



An den Grossen Rat

15.0646.01

BVD/P150646

Basel, 13. Mai 2015

Regierungsratsbeschluss vom 12. Mai 2015

Ratschlag „Areal Helvetia Campus“

**zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von
Einsprachen im Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse**

Inhalt

1. Begehrn.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Erläuterungen.....	4
3.1 Planungsperimeter / Bestand.....	4
3.2 Testplanung	5
3.3 Bebauung / Freiräume / Etappierung	6
3.4 Freiraum	8
3.5 Bäume / Natur	9
3.6 Verkehr.....	10
3.7 Nachhaltigkeit.....	10
3.8 Hochhauskonzept	10
3.9 Schattenwurf	11
3.10 ISOS 11	
3.11 Altlasten.....	12
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	13
4.1 Bestehendes Recht.....	13
4.2 Neue Zonierung	14
4.3 Erlass eines Bebauungsplans.....	14
4.4 Wohnanteil / Wohnraumfördergesetz	17
4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	19
4.6 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....	19
5. Auflage- und Einspracheverfahren.....	19
5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	19
5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	20
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	32
7. Antrag.....	33
Grossratsbeschluss.....	34

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse zu genehmigen. Die nutzungsplanerischen Massnahmen sind die Voraussetzung für die nachfolgend beschriebene Entwicklung des Areals an der St. Alban-Anlage im Eigentum der Helvetia für Büro- und Wohnnutzungen.

2. Ausgangslage

Die Helvetia Versicherungen (kurz Helvetia) betreiben zwei Hauptsitze: St. Gallen und Basel. St. Gallen ist der Hauptsitz der Helvetia Gruppe. Basel ist Sitz des Ländermarkts Schweiz, welche mit Abstand die wichtigste Länderorganisation innerhalb der Helvetia Gruppe ist.

Nachdem der Sitz St. Gallen in den letzten Jahren schrittweise erneuert und erweitert wurde, beabsichtigt die Helvetia nun, den Standort an der St. Alban-Anlage Basel zu einem Campus zu entwickeln. Sie verfolgt dabei folgende Ziele:

1. Erhöhung der Arbeitsplätze von 800 auf 1'200 und räumliche Zusammenfassung aller Arbeitsplätze auf der Hauptparzelle (Südparzelle)
2. Schaffung von gastronomischen Zusatzprogrammen sowie Auditorium und Veloabstellplätzen
3. Adressenbildung an der St. Alban-Anlage
4. Realisierung von grosszügigen Grünräumen mit Verknüpfung dieser zur St. Alban-Anlage
5. Schaffung qualitativ hochwertiger und zukunftsgerichteter Arbeitsplätze

Zu diesem Zweck wurde 2013 im Rahmen einer Testplanung das Potenzial der südlichen Hauptparzelle (ca. 10'000 m²) unter Einbezug einer ca. 8'000 m² grossen Parzelle nördlich der St. Alban-Anlage ausgelotet. Der Beitrag des Architekturbüros Herzog & de Meuron wurde zu einem Vorprojekt weiterentwickelt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Vorgesehen ist der Ersatz des bestehenden Wohngebäudes (VB4) auf der Südparzelle durch ein zweites Hochhaus und ein neues Seminargebäude. Auf der Nordparzelle wird das bestehende Wohn- und Bürogebäude (Baufeld H, VB5) durch ein etwas grösseres Wohngebäude ersetzt.

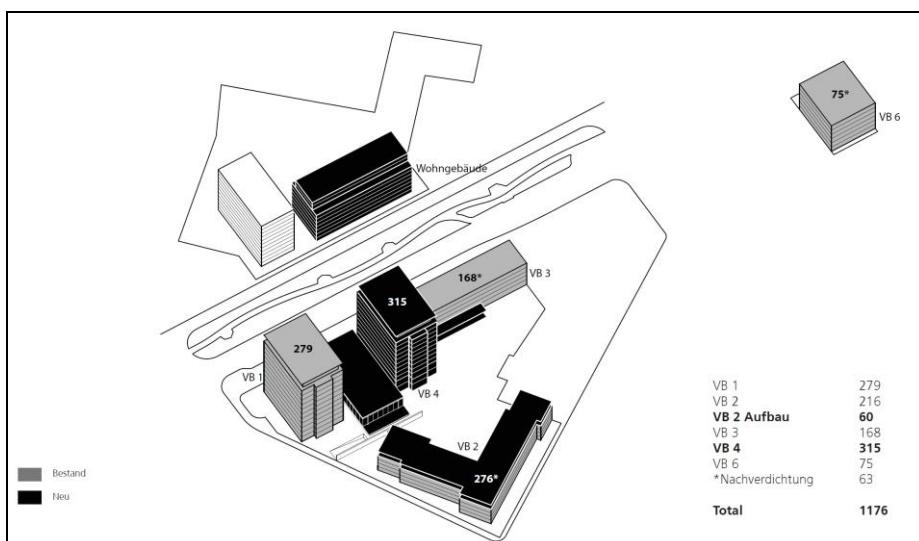


Abb. 1: Soll-Zustand - Konzentration der Arbeitsplätze der Helvetia auf der Südparzelle

3. Erläuterungen

3.1 Planungsperimeter / Bestand

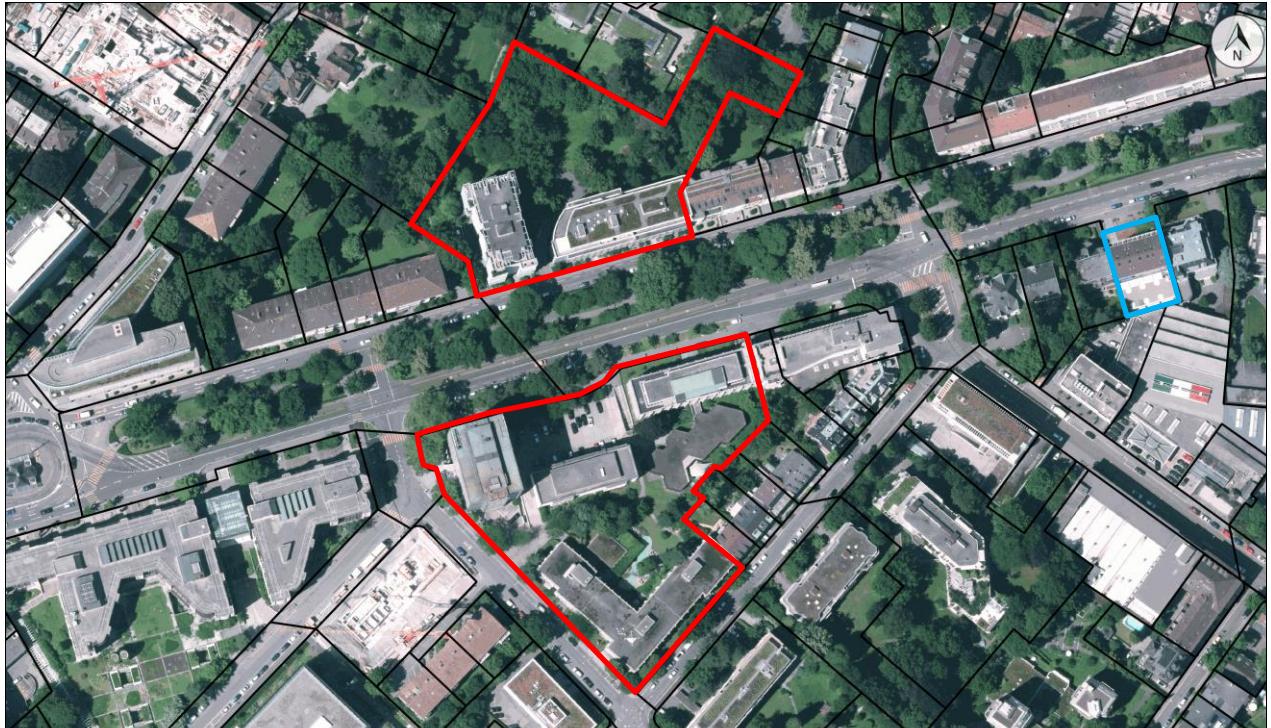


Abb. 2: Luftbild. Rot: Planungsperimeter Bebauungsplan Helvetia Campus. Blau: bestehendes Bürogebäude Helvetia

Der Planungsperimeter umfasst zwei Parzellen (siehe Abb. 2) an der St. Alban-Anlage am Übergang vom Stadtzentrum zu den angrenzenden Wohngebieten. Beide Parzellen gehören der Helvetia. Die Büroflächen werden primär durch Helvetia selbst genutzt.

Der Einbezug der nördlichen Parzelle dient unter anderem dem Zweck, die kantonalen Vorschriften bezüglich Wohnanteil zu erfüllen. Vorgesehen ist eine Übertragung des auf der Südparzelle erforderlichen Wohnanteils auf die Nordparzelle. Dadurch entsteht zusätzliche Kapazität für Arbeitsplätze auf der Südparzelle.

Die Helvetia besitzt ausserdem ein fünfgeschossiges Bürogebäude auf der Parzelle Nr. 0707 (siehe Abb. 2, blau markiert). Bei der Testplanung war es vorgesehen, dieses Gebäude aufzugeben. Angesichts der Übernahme der Nationale Suisse im Sommer 2014 wird die Helvetia die Liegenschaft St. Alban-Anlage 56 wohl weiterhin als Arbeitsfläche benötigen, ein definitiver Entscheid steht jedoch aus.

3.2 Testplanung

3.2.1 Verfahren

Aufgrund der Komplexität der Fragestellung wurde zwischen Mai und September 2013 eine Testplanung durchgeführt. Vier eingeladene Teams erarbeiteten städtebauliche Konzepte für das Areal, welche unterschiedliche Planungsansätze verfolgten. Diese wurden an zwei Zwischenbesprechungen diskutiert und weiterentwickelt. Eingeladen wurden folgende Teams:

- Gigon/Guyer, Zürich mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
- Herzog & de Meuron, Basel mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
- Luca Selva Architekten, Basel mit August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Basel
- Armon Semadeni Architekten, Zürich mit Westpol Landschaftsarchitekten, Basel

Das Begleitgremium bestand aus Vertretern der Grundeigentümer, des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt) sowie externen Experten im Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur. Das Verfahren wurde von Beatrice Bayer Architekten aus Basel begleitet.

3.2.2 Ergebnisse

Kernthemen der intensiven Diskussion im Beurteilungsgremium waren:

- städtebauliche Haltung
- maximal verträgliche Höhe und Anzahl hoher Volumen im städtischen Kontext
- Lage und Ausbildung der Adresse
- Öffentlichkeit/Durchlässigkeit des Freiraums

Mit dem Konzept von Herzog & de Meuron war das Beurteilungsgremium der Meinung, dass bereits eine klare Grundlage für die weiteren Schritte vorliegt. Das Beurteilungsgremium empfahl dieses deshalb einstimmig zur Weiterbearbeitung:

„Neue, präzis gesetzte Baukörper an der St. Alban-Anlage schaffen eine klare Öffentlichkeit durch die Präsenz der Volumen und der „öffentlicheren“ Nutzungen an prominenter Stelle. Die intelligent-originelle „Verdoppelung“ des bestehenden Hochhauses („Zitat“ Volumen und Außentreppen) ist in seiner Entspanntheit eine starke Geste, die den Bestand respektvoll einbezieht. Das angedachte Verbindungselement lässt unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offen. Auf der Nordseite wird durch das neue, grössere Wohngebäude längs zur Anlage die Bedeutung des Hochhauses auf der gleichen Seite relativiert und bietet zudem Potenzial für qualitativ grosszügigeres Wohnen. Die Freiräume sind klar unterschieden in den wichtigen Parkraum im Norden und einen offen gestalteten Gartenraum im Süden. Der Vorschlag zeigt die klare Lesung der Stadtstruktur und Würdigung der Qualität der St. Alban-Anlage, beide werden durch subtile Eingriffe weiterentwickelt.“

(Quelle: Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2013)

3.2.3 Weiterbearbeitung

Das Team Herzog & de Meuron / Vogt Landschaftsarchitekten hat im Anschluss an die Testplanung den Vorschlag weiterbearbeitet und in verschiedenen Sitzungen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement diskutiert. Das so entwickelte Vorprojekt dient nun als Grundlage für die mit diesem Bericht beantragten nutzungsplanerischen Massnahmen.

3.3 Bebauung / Freiräume / Etappierung

3.3.1 Bebauungskonzept

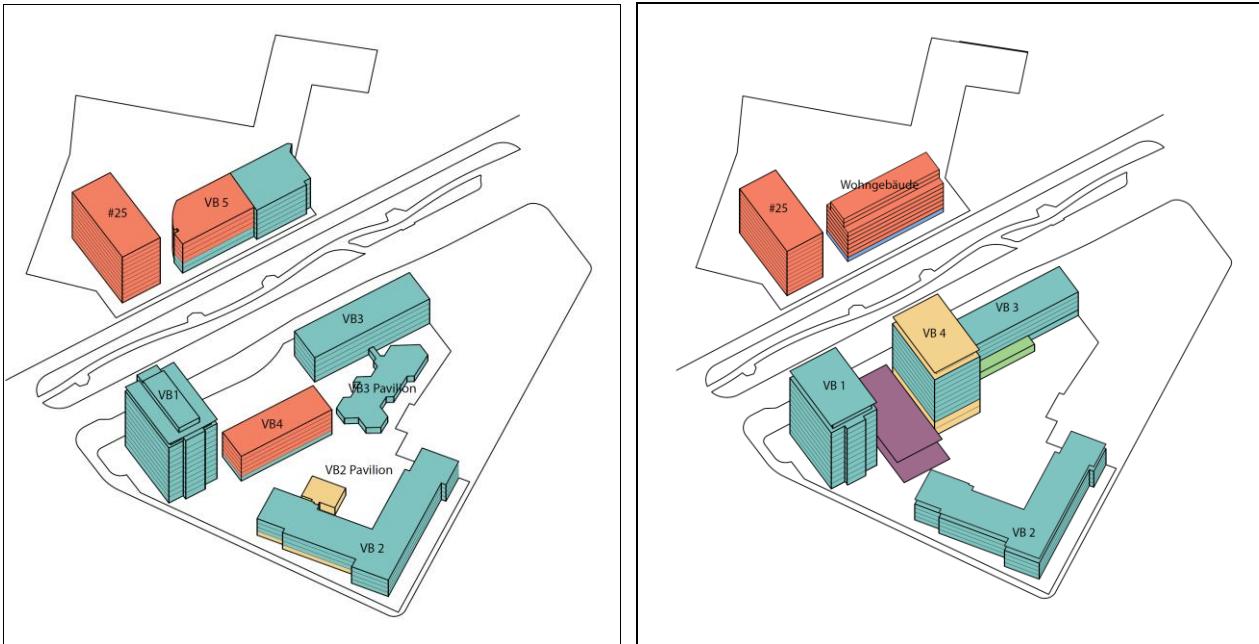


Abb. 3 & 4: Zustand heute. Zustand nach 2. Etappe. Rot = Wohnen, Blau-Grün = Büro, Violett = Auditorium, Gelb = Verpflegung (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Das Bebauungskonzept sieht eine Nutzungsentflechtung vor, welche den verschiedenen Situationen auf den Parzellen Nord und Süd Rechnung trägt. Die Nordparzelle mit ihrer grosszügigen, sehr attraktiven Baumwiese im Hinterhof soll künftig überwiegend dem Wohnen dienen. Die Südparzelle wird neu als reiner Verwaltungscampus konzipiert. Durch die Nutzungsentflechtung und –verdichtung entsteht zusätzliche Kapazität, welche die Konzentration der bestehenden und die Aufnahme zusätzlicher Arbeitsplätze ermöglicht.

Südparzelle

Zentrales Element des Bebauungskonzepts auf der Südparzelle ist die Realisierung eines zweiten Hochhauses anstelle des heutigen Wohngebäudes. Durch die Spiegelung des bestehenden Hochhauses wird ein neuer zentraler Zugang zum Campus geschaffen, der die heute verstreuten Eingänge zu einer starken Adresse zusammenfasst. Die hier angelagerte Lobby und das neue Auditorium sind tagsüber öffentlich zugänglich, das Café im Dachgeschoss des neuen Hochhauses sowie das Kundenrestaurant auf Strassenniveau ebenfalls. Das Café wird über einen am Gehweg gelegenen Aufzug erreicht.



Abb. 5: Eingangssituation St. Alban-Anlage (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Die Wiederholung des bestehenden Hochhauses erzeugt eine klare Sichtbarkeit des Campus in der Stadt. Diese wird durch die Realisierung eines neuen Dachgeschosses auf dem bestehenden Hochhaus und dem Gebäude an der Engelgasse / Lange Gasse (Baufeld D) zusätzlich betont, die Dachgeschosse der drei Gebäude sind von aussen gesehen identisch. An der St. Alban-Anlage 38 (Baufeld E) werden keine Änderungen vorgenommen. Die Entfernung der bestehenden niedrigen Gebäude im Hof ermöglicht die Bildung einer neuen, qualitätsvollen Freifläche.



Abb. 6&7: Ansicht von Aeschenplatz: Links bestehend, rechts neu (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Nordparzelle

Die Änderungen auf der Nordparzelle werden erst in einer zweiten Etappe realisiert. Vorgesehen ist der Ersatz des östlichen Wohn- und Bürogebäudes (Baufeld H) durch ein neues Wohngebäude. Einzelne Wohnungen können als Gästezimmer den Mitarbeitenden der Helvetia und Kunden zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss sollen öffentlich zugängliche Nutzungen wie Läden und eine Kindertagesstätte den Strassenraum beleben.

Etappierung

Die Bauten auf der Südparzelle sollen bereits in der ersten Etappe (ca. 2017) realisiert werden. Die Errichtung des neuen Wohnbaus auf der Nordparzelle Nord ist ca. 2027 geplant.

3.4 Freiraum

Die unterschiedlichen Charaktere der Freiräume sollen gestärkt werden. Die Verdichtung im Blockrand auf der Parzelle Nord ermöglicht den Erhalt eines städtisch zentral gelegenen zusammenhängenden Grünraums. Auf der Südparzelle werden die Grünflächen von allen baulichen Strukturen befreit. Der Campusgarten auf der Parzelle Süd ist charakterisiert durch geschwungene Wege, die organisch geformte Rasenflächen definieren. Sein markantes Zentrum ist der Kastanienplatz.

