



An den Grossen Rat

18.1312.01

BVD/P181312

Basel, 26. September 2018

Regierungsratsbeschluss vom 25. September 2018

**Ratschlag  
„Studio Basel Bruderholz“**

**zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung von Baulinien im Bereich Marignanostrasse, Novarastrasse und Schäublinstrasse (Areal Studio Basel Bruderholz)**

## Inhalt

<b>1. Begehren.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übersicht.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erläuterungen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Planungsperimeter .....	4
3.2 Varianzverfahren.....	4
3.3 Projekt .....	5
3.4 Freiraumkonzept .....	7
3.5 Erschliessung & Parkplätze .....	8
3.6 Nachhaltigkeit / Energie .....	8
<b>4. Raumwirksame Interessen .....</b>	<b>8</b>
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt .....	8
4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung .....	9
4.3 Naturwerte.....	10
4.4 Bäume .....	10
<b>5. Nutzungsplanerische Massnahmen .....</b>	<b>10</b>
5.1 Bestehende/neue Zonierung.....	10
5.2 Neuer Bebauungsplan .....	11
5.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	14
5.4 Wohnanteilplan .....	14
5.5 Bau- und Strassenlinien .....	14
5.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge.....	14
<b>6. Auflage- und Einspracheverfahren.....</b>	<b>14</b>
<b>7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>	<b>15</b>
<b>8. Antrag.....</b>	<b>16</b>

## 1. Begehr

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, eine Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung des Wohnanteils sowie die Änderung von Baulinien im Bereich Marignanostrasse, Novarastrasse und Schäublinstrasse für das Areal Studio Basel Bruderholz zu genehmigen. Diese Massnahmen sind die Voraussetzung zur Umnutzung des heute noch für ein Radiostudio genutzten Areals für Wohnbauzwecke.

## 2. Übersicht



Abb. 1: Areal Studio Basel Bruderholz. Luftbild. Quelle: bing.com

Seit 1940 besteht auf dem Bruderholz das Radiostudio von Schweizer Radio und Fernsehen. In verschiedenen Erweiterungsschritten wuchs das Studio auf seine heutige Grösse an. 2019 wird diese Ära enden: Das Radiostudio zieht dann vom Bruderholz in das Meret Oppenheim-Hochhaus auf der Südseite des Bahnhofs Basel SBB. Damit wird das Areal auf dem Bruderholz frei für eine Entwicklung.

Für die Eigentümerin des Areals stehen zwei Optionen im Fokus der Planung. Zum einen berücksichtigt sie mit der vorliegenden Projektierung auf dem Bruderholz die besondere Lage aber auch den Umstand, dass das alte „Studio Basel“ vor Ort der erste städtebauliche Akzent war. Die neue Überbauung auf dem Bruderholz hat auch einen historischen Wert. Dem soll sichtbar Rechnung getragen werden. Zum anderen soll der Ertrag aus der geplanten Überbauung auf dem Bruderholz nicht dem Vermögen der Eigentümerin zugeschlagen, sondern volumnfänglich in den Neubau und in das Programm des neuen Medienstandortes SRF der SRG am Bahnhof (Meret Oppenheim-Hochhaus) investiert werden sowie die medienpolitischen Aktivitäten der Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (SRG Region Basel) unterstützen. Das Vorhaben hat somit keinen kommerziellen Hintergrund und entspricht der zentralen Zweckbestimmung der Statuten der Eigentümerin.

Die Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel will in diesem Sinn auf dem Areal hochwertigen Wohnraum realisieren. Weil sich die bestehenden Gebäude nicht für eine Wohnnutzung eignen, wurde mit einem Varianzverfahren nach einem Neubauprojekt gesucht.

Fünf Teams machten Vorschläge für eine Entwicklung des Areals. Der Vorschlag von Morger Partner AG und Fontana Landschaftsarchitektur aus Basel überzeugte das Beurteilungsgremium. Das Projekt sieht 48 grosszügige 3.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen und einen grosszügigen Frei- und Grünraum vor.

Der Entwurf von Morger Partner und Fontana Landschaftsarchitektur dient nun als Grundlage für die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen. Nebst einer Zonenänderung werden wesentliche Eckpunkte des Entwurfs von Morger Partner über einen Bebauungsplan festgeschrieben. Zudem müssen der Wohnanteilplan aktualisiert und die Baulinien leicht angepasst werden.

### 3. Erläuterungen

#### 3.1 Planungsperimeter



Abb. 2: Ausschnitt Stadtplan. Blau: Planungsperimeter Studio Basel. Quelle: GeoViewer BS (kein Massstab, Plan ge-nordet)

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle 4/307 und eine Fläche von 8'840 m<sup>2</sup>. Das Areal befindet sich im Eigentum der Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (RFB), die das Grundstück der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) im Baurecht zur Verfügung gestellt hatte. Das Areal wird begrenzt von der Schäublinstrasse im Westen, der Novarastrasse im Norden und der Marignanostrasse im Osten. Im Süden grenzt das Areal an private Parzellen.

#### 3.2 Varianzverfahren

Die RFB als Grundeigentümerin führte im Dialog mit dem Kanton einen nicht anonymen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durch. Für den Vergleich von Lösungsvarianten beauftragte die Veranstalterin fünf Teams mit der Erstellung je einer Projektstudie.

Begleitet wurde das Verfahren durch ein Gremium aus Vertretern der Radio- und Fernsehgenossenschaft, des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt und Stadtgärtnerei) sowie externen Experteninnen und Experten. Organisiert wurde das Verfahren von Planpartner aus Zürich.

Das Beurteilungsgremium hat den Vorschlag von Morger Partner und Fontana Landschaftsarchitektur einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen:

„Das Projekt von Morger Partner besticht durch sein elegantes, starkes Erscheinungsbild und die mimetisch in die Landschaft eingefügten Baukörper. Die Grundrisse sind raffiniert entwickelt und ermöglichen ein sehr individuelles, komfortables Wohnen. Die eher introvertierte, private Wohneinheit wird stimmig durch die gute Vernetzung mit dem kollektiven Gar-

ten ergänzt und kontrastiert.“ (Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24. Februar 2017)

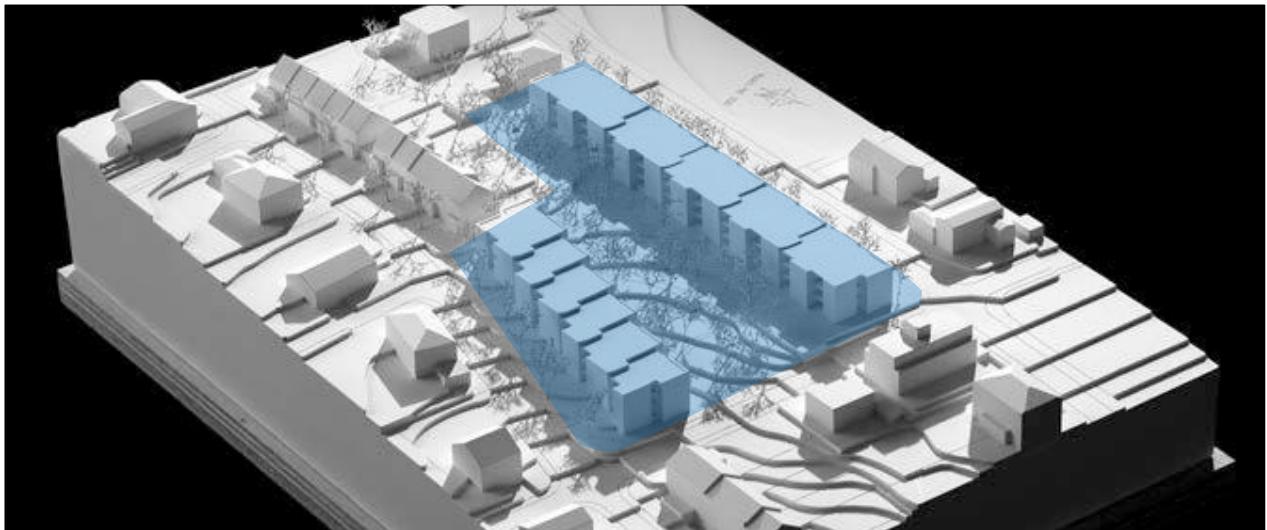


Abb. 3: Modellfoto. Vorschlag Morger Partner. Quelle: Beurteilungsbericht (Areal blau hervorgehoben)

