



An den Grossen Rat

13.5366.02

BVD/P135366

Basel, 21. Oktober 2015

Regierungsratsbeschluss vom 20. Oktober 2015

Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen im Gellert: Anpassung des Bebauungsplan Nr. 18“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. November 2013 den nachstehenden Anzug Oswald Inglin und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

Basel-Stadt hat während Jahrzehnten Einwohner verloren dadurch, dass die Bewohner mehr Wohnraum pro Person beanspruchten und dass durch restriktivere Bauvorschriften die bauliche Nutzungsmöglichkeit wiederholt reduziert wurde. Eine geringere bauliche Nutzung in der Stadt und damit verbunden eine geringere Bevölkerungszahl führte dazu, dass sich die Überbauungen immer weiter ins Umland hinaus entwickelt haben. Das hatte zur Konsequenz, dass es für die Stadtbewohner immer schwieriger wurde, in grüne Erholungsräume zu gelangen, und dass gleichzeitig der Pendlerverkehr in die Stadt enorm zunahm. Erst in letzter Zeit hat sich eine leichte Änderung ergeben.

Verdichtetes Bauen ist zurzeit in aller Munde. Am pointiertesten hat sich dies rund um die Diskussion eines zu bauenden Claraturms manifestiert. In die Höhe bauen inmitten der Stadt, um Wohnraum zu gewinnen, scheidet die Geister. In die Debatte um Hochbauten rund um den Stadtkern muss aber auch das Ausbaupotenzial in anderen Quartieren miteinbezogen werden. Im Rahmen einer Veranstaltung zum verdichteten Bauen im letzten August nannte der Kantonsbaumeister namentlich das Gellertquartier, wobei er hier nicht explizit auf das Bauen in die Höhe, sondern auf eine Verdichtung im Sinne einer besseren flächenmässigen Ausnützung von Parzellen im Villenquartier hinwies, wobei sich eine Änderung der Situation aufgrund der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht abzeichnen würde (vgl. BaZ vom 21.8.13). Ob es angezeigt ist, bestehende villenartige Altbauten zugunsten von Neubauten abzureissen und somit allenfalls Grünfläche abzubauen, sei hier einmal dahingestellt. Allerdings scheint den Anzugstellenden aber im Gellertquartier Potenzial in der Höhe zu bestehen, wobei es nicht darum geht, ein durchgängig flach gebautes Quartier nun einfach "aufzustocken", sondern eine Einheitlichkeit der jetzt bestehenden Situation im Sinne einer Zonenplananpassung zu erreichen. Geht man nämlich durch das Quartier, insbesondere durch die Strassen südlich der Gellertstrasse, so stellt man fest, dass hier neben den, dem jetzigen Zonenplan konformen, maximal dreigeschossigen Häusern in der gleichen Strasse auch Häuser mit wesentlich mehr Stockwerken gebaut wurden. Das Bild ist völlig uneinheitlich und erscheint willkürlich. Ein Wohngebiet mit hoher städtebaulicher Qualität, wie es mit dem ursprünglichen Bebauungsplan angestrebt worden war, ist kaum erkennbar. Geht man der Sache nach, so stellt man Folgendes fest: Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplans Nr. 18 vom 16. März 1945: Zürcherstrasse, Lehenmattstrasse, Gellertstrasse, St. Alban-Ring, Hardstrasse, Sevogelstrasse. Hier wird im Wesentlichen postuliert, dass Gebäude bezüglich "Höhe ..., ihre Ausnützung zu Wohnzwecken und ihre Konstruktion" nach der Zone 3 zu beurteilen seien, im Übrigen nach Zone 2a. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Höhe bestimmt, ebenso wird festgehalten, dass Dachausbauten nur in sehr beschränktem Umfange gestattet seien. Am 10. November 1955 verabschiedete der Grosse Rat eine Ergänzung zu diesem Bebauungsplan für den Teil nördlich der Gellertstrasse, wonach "aus besonderen städtebaulichen Erwägungen ausnahms-

weise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl zu bewilligen", möglich sei, dies bis zu einer Ausnutzungsziffer von 0,6. Mit dem Ratschlag "Magnolienpark" berät der Grosse Rat in der Septembersitzung 2013 eine Anpassung der veralteten Vorschriften in Bezug auf eine neue Überbauung im besagten Perimeter mit einer Ausnutzungsziffer von 1,0. Bezüglich des südlichen Teils des Bebauungsplans-Gebietes erliess der Grosse Rat am 17. Januar 1963 eine analoge Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 18, dies wiederum mit dem Zweck, "ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie Hochhäuser... bewilligen" zu können, dies sogar ohne eine Limitierung der Ausnutzung. Eine Anpassung der veralteten Vorschriften für den Perimeter südlich der Gellerstrasse im Sinne einer einheitlichen Lösung ist bisher nicht erfolgt. Diese rechtliche Regelung des Bauens ist in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend. Es beginnt mit der schwierigen Auslegung dieser rechtlichen Grundlagen. Insbesondere unbefriedigend ist aber, dass Parzellen, resp. Baugesuche - bei gleichem Zonenplan - völlig unterschiedlich beurteilt werden. Einerseits wird strikt auf einer dreigeschossigen Bebauung mit nur wenigen Dachausbauten beharrt, andererseits werden höhere Gebäude, gar Hochhäuser bis 10 Geschosse, bewilligt. Gleich unbefriedigend ist auch, wenn bei Umbauten oder Sanierungen unterschiedliche Ansprüche an die Baubegehren gestellt werden. Nach Meinung der Anzugstellenden ist die bisherige Regelung aufzuheben und durch eine neue Ordnung mit einem klaren rechtlichen Rahmen zu ersetzen. Anzustreben ist, dass das Gellertquartier ein Wohnquartier sei mit hoher und höchster Qualität (von den Wohnbauten wie von der Stadtgestaltung her). Gleichzeitig soll - wegen der guten Lage dieses Quartiers (stadtnah, grün, ruhig) - auch eine gewisse Verdichtung angestrebt werden.