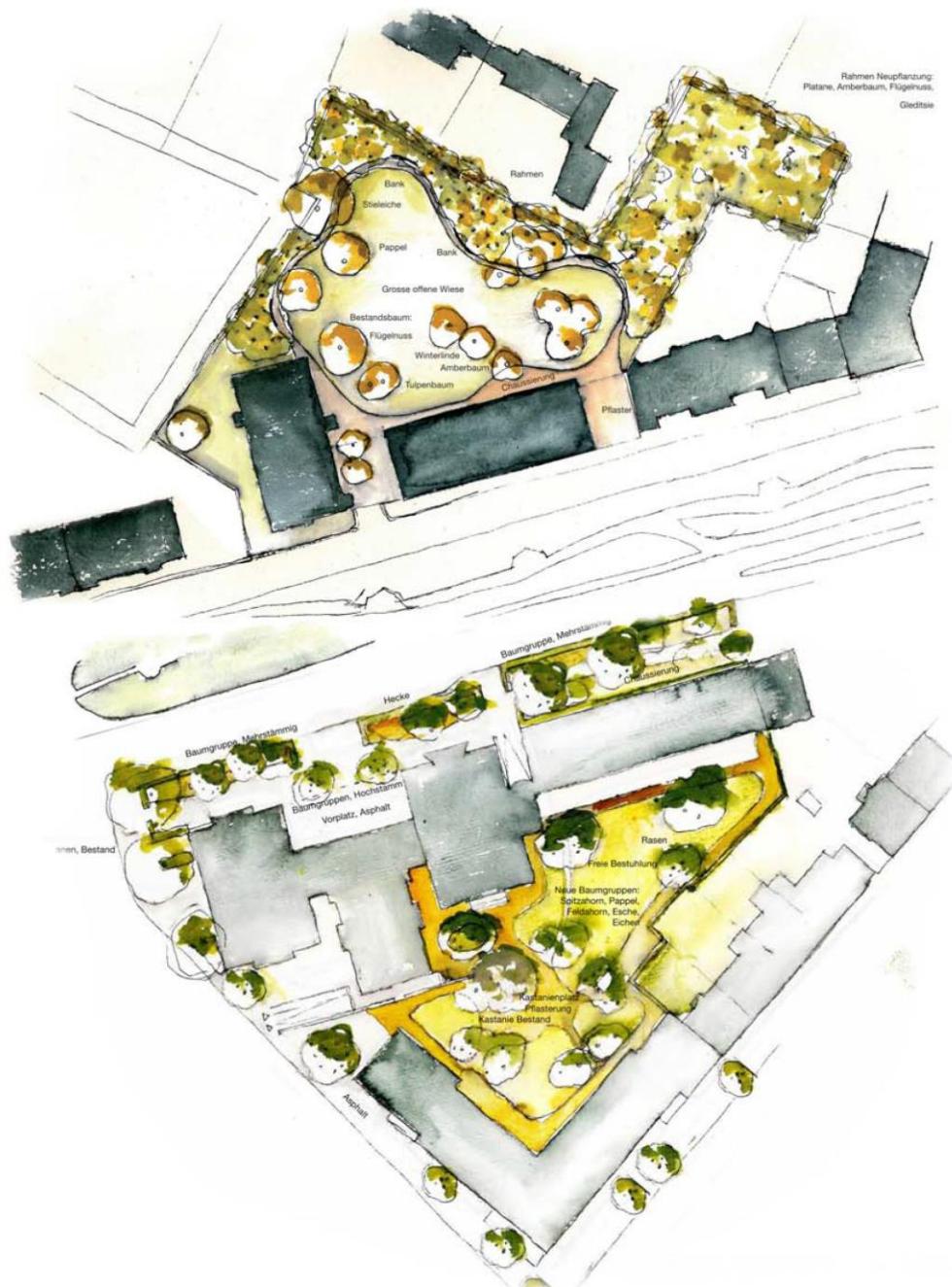


Abb. 8: Freiraumkonzept (Quelle: Vogt Landschaftsarchitekten)

3.5 Bäume / Natur

Das Areal (Nord und Süd) verfügt über einen umfangreichen Baumbestand. Gem. § 3 Baumschutzgesetz sind im Zonenplan in den mit grüner Schraffur gekennzeichneten Gebieten Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über dem Boden gemessen einen Umfang von über 50 cm (rund 16 cm Durchmesser) aufweisen. Dies ist bei beiden Arealteilen der Fall. Für die Fällung geschützter Bäume bedarf es einer Fällbewilligung im Rahmen des Baubegehrens. Gemäss Baumschutzgesetz können Bäume gefällt werden, wenn in „Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint“.

Durch die vorgesehenen baulichen Änderungen wird ein Teil des Baumbestandes beeinträchtigt. Im Areal Süd werden ungefähr 24 der insgesamt 50 Bäume von den Bauarbeiten betroffen sein. Die grossen Platanen im Vorplatz des bestehenden Büroturms sowie der gesamte Baumbestand im Umfeld der südlich gelegenen Blockrandbebauung sollen erhalten bleiben. Voraussichtlich mindestens 19 der vom Projekt direkt betroffenen Bäume müssen gefällt werden. Es besteht die Absicht, die zwei alten Rosskastanien, die ältere Rotbuche sowie zwei Spitzahorne im Bereich des zukünftigen Foyers an der St. Alban-Anlage zu erhalten.

Die Auswirkungen der neuen Baukörper auf den Baumbestand wurden mit der Baumschutzkommission vor Ort diskutiert. Die Baumschutzkommission erkennt die Notwendigkeit der angedachten Fällungen und sieht im Hinblick auf die Umgebungsplanung und die geplanten Ersatzpflanzungen die Gelegenheit einer deutlichen Aufwertung gegenüber der heutigen Anlage. Sie empfiehlt folgendes:

Parzelle Süd

Die Baumschutzkommission empfiehlt den Erhalt der grossen Platanen sowie des Baumbestandes im Bereich der südlichen Blockrandbebauung gemäss Dossier.

Ebenfalls wird der Erhalt der Rotbuche empfohlen. Das Projekt sollte nötigenfalls dahin gehend angepasst werden.

Sie empfiehlt zudem den Erhalt der beiden Rosskastanien. Es sollte jedoch geprüft werden, ob ein Erhalt der ehrwürdigen Bäume in Bezug auf den Projektstand gemäss Dossier im Sinne der Nachhaltigkeit überhaupt möglich wäre. Sollte dieser Nachweis nicht erbracht werden können, würde die Kommission einer Fällung unter der Voraussetzung zustimmen, dass die beiden Bäume im Innenhof durch zwei grosskronige Bäume mit ausreichend Raum zur Entfaltung ersetzt würden.

Die Kommission ist der Ansicht, dass die beiden Spitzahorne bei Bedarf zur Fällung frei gegeben werden könnten. Die Bäume sollten jedoch im Bereich des vorgelagerten Grünstreifens durch grosskronige Bäume mit ausreichend Raum zur Entfaltung ersetzt werden.

Parzelle Nord

... Die Kommission empfiehlt die frühe Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes über die gesamte Anlage, auf das man sich in Bezug auf mögliche Fällbegehren zum Zeitpunkt der Projektierung beziehen könnte.“

(Quelle: Auszug aus dem Protokoll der Baumschutzkommission vom 18. September 2014.)

Für Bäume, die gefällt werden, sollen auf dem Areal Ersatzpflanzungen aus mittel- bis grosskronigen Bäumen mit ausreichend Raum für Wurzeln (d. h. möglichst auf nicht unterkellertem Areal bzw. mit entsprechend hoher Überdeckung) und zur Entfaltung der Krone gepflanzt werden.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschliessung und Anlieferung

Das Areal ist sowohl mit dem öffentlichen als auch für den motorisierten Individualverkehr und den Velo- und Fussgängerverkehr sehr gut erschlossen. Die Zufahrt zur Einstellhalle auf der Südparzelle befindet sich wie bisher östlich des neuen Hochhauses an der St. Alban-Anlage. Die Ausfahrt der Einstellhalle und der oberirdischen Parkplätze sowie auch die Anlieferung erfolgen weiterhin an der Engelgasse, werden jedoch um einige Meter nach Norden verschoben, um den Zugang zum Campusgarten freizuhalten und den Fussgängerverkehr nicht zu kreuzen. Zufahrt und Ausfahrt der Einstellhalle auf der Nordparzelle liegen westlich des bestehenden Hochhauses und werden nicht verändert.

Es existieren heute insgesamt 26 Zugänge zu den Gebäuden auf dem Campus (Südparzelle). Diese sollen grundsätzlich auf einen Hauptzugang zwischen dem bestehenden und dem neuen Hochhaus reduziert werden, um einerseits die Orientierung für Besucherinnen resp. Besucher zu verbessern und andererseits die Adressenbildung zu stärken.

3.6.2 Parkierung

Auf der Parzelle Süd befinden sich heute eine 2-geschossige Tiefgarage mit 151 Einstellplätzen sowie ein oberirdischer Parkplatz mit 53 Parkplätzen. Die Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage ist durch die Parkplatzverordnung geschützt und bleibt unverändert. Oberirdisch wird die Anzahl Parkplätze von 53 auf 6 reservierbare Besucherparkplätze neben der Tiefgaragenausfahrt reduziert. Besuchern resp. Besucherinnen werden ausserdem nicht reservierbare Parkplätze in der Tiefgarage angeboten.

Auf der Nordparzelle stehen heute 169 unterirdische und 2 oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Es sind keine Änderungen vorgesehen.

3.6.3 Veloabstellplätze

Auf der Parzelle Süd bestehen heute 80 Veloabstellplätze, neu sind ca. 160 Veloabstellplätze vorgesehen. 70 davon befinden sich oberirdisch an der Nord- und Südseite des bestehenden Hochhauses. Die übrigen 90 liegen im 1. Untergeschoss und werden mit einer eigenen Rampe neben der Rampenanlage der Parkgaragenausfahrt erschlossen. Die VSS-Norm betreffend Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen ist einzuhalten (BPG § 73).

3.7 Nachhaltigkeit

Helvetia strebt das DGNB¹ (oder ein vergleichbares) Label an, welches sie aktuell auch auf dem Areal Magnolienpark beantragt. Die anzustrebende DGNB-Bewertung wird im Lauf der Planung genauer definiert. Das Energiekonzept wird im Rahmen der Projektierung weiter verfeinert. Auf der Südparzelle wird die Nutzung der existierenden Fernwärme einerseits oder die Aktivierung der Erdwärme (Energiespeicherung) über zu erstellende Erdwärmesonden geprüft.

3.8 Hochhauskonzept

Der Kantonale Richtplan legt für Hochhäuser Grundsätze fest, die bei der Planung und Bewilligung zu berücksichtigen sind. Zudem fordert der Richtplan, dass ein entsprechendes Konzept als

¹ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Grundlage für die Beurteilung von konkreten Projekten erarbeitet wird. Dieses Konzept besteht seit Februar 2010.

Gemäss diesem Hochhauskonzept (Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept; Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2010) sollen neue Hochhäuser 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. Mit Blick auf die Brandschutznormen (VKF²-Brandschutzarbeitshilfe Hochhäuser/1007-03d) gilt ein Gebäude als Hochhaus, wenn die Traufhöhe 30 m übersteigt.

Gemäss dieser Definition sind sowohl das bestehende Büro- und Wohnhochhaus als auch das neue Bürogebäude auf der Südparzelle als Hochhaus im Sinne des Hochhauskonzepts zu beurteilen. Das Areal Helvetia Campus liegt zwar nicht in einem Eignungsgebiet nach Hochhauskonzept. Es besteht auch keine Absicht, den zweiten Stadtgraben als möglichen Hochhausstandort auszuweisen. Die Testplanung zeigt jedoch, dass Hochhäuser an diesem Standort in dieser Volumetrie einen positiven Beitrag zum Stadtbild leisten können, wie von der Stadtbildkommission bestätigt. In dieser Hinsicht ist insbesondere zu erwähnen, dass durch die Spiegelung des bestehenden Hochhauses ein städtischer Vorplatz geschaffen wird, der die heute verstreuten Eingänge zu einer starken Adresse zusammenfasst (vgl. Abb. 5). Ausserdem entspricht das städtebauliche Konzept dem im Hochhauskonzept beschriebenen Prinzip „Konzentration in Hochhausgruppen auf Firmenarealen“, an diesem Standort in Randlage zur Innenstadt jedoch in moderaterer Höhenentwicklung als die Firmenareale von Novartis und Roche.

3.9 Schattenwurf

Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden dauert (2 Stunden-Schatten). 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.

Der Schattenwurf des neuen Hochhauses und der bestehenden Hochhäuser erfüllt die Anforderungen des Kantons vollumfänglich. Ein Teil des Gebäudes St. Alban-Anlage 40 liegt zwar im Bereich des 2 Stunden-Schattens des neuen Hochhauses auf der Südparzelle. Der Schatten betrifft jedoch nur die Nordfassade und die fensterlose Westfassade. Die Nordfassade wird von der Liegenschaft bereits selber verschattet.

3.10 ISOS

Nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung – ISOS – ist der bestehende Büroturm von 1954-56 (Objektnummer 11.0.6) substantiell erhaltenswert (Erhaltungsziel A). Das Gebäude sei für die Bauzeit bemerkenswert modern. Es liegen keine weiteren Schutzobjekte vor. Die Villenreihen (Objektnummer 11.2) in der Schutzone an der Lange Gasse 37-49 / Hardstrasse 4 (Erhaltungsziel A) werden durch die vorliegende Pla-

² Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen

nung nicht direkt tangiert. Das St. Alban Quartier wird als „grosses Büro- und Wohnquartier am ehemaligen Stadtgraben“ beschrieben und weist das Erhaltungsziel C (Charaktererhaltung) auf. Die vorliegende Planung entspricht dem erhaltenswerten Charakter des Quartiers.

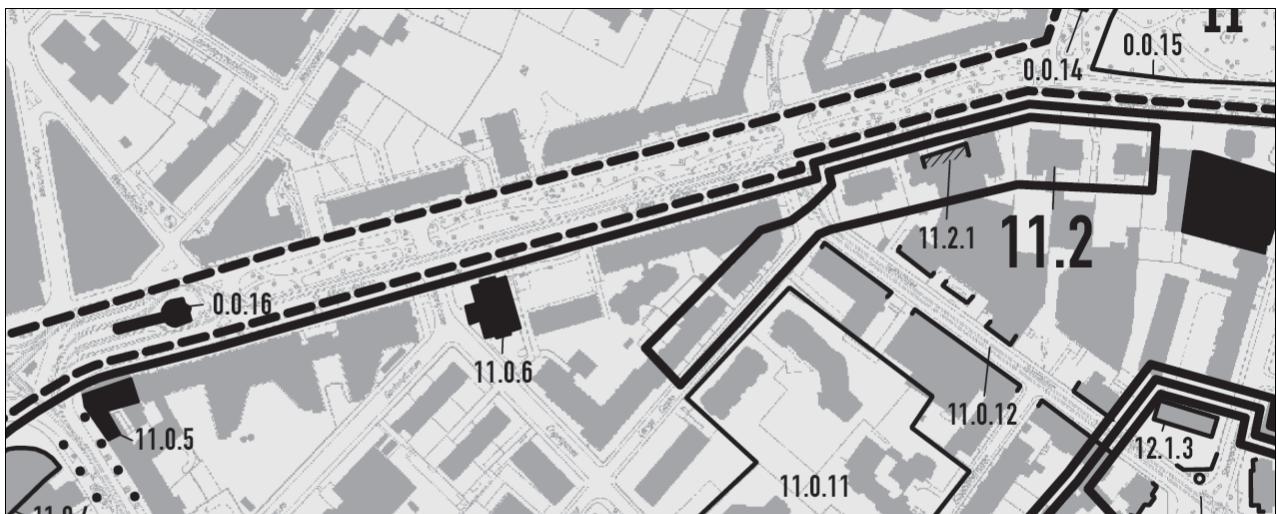


Abb. 9: Ausschnitt ISOS: Grossbasel Süd. Quelle: ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt

3.11 Altlasten

Die im folgenden Plan rot markierte Fläche ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ehemaliger Betriebsstandort einer Tankstelle). Es wird spätestens beim Baugesuch untersucht, ob durch die baulichen Massnahmen eine Umweltgefährdung entstehen kann.

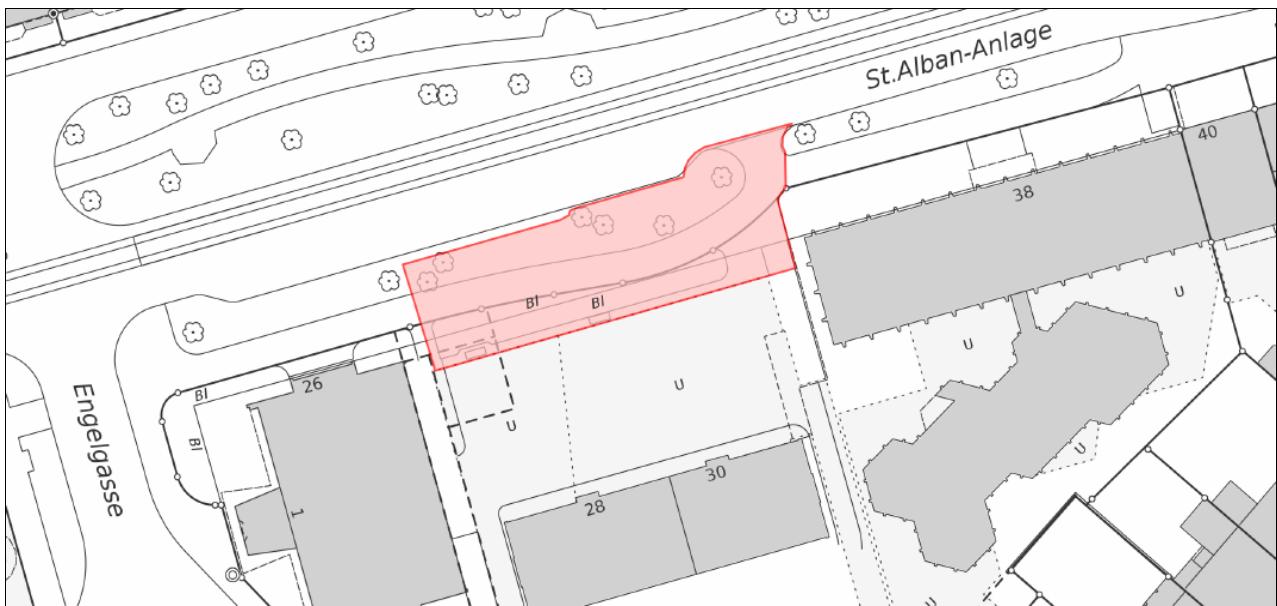


Abb. 10: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht

Die Nordparzelle ist den Zonen 5 und 4 zugeordnet. Eine Dienstbarkeit verhindert zudem die Überbauung des grössten Teils der Fläche in der Zone 4 bis April 2016. Die Südparzelle ist den Zonen 5a und 3 zugeordnet. Auf beiden Parzellen bestehen Baumschutzgebiete gemäss § 3 des Baumschutzgesetzes. Innerhalb des Planungsperimeters bestehen keine Bebauungspläne.

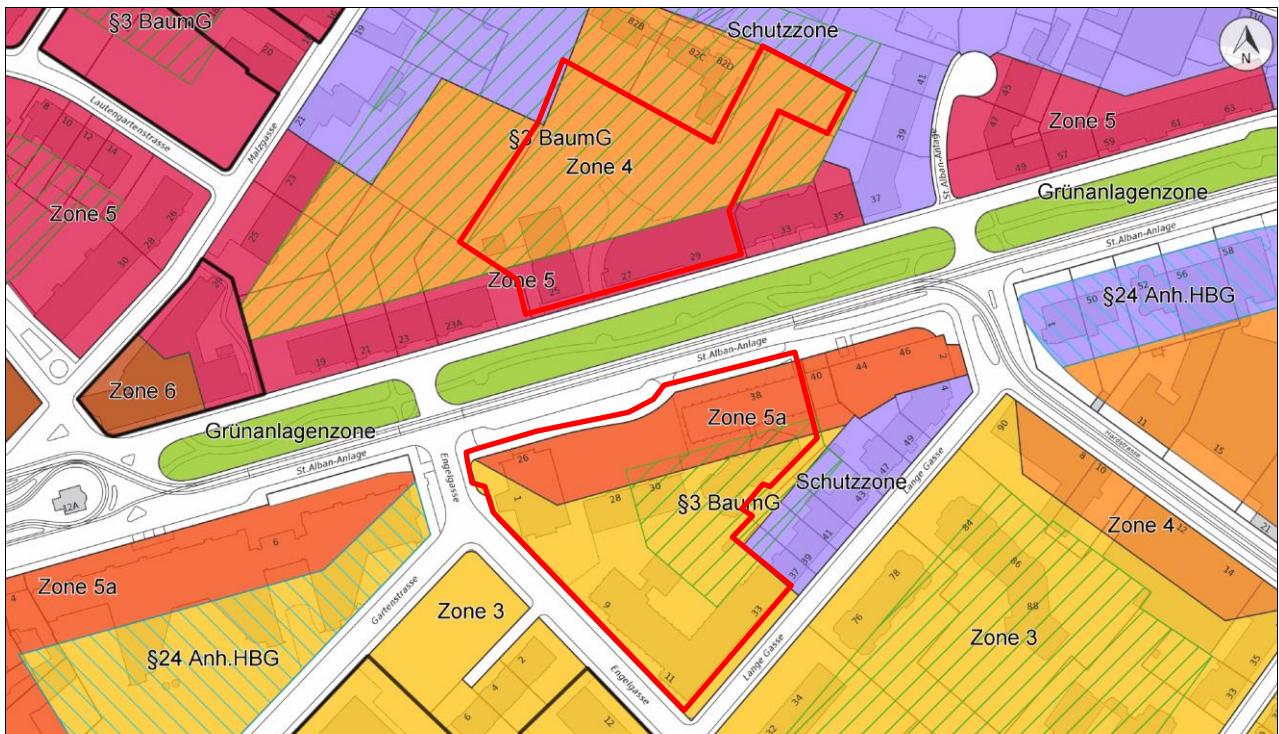


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan

Nach geltendem Recht verteilen sich die zulässige BGF sowie die noch vorhandene Reserve über das Areal wie folgt:

	Nordparzelle	Südparzelle	Gesamtareal
BGF max. gemäss Zonenplan	20'620 m ²	19'970 m ²	40'590 m ²
BGF Bestand (Berechnung Herzog & de Meuron)	11'737 m ²	24'384 m ²	36'121 m ²
BGF Reserven nach aktuellem Zonenplan	8'883 m ²	-4'414 m ²	4'469 m ²
BGF Bebauungsplan	13'300 m ²	31'530 m ²	44'830 m ²

Es entstehen damit ca. 8'700 m² zusätzliche Bruttogeschoßfläche im Vergleich zur heutigen baulichen Situation. Die maximale Bruttogeschoßfläche des Gesamtareals wird dabei nur um ca. 4'200 m² erhöht, da die zonenmässige maximale Bruttogeschoßfläche auf der Nordparzelle um ca. 7'300 m² unterschritten werden soll. Somit besteht faktisch ein Nutzungstransfer von der Nordparzelle auf die Südparzelle.

4.2 Neue Zonierung

Der Hof auf der Südparzelle wird von der Zone 3 in die Zone 4 aufgezont. Eine Zonenänderung ist rechtlich nicht erforderlich, entspricht jedoch der Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung (insbesondere der Aufstockung auf Baufeld D) aufgrund des Bebauungsplans. Das Gebiet zum Schutz des Baumbestandes (§ 3 BaumG) wird dem Bebauungskonzept entsprechend angepasst. Ansonsten sind keine Änderungen an der Zonenzuordnung erforderlich.



Abb. 12: Zonenplan neu

4.3 Erlass eines Bebauungsplans

Die vorgesehenen Gebäudeabmessungen überschreiten die zulässigen Dimensionen und die Geschossigkeit gemäss Grundordnung. Dadurch wird die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig. „Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Dies wird in der Regel dadurch erreicht, dass mit einem massgeschneiderten Regelwerk ein aus einem Varianzverfahren resultierender Bebauungsvorschlag festgeschrieben wird. Im vorliegenden Fall wird der Vorschlag von Herzog & de Meuron Architekten mit Vogt Landschaftsarchitekten in einen Bebauungsplan überführt, der die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten sichert und die dazu notwendigen Rahmenbedingungen festsetzt.

Ziel ist eine Verdichtung im Blockrandbereich sowie eine Entdichtung des Hofbereichs. Dazu sollen insbesondere die Lage, Höhe und BGF der einzelnen Gebäude festgehalten und der Umgang mit den wertvollen Freiflächen geregelt werden. Die Nutzungsentflechtung und der damit einhergehende Wohnflächentransfer zwischen Südparzelle (Büro) und Nordparzelle (Wohnen) werden im Bebauungsplan ebenfalls festgeschrieben.

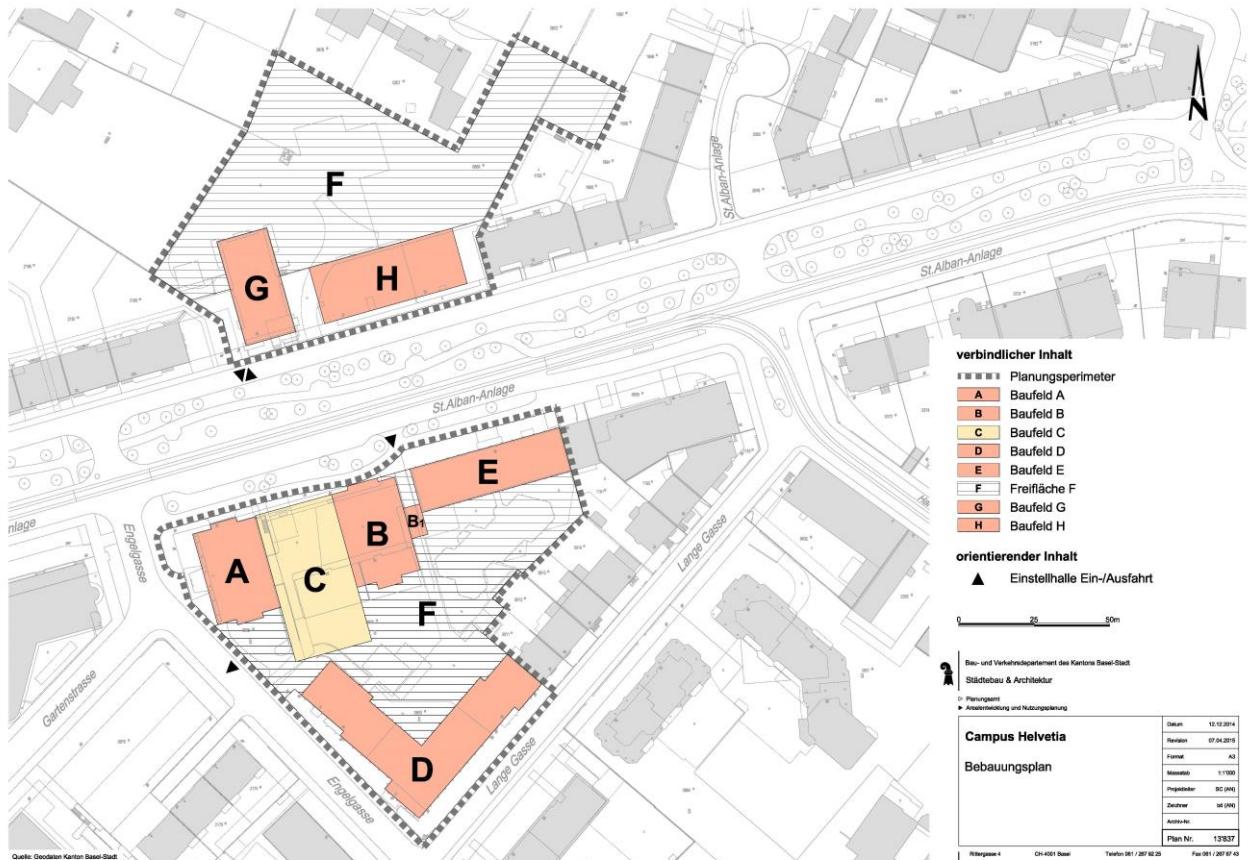


Abb. 13: Neuer Bebauungsplan. Plan Nr. 13'837 (Ohne Massstab, Plan genordnet)

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

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

- A: Wandhöhe 45m / Vollgeschosse 13 / Dachgeschosse 0 / BGF 9'000 m²
- B: Wandhöhe 45m / Vollgeschosse 12 / Dachgeschosse 0 / BGF 8'550 m²
- B₁: Wandhöhe 5m / Vollgeschosse 1 / Dachgeschosse 0 / BGF 80 m²
- C: Wandhöhe 14m / Vollgeschosse 2 / Dachgeschosse 0 / BGF 1'800 m²
- D: Wandhöhe 13m / Vollgeschosse 4 / Dachgeschosse 1 / BGF 7'700 m²
- E: Gemäss Grundordnung
- G: Wandhöhe 29m / Vollgeschosse 10 / Dachgeschosse 1 / BGF 6'100 m²
- H: Wandhöhe 23m / Vollgeschosse 7 / Dachgeschosse 2 / BGF 7'200 m²

Die im Plan dargestellten Baufelder basieren auf dem Projekt von Herzog & de Meuron (Baufelder B und H) bzw. auf den bestehenden Hochhäusern (Baufelder A und G). Beim Baufeld C ist ein Spielraum berücksichtigt, um in der Projektphase auf Veränderungen reagieren zu können. Bei den Baufeldern D und E wird eine Bautiefe von 15 m gemäss Grundordnung festgelegt, was auch der Tiefe der bestehenden Gebäude entspricht.

Die Bruttogeschoßfläche wird pro Baufeld definiert, da die Baufelder etwas grösser als der Projektvorschlag von Herzog & de Meuron sind. Die Anzahl Voll- und Dachgeschosse wird auf Basis des städtebaulichen Konzepts festgelegt, das stellenweise von der Grundordnung abweicht.

- b. Im Baufeld D muss das Dachgeschoss in Abweichung von der Grundordnung nicht zurückversetzt werden.**

Im Baufeld D darf das Dachgeschoss aus gestalterischen Erwägungen bis an die Strassenfassade hervorragen, da das Gebäude selber nicht direkt an der Strasse steht. Die Strassenfassade darf deshalb etwas höher wirken. Der Lichteinfall zu den Nachbarliegenschaften wird dadurch nicht tangiert.

- c. Zulässig sind in den Baufeldern A – E Büro- und Dienstleistungsnutzung. In den Baufeldern G und H ist ein Mindestwohnanteil von 9'900 m² einzuhalten.**

Der Mindestwohnanteil beider Parzellen (insgesamt 9'900 m²) wird ausschliesslich auf der Nordparzelle realisiert. Die 9'900 m² entsprechen dem heute bestehenden Mindestwohnanteil über beide Arealteile. Die Bauherrschaft beabsichtigt, mehr Wohnnutzung zu schaffen, als der Mindestwohnanteil vorsieht (vgl. Kapitel 4.4). Auf der Südparzelle sind nur Büro- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

- d. Die Baufeldgrenzen und Baulinien dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer sowie in den Baufeldern G und H Balkone. In Baufeld A an der Westfassade dürfen Vordächer in Abweichung von der Grundordnung die Baufeldgrenzen um maximal 5 m überragen. Balkone in den Baufeldern G und H dürfen in Abweichung von der Grundordnung die Baufeldgrenzen und die Baulinie auf der gesamten Fassadenlänge überragen.**

Die Baufelder umfassen in der Regel auch die vorgesehenen vorragenden Bauteile. Ausgenommen sind Vordächer (insbesondere auf der Westfassade des Baufelds A). Bei den Baufeldern G und H sind grössere vorragende Bauteile wie Balkone geplant bzw. bereits realisiert. Sie sind auf der ganzen Fassadenlänge möglich.

- e. Das Gebäude in Baufeld A muss keinen Lichteinfall gegen Nachbarliegenschaften einhalten.**

Das bestehende Hochhaus auf der Südparzelle (Baufeld A) überschreitet den Lichteinfallswinkel von 60° bereits heute. Die maximale Ausdehnung des Gebäudes wird jedoch durch die Begrenzung des Baufelds, die Wandhöhe und die Geschossigkeit ausreichend geregelt. Der Lichteinfallswinkel kann in diesem Fall aufgehoben werden. Für das neue Wohngebäude südwestlich des Baufelds A hat dies jedoch keine Beeinträchtigung zufolge: Einerseits ist nur die Nordfassade betroffen und andererseits dürfen gemäss §64 Abs. 2 BPG Fensterflächen wenn sie an einer Baulinie liegen auch angerechnet werden, wenn sie den notwendigen Lichteinfall nicht einhalten können. Die Baufelder auf der Parzelle Süd müssen aufgrund der Büronutzung untereinander keinen Lichteinfallswinkel einhalten.

- f. Die Erschliessung der Einstellhallen auf der Nord- und Südparzelle hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen. In Abweichung von der Parkplatzgesetzgebung sind oberirdisch 6 Besucherparkplätze auf der Südparzelle und 2 Besucherparkplätze auf der Nordparzelle zulässig.**

Die Zufahrten zu den beiden Einstellhallen haben wie bisher an der St. Alban-Anlage über die im Plan markierten Punkte zu erfolgen. Die Ausfahrt der südlichen Einstellhalle erfolgt an der Englgasse.

Nach Parkplatzverordnung sind die 320 bestehenden unterirdischen Parkplätze gesichert. Oberirdisch wird die Anzahl Parkplätze auf der Südparzelle von 53 auf max. 6 reservierbare Besucherparkplätze neben der Tiefgaragenausfahrt reduziert. Auf der Nordparzelle werden die zwei oberirdischen Parkplätze beibehalten.

- g. **Auf den Freiflächen F sind nur die zur Ausstattung der Freifläche sowie die zur Entsorgung und zur Erschliessung der Baufelder üblichen Bauten und Anlagen zulässig. Notausgänge aus den unterirdischen Parkings sind ebenfalls zulässig. Auf dem Südareal ist eine Unterschreitung der minimalen Freifläche von 50% zulässig.**

Auf der Nordparzelle wurde die unbebaute Freifläche im Hof bisher durch eine Dienstbarkeit sichergestellt, welche 2016 verfällt. Dieses Bauverbot wird nun durch den Bebauungsplan ersetzt bzw. weitergeführt. Es entsteht so auf der Nordparzelle mehr Frei- und Grünfläche als gemäss Bau- und Planungsgesetz notwendig und stellt einen Ausgleich zur Mehrnutzung im Blockrand und zur leichten Unterschreitung auf der Südparzelle dar. Die Freifläche im Nordareal hat heute einen hohen Naturwert. Bei einer mit der neuen Randbebauung ausgelösten allfälligen Neugestaltung des Innenhofes ist auf diese erhöhten Ansprüche Rücksicht zu nehmen.

Auf der Südparzelle werden sowohl die minimale Freifläche von 50% als auch die minimale Grünfläche leicht unterschritten, weshalb eine spezielle Bestimmung im Bebauungsplan erforderlich ist. Die enge Ausgestaltung der Baufelder und die Beschränkung der maximalen BGF stellen sicher, dass die Unterschreitung nur geringfügig bleibt, ca. 5%. In diesem Hinblick ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan insgesamt zu einer markanten Entdichtung und Aufwertung des Hofs auf der Südparzelle führt.

Die für die Entsorgung und Erschliessung der Baufelder notwendigen Bauten und Anlagen wie gedeckte Veloabstellplätze und der gedeckte Erschliessungsbereich im Erdgeschoss, welcher die Baufelder A, B, C und E miteinander verbindet, sind in den Freiflächen zulässig. Notausgänge aus dem Parking sind ebenfalls zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind Bauten und Anlagen zulässig, die nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehören, wenn sie sich gut einordnen.

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.

4.4 Wohnanteil / Wohnraumfördergesetz

Gemäss aktuellem Wohnanteilplan ist auf der Nordparzelle das bestehende Mischverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu behalten. Auf der Südparzelle sind im südlichen Teil (gelb markiert) zwei Arbeitsgeschosse (ca. 1'500 m²) zulässig. Der erforderliche Wohnanteil beider Parzellen wird auf der Nordparzelle realisiert, einerseits aufgrund der für Wohnen geeigneten Lage auf der Nordparzelle und andererseits um eine Konzentration der Büronutzung auf der Südparzelle zu ermöglichen.

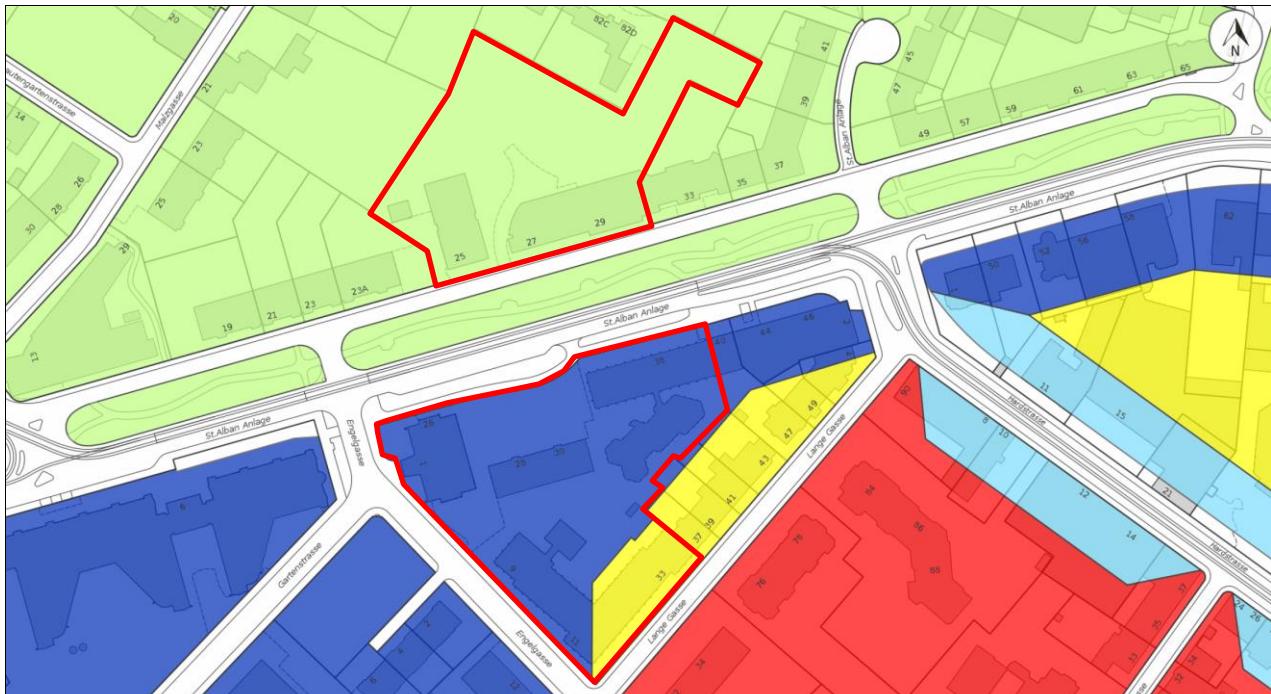


Abb. 14: Ausschnitt Wohnanteilplan

	<i>Nordparzelle</i>	<i>Südparzelle</i>	<i>Gesamtareal</i>
Erforderlicher Wohnanteil gemäß Wohnanteilplan	8'375 m ²	1'500 m ²	9'875 m²
Wohnanteil Bestand	8'375 m ²	2'929 m ²	11'304 m²
Wohnanteil nach Etappe 1	8'375 m ²	0 m ²	8'375 m²
Wohnanteil nach Etappe 2	11'736 m ²	0 m ²	11'736 m²

Der erforderliche Wohnanteil auf dem Gesamtareal wird zwar nach der ersten Etappe unterschritten. Die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in der zweiten Etappe wird jedoch durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert. Bis zur Bewilligung der zweiten Etappe können auf der Nordparzelle keine neuen Nichtwohnnutzungen realisiert werden. Insgesamt sind die Anforderungen des Wohnanteilplans somit erfüllt. Der erforderliche Wohnanteil wird im Endzustand um ca. 1'900 m² übertroffen.

