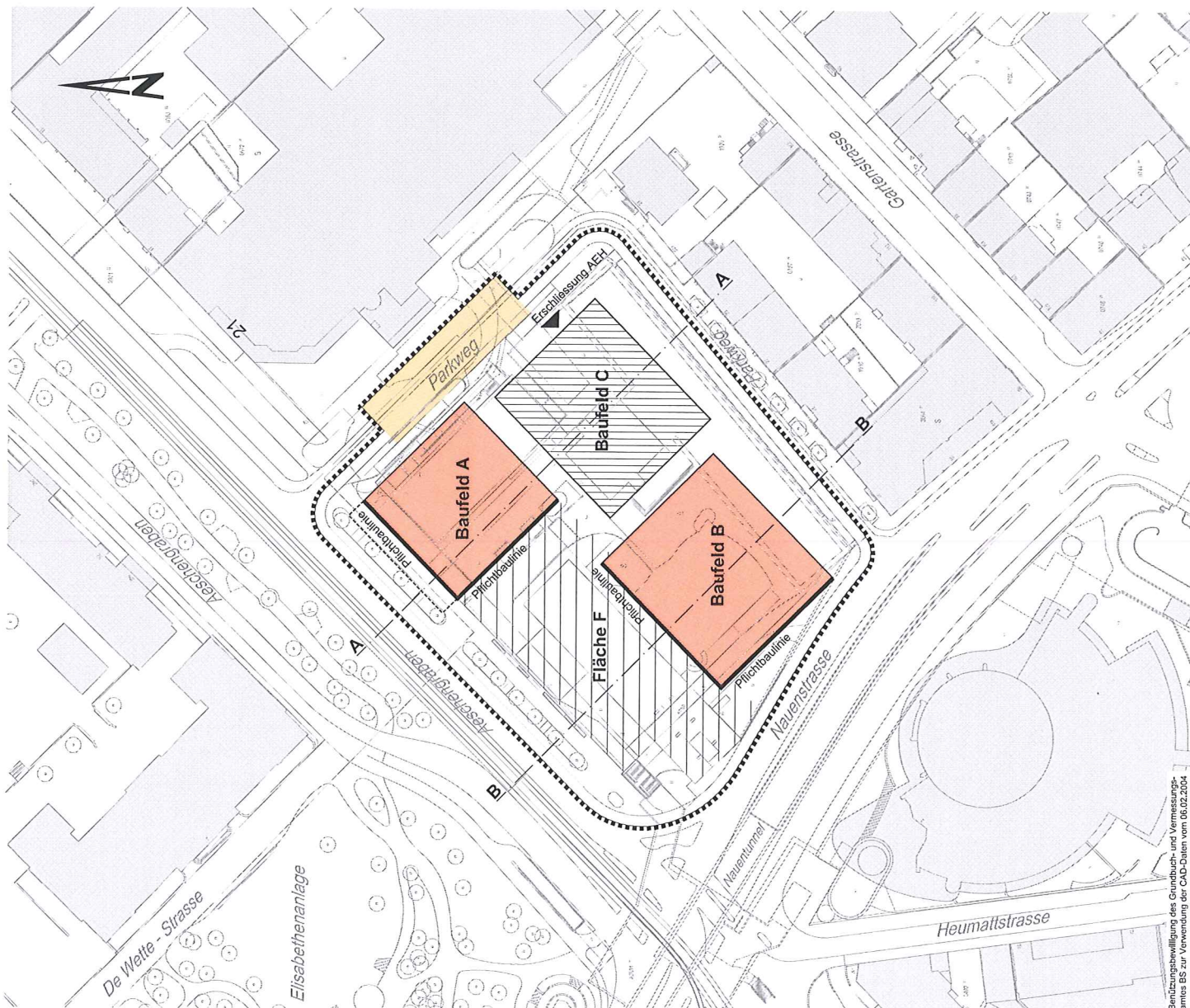
7.2.5 Bereich Energie

7.2.5.1 Es ist eine energetische Optimierung über 3 Betriebsjahre vorzusehen. Notwendige Messeinrichtungen sind entsprechend vorzusehen und die Resultate sind vorzulegen.

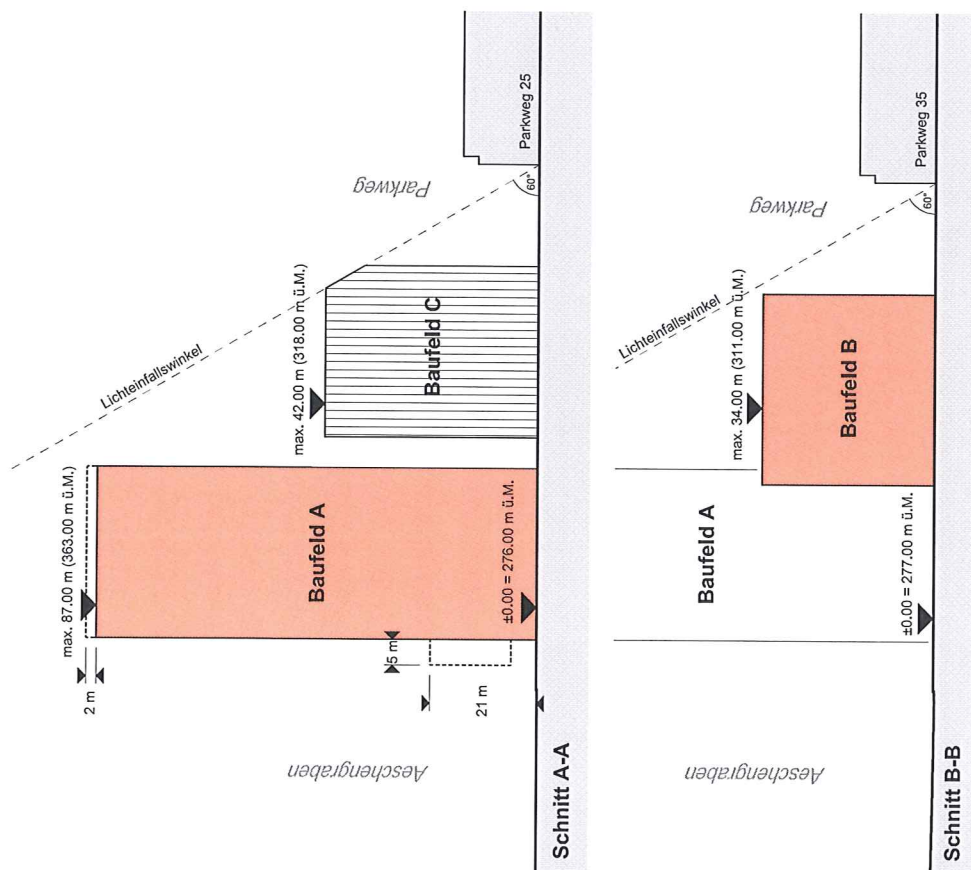
Amt für Umwelt und Energie
Koordinationsstelle Umweltschutz