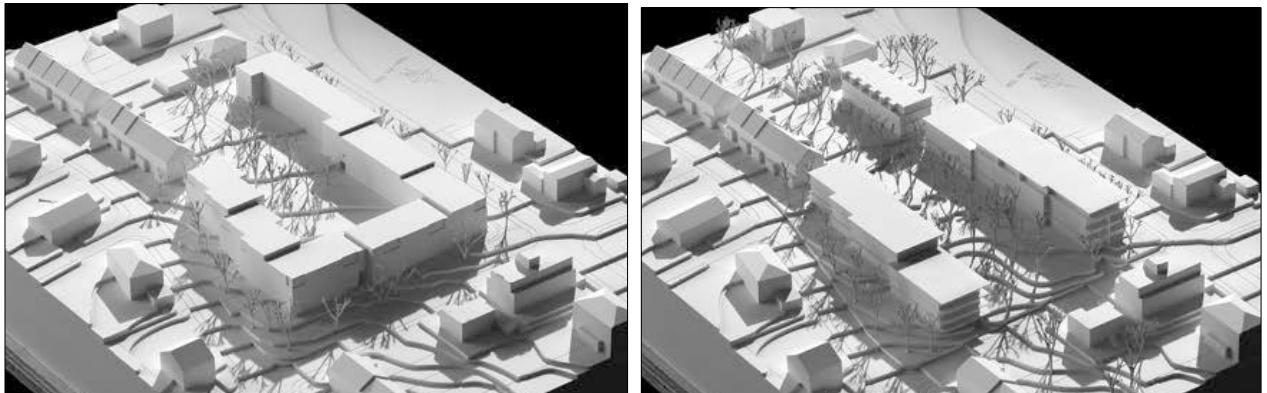


Abb. 4 u. 5: Modellfotos. Links: Vorschlag Buchner Bründler. Rechts: Vorschlag Harry Gugger. Quelle: Beurteilungsbericht

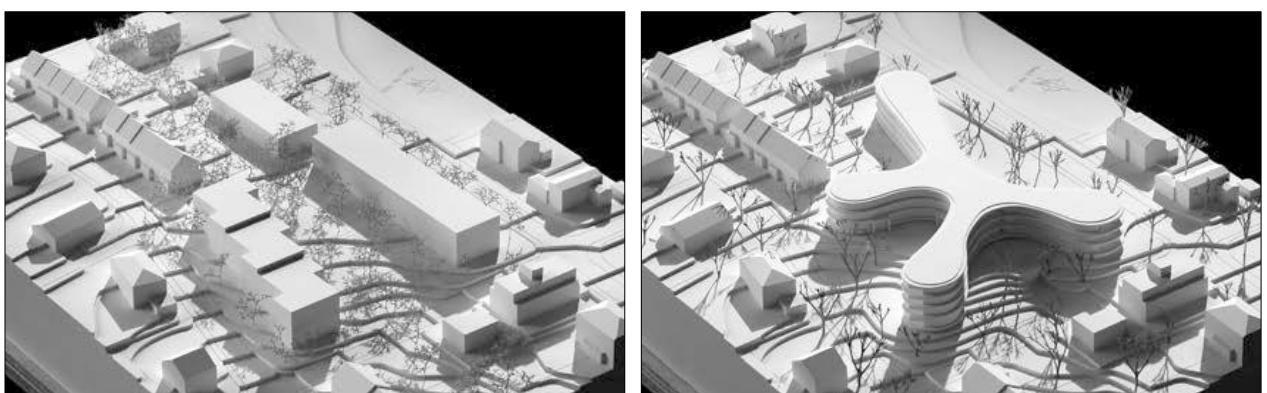


Abb. 6 u. 7: Modellfotos. Links: Vorschlag Jessen Vollenweider. Rechts: Vorschlag Sauter von Moos  
Quelle: Beurteilungsbericht

### 3.3 Projekt

Inspiriert von der in der unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Siedlungstypologie der Reiheneinfamilienhäuser entsteht entlang der Schäublin- und der Marignanostrasse jeweils ein dreigeschossiger Zeilenbau. In ihrer Höhenstaffelung, wie auch der Geometrie der Grundrissfigur, passen sich die beiden Baukörper den topografischen Gegebenheiten an und werden in ihrer

Längsstruktur stark gegliedert. Homogene, geschlossene Fassadenwände aus Klinkersteinen wechseln sich ab mit tiefen, offenen, aus Holz konstruierten Fenster-Loggia-Partien.

Zwischen den Zeilen entsteht ein grosser, zusammenhängender Grünraum, der sich optisch stark ins Gebiet öffnet und eine Durchwegung zulässt, während die neuen Baumgruppen in den Vorgärten an den Charakter des heutigen Strassenbildes anknüpfen.

Die nord-süd gerichteten Zeilen ermöglichen ost-west orientierte Wohnungen. Der weite und offene Ausblick vom Wohnraum über die beidseitig angeordneten Loggien in den Landschaftsraum wird ergänzt durch die kammerartige Ausbildung der Zimmer, die Zurückgezogenheit und Geborgenheit ermöglichen. Die Typologie der Wohnung ist im Innern wie in der Beziehung zum Außenraum so vielfältig gestaltet, dass sich der Bewohner mehr in einem „Bungalow“ als in einer herkömmlichen Wohnung zu Hause fühlt.



Abb. 8: Visualisierung. Sicht von der Novarastrasse in die Schäublinstrasse. Quelle: Morger Partner



Abb. 9: Visualisierung. Sicht aus einer Wohnung Richtung Innenhof. Quelle: Morger Partner

### 3.4 Freiraumkonzept

Das Aussenraumkonzept knüpft an die Ausgangslage des Bestandes an und schafft ein begehbares Bild: Einen öffentlich durchgängigen und durch die Anwohnenden nutzbaren Ort; einen Ort, der als attraktive Aus- und Ansicht mit hohem stadtökologischem Wert funktioniert, der aber auch genutzt werden kann und soll.