Im Rahmen des Vorprojekts wurde geprüft, ob im Baufeld H die Umnutzung der bestehenden Büros in Wohnungen machbar wäre. Die Gebäudestruktur liess jedoch keine befriedigende Lösung zu. Die Qualität der Grundrisse vermochte nicht zu überzeugen, ebenso wenig die Lösung der privaten Außenräume (Balkone). Die Baukosten standen dabei in keinem Verhältnis zum Nutzen. Außerdem würde die Umnutzung eine sinnvolle Verdichtung im Blockrandbereich verhindern und dadurch den Entwicklungsdruck auf den sehr wertvollen Innenhof auf der Nordparzelle erhöhen. Ein Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes im Baufeld H ist entsprechend sowohl zur Einhaltung des Wohnanteilplans erforderlich als auch städtebaulich sinnvoll.

Im Übrigen entspricht die Planung auch den Anforderungen des Wohnraumfördergesetzes. Wohnraum darf demnach abgebrochen werden, wenn in der Folge mindestens gleich viel Wohnraum entsteht (WRFG, § 7 Abs. 3).

4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Am Lärmempfindlichkeitsstufenplan ändert sich durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nichts. Die Südparzelle bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES-III zugeordnet. Die Nordparzelle wird weiterhin strassenseitig der ES-III und hofseitig der ES-II zugeordnet bleiben.

4.6 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, 12. Januar 2015 bis am Dienstag, 10. Februar 2015 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden.

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

1. **Philipp und Caroline Goppelsroeder**, Lange Gasse 39, 4052 Basel mit Schreiben vom 5. Februar 2015
2. Dr. Donald Stückelberger, Furrer & Karrer Rechtsanwälte, Gerbergasse 26 / Postfach 644, 4001 Basel im Auftrag und Namen von **Johann Jacob Vischer**, Lange Gasse 37, 4052 Basel mit Schreiben vom 10. Februar 2015
3. **Pascal Goepp, Gerhild Bulke, Rudolf Hausmann, Katja Hausmann, Philipp Mohler, Nicoletta Mohler, Christoph Loidl-Wetli und Franziska Loidl-Wetli**, St. Alban-Anlage 33, 4052 Basel mit Schreiben vom 8. Februar 2015
4. Dr. Fabrizio Gabrielli, Kellerhals Anwälte, Hirschgässlein 11, Postfach 257, 4010 Basel im Auftrag und Namen von **Claudius Ochsner und Daniel Unger**, Lange Gasse 41, 4052 Basel mit Schreiben vom 10. Februar 2015
5. **Christine Wyss**, St. Alban-Anlage 27, 4052 Basel mit Schreiben vom 9. Februar 2015

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 alle 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 Planungsareals für Büro- und Wohnnutzung.

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 Verstösse gegen Raumplanungsgesetz

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die Planung verstösse gegen Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, nach dem Siedlungsgebiete nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind, Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmäßig zugeordnet sein sollen, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen sind und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Unter der zweckmässigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten versteht man deren optimale Zuordnung innerhalb der Bauzone. Ein geeignetes Instrument zur Durchmischung stellen namentlich Wohnanteilspläne dar, welche in den Wohnzonen und Kernzonen Gebiete ausscheiden, worin ein Mindestanteil der Bruttogeschossfläche der Bauten Wohnzwecken dienen muss. Im vorliegenden Fall werden die Anforderungen des Wohnanteilplans erfüllt bzw. der erforderliche Wohnanteil wird im Endzustand um ca. 1'900 m² übertroffen (vgl. dazu Ziff. 4.4).

Nach Art. 3. Abs. 3 lit. b RPG sollen dabei insbesondere Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Mit dem Gebot, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu verschonen, wird auf das Planungsziel von Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG und damit primär auf die Immissionschutzvorschriften des Umweltschutzgesetzes (USG) und dessen Ausführungsvorschriften Bezug genommen. Im Vordergrund stehen neben Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen auch Strahlen, Gewässerverunreinigungen sowie Bodenbelastungen. Welche Einwirkungen als schädlich oder lästig zu gelten haben, beurteilt sich vorab nach den Regelungen des Umweltrechts. Dem Zweck des Planungsgrundsatzes entsprechend gehören zu den Wohngebieten nicht nur Wohnzonen, sondern auch gemischte Zonen. Dort können Wohnbauten allerdings nicht denselben Schutz wie in einer reinen Wohnzone geniessen. Andererseits muss aber auch nicht jede beliebige Beeinträchtigung geduldet werden. Die Grenze ist dort zu ziehen, wo die Erholungsfunktion der Wohnnutzung nicht mehr gewährleistet ist. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans kann davon nicht die Rede sein.

Die Schaffung von Grünflächen hat im Rahmen der Siedlungsplanung zu erfolgen. Aus dem Planungsgrundsatz lassen sich keine quantitativen Vorgaben ableiten.

5.2.2 Widerspruch zum kantonalen Richtplan

Betrifft Schreiben Nr. 1

Der kantonale Richtplan sehe keine bauliche Verdichtung für gewerbliche Nutzungen und keine Verdrängung der Wohnnutzung aus den Randgebieten der Innenstadt vor.

Der kantonale Richtplan macht folgende Aussagen (Objektblatt S1.4, Vertikale Verdichtung): „Der Kanton nutzt die sich bietenden Gelegenheiten, um in der Stadt Basel mittels vertikaler Verdichtung zusätzlichen Wohn- und ggf. Arbeitsraum zu schaffen“. Eine qualitätsvolle Verdichtung für gewerbliche Nutzungen ist damit explizit erwünscht.

Eine „Verdrängung der Wohnnutzung aus den Randgebieten der Innenstadt“ kommt nicht vor, der Wohnanteil wird schliesslich erhöht.

5.2.3 Widerspruch zum Hochhauskonzept

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2 und 4

Die Planung widerspreche dem kantonalen Hochhauskonzept. Der Standort werde nicht als Eignungsgebiet oder potenzielles Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet. Ausserdem seien mehrere der im Hochhauskonzept aufgelisteten Kriterien für Gebiete, welche für den Hochhausbau ungeeignet sind, erfüllt. Solche Gebiete seien beispielsweise Schutzzonen und deren Umgebung. Der Erläuterungsbericht sei ausserdem widersprüchlich. Einerseits halte er fest, dass der Standort nicht als weiterer Hochhausstandort zu etablieren sei. Andererseits entspräche das Vorhaben einer begrüssenswerten „Konzentration in Hochhausgruppen auf Firmenarealen“. Das Hochhauskonzept solle aus Sicht der Einsprecher für jedes einzelne neues Hochhaus gelten, nicht nur für grössere Hochhausstandorte.

Das Hochhauskonzept ist nicht rechtsverbindlich, sondern dient als Grundlage bei der Beurteilung von Hochhausprojekten. Der Standort der vorliegenden Planung wird im Hochhauskonzept weder als „geeignet“ noch als „potenziell geeignet“ noch als „nicht geeignet“ für Hochhäuser bezeichnet. Ungeeignet für den Hochhausbau seien Gebiete mit einer „am Bestand orientierten Ausgangslage“.

„Aus Schutzüberlegungen wird der Hochhausbau hier eingeschränkt. Es handelt sich einerseits um die gemäss Zonenplan ausgeschiedenen Schutz- und Schonzonen und ihr Umfeld, andererseits um Quartierstrukturen, die generell weniger dicht und eher offen gebaut sind.“ (Hochhauskonzept S. 15)

Das Areal befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Innenstadt und Wohnquartieren. Die Ausgangslage orientiert sich deshalb nicht primär am Bestand, sondern drückt bereits heute den Charakter eines Übergangsbereichs aus und darf entsprechend auch weiterentwickelt und neu interpretiert werden. Das neue Hochhaus auf dem Areal befindet sich an der St. Alban-Anlage. Es ist deshalb auf der empfindlicheren Strassenseite der Schutzzone kaum wahrnehmbar. Es handelt sich im vorliegenden Fall auch nicht um Quartierstrukturen wie auf dem Bruderholz, die „generell weniger dicht und eher offen gebaut sind“. Dementsprechend sind insbesondere folgende Vorgaben massgebend:

„In den übrigen Gebieten der Stadt Basel ist der Hochhausbau unter Berücksichtigung des Erhalts typischer Quartierstrukturen, wie zum Beispiel der Blockrandbebauung, stark einge-

schränkt und unterliegt situativen Untersuchungen. Hochhäuser mit Fernwirkung sind hier nicht erwünscht.“ (Hochhauskonzept S. 15)

Die erforderlichen situativen Untersuchungen haben im Rahmen der Testplanung stattgefunden. Diese hat gezeigt, dass das vorliegende Bebauungskonzept mit einem zusätzlichen Hochhaus sowohl städtebaulich als auch für die Anwohnenden und die Grundeigentümerin die beste Lösung darstellt. Andere Lösungen mit flachen Bauten wurden aufgrund des Verlusts der Grünflächen und Bäume abgelehnt. Das Hochhaus hat keine nennenswerte Fernwirkung.

Ausserdem sind alle im Hochhauskonzept aufgelisteten Planungsgrundsätze erfüllt:

- mehrstufiges Planungsverfahren inkl. Varianzverfahren und Bebauungsplan
- Eignung des Standorts im städtebaulichen Kontext
- hohe Qualität der Bauten
- Minimierung des Schattenwurfs durch eine gute Platzierung
- sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr
- gute Erschliessung mit dem Langsamverkehr
- Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen
- Innovative Lösungen z.B. Energieeffizienz
- zusätzliche Grün- und Freiräume

Fazit

Auch wenn das Gebiet gemäss dem Hochhauskonzept nicht als besonders geeignet für den Hochhausbau bezeichnet wird, so hat die Testplanung gezeigt, dass ein Hochhaus auf diesem Areal möglich und die Ergänzung des bestehenden Hochhauses um ein zweites städtebaulich sinnvoll ist.

5.2.4 Planbeständigkeit

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die Planung widerspreche der 2014 erfolgten Gesamtrevision des Zonenplans und damit dem Grundsatz der Planbeständigkeit.

Der im Januar 2014 vom Grossen Rat beschlossene „Basisratschlag“ definiert einerseits, wo die Stadt noch wachsen darf („Stadtrandentwicklungen“) und andererseits, wo vorhandene Qualitäten in Natur und Ortsbild besser geschützt werden sollen. Es handelte sich somit lediglich um eine Teilrevision ohne Berücksichtigung des Helvetia-Areals. Der Grundsatz der Planbeständigkeit wird nicht verletzt.

5.2.5 Fehlende Quartierverträglichkeit: Bebauungskonzept

Betrifft Schreiben Nr. 1 und 2

Das Bebauungskonzept stehe im Widerspruch zum bestehenden Quartiercharakter im Übergangsbereich von der Innenstadt zum Wohngebiet des Gellerts.

Die St. Alban-Anlage weist den Charakter einer städtischen Blockrandbebauung mit punktuellen Hochhäusern auf. Dieser Charakter bildet die Grundlage für das vorliegende Bebauungskonzept. Die Gebäude an der Engelgasse und Langen Gasse werden lediglich um ein Geschoss aufgestockt. Diese Verdichtung stellt den Quartiercharakter nicht in Frage.

5.2.6 Einhaltung des Lichteinfallwinkels auf Baufeld A

Betrifft Schreiben Nr. 2

Baufeld A müsse den Lichteinfallswinkel einhalten. Die Aufhebung des Lichteinfallswinkels sei nicht verhältnismässig.

Die Aufhebung des Lichteinfallswinkels auf Baufeld A betrifft nur das neue Wohngebäude südwestlich des Baufelds (vgl. Kapitel 4.3). Die Liegenschaft des Einsprechers ist nicht davon betroffen.

5.2.7 Wandhöhe Baufeld A

Betrifft Schreiben Nr. 2

Auf die Aufstockung auf Baufeld A ist zu verzichten.

Die Aufstockung von Baufeld A ist ein integraler Bestandteil des Bebauungskonzepts, da er die architektonische Verbindung zwischen Baufeld A und B verstärkt. Sie hat keine relevanten Auswirkungen auf die Liegenschaft des Einsprechers.

5.2.8 Fehlende städtebauliche Begründung für Baufeld B

Betrifft Schreiben Nr. 1

Eine schlüssige städtebauliche Begründung für die Positionierung der Hochhäuser würde fehlen. Das bestehende Hochhaus sei eine Bausünde und rechtfertige das zweite Hochhaus auf Baufeld B nicht.

Das bestehende Hochhaus weist gemäss eidgenössischem Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) das höchste Erhaltungsziel A auf. Das Gebäude ist also nicht nur von städtebaulicher sondern auch von architektonischer Bedeutung und substantiell erhaltenswert. Entsprechend haben im Rahmen der Testplanung alle Teams das bestehende Hochhaus als gegeben verstanden. Von den vier Teams haben drei ein zweites Hochhaus an der Südseite der St. Alban-Anlage vorgeschlagen, wo bereits das bestehende Hochhaus sowie in beiden Richtungen andere höhere Bürogebäude stehen. Diese Verdichtung an der St. Alban-Anlage ermöglicht einen grossen Abstand zu den Anwohnenden an der Langen Gasse sowie eine Entdichtung im Hof. Von den drei Ansätzen mit Hochhäusern hat das städtebauliche Konzept des Büros Herzog & De Meuron am meisten überzeugt, da es eine klare Eingangssituation und Öffentlichkeit schafft sowie respektvoll mit dem bestehenden Hochhaus umgeht.

5.2.9 Widerspruch Hochhäuser / Freiraum

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die Position des zweiten Hochhauses quer zur Strasse und die Lage des Auditoriums würden dem Planungsziel widersprechen, den Hinterhofbereich möglichst frei zu halten.

Die Lage, Grösse und Orientierung des zweiten Hochhauses wurden im Rahmen der Testplanung intensiv diskutiert. Von den drei Ansätzen mit Hochhäusern hat das städtebauliche Konzept des Büros Herzog & De Meuron am meisten überzeugt, da es eine klare Eingangssituation und Öffentlichkeit schafft sowie respektvoll mit dem bestehenden Hochhaus umgeht. Die Lage führt zwar zu einer kleinen Reduktion der gesetzlich geforderten Freifläche. Gegenüber heute wird die Freifläche jedoch vergrössert.

5.2.10 Schattenwurf

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 4 und 5

Es wird teilweise bezweifelt, dass der 2-Stunden-Schatten eingehalten wird. Auch wenn dies der Fall wäre, würde das Hochhaus auf Baufeld B die Versorgung der bestehenden Wohnungen und Gärten der Anwohner mit natürlichem Licht einschränken.

Das Hochhaus entspricht den rechtlichen Anforderungen an Hochhäusern, der 2-Stunden-Schatten wird eingehalten (siehe Kapitel 3.9). Die Auswirkungen des Hochhauses auf die Nachbarparzellen sind demnach zeitlich begrenzt (weniger als 2 Stunden bei Tag- und Nachtgleiche). Insgesamt hat die Planung wenig Einfluss auf die Schattenbildung der Nachbarbauten bei Tag- und Nachtgleiche. Am 21. Juni hat das neue Hochhaus nur bei der Liegenschaft der Einsprechenden an der St. Alban-Anlage 41 eine wesentliche Auswirkung auf die Beschattungssituation, wobei auch hier der rechtliche relevante 2-Stunden-Schatten eingehalten wird. Im Winter hat das neue Hochhaus keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beschattung.

5.2.11 Verdeckte Aussicht

Betrifft Schreiben Nr. 2, 4 und 5

Das neue Hochhaus auf Baufeld B würde die Einsprecher in ihren freien Blick erheblich beeinträchtigen.

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 gegenüber den Liegenschaften der Einsprechenden eingehalten.

5.2.12 Gestörte Privatsphäre

Betrifft Schreiben Nr. 4

Die Liegenschaft des Einsprechers sei vom geplanten Hochhaus stark einsehbar. Bauliche Schutzmassnahmen seien aufgrund der Gebäudehöhe der geplanten Gebäude nicht möglich. Der Eingriff in die Privatsphäre der Anwohner werde durch die geplante öffentliche Cafénutzung im Dachgeschoß verschlimmert.

Der Lichteinfallswinkel stellt einen angemessenen Abstand zu den Anwohnenden sicher.

Das Recht auf Privatsphäre wird durch Art. 13. Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) geschützt. Mit der Erfüllung dieser Schutzpflicht sind neben dem Gesetzgeber auch die Träger der Zonenplanung sowie die Baubewilligungsbehörden angesprochen. Dabei kann das verfassungsmässige Recht auf Privatsphäre eingeschränkt werden: Voraussetzungen dafür sind neben einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV), dass die Einschränkung durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und verhältnismässig (Abs. 3) sein muss. Zu berücksichtigen gilt dabei im Besonderen, dass hinter Tätigkeiten oder Nutzungen Dritter sehr oft ebenfalls grundrechtlich geschützte Betätigungsmöglichkeiten stehen (bspw. Ausübung der Eigentumsgarantie oder der Wirtschaftsfreiheit).

Die Nutzungsplanung und das Baurecht schützen die Privatsphäre in erster Linie durch Vorschriften zu Grenzabständen. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vor-

schriften betreffend den Lichteinfallswinkel. Diese Vorschriften sind gegenüber den Liegenschaften der Einsprechenden eingehalten.

Des Weiteren ist ganz grundsätzlich festzuhalten, dass auch ohne Bebauungsplan eine öffentlich zugängliche Restaurantnutzung auf dem Areal der Helvetia zulässig wäre. Bei dieser zonenkonformen Nutzung, bei welcher zwischen dem Restaurant und der Liegenschaft der Einsprechenden weniger Höhendifferenz bestehen würde, wäre die Einsehbarkeit der Liegenschaft der Einsprechenden viel grösser. In diesem Sinne verhält es sich gerade umgekehrt zum Vorwurf der Einsprechenden: Durch die grössere Höhendifferenz trägt der Bebauungsplan sogar dazu bei, dass der Privatsphäre der Einsprechenden mehr Rechnung getragen wird.

5.2.13 Lichtimmissionen

Betrifft Schreiben Nr. 4

Ein stark frequentiertes Hochhaus würde insbesondere in der Winterzeit zu erheblichen Lichtimmissionen führen.

Die vorgesehene Büronutzung sorgt dafür, dass die Lichtemissionen des Hochhauses am Abend reduziert werden. Helvetia ist an einem niedrigen Stromverbrauch interessiert und wird die notwendigen und auch praktikablen technischen Lösungen zur Minimierung der Lichtemissionen wie Zeitschaltsysteme und Bewegungs- und Präsenzmelder vorsehen und installieren. Ausserdem werden am Hauptsitz der Helvetia seit Jahren bei allen Gebäuden die Aussenstoren ganzjährig ab ca. 20:00 Uhr automatisiert geschlossen, um Lichtemissionen zu minimieren.

