



An den Grossen Rat

16.0390.01

BVD/P160390

Basel, 13. April 2016

Regierungsratsbeschluss vom 12. April 2016

Ratschlag „Areal Felix Platter“

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Abweisung von Einsprachen sowie Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Übersicht.....	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Planungsperimeter	4
3. Planungsauftrag und Zielsetzungen.....	5
3.1 Raumplanerische Zielsetzung	5
3.2 Wohnpolitische Zielsetzung	5
3.3 Zweistufiges Bebauungsplanverfahren	5
4. Raumwirksame Interessen	6
4.1 Kantonaler Richtplan	6
4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
4.2.1 Typologien, Volumetrien und bauliche Dichten in der Umgebung	6
4.2.2 Bestehende Bauten und Abwägung mit denkmalpflegerischen Anliegen	6
4.2.3 Künftige Ausgangssituation auf dem Areal	8
4.2.4 Städtebauliche Untersuchungen	8
4.3 Grün- und Freiräume.....	9
4.4 Naturschutz	10
4.5 Lärm 12	
4.6 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen	12
4.6.1 Fuss- und Veloverkehr	12
4.6.2 Öffentlicher Verkehr	12
4.6.3 Motorisierter Individualverkehr und Parkierung	13
4.6.4 Leitungsinfrastruktur, Versorgung und Entsorgung	13
4.6.5 Versorgung mit Schulen und Kindergärten	13
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	14
5.1 Bestehende baurechtliche Vorschriften	14
5.2 Neue Zonen	14
5.3 Bebauungsplan	15
5.4 Wohnanteilplan	18
5.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	18
5.6 Bau- und Strassenlinien	18
5.7 Widmungen	18
5.8 Mehrwertabgabe und Erschliessungsbeiträge	19
5.9 Erhalt des Spitalhauptbaus und Abriss der Schwesternhäuser	19
6. Mitwirkung, Auflage- und Einspracheverfahren	20
6.1 Mitwirkung	20
6.2 Öffentliche Planauflage und Einsprachen.....	20
6.2.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	20
6.2.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	21
7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	26
8. Formelle Prüfungen	26
9. Antrag.....	26

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Abweisung von Einsprachen sowie die Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisherstrasse, Hegenheimerstrasse (Areal Felix Platter) zu genehmigen. Diese Massnahmen sind die notwendige Voraussetzung für die nachfolgend beschriebene Neuentwicklung des Areals.

2. Übersicht



Abb. 1: Luftbild. In der Bildmitte das Areal Felix Platter (Blickrichtung von Süden). Quelle: bing.com/maps

2.1 Ausgangslage

In den letzten 10 Jahren hat die Anzahl Arbeitsplätze in Basel um rund 20'000 zugenommen. Das Wohnungsangebot konnte mit dieser Zunahme an Arbeitsplätzen bei Weitem nicht Schritt halten, was zu Wohnungsknappheit, steigenden Mieten und zu massiv mehr Pendlerverkehr geführt hat. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssen im Kanton Basel-Stadt zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Arealentwicklungen wie auf dem Felix Platter-Areal helfen, den benötigten Wohnraum zu schaffen. Damit insbesondere preisgünstiger Wohnraum entsteht, fördert der Kanton gezielt das gemeinnützige Wohnraumangebot, auf dem Felix Platter-Areal beispielsweise durch die Abgabe von Land im Baurecht. Das Potential liegt bei 500 bis 550 neuen Wohnungen. Da der bestehende Spitalbau nicht mehr den heutigen baulichen und betrieblichen Anforderungen entspricht und ein dringender Erneuerungsbedarf besteht, hat der Verwaltungsrat des Felix Platter-Spitals den Bau eines neuen Spitalgebäudes im nördlichen Teil des Gevierts an der Kreuzung Luzernerring-Burgfelderstrasse beschlossen. Dort können auf einer Fläche von ca. 19'000m² sämtliche Funktionen, die heute zerstreut über das rund 53'000m² grosse Gebiet verteilt sind, in einem Neubau konzentriert werden. Fertigstellung und Bezug des neuen Spitals sind für den Jahreswechsel 2018/2019 vorgesehen.

Der übrige Teil des Gebiets wird nach dem Bezug des Neubaus nicht mehr für die Spitalnutzung benötigt und kann für den Wohnbau genutzt werden. Die Parzelle, die im Eigentum der Einwohnergemeinde ist, wird zu diesem Zweck geteilt. Der etwas über 34'000m² grosse, nicht mehr für Spitalnutzungen benötigte Teil soll aus dem kantonalen Verwaltungsvermögen ins kantonale Finanzvermögen überführt und einer Entwicklung durch Wohnbaugenossenschaften zugeführt werden.

2.2 Planungssperimeter

Das gesamte Gebiet des Felix Platter-Spitals im Geviert Luzernererring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse und Hegenheimerstrasse ist gegenwärtig der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen. Der Neubau des Spitals im nördlichen Bereich an der Kreuzung Luzerner-ring–Burgfelderstrasse entspricht dieser Zone. Er benötigt keine Zonenänderungen und ist deshalb nicht Gegenstand des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens. Um auf dem übrigen Areal neue Nutzungen zu ermöglichen, ist die Entlassung aus der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse erforderlich. Dieses etwas über 34'000m² grosse Gebiet ausserhalb der Parzelle für das neue Spital stellt den Planungsperimeter des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens dar.



Abb. 2: Übersichtsplan-Perimeter (violette Punkte) und Parzellengrenzen (blau). Parzellen- und damit auch Perimetergrenze zum Spital gemäss projektiierter Spitalparzelle

Der Planungsperimeter umfasst die im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel befindliche Parzelle 2/1689 einschliesslich den mit Garagen belegten Bereich zur Ensisheimerstrasse, für den ein am 30. Juni 2015 ausgelaufenes Baurecht zugunsten der benachbarten Wohngenossenschaft Kannenfeld bestand. Ebenfalls zum Planungsperimeter zählt die nur 286m² grosse Parzelle 2/1692 im Landeigentum der IWB mit einer Bezirksstation an der Ecke Hegenheimer-/Ensisheimerstrasse. Im Bereich der Hegenheimerstrasse orientiert sich der Planungsperimeter nicht an der gegenwärtigen Parzellengrenze, sondern am Verlauf der Strassenlinie, die bereits an das Strassensanierungsprojekt Luzernerring/Wasgenring (LUWA) angeglichen ist. Hier wird noch vor einer baulichen Entwicklung eine entsprechende Anpassung der Parzellengrenze erfolgen. Geringfügige weitere Anpassungen der Parzellengrenzen z. B. im Zuge von Verkehrsprojekten sind für die Zukunft nicht auszuschliessen.

3. Planungsauftrag und Zielsetzungen

Die am 31. März 2015 vom Regierungsrat beschlossene Arealstrategie gibt die im Folgenden skizzierte generelle Stossrichtung der Entwicklung im Planungssperimeter vor.

3.1 Raumplanerische Zielsetzung

Angesichts der anhaltenden Wohnraumknappheit braucht der Kanton dringend neuen Wohnraum. Mit der Lage im Wohnquartier Iselin in direkter Nachbarschaft zum Kannenfeldpark und dem Schulzentrum Wasgenring, mit der guten ÖV-Erschliessung durch mehrere Buslinien und die Tramlinie 3 zählt der Planungssperimeter zu den besten Wohnlagen der Stadt. Mit einer Umzonung und einem zweistufigen Bebauungsplan sollen deshalb die wohnbauliche Nutzung des Areals ermöglicht, die bauliche Ausnutzung definiert und die städtebauliche Qualität gesichert werden.

3.2 Wohnpolitische Zielsetzung

Durch den Beschluss vom 31. März 2015 hat der Regierungsrat mit einem wohnpolitischen Grundsatzentscheid die Rahmenvorgaben für die weitere Entwicklung gesetzt: Das verfügbare Areal soll komplett und exklusiv Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem wohnpolitischen Entscheid wird erwartet, dass die Genossenschaften 500 bis 550 neue Wohnungen für rund 1'000 Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus realisieren können. Um den Genossenschaften möglichst viel Entwicklungsspielraum zu verschaffen, wird auch ausdrücklich auf die Unterschutzstellung von Bestandesgebäuden auf dem Areal verzichtet. Dies gilt auch für den im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichneten Spitalhauptbau der Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann. Die Übergabe dieses grossen Areals an den gemeinnützigen Wohnungsbau soll die Gründung von neuen Trägerschaften analog eines Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest (wgn) oder Wohnstadt unterstützen. Der Regierungsrat hat am 7. Juli 2015 eine entsprechende Absichtserklärung betreffend der Zusammenarbeit zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz hinsichtlich der Entwicklung des Areals mit dem Ziel der Abgabe im Baurecht an eine Genossenschaft verabschiedet. Der Verband hat Ende Oktober 2015 die Baugenossenschaft „wohnen&mehr“ als Arealentwicklerin und Bauträgerin für das Felix Platter-Areal bestimmt.

Zusammen mit den Gebieten Erlenmatt Ost, Schoren Mitte, Stadtrandentwicklung Nordwest, Volta Ost, Belforterstrasse und Teilen des auf dem Lysbüchelareal vorgesehenen Wohnungsbaus wird somit in Basel der überwiegende Teil der wohnbaulichen Arealentwicklungen der nächsten 10 Jahre unter der Regie von gemeinnützigen Wohnbauträgern oder Stiftungen erfolgen.

3.3 Zweistufiges Bebauungsplanverfahren

Die Arealstrategie des Regierungsrates sieht vor, dass die städtebauliche Ordnung im Planungssperimeter über ein zweistufiges Nutzungsplanverfahren schrittweise konkretisiert wird. Mit diesem Vorgehen kann der Grosse Rat möglichst rasch und noch vor städtebaulichen Detailplanungen einen Grundsatzentscheid zur oben beschriebenen raumplanerischen und wohnpolitischen Zielsetzung beschliessen.

Der vorliegende Ratschlag beinhaltet die erste Stufe dieses Verfahrens. Er umfasst die Überführung des Gebiets aus der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die Ziffernzone 5a und einen Bebauungsplan erster Stufe, der noch grobe planerische Rahmenbedingungen zur Vergrösserung des Projektierungsspielraums und zur Qualitätssicherung für die weitere Entwicklung beinhaltet. Zudem wird die erforderliche Umwidmung der Parzelle aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen beschlossen. In einem später vorzulegenden Bebauungsplan zweiter Stufe erfolgen im Rahmen der Vorgaben der ersten Stufe weitere städtebauliche Präzisierungen. Die Grundlagen dafür liefert ein städtebauliches Varianzverfahren, das nach dem Grundsatzentscheid des Grossen Rates über die vorliegende Zonenänderung mit Bebauungsplan erster Stufe

und nach dem Entscheid über Erhalt oder Abriss des alten Spitals begonnen wird. Die Beschlusskompetenz für den Bebauungsplan zweiter Stufe wird entsprechend § 101 Abs. 3 des Bau- und Planungsgesetzes an den Regierungsrat delegiert.

Erst der Grundsatzentscheid des Grossen Rates bringt die Planungssicherheit, die es für die genossenschaftlichen Investoren tragbar macht, die nachfolgenden Detailplanungen und –abklärungen zur Entwicklung des Areals zu mobilisieren und das Varianzverfahren durchzuführen. Beim Varianzverfahren wird die Genossenschaft wohnen&mehr die Federführung übernehmen, wobei Vertreterinnen oder Vertreter des Kantons beigezogen werden.

4. Raumwirksame Interessen

4.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als Schwerpunktgebiet für wohnbauliche Entwicklung verzeichnet [Objektblatt Siedlung 1.2]. Generell sind für die Schwerpunktgebiete Wohnen angemessene Bebauungsdichten zu realisieren und die Aussenraumqualitäten mit Bezug zu Frei- und Grünräumen zu stärken. Zudem sind in geeigneten, mit stadtverträglichem Verkehr gut erschlossenen Gebieten die Möglichkeiten der Verdichtung in die Höhe unterhalb des Niveaus von Hochhäusern auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) zu prüfen [Objektblatt Siedlung 1.4]. Das Areal Felix Platter ist aufgrund seiner Ausdehnung und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr als ein solches prüfenswertes Gebiet. Als Eignungsraum für eigentliche Hochhäuser ist das Planungsgebiet jedoch nicht eingestuft [Objektblatt Siedlung 1.5].

4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.2.1 Typologien, Volumetrien und bauliche Dichten in der Umgebung

Das Planungsgebiet dockt an die zwei grossen, den lokalen Stadtraum gliedernden Achsen Luzernerring und Burgfelderstrasse an. Beiderseits dieser Achsen bilden unterschiedliche Gebiete den städtebaulichen Rahmen für den Planungssperimeter: Nördlich der Burgfelderstrasse schaffen die nur dreigeschossigen Kopfbauten der Reiheneinfamilienhäuser des Friedmatt-Viertels und der Kannenfeldpark ein stark von Grün geprägtes Gegenüber zum Planungssperimeter. Diesseits der Burgfelderstrasse grenzt der Planungssperimeter im Osten und Süden an ein Gebiet, das von meist fünf- bis sechsgeschossigen, überwiegend in genossenschaftlichem Eigentum befindlichen Zeilenbauten aus den späten 40er Jahren geprägt ist. Entlang der Burgfelderstrasse erreichen die senkrecht zum Strassenraum stehenden Zeilen mit sieben Geschossen eine gewisse Überhöhe und bilden ähnlich den Kannenfeld-Hochhäusern im Norden ein Spalier zum Kannenfeldpark. Entlang der geradlinig von der Altstadt in die Landschaft verlaufenden Achse der Burgfelderstrasse finden sich in gewisser Entfernung an der Kreuzung zur Strassburgerallee und an der Keyzersbergerstrasse noch weitere höhere Häuser mit acht Geschossen. Nördlich des vielbefahrenen Luzernerrings bildet eine kleinteilige meist fünfgeschossige Blockrandbebauung das Gegenüber zum Spitalareal.

Für die neue Bebauung bestehen somit vielfältige Anknüpfungspunkte. Daraus ergeben sich entsprechend hohe qualitative Ansprüche, aber auch Spielräume für die städtebauliche Entwicklung im Planungssperimeter.

4.2.2 Bestehende Bauten und Abwägung mit denkmalpflegerischen Anliegen

Das 1967 durch die Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann fertiggestellte heutige Hauptgebäude des Felix Platter-Spitals dokumentiert in Gestaltung und Ausdruck den «International Style» und ist ein wichtiger Zeitzeuge des Bauens der 50er und 60er Jahre mit städtebaulicher Prägnanz. Das von der kantonalen Denkmalpflege in Auftrag gegebene architekturgeschichtliche Gutachten attestiert dem Bauwerk auch in seiner architektonischen Detailausführung

eine hohe Qualität. Zusammen mit den beiden im selben Zeitraum erstellten Schwesternhäusern bildet es ein die Umgebung prägendes Ensemble moderner Bauweise. Studien im Vorfeld zur Arealentwicklung haben ergeben, dass eine Umnutzung des Spitalhauptgebäudes in Wohnungen auch bei Erhalt der wesentlichen und prägenden Elemente der historischen Substanz baulich möglich ist. Die übrigen bestehenden Gebäude auf dem Spitalareal sind von geringem baukulturellem Wert.

Das Spital-Hauptgebäude ist im Inventar der Schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Band Kanton Basel-Stadt, Bern 2012, S. 207) der höchsten Schutzstufe Erhaltungsziel „A“ zugewiesen. Diese Einstufung zielt auf die integrale Erhaltung durch eine geeignete Schutzmassnahme (ISOS Erläuterungen ebd. S. 367). Das Spitalareal insgesamt ist dem Erhaltungsziel C „Erhalten des Charakters“ zugeordnet. Als geeignete Massnahmen für diese Kategorie nennt das ISOS den Erlass spezieller Zonenvorschriften zum Erhalt des im Bautengemisch wesentlichen Altbaubestandes, die Planung mit Rücksicht auf den typischen Charakter oder ein Gestaltungsplanobligatorium.

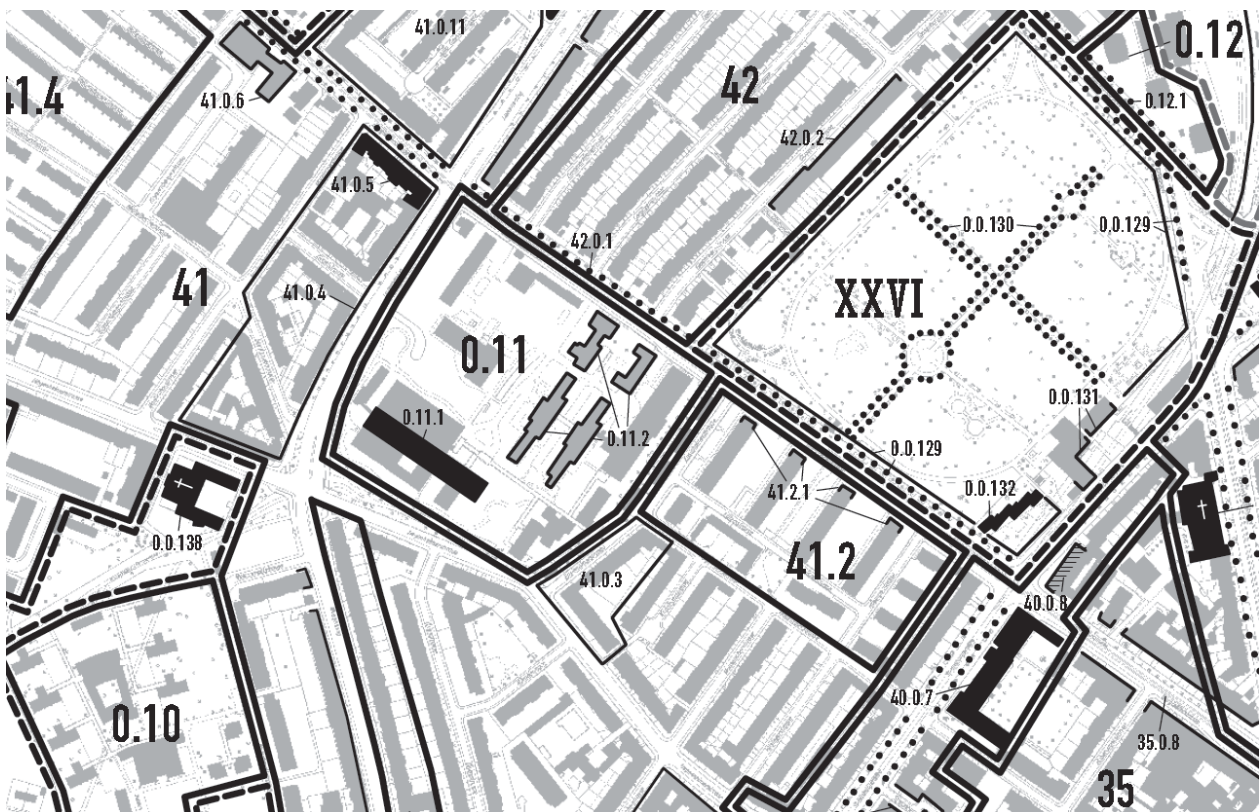


Abb. 3: Ausschnitt ISOS Plan Basel Stadt mit dem Spitalbau als Einzelelement der Schutzkategorie A (Ziff. 0.11.1)

Das ISOS ist jedoch keine Schutzverfügung mit direkter grundeigentümergeverbindlicher Wirkung, sondern dient lediglich als Entscheidungsgrundlage: Die Kantone sind gehalten, das ISOS in ihre Richt- und Nutzungsplanung einfließen zu lassen. Eine Eintragung im ISOS verpflichtet die Kantone jedoch nicht, die eingetragenen Gebäude unter allen Umständen zu erhalten. Eine einzel-fallweise Betrachtung und Interessenabwägung durch den Kanton ist weiterhin möglich und angezeigt. Der Regierungsrat hat von diesem Erwägungsspielraum Gebrauch gemacht und den Unterschutzstellungsantrag der kantonalen Denkmalpflege mit Regierungsratsbeschluss am 31. März 2015 abgelehnt. Angesichts der Wohnraumknappheit in der Stadt wurde das Anliegen, den Wohnbaugenossenschaften möglichst viel Entwicklungsspielraum auf dem Areal zu verschaffen, höher gewichtet. Im Falle einer Umnutzung könnten die geschützten Baustrukturen die Genossenschaften nämlich in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränken. Zudem beanspruchen der Spitalhauptbau, die Schwesternhäuser und der gedeckte Verbindungsgang durch ihre vom Strassenraum abgesetzte Lage einen verhältnismässig grossen Teil des Areals. Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat mit der Arealstrategie den wohnungspolitischen Grundsatzent-

scheid gefällt, dass die bestehenden Spitalbauten nicht zu erhalten sind und abgerissen werden sollen. In der Folge haben der Heimatschutz Basel und die Freiwillige Basler Denkmalpflege Rekurse gegen die Nichtunterschutzstellung angemeldet. Inzwischen haben sich die Regierung und die Rekurrenten jedoch darauf verständigt, den bestehenden Spitalbau zu erhalten und einen Abriss der Schwesternhäuser zu ermöglichen.

4.2.3 Künftige Ausgangssituation auf dem Areal

Im Geviert des Spitals bildet heute die neungeschossige Scheibe des 1967 fertiggestellten Spitalbaus als grösstes Gebäude in der Umgebung einen stadträumlichen Anker für die weiträumige Fläche der Kreuzung von Luzernerring und Hegenheimerstrasse mit dem gegenüber einflussenden Grünraum des Bachgrabens.

Der neue Spitalbau belegt den nördlichen Quadranten des Spital-Geviets an der Kreuzung Luzernerring/Burgfelderstrasse und wird damit unmittelbarer Nachbar des Planungssperimeters. Der Neubau ist als viergeschossiger, flächiger, aber durch hofartige Einkerbungen aufgelockerter Bau angelegt, der sich mit ca. 16m Wandhöhe und einer langfristig möglichen Aufstockung auf fünf Geschosse mit knapp 20m Wandhöhe an quartierüblichen Gebäudehöhen orientiert.

4.2.4 Städtebauliche Untersuchungen

Die heutige bauliche Nutzung des Planungssperimeters durch Spitalhauptbau, Schwesternhäuser und kleinere Nebenbauten und Provisorien ist mit einem Wert von rund 37'000m² Bruttogeschossfläche bzw. einer Ausnutzungsziffer von knapp 1.1 gering. Bereits im Jahr 2006, als sich Veränderungsspielräume auf dem Spital-Areal abzeichneten, liess der Kanton erste städtebauliche Testplanungen durch die Büros Nissen & Wentzlaff, Hubacher Haerle sowie Erny & Schneider erarbeiten. Diese ergaben verschiedene Bebauungsoptionen mit Ausnutzungsziffern zwischen 1.6 und 1.9. Da damals von der Option eines allfälligen Spitalneubaus mit anderen Abmessungen und Standorten im Planungssperimeter ausgegangen wurde, sind diese Planungen nur noch bedingt für die Beurteilung der heutigen Situation geeignet. Im Zuge des 2013 ausgeschriebenen Wettbewerbs für den Neubau des Spitals war zusätzlich zum Projektperimeter auch ein Betrachtungsperimeter mit städtebaulichen Ansätzen für die Wohnbebauung zu bearbeiten.

Nach dem Regierungsratsbeschluss zur Arealstrategie hat das Planungsamt die Spielräume der baulichen Ausnutzung des Areals erneut untersucht. Ziel war die Eingrenzung von realisierbaren Dichtewerten bei unterschiedlichen Bebauungsansätzen und nicht die Suche nach der theoretisch optimalen Bebauung des Areals. Dabei wurden neben den Varianten mit kompletter Neubebauung des Planungssperimeters auch Varianten mit dem Erhalt des heutigen Spitalbaus von Fritz Rickenbacher und Walter Baumann und mit dem Erhalt von Spitalbau und Schwesternhäusern untersucht. Es resultierten folgende wesentliche Ergebnisse:

Gebäudehöhen

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich entlang der Stadtachse Burgfelderstrasse mehrere über das normale Zonenprofil hinausgehende Bauten von sieben oder acht Geschossen. Mit dem neungeschossigen Spitalhauptbau und den sechsgeschossigen Schwesternhäusern wurden zudem auch auf dem Felix Platter-Areal selbst höhere Bauten etabliert. Gerade zu den weiten Strassenräumen von Luzernerring und Burgfelderstrasse hin können höhere Gebäude auch durchaus sinnvoll zur Raumbildung beitragen. Im Planungsgebiet müssen deshalb einzelne über das Höhenprofil der Zone 5a hinausgehende neue Bauten nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Die in der Umgebung bereits mehrfach etablierte Höhe von acht Geschossen soll dabei aber nicht überschritten werden, auch weil dieses Planungsgebiet im Hochhauskonzept der Stadt nicht als Eignungsraum ausgewiesen ist. Zudem würden oberhalb der Hochhausgrenze auch verschärfte bauliche Anforderungen gelten, die sich in der Regel erst für deutlich höhere Gebäude kostenmässig wieder rentieren.

Bauliche Ausnutzung

Im Planungsperimeter ist bei einer kompletten Neubebauung eine stadträumlich verträgliche bauliche Ausnutzungen von rund 57'000m² bis ca. 68'000m² Bruttogeschossfläche möglich. Dies ermöglicht Wohnraum für über 1'000 Personen und entspricht einer Ausnutzungsziffer bis knapp 2.0.

Bei einer teilweisen Neubebauung mit Erhalt des Spitalbaus sind die erreichbaren Dichten mit rund 56'000m² bis maximal 67'000m² Bruttogeschossfläche praktisch identisch. Bei einem Erhalt von Spitalbau und Schwesternhäusern mit gedecktem Verbindungsgang wären nur geringere Dichten von rund 53'000m² bis 60'000m² Bruttogeschossfläche realisierbar, weil die Lage dieser Gebäude grossen Umschwung generiert.

Die Bandbreite der potentiell erreichbaren baulichen Ausnutzung variiert jeweils vor allem mit unterschiedlichen typologischen Ansätzen für die neue Bebauung: Während eine Bebauung mit kleinteiligeren Einheiten eher geringe Dichten von rund 60'000m² Bruttogeschossfläche und weniger generiert, erreichen dicht gesetzte Zeilen, offene Blockstrukturen und grössere autonome Bausteine um 66'000m² kompakte geschlossene Blockrandbebauungen bis 68'000m². Welche Bebauung letztlich optimal ist, hängt nicht nur von der erreichbaren Dichte, sondern auch von den konkreten Nutzungsanforderungen der Genossenschaften ab, die sich erst im Zuge des städtebaulichen Varianzverfahrens in Zusammenarbeit mit den künftigen Baurechtnehmerschaften herauschälen werden.

Da aufgrund der Ausdehnung des Areals auch öffentlich zugängliche Flächen für die innere Durchwegung zur Bezugsfläche für die Berechnung der Ausnutzungsziffer gerechnet werden, ist ein Wert von 2.0 vergleichbar mit einer Ausnutzungsziffer von ca. 2.5 in normal dimensionierten Vierteln, bei denen die Strassenflächen und öffentlichen Grünanlagen nicht in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einfließen. Mit einer Bruttogeschossfläche von rund 60'000 bis 68'000m² wird somit eine dem Standort angemessene bauliche Dichte erreicht, die dem haushälterischen Umgang mit dem Boden gerecht wird. Sie liegt im Vergleich mit der baulichen Dichte ähnlich gelegener neuer Wohnbauentwicklungen anderer schweizerischer Städte im oberen Bereich.

Der in Wohnquartieren übliche Mindestanteil für Freiflächen von 50% wurde bei allen typologischen Test-Anordnungen erreicht, auch bei den höheren baulichen Dichten.

4.3 Grün- und Freiräume

Das Gebiet, in dem sich der Planungsperimeter befindet, ist gut mit öffentlichen Grünräumen versorgt. Der in direkter Nachbarschaft gelegene Kannenfeldpark bietet eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten, vom Spielen für Kinder bis hin zum Spaziergehen oder Joggen. Die mit Bäumen gesäumte Promenade entlang Ensisheimer- und Hegenheimerstrasse, die durch den Planungsperimeter verläuft, bildet eine Freiraumverbindung vom Kannenfeldpark zur Bachgrabenpromenade in Richtung Gartenbad und Sportanlagen Bachgraben.

Trotz des Grünraumangebots in der Umgebung sind bei der Entwicklung des Areals adäquate eigene öffentliche und private Grün- und Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

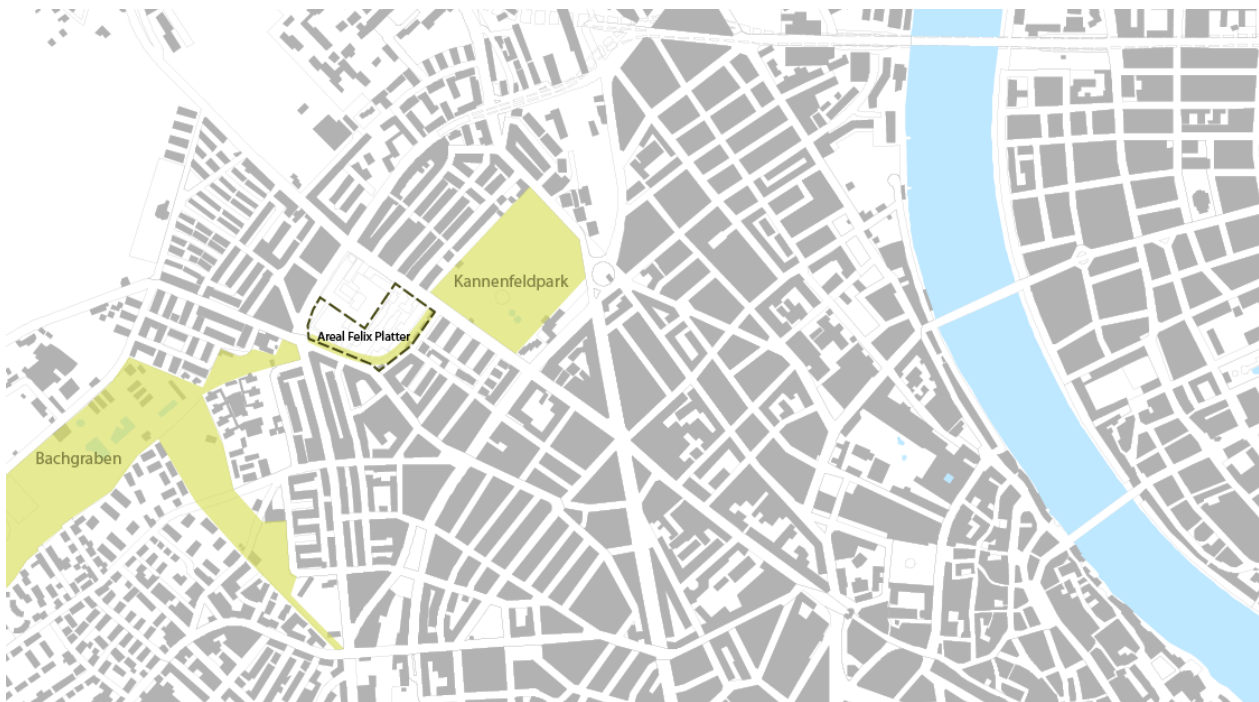


Abb. 4: Grünräume Kannenfeldpark und Bachgraben

4.4 Naturschutz

Der Planungssperimeter liegt gemäss Entwurf des kantonalen Biotopverbundkonzepts in einem Vernetzungskorridor für Gehölze, der vom Bachgraben über den Kannenfeldpark und die nördlich angrenzenden Quartiere bis an die Landesgrenze verläuft. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten kommen vor allem dort vor, wo es spezielle Gehölzarten, insbesondere Büsche und hochstämmige Bäume gibt. Deshalb sind bei der Entwicklung des Planungssperimeters der Umgang mit Freiräumen und die strukturreiche Gestaltung des Aussenraumes zentral. Besonders die Promenade mit altem Baumbestand entlang der Ensisherstrasse und der Hegenheimerstrasse am südlichen und östlichen Rand des Planungssperimeters spielt eine wichtige Rolle für die naturräumliche Vernetzung. Dieser Baumbestand ist in seiner Gesamtheit von hohem Wert, weshalb er bei späteren Detailplanungen mit besonderer Sorgfalt zu behandeln ist.

Im Planungssperimeter befinden sich keine Objekte des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Naturobjekte. Hingegen gibt es weniger bedeutende Naturwerte, für welche die allgemeinen umweltrechtlichen Vorgaben zu beachten sind:

So befinden sich auf dem Areal etliche Bäume, die gemäss § 4 und § 12 des kantonalen Baumschutzgesetzes geschützt sind. Der Status der einzelnen Bäume ist aus der Abbildung 5 „Bestandesplan Bäume“ ersichtlich. Zugunsten einer optimalen städtebaulichen Anordnung von Freiräumen und Neubauten können auch geschützte Bäume auf dem Areal gefällt werden. Für die zu fällenden Bäume sind Ersatzstandorte auf nicht unterbautem Boden vorzusehen. Besonders wertvoll eingestufte Bäume sind jedoch möglichst zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Für weitere Naturwerte sind die gesetzlichen Vorgaben zum ökologischen Ausgleich und Ersatz zu beachten. Die Abbildung 6 „Bestandesplan Natur“ zeigt die im Planungssperimeter erhobenen Naturwerte: Die wenigen wertvollen Flächen im Planungssperimeter müssen nicht zwingend am heutigen Ort erhalten werden, wenn auf dem Areal adäquater Ersatz geschaffen wird. Entsprechende Vorkehrungen sind in folgenden Planungsschritten schrittweise mit der Gebietsentwicklung zu konkretisieren.



Abb. 5: Bestandesplan Bäume

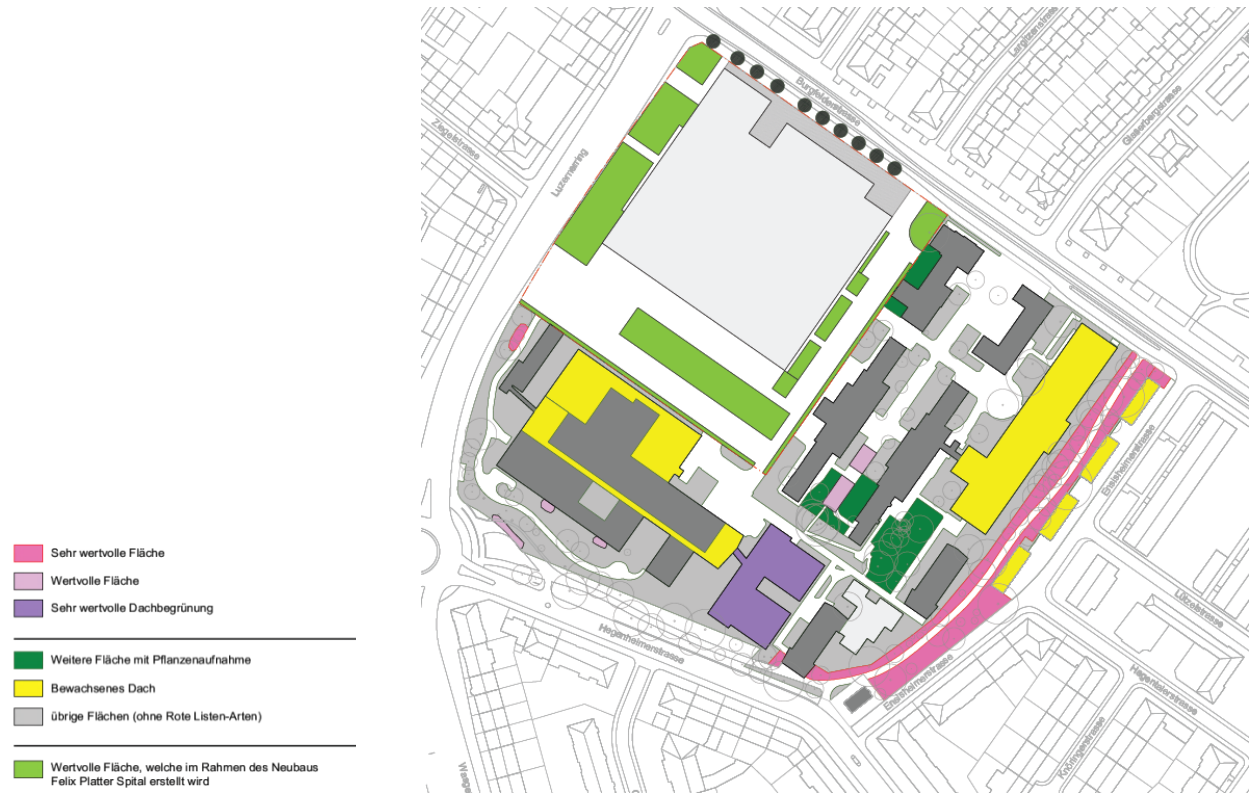


Abb. 6: Bestandesplan Natur

4.5 Lärm

Der Planungsperimeter ist im Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stufe ES II zugewiesen. Entlang der Burgfelderstrasse und des Luzernerrings bestehen Vorbelastungstreifen der Empfindlichkeitsstufe III. Das Areal gilt für die neue Nutzung als erschlossen. Die neu zu erstellenden Gebäude müssen deshalb lediglich die Immissionsgrenzwerte (IGW) einhalten (Art. 22 USG). Im nördlichsten Bereich des Planungsperimeters zum Luzernerring sind die IGW derzeit überschritten. Baubewilligungen für Neubauten müssen in diesem Fall aufzeigen, wie die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz dennoch erfüllt werden können (Art. 31 Abs. 1 lit. a und b LSV). Möglich wäre dies beispielsweise durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind bei den nachfolgenden Konkretisierungen der Planung zu berücksichtigen.

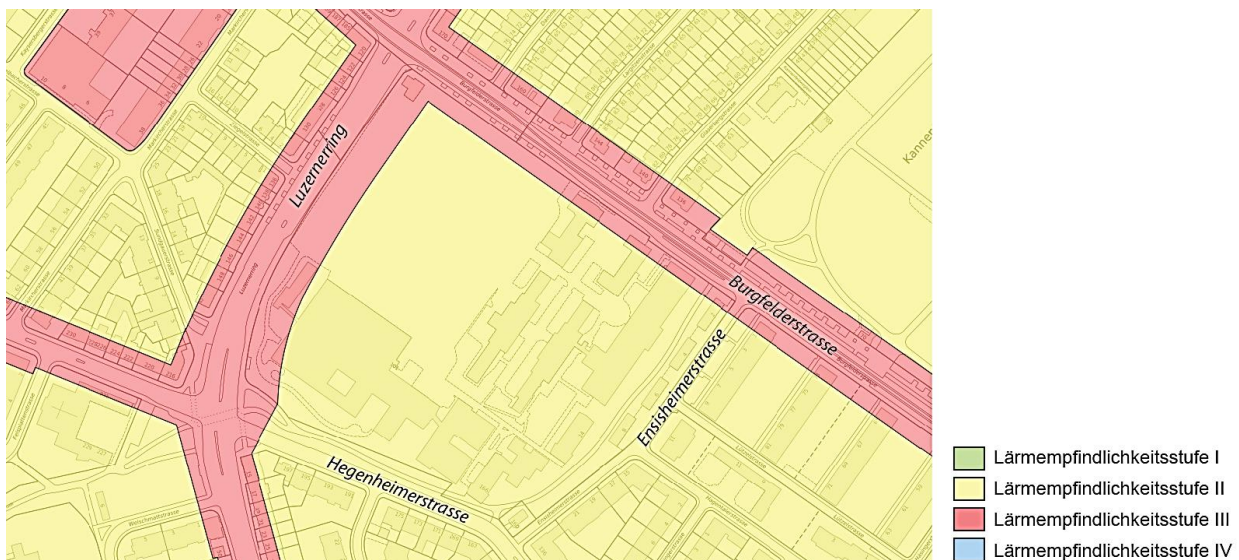


Abb. 7: Bestehender Lärmempfindlichkeitsstufenplan

4.6 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

4.6.1 Fuss- und Veloverkehr

Die baumbestandene Promenade entlang der Ensisheimer- und Hegenheimerstrasse am Rande des Planungsperimeters ist eine wichtige Fusswegverbindung zwischen den Naherholungsräumen Bachgraben und Kannenfeldpark. Ansonsten ist der Planungsperimeter im Inneren bisher nicht ins öffentliche Wegenetz eingebunden. Trotz der grossen Ausdehnung verlaufen gegenwärtig keine offiziellen öffentlichen Wegverbindungen durch den Planungsperimeter. Deshalb soll die Neuentwicklung des Gebiets für die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiräume und Verbindungen genutzt werden. Gegebenenfalls kann damit auch eine direktere Veloverbindung für die aktuelle Route Hegenheimer-, Ensisheimer-, Glaserbergstrasse realisiert werden.

4.6.2 Öffentlicher Verkehr

Der Planungsperimeter ist mit der ins Stadtzentrum führenden Tramlinie 3 in der Burgfelderstrasse gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Zudem bestehen Haltestellen der Buslinie 31/38 an der Einmündung Ensisheimer-/Hegenheimerstrasse und der Buslinie 36 am Kreisel Luzernerring. Mit dem Sanierungsprojekt der Tramlinie 3 können noch geringfügige Anpassungen von Strassen- und Baulinien erforderlich sein.

4.6.3 Motorisierter Individualverkehr und Parkierung

Der Luzernerring und die Burgfelderstrasse sind stark genutzte verkehrsorientierte Strassen. Insbesondere die Kreuzung dieser beiden Achsen hat eine hohe Kapazitätsauslastung. Durch die neuen Bewohnerinnen und Nutzer des Areals wird lokal zusätzlicher Verkehr erzeugt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner in der Stadt insgesamt weniger motorisierten Individualverkehr generieren als wenn sie im Umland wohnen würden, wo der Anteil des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs deutlich geringer und die Distanzen grösser sind. In gesamtheitlicher Betrachtung verringert die Wohnbauentwicklung im Agglomerationskern Basel und insbesondere innerhalb der Stadt wie bei der vorliegenden Arealentwicklung deshalb das Verkehrsaufkommen.

Das Amt für Mobilität hat die Planung grob beurteilt und konstatiert, dass bei den direkt umliegenden, verkehrsorientierten Strassen die Gesamtverkehrsbelastung zunehmen würde, wenn man die Parkplatzverordnung ausgeschöpft würde. Die prognostizierte Steigerung des Verkehrsaufkommens wäre mit der Kapazität des umliegenden Strassennetzes noch vereinbar.

Dennoch sollen die rechtlichen und infrastrukturellen Spielräume für die Schaffung von Parkplätzen nicht ausgeschöpft und das Areal als autoarmes Wohngebiet mit möglichst wenigen zusätzlichen Parkplätzen entwickelt werden. Immerhin sind Einstellhallen ein nicht zu vernachlässigender Kostenfaktor und durch die Minimierung von Flächen für Autos werden wertvolle Flächen zur Nutzung durch Anwohner und Quartierbevölkerung gewonnen. Wie dieses Ziel im Detail umgesetzt wird, soll im Zusammenhang mit der städtebaulichen und nutzungsbezogenen Detailkonzeption gemeinsam mit den baurechtnehmenden Genossenschaften bestimmt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auf der Stufe eines Rahmennutzungsplans ohne Hinterlegung mit einem konkreten Projekt grundsätzlich nicht vorgesehen. Für eine Umweltverträglichkeitsprüfung gilt ein Schwellenwert von 500 Parkplätzen. Dieser wird mit der vorliegenden Wohnbauentwicklung voraussichtlich ohnehin deutlich unterschritten werden.

Für die Anordnung von Arealzufahrten sind folgende Randbedingungen relevant: Für einen optimalen Trambetrieb in der Burgfelderstrasse sind dort noch weitere Zu- und Wegfahrten zu vermeiden ausser derjenigen, die auch die Tiefgarage des Spitals bedient. Generell sind Zufahrten möglichst nah an übergeordneten Strassen vorzusehen, jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zu den Knoten.

4.6.4 Leitungsinfrastruktur, Versorgung und Entsorgung

Der Planungssperimeter bietet dank der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen um das Areal gute Voraussetzungen für die Erschliessung mit Fernwärme. Auf dem Areal selbst befinden sich noch aktive Fernwärme-Anschlussleitungen, die teilweise durch den bestehenden Spitalhauptbau sowie einigen Nebengebäuden verlegt sind und diese auch mit Fernwärme versorgen.

An der Ecke Hegenheimer-/Ensisheimerstrasse befindet sich am Rande des Planungssperimeters die kleine Parzelle Sektion 6/1692 im Eigentum der IWB. Darauf ist eine Bezirksstation für das Strom- und Fernmeldenetz installiert, die weiter uneingeschränkt betrieben werden muss. Auch in der neuen Nutzungsordnung sind Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich. Unabhängig davon kann die Bezirksstation auch über den Bestandesschutz nach § 77 des Bau und Planungsgesetzes unterhalten und wie bisher genutzt werden bzw. auch umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher.

Der Planungssperimeter liegt in einem Gebiet mit guter Eignung für die Versickerung von Meteorwasser. Bei der künftigen Gestaltung der Freiräume müssen deshalb entsprechende Spielräume gemäss der kantonalen Richtlinie zur Regenwasserentsorgung genutzt werden.

4.6.5 Versorgung mit Schulen und Kindergärten

Neben der Arealentwicklung Felix Platter sind im Nordwesten der Stadt noch weitere Wohnbauprojekte in Planung. Nämlich die genossenschaftliche Überbauung an der Belforterstrasse und

der genossenschaftliche Wohnbau im Perimeter der Stadtrandentwicklung Nordwest an der Burgfelderstrasse. Damit entsteht insgesamt Wohnraum für über 1'400 Menschen, wodurch mehr Schul- und Kindergartenplätze benötigt werden. Nach den Berechnungen der Schulraumplanung ist mit einem zusätzlichen Bedarf von rund 14 Schülerinnen und Schülern pro Jahrgang zu rechnen. Dieser Wert liegt innerhalb der schwankenden Schülerzahlen im Nordwesten der Stadt. Tendenziell wird damit die Raumsituation in der Primarstufe eher knapp bleiben. Der Schulraumbedarf kann voraussichtlich mit den bestehenden Schulstandorten abgedeckt werden, auch wenn dafür eventuell trotz Erweiterung der Schule Wasgenring weiterhin Massnahmen wie die derzeit dort befindlichen temporären Bauten erforderlich sein können.

Der Zusatzbedarf durch die diversen Wohnbauprojekte reicht nicht aus, um einen neuen Schulstandort zu rechtfertigen. Zudem wäre das Areal Felix Platter wegen seiner Nähe zu den bestehenden Schulen Wasgenring und Isaak Iselin aus schulraumplanerischer Perspektive ein ungeeigneter Neustandort. Ein neuer Schulstandort wäre erst im Zuge allfälliger, heute noch nicht absehbarer weiterer grosser Wohnbauentwicklungen im Gebiet zwischen Bungestrasse und Milchsuppe gerechtfertigt. Aufgrund der kleineren Einzugsbereiche und geringen Schwellenwerte für die Tragfähigkeit werden mit der Arealentwicklung Felix Platter jedoch zwingend zwei zusätzliche Kindergärten erforderlich werden. Die Schulraumplanung geht standardmässig von einem Flächenbedarf von rund 180m² Bruttogeschossfläche und 150-200m² Aussenraum pro Kindergarten aus.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Bestehende baurechtliche Vorschriften

Der gesamte Planungsperimeter ist gegenwärtig der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugeordnet. Damit sind Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen zugunsten von Wohnraum nicht möglich. Dementsprechend enthält auch der Wohnanteilplan keine Aussage für den Planungsperimeter.

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP) ist der Planungsperimeter grossflächig der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen, in der lediglich nicht störende Betriebe zulässig sind. Nur entlang des Luzernerrings und der Burgfelderstrasse befinden sich Vorbelastungstreifen in der Empfindlichkeitsstufe III.

5.2 Neue Zonen



Abb. 8: Übersicht Zonenplan bestehend (links) und neu (rechts) (ohne Massstab, Pläne genordet)

Um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, die gegenwärtige Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zu ersetzen. Auch wenn massgebliche Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan festgesetzt werden, der grundsätzlich den Zonenvorschriften vorgeht, ist eine Zone zu wählen, welche die planerischen Intentionen am besten wiedergibt. Dies ist im vorliegenden Fall die Zone 5a.

Die Zone 5a ist auf dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete zugeschnitten. Im Gegensatz zu den noch dichteren Zonen 5 und 6 lässt sie jedoch keine Vollüberbauung zu, sondern stellt auf den auch in den Zonen 2 bis 4 üblichen Mindestanteil für Freiraum ab, der für Wohnquartiere typisch ist. Die Zone 5a gilt bereits in anderen dichter genutzten Teilgebieten des Iselin-Quartiers, z. B. an der Hegenheimerstrasse, an der Burgfelderstrasse und in grösseren Gebieten westlich des Wasgenrings und um die Felsplattenstrasse.

5.3 Bebauungsplan

Entsprechend den Ausführungen in den Kapiteln „Planungsauftrag und Zielsetzung“ und „Raumwirksame Interessen“ soll der vorliegende Bebauungsplan eine für diese Lage günstige Ausnutzung erlauben, eine mit dem Mass des Quartiers verträgliche grössere Höhenentwicklung der Gebäude ermöglichen sowie grundlegende Anforderungen an die Vernetzung von öffentlichen und ökologisch wichtigen Freiräumen verankern. Zudem wird mit der Pflicht zu einem Varianzverfahren und zu einer zweiten Bebauungsplanstufe die städtebauliche und architektonische Qualität der weiteren Planungsschritte gesichert. Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Planungssperimeter, wobei die innere räumliche Differenzierung noch ausgeklammert wird.

Es werden folgende Vorschriften festgesetzt:

1. **Der Bebauungsplan Nr. 13'898 des Planungsamtes vom 12. November 2015 wird verbindlich erklärt.**
2. **Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:**
- 2.1 **Für den Planungssperimeter wird ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren festgesetzt. In einem ersten Schritt werden folgende Rahmenvorgaben für die zweite Bebauungsplanstufe verbindlich erklärt:**
 - a) **Die Detail-Parameter der städtebaulichen Konzeption werden auf der Grundlage eines Varianzverfahrens bestimmt.**

Aufgrund der Grösse des Areals ist eine sinnvolle innere Strukturierung von Bauten, Freiräumen und Nutzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung zwingend erforderlich. Dadurch kann für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner die effiziente Nutzung und die Umfeldqualität gesichert sowie eine sinnvolle Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum gewährleistet werden. Mit einem Varianzverfahren können die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Lösungsansätze ausgelotet werden. Deshalb sollen erst auf Grundlage eines solchen Verfahrens die städtebaulichen Details zur inneren Strukturierung des Areals im Bebauungsplan zweiter Stufe geregelt werden. Um frühzeitig öffentliches Interesse und Nutzerinteressen abzustimmen, erfolgt die Durchführung des Varianzverfahrens bei Auftragsformulierung, Begleitung und Jurierung in Zusammenarbeit von Baurechtnehmern und Kanton.

- b) **Gestützt auf das Ergebnis des Varianzverfahrens können bis maximal 68'000m² Bruttogeschossfläche, bis zu 8 Vollgeschosse sowie Wand- und Gebäudehöhen bis maximal 27m zugelassen werden. Bei 8 Vollgeschossen sind keine Dachgeschosse zulässig.**

Eine Untersuchung des Planungsamtes mit unterschiedlichen Bebauungsansätzen hat gezeigt, dass im Planungssperimeter – vor allem abhängig von der Klein- oder Grossteiligkeit der künftigen Bebauung – bauliche Ausnutzungen von etwas unter 60'000 bis ca. 68'000m² Bruttogeschossfläche erreichbar und stadträumlich verträglich sind. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von rund 2.0. Zur Bezugsfläche für die Berechnung der Ausnutzungsziffer

fer werden wegen der Ausdehnung des Areals auch öffentlich zugängliche Flächen für die innere Durchwegung hinzugerechnet. Deshalb ist der Wert von rund 2.0 vergleichbar mit einer Ausnutzungsziffer von ca. 2.5 in normal dimensionierten Gevierten, bei denen die Strassenflächen und öffentliche Grünanlagen nicht in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einfließen. Zur Bruttogeschossfläche im Planungssperimeter zählen auch die knapp 70m² Bruttogeschossfläche der Bezirksstation auf der kleinen IWB-Parzelle Sektion 2/1692, auf der ausser der standortgebundenen IWB-Nutzung keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Die Obergrenze der baulichen Ausnutzung für den Planungssperimeter wird im vorliegenden Bebauungsplan über den Absolutwert der Bruttogeschossfläche anstatt über eine Ausnutzungsziffer definiert. Damit besteht eine grössere Sicherheit über das mögliche Bauvolumen auch bei allfälligen künftigen Anpassungen von Strassenlinien, z. B. im Zuge von Verkehrsprojekten an den umliegenden Verkehrsachsen. Die definitive bauliche Ausnutzung mit der räumlichen Verteilung von Bauvolumen wird ohnehin unter Wahrung der oben genannten gesamthaften Obergrenze über die zweite Bebauungsplanstufe auf Grundlage des Varianzverfahrens festgesetzt.

Mit dem neungeschossigen Spitalhauptbau und den sechsgeschossigen Schwesternhäusern prägen bereits heute höhere Bauten das Felix Platter-Areal. Zudem sind auch im Umfeld des Planungsgebiets entlang der Burgfelderstrasse schon heute über das normale Zonenprofil hinausgehende Bauten von sieben oder acht Geschossen etabliert. Im Planungsgebiet sollen deshalb einzelne über das Höhenprofil der Zone 5a hinaus gehende Neubauten nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Die an diversen Standorten der Umgebung erreichte Höhe von acht Geschossen soll aber durch Neubauten nicht noch weiter überschritten werden, weil das Gebiet im Hochhauskonzept der Stadt nicht als Eignungsraum ausgewiesen ist. Die Wandhöhe von 27 Metern entspricht den acht zulässigen Vollgeschossen mit Spielraum für einige überhohe Geschosse mit besonderen Nutzungen. Die Maxima für Wand- und Gebäudehöhen werden gleich gesetzt, da zurückversetzte Dachgeschosse nicht privilegiert werden sollen. Sollte sich im Varianzverfahren doch eine Lösung mit noch höheren Gebäuden als optimal herausstellen, müsste die zweite Bebauungsplanstufe dem Grossen Rat zum Entscheid vorgelegt werden. Dies wäre wegen der grösseren stadträumlichen Wirkung von Hochhäusern in einem gewachsenen Wohnquartier dann auch gerechtfertigt.

c) Der Wohnanteil beträgt mindestens 80%.

Angeichts der Lage zwischen grossen Grünanlagen und in der Nähe des Schulzentrums Wasgenring hat das Planungsgebiet besondere Vorzüge als Wohnlage und soll dementsprechend auch überwiegend für den Wohnungsbau genutzt werden. Im Quartier besteht aber auch ein Bedürfnis nach mehr Angeboten der Nahversorgung und für Gemeinschaftseinrichtungen. Zusätzlicher Bedarf wird durch die rund 1'000 neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Areals selbst entstehen. Nicht zuletzt können vielfältig nutzbare Erdgeschosse räumlich differenziert zur Belebung der Freiräume beitragen. Deshalb soll der Planungssperimeter nicht als reines Wohngebiet festgesetzt werden, sondern lediglich zu mindestens 80% für Wohnnutzungen reserviert sein. Diese Festsetzung schafft einen Spielraum für öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen sowie quatierveträgliche gewerbliche Nutzungen in einem Ausmass, wie es auch in urbanen Quartieren wie Matthäus oder St. Johann üblich ist. Eine Überschreitung des Mindestanteils für Wohnungen ist zulässig. Dies ist zum Beispiel dann von Belang, wenn der Bedarf nach Gewerbe- und Quartierräumen angesichts der tatsächlichen Nachfrage oder Finanzierbarkeit doch weniger gross ausfällt.

- d) **Es ist ausreichend Raum für mindestens zwei Kindergärten mit zugehörigen Freiflächen vorzusehen.**

Nach den Vorabklärungen durch die Schulraumplanung werden für die Versorgung der neuen Bewohnerschaft mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit zwei zusätzliche Kindergärten mit einem Flächenbedarf von je rund 180m² Bruttogeschossfläche und 150-200m² Aussenraum erforderlich sein.

Die vorliegenden Vorschriften schliessen auch einen noch grösseren Anteil für Nutzungen im öffentlichen Interesse nicht aus, solange der Mindestwohnanteil eingehalten wird.

- e) **Innerhalb des Planungssperimeters sind durchgehende öffentlich zugängliche Wegverbindungen und Flächen vorzusehen, welche die Einbettung in die umgebenden Quartiere unterstützen.**

Das Areal zwischen Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse und Hegenheimerstrasse ist deutlich grösser als die benachbarten Gevierte und benötigt deshalb eine innere Erschliessung. Diese soll auch dazu genutzt werden, das Netz öffentlicher Räume für Fuss- und Veloverkehr im Quartier zu vervollständigen. Entscheidend sind dabei die sinnvolle Anordnung, qualitätsvolle Gestaltung und die dauerhafte Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit. Nicht zwingend hingegen ist die Bildung von Allmend.

- f) **Die Anordnung und die Gestaltung von Freiräumen berücksichtigen auch die naturräumliche Vernetzung zwischen dem Bachgrabengebiet und dem Kannenfeldpark.**

Der Planungssperimeter liegt zwischen den Grün- und Erholungsräumen des Bachgrabengebiets und des Kannenfeldparks. Beide Gebiete sind gemäss des kantonalen Biotopverbundkonzeptes Bestandteil für einen Vernetzungskorridor des Lebensraumtyps Gehölze, der über die durchgrüneten Wohngebiete nördlich des Kannenfeldes und das Gebiet der UPK bis an die Landesgrenze reicht. Die weitere Planung soll deshalb bei der Anordnung und Gestaltung der Freiräume eine Verbindung zwischen diesen Grünräumen gewährleisten, die sowohl attraktiv für Naherholung suchende Fussgänger ist als auch die Anforderungen der naturräumlichen Vernetzung berücksichtigt.

- 2.2 **Der zur Realisierung von Bauvorhaben notwendige Bebauungsplan zweiter Stufe mit der detaillierten Bau- und Nutzungsordnung wird vom Regierungsrat erlassen. Er kann im Rahmen der Bestimmungen von Ziff. 2.1 insbesondere beinhalten: Die definitive zulässige bauliche Ausnutzung mit Festsetzungen zu Lage und Ausmass von Bauten, Nutzungen und Freiräumen, Festsetzungen zur Sicherung der funktionalen, gestalterischen und ökologischen Qualität von Bauten und Freiräumen, Festsetzungen zur Ausweisung von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen sowie zur inneren Erschliessung und Parkierung.**

Gemäss § 101 Abs. 3 BPG kann der Grosse Rat ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren festsetzen, bei dem der Regierungsrat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat. Mit diesem Vorgehen kann der Gesetzgeber schon in einem frühen Stadium der Planung über die erste Bebauungsplanstufe die Stossrichtung der Entwicklung bestimmen und wichtige Rahmenbedingungen setzen. Die spätere Verabschiedung der städtebaulichen Details durch den Regierungsrat mit dem Bebauungsplan zweiter Stufe sichert die Wahrung der öffentlichen Interessen auch in der nachfolgenden Planungsphase, erlaubt dabei aber ein schlankeres und schnelleres Verfahren mit mehr Planungssicherheit und massgeschneidernten Lösungen für die Baurecht nehmenden Genossenschaften.

Mit dem Bebauungsplan zweiter Stufe können auf Grundlage der Ergebnisse des Varianzverfahrens – anders als mit den generellen Vorgaben der Zone 5a – massgeschneiderte Details der Bau- und Nutzungsordnung definiert werden. Die Aufzählung der Regelungsinhalte der zweiten Bebauungsplanstufe ist weder abschliessend noch zwingend. Die Festsetzungen der zweiten Stufe müssen jedoch in jedem Fall die in Ziff. 2.1 definierten Mindestanforderungen erfüllen.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung, um im begrenzten Mass auf unvorhergesehene Sachverhalte und Erkenntnisse reagieren zu können.

5.4 Wohnanteilplan

Der Mindestwohnanteil wird über den Bebauungsplan geregelt. Ein entsprechender nachrichtlicher Vermerk wird in den Wohnanteilplan übernommen.

5.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Areal ist im Lärmempfindlichkeitsstufenplan mit Ausnahme der Lärmvorbelastungstreifen entlang der Burgfelderstrasse und des Luzernerrings der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Daran ändert sich durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nichts.

Da eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist und die möglichen Arbeitsnutzungen vor allem Nutzungen im öffentlichen Interesse oder Angebote der Nahversorgung des Quartiers sein sollen, ist eine Beibehaltung des bereits bestehenden Lärmempfindlichkeitsstufenplans sinnvoll. Damit sind mit Ausnahme der Strassenfronten zur Burgfelderstrasse und zum Luzernerring mit ihrer Vorbelastung der Empfindlichkeitsstufe III nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

5.6 Bau- und Strassenlinien

Mit der Neuentwicklung des Areals wird es möglicherweise sinnvoll sein, die heutigen Baulinien zu ändern. Der richtige Zeitpunkt zur Anpassung von Bau- und allenfalls Strassenlinien ist im Zusammenhang mit dem Beschluss des Bebauungsplans zweiter Stufe, da erst dieser die Lage von Gebäuden und Anlagen genauer definieren wird. Für beide Verfahren besteht im vorliegenden Fall eine Beschlusskompetenz des Regierungsrates.

5.7 Widmungen

Die bisherige Spitalparzelle, die nahezu das gesamte Geviert Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse und Hegenheimerstrasse umfasst, wird für die weitere Entwicklung in zwei Parzellen für den Spitalneubau (ausserhalb des Planungssperimeters) und für den geplanten Wohnungsbau geteilt. Die für den Wohnungsbau bestimmte Parzelle soll, damit sie an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden kann, nach erfolgten Bereinigungen in das Finanzvermögen umgewidmet werden. Diese Umwidmung liegt in der Kompetenz des Grossen Rates.

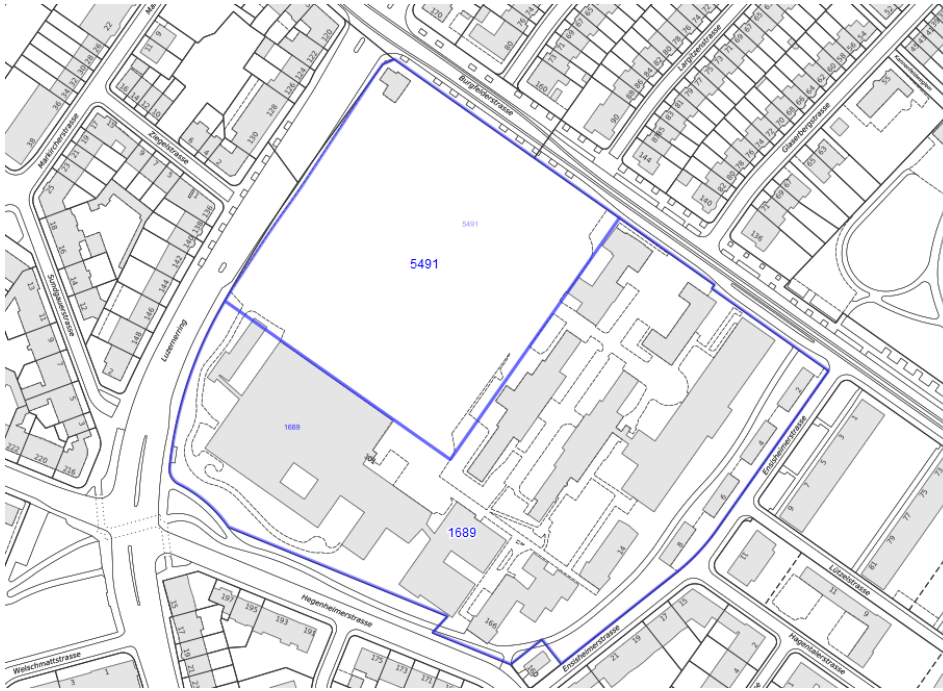


Abb. 9: Von der Parzellenmutation betroffene projektierte Parzellen mit der zu widmenden Parzelle 1689 (34'135m²) und der neuen Spitalparzelle 5491 (19'044m²). Flächenangaben gemäss GVA: Basel, Sektion 2, Entwurf Mutationsplan 2664.

5.8 Mehrwertabgabe und Erschliessungsbeiträge

Aufzonungen und Bebauungspläne können im Falle von Neubebauungen und Aufstockungen planungsbedingte Mehrnutzungen auf einzelnen Grundstücken bewirken. In diesen Fällen werden gemäss § 120 ff. BPG Mehrwertabgaben erhoben. Mit Rechtskraft der Aufzonung wird die Abgabepflicht im Grundbuch angemerkt. Die Abgabe wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5.9 Erhalt des Spitalhauptbaus und Abriss der Schwesternhäuser

Der Heimatschutz Basel und der Freiwillige Basler Denkmalschutz haben gegen die Nicht-Unterschutzstellung des Spitals rekuriert. Inzwischen haben sich die Regierung und die Rekurrenten darauf geeinigt, den bestehenden Spitalhauptbau zu erhalten und einen Abriss der Schwesternhäuser zu ermöglichen.

Die vorliegenden Vorschriften des Bebauungsplans erster Stufe sind kompatibel mit dieser Eini-gung: Da für den Fall des Erhalts des Spitalbaus ähnliche Dichtewerte erreicht werden können wie bei einer kompletten Neubebauung, ist die Vorschrift zur maximal zulässigen Bruttogeschoss-fläche robust. Dies gilt auch für die Vorschrift zur maximal zulässigen Gebäudehöhe: Der Erhalt und die moderate Modifikationen des Spitalhauptbaus sind über den Bestandesschutz gemäss § 77 ff. BPG gedeckt und ein massvolles Herausragen des als Landmarke wirkenden neunge-schossigen Spitalbaus gegenüber den maximal achtgeschossigen Neubauten ist in diesem Fall städtebaulich sinnvoll. Die detaillierte Bebauungsordnung wird erst in der zweiten Bebauungs-planstufe fixiert.

6. Mitwirkung, Auflage- und Einspracheverfahren

6.1 Mitwirkung

Ende 2012 hat das Stadtteilsekretariat Basel-West für die Arealentwicklung Felix Platter einen Antrag auf Mitwirkung gestellt, der bewilligt wurde. Am 13. Mai 2014 wurde mit mehreren im Quartier stark verankerten Interessengruppen ein Ideenworkshop durchgeführt, um Ansprüche und Potenziale einer Entwicklung des Planungsgebiets aus deren Perspektive auszuloten.

An einer öffentlichen Quartierinformation am 2. Juni 2015 informierten das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) und das Bau- und Verkehrsdepartement (Arealentwicklung und Nutzungsplanung) über das Nutzungsplanverfahren. Das Stadtteilsekretariat Basel-West stellte die Quartieranliegen vor. Anschliessend diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Kleingruppen die im Ideenworkshop vom Mai 2014 definierten vier Themen Wohnen, Quartiernutzungen, Verkehr und Freiraumgestaltung. Als weitere Form der Mitwirkung sammelte das Stadtteilsekretariat mithilfe eines Fragebogens (online und Befragung mit einem Stand im Quartier) weitere Angaben zu den Quartierbedürfnissen.

Insgesamt haben sich in der Mitwirkung insbesondere folgende Themen als zentral herausgestellt: Qualität und Nutzbarkeit der künftigen Freiräume, die Integration der neuen Überbauung in das Quartier unter anderem durch dem gesamten Quartier dienliche Angebote, vielfältige Bedürfnisse bezüglich der künftigen Wohnnutzungen, unterschiedliche Ansprüche an den Verkehr sowie das Einbringen von Quartierinteressen in die städtebauliche Planung.

An einer zweiten öffentlichen Informationsveranstaltung des Finanzdepartements und des Bau- und Verkehrsdepartements am 19. November 2015 gaben die beiden Departemente Rückmeldungen zum Umgang mit den bisher gesammelten Anliegen von Bevölkerung und Interessengruppen und informierten über wesentliche Inhalte der anstehenden öffentlichen Planauflage zur Zonenänderung und ersten Bebauungsplanstufe.

Für die später folgende zweite Stufe des Bebauungsplans wird ebenfalls eine Mitwirkung durchgeführt werden.

6.2 Öffentliche Planauflage und Einsprachen

6.2.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Die öffentliche Planauflage hat vom 23. November bis am 22. Dezember 2015 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Einsprachefrist sind sechs Schreiben eingereicht worden:

- 1) Heimatschutz Basel (auch im Namen des Schweizer Heimatschutzes), Christof Wamister, Hardstrasse 45, 4010 Basel
- 2) Anwohnerinnen und Anwohner aus der Ensisheimerstrasse (Pia Schärli Schelker, Martin Schelker-Schärli, Sonja Schaad, Irmgard und Uwe Thurmann, Ursula und Werner Bürgi, Jean und Ida Vonlanthen), vertreten durch den Neutralen Quartierverein Kannenfeld, Postfach 4012 Basel
- 3) Katharina Müller, Palmenstrasse 3, 4055 Basel
- 4) Schulrat der Primarschule Isaak Iselin, Eva Nöbauer (Schulratspräsidentin Isaak Iselin), Strassburgerallee 65, Postfach 229, 4012 Basel
- 5) Graue Panther Nordwestschweiz, Remo Gysin und Hanspeter Meier, Petersgraben 49, 4051 Basel
- 6) 55+ Basler Seniorenkonferenz, Heinz Gerster, Präsident, Utengasse 47, 4058 Basel

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.

Als schutzwürdig gilt ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Die Einsprecherin bzw. der Einsprecher muss aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein. Generell kommt der Nachbarin bzw. dem Nachbarn (ob Eigentümer, Mieter oder Baurechtsnehmer) die Einsprachelegitimation zu, wenn sie oder er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens ihre bzw. seine Interessen beeinträchtigen könnte.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Schreiben des Heimatschutz Basel (als gemäss § 29 des Gesetzes über den Denkmalschutz rekursberechtigte Organisation) und der sechs durch den Neutralen Quartierverein Kannenfeld vertretenen direkten Anwohnerinnen und Anwohner aus der Ensisheimerstrasse zur Einsprache legitimiert sind. Die übrigen Schreiben gelten aufgrund fehlendem persönlichen schutzwürdigen Interesse als Anregungen im Sinne des § 110 Abs. 4 BPG (Schreiben Katharina Müller mit Wohnadresse über 900m vom Planungssperimeter entfernt, Graue Panther Nordwestschweiz und 55+ Basler Seniorenkonferenz als nicht legitimierte Organisationen, Schulrat Primarschule Isaak Iselin mit Selbstdeklaration als Anregung).

6.2.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sowie der Umgang mit tangierten räumlichen Interessen wurden in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben. Im Folgenden werden ergänzend die in den Einsprachen und Anregungen vorgebrachten Anliegen speziell gewürdigt.

Einsprache Heimatschutz Basel

Antrag 1:

Das Felix Platter-Spital und seine Nebengebäude seien in dem mit Vorvertrag vom 24./26. November 2014 beantragten Umfang unter Denkmalschutz zu stellen.

Begründung:

Es sei bereits ein unterzeichneter Vorvertrag mit der Definition des Denkmalschutzbereiches vorgelegen, der von der Regierung abgewiesen wurde. Der Heimatschutz Basel und die Freiwillige Denkmalpflege hätten dagegen beim Appellationsgericht Rekurs eingereicht.

Angesichts des hängigen Rekursverfahrens sei die Aufteilung des Bebauungsplans in zwei zeitliche Phasen zwar eine mögliche Variante. Es stelle sich aber das Problem, dass der Grosse Rat über den vermutlich weniger umstrittenen Teil des Bebauungsplanes entscheiden könne, während die zweite Phase zwar noch öffentlich aufgelegt werde, der Entscheid darüber aber in die alleinige Kompetenz der Regierung falle.

Behandlung:

Der Regierungsrat, der Heimatschutz und die Freiwillige Basler Denkmalpflege haben sich aussergerichtlich in einem Vergleich auf einen reduzierten Schutzzumfang der Gebäude des heutigen Felix Platter-Spitals geeinigt. Der Hauptbau soll visuell erhalten und ins Denkmalverzeichnis eingetragen werden. Der Schutzzumfang ist so definiert, dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich ist. Die ehemaligen Schwesternhäuser und die Verbindungsbauten können abgebrochen werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist vollumfänglich kompatibel mit dieser Einigung.

Eventualiter-Antrag 2:

Der Bebauungsplan erster Phase sei zu sistieren bis ein abschliessendes Gerichtsurteil in oben erwähnter Angelegenheit vorliegt oder sich auf einem aussergerichtlichen Weg eine Lösung für die Erhaltung und Umnutzung zumindest des Hauptbaus des Felix Platter-Spitals findet.

Begründung:

Der vom Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwestschweiz beauftragte Bauträger, die Genossenschaft "wohnen&mehr", habe einen Entwurf für ein Raumkonzept Felix Platter-Spital vorgelegt, der von der Erhaltung und Umnutzung des Hauptgebäudes und einer schrittweisen Neubebauung ausgeht. Der Heimatschutz Basel habe mit der Bauträgerschaft "wohnen&mehr" Gespräche geführt und sei der Auffassung, dass deren Konzept in die richtige Richtung geht.

Behandlung:

Der Regierungsrat, der Heimatschutz und die Freiwillige Basler Denkmalpflege haben sich aussergerichtlich in einem Vergleich auf einen reduzierten Schutzzumfang der Gebäude des heutigen Felix Platter-Spitals geeinigt. Der Hauptbau soll visuell erhalten und ins Denkmalverzeichnis eingetragen werden. Der Schutzzumfang ist so definiert, dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich ist. Die ehemaligen Schwesternhäuser und die Verbindungsbauten können abgebrochen werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist vollumfänglich kompatibel mit dieser Einigung.

Antrag:

Rückweisung der Einsprache, weil das eigentliche Anliegen des Heimatschutzes im Rekurs-Verfahren entschieden wird und diesbezüglich inzwischen eine Einigung zwischen dem Kanton und den Rekurrenten erzielt wurde.

Einsprache von Anwohnerinnen und Anwohnern der Ensisheimerstrasse, vertreten durch den Neutralen Quartierverein Kannenfeld

Antrag 1

Regierungsrat und kantonale Verwaltung müssten ihre hoheitliche Aufgabe weiterhin wahrnehmen und nicht an Bauträger (Wohngenossenschaften) delegieren. Für den Quartierverein Kannenfeld müssten Regierung und Verwaltung die massgebende Ansprechstelle bleiben.

Begründung:

Die Neunutzung des Felix Platter-Areals werde dann zum Erfolg, wenn beide Ansprüche – die Entwicklung des Areals nach Innen und deren Auswirkungen nach Aussen ins Quartier – erfüllt werden. Nach Innen wolle der Regierungsrat den Bauträgern, konkret den Wohnbaugenossenschaften, die Verantwortung für eine stimmige Arealentwicklung übertragen. Der Kanton solle übergeordnet bei der Umsetzung des Vorhabens die Führung und Verantwortung behalten. Die Wohngenossenschaften seien unter klaren Vorgaben und unter Führung des Kantons für die Arealentwicklung und Arealnutzung zuständig. Dem Regierungsrat und der kantonalen Verwaltung obliege darüber hinaus die nicht minder bedeutungsvolle Aufgabe der bestmöglichen Integration der neuen Bebauung ins Quartier. Diese Aufgabe dürfe der Kanton nicht an Bauträger delegieren.

Behandlung:

Auch der Regierungsrat vertritt das Anliegen, dass bei einem so grossen Areal das öffentliche Interesse und die Sicherung einer guten Qualität auch bei der Konkretisierung der Arealentwicklung einzubringen ist. Das gewählte zweistufige Bebauungsplanverfahren dient gerade dazu, dass der Kanton auch bei der weiteren detaillierteren Planung hoheitliche raumplanerische Anliegen wahren kann. Während in einer normalen Bauzone eine Projektentwicklung entlang der grossen Vorschriften frei erfolgen kann, gewährleistet das vorliegende zweistufige Bebauungsplanverfahren, dass ein qualitätsicherndes Varianzverfahren in Zusammenarbeit mit dem Kanton Voraussetzung für die weitere Entwicklung ist. Die baurechtnehmende Genossenschaft woh-

nen&mehr ist daran interessiert, dass der Neutrale Quartierverein in der entsprechenden Jury Einsitz nehmen wird. Vor allem durchläuft der auf diesem Verfahren aufbauende Bebauungsplan zweiter Stufe erneut ein Mitwirkungsverfahren mit öffentlicher Planauflage und Einsprache- bzw. Anregungsmöglichkeiten und muss anschliessend vom Regierungsrat verabschiedet werden. Der Kanton gibt seine nutzungsplanerischen Einflussmöglichkeiten also keineswegs vorzeitig aus der Hand. Quartiervertreterinnen und -vertreter können dank dem Einsitz in der Jury und der Teilnahme am Mitwirkungsverfahren direkt auf die Arealentwicklung Einfluss nehmen.

Antrag 2

Eine quartierverträgliche Nutzung sei einer maximal möglichen Nutzung des Areals vorzuziehen. Der Kanton habe dafür zu sorgen, dass die Einbettung ins Quartier und die Quartierverträglichkeit bei der Umsetzung des Vorhabens Vorrang haben. Dabei seien auch die Auswirkungen des neuen Felix Platter-Spitals auf das Quartier einzubeziehen.

Begründung:

Unter quartierverträglicher Nutzung verstehe der Neutrale Quartierverein Kannenfeld eine Bebauung unter Einbezug grosszügiger Aussenräume für Spiel und Begegnung. Mit dem Hinweis auf den nahe gelegenen Kannenfeldpark dürften keine Einschränkungen hingenommen werden. Die Nutzung und Gestaltung des Felix Platter-Areals sei zu gestalten als existiere der Kannenfeldpark nicht. Dies sei zwingend, weil der Kannenfeldpark bereits heute sehr hoch genutzt sei.

Behandlung:

Die im Bebauungsplan vorgesehene Obergrenze der zulässigen Ausnutzung von knapp 2.0 ist quartierverträglich und entspricht nicht der maximal möglichen baulichen Verdichtung des Planungsgebietes. Die Obergrenze wurde durch Testanordnungen verschiedener Bautypologien überprüft, wobei jeweils nicht auf die maximale, sondern auf eine sinnvolle Anordnung und Dimensionierung von Bauvolumen in Anlehnung an Referenzbeispiele aktueller Wohnbauprojekte abgestellt wurde. Dabei lag in allen Varianten der Freiflächenanteil über den in den Zonen 2 bis 5a geltenden 50%, so dass ein attraktives Freiraumangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort möglich ist. Dichtewerte um 2.0 werden auch in etlichen umliegenden Vierteln erreicht. Im Stadtgebiet gibt es zudem zahlreiche Wohnbebauungen mit deutlich höherer Ausnutzung (z. B. Davidsboden AZ 3.0, Warteck 2.6). Mit den verbindlichen Rahmenvorgaben zur maximalen Gebäudehöhe, zur öffentlichen Durchwegung, zur Wahrung der Freiraumverbindung zwischen Bachgraben und Kannenfeldpark und mit dem grossen Spielraum für öffentliche und gewerbliche Nutzungen sowie mit der Pflicht zu einem Varianzverfahren und einer zweiten Bebauungsplanstufe wurden Vorkehrungen für eine qualitätsvolle und quartierverträgliche Entwicklung getroffen. Dabei wird selbstverständlich auch die Existenz des Spitalneubaus als unmittelbarer Nachbar des Planungsperimeters berücksichtigt werden.

Die Anliegen der Einsprachen werden mit dem Bebauungsplan erster Stufe somit inhaltlich weitgehend erfüllt.

Antrag: Rückweisung der Einsprache

Anregung Katharina Müller

Anliegen und Begründung:

Bei einer Überbauung für 2'000 Personen ginge ein grosser Teil der Grünfläche verloren, sei mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen zu rechnen und würde die Lebensqualität erheblich vermindert werden, sei doch das gegenwärtige Areal eine eigentliche Oase für die Natur inmitten der urbanen Umgebung. Die Projektierungen seien nicht der Zuständigkeit des Regierungsrats zu unterbreiten, sondern dem Grossen Rat. Zudem müsse das Volk gebührend miteinbezogen werden.

Behandlung:

Nach Ansicht des Regierungsrats leisten die vorliegenden Planungen mit Wohnraum für rund 1'000 Personen nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung der Wohnungsknappheit, sondern tragen auch zu einer Verbesserung der Lebensqualität im Quartier bei. Das Amt für Mobilität hat geprüft, ob die Entwicklung mit dem lokalen Verkehrsnetz verträglich ist und dies bejaht. In gesamtstädtischer Sicht trägt die Schaffung von Wohnraum in der Stadt mit ihrem grossen Überschuss an Einpendlern sogar tendenziell zu einer Reduktion des motorisierten Verkehrs bei. Das Areal des Felix Platter-Spitals hat zudem derzeit keine grosse Bedeutung als Grünraum für die Bevölkerung. Ausser der Promenade an der Ensisheimerstrasse enthält es keine öffentlichen Grünräume. Die bisherige Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse hätte sogar eine vollständige Überbauung zugelassen. Die neue Planung legt dagegen die Grundlage für ein öffentlich durchwegtes Wohnquartier mit Spielraum auch für öffentliche und quartierbezogene Nutzungen. Die Wahrung der Freiraumvernetzung zwischen Bachgraben und Kannenfeldpark ist explizit im Bebauungsplan verankert.

Die vorliegende Zonenänderung mit Bebauungsplan erster Stufe wird nach dem Regierungsrat auch dem Grossen Rat zur Behandlung vorgelegt. Der in ausschliesslich regierungsrätlicher Kompetenz liegende Bebauungsplan zweiter Stufe regelt nach einer erneuten öffentlichen Planauflage mit den zugehörigen Einsprache- und Anregungsmöglichkeiten nur mehr städtebauliche Details. Diese müssen sich dabei im Rahmen der vom Grossen Rat beschlossenen Vorgaben des Bebauungsplans erster Stufe bewegen. Dieses Vorgehen stellt im Vergleich zu einer normalen Zonenänderung, bei der die Bauherrschaften im Rahmen der Zonenvorschriften frei agieren können, eine Verbesserung der Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung und des Einbringens öffentlicher Interessen durch den Kanton dar.

Die Bevölkerung wurde angemessen beteiligt: Neben der öffentlichen Planaufgabe fanden im Vorfeld eine Informations- und Mitwirkungsveranstaltung mit Workshops sowie eine zweite Informationsveranstaltung statt. Diese wurden durch diverse Befragungen von Bürgerinnen und Bürger und lokalen Gruppierungen durch das Stadtteilsekretariat ergänzt. Für die später folgende zweite Stufe des Bebauungsplans wird ebenfalls wieder eine Mitwirkung durchgeführt werden.

Anregung Schulrat der Primarschule Isaak Iselin

Anliegen:

Angesichts der bereits heute gut gefüllten Klassenzüge stelle sich die Frage, ob ein Ausbau der Wasgenring Schulanlage auf 4 Klassenzüge denkbar wäre oder alternativ ein Schulhausneubau auf dem Areal des Felix Platter Spitals mit 6-12 Klassen.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Tagesstrukturkapazitäten der Primarschule Isaak Iselin, deren heutige Standorte Burgfelderstrasse, Häisingerstrasse und Isaak Iselin Schulhaus bereits überlastet seien, solle ausserdem geprüft werden, ob auf dem Areal Felix Platter zusätzlich Raum für die Tagesstruktur geschaffen werden kann.

Begründung:

Die Anzahl Kinder im Primarschulalter werde höher eingeschätzt als die postulierten 84 (6x14). Der zugrunde liegende Prozentsatz von 6% Kinder im primarschulpflichtigen Alter sei zu tief: Er liege bereits heute bei 6.31% und habe sich in der Vergangenheit von 5.91% (Jahr 2000) auf den heutigen Wert tendenziell nach oben entwickelt. Zudem sei es plausibel, für eine neue Genossenschafts-Wohnüberbauung von einem höheren Anteil Jugendlicher auszugehen. Es sei dauerhaft mit mehr Menschen und auch Kindern im Quartier zu rechnen. Es solle die Gelegenheit genutzt werden, dass gegenwärtig der Umbau der Schulhäuser Iselin und Wasgenring planerisch und bald ausführend im Gange sei.

Behandlung:

Die Grundlagen für die Berechnung des Schulraumbedarfs wurden erst vor Kurzem für die Schulharmonisierung definiert. Um die jährliche Anzahl der zusätzlichen Einwohnerinnen und

Einwohner zu berechnen, werden 1.2% der Einwohnerzahl abzüglich einer Reduktion von 15% (z. B. wegen des Besuchs besonderer Schulformen) gerechnet. Umgerechnet auf die 1'400 Einwohnerinnen und Einwohner des Areals Felix Platter und anderer Entwicklungsstandorte im Nordwesten Basels ergibt sich daraus eine jährliche Anzahl von 14 Kindern. Diese 14 Kinder kommen zunächst in den Kindergarten, womit zwei Kindergärten notwendig werden, in die jeweils 7 Kinder im ersten Jahr neu eintreten. Aus den zwei Kindergärten wird dann 1 Primarschulklasse gespiesen. Somit ergibt sich auch ein Bedarf an einem zusätzlichen Klassenzug für das Primarschulhaus Wasgenring. Die Schulraumplanung hat diesen Bedarf bereits erkannt und die entsprechenden Massnahmen sind in Vorbereitung. Als Lösung stehen zwei Kindergärten auf dem Areal Felix Platter und ein zusätzlicher Zug für die Primarschule am Standort Wasgenring im Vordergrund. Ein neuer zusätzlicher Standort für eine Primarschule mit nur sechs Klassen wäre aus betrieblicher und pädagogischer Sicht nicht sinnvoll. Im Zuge der laufenden Planungen des Erziehungsdepartements werden ebenfalls die Kapazitäten der Tagesstrukturen überprüft.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan erster Stufe mit einem zwanzigprozentigen Anteil über 13'000m² Bruttogeschossfläche Nicht-Wohnnutzungen zulässt. Nutzungsplanerisch bestünde also auch Spielraum für pädagogische Angebote, die deutlich über die reservierten 180m² Bruttogeschossfläche für zwei Kindergärten hinausgehen würden.

Anregung Graue Panther Nordwestschweiz

Anliegen:

Auf dem Felix Platter-Areal sollten in Generationenhäusern Alterswohnungen und Wohneinheiten für betreutes Wohnen entstehen und die Betreuung dementer Menschen ermöglicht werden. Zudem sollten die geplanten Angebote des Spitals sowie externe Leistungen (Spitex u.a.) auch älteren Patientinnen und Patienten aus dem Quartier zugänglich sein. Dies könne vorzugsweise in der Form eines dem Felix Platter-Spital angeschlossenen Gesundheitszentrums mit ambulanten Diensten verschiedenster Art erfolgen.

Begründung:

Auf dem Areal biete sich die einmalige Chance, Wohnbedürfnisse und Gesundheitsleistungen integriert zu planen und die Dienstleistungen des Spitals auch auf die Bedürfnisse der älteren Bewohnerinnen und Bewohner im Iselin/Kannenfeld-Quartier und in den neuen Wohnungen auf dem Areal auszurichten. Es entspreche einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung von Basel-West und käme auch den Bestrebungen des Gesundheitsdepartements Basel-Stadt entgegen, die Entwicklung hin zu ambulanten Dienstleistungen zu fördern. Zwischen Felix Platter-Spital und Gesundheitszentrum gäbe es Synergien, die sich auch vorteilhaft auf die Kosten auswirken würden.

Behandlung gemeinsam mit der Anregung von 55+ Basler Seniorenkonferenz.

Anregung 55+ Basler Seniorenkonferenz

Anliegen:

In der neuen Überbauung sollten neben den altersgerechten Wohnungen eine Kette von Möglichkeiten zur Verfügung stehen wie eine "Hausarztpraxis", unkomplizierte Spitexangebote, Mahlzeitendienst, Möglichkeiten für betreutes Wohnen sowie Alters- und Pflegeheimplätze in Verbindung mit dem neuen Geriatriezentrum.

Zudem solle ein Augenmerk auf wohnliche Quartiersituationen gelegt werden. Dies seien zum Beispiel Gemeinschaftsräume, Cafeteria, Kindergarten, Kinderkrippe, Grünflächen und Spazierwege und auch die Anordnung der grossen Anzahl von Wohneinheiten in überschaubare zusammengehörige Einheiten, möglichst Jung und Alt verbunden.

Begründung:

Als Dachorganisation der regionalen Seniorenvereinigungen mit zusammen mehreren tausend Mitgliedern wolle man der Hoffnung Ausdruck verleihen, dass die geplante Entwicklung auch der

älteren Generation entgegenkommt. Gerade für finanziell nicht gut betuchte junge und ältere Menschen sei es zurzeit ausserordentlich schwierig, eine geeignete Wohnung zu finden.

Gemeinsame Behandlung der Anregungen von Basler Seniorenkonferenz und Graue Panther Nordwestschweiz:

Die Eignung des Areals für ergänzende altersbezogene Angebote kann aus planerischer Sicht bestätigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht deshalb neben einem grossen Wohnungsangebot auch über 13'000m² Bruttogeschossflächen für „Nicht-Wohnnutzungen“ und schafft somit viel Spielraum für die angeregten Nutzungen. Die Lancierung einzelner konkreter Projekte oder Anbieter ist jedoch nicht Gegenstand eines Nutzungsplanverfahrens. Dieses kann nur die generell zulässigen Arten und das zulässige Mass der Nutzung definieren, aber keine einzelnen Vorhaben erzwingen. Entscheidend ist hier die Initiative interessierter privater oder öffentlicher Organisationen, sich als möglicher Mieter bzw. Projektträger in die weitere Entwicklung einzubringen. Die baurechtnehmende Genossenschaft wohnen&mehr ist sich der Potenziale für altersbezogene Angebote bewusst und steht einem entsprechenden Nutzungsmix offen gegenüber. Auch den für die erwähnten Anliegen zuständigen Departementen für Erziehung und Gesundheit sind die mit der Arealentwicklung entstehenden Möglichkeiten bekannt.

7. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen und Bebauungspläne, 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 3 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.

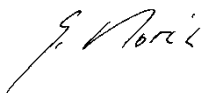
8. Formelle Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat den Bebauungsplan auf seine Übereinstimmung mit den Richtlinien des Regierungsrates über die formelle Gesetzestechnik und die geschlechtsneutrale Gesetzessprache geprüft.

9. 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
Zonenplan bestehend
Entwurf Zonenplan Neu

Entwurf Bebauungsplan
Kopien der Einsprachen

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Abweisung von Einsprachen sowie Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse (Areal Felix Platter)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, und §§ 26 und 51 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997² sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'900 des Planungsamtes vom 12. November 2015 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'898 des Planungsamtes vom 12. November 2015 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 Für den Planungssperimeter wird ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren festgesetzt. In einem ersten Schritt werden folgende Rahmenvorgaben für die zweite Bebauungsplanstufe verbindlich erklärt:
 - a) Die Detail-Parameter der städtebaulichen Konzeption werden auf der Grundlage eines Varianzverfahrens bestimmt.
 - b) Gestützt auf das Ergebnis des Varianzverfahrens können bis maximal 68'000m² Bruttogeschossfläche, bis zu 8 Vollgeschosse sowie Wand- und Gebäudehöhen bis maximal 27m zugelassen werden. Bei 8 Vollgeschossen sind keine Dachgeschosse zulässig.
 - c) Der Wohnanteil beträgt mindestens 80%.
 - d) Es ist ausreichend Raum für mindestens zwei Kindergärten mit zugehörigen Freiflächen vorzusehen.
 - e) Innerhalb des Planungssperimeters sind durchgehende öffentlich zugängliche Wegverbindungen und Flächen vorzusehen, welche die Einbettung in die umgebenden Quartiere unterstützen.
 - f) Die Anordnung und die Gestaltung von Freiräumen berücksichtigen auch die naturräumliche Vernetzung zwischen dem Bachgrabengebiet und dem Kannenfeldpark.
 - 2.2. Der zur Realisierung von Bauvorhaben notwendige Bebauungsplan zweiter Stufe mit der detaillierten Bau- und Nutzungsordnung wird vom Regierungsrat erlassen. Er kann im Rahmen der Bestimmungen von Ziff. 2.1 insbesondere beinhalten: Die definitive zulässige bauliche Ausnutzung mit Festsetzungen zu Lage und Ausmass von Bauten, Nutzungen und Freiräumen, Festsetzungen zur Sicherung der funktionalen, gestalterischen und ökologischen Qualität von Bauten und Freiräumen, Festsetzungen zur Ausweisung von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen sowie zur inneren Erschliessung und Parkierung.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

¹ SG 730.100

² SG 600.100

III. Abweisung der Einsprachen

Die gegen die genannten Nutzungsplanmassnahmen eingegangenen Einsprachen, die im Ratsschlag aufgeführt sind, werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Widmung

Eine Fläche der Parzelle 1689 in Sektion 2 von rund 34'000m² (Geviert Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse und Hegenheimerstrasse) und die Gebäude Ensisheimerstrasse 2, 4, 6, 8, 14, Hegenheimerstrasse 166 inkl. Hauptgebäude und Schwesternhäuser sind vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen. (Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

V. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

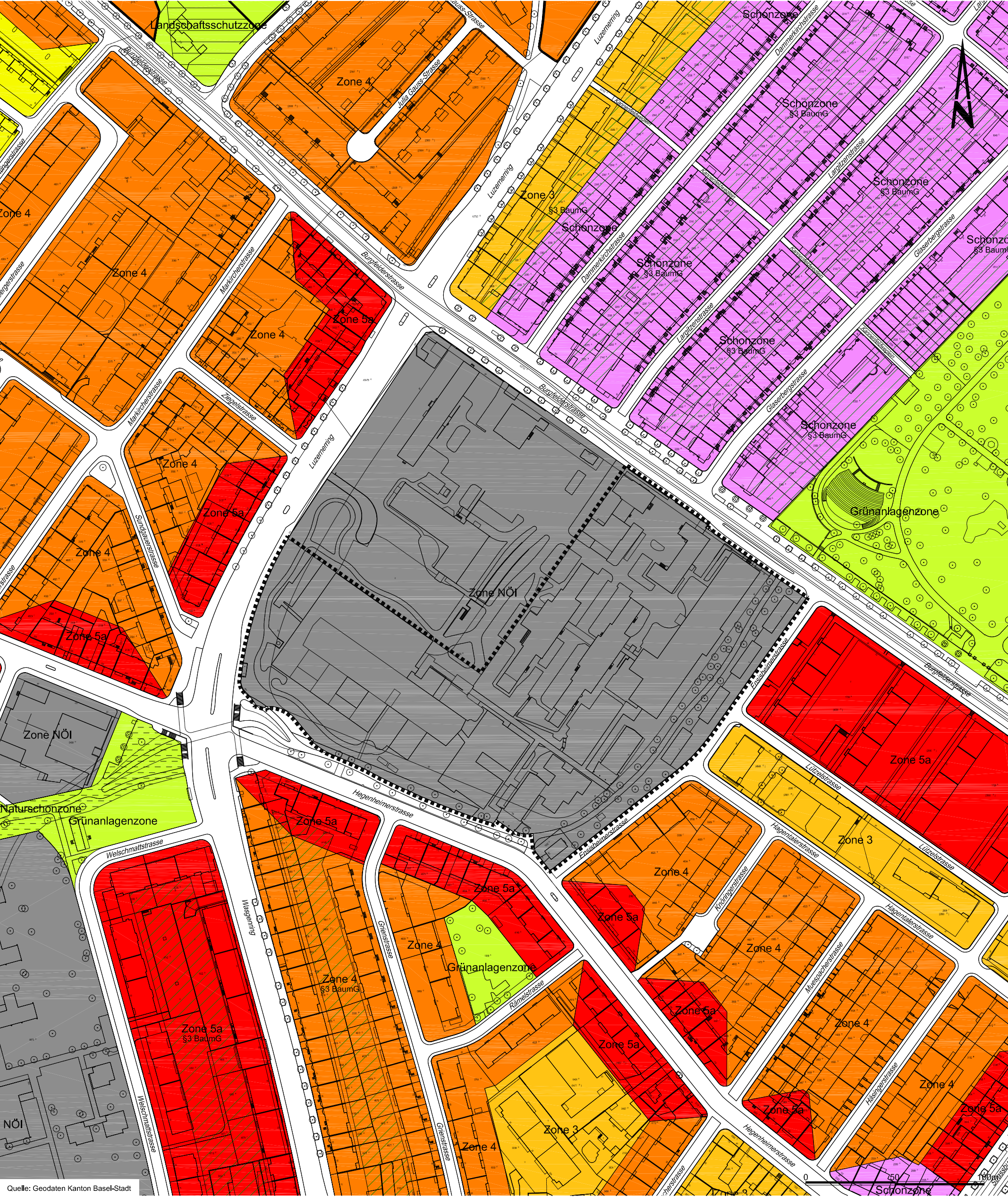
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

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

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



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

----- Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

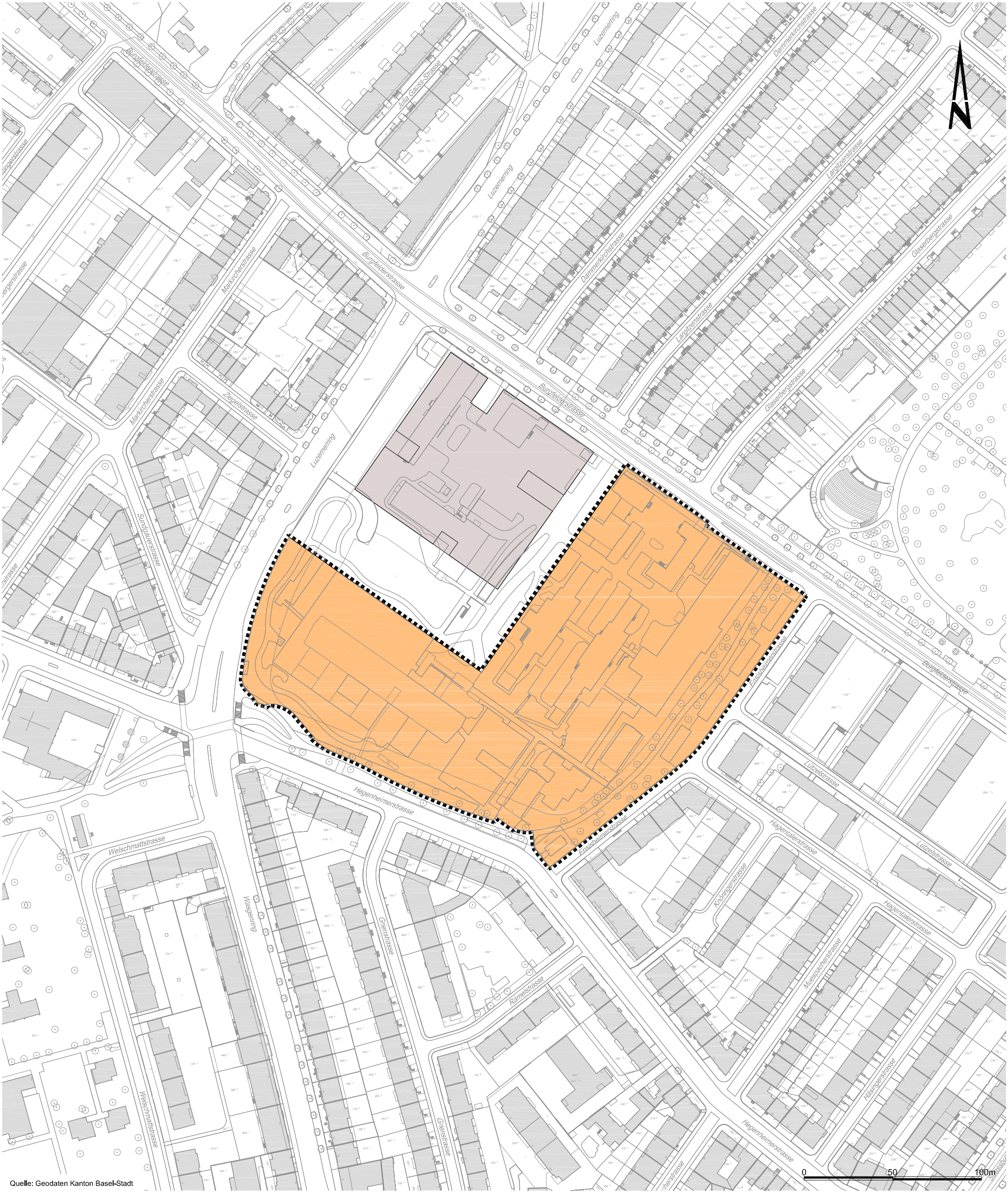
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Felix Platter-Spital

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	12.11.2015
Revision	
Format	A3
Massstab	1:2'000
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'899



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Orange Geltungsbereich
- Grey Orientierend: Neues Spitalgebäude



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

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Felix Platter-Spital

Bebauungsplan

Datum	12.11.2015
Revision	
Format	A3
Massstab	1:2'000
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	bð (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'898

Planungsamt
Bau- und Verkehrsdepartement BS
Rittergasse 4
4001 Basel

ALB

C&A	Archiv					KBM
H	AI	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH WBH
III	RESP	23. Dez. 2015				KTS ZIRK
III						termin:
D	AL	RE	AN	GSV	ST	AD
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK

HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

T 061 283 04 60
www.heimatschutz.ch/basel
basel@heimatschutz.ch

PC 40-3727-4

Basel, 21. 12. 2015

Öffentliche Planauflage: Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse (Areal Felix Platter) – Einsprache

Sehr geehrte Damen und Herren

**Der Heimatschutz Basel erhebt, auch im Namen des Schweizerischen
Heimatschutzes, Einsprache gegen den Bebauungsplan Felix-Platter-Spital-Areal 1.
Phase.**

Der Heimatschutz begrüsst die Schaffung von neuem Wohnraum und die im Bebauungsplan formulierten Grundzüge und anerkennt, dass die historische und architektonische Bedeutung der bestehenden Gebäude und ihre mögliche Umnutzung zu Wohnzwecken positiv gewürdigt werden.

Wir bedauern aber, dass die Frage der Erhaltung oder des Abbruchs der bestehenden Spitalgebäude ausgeklammert wurde. Dafür lag ein unterzeichneter Vorvertrag mit der Definition des Denkmalschutzbereiches vor, der von der Regierung abgewiesen wurde. Der Heimatschutz Basel und die Freiwillige Denkmalpflege haben zusammen dagegen beim Appellationsgericht Rekurs eingereicht. **Folgerichtig verlangt der Heimatschutz Basel auch in diesem Einspracheverfahren, das Felix Platter-Spital und seine Nebengebäude seien in dem mit Vorvertrag vom 24./26. November 2014 beantragten Umfange unter Denkmalschutz zu stellen.**

Angesichts des hängigen Verfahrens ist die Aufteilung des Bebauungsplans in zwei zeitliche Phasen zwar eine mögliche Variante. Es stellt sich aber das Problem, dass der Grosse Rat über den vermutlich weniger umstrittenen Teil des Bebauungsplanes entscheiden kann, während die zweite Phase zwar noch öffentlich aufgelegt wird, der Entscheid darüber aber in die alleinige Kompetenz der Regierung fällt. Damit ist die zentrale Frage, ob die schutzwürdigen Bauten des Felix-Platter-Spitals, die sich gemäss Gutachten für Wohnzwecke und andere soziale und wirtschaftliche Zwecke umnutzen lassen, ganz oder teilweise erhalten werden, der Beurteilung durch den Grossen Rat entzogen.

Der Heimatschutz beantragt eventualiter, den Bebauungsplan 1. Phase zu sistieren, bis ein abschliessendes Gerichtsurteil in oben erwähnter Angelegenheit vorliegt oder sich auf einem aussgerichtlichen Weg eine Lösung für die Erhaltung und Umnutzung zumindest des Hauptbaus des Felix-Platter-Spitals findet. Der vom Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwestschweiz beauftragte Bauträger, die Genossenschaft "wohnen und mehr", hat einen Entwurf für ein Raumkonzept Felix Platter Spital vorgelegt, der auf der Erhaltung und Umnutzung des Hauptgebäudes und einer schrittweisen Neubebauung ausgeht. Der Heimatschutz Basel hat mit der Bauträgerschaft "wohnen & mehr" Gespräche geführt und ist der Auffassung, dass deren Konzept in die richtige Richtung geht.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme

Heimatschutz Basel



Christof Wamister
Obmann

NEUTRALER
QUARTIERVEREIN
KANNENFELD



S&A		ALBIV:		KBM			
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	22. Dez. 2015				POSTFACH	
ERL						4012 BASEL	
P	AL	REWWW.KANNENFELD.CH					
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

EINSCHREIBEN

Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt
Planung
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 19. Dezember 2015, Rü

Areal Felix Platter, Öffentliche Planaufgabe Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplanes Einsprache des Neutralen Quartiervereins Kannenfeld

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

Im Folgenden erhalten Sie die formelle Einsprache des Neutralen Quartiervereins Kannenfeld zu der im Titel aufgeführten öffentlichen Planaufgabe.

Legitimation zur Einsprache

Die Legitimation zur Einsprache bezieht sich auf die Ermächtigung von Mitgliedern des NQV Kannenfeld, welche uns schriftlich mit der Einreichung einer Einsprache beauftragt haben.

Beilage 1: Auftrag von Anwohnern im Perimeter

Grundsätzliche Bemerkungen

Der Entfall des alten Felix Platter Spitals bietet die einmalige Gelegenheit eine grosse zusammenhängende Parzelle im Quartier neu zu bebauen und zu entwickeln, wie dies der Regierungsrat in seinem Beschluss vom 31. März 2015 zur wohnpolitischen Zielsetzung festhält und dabei auf den Kantonalen Richtplan Bezug nimmt.

Der NQV Kannenfeld begrüsst die Entwicklung und Aufwertung am Äusseren Ring. Von der Neubebauung werden laut Planaufgabe rund 1000 neue Bewohnerinnen und Bewohner profitieren können, wie auch die Anbieter von Nahversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen im nahen Umfeld, was ebenfalls zu begrüssen ist.

Verträgliche Einbettung ins Quartier

Mit der Umsetzung der Neunutzung des Felix Platter-Areals muss eine verträgliche Einbettung ins Quartier die Wohn- und Lebensqualität im Kannenfeldquartier gewährleistet werden. Die Neunutzung des Felix Platter-Areals wird dann zum Erfolg, wenn beide Ansprüche - die Entwicklung des Areals nach Innen und deren Auswirkungen nach Aussen ins Quartier - erfüllt werden. Nach Innen will der Regierungsrat den Bauträgern, den Wohnbaugenossenschaften, die Verantwortung für eine stimmige Arealentwicklung übertragen, wie es unter 2.2. letzter Abschnitt heisst:

.....wird somit der überwiegende Teil der wohnbaulichen Arealentwicklung der nächsten 10 Jahre unter Regie von gemeinnützigen Wohnbauträgern, Stiftungen und dem Kanton erfolgen.

Der NQV Kannenfeld legt Wert darauf, dass der Kanton nicht nur als letzter der genannten Player ins Spiel gebracht wird, sondern übergeordnet bei der Umsetzung des Vorhabens die Führung und Verantwortung behält. Die Wohngenossenschaften sind unter klaren Vorgaben und unter Führung des Kantons für die Arealentwicklung und Arealnutzung zuständig. Dem Regierungsrat und der kantonalen Verwaltung obliegt darüber hinaus die nicht minder bedeutungsvolle Aufgabe der bestmöglichen Integration der neuen Bebauung ins Quartier. Diese Aufgabe darf der Kanton nicht an Bauträger delegieren.

Quartierverträgliche Nutzung

Unter quartierverträglicher Nutzung versteht der NQV Kannenfeld eine Bebauung unter Einbezug grosszügiger Aussenräume für Spiel und Begegnung. Mit dem Hinweis auf den nahe gelegenen Kannenfeldpark dürfen keine Einschränkungen hingenommen werden. Die Nutzung und Gestaltung des Felix Platter-Areals ist zu gestalten als existiere der Kannenfeldpark nicht. Dies ist zwingend, weil der Kannenfeldpark bereits heute sehr hoch genutzt ist - was erfreulich ist - für Boden, Bäume und Grünanlagen aber hohe Belastungen mit sich bringen.

Forderung: ***Die Entwicklung des Felix Platter-Areales ist quartierverträglich und ausgewogen zu gestalten. Regierungsrat und kantonale Verwaltung müssen ihre hoheitliche Aufgabe weiterhin wahrnehmen und nicht an Bauträger (Wohngenossenschaften) delegieren. Für den Quartierverein Kannenfeld müssen Regierung und Verwaltung die massgebende Ansprechstelle bleiben. Der NQV ist gerne bereit, zu Fragen der Quartierverträglichkeit im Zuge des zweistufigen Bauungsplanverfahrens und den städtebaulichen Präzisierungen Meinungen aus dem Quartier einzubringen und mitzuwirken.***

Quartierverträgliche Neunutzung

Unter 2.2 Wohnpolitische Zielsetzung wird ausgeführt:

..... Mit diesem wohnpolitischen Entscheid wird erwartet, dass die Genossenschaften Wohnungen für rund 1'000 Bewohner im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaues realisieren können.

Forderung: ***Eine quartierverträgliche Nutzung ist einer maximal möglichen Nutzung des Areals jedenfalls vorzuziehen. Der Kanton hat dafür zu sorgen, dass die Einbettung ins Quartier und die Quartierverträglichkeit bei der Umsetzung des Vorhabens Vorrang haben. Dabei sind auch die Auswirkungen des neuen Felix Platter Spitals auf das Quartier einzubeziehen.***

Alter Felix Platter Spitalbau

Ob der alte Spitalbau abgebrochen werden soll - wie dies der Regierungsrat beschlossen hat - oder der Bau unter Schutz gestellt wird - wie dies die Freiwillige Denkmalpflege und der Heimatschutz Basel fordern - ist beim Verwaltungsgericht hängig und so nicht Gegenstand der öffentlichen Planaufgabe. Der NQV Kannenfeld plant zu Beginn des kommenden Jahres eine Informationsveranstaltung, an der die Quartierbewohnerinnen und -bewohner dazu ihre Meinungen äussern zu können.

Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns schon heute auf eine für unsere Stadt bereichernde und quartierfreundliche Neunutzung des Felix Platter-Areales.

Für den Neutralen Quartierverein Kannenfeld, im Auftrag einiger besorgter Anwohnerinnen und Anwohnern im nahen Umfeld, und so im einspracheberechtigten Planungsperimeter.

Mit freundlichen Grüßen

Für den NQV Kannenfeld:



Marcel Rünzi
Präsident
Birmannsgasse 32
4055 Basel
061 301 04 55



Karl Mohler
Vorstandsmitglied
Flughafenstrasse 38
4056 Basel
061 322 72 82



Muriel Kobel
Vorstandsmitglied
Markircherstrasse 26
4055 Basel
061 321 03 05

Beilagen: Auftragsschreiben verschiedener Anwohner der Ensisheimerstrasse

Besorgte Anwohner der Ensisheimerstrasse und Burgfelderstrasse

Neutralen Quartierverein Kannenfeld
Postfach 4012 Basel

Basel, 18. Dezember 2015

**Areal Felix Platter, Öffentliche Planaufgabe
Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplanes
Einsprache des Neutralen Quartiervereins Kannenfeld**

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Vorstandsmitglieder,

Die nachstehend aufgeführten Mitglieder des Quartiervereins Kannenfeld beauftragen und ermächtigen die Leitung des Neutralen Quartiervereins Kannenfeld gegen die Öffentliche Planaufgabe zum Zonen- und Bebauungsplan Einsprache zu erheben.

Die Unterzeichnenden unterstützen eine massvolle Stadtentwicklung, für die sich der Regierungsrat unter dem hohen Druck nach neuem Wohnraum nach Kräften einsetzt. Wir fordern jedoch, dass Planung und Umsetzung der entstehenden Neunutzung des Felix Platter-Areales sowohl für das nahe Umfeld wie auch für das gesamte Kannenfelquartier moderat und verträglich gestaltet wird.

In diesem Sinne beauftragen wir sie, fristgerecht bis spätestens Dienstag, 22. Dezember 2015 im Sinne der Darlegungen eine Einsprache an das Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

Besorgte Anwohner der Ensisheimerstrasse

Beilage Vollmacht mit Unterschriften

Vollmacht

Der/Die nachfolgend aufgeführten Vollmachtgeber/innen
erteilen hiermit Vollmacht und Auftrag mit Substitutionsrecht an den
Neutralen Quartierverein Kannenfeld
in ihrem Namen betreffend

Einsprache an das Bau- und Verkehrsdepartement, Planung, zum publizierten Gesuch
Areal Felix Platter, Öffentliche Planauflage
Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplanes

alle diejenigen Vorkehren zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die
Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, mit denen dieses zusammenhängt
oder die sie als im Interesse der Vollmachtgeber liegend erachtet, insbesondere Rekurs bzw.
Beschwerde bei den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Rechtsmittelinstanzen
einzulegen.

Basel, den 21. Dec. 2015

Unterschriften

Pia Schärlig Schelker
Ensisheimerstrasse 15 4055 Basel

P. Schelker

Martin Schelker-Schärlig
Ensisheimerstrasse 15 4055 Basel

M. Schelker

Sonja Schaad
Ensisheimerstrasse 15 4055 Basel

S. Schaad

Irmgard +Uwe Thurmann
Ensisheimerstrasse 9 4055 Basel

I. Thurmann / U. Thurmann

Ursula + Werner Bürgi
Ensisheimerstrasse 9 4055 Basel

U. Bürgi / W. Bürgi

Jean + Ida Vonlanthen
Ensisheimerstrasse 5 4055 Basel

Jean Vonlanthen / Ida Vonlanthen

Katharina Müller
Palmenstrasse 3
4055 Basel
katmuller@bluewin.ch

16.12.2015

ALP

S&A		Archiv:				KBM	
AL	PROI	PROI	PROI	GUU	GUU	WBH	
BER	BES:	18. Dez. 2015				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
<i>P</i>	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
<i>D</i>	AL	BB	BE	INV	AD	MKK	

BVD Kanton Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 B a s e l

EINSPRACHE

Areal Felix Platter: Bebauungsplan + Zonenänderung Parzellen 1689 und 1692, Sektion 2 (Grundbuch BS)

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Anwohnerin des Quartiers, Mitglied des NQV Kannenfeld und langjähriges Vorstandsmitglied des Vereins APH Kannenfeld (Planung, Realisierung etc.) sowie engagierte Verfechterin der Petition "Pro Felix" erlaube ich mir, gegen das obgenannte Projekt Einspruch zu erheben.

Ich gebe zu bedenken, dass bei einer Überbauung für 2'000 Personen ein grosser Teil der Grünfläche verloren geht, mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und ganz allgemein die Lebensqualität erheblich vermindert wird, ist doch das gegenwärtige Areal eine eigentliche Oase für die Natur inmitten der urbanen Umgebung.

Meiner Meinung nach obliegen die Projektierungen nicht der Zuständigkeit des Regierungsrats, dieser kann dem Grossen Rats Vorschläge unterbreiten, welche diskutiert und schliesslich genehmigt werden müssen. Zudem muss das Volk gebührend miteinbezogen werden.

Aus all diesen Gründen beantrage ich, meine Einsprache gutzuheissen und meine Anliegen wohlwollend zu prüfen.

Freundliche Grüsse

Katharina Müller

Katharina Müller



Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Volksschulen

- Primarschule Isaak Iselin
- Schulrat

Strassburgerallee 65
Postfach 229
4012 Basel

Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

ACB

S&A	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	ERL	16. Dez. 2015				KTS	ZKK
P	AD	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Termin:

→ r v

Basel, 14. Dezember 2015

Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Areal Felix Platter

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schulrat Isaak Iselin möchte als sogenannte interessierte Öffentlichkeit folgende Anregungen und Fragen zu den Entwürfen bzw. der Planungszone im Bereich Areal Felix Platter einreichen, insbesondere zum Punkt 3.6.5 (Versorgung mit Schulen und Kindergärten):

Die eigentliche Bebauung des Felix Platter Areals soll rund 1000 Menschen Wohnraum verschaffen, wenn die Belforterstrasse sowie die Burgfelderstrasse einbezogen werden, mehr als 1'400 Menschen. Wir kennen die genaue Berechnung der 14 Schülerinnen und Schülern pro Jahrgang nicht, aus der folgt, dass kein zusätzlicher Schulraum benötigt wird.