Im Zentrum des Innenhofes liegt das neue Feuchtbiotop. Darum herum entsteht eine grüne Welt aus vielfältigen strukturreichen naturnahen Vegetationsflächen. Eine Vielzahl heimischer Bäume auf meist nicht unterkellertem Grund bieten Lebensraum und Schatten. Die Kronen von Erle, Birke und Föhre übernehmen die raumbildende Funktion auf der Ebene der oberen Geschosse – auch im Sinne der Privatsphäre in den sich gegenüberliegenden Häuserzeilen. Die Bäume sind in der Artenzusammensetzung ein ebenbürtiger, in der Zahl ein grosszügiger Ersatz für den heutigen Baumbestand. Kieswege führen durch diese Hoflandschaft und erschliessen Sitzgelegenheiten und den Kleinkinderspielplatz. Grosszügige Loggien blicken auf den Aussenraum. Sie bieten genügend Platz für den Bedarf im Alltag, was einer übermässigen Nutzung des Hofes entgegenwirkt.



Abb. 10: Situation und Freiraumkonzept. Quelle: Fontana Landschaftsarchitektur (kein Massstab, Plan genordnet)

Auch auf den strassenseitigen Loggien ist diese Atmosphäre spürbar: vielfältige strukturreiche naturnahe Vegetationsflächen fassen und schützen die Aussenräume und knüpfen an das Bild im Hof an. Rund um die Loggien schützen höhere Gräser die Privatsphäre, davor stehen kleine Birkengruppen verschiedener Sorten und Wuchsformen. Diese lokale, spezifische Adaption des klassischen Vorgartenmotivs schafft eine unverwechselbare Identität, ohne dabei aus dem Rahmen der Umgebung zu fallen. Im Spiel der Vorgartenstruktur und der zarten Birken vor den Ziegelfassaden lebt das alte Strassenbild in neuer, frischer Form wieder auf.

### **3.5 Erschliessung & Parkplätze**

Unter den beiden Baubereichen entsteht jeweils ein Untergeschoss mit Parkplätzen. Entsprechend den Vorgaben der Parkplatzverordnung werden pro Wohnung je ein Parkplatz plus zwei weitere für die zwei Gross-Wohnungen (also 50 PP) erstellt. Erschlossen werden beide Parking-Geschosse über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Novarastrasse.

Entsprechend den Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes bzw. der VSS-Norm entstehen insgesamt 172 Velostellplätze. Davon werden 52 Kurzzeitparkplätze jeweils zentral vor den Eingängen im Bereich des Vorgartens sowie 120 Langzeitparkplätze geschützt im Erdgeschoss (Baufeld Ost) bzw. im Untergeschoss (Baufeld West) angeordnet.

### **3.6 Nachhaltigkeit / Energie**

Seit dem 1. November 2017 gilt im Kanton Basel-Stadt ein verschärftes Energiegesetz. Die Bauherrschaft hat sich darüber hinaus intensiv mit der Möglichkeit auseinander gesetzt, die Gebäude zusätzlich nach MINERGIE zertifizieren lassen.

Der Standard MINERGIE geht in einigen Punkten weiter als das neue Kantonale Energiegesetz. So fordert MINERGIE zwingend eine kontrollierte Lüftung, die für mehr Komfort in den Räumen (frisches Raumklima) sorgen soll und so falschem Lüften entgegenwirken kann. Dies ist aber oft – so auch hier – der Grund weshalb Bauherrschaften auf eine Zertifizierung verzichten. Die kontrollierte Lüftung führt zu Mehrkosten im Bau und Betrieb.

Weitergehende Standards wie MINERGIE-P oder -A wurden ebenfalls untersucht, würden aber die herausragende Architektursprache des vorliegenden Entwurfs massgeblich beeinträchtigen und zu unverhältnismässigen Zusatzkosten führen. Dabei ist z.B. an dicke Dämmschichten und möglichst wenig nicht gegen Süden gerichtete Verglasung zu denken. Auch Loggien, die ein zentrales Element des Entwurfs darstellen, wären nur schwer realisierbar, da Sie zu einer grossen Eigenverschattung führen, was dem winterlichen solaren Wärmegewinn zuwiderläuft.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass mit dem neuen Energiegesetz ein hoher Standard erreicht werden kann, der im Spannungsfeld zwischen Ökologie, Architektur und Wirtschaftlichkeit eine ausgewogene Lösung darstellt.

## **4. Raumwirksame Interessen**

### **4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt**

Der Kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden.

Der Kantonale Richtplan macht keine explizite Aussage über das Areal des Radiostudios. Einzig dass sich das Areal innerhalb des vom Richtplan definierten Siedlungsgebiets befindet, ist der

Karte zu entnehmen. Das Ziel, auf dem frei werdenden Areal Wohnraum zu realisieren entspricht aber ausdrücklich der Strategie ST4 „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“

Demnach ist das übergeordnete Ziel, die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf rund 200'000 zu steigern. Dazu ist die Strategie «Urbane Qualitätsmaximierung» nötig: Ausnützen von Potenzialen im Bestand, Arealentwicklungen, Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets, Siedlungsgebietserweiterungen. Als strategischer Entscheid präzisiert der Richtplan, dass zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt (u.a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten) werden.

Mit der Arealentwicklung des Studio Basel Bruderholz ist es ganz im Sinne des Richtplan möglich, durch eine Umzonung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets auf einem bereits erschlossenen Areal und an bester Lage in der Stadt zusätzlichen Wohnraum zu realisieren.

## 4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Das Areal Studio Basel Bruderholz und sein unmittelbares Umfeld warden im ISOS als Gebiet mit dem Erhaltungsziel B bezeichnet. Erhaltungsziel B bedeutet, dass die Struktur, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten werden sollen. Altbauten sollen nur in Ausnahmefällen abgebrochen und bei Um- und Neubauten besonders auf deren Eingliederung geachtet werden.

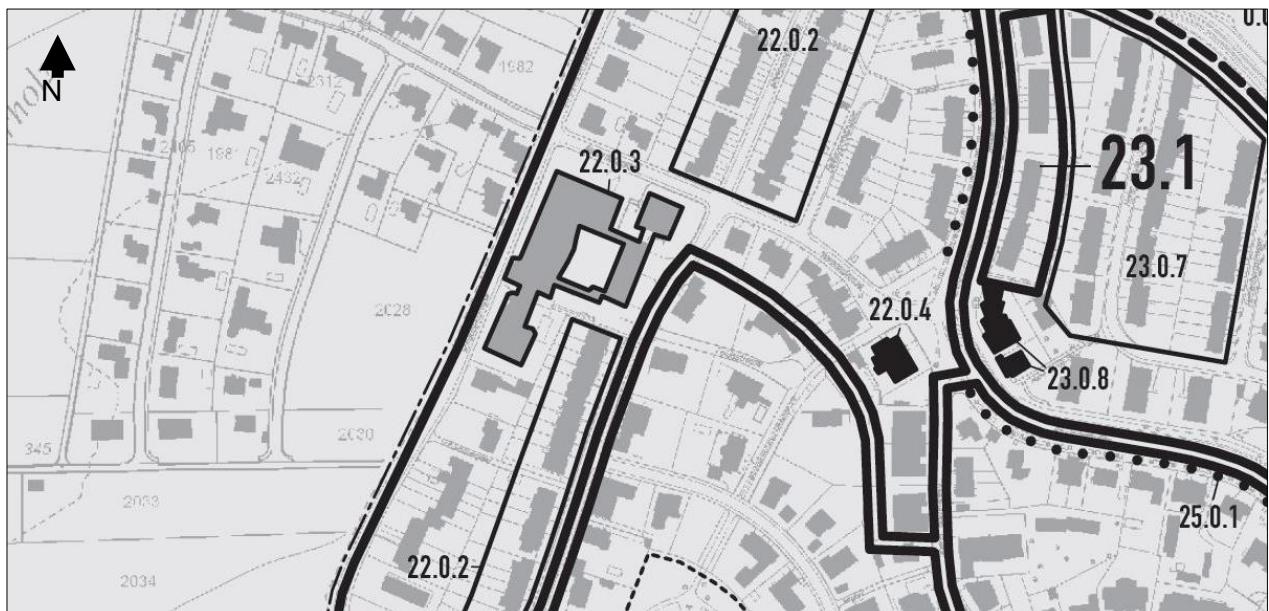


Abb. 11: Ausschnitt ISOS: Grossbasel Süd. Quelle: ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt (kein Massstab, Plan genordnet)

Aus der Planlegende des ISOS:

- 22.0.2 Marignanostrasse, Reihenhausbebauung relativ einheitlichen Typs mit Vorgärten, 1945–55
- 22.0.3 Radiostudio Basel, stattlicher Gebäudekomplex, Kernbau vor 1955, mehrfach erw. und umgebaut

Das Radiostudio selbst wird im ISOS nur als Hinweis vermerkt. Dasselbe gilt für die angrenzenden Reihenhäuser entlang der Marignanostrasse. Das Konzept vom Morger Partner ergänzt die Reihenhausbebauung konsequent und baut daher im Geist des Erhaltungsziels B die bestehende Struktur und Anordnung der Bauten im Gebiet weiter. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Aussagen des ISOS.

#### **4.3 Naturwerte**

Das Radiostudio schliesst an den offenen Landschaftsraum zwischen St. Margarethen und Bruderholz mit seinen Ackerflächen, Buntbrachen, Waldflächen, Freizeitgärten und weiteren naturnahen Elementen an. Der Innenhof des Studios Basel ist heute ein naturnah gestalteter Garten mit einer Vielfalt an verschiedenen Lebensraumtypen. Er beherbergt einen kleinen Teich. Nebst der Gewässer- und Ufervegetation kommen auch Säume, Schotterflächen und diverse Gehölze vor, die Mehrzahl der vorkommenden Pflanzenarten ist einheimisch.

Die zukünftige Umgebungsgestaltung ersetzt den Teich im neuen Innenhof. Ein möglichst grosser Anteil des zukünftigen Areals soll als Ersatz und Ausgleich der vorhandenen Strukturen gestaltet werden und eine hohe Strukturvielfalt mit Gehölzen, Heckenstrukturen, Wiesenflächen und Krautsäumen sowie Kleinstrukturen aufweisen. Die Umgebung soll für Fledermäuse und Vögel Strukturen und Nistmöglichkeiten bieten. Die ökologische Vernetzung und die Durchlässigkeit für die Fauna werden sichergestellt.

#### **4.4 Bäume**

Zum aktuellen Planungsstand müssen fast alle der 43 geschützten Bäume auf dem Areal gefällt werden. Dies ist aufgrund der grossflächigen Untergeschosse des Areals weitgehend durch den Rückbau und nicht durch die beiden neuen Gebäude begründet. Nach Bauabschluss ist ein grosszügiger Baumersatz vorgesehen. Die Baumbilanz ist positiv und der Ersatz soll aus mehrheitlich einheimischen Gehölzen erfolgen.

Der Umgang mit den Bäumen wurde mit der Baumschutzkommission (BSK) an einem Augenschein thematisiert.

Aus Sicht der BSK haben die Bäume im Planperimeter keine übergeordnete Bedeutung für den zu erstellenden Bebauungsplan. Als sehr markant erachtet die BSK allerdings die Birkenreihe entlang der Schäublinstrasse, die das Strassenbild entscheidend prägt. Die Bäume sind teilweise in einem schlechten Gesundheitszustand und befinden sich nahe am Perimeter der abzubrechenden Gebäude. Der Erhalt dieser Birken ist gemäss Einschätzung der BSK bei Baurealisierung wahrscheinlich nicht möglich und wäre nach Auffassung der BSK unverhältnismässig. Die BSK ist jedoch der Ansicht, dass eine Gestaltung anzustreben ist, die entlang der Schäublinstrasse wieder eine Begrünung mit Bäumen vorsieht, damit der Charakter des heutigen Strassenbildes wieder hergestellt wird. Dies ist beim aktuellen Projekt der Fall.

Der Umgang mit dem Baumbestand wird in der weiteren Projektbearbeitung vertieft, um zu klären, welche Bäume allenfalls doch erhalten werden können und sollen.

### **5. Nutzungsplanerische Massnahmen**

#### **5.1 Bestehende/neue Zonierung**

Das Areal Studio Basel Bruderholz ist der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zugeordnet. Damit ist heute Wohnnutzung ausgeschlossen. Mit Blick auf das weitere Umfeld wird das Gebiet konsequenterweise neu der Zone 2a zugeordnet.

Heute bestehen auf dem Areal zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 11'000 m<sup>2</sup>. Bei einer Parzellengrundfläche von 8'840 m<sup>2</sup> und einer Ausnutzungsziffer in der Zone 2a von 0.6 AZ ergibt sich eine zulässige Bruttogeschoßfläche von 5'304 m<sup>2</sup>. Das Vergleichsprojekt in der Zone 2a ergibt eine zulässige Bruttogeschoßfläche von 6'930 m<sup>2</sup>. Die nun geplanten 7'627 m<sup>2</sup> BGF übersteigen somit das in der Regel zulässige Mass der Zone 2a leicht, unterschreiten den Bestand aber deutlich.

In der Zone 2a ist ein Freiflächenanteil von 50 % der Fläche hinter der Baulinie vor jeglicher oberirdischer Bebauung frei zu halten. Von dieser Fläche ist zudem 2/3 zu begrünen, bzw. als Grünanlage zu gestalten. Das vorliegende Projekt weist eine Freifläche von 75 % auf. Diese ist zudem zu fast 100 % als Grünanlage gestaltet. Die Vorgaben werden damit mehr als eingehalten und kompensieren damit auch die leichte Erhöhung der Bruttogeschoßfläche gegenüber der Regelbebauung deutlich.



Abb. 12 u. 13: Links: Zonenplan bestehend, Plan Nr. 14'156, Rechts: Zonenplan neu, Plan Nr. 14'157 (kein Massstab, Plan genordet)

## 5.2 Neuer Bebauungsplan

„Bebauungspläne sollen [gemäß § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Über das Varianzverfahren wurde nach einem auf den Ort und die spezifischen Gegebenheiten zugeschnittenen hochwertigen Projektvorschlag gesucht. Der nun zugrunde liegende Entwurf von Morger Partner erfüllt damit die zwingende Vorgabe für den Erlass eines Bebauungsplans.

Hervorzuheben sind folgende Punkte:

- Der Verzicht auf die in der Zone 2a vorgeschriebene maximale Gebäudelänge fügt die Bebauung hervorragend in die bestehenden Strukturen des Quartiers ein.
- Mit Blick auf das gegen Nordosten stark abfallende Gelände schafft es der Entwurf, sich durch eine angepasste Abtreppung der Gebäude trotz drei Vollgeschossen massvoll in die Umgebung einzurichten.
- Schliesslich hilft der Verzicht auf ein Dachgeschoss, die maximale Gebäudehöhe der Zone 2a zu respektieren. Die dreigeschossigen Gebäude fügen sich so harmonisch in das Umfeld ein.