Franziska Schwager



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

Planungsperimeter

Baufeld A, B

Baufeld C

Fläche F

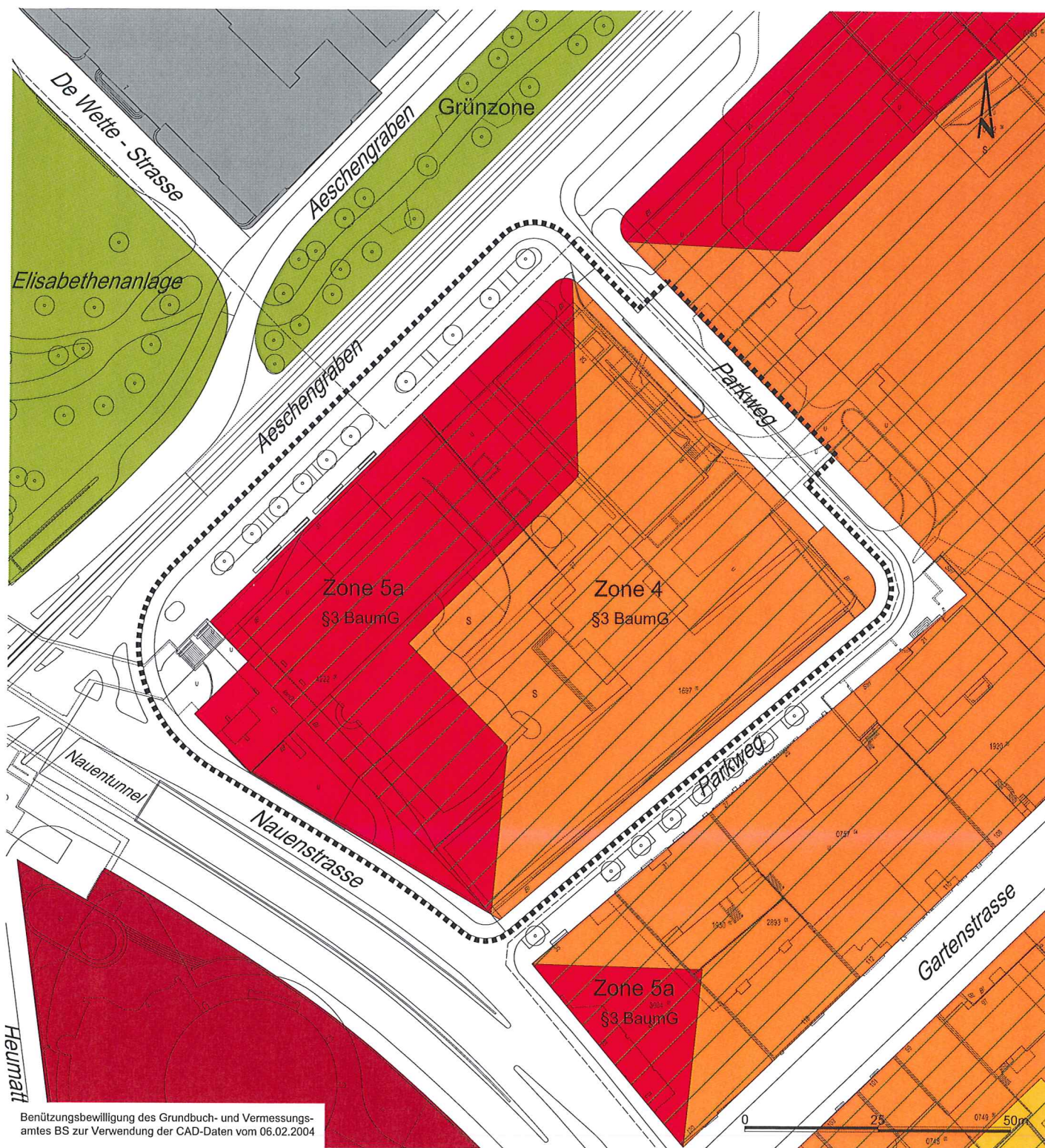
unterirdische Verbindung

Areal Aeschengraben

Bebauungsplan

Datum	14.12.2012
Revision	
Format	A3
Maussstab	1:1000
Projektleiter	fo (AN)
Zeichner	bo (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13702