Wir schätzen die Anzahl Kinder im Primarschulalter höher ein als die postulierten 84 (6x14). Der zugrunde liegende Prozentsatz von 6% Kinder im primarschulpflichtigen Alter scheint uns zu tief:

- Bereits heute ist der Prozentsatz der Kinder von 0-6 Jahren höher als die 6%, nämlich 6.31% (Quelle: Bevölkerungsstatistik BS, Zahlen 2014, 196'471 Gesamtbevölkerung, 12'396 0-6 Jährige). Wir erachten den höheren Prozentsatz als plausibler, weil ja die Kinder, um die es geht, bereits geboren sind, aber noch nicht zur Schule gehen. Bis im Jahr 2018/19 wird dies aber zumindest teilweise der Fall sein.
- Der Prozentsatz der 0-6 Jährigen entwickelt sich tendenziell nach oben, bei den 0-6 Jährigen von 5.91% (Jahr 2000) auf 6.31% (2014). Es scheint uns plausibel, anzunehmen, dass sich die „Verjüngung“ von Basel fortsetzen wird, man kann also von künftig höheren Werten ausgehen als die heutigen 6.31%.

- Der Jugendquotient für das Quartier Iselin liegt mit 25.4% relativ genau im Durchschnitt der gesamten Wohnbevölkerung von Basel-Stadt, doch scheint es uns plausibel, für eine neue zu erstellende Genossenschafts-Wohnüberbauung von einem höheren Quotienten auszugehen (Definition: Jugendquotient: Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige).

Summa summarum gehen wir eher von ca. **8-9%** aus und **schätzen entsprechend die Anzahl Kinder im Primarschulalter auf ca. 112-126, will heissen auf durchschnittlich eine Klasse mehr pro Jahrgang** (die grossen Neuüberbauungen Erlennmatt etc. belegen tendenziell diese Schätzung). Diese Kinder wieder in die Provisorien des Wasgenring Schulhauses zur Schule gehen lassen, scheint uns nicht zielführend, da ja nachhaltig mehr Menschen und auch Kinder im Quartier wohnen werden und der Bedarf somit nicht nur für einige Jahre bestehen wird. Vielmehr sollte genutzt werden, dass zur Zeit der Umbau der Schulhäuser Iselin und Wasgenring planerisch und bald ausführend läuft.

- **Wäre ein (definitiver) Ausbau der Wasgenring Schulanlage auf 4 Klassenzüge denkbar?** Bereits heute sind die drei bestehenden Klassenzüge recht gut gefüllt bzw. nahe der max. Kinderzahl pro Klasse – mehr Kinder in die bestehenden Klassen aufzunehmen geht nicht mehr. **Wäre alternativ ein Schulhausneubau auf dem Areal des Felix Platter Spitals denkbar, mit 6-12 Klassen**, sowie den zwei vorgeschlagenen Kindergärten sowie zwingend auch neuen Kapazitäten für die Tagesstruktur? Beim Schulstandort Isaak Iselin ist zwar zeitlich für eine Planungsänderung noch Raum gegeben, die beengten Platzverhältnisse auf dem Areal (Pausenhof!) lassen eine Ausweitung aber kaum möglich erscheinen.
- Ist angedacht, wie der steigende Bedarf an Tagesstrukturkapazitäten der Primarschule Isaak Iselin (die heutigen Standorte Burgfelderstrasse, Häisingerstrasse und Iselin Schulhaus platzen ja aus allen Nähten) gedeckt werden kann – **müsste hier nicht auf dem Felix Platter Areal zusätzlich Raum für die Tagesstruktur geschaffen werden?**

Mit freundlichen Grüssen

Eva Nöbauer

Eva Nöbauer
Schulratspräsidentin Isaak Iselin

Best, Susanne

Von: Gysin Remo <info@gysinbasel.ch>
Gesendet: Freitag, 18. Dezember 2015 17:31
An: Morin, Guy
Cc: Engelberger, Lukas; Herzog, Eva; Wessels, Hans-Peter; Eymann, Christoph; Brutschin, Christoph; baschi.duerr@bs.ch; Hanspeter Meier
Betreff: Fwd: Brief Felix Blatter-Areal
Anlagen: Brief-RRBS-Felix-Platter-Areal-18-12-15.pdf; Mindmap_Felix-Platter-Areal.pdf

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident, lieber Guy,
Im Auftrag der Grauen Panther NWCH sende ich Ihnen die beiliegende Stellungnahme zum Bebauungsplan des Felix Platter-Areals. In der Hoffnung, dass der Regierungsrat unsere Eingabe in der weiteren Planung berücksichtigen wird, grüsse ich Sie freundlich.
Remo Gysin, Co-Präsident Graue Panther NWCH

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

Von: "Hanspeter Meier Graue Panther" <hanspeter.meier@grauepanther.ch>
Datum: 18. Dezember 2015 16:55:22 MEZ
An: "Remo Gysin" <remo.gysin@grauepanther.ch>
Betreff: Brief Felix Blatter-Areal

SCP

S&A		Archiv				KBM	
→ H	AL <i>thb</i>	PMI	PMII	TGM	TGM	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2015				KTS	ZIRK
ERL						termin:	
→ P	AL <i>ae</i>	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	RF	INV	AD	MKK	

7 RV

BVD	DV	Sek DV	GS	BVB	SBK	
BER						
ERL						
KTS						
Termin:		21. Dez. 2015			DV	
	BGI	GVA	MOB	S&A	SF	TBA
BER						
ERL						
KTS				X		



Nordwestschweiz

Remo Gysin und Hanspeter Meier
Petersgraben 49, 4051 Basel
Telefon RG: 061 261 71 95
remo.gysin@grauepanther.ch, hanspeter.meier@grauepanther.ch

Herrn Dr. Guy Morin
Regierungspräsident
Rathaus
Marktplatz 1
4000 Basel

Basel, 18.12.2015

**Bebauungsplan des Felix Platter-Areals:
Nutzung der Synergien, welche sich durch die Angebote des neuen Felix Platter-
Spitals ergeben könnten**

Eingabe z.Hd. des Regierungsrates Basel-Stadt

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident,
sehr geehrte Frau Regierungsrätin,
sehr geehrte Herren Regierungsräte,

Zur Planaufgabe Areal Felix Platter vom 23.12.15 möchten wir Sie auf unsere Anliegen zum FP-Areal aufmerksam machen.

Es ist für uns von grosser Wichtigkeit, dass auch in diesem Teil der Stadt auf die demographische Entwicklung der Bevölkerung und damit auch auf die Bedürfnisse der älteren Menschen eingegangen wird.

Unseres Erachtens bietet sich für Basel auf dem FP-Areal zurzeit die einmalige Chance, Wohnbedürfnisse und Gesundheitsleistungen integriert zu planen und die Dienstleistungen des Felix Platter-Spitals auch auf die Bedürfnisse der älteren Bewohnerinnen und Bewohner im Iselin/Kannenfeld-Quartier und in den neuen Wohnungen auf dem Areal auszurichten.

Daher bitten wir den Regierungsrat, in seiner weiteren Planung folgende Anliegen zu berücksichtigen:

Auf dem Felix Platter-Areal sollen

- in Generationenhäusern Alterswohnungen entstehen
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen zur Verfügung stehen
- die Betreuung dementer Menschen ermöglicht werden
- die geplanten Angebote des Felix Platter-Spitals sowie externe Leistungen (z.B. Spitex u.a.) auch älteren Patientinnen und Patienten aus dem Quartier zugänglich sein. Dies könnte vorzugsweise in der Form eines dem Felix Platter-Spital angeschlossenen Gesundheitszentrums mit ambulanten Diensten verschiedenster Art erfolgen.

Die Realisierung eines der Quartierbevölkerung offen stehenden medizinischen Quartierzentrums steht für uns im Mittelpunkt der Arealentwicklung. Es entspricht u.E. einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung von Basel-West und käme auch den Bestrebungen des Gesundheitsdepartements Basel-Stadt, die Entwicklung hin zu ambulanten Dienstleistungen zu fördern, entgegen.

Zwischen Felix Platter-Spital und Gesundheitszentrum gäbe es Synergien (s. Beilage), welche sich auch vorteilhaft auf die Kosten auswirken würden.

Wir bitten den Regierungsrat, dieses Anliegen wohlwollend zu prüfen und in geeigneter Form als Ergänzung des bestehenden Leistungsauftrags an die zuständigen Stellen des Felix Platter-Spitals weiterzuleiten.

Unser Schreiben erachten wir insofern als dringlich, als wir davon ausgehen, dass mit der anstehenden Umwidmung des Areals vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen den Baurechtlehern gewisse Auflagen gemacht werden können.

Zugleich hoffen wir, dass die Regierung die Möglichkeit hat, unsere Anliegen beim Felix Platter-Spital einzubringen.

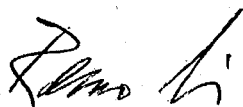
In der Hoffnung, dass unser Appell bei Ihnen auf offene Ohren stösst, verbleiben wir mit bestem Dank, guten Wünschen für die Festtage und

freundlichen Grüssen

Die Co-Präsidenten der Grauen Panther

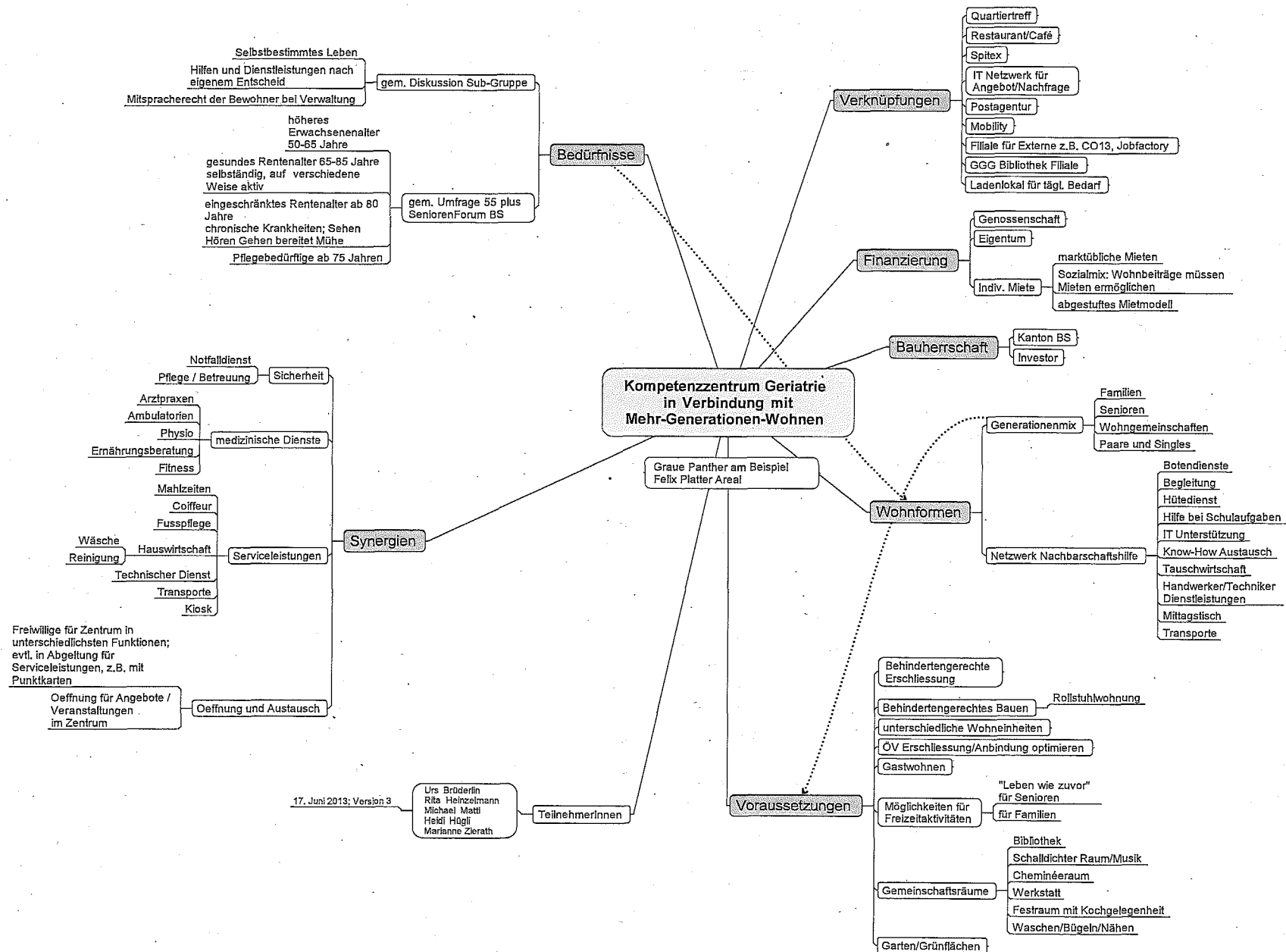
Remo Gysin

Hanspeter Meier



Beilage: Mindmap zum Felix Platter-Areal

CC: - Herr Regierungsrat Dr. Lukas Engelberger, GDP
- Frau Regierungsrätin Dr. Eva Herzog, FD
- Herr Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, BVD
- Herr Regierungsrat Christoph Brutschin, WSU
- Herr Regierungsrat Dr. Christoph Eymann, ED
- Herr Regierungsrat Baschi Dürr, JSD



Best, Susanne

Von: Heinz Gerster <heinz.gerster@bluewin.ch>
Gesendet: Freitag, 18. Dezember 2015 09:37
An: Wessels, Hans-Peter
Betreff: Eingabe ans Planungsamt
Anlagen: Planauflage Felix Platter _final.pdf

Sehr geehrter Herr Wessels

Schon wieder Post von den „Alten“. Diesmal aber nur zu Ihrer Information über unsere Eingabe ans Planungsamt zum Felix Platter-Areal (s. Beilage).

Freundliche Grüsse

Heinz Gerster

Präsident Verein "55+ Basler Seniorenkonferenz"

BVD	DV	Sek DV	GS	BVB	SBK		
BER							
ERL							
KTS							
Termin:		1 8. Dez. 2015				DV:	
	BGI	GVA	MOB	S&A	SF	TBA	
BER							
ERL							
KTS							

S&A		Archiv:		KBM	
H	AL	PMI	PMI	TGM	TGM
BER	BERP	21. Dez. 2015		KTB	ZIRK
ERL					
P	AL	RE	AN	GSV	ST
D	AL	BB	BF	INV	AD
					MKK

55+

Basler
Seniorenkonferenz

Per Adresse
Heinz Gerster, Präsident
Utengasse 47
4058 Basel
heinz.gerster@bluewin.ch

Basel, den 19. Dezember 2015

S&B

S&A	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
HER	BER	21. Dez. 2015	KTS	ZIRK	termin:		
ERL	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
P	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

An das Planungsamt
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Rittergasse 4
4001 Basel

Öffentliche Planaufgabe Areal Felix Platter

Stellungnahme des Vereins 55+ Basler Seniorenkonferenz

Unser Verein hat erfreulicherweise über das Stadteilsekretariat Basel-West Kenntnis von Ihrer ausgezeichnet dokumentierten Planaufgabe erhalten. Wir sind als Dachorganisation der regionalen Seniorenvereinigungen mit zusammen mehreren tausend Mitgliedern sehr am Thema Wohnen in Basel interessiert.

Im Wissen, keine Berechtigung für Einsprachen zu haben, möchten wir Ihnen doch eine Stellungnahme der älteren Generation übermitteln. Diese hofft auf eine Entwicklung des geplanten Projektes, welche auch ihr entgegenkommt.

Ganz im Vordergrund unserer Interessen steht die Schaffung eines breiten Wohnangebotes, welches auch den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen abdeckt, Wohnungen für Jung und Alt. Gerade für finanziell nicht gut betuchte junge und ältere Menschen ist es zurzeit ausserordentlich schwierig, eine geeignete Wohnung zu finden.

Daher unterstützen wir die Hauptzielsetzung, genossenschaftliche Wohnungen zu bauen, für Familien, junge Menschen, Alleinerziehende und auch ältere Menschen. Für diese müsste in der neuen Überbauung neben den altersgerechten Wohnungen eine Kette von Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Dazu gehören eine „Hausarztpraxis“, unkomplizierte Spitexangebote, Mahlzeitendienst, Möglichkeiten für betreutes Wohnen, Alters- und Pflegeheimplätze in Verbindung mit dem neuen Geriatriezentrum.

Zudem sind uns auch Infrastrukturfragen sehr wichtig. Elemente, welche zu wohnlichen Quartiersituationen führen, stehen dabei im Vordergrund. Dies sind zum Beispiel Gemeinschaftsräume, Cafeteria, Kindergarten, Kinderkrippe, Grünflächen und Spazierwege und auch die Anordnung der grossen Anzahl von Wohneinheiten in überschaubare zusammengehörige Einheiten, möglichst Jung und Alt verbunden.

An der weiteren Entwicklung dieses Projektes sind wir sehr interessiert. Bitte leiten sie uns regelmässig Informationen über die Projektentwicklung zu. Gerne beteiligen wir uns auch bei Bedarf an Gesprächen / Anlässen zum Projekt.

Mit freundlichen Grüssen



Heinz Gerster
Präsident Verein 55+ Basler Seniorenkonferenz