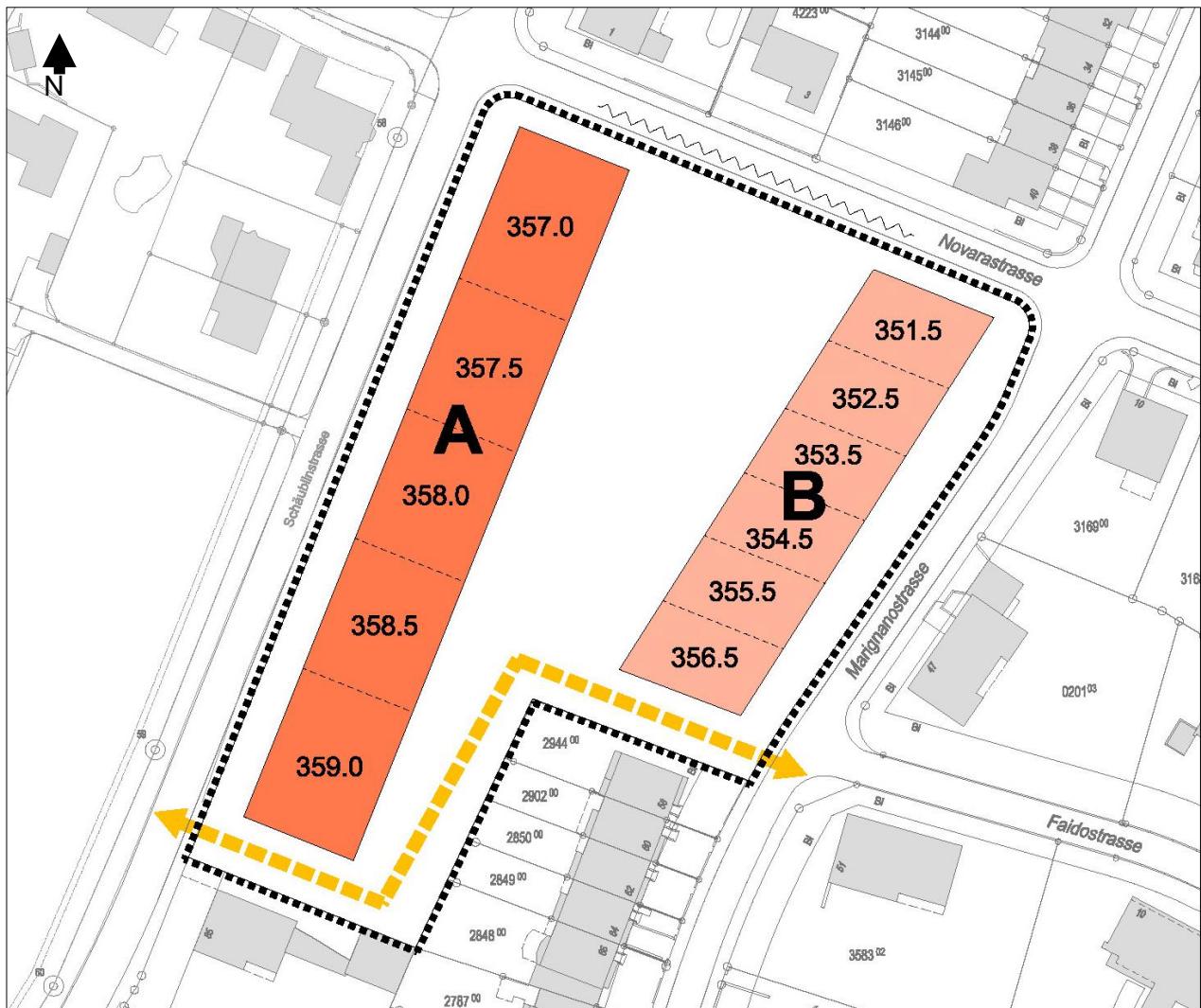


Abb. 14: Neuer Bebauungsplan Plan Nr. 14'155 (kein Massstab, Plan genordet)

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

- a. **In den Baubereichen A und B ist je ein Gebäude mit drei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudewände dürfen die im Plan dargestellten Höhenangaben nicht überschreiten. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'700 m<sup>2</sup>.**

Die Vorschrift a. regelt das zulässige Volumen der Bebauung. Die im Plan dargestellten Baubereiche sind leicht grösser als die geplanten Gebäude. Damit kann für die weitere Projektierung ein angemessener Spielraum erhalten werden. Gegen die Nachbarparzellen im Süden wird jeweils ein Grenzabstand von 9 m und damit ein Gebäudeabstand von 12 m, wie er in der Zone 2a vorgeschrieben ist, eingehalten.

Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse und der damit verbundenen komplexen Definition des gesetzlichen Messpunktes für die Wandhöhe wird die absolute Wandhöhe in Meter über Meer direkt mit dem Bebauungsplan abschliessend definiert. In relative Wandhöhen übersetzt entsprechen die Werte etwa der in der Zone 3 zulässigen Wandhöhe für drei Vollgeschosse von 11 m bzw. der Gebäudehöhe eines Gebäudes in der Zone 2a mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss.

Unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 BPG Abs. 2 sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

**b. Die Erschliessung der Einstellhalle hat in dem im Plan dargestellten Bereich entlang der Novarastrasse zu erfolgen.**

Damit soll sichergestellt werden, dass die Schäublinstrasse sowie die Marignanostrasse auch weiterhin nicht vom Einstellhallenverkehr belastet werden. Die Novarastrasse hat bereits heute die Funktion einer Sammelstrasse und eignet sich daher für die Anbindung der Einstellhalle.

**c. Die Schäublinstrasse und die Marignanostrasse sind über den Innenhof durch einen öffentlich nutzbaren, durch Servitute gesicherten Fussweg zu verbinden. Der Fussweg ist auf unbestimmte Zeit zu dulden. Erstellung und Unterhalt des Fusswegs sind Aufgabe des Grundeigentümers.**

Ein typisches Element des Fusswegenetzes auf dem Bruderholz sind scheinbar informelle Durchwegungen durch die Gevierte, die Abkürzungen zwischen den zum Teil sehr langen Strassenzügen erlauben. Eine solche Abkürzung soll auch hier angeboten werden. Dazu ist ein Fussweg zu erstellen und zu unterhalten der die Schäublinstrasse und die Marignanostrasse miteinander verbindet. Der Fussweg ist durch eine entsprechende öffentlich rechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

**d. Die Gebäude sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept hochwertig zu gestalten.**

Das Resultat des Studienauftrags von Morger Partner weist eine hochwertige architektonische Gestaltung auf, die nicht bis ins Detail im Bebauungsplan geregelt und sichergestellt werden kann. Dennoch hat sich ein konkretes Bauprojekt an den Qualitäten dieses Entwurfs zu messen. Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass ein Bauprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die zuständigen Fachstellen geprüft und die hochwertige Gestaltung im Geist des Entwurfs von Morger Partner eingefordert werden kann. Namentlich festzuhalten ist dabei die der Marignanostrasse folgende orthogonale Staffelung des Gebäudes im Baubereich B in einzelne Teileinheiten. Konkret sollen das Gebäude in Baubereich B parallel zur Novarastrasse gestaffelt und die Fassaden senkrecht zur Novarastrasse orientiert werden. Die Gebäudegrossform selbst soll analog zum Verlauf des Baubereichs der Marignanostrasse folgen.

**e. Der Aussenraum ist mit Blick auf die bestehenden Qualitäten nach einem Natur- und Freiraumkonzept hochwertig zu gestalten.**

Auf dem Areal bestehen geschützte Bäume und wertvolle Vegetationsflächen. Diese dürfen grundsätzlich ersetzt werden. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs müssen die neuen Aussenflächen aber nach einem Natur- und Freiraumkonzept hochwertig und vorwiegend naturnah mit standortheimischen und landschaftstypischen Pflanzen gestaltet werden.

**f. Die Wärmeversorgung ist als Nahwärmeverbund auszuführen.**

Die Wärmeversorgung soll nicht kleinteilig pro Gebäudeteileinheit sondern als Nahwärmeverbund mindestens pro Baubereich und idealerweise für das ganze Areal geplant und realisiert werden.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

### **5.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan**

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

### **5.4 Wohnanteilplan**

Das Areal ist im Wohnanteilplan mit „Keine Aussage“ bezeichnet. Neu wird das Areal im Wohnanteil entsprechend dem weiteren Umfeld mit „Kein Geschoss“ Arbeitsflächen bezeichnet. (siehe Plan Nr. 14'158 und Nr. 14'159).

### **5.5 Bau- und Strassenlinien**

Mit dem Bebauungsplan werden die Baulinien verlegt. Sie folgen den Baubereichsgrenzen (siehe Plan Nr. 14'160).

### **5.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge**

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

## **6. Auflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planauflage hat vom Montag, 4. Juni 2018 bis am Dienstag, 3. Juli 2018 im Bau- und Verkehrsdepartement an der Dufourstrasse 40 stattgefunden. Die Unterlagen waren auch über die Webseite des Planungsamts und des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar.

Auf die öffentliche Planauflage wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht. Zudem wurde die Nachbarschaft per Brief direkt über die Planauflage informiert.

Gegen die Planauflage sind keine Einsprachen eingegangen. Der Quartierverein Gundeldingen-Bruderholz der Sozialdemokratischen Partei Basel-Stadt hat mit Schreiben vom 3. Juli 2018 eine Anregung eingereicht. Hier der die Planauflage „Studio Basel Bruderholz“ betreffende Auszug des Schreibens:

„Für die Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (und damit die SRO) ist die Umzonung von der Zone NÖI in Bauzone 2a sehr lohnenswert. Wir möchten anregen, dass analog zum Grossratsbeschluss zu "Voltanord" im Bebauungsplan festgelegt wird, dass für einen Teil des Areals Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittels Abgabe im Baurecht berücksichtigt werden sollen (dort betraf der Beschluss ein Areal im Besitz der SBB). Die Begründung ist einfach: das starke öffentliche Interesse an der Schaffung von (relativ) preiswertem Wohnbau. Denkbar wäre z.B. die Festlegung, dass der Baubereich B im Baurecht an einen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbau abgegeben werden soll.“

Natürlich ist uns auch klar, dass Neubauwohnungen auf dem Bruderholz keine Wohnungen im Billigpreissegment sein können. Aber abgesehen vom – demokratisch nun sehr stark legitimierten – öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnungen, die v.a. mittel- und

langfristig preiswert sein können, besteht auch ein öffentliches Interesse an einem Mindestmass an sozialer Durchmischung auf dem Bruderholz.

Weiter möchten wir anregen zu prüfen, ob das Areal nicht der Bauzone 3 zugeteilt werden soll. Wie schon erwähnt besteht ein starkes öffentliches Interesse an der Schaffung von zusätzlichem (bezahlbaren) Wohnraum. Wir akzeptieren und respektieren die demokratischen Entscheide der Basler Bevölkerung gegen Grünflächenüberbauungen auf dem Bruderholz. Wir finden aber, dass das Quartier in anderer Form, d.h. einer gewissen Verdichtung des Wohnungsbestandes – einen Beitrag zur dringend notwendige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum schaffen soll.“

### **Realisierungsmodell**

Es ist noch nicht definiert, ob das Areal verkauft, im Baurecht abgegeben oder selbst entwickelt werden soll. Wie einleitend im Kapitel 2 ausgeführt wird, dient die Entwicklung des Areals nicht dazu das Vermögen der Eigentümerin zu steigern. Der Ertrag sollen im Gegenteil vollumfänglich in den Neubau und in das Programm des neuen Medienstandortes SRF der SRG am Bahnhof (Meret Oppenheim-Hochhaus) reinvestiert werden sowie die medienpolitischen Aktivitäten der Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (SRG Region Basel) unterstützen.

Eine Verpflichtung zur Abgabe des Areals an bestimmte Bauträger würde den Handlungsspielraum der SRG Region Basel beeinträchtigen. Schliesslich verfolgt die Überbauung des Areals unter anderem das Ziel, Quartierbewohnern zu ermöglichen, Einfamilienhäuser zugunsten von alters- und behindertengerechten Wohnungen für eine nächste Generation frei zu machen und dennoch im gewohnten Umfeld weiter wohnen zu können.

### **Zuteilung in Zone 3**

Es ist das höchste raumplanerische Gebot, den zur Verfügung stehenden Boden haushälterisch zu nutzen. Dabei sind aber verschiedene Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere das unmittelbare Umfeld. Arealentwicklungen können nicht summarisch/pauschal zu einer guten Lösung führen. Im Gegenteil zeigt sich erst bei der genauen Analyse eines Ortes, seiner Umgebung, der Topografie, seiner Geschichte und mit der Erarbeitung verschiedener Varianten in einem Varianzverfahren die für ein Areal geeignete Dichte.

Mit Blick auf das Umfeld war schon im Vornherein unbestritten, dass das Areal Studio Basel Bruderholz der Zone 2a zugeordnet werden solle. Das gesamte Bruderholz ist dieser Zone zugeordnet. Als Vorgabe für das Varianzverfahren wurde darüber hinaus definiert, dass mit einem Bebauungsplan Abweichungen für eine optimale bauliche Dichte, städtebauliche Setzung und Durchgrünung festgelegt werden können. Die gemäss der geplanten Grundordnung zulässige Nutzung von 6'725 m<sup>2</sup> BGF (Vergleichsprojekt) bzw. Ausnützungsziffer von ca. 60% solle erreicht oder konzeptabhängig moderat erhöht werden.

Die Vorschläge der sechs Team bewegten sich dann auch grob zwischen 6'600 m<sup>2</sup> und 7'800 m<sup>2</sup> BGF. Der vorliegende Bebauungsplan legt nun die maximale BGF bei 7'700 m<sup>2</sup> fest. Dieses Resultat stellt damit den optimalen Mix zwischen einer maximalen Ausnutzung der Parzelle und der angemessenen Einbettung in das städtebauliche Umfeld dar.

## **7. Abwägung raumwirksamer Interessen**

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6, besonders aber Kapitel 4 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. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Zonenplan alt/neu
- Bebauungsplan neu
- Wohnanteil alt/neu
- Linienplan neu

### Hinweis:

Kopien der Einsprachen liegen im Ratssaal auf

## Grossratsbeschluss

### Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung von Baulinien im Bereich Marignanostrasse, Novarastrasse und Schäublinstrasse (Areal Studio Basel Bruderholz)

(vom [Datum eingeben])

Der Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. .... vom ..... sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. .... vom ....., beschliesst:

#### I. Zonenänderung

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 14'157 des Planungsamtes vom 23. Mai 2018 wird genehmigt.