5.2.14 Wandhöhe Baufeld B 18 m bzw. 30m

Betrifft Schreiben Nr. 2 und 4

Aufgrund der Beeinträchtigung der Anwohner sei in Baufeld B eine maximale Höhe von 18 m bzw. 30 m zuzulassen.

Eine maximale Höhe von 30 m würde dem städtebaulichen Konzept zweier identischen Hochhäuser widersprechen sowie die räumlichen Bedürfnisse der Helvetia nicht erfüllen. Es würde bei gleichbleibender Ausnutzung zu einer stärkeren Verbauung des Hofes führen und damit auch zu einer Beeinträchtigung des Baumbestandes.

5.2.15 Fehlende städtebauliche Begründung für die Aufstockung auf Baufeld D

Betrifft Schreiben Nr. 1 und 2

Die Aufstockung auf Baufeld D um ein nicht zurückgestaffeltes Dachgeschoss auf Baufeld D führe einen neuen Massstab an der Langen Gasse ein, welcher das Erscheinungsbild der einheitlichen Villenhäuser in der Langen Gasse stört. Sie rechtfertige eine allfällige Zusatznutzung nicht.

Die Aufstockung auf Baufeld D wurde durch die Stadtbildkommission geprüft und gutgeheissen. Die Gestaltung des neuen Dachgeschosses muss Rücksicht auf die Schnittstelle mit der Schutzzone nehmen.

5.2.16 Ablehnung der Zonenänderung

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Zonenänderung auf Baufeld D sei nicht erforderlich.

Die Zonenänderung ist tatsächlich nicht rechtlich erforderlich, massgebend ist der Bebauungsplan. Sie dient vielmehr dazu, die im Bebauungsplan ermöglichte Nutzung und Geschossigkeit auch im Zonenplan sichtbar zu machen.

5.2.17 Reduktion der Wandhöhe und Zurückversetzung des Dachgeschosses in Baufeld D

Betrifft Schreiben Nr. 2

Zum Schutz des Erscheinungsbilds der Häuserzeile an der Langen Gasse sei das Dachgeschoss in Baufeld D von der Strasse zurückzuversetzen und auf die Aufstockung zu verzichten.

Das auskragende Dach des Dachgeschosses und die Aufstockung auf Baufeld D wurden durch die Stadtbildkommission geprüft und gutgeheissen. Die Schnittstelle mit der angrenzenden Schutzzone ist sorgfältig zu gestalten.

5.2.18 Trennung Baufeld H vom Nachbargebäude

Betrifft Schreiben Nr. 3

Das bestehende Wohn- und Bürogebäude auf Baufeld H ist mit der Nachbarliegenschaft St. Alban-Anlage 33 heute lückenlos verbunden, das geplante Gebäude wird davon getrennt sein. Die Öffnung würde zum Verkehrs- und Nachlärm im Hof sowie eine stärkere Frequentation des Gartenbereichs mit entsprechenden Folgen für die Sicherheit führen. Darüber hinaus würde die Liegenschaft St. Alban-Anlage 33 eine zusätzliche Außenwand mit entsprechender Dämmung erhalten.

Die Öffnung bildet eine städtebaulich gewünschte weitere Auflockerung des Blockrandes, welche dem Gesamtbild der Nordseite der St. Alban-Anlage zugutekommt. Die Änderung hängt ausserdem nicht direkt mit dem Bebauungsplan zusammen, sondern wäre auch ohne Bebauungsplan möglich. Helvetia wird zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaft St. Alban-Anlage 33 sowie mit Herzog und de Meuron nach geeigneten Lösungen für die Nachbarliegenschaft suchen und diese auch auf eigene Kosten umsetzen.

5.2.19 Fehlende Quartierverträglichkeit: Nutzungen

Betrifft Schreiben Nr. 1 und 2

Die Nutzungsentflechtung zwischen Nord- und Südparzelle sei nicht nachvollziehbar. Sie gehe zulasten der Südparzelle, da sie im Widerspruch zum bestehenden Quartiercharakter als historisch gewachsenes Wohnquartier stehe. Zumindest in der Langen Gasse befindet sich die Südparzelle vollständig im Wohnquartier.

Die St. Alban-Anlage weist bereits heute eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Büronutzungen auf. Diese Nutzungsdurchmischung findet meistens nicht auf Parzellenebene sondern von Parzelle zu Parzelle statt. Das vorgesehene Nutzungskonzept entspricht diesem Charakter. An der Engelgasse und Langen Gasse ist nur eine Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes vorgesehen, ohne relevante Auswirkungen auf den Quartiercharakter.

5.2.20 Nutzung St. Alban-Anlage 29 (Baufeld H)

Betrifft Schreiben Nr. 5

Die Liegenschaft St. Alban-Anlage 29 solle weiterhin als Geschäftsgebäude genutzt werden. Falls möglich wäre eine Umnutzung in Wohnungen oder Alters- und Pflegewohnungen ebenfalls denkbar.

Die Nutzung der Liegenschaft St. Alban-Anlage als Geschäftsgebäude widerspricht dem Ziel der Helvetia, die Wohn- und Büronutzungen zu trennen, um die Stärken der zwei Arealteile zu nutzen und klare Eingangssituationen zu schaffen. Im Rahmen des Vorprojekts wurde geprüft, ob im Baufeld H die Umnutzung der bestehenden Büros in Wohnungen machbar wäre. Die Gebäudestruktur liess jedoch keine befriedigende Lösung zu. Die Qualität der Grundrisse vermochte nicht zu überzeugen, ebenso wenig die Lösung der privaten Außenräume (Balkone). Die Baukosten standen dabei in keinem Verhältnis zum Nutzen. Ausserdem würde die Umnutzung eine sinnvolle Verdichtung im Blockrandbereich verhindern und dadurch den Entwicklungsdruck auf den sehr wertvollen Innenhof auf der Nordparzelle erhöhen. Ein Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes im Baufeld H ist entsprechend sowohl zur Einhaltung des Wohnanteilplans erforderlich als auch städtebaulich sinnvoll.

5.2.21 Wohnanteiltransfer auf Parzelle Nr. 5/707 (St. Alban-Anlage 56)

Betrifft Schreiben Nr. 5

Die Liegenschaft auf Baufeld H sei erst 20 Jahre alt und soll in 2027 abgerissen werden. Es sei zu prüfen, ob nicht auf der Parzelle 5/707 (Eigentümer Helvetia) Wohnungen realisiert werden können, um den Abbruch der bestehenden Liegenschaft auf Baufeld H zu verhindern.

Nach der Übernahme der Nationale Suisse durch die Helvetia in 2014 wird die Helvetia die Liegenschaft St. Alban-Anlage 56 wohl weiterhin als Arbeitsfläche benötigen, ein definitiver Entscheid steht jedoch aus. Ausserdem ist Baufeld H mit dem begrünten Innenhof viel geeigneter für verdichteten Wohnungsbau als die geschützte Liegenschaft St. Alban-Anlage 56, welche über keinen nennenswerten Außenraum verfügt.

5.2.22 Fehlende Quartierverträglichkeit: Baumschutz / Freiflächen / Grünflächen

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die Unterschreitung der Mindestfrei- und -grünfläche nach Bau- und Planungsgesetz, die Verkleinerung des Baumschutzgebiets und die Opferung mindestens 19 der 50 Bäume seien nicht quartierverträglich.

Die Mindestfreifläche wird leicht unterschritten, davon müssen mindestens zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden (BPG §52 Abs. 1). Die minimale Unterschreitung der Mindestfrei- und -grünflächen auf der Südparzelle ist aus Sicht des Kantons akzeptabel, da das Projekt faktisch zu einer Vergrösserung und einer qualitativen Aufwertung der Frei- und Grünflächen gegenüber heute führt. Das Baumschutzgebiet wird flächengleich an das neue Freiraumkonzept für das Areal angepasst

5.2.23 Einhaltung der minimalen Freifläche auf dem Südareal

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Unterschreitung der Mindestfreifläche auf dem Südareal würde die Anwohner beeinträchtigen. Die Mindestfreifläche sei einzuhalten.

Siehe Kapitel 5.2.22. Die Entdichtung und Aufwertung des Hofs kommt auch den Anwohnenden zugute.

5.2.24 Verletzung des Baumschutzgesetzes

Betrifft Schreiben Nr. 2

Eine Baumfällung in beantragtem Ausmass mit der Möglichkeit, bedarfsweise weitere Fällungen vorzunehmen, ist unüblich. § 6 Abs. 2 lit. d des Baumgesetzes darf nicht als Generalklausel für Baumfällungen ausgelegt werden. Nach Gesetz seien Fällungen nur in absoluten Ausnahmesituationen zu bewilligen. Ersatzpflanzungen seien keine Alternative, da es sich um gesunde, teilweise wertvolle Bäume handelt. Der Einsprecher verliert dabei einen minimalen Sichtschutz gegenüber dem neuen Hochhaus.

Gemäss §6 des Baumschutzgesetzes darf ein geschützter Baum nur gefällt werden, wenn eine besondere Bewilligung hierzu vorliegt. „Eine solche ist zu erteilen, wenn (...) d) in Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint“. (..) Soll eine Fällbewilligung gemäss (...) lit. d des vorstehenden Absatzes erteilt werden, ist zuvor die Baumschutzkommision anzuhören (§6 Abs. 3)“ Dieser Fall ist rechtlich gesehen nicht als Ausnahme zu betrachten. Wenn die Baumschutzkommision zum Schluss kommt, dass das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint, wie dies bei der vorliegenden Planung der Fall war (vgl. Kapitel 3.5), ist eine Bewilligung „zu erteilen“. Die Bäume werden ersetzt, wodurch der Sichtschutz der Anwohnenden gewährleistet wird.

5.2.25 Verkehrsbelastung

Betrifft Schreiben Nr. 1 und 2

Die Verdichtung würde zu mehr Verkehr führen und dadurch den Aeschenplatz noch mehr belasten. Die Auswirkungen auf den Aeschenplatz seien nicht geprüft worden.

Die Überlastung würde zu Schleichverkehr im Quartier führen. Die Nutzungsintensivierung bei gleichzeitiger Reduktion der Parkplätze würde Suchverkehr verursachen.

Die Planung sieht eine Reduktion der heute vorhandenen Parkplätze vor, wodurch eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten ist. Die Auswirkungen auf den Aeschenplatz sind dementsprechend als positiv im Sinne der Verkehrsabnahme zu bewerten. Die Anzahl Parkplätze übertrifft dennoch die maximal zulässige Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung, da es sich um eine bestehende Anlage handelt.

Suchverkehr:

Helvetia unterstützt die Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Die Mitarbeitenden der Helvetia sind gehalten, wenn immer möglich und sinnvoll den öffentlichen Verkehr zu benutzen. Um zwischen den Helvetia-Standorten in der Stadt Basel zu verschieben, stehen den Mitarbeitenden Velos oder Tramtickets zur Verfügung. Helvetia besitzt für die Parkplätze in der Tiefgarage ein elektronisches Parkplatzbewirtschaftungssystem. Mitarbeitende ohne fest zugewiesenen Parkplatz kön-

nen diesen über das Intranet reservieren. So wird ein Suchverkehr im Quartier vermieden, denn die Mitarbeitenden wissen im Voraus, ob sie einen Parkplatz zur Verfügung haben.

5.2.26 Verstoss gegen Wohnraumfördergesetz

Betrifft Schreiben Nr. 2

Durch die Unterschreitung des Mindestwohnanteils während mindestens 10 Jahre verstösse die Planung gegen das Wohnraumfördergesetz. § 7 Abs. 3 des Wohnraumfördergesetzes lässt eine Abbruchbewilligung zu, wenn in der Folge mindestens gleich viel Wohnraum entsteht. Diese generell gehaltene Gesetzesnorm lasse eine kurzfristige Unterschreitung zu, werde jedoch hier in extremis ausgelegt.

Die Grundeigentümerin kann auf der Nordparzelle nur Wohnnutzung realisieren. Sie hat durch die Beschränkung der Nutzungsart und die Erhöhung der maximalen Bruttogeschossfläche ein grosses Interesse daran, dies auch zu tun, da es ansonsten keine Entwicklungsmöglichkeiten für die Nordparzelle gibt. Diese Situation führt zwar zu einer Unterschreitung des Wohnanteils nach der ersten Etappe, wird jedoch insgesamt zu einer höheren Wohnnutzung führen. Die Planung ist deshalb im öffentlichen Interesse und entspricht der Zielsetzung des Wohnraumfördergesetzes.

5.2.27 Verletzung des Fusswegrechts des Einsprechers

Betrifft Schreiben Nr. 2

Gemäss Grundbucheintrag steht dem Einsprecher das Fusswegrecht vom Eingang bzw. Ausgang der Autoeinstellhalle und zur anstossenden Allmend gegenüber der angrenzenden, belasteten Liegenschaft der Helvetia zu. Soweit als möglich sind die bestehenden Fusswege auf der belasteten Liegenschaft zu nutzen. Heute bestehen ein Fussweg zur Engelgasse einerseits und ein Fussweg zur St. Alban-Anlage und somit zur Tramhaltestelle „Hardstrasse“ andererseits. Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie und ob überhaupt der Einsprecher die Allmend über die belastete Parzelle erreichen kann. Sicher nicht mehr möglich ist dies zur St. Alban-Anlage, da das Gebäude im Baufeld B1 den Zugang versperrt.

Die Fusswegrechte der Einsprecher werden durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben. Eine Fusswegverbindung zur Engelgasse wird nach wie vor möglich sein. Die Fusswegverbindung zur St. Alban-Anlage wird zwar voraussichtlich nur tagsüber offen sein. Eine direkte Verbindung zur Tramhaltestelle Hardstrasse ist jedoch über die Lange Gasse weiterhin möglich.

5.2.28 Wertverminderung der Wohnungen an der St. Alban-Anlage 33

Betrifft Schreiben Nr. 3

Die neue Öffnung zwischen Baufeld H und der Liegenschaft St. Alban-Anlage 33 sowie die Einschränkung der Versorgung der Wohnungen mit natürlichem Licht würden zu einer Wertverminderung der Wohnungen an der St. Alban-Anlage 33 führen.

Die oben aufgelisteten Einwände genügen nicht, um einen Minderwert einer Liegenschaft geltend zu machen, da diese Auswirkungen bei baulichen Massnahmen im städtischen Raum üblich sind. Hierzu wären einschneidende nutzungsmässige Einschränkungen eines Gebäudes oder eine übermässige Beeinträchtigung 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. Helvetia wird zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaft St. Alban-Anlage 33 sowie mit Her-

zog und die Meuron nach geeigneten Lösungen für die Nachbarliegenschaft suchen und diese auch auf eigene Kosten umsetzen.

5.2.29 Wertverminderung der Liegenschaft Lange Gasse 41

Betrifft Schreiben Nr. 4

Der Schattenwurf, die erhöhte Einsicht in Garten, Balkone und hofseitige Fenster, die Beeinträchtigung der Privatsphäre, die erhöhten Lichthemissionen und die verdeckte Aussicht würden zu einer Wertverminderung und somit zu einer Verletzung der Bestandes- und Wertgarantie der Liegenschaft Lange Gasse 41 führen. Diese war nicht durch den Einsprecher vorauszusehen, es durfte mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m gerechnet werden.

Die oben aufgelisteten Einwände genügen nicht, um einen Minderwert einer Liegenschaft geltend zu machen, da diese Auswirkungen bei baulichen Massnahmen im städtischen Raum üblich sind. Hierzu wären einschneidende nutzungsmässige Einschränkungen eines Gebäudes oder eine übermässige Beeinträchtigung 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. Der Lichteinfallswinkel, welcher einen Mindestabstand zu den Anwohnenden und somit den Schutz der Privatsphäre der Anwohnenden sicherstellt, wird eingehalten.

5.2.30 Eingriff in die Eigentumsfreiheit

Betrifft Schreiben Nr. 4

Durch das neue Hochhaus auf Baufeld B würde ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Einsprecher gemäss Art. 26 BV und § 11 KV vorliegen, und zwar eine Beeinträchtigung der aus der Eigentumsfreiheit fliessenden Bestandes- und Wertgarantie durch erhöhten Schattenwurf, verdeckte Aussicht, Immissionen insbesondere mit Blick auf eine gestörte Privatsphäre und die daraus resultierende Minderung des Grundstückwerts.

Die Eigentumsgarantie umfasst folgende drei Aspekte: Die Institutsgarantie (der Gesetzgeber hat die für den Wirtschaftsverkehr nötigen Verfügungs- und Nutzungsrechte einzurichten und zu schützen), die Bestandesgarantie (Abschirmung der tatsächlichen Rechtspositionen gegen staatlichen Eingriff und Entzug) sowie die Wertgarantie (für enteignete Rechtspositionen haben Wirtschaftssubjekte der volle Wertersatz zu erhalten).

Unter Enteignung wird zunächst die formelle Enteignung, also der zwangsweise Entzug bzw. die Übertragung von unter die Eigentumsgarantie fallenden Rechten verstanden. Weiter zählen dazu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichzustellen sind (sog. materielle Enteignung).

Beim Begriff der materiellen Enteignung handelt es sich um einen bundesrechtlichen Begriff; sein Gehalt wird durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung umschrieben. Danach liegt eine materielle Enteignung dann vor, wenn dem Eigentümer resp. der Eigentümerin der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Bezüglich Einschränkung der zukünftigen Nutzung liegt nur dann ein intensiver Eingriff in die Eigentumsrechte vor, wenn im Zeitpunkt der Eigentumsbeschränkung anzunehmen war, die zukünftige bessere Nutzung lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr realisieren.

lichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Der Begriff „in naher Zukunft“ darf hierbei nicht eng ausgelegt werden.

In diesem Zusammenhang ist jedoch beachtlich, dass eine materielle Enteignung zum Vornherein eine intensive Beeinträchtigung der Eigentümerstellung voraussetzt. Eingriffe, die nicht schwer sind, bleiben von vornherein unbeachtlich. Dies röhrt daher, dass eine Planungsmassnahme des Gemeinwesens – auch wenn sie sich für den betroffenen Privaten als Einschränkung einer vermögenswerten Grundeigentümerposition auswirkt – primär als (verfassungsmässig zulässige) Bestimmung des Eigentumsinhaltes zu werten ist und damit selbst in der Regel noch nicht den Charakter einer materiellen Enteignung hat. Kommt die Eigentumsbeschränkung nicht einer Enteignung gleich, so muss sie entschädigungslos hingenommen werden.

Wie unter Ziff. 3.9 ausgeführt, gilt beim Schattenwurf der allgemeine Grundsatz, wonach der Schattenwurf eines Nachbargebäudes als in der Regel zulässig betrachtet wird, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche höchstens 2 Stunden dauert (vgl. dazu BGE 1C_539/2011 vom 3. September 2012). Ist nicht das ganze Grundstück betroffen, so ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Der Schattenwurf des neuen Hochhauses und der bestehenden Hochhäuser erfüllt die Anforderungen des Kantons vollumfänglich: Ein Teil des Gebäudes St. Alban-Anlage 40 liegt zwar im Bereich des 2 Stunden-Schattens des neuen Hochhauses auf der Südparzelle, der Schatten betrifft jedoch nur die Nordfassade und die fensterlose Westfassade. Die Nordfassade wird von der Liegenschaft bereits selber verschattet. Damit liegt hinsichtlich des Schattenwurfs eine entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkung vor. Gleiches gilt für das Vorbringen der „Verdeckung der Aussicht“, da die Nutzungsplanung nicht bezweckt, Grundeigentümern die einmal bestehende Aussicht zu bewahren.

Für den unter Ziff. 5.2.12 behandelnden Vorwurf der Beeinträchtigung der Privatsphäre ist zu wiederholen, dass der Bebauungsplan nicht zu einer im Vergleich zur Regelbauweise stärkeren Beeinträchtigung der Privatsphäre der Einsprecher führt. Es liegt damit gar keine Eigentumsbeschränkung vor.

5.2.31 Mangelnde Interessenabwägung

Betrifft Schreiben Nr. 4

Eine Interessensabwägung mit den Anliegen und Einschränkungen der Anstösser habe – soweit ersichtlich – nicht stattgefunden.

Eine erste Interessenabwägung hat bereits im Rahmen der Testplanung stattgefunden. Das gewählte städtebauliche Konzept berücksichtigt die Bedürfnisse der Anwohnenden insbesondere durch die Verdichtung an der St. Alban-Anlage, dem Ort mit dem grössten Abstand zu den Anwohnenden. Sämtliche rechtlichen Vorgaben gegenüber dem Einsprecher werden eingehalten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Lichteinfallswinkel zu erwähnen, welcher einen Mindestabstand zu den Anwohnenden sicherstellt.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung müssen die planenden Behörden die raumplanerische Interessenabwägung darlegen. Gemäss Abs. 1 desselben Artikels müssen die Behörden die Interessen gegeneinander abwägen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln, diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen, und diese Interessen dann auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen. Voraussetzung für die Interessenabwägung ist also unter anderem das Planauflageverfah-

ren. Dabei werden die Interessen der betroffenen Bevölkerung ermittelt und danach gegen die übrigen Interessen abgewogen. Schlussendlich wird die Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse dargelegt.

5.2.32 Verhältnismässigkeit

Betrifft Schreiben Nr. 4

Der Eingriff sei unverhältnismässig (schwerer Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Anwohner, Verletzung Bestandesgarantie, städtebauliche Verschlechterung gegenüber der Schutzzone).

Die Auswirkungen der Planung sind üblich für bauliche Massnahmen im städtischen Raum und keineswegs unverhältnismässig. Sämtliche rechtlichen Vorgaben gegenüber dem Einsprecher werden eingehalten.

5.2.33 Fehlendes öffentliches Interesse

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die ökonomischen Interessen der Helvetia vermögen die gewichtigen Interessen der Einsprecher nicht aufzuwiegen. Die Planung reagiere ausschliesslich auf die Bedürfnisse der Helvetia unter Vernachlässigung der Bedürfnisse der ansässigen Wohnbevölkerung. Es fehle somit ein öffentliches Interesse an der Planung.

Die qualitätsvolle Verdichtung im Bestand entspricht den raumplanerischen Zielen des Kantons. Die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Basel ist ein Ziel des Legislaturplans 2013-2017. Es besteht somit ein klares öffentliches Interesse an der Planung. Die Auswirkungen auf die Anwohner wurden im Rahmen der Testplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel 3.2).

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, wozu auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Liniensätze 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



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen
- Zonenplan bestehend
- Zonenplan neu
- Bebauungsplan

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse (Areal Helvetia Campus)

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999³, 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. 13839 des Planungsamtes vom 12. Dezember 2014 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13837 des Planungsamtes vom 30. März 2015 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. In den Baufeldern A – H dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen, Geschosszahlen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

A: Wandhöhe 45m /	Vollgeschosse 13 /	Dachgeschosse 0 /	BGF 9'000 m ²
B: Wandhöhe 45m /	Vollgeschosse 12 /	Dachgeschosse 0 /	BGF 8'550 m ²
B ₁ : Wandhöhe 5m /	Vollgeschosse 1 /	Dachgeschosse 0 /	BGF 80 m ²
C: Wandhöhe 14m /	Vollgeschosse 2 /	Dachgeschosse 0 /	BGF 1'800 m ²
D: Wandhöhe 13m /	Vollgeschosse 4 /	Dachgeschosse 1 /	BGF 7'700 m ²
E: Gemäss Grundordnung			
G: Wandhöhe 29m /	Vollgeschosse 10 /	Dachgeschosse 1 /	BGF 6'100 m ²
H: Wandhöhe 23m /	Vollgeschosse 7 /	Dachgeschosse 2 /	BGF 7'200 m ²
 - b. Im Baufeld D muss das Dachgeschoss in Abweichung von der Grundordnung nicht zurückversetzt werden.
 - c. Zulässig sind in den Baufeldern A – E Büro- und Dienstleistungsnutzung. In den Baufeldern G und H ist ein Mindestwohnanteil von 9'900 m² einzuhalten.
 - d. Die Baufeldgrenzen und Baulinien dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer sowie in den Baufeldern G und H Balkone. In Baufeld A an der Westfassade dürfen Vordächer in Abweichung von der Grundordnung

³ SG 730.100

die Baufeldgrenzen um maximal 5 m überragen. Balkone in den Baufeldern G und H dürfen in Abweichung von der Grundordnung die Baufeldgrenzen und die Baulinie auf der gesamten Fassadenlänge überragen.

- e. Das Gebäude in Baufeld A muss keinen Lichteinfall gegen Nachbarliegenschaften einhalten.
 - f. Die Erschliessung der Einstellhallen auf der Nord- und Südparzelle hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen. In Abweichung von der Parkplatzgesetzgebung sind oberirdisch 6 Besucherparkplätze auf der Südparzelle und 2 Besucherparkplätze auf der Nordparzelle zulässig.
 - g. Auf den Freiflächen F sind nur die zur Ausstattung der Freifläche sowie die zur Entsorgung und zur Erschliessung der Baufelder üblichen Bauten und Anlagen zulässig. Notausgänge aus den unterirdischen Parkings sind ebenfalls zulässig. Auf dem Südareal ist eine Unterschreitung der minimalen Freifläche von 50% zulässig.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. **00.0000.00** in Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, so weit 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

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>

Stockwerkeigentümer St. Alban-Anlage 33

S&A		Archiv:				KBM	
H	AI.	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
G. A. N.						KTS	ZIRK
G. A. N.						Termin:	
J	AI.	PP	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

10. Feb. 2015

Bau- und Verkehrsdepartement
Planungsamt - Planung
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, am 8. Februar 2015

Betreff: Einsprache gegen Bebauungsplan Helvetia Campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erheben wir fristgemäß Einspruch gegen den Bebauungsplan Entwurf für das Areal Helvetia Campus so wie er gegenwärtig bei dem Planungsamt aufliegt.

Als Stockwerkeigentümer der Liegenschaft St. Alban-Anlage 33 sehen wir darin wesentliche negative Einwirkungen auf den Wert unserer Liegenschaft bzw. die Lebensqualität von dessen Bewohnern. Es sind insbesondere die folgenden Aspekte, die unsere Haltung begründen:

Parzelle Nord, Baufeld H: das bestehende Wohn- und Bürogebäude ist mit unserem Haus lückenlos verbunden, das geplante Wohngebäude wird hingegen davon getrennt sein. Durch die Öffnung der Gebäudefront wird der Verkehrslärm in die dahinterliegenden Gärten transportiert. Dies wird zu einem deutlichen Ansteigen der Lärmimmissionen führen. Dieser Sachverhalt wurde seitens der Bauherrschaft bei der Projektvorstellung bestätigt. Da die Strassenseite der Gebäudezeile sehr grossen Lärmimmissionen ausgesetzt ist, ist es umso wichtiger, dass es in dem auf der Rückseite gelegenen, ruhigen Garten- und Balkonbereich nicht durch Lärmbelästigung zu einer deutlich verminderter Lebensqualität kommt. Zudem würde diese Öffnung zu einer stärkeren Frequentation des Gartenbereiches hinter der Parzelle Nord, Baufeld H führen falls dieser der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte, mit den zu erwartenden Konsequenzen für Sicherheit und Nachtlärm. Darüber hinaus würde die Liegenschaft St. Alban-Anlage 33 eine zusätzliche Außenwand erhalten, wofür eine entsprechende Dämmung erfolgen müsste. Wir sehen kein Argument für die Schaffung einer solchen Öffnung. Die zum Teil gravierenden Nachteile liegen hingegen wie oben ausgeführt auf der Hand.

Parzelle Süd, Baufeld B (neuer Büroturm): der Schattenwurf den der zweite Büroturm mit sich bringen wird, besonders in der Winterzeit bzw. ab Mitte Nachmittag wird die Versorgung von etlichen Wohnungen mit natürlichem Licht und Wärme einschränken.

Die obigen Punkte würden zu einer Wertminderung der Wohnungen an der St. Alban-Anlage 33 und zu einer reduzierten Lebensqualität der Bewohner führen. Wir bitten Sie deshalb, unsere Einsprache zu berücksichtigen und entsprechende Änderungen im Bebauungsplan zu implementieren.

Mit freundlichen Grüßen

Pascal Goepf und Gerhild Bulke

Philipp und Nicoletta Mohler

Rudolf und Katja Hausmann

Christoph und Franziska Loidl-Wetli

Philip und Caroline Goppelsroeder, Lange Gasse 39, 4052 Basel

Einschreiben
Planungsamt Basel-Stadt
Rittergasse 4
4001 Basel

05. Februar 2015

S & A		Archiv:		KBA	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU
BER	RESP				
ERL					
P	AD	AE	AN	GSV	ST
D	AL	BB	BE	INV	AD
					MKK

- 6. Feb. 2015

KTS
Terry

**Einsprache gegen Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich
St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse (Areal Helvetia Campus)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gegen die oben erwähnte Zonenänderung und den Bebauungsplanentwurf erheben wir

Einsprache

und stellen Ihnen folgenden **Antrag**:

Auf die Zonenänderung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sei zu verzichten.

Begründung:

- 1 Die vorliegende Einsprache erfolgt fristgerecht innerhalb der publizierten Auflagefrist.
- 2 Als Eigentümer und Bewohner der Liegenschaft Lange Gasse 39 sind wir von der Planung persönlich berührt. Wir sind deshalb zur Einsprache legitimiert. Auf die form- und fristgerechte Einsprache ist daher einzutreten.

Verstoss gegen Planungsgrundsätze

- 3** Die vorgelegten Planentwürfe verstossen gegen die in Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes festgehaltenen Planungsgrundsätze. Gemäss diesen Planungsgrundsätzen sollen die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen werden. Zudem sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen. Schliesslich sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Die Nutzungsplanung muss gemäss Art. 26 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes zudem die Vorgaben der Richtplanung umsetzen.
- 4** Das vorliegende Planungsvorhaben wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Helvetia schon bisher ihren Sitz am Standort gehabt habe. Sie habe Bedürfnis ange meldet nach zusätzlichen Büroarbeitsplätzen. Die vorliegende Planung reagiert somit ausschliesslich auf die Bedürfnisse der Helvetia unter Vernachlässigung der Bedürfnisse der ansässigen Wohnbevölkerung sowie der weiteren Öffentlichkeit. Es fehlt somit schon ein öffentliches Interesse an der aufgelegten Planung.
- 5** Das im Entwurf des Bebauungsplans zugelassene Hochhaus auf dem Baufeld B wird in städtebaulicher Hinsicht einzig mit dem bereits bestehenden Hochhaus auf dem Baufeld A begründet. Bei diesem Hochhaus auf dem Baufeld A handelt es sich jedoch um eine zufällige Bausünde aus den 50er-Jahren. Bezeichnenderweise sieht das im Richtplan verankerte Hochhauskonzept des Kantons Basel-Stadt keine Hochhäuser im Bereich des jetzt zur Diskussion stehenden Planungsperimeters vor. Ebenso wenig sieht der Richtplan eine bauliche Verdichtung für gewerbliche Nutzungen und eine Verdrängung der Wohnnutzung aus den Randgebieten der Innenstadt vor. Das Planungsvorhaben steht damit im eklatanten Widerspruch zu den verbindlichen Planungsgrundlagen des Kantons.

Fehlende Quartierverträglichkeit

6 Die vorgesehene Planung ist in keiner Art und Weise quartierverträglich. Heute besteht ein erkennbarer Übergang aus dem dicht bebauten innerstädtischen Bereich im Raum Aeschenplatz zum lockeren bebauten Wohnquartier mit vielen Frei- und Grünflächen im Gellert. Die vorgesehene Planung würde durch die Erhöhung der Bauvolumina und der Dichte der Bebauung zu einer Belastung des Wohnquartiers führen.

7 Ebenso wenig quartierverträglich sind die im Entwurf vorliegenden Vorschriften zum Wohnanteil, Baumschutz sowie Freiflächen. So ist zunächst einmal nicht nachvollziehbar, weshalb der Wohnanteil von der Südparzelle weg in die Nordparzelle transferiert wird. Zumindest entlang der Langen Gasse befindet sich die Südparzelle vollständig im Wohnquartier. In diesem Bereich den Wohnanteil auf null herabzusetzen, widerspricht dem Quartiercharakter diametral. Parallel zur Verbannung der Wohnnutzung aus der Südparzelle erfolgt eine für ein Wohnquartier unerwünschte Reduktion des Freiflächen- und Grünflächenanteils auf dem Bereich der Südparzelle. Die Verschlechterung der Voraussetzungen für die quartierkonforme Wohnnutzung im Südbereich zeigt sich schliesslich auch in der Verkleinerung des Gebietes zum Schutz des Baumbestandes auf der Südparzelle. Mit der vorgelegten Planung sollen 24 von 50 Bäumen, somit nahezu die Hälfte des alten Baumbestandes, allein auf der Südparzelle für die Realisierung des Projektes geopfert werden.

8 Die von der Planung vorgesehene Nutzungsverdichtung ist im Übergangsbereich von der Innenstadt zum Wohngebiet des Gellerts völlig fehl am Platz. Sie führt zu einer massiven Verminderung der Wohnqualität im angrenzenden Gebiet für eine ausschliessliche Gewerbenutzung. Daran kann kein die Planung rechtfertigendes öffentliches Interesse bestehen. Mangels Quartierverträglichkeit ist die Planung deshalb abzulehnen.

Fehlende städtebauliche Einordnung

9 Dem Planungsvorhaben fehlt die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung. In dieser Beziehung ist zunächst erneut darauf hinzuweisen, dass das Planungsprojekt im

Widerspruch zum Hochhauskonzept steht. Eine schlüssige städtebauliche Begründung für die Positionierung der Hochhäuser in den Baufeldern A und B fehlt völlig.

10 Aber auch in sich selbst ist das Planungsvorhaben in städtebaulicher Hinsicht widersprüchlich. So wird einerseits dargestellt, dass eine Freihaltung des Hinterhofbereichs zu Gunsten einer Verdichtung im Blockrandbereich angestrebt werde. Dies mag für das bereits heute bestehende Hochhaus im Baufeld A zutreffen. Allerdings widerspricht die Positionierung des Baufeldes B diesem Konzept. Das Baufeld B steht „quer“ zur Strasse und greift somit unnötigerweise in den Hinterhofbereich aus. Parallel dazu wird das Baufeld C für ein Auditorium mit nur 2 Vollgeschossen im Blockrandbereich vorgesehen, welches jedoch ebenfalls in das Hinterland ausgreift. Diese Konzeption widerspricht dem erklärten Ziel der Freihaltung des Hinterlandes.

11 Ebenfalls keine städtebauliche Begründung findet die Aufstockung des Baufeldes D um ein Geschoss. Die Höhe des bereits bestehenden Gebäudes entspricht der Höhe der übrigen Gebäude im Bereich der Langen Gasse. Die Aufstockung um ein noch dazu nicht zurückgestaffeltes Dachgeschoss führt einen neuen Massstab an der Langen Gasse ein, welcher der an der Langen Gasse vorherrschenden Wohnnutzung widerspricht.

Fehlende hinreichende Erschliessung

12 Die erklärte Absicht des Planungsentwurfs ist es, eine viel dichtere Nutzung mit Arbeitsplätzen auf der Südparzelle zu ermöglichen. Dies wird auch zu deutlich mehr Verkehr auf dieser Parzelle führen. Der Verkehrsknoten Aeschenplatz ist heute schon über seine Kapazitäten hinaus verkehrsmässig belastet. Dies lässt an der erforderlichen Erschliessung des geplanten Projektes zweifeln.

13 Im Bericht zur Planung finden sich keinerlei Aussagen dazu, wie der zu erwartende Mehrverkehr auf den Aeschenplatz wirken wird. Zu erwarten ist, dass der Verkehr am Aeschenplatz regelmässig zum Erliegen kommen wird. Es ist ebenfalls zu erwarten, dass der chronisch überlastete Aeschenplatz von den auf dem Areal arbeitenden Personen umfahren wird. Dies wird in den angrenzenden Wohnquartieren zu einem unerwünschten Mehrverkehr führen.

14 Eine hinreichende Erschliessung muss bereits im Planungsverfahren gewährleistet werden können, da im späteren Baubewilligungsverfahren keine Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung getroffen werden können. Auch aus diesem Grund ist die angedachte Planung abzulehnen.

Verstoss gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit

15 Vor knapp einem Jahr hat eine Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel stattgefunden. Dabei wurden sämtliche Areale überprüft. Im Zuge dieser Gesamtrevision des Zonenplans ist keine Notwendigkeit zur Anpassung der Zonenordnung im Bereich des jetzt zur Diskussion stehenden Planungsperimeters erkannt worden. Die angestrebte Zonenplanänderung und der Erlass des Bebauungsplans widersprechen damit dem Grundsatz der Planbeständigkeit der geltenden Zonenordnung. Sie sind auch aus diesem Grund als rechtswidrig abzulehnen.

16 Abschliessend ersuchen wir sie um Gutheissung unserer Anträge und um Verzicht auf die aufgelegte Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Philippe und Caroline Goppelsroeder



Einschreiben

Hochbau- und Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

S&A		Archiv:		KBM			
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP					KTS	ZIRK
ERL							Termin:
<i>Kla</i>	AL	RIE	<i>AN</i>	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Basel, 10. Februar 2015
FGA/LMA/afl/B3415167

fabrizio.gabrielli@kellerhals.ch

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse („Areal Helvetia Campus“)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Bezug auf die mit Publikationstext im Kantonsblatt Basel-Stadt Nr. 002 vom 10. Januar 2015 veröffentlichte Planauflage, erhebe ich namens und im Auftrag von Herrn Claudio Ochsner und Herrn Daniel Unger (in der Folge: Einsprecher)

E I N S P R A C H E

gegen dem im Zusammenhang mit dem Projekt „Areal Helvetia Campus“ vorgenommenen Bebauungsplan sowie den Zonenänderungsplan.

ANTRÄGE:

1. Es sei der Zonenänderungsplan und der Bebauungsplan betreffend das Projekt „Areal Helvetia Campus“ nur unter der Voraussetzung als verbindlich zu erklären, dass die Gebäudehöhe betreffend Baufeld B maximal 18m beträgt.
2. Unter o/e-Kostenfolge.

Dr. Daniel Alder
Dr. Thomas Bähler, LL.M.
Marc Bajard, LL.M.
Dr. Marco Bairmelli, Notar (BS)
Thierry Barbez
Dr. Christoph Bauer
Dr. Florian Baumann, H.E.E.
Dr. Ivo P. Baumgartner*
dipl. Steuerexperte
Dr. Bernhard Berger, LL.M.
Dr. Balthasar Bessenich, Notar (BS),
Fachanwalt SAV Erbrecht
Marlis Blees
Dr. Lukas Bopp, LL.M.
Jaël Bossart, LL.M.
Dr. Beat Brechbühl, LL.M.
Anita Bur
Dr. Leonardo Cereghetti
Dr. Emanuel Dettwiler, LL.M.
Philipp A. d'Hondt
Dr. Thomas Eichenberger
Marlen Eisenring
Dr. Daniel Emch, LL.M.
Kathrin Enderli
Jean-Rodolphe Fiechter, LL.M.
Philippe Fréard, MLE***, Notar (BE)
Christoph Frey, LL.M.
Fachanwalt SAV Haftpflicht- und Versicherungsrecht
Karin Friedli
Dr. Fabrizio Gabrielli
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Dr. Anna-Antonina Gottret, LL.M.
Fabian Grollmund
Prof. Dr. Pascal Grollmund, LL.M.
Dr. Andreas Günterich, LL.M.
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Lorenz Hadorn
Dr. Bernd Hauck**
Ernst Hauser, LL.M.
Claudio Heimle
Thomas Hentz
Dr. Markus Hess
Dr. Mélanie Huber
Dr. Christoph Jäger
Olivier Jann****, Notar (BE)
Estelle Keller Leuthardt
Prof. Dr. Franz Kellerhals
Jürgen Köpfer
Dr. Armin Kühne
Nathalie Lang
Dr. Daniel Lengauer, LL.M.
Michèle Ludwig, LL.M.
dipl. Steuerexperte
Dr. Karim Maizar
Laura Manz
Benjamin Marti
Dr. Mario M. Marti, MJur
Urs Marti
Cécile Matter, LL.M.
Martin Molina, LL.M.
Dr. Ellen Moltzahn, LL.M.
Dr. Nicolas Mosimann, LL.M.
lic. oec. Astrid Mounier-Schacher, LL.M.
Nicolai Nuber
Dr. Dominik Oberholzer, LL.M.
Dr. Bruno Pasquier
Ines Pöschel
Ardiana Rama
Patrik Richard
Mediator SDM SAV
Dr. Peter Rickli
Dr. Samuel Rickli
Lea Ruckstuhl
Peter Schatz, LL.M.
Christophe Scheidegger
Andrea Schmutz, Notar (BS und BL)
Werner Schubiger
Dr. Annette Spycher, LL.M.
Prof. Dr. Daniel Staehelin, Notar (BS)
Dr. Cornelia Stengel
Felix Stoll*, Notar (BL)
Dr. Claude Thomann, LL.M.
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht
Thomas Thomi*, Notar (BL)
Evelyne Toh-Stadelmann, Notar (BE)
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
Dr. Christian Witschi
dipl. Steuerexperte
Sabine Wyss
Dr. Christoph Zimmerli, LL.M.

Konsulenten:
Dr. Christopher C. King**
Attorney at Law (NY, USA), Solicitor (England)
Peter Kofmel*
Management Consultant
Prof. Dr. Dr. h.c. Adrian Staehelin

BEGRÜNDUNG:

I. Formelles

1. Die Einsprecher sind Eigentümer der Liegenschaft Basel Sektion 5 / 913 des Grundbuchs Basel-Stadt an der Lange Gasse 41. Als Anstösser zum geplanten Projekt sind sie folglich zur Einsprache berechtigt (§ 110 Abs. 2 lit. a BPG).

Beweis: Eigentümerauskunft geoview Basel-Stadt

Beilage 1

2. Mit heutiger Eingabe erfolgt die Eingabe fristgerecht. Der Unterzeichnete ist des Weiteren gehörig bevollmächtigt.

Beweis: Kantonsblatt Basel-Stadt Nr. 002 vom
10. Januar 2015

Beilage 2

Postaufgabekquittung

zur Edition offeriert

Vollmacht vom 9. Februar 2015

Beilage 3

II. Beanstandete geplante Massnahme

3. Die vorliegende Einsprache richtet sich einzig gegen die Wand- bzw. Gebäudehöhe vom 45m des auf dem Baufeld B geplanten Gebäudes (Ziff. 2 lit. a des entworfenen Grossratsbeschlusses). Mit einer Höhe von 45m ist das Gebäude als Hochhaus im Sinne von S 1.5 zu qualifizieren und liegt damit weit entfernt von der derzeit entsprechend der Zoneneinteilung zulässigen Gebäudehöhe (in der Folge: „das Hochhaus“).

Beweis: Entwurf Grossratsbeschluss

Beilage 4

Pläne

Beilage 5

III. Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV und § 11 KV

A. Schutzbereich

4. Durch das beabsichtigte Projekt liegt ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Einsprecher gemäss Art. 26 BV und § 11 KV vor. Namentlich ist durch die geplante bauliche

Massnahme sowohl die aus der Eigentumsfreiheit fliessende Bestandes- als auch die Wertgarantie beeinträchtigt. Die Bestandesgarantie schützt den Eigentümer im konkreten Bestand seiner Eigentumsrechte. Im Zentrum steht vorliegend eine bevorstehende Störung des Eigentums durch erhöhten Schattenwurf, verdeckte Aussicht, Immisionen insbesondere mit Blick auf eine gestörte Privatsphäre und die daraus resultierende Minderung des Grundstückwerts. Im Einzelnen:

B. Eingriff

a) Schattenwurf

5. Das geplante Hochhaus auf dem Baufeld B bringt einen erheblichen Schattenwurf mit sich, was auch im Erläuterungsbericht in Ziff. 2.9 ausgeführt wird. Der Hinweis gilt indes nur betreffend das Gebäude an der St. Alban-Anlage 40. Der Schattenwurf auf die Liegenschaften (insbesondere auch deren Garten) wurde im Bericht nicht erwähnt. Die Einsprecher bestreiten, dass das geplante Hochhaus keinen Schatten auf die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft werfen würde. Für den Fall, dass ein solcher Schattenwurf zeitlich unter zwei Stunden täglich bliebe, so wäre er jedoch zwingend in die Interessenabwägung einzubeziehen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass es – anders als bei der St. Alban-Anlage 40 – keineswegs eine fensterlose Fassade, sondern die zum Innenhof ausgerichteten Fenster, Balkone sowie den Garten betrifft.

Beweis: Augenschein

von Amtes wegen

Pläne

Beilage 5

Erläuterungsbericht

Beilage 6

Beurteilung Schatteneinfall auf die Liegenschaft der
Einsprecher

von Amtes wegen

b) Stark erhöhte Lichtimmisionen sowie gestörte Privatsphäre

6. Ein stark frequentiertes Hochhaus bringt insbesondere in der Winterzeit (frühes Ein-dunkeln) eine erhebliche Lichtimmision mit sich.
7. Hinzu kommt, dass die Liegenschaft der Einsprecher vom geplanten Hochhaus aus stark einsichtbar wäre. Aufgrund des massiven Höhenunterschieds bestehen auch keine baulichen Möglichkeiten, um sich gegen die „Einsicht von oben“ zu schützen. Begünstigt wird diese evidente Störung der Privatsphäre zudem dadurch, dass im Dachgeschoss des Hochhauses ein Café eingerichtet werden soll, welches seinen Besuchern einen „Panoramablick“ über Basel bereiten soll (Ziff. 2.3.1 des Erläuterungsberichts). Das Café soll gar der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

8. Die Eigentümer und die Bewohner der gegenüberliegenden Parzellen an der Lange Gasse werden durch diese Einsichtsmöglichkeit erheblich in ihrer Privatsphäre gestört. Es ist sodann anzunehmen, dass das naheliegendste Panorama – namentlich die unmittelbare Umgebung – für die Besucher des Cafés sowie der Nutzer der Geschäftsräumlichkeiten im Hochhaus das spannendste ist.

Beweis: Erläuterungsbericht

Beilage 6

c) *Verdeckte Aussicht*

9. Wo jetzt zwischen den bestehenden Gebäuden ein beträchtlicher Freiraum liegt und das jetzt bestehende Hochhaus auf dem Baufeld A lediglich die Aussicht der eigenen Liegenschaften versperrt, soll mit dem Hochhaus das Sichtfeld aus der Perspektive der Liegeschaft der Einsprecher verschlossen werden. Auch das stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität und damit einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Einsprecher dar.

Beweis: Pläne

Beilage 5

d) *Minderung des Grundstückwerts*

10. Zusammengefasst ergeben sich für die Einsprecher die folgenden Eigentumsbeschränkungen:
 - Massiver Schattenwurf;
 - Stark erhöhte Einsicht in Garten, Balkone und hofseitige Fenster / starke Beeinträchtigung der Privatsphäre;
 - Erhöhte Lichtimmissionen;
 - Verdeckte Aussicht.
11. Diese Faktoren wiederum bewirken eine Wertminderung ihres Grundstücks, womit sowohl die Bestandes- als auch Wertgarantie verletzt sind. Diese Wertminderung war durch die Einsprecher nicht vorauszusehen. Im Gegenteil: Der von den Einsprechern bezahlte Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung der geltenden Zonenordnung festgelegt und es konnte und durfte erwartet werden, dass diese eingehalten wird. Das bedeutet, dass mit Nachbarbauten mit einer Höhe von maximal 18m gerechnet werden durfte. Durch das beabsichtigte Projekt verändert sich die Situation der Liegenschaft der Einsprecher massiv. Sie würde neu neben einem Turm stehen. Die finanzielle Einbuße durch den Wertverlust ist nicht zu beziffern, müsste im Rahmen einer Expertise festgelegt werden.

C. Widerspruch zum Konzept „Hochhäuser in Basel“

12. Der kantonale Richtplan verweist betreffend Hochhäuser unter anderem auf die vom Kanton entwickelten Grundsätze „Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept“ (in der Folge: das Konzept). Das Konzept definiert Standorte, an denen der Bau von Hochhäuser geeignet ist. Wie der Erläuterungsbericht bereits festhält, ist die St. Alban-Anlage nicht als ein geeigneter Standort ausgewiesen.
13. Die diesbezügliche Auseinandersetzung im Erläuterungsbericht greift dabei zu kurz und ist falsch:
 - Die Ausführungen sind insofern widersprüchlich, als einerseits festgehalten wird, es sei nicht beabsichtigt, den Standpunkt als weiteren Hochhausstandpunkt zu etablieren. Andererseits wird festgehalten, dass das Vorhaben einer begrüssenswerten „Konzentration in Hochhausgruppen auf Firmenarealen“ entspräche. Da es ja gerade nicht darum gehen soll, einen Hochhauscluster zu bilden, geht das Argument betreffend Firmenareal, wie es im Konzept auf S. 11 ausgeführt ist, ins Leere.
 - Es wird bestritten, dass das Konzept nicht zu beachten sei, wenn nicht gerade ein „neuer Hochhausstandpunkt“ neu definiert werden solle. Das Konzept gilt für jedes Hochhaus, ungeachtet davon, ob später noch eines hinzukommen sollte.
 - Gänzlich ignoriert wird sodann die Passage unter dem Titel „Ungeeignet für den Hochhausbau“ auf S. 15 des Konzepts: Demnach sind Gebiete mit einer dem Bestand orientierten Ausgangslage nicht für den Hochhausbau geeignet. So ist das Bauen von Hochhäusern unter anderem in Schutzzonen und deren Umgebung zu unterlassen, da dort weniger dicht und generell offen gebaut werde. Vorliegend grenzt eine ganze Häuserzeile, die der Schutzzone zugeordnet ist, an das von der Einsprachegegnerin geplante Projekt. Das Hochhaus soll gegenüber der Schutzzone und damit in der unmittelbaren Umgebung der Schutzzone errichtet werden. Gemäss Konzept handelt es sich somit um einen ungeeigneten Standort für den Hochhausbau.
14. Zusammengefasst widerspricht das Hochhaus dem Konzept klar, da der dafür gewählte Standort als ungeeignet im Sinne des Konzepts zu qualifizieren ist. Die anderslauende, derart grosszügige und lückenhafte Begründung zur Nichteinhaltung lassen das Konzept und damit die entsprechenden Bestimmungen im Richtplan obsolet erscheinen.

D. Mangelnde Interessensabwägung

15. Jeder Grundrechtseingriff und jedes verwaltungsrechtliche Handeln muss des Weiteren verhältnismässig sein (Art. 4 Abs. 2 und 36 Abs. 3 BV). Verhältnismässig ist eine Massnahme, wenn sie geeignet, erforderlich und für den Betroffenen nach einer Abwägung mit den öffentlichen Interessen zumutbar ist. Eine umfassende Interessensabwägung hat vorliegend umso mehr zu erfolgen, als dass eine bestehende Rechtsordnung für einen Einzelfall und zu Ungunsten der Einsprecher abgeändert werden soll.

16. Eine Interessensabwägung mit den Anliegen und Einschränkungen der Anstösser hat – soweit ersichtlich – nicht stattgefunden. Die Interessensabwägung muss sodann zu Gunsten der Anstösser und damit der Einsprecher ausfallen:
 - Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit – namentlich die Nachteile, die eine Versetzung für die Einsprecher mit sich bringt – wiegt schwer. Insbesondere die erhöhten Immissionen, die daraus resultierende erhebliche Minderung der Wohnhygiene sowie die Wertminderung der Liegenschaft stellen eine unzumutbare Eigentumsbeschränkung dar.
 - Die Einsprecher haben ein Haus in einer Schutzzzone erworben, da eine solche Sicherheit dafür bietet, dass eine städtebildliche Einheit gewahrt wird. Mit einem Bebauungsplan, der gegenüber einer Schutzzzone ein 45m hohes Hochhaus erlaubt, konnten und mussten die Einsprecher nicht rechnen.
 - Die Situation ist sodann mit der jetzigen nicht zu vergleichen. So wurde damals darauf geachtet, dass die Gebäude aus der Perspektive der Schutzzzone nach rechts abflachen und so die Schutzzzone durch das bereits bestehende Hochhaus auf dem Baufeld A die Schutzzone nicht beeinträchtigt. Dieses städtebaulich sinnvolle Konzept würde mit dem geplanten Bauvorhaben gänzlich begraben.
 - Die ökonomischen und prestigegeprägten Interessen der Einsprachegegnerin vermögen diese gewichtigen Interessen nicht aufzuwiegen. Eine Abwägung zwischen dem bestrittenen und bestenfalls äußerst geringen Interesse der Einsprachegegnerin und den gravierenden Nachteilen für die Einsprecher muss folglich zu Gunsten der Einsprecher ausfallen.
17. Der Eingriff erweist sich somit als unverhältnismässig, weshalb der Bebauungsplan sowie der vorgesehene Nutzungsplan in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen ist. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb betreffend das Baufeld B von der bestehenden Nutzungsordnung der Zone 5a abgewichen werden sollte. Insofern würde der Erlass des Bebauungsplans und des Nutzungsplans § 101 BPG widersprechen.

Die Geltendmachung allfälliger Ansprüche auf Minderwertsentschädigung wird ausdrücklich vorbehalten.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wird die Behörde höflich gebeten, den Begehren der Einsprecher statzugeben und den Bebauungsplan sowie die Zonenplanänderung nur unter der Voraussetzung als verbindlich zu erklären, dass die Gebäudehöhe auf dem Baufeld B auf maximal 18m festgelegt wird; unter o/e-Kostenfolge.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Fabrizio Gabrielli

Im Doppel

Beilagen gemäss separatem Beilagenverzeichnis

Beilagenverzeichnis

**Hochbau- und Planungsamt
Neue Rechtssache**

bv3419583

Einsprache vom 10. Februar 2015

**Herrn Claudius Ochsner & Herrn Daniel Unger /
Helvetia Versicherungen Basel**

- 1 Eigentümerauskunft geoview Basel-Stadt
- 2 Kantonsblatt Basel-Stadt Nr. 002 vom 10. Januar 2015
- 3 Vollmacht vom 9. Februar 2015
- 4 Entwurf Grossratsbeschluss
- 5 Pläne
- 6 Erläuterungsbericht

10.02.15

P. Stueckelberger

Einschreiben

Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, den 10. Februar 2015 / ft / ck
donald.stueckelberger@furerkarrer.ch

Einsprache

in Sachen

Johann Jacob Vischer, Lange Gasse 37, 4052 Basel
vertreten durch Dr. Donald Stückelberger, Advokat,
Gerbergasse 26, 4001 Basel

Einsprecher

gegen

Planentwürfe und Planungszone

betreffend

Öffentliche Planauflage
Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans im
Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse / Lange Gasse (Helvetia Campus)
Parzellen 0609 und 0905 der Sektion V des Grundbuchs der Stadt Basel

ADVOKATUR & NOTARIAT
Tel. +41 (0) 61 261 45 45
Fax +41 (0) 61 261 46 18
Gerbergasse 26 / Postfach 644
CH-4001 Basel
www.furerkarrer.ch

BASEL

Dr. iur. Hans Furer* | Rechtsanwalt
Dr. iur. Donald Stückelberger* | Rechtsanwalt
Prof. Dr. iur. Barbara Graham-Siegenthaler* | Rechtsanwältin, LL.M.
lic. iur. Matthias Steiner* | Rechtsanwalt
lic. iur. Regula Steinemann* | Rechtsanwältin
Dr. iur. Hans Martin Tschudi | Rechtskonsulent / a. Regierungsrat

REINACH

lic. iur. Robert Karrer* | Rechtsanwalt
Tel. +41 (0) 61 261 45 45
Fax +41 (0) 61 711 90 44
Angensteinerstrasse 6
CH-4153 Reinach

RECHTSBEGEHREN

1. Es seien die Entwürfe des Zonenänderungsplans Nr. 13839 und des Bebauungsplans Nr. 13837 abzulehnen.
2. Eventualiter sei der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 13837 wie folgt zu ändern:
 - 2.1. Wandhöhen (Ziff. 2.2. lit. a)
 - 2.1.1. Gebäude in Baufeld A:
Keine Aufstockung.
 - 2.1.2. Gebäude in Baufeld B:
Maximale Wandhöhe: 30 m
 - 2.1.3. Gebäude in Baufeld D:
Keine Aufstockung.
 - 2.2. Dachgeschoss in Baufeld D (Ziff. 2.2. lit. b)
Das Dachgeschoss sei gemäss Grundordnung zurückzuversetzen.
 - 2.3. Lichteinfall des Gebäudes im Baufeld A (Ziff. 2.2. lit e)
Der Lichteinfall sei einzuhalten.
 - 2.4. Freifläche F (Ziff. 2.2. lit. g)
Die minimale Freifläche von 50% auf dem Süd Areal sei einzuhalten.
3. Unter o/e Kostenfolge.

BEGRÜNDUNG

A Formelles

1. Die Einsprache erfolgt fristgemäß innert der öffentlichen Planauflage bis 10. Februar 2015.

Beweis: Deckblatt öffentliche Planauflage „Areal Helvetia Campus“ Beilage 1
Postquittung zur Edition offeriert

2. Der Einsprecher ist Eigentümer der Liegenschaft Lange Gasse 37 in 4052 Basel. Seine Parzelle grenzt unmittelbar an Baufeld D, gegen Norden / Nordwesten (gartenseits) grenzt seine Liegenschaft an die Südparzelle des Areals Helvetia Campus. Der Einsprecher ist somit als Nachbar unmittelbar betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Abweisung der Zonenänderung und des Bebauungsplans (§ 110 BPG).