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



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

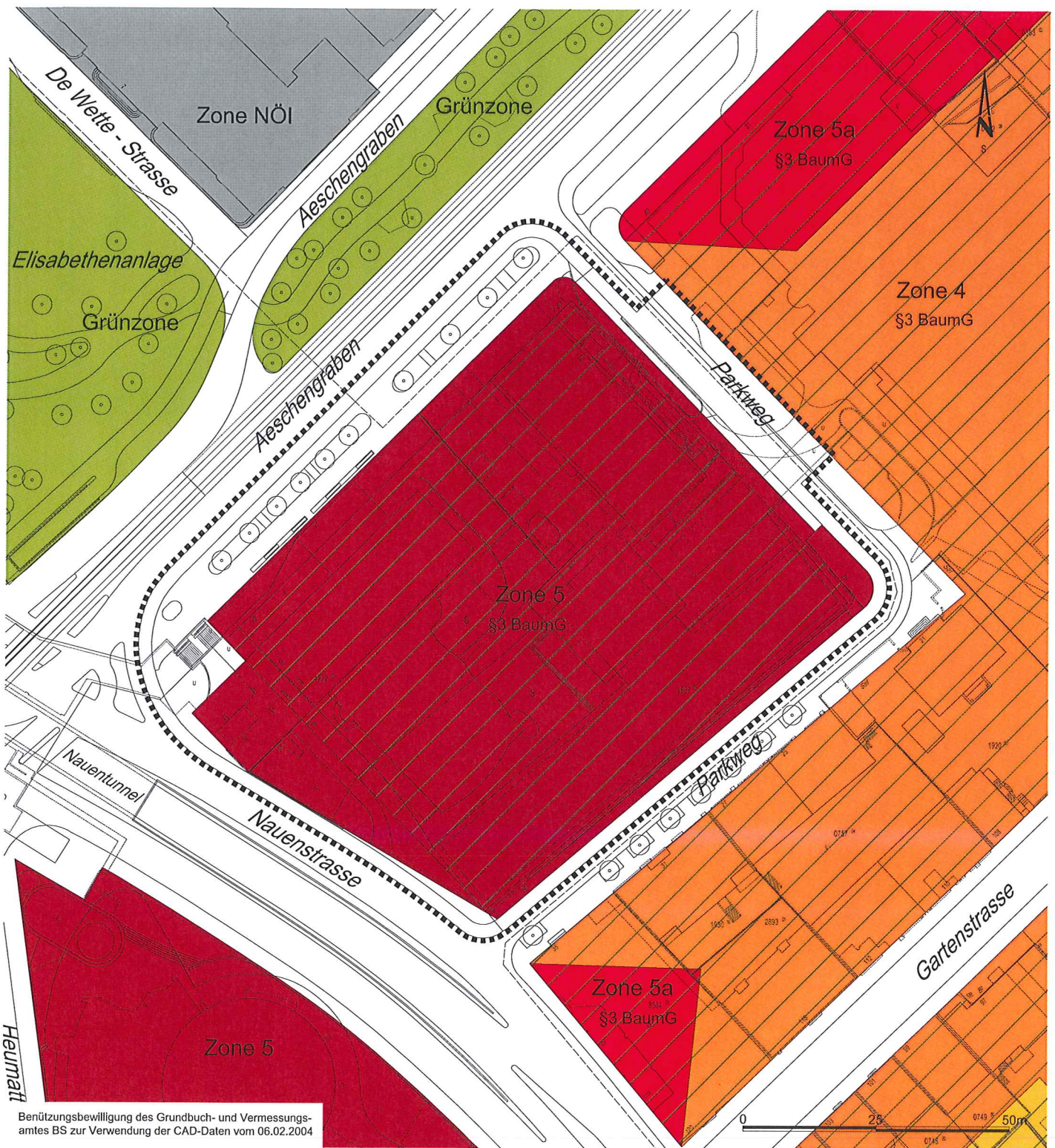
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Aeschengraben

Zonenänderungsplan Bestehende Zonen

Datum	14.12.2012
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'703



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Planungsperimeter

Areal Aeschengraben

Zonenänderungsplan Neue Zonen

Datum	14.12.2012
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'704