#### II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'155 des Planungsamtes vom 23. Mai 2018 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
  - a. In den Baubereichen A und B ist je ein Gebäude mit drei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudewände dürfen die im Plan dargestellten Höhenangaben nicht überschreiten. Die zulässige Bruttogeschoßfläche beträgt 7'700 m<sup>2</sup>.
  - b. Die Erschliessung der Einstellhalle hat in dem im Plan dargestellten Bereich entlang der Novarastrasse zu erfolgen.
  - c. Die Schäublinstrasse und die Marignanostrasse sind über den Innenhof durch einen öffentlich nutzbaren, durch Servitute gesicherten Fussweg zu verbinden. Der Fussweg ist auf unbestimmte Zeit zu dulden. Erstellung und Unterhalt des Fusswegs sind Aufgabe des Grundeigentümers.
  - d. Die Gebäude sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept hochwertig zu gestalten.
  - e. Der Aussenraum ist mit Blick auf die bestehenden Qualitäten nach einem Natur- und Freiraumkonzept hochwertig zu gestalten.
  - f. Die Wärmeversorgung ist als Nahwärmeverbund auszuführen.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

#### II. Änderung des Wohnteilplans

Die Änderung des Wohnteilplans Nr. 14'159 des Planungsamts vom 23. Mai 2018 wird genehmigt.

#### III. Änderung von Baulinien

Der Baulinienplan Nr. 14'160 des Planungsamts vom 23. Mai 2018 für die Änderung der Baulinien im Bereich Schäublinstrasse, Novarastrasse und Marignanostrasse wird genehmigt.

---

<sup>1</sup> SG 780.100

#### **IV. Publikation**

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberchtigten in Kraft.

#### **Rechtsmittelbelehrung:**

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekusbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

#### **Hinweis:**

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

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



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

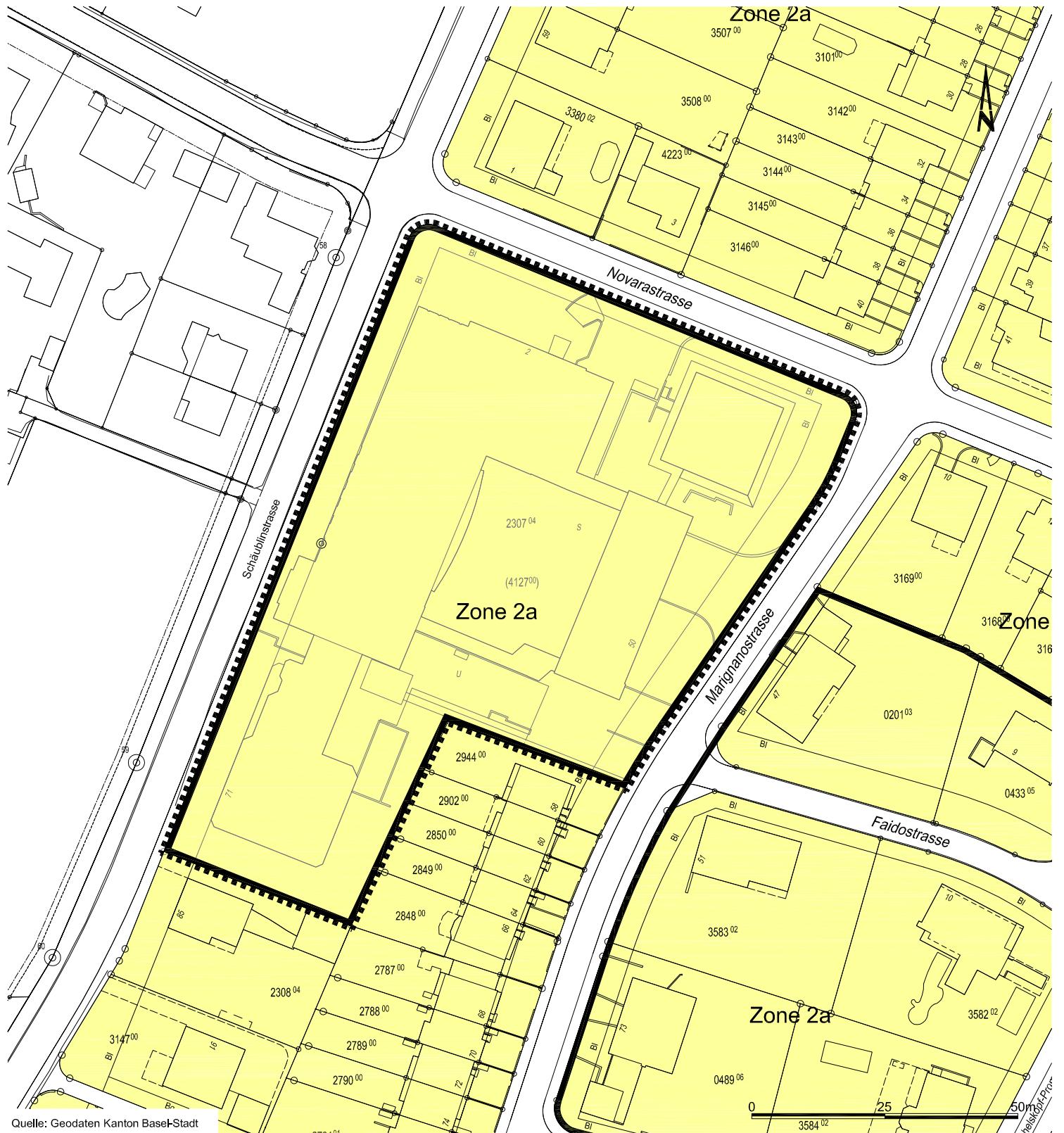
- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

## Areal Studio Basel Bruderholz

### Zonenänderungsplan Bestehende Zonen

Datum	23.05.2018
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'156

■■■■■ Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

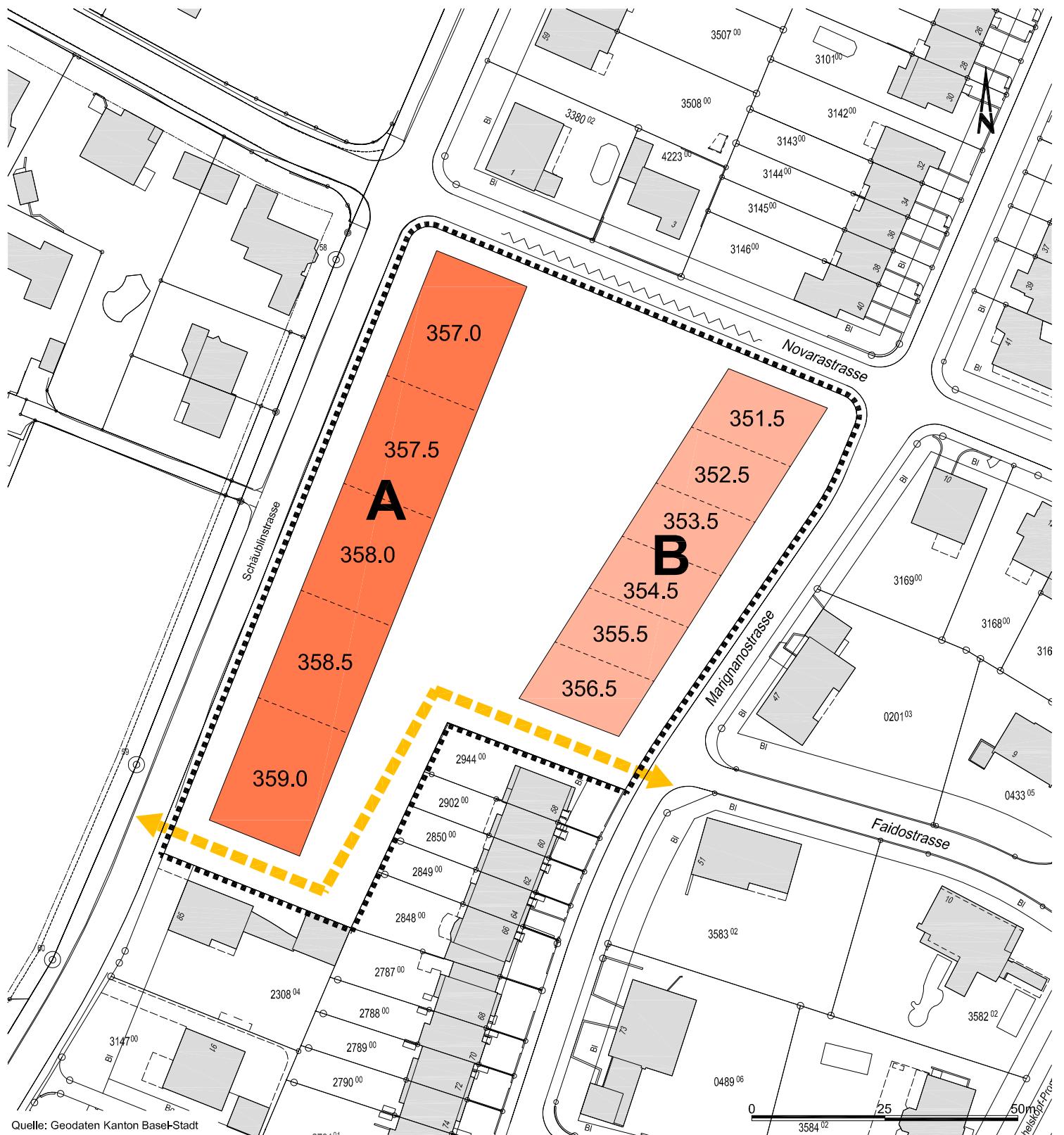
- ▷ Planungsammt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

## Areal Studio Basel Bruderholz

### Zonenänderungsplan Neue Zonen

Datum	23.05.2018
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1000
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'157

----- Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsammt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

## Areal Studio Basel Bruderholz

### Bebauungsplan

Datum	23.05.2018
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'155

- Planungsperimeter
- A** Baubereich A
- B** Baubereich B
- 359.0 Maximale Wandhöhe in Meter über Meer
- ~~~~~ Zufahrt Tiefgarage
- Fussgängerverbindung



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

----- Planungsperimeter

## Areal Studio Basel Bruderholz

### Wohnanteiländerungsplan Bestehender Wohnanteil

Datum	23.05.2018
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'158



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

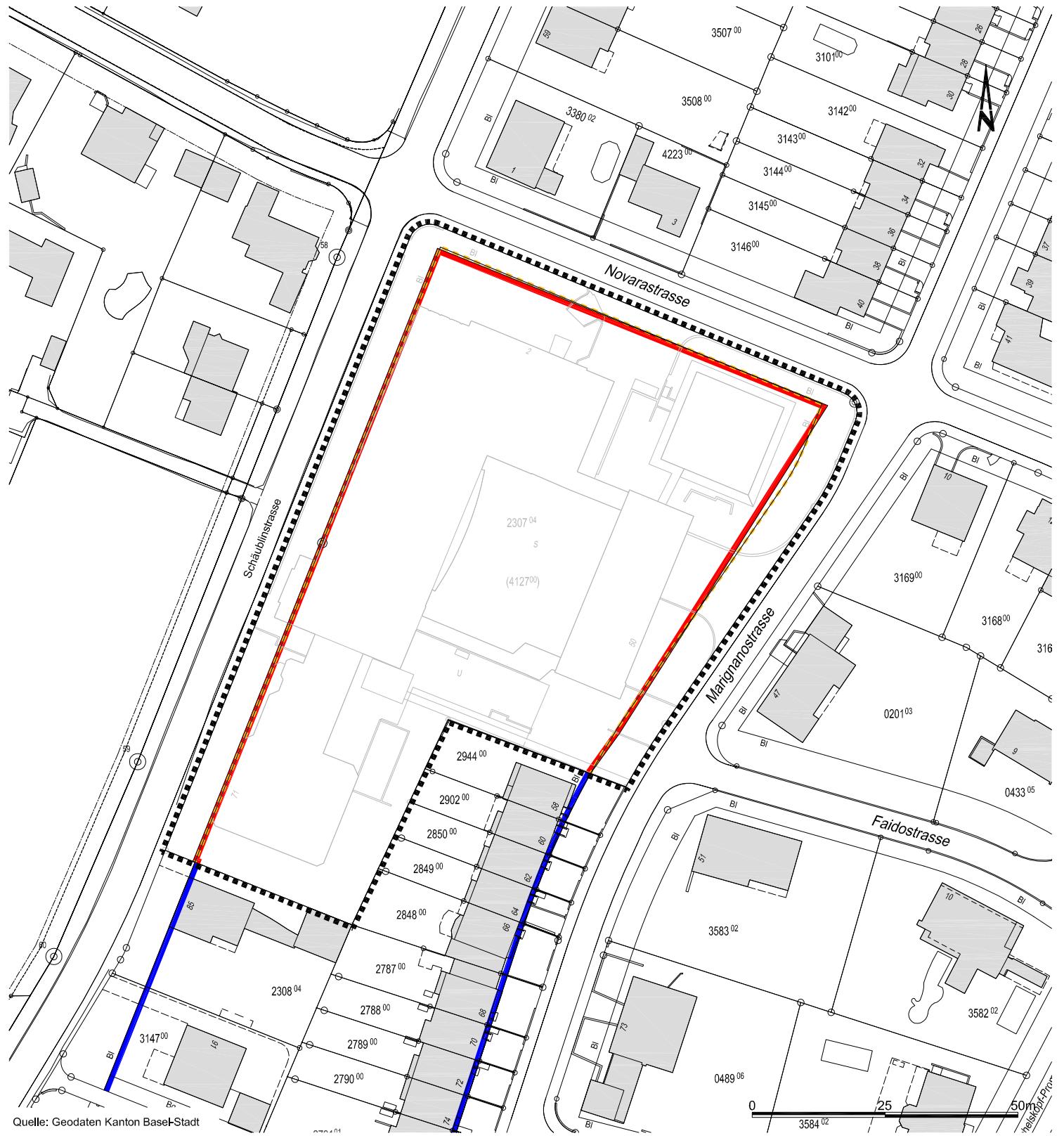
- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

## Areal Studio Basel Bruderholz

Wohnanteiländerungsplan  
Neuer Wohnanteil

Datum	23.05.2018
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'159

----- Planungsperimeter



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- ▶ Planungsamt
  - ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Studio Basel Bruderholz

## Linienplan

Datum	23.05.2018
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe
Zeichner	b5
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'160

- Planungsperimeter
- Baulinie neu
- Baulinie bestehend
- - - Baulinie aufzuheben