Beweis: Auszug aus dem Bebauungsplan (Situationsplan) Beilage 2

3. Der Unterzeichnete ist gehörig bevollmächtigt.

Beweis: Vollmacht

Beilage 3

B Materielles

I Zu Rechtsbegehren 1:

4. Die Einsprache richtet sich insbesondere gegen Folgendes:

a) Zonenänderung und Aufstockung auf Baufeld D

5. Die Zonenänderung und die Aufstockung eines 5. Stockwerkes sind abzulehnen. Erstens ist die Zonenänderung (von Zone 3 in die Zone 4) nicht erforderlich. Zweitens stört die Aufstockung das Erscheinungsbild der einheitlichen Villenhäuser in der Langen Gasse (Nr. 37 ff.) ganz erheblich. Sie ist im Verhältnis einer allfälligen Nutzungsoptimierung zur wesentlichen Verschlechterung des Erscheinungsbildes in der Langen Gasse unverhältnismässig und daher abzulehnen.

b) Hochhauskonzept

6. Wie in der „Orientierenden Information“ richtig festgestellt wird, liegt das Areal Helvetia Campus nicht in einem Eignungsgebiet nach Hochhauskonzept, auch wird ausdrücklich festgehalten, dass der bestehende zweite Stadtgraben nicht als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen werden soll (S. 11, Abs. 2). Allerdings hält sich der Bebauungsplan nicht an dieses Credo.

7. Der Einsprecher bestreitet, dass das beabsichtigte Hochhauskonzept einen positiven Beitrag zum Stadtbild zu leisten vermag. In den Augen vieler ist bereits das bestehende Hochhaus ein hässliches Gebäude an diesem Standort. Nun soll es noch ein zweites, ähnliches ergänzt werden. Dadurch wird das Erscheinungsbild nicht besser, sondern die Hochhäuser werden noch mehr als bis jetzt zu einem Fremdkörper. Dies wird einem insbesondere bewusst, wenn man das Hochhauskonzept in einem grösseren Kontext betrachtet und das umliegende Gellertquartier als Ganzes miteinbezieht. Mit einer Wandhöhe von je 45 m werden die beiden Hochhäuser – am Rande des Stadtzentrums gelegen – die weitaus höchsten Gebäude weit und breit sind. Es verwundert, dass die Stadtbildkommission, welche für ihre Stringenz bekannt ist, dem Konzept positiv gegenüber steht. Auch kann die scheinbar positive Testplanung nicht als Gradmesser hinzu gezogen werden, waren doch im Begleitgremium ausschliesslich Baufachleute mit einem Hang zum Bauvorhaben. Nicht nachvollziehbar ist, was an der Verdopplung „intelligent – originell“ sein soll (S. 5 der „Orientierenden Informationen“).

8. In Ziff. 2.10. der „Orientierenden Information“ wird behauptet, die Villenreihen in der Schutzzone an der Langen Gasse 37 ff. würden durch die vorliegende Planung „nicht direkt“ tangiert. Dies ist falsch. Das Gellert-Quartier ist ein historisch gewach-

senes, bevorzugtes Wohnquartier. Auch wenn es in diesem Quartier Bürogebäude hat, sind diese nicht im Ansatz mit dem Bau des zweiten Hochhauses (Baufeld B) zu vergleichen. Dieses würde den Charakter des umliegenden Wohngebietes nachhaltig verändern. Während man sich an das bestehende Hochhaus (Baufeld A) als Solitär nach Jahren gewöhnt hat, würde ein zweiter Turm optisch extrem admassieren. Es würde den Einsprecher in seinen freien Blick gegen Nordwesten erheblich beeinträchtigen. Von seinem Balkon und seinem Garten aus würden die beiden Hochhäuser wie eine kompakte Wand wirken aufgrund des seitlichen Blickwinkels. Dies zeigt die Fotomontage eindrücklich.

Beweis: Fotomontage
Situationsplan Beilage 4
Beilage 5

9. Fazit: Das Hochhauskonzept widerspricht den bisher geltenden städtebaulichen Aspekten und ist nicht quartierkonform, quasi ein „Little Manhattens with Twin Towers“. Der Einsprecher ist unmittelbar betroffen und wird massiv beeinträchtigt.
 - c) Verletzung des Baumschutzgesetzes
 10. Gemäss Ziff. 2.5. der „Orientierenden Informationen“ sind von den Bauarbeiten 24 der 50 Bäume tangiert, mindestens 19 Bäume werden gefällt und es wird die Möglichkeit offen gelassen, die wertvolle Platane, zwei Rosskastanien, die Rotbuche sowie zwei Spitzahorne ebenfalls zu fällen.
 11. Es handelt sich insbesondere auf der Parzelle Süd um ehrwürdige, schützenswerte Bäume. Eine Baumfällung im beantragten Ausmass mit der Möglichkeit, bedarfsweise weitere Fällungen vorzunehmen, ist unüblich.
 12. Die Berufung auf § 6 Abs. 2 lit. b Baumgesetz ist unbehelflich. Die besagte Bestimmung darf nicht als Generalklausel für Baumfällungen ausgelegt werden. Dies widerspricht der ratio legis dieses Artikels, der viel mehr die Funktion hat, eine Fällung in absoluten Ausnahmesituationen, in welchen einzelne Bäume bei einem Bauvorhaben tangiert sind, zu bewilligen. Die Behörden würden ihr Ermessen missbrauchen, wenn sie eine Fällbewilligung für 19 Bäume und mehr geben würden. Ersatzpflanzungen sind keine Alternative, handelt es sich doch bei den zu fällenden Bäumen um gesunde, teilweise wertvolle ehrwürdige Bäume.
 13. Unbegreiflich und inakzeptabel ist die Haltung der Baumschutzkommission, welche ein solches Vorgehen akzeptieren würde.
 14. Durch die Fällungen der Bäume in Feld F wäre der Einsprecher besonders betroffen. Gegenüber dem neuen Hochhaus würde somit selbst ein minimaler Sichtschutz nicht mehr gegeben sein.
 15. Fazit: Der Bebauungsplan wird auch unter baumspezifischen Aspekten nicht tauglich und ist abzulehnen.

d) Nutzungsentflechtung zu Lasten Parzelle Süd

16. Gemäss Ziff. 2.3. und 3.4. der „Orientierenden Informationen“ wird eine Nutzungsentflechtung auf den Parzellen Süd und Nord vorgesehen, also von einem Quartier (Gellert) in ein anderes (St. Alban). Die Nutzungsentflechtung geht – aus Sicht des Einsprechers als Bewohner der Langen Gasse – klar zu Lasten der Parzelle Süd, in dem Wohnanteile und Freiflächenquoten auf die Parzelle Nord transferiert werden. Auch mit dieser Massnahme werden die Strassenzüge rund um die Parzelle Süd des Areal Helvetia Campus, welche bevorzugte Wohngegenden sind, entwertet.
17. Wenn man in Betracht zieht, dass der Baubeginn auf Parzelle Süd im Jahre 2017 ist, auf der Parzelle Nord jedoch Baubeginn für das neue Wohnhaus frühestens im Jahre 2027 sein wird, so fehlt es an dem erforderlichen gesetzlichen Wohnanteil auf dem Gesamtareal während mindestens zehn Jahren! Auch hier wird versucht, eine gesetzliche Bestimmung, nämlich § 7, Abs. 3 WRFG, auszuhebeln. Dies, indem ermessensmissbräuchlich eine generell gehaltene Gesetzesnorm in extremis ausgelegt wird. Auch hier: die ratio legis von § 7 Abs. 3 WRFG ist, dass ein erforderlicher Wohnanteil kurzfristig dann nicht gegeben sein muss, wenn in absehbarer Zeit diese Lücke gefüllt wird und mindestens gleich viele Wohnungen entstehen. Es handelt sich um eine kurze Überbrückung eines nichtrechtmäßig Zustandes.
18. In casu dauert es aufgrund der vorgesehenen Etagierung mindestens zehn Jahre, wohl sogar zwölf Jahre oder mehr, bis der gesetzliche Zustand mit genügenden Wohnungen wieder hergestellt sein wird. Selbst dies wird nicht sicher sein, ist im jetzigen Zeitpunkt doch noch völlig ungewiss, was Mitte der 20er Jahre an Bauvorschriften bestehen wird.
19. Fazit: Die vorgesehenen Wohnanteilumverteilungen sind rechtswidrig, weshalb auch aus diesem Aspekt der Bebauungsplan abzulehnen ist.

e) Schattenwurf

20. Es mag sein – wie in Ziff. 2.9. der „Orientierenden Informationen“ ausgeführt – dass der 2 Stunden – Schatten bei Tag- und Nachtgleiche, wie er vom Bundesgericht gefordert wird, eingehalten ist. Dennoch: In den Sommermonaten wird dem Einsprecher das Hochhaus auf Baufeld B Abendsonne wegnehmen. Seine Liegenschaft liegt gegen den Campus in nordwestlicher Richtung, die Sonnenstrahlen erreichen im Sommer bei Sonnenhochstand abends den Garten des Einsprechers.

f) Verkehr

21. Die Reduktion der oberirdischen Parkplätze von 53 auf 6 und die gleichzeitige Erhöhung der Arbeitsplätze um mehrere hundert Stellen wird notgedrungen zu einer Intensivierung des Suchverkehrs und damit zu vermehrten Lärmimmissionen führen.

Der Einsprecher wäre massiv gestört, wie auch die übrigen Anwohner um den Helvetia Campus.

Nach dem Gesagten ist Bebauungsplan als Ganzes abzulehnen.

g) *Verletzung des Fusswegrechts des Einsprechers*

22. Gemäss Grundbucheintrag steht dem Einsprecher das Fusswegrechts vom Eingang bzw. Ausgang der Autoeinstellhalle und zur anstossenden Allmend gegenüber der angrenzenden, belasteten Liegenschaft der Helvetia zu. Soweit als möglich sind die bestehenden Fusswege auf der belastenden Liegenschaft zu nutzen.

Beweis: GB-Auszug (Internet) Liegenschaft Basel
Sektion V / 911 (Lange Gasse 37)

Beilage 6

23. Gemäss der heutigen Situation besteht ein Fussweg zur Engelgasse einerseits und ein Fussweg zur St. Alban-Anlage und somit zur Tramhaltestelle "Hardstrasse" andererseits.

Beweis: Luftaufnahme Helvetia Areal mit den eingezeichneten, bestehenden Fusswegen

Beilage 7

24. Im neuen Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie und ob überhaupt der Einsprecher die Allmend über die belastete Parzelle erreichen kann. Sicher nicht mehr möglich ist dies zur St. Alban-Anlage, da das Gebäude im Baufeld B1 den Zugang versperrt. Der vorgesehene Bebauungsplan verletzt also das im Grundbuch verbürgte Fusswegrecht des Einsprechers, was widerrechtlich ist. Dem Einsprecher muss ein Zugang zur St. Alban-Anlage gewährt werden.

II Zu Rechtsbegehren 2:

25. Sollte Rechtsbegehren 1 nicht gutgeheissen werden, werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes beantragt:

- a) Wandhöhen (Rechtsbegehren 2.1.)

26. Wandhöhe Baufeld A
Die Wandhöhen sind so zu belassen, wie sie jetzt sind. Also: Das Hochhaus in Baufeld A soll nicht aufgestockt werden.

27. Wandhöhe Baufeld B
Ein zweites Hochhaus ist nicht statthaft (vgl. Ausführungen zu Ziff. 6 ff). Deshalb ist für das neue Gebäude im Baufeld B eine max. Höhe von 30m zuzulassen. Gemäss den geltenden Brandschutznormen gilt es dann nicht als Hochhaus, auch wenn es noch wesentlich höher als die zugelassenen Wandhöhen in Zone 5 a von 18m gemäss § 22 BPG ist.

Begründung: Die Festlegung auf die bisherige Wandhöhe bringt immerhin eine gewisse optische Entlastung in Bezug auf den massiven Baukörper. Dies im Besonderen für den Einsprecher, der das Hochhaus in Baufeld A quasi gegenüber seiner Parzelle hat. Es geht nicht an, die Nutzung unter dem städtebaulich und quartiermäßig umstrittenen Bauprojekt bis zum äussersten auszupressen.

28. Wandhöhe Baufeld D

Auch hier: Die Wandhöhen sind so wie sie sind zu belassen. Triftige Gründe für die Aufstockung des Gebäudes in Baufeld D gibt es nicht, auch unter dem Gesichtspunkt der Interessenabwägung und der Verhältnismässigkeit wegen nicht. Denn die Aufstockung um ein 5. Stockwerk ist negativ für das Erscheinungsbild für die Häuserzeilen der Langen Gasse 37 ff. mit ihren geschützten Villen.

b) Zurückversetzung des Dachgeschosses in Baufeld D (Rechtsbegehren 2.2.)

29. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb von der Grundordnung abgewichen werden soll und das Dachgeschoss nicht zurückversetzt werden soll. Eine Ausnahmeregelung in diesem heiklen Perimeter ist nicht gerechtfertigt. Die Begründung, das Gebäude in Baufeld D liege nicht direkt an der Strasse, die Fassade könne also durchaus höher wirken (S. 16 der „Orientierenden Informationen“), ist nicht plausibel. Gerade die Umgebung mit ihrem besonderen Charakter der Langen Gasse und den schützenswerten Villenhäusern, gestatten eine Abweichung der Grundordnung nicht. Der besonderen Situation wird im Bebauungsplan keine Beachtung geschenkt.

c) Einhaltung des Lichteinfalls des Gebäudes im Baufeld A (Rechtsbegehren 2.3.)

30. Auch hier: Es ist unverhältnismässig, den Lichteinfall gegen Nachbarliegenschaften, auch wenn sie zur Helvetia gehören, nicht einhalten zu müssen. Sollte das Gebäude im Baufeld A auf 45 m erhöht werden, kann dies auf den Lichteinfall Einfluss haben und damit die Parzelle des Einsprechers unmittelbar betreffen. Auch fragt es sich, ob der gesetzlich notwendige Lichteinfallswinkel gegenüber der Parzelle des Einsprechers eingehalten ist.

Beweis: Expertise

von Amtes wegen anzuordnen

d) Einhaltung der minimalen Freifläche auf dem Südareal (Rechtsbegehren 2.4.)

31. In Berücksichtigung der gartenseitigen Wohneinheiten in der Langen Gasse, welche an die Südparzelle anschliessen, ist es unverhältnismässig, die minimale Freifläche von 50% zu unterschreiten. Auch hier ist nicht einzusehen, weshalb eine Ausnahme gemacht werden soll und geltende Vorschriften ausgehebelt werden sollen. Es geht um Minimalbestimmungen, die unterboten werden, was zu Lasten der Anwohner geht.

Fazit betreffend der Eventualbegehren:

32. Sollte der Bebauungsplan, der die zulässigen Dimensionen der vorgesehenen Gebäudeabmessungen und die Geschossigkeit gemäss Grundordnung erheblich überschreiten, grundsätzlich gutgeheissen werden, so ist der Bebauungsplan zumindest massvoll zu redimensionieren.

C Schlussbemerkungen

33. Nach dem Gesagten sind die Rechtsbegehren 1, eventaliter die Rechtsbegehren 2, gutzuheissen.
34. Gemäss dem Ausgang des Verfahrens sind die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten dem Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt aufzuerlegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Donald Stückelberger

dreifach
Beilagen gemäss separatem Beilagenverzeichnis

Christine Wyss
St. Alban-Anlage 27
4052 Basel

S&A		Archiv:	KBM		Bau- und Verkehrsdeparte-			
BER	BER	PRO	PRO	PAU	GUU	GUH	WBM	ment des Kantons Basel-Stadt
ERL.								
SG	AL	RIE	AN	GSV	ST	AD	4001	Planungsamt Küttigergasse 4 Basel
	Jan							
	AL	BR	EF	INV	AD	MKK		

11. Feb. 2015

KTS

ZAK

Termin:

Küttigergasse 4

Basel

EINSPRACHE gegen Zonenänderungsplan Nr. 13839 vom 12. Dezember 2014 und gegen Bebauungsplan Nr. 13837 vom 12. Dezember 2014.

Ich heiße Christine Wyss und bin Mieterin in der Liegenschaft St. Alban-Anlage 27 seit Juni 2006, Eigentümerin der Liegenschaft ist Helvetia Patria, ich bin einspracheberechtigt.

A Einsprachsgegenstände

1. Campus Helvetia

Es wird ein 12-geschossiges Hochhaus mit einer Wandhöhe von 45 Metern geplant am Platz der Liegenschaften St. Alban-Anlage 28 + 30, die nach 2017 abgerissen werden sollen. Sie stammen aus den Jahren 1950 - 1960, sind saniert, enthalten 15 Wohnungen.

2. Wohnhaus

Es wird ein 9-geschossiges Wohnhaus mit einer Wandhöhe von 23 Metern geplant am Platz der Liegenschaften St. Alban-Anlage 27 + 29, die 2025 / 2027 abgerissen werden sollen. Diese Liegenschaften stammen aus dem Jahr 1993, wurden ab 1994 vermietet, sind nicht saniert. Liegenschaft Nr. 27 enthält 19 Wohnungen + 1 Arztpraxis.

Liegenschaft Nr. 29 enthält nur Geschäftsräumlichkeiten

B Begründung der Einsprache

1. Campus Helvetia

Das geplante 12-geschossige Hochhaus stände schräg vis-à-vis zur 5-geschossigen Liegenschaft St. Alban-Anlage 27. Meine Wohnung liegt im obersten (fünften) Stock. Ich habe über die gegenwärtigen 5-geschossigen Liegenschaften St. Alban-Anlage 28+30 freie Sicht auf das Bruderkolleg. Das geplante Hochhaus ist mehr als doppelt so hoch wie die bestehenden Liegenschaften und deshalb fordere ich eine präzise Abklärung darüber, ob Haus Nr. 27 nicht mit mehr als 2 Stunden Schattenwurf zusätzlich belastet wird und inwiefern sich dies auf die Lichtverhältnisse meiner Wohnung sowie die des Liegenschafts insgesamt auswirkt.

2. Wohnhaus

St. Alban-Anlage 27 (das Haus in dem ich wohne) und St. Alban-Anlage 29, die ein Haus mit 2 Eingängen sollen, obwohl erst zwanzigjährig in 10 Jahren abgerissen werden, was jetzt schon beschlossen werden soll, weil angeblich ein Wohnungstransfer (15 Wohnungen) der Liegenschaften St. Alban-Anlage 28+30 stattfinden muss. Helvetia besitzt eine weitere 5-geschossige Liegenschaft an der St. Alban-Anlage (Bärkau, Parzelle Nr. 3707, siehe Öffentliche Planauflage 5.4/2.1. Planungspesimeter / Bestand) für die

Helvetia sich alle Optionen offen lässt
Es sei zu prüfen und keine Entscheidung zu fällen
über einen Abriss des Liegenschaften St. Alban-Anlage
27 + 29 im gegenwärtiger Moment, ob nicht auf
dieser Parzelle gegebenfalls weiterer Wohnungs-
bau realisiert werden könnte
St. Alban-Anlage 29 sollte weitshin genutzt wer-
den als Geschäftsgebäude. Falls möglich wäre
auch an eine Umnutzung in Wohnungen zu denken,
was erentuell einen Anbau von Balkonen garten-
seitig zur Folge haben würde. Eine interessante
Option wäre, die vielen Büroräume in der St. Alban-
Anlage 29 umzunutzen in eine Tischform
zwischen Gewerbe & und Wohnen durch den
Einbau eines Alters- und Pflegeheims. Dann
würde endlich auch der grosszügige Garten
genutzt werden, was er nämlich bislang noch
nie wurde.

Hochachtungsvoll gewünscht

Christie Kyss