Der Regierungsrat wird deshalb eingeladen zu prüfen und zu berichten:

- Kann die bestehende Ordnung mit den Bebauungsplänen Nr. 18, 60 und 83 aufgehoben und Behinderungen durch diese Verordnung rasch beseitigt werden?
- Kann ein Bebauungskonzept für das fragliche Gebiet des Gellerts erarbeitet werden, dies zur Erreichung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität samt einer verdichteten Nutzung?
- Kann dem Grossen Rat diesbezüglich ein neuer Bebauungsplan oder eine Zonenänderung im Rahmen des neuen Zonenplanes vorgelegt werden?

Oswald Inglin, Helen Schai-Zigerlig, René Brigger, Roland Lindner, Thomas Grossenbacher, Rolf von Aarburg, Andreas Sturm, Mirjam Ballmer, André Weissen, Markus Lehmann, Annemarie Pfeiffer, Lukas Engelberger, Remo Gallacchi

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Zu den einzelnen Anliegen des Anzugs

1.1 Aufhebung der bestehenden Bauordnung mit den Bebauungsplänen 18, 60 und 83

Auch aus Sicht der Regierung ist es sinnvoll, die bestehende Situation mit der Überlagerung mehrerer Bebauungspläne zu bereinigen. Der Bebauungsplan 60 wurde mit Grossratsbeschluss vom 11. September 2013 durch den Bebauungsplan 206 für die Überbauung Magnolienpark aufgehoben.

Unabhängig davon, ob in den übrigen Gebieten lediglich die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden sollen oder die Nutzungsordnung über einen neuen Bebauungsplan aktualisiert wird, ist dafür ein reguläres Nutzungsplanverfahren erforderlich. Dafür bietet sich die zweite Stufe der Zonenplanrevision an.

1.2 Bebauungskonzept zur Erreichung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität samt verdichteter Nutzung

Das grosse von den Bebauungsplänen 18 und 83 umfasste Gebiet weist – wie auch die Anzugsteller feststellen – inzwischen eine Mischung von übergreifenden Qualitäten und lokal sehr unterschiedlichen Gegebenheiten auf: Während eine eher offene Bauweise und eine grosszügige Durchgrünung zu den grossräumig prägenden Qualitäten zählen, finden sich kleinräumig sowohl unterschiedliche Bebauungs-Typologien als auch unterschiedliche Parzellenstrukturen. Entsprechend räumlich unterschiedlich und aus heutiger Sicht auch für 15 Jahre schwer vorhersehbar dürften die Entwicklungswünsche und -spielräume der lokalen Liegenschaftseigentümer sein. Unter diesen Randbedingungen kann ein zu striktes, abschliessendes Bebauungskonzept aus einer Hand schnell an den heute teilweise noch nicht absehbaren Veränderungsbedürfnissen und -möglichkeiten vorbeiziehen. Grundsätzlich nutzt der Kanton Basel-Stadt das Instrument des Bebauungsplans, um bei konkreten Entwicklungsabsichten mittels qualitätsichernder Verfahren die optimale Lösung bezüglich Architektur, Städtebau und Verdichtung zu suchen. Im Falle des nördlichen Gellert gilt es eine Kombination zu finden aus Spielräumen für kleine, charakterwahrende „verfahrensschlanke“ Weitentwicklungen im Rahmen der bereits bestehenden lokalen Qualitäten und Vorgehensoptionen für grössere Neuentwicklungen in einzelnen Teilgebieten, dann wenn – vergleichbar dem Projekt Magnolienpark – konkrete grössere Veränderungsabsichten vorliegen.

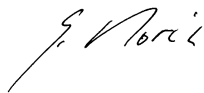
1.3 Möglichkeiten für einen neuen Bebauungsplan im Rahmen der Revision des Zonenplans

Mit der zweiten Stufe der Zonenplanrevision wird die Regierung unter anderem auch den Revisionsbedarf der Bebauungspläne auf Stadtgebiet überprüfen. In diesem Rahmen werden auch die Bebauungspläne 16 und 83 im Sinne der unter 1.1 und 1.2 genannten Aspekte bearbeitet werden. Es wird auch geprüft, ob dies mit einem flächendeckenden neuen Bebauungsplan oder anderen Strategien am besten zu erreichen ist. Die Auflage entsprechender Massnahmen wird für das Jahr 2016 angestrebt.

2. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen im Gellert: Anpassung des Bebauungsplan Nr. 18“ stehen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin