



An den Grossen Rat

19.1695.01

BVD/P191695

Basel, 4. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss vom 3. Dezember 2019

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für die Projektierung der neuen Primarschule „Walkeweg“ mit zwei Doppelkindergärten

sowie

Zonenänderung im Bereich Münchensteinerstrasse, Walkeweg und Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2 für die neue Primarschule „Walkeweg“

Inhalt

1. Begehrn.....	3
2. Begründung	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Steigende Schülerzahlen	3
2.3 Arealentwicklung Walkeweg	5
2.4 Umwidmung	6
2.5 Anpassung der Nutzungsplanung.....	6
2.5.1 Änderung des Zonenplans	6
2.5.2 Änderung des Bebauungsplans 207.2	7
3. Projektierung	7
3.1 Machbarkeitsstudie	7
3.2 Raumprogramm Primarschule	7
3.3 Wettbewerbsverfahren	8
4. Finanzbedarf	8
4.1 Investitionen	8
4.2 Projektierungskosten.....	8
5. Vorgehen und Termine	9
6. Projektorganisation.....	9
6.1 Primarschule	9
6.2 Werkhof Stadtgärtnerei	9
6.3 Arealentwicklung	9
7. Raumwirksame Interessen	10
7.1 Kantonale Richtplanung	10
7.1.1 Stadtteilrichtplan Gundeldingen	10
7.2 Lärm 11	
7.3 Erschliessung	11
7.4 Altlasten.....	11
7.5 ISOS/Denkmal	12
7.6 Nachhaltigkeit.....	12
7.7 Kontakt- und Anlaufstelle Dreispitz	13
7.8 Weitere raumwirksame Interessen	13
8. Mitwirkung	13
9. Nutzungsplanerische Massnahmen	13
9.1 Änderung des Zonenplans	13
9.2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2	14
10. Auflage- und Einspracheverfahren.....	14
11. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	15
12. Antrag.....	15

1. Begehren

Mit diesem Bericht beantragen wir Ihnen, für die Projektierung des Neubaus einer Primarschule auf dem Areal „Am Walkeweg“ eine einmalige Ausgabe in der Höhe von insgesamt 2,41 Mio. Franken zu bewilligen, sowie die Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans 207.2 zu beschliessen.

Die Ausgabe von 2,41 Mio. Franken teilt sich wie folgt auf:

- | | |
|---------------|---|
| Fr. 460'000 | für die Durchführung von Vorstudien und die Planerevaluation (Projektwettbewerb) für den Neubau der Primarschule zu Lasten der Planungspauschale des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt |
| Fr. 1'900'000 | für die Projektierung des Neubaus der Primarschule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung», Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt |
| Fr. 50'000 | für die Projektierung der Betriebseinrichtungen der Schule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 6 «Bildung», Erziehungsdepartement |

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Die Schülerzahlen im Raum Gundeldingen Ost nehmen zu (vgl. Kap. 2.2), gleichzeitig sind am Walkeweg sowie am Dreispitz Nord neue Wohnüberbauungen in Planung, sodass der Bedarf nach einem neuen Primarschulstandort dringlich wird. Im Rahmen einer Testplanung für das Areal Walkeweg Nord wurde nachgewiesen, dass neben den vorgesehenen Wohnbauten gemäss Bebauungsplan 207.2 eine Primarschule mit zwölf Klassen samt Tagesstruktur, Kindergarten und Turnhallen städtebaulich verträglich auf dem Areal angeordnet werden kann. Die regierungsrätliche Delegation Schulraumplanung (RR-Del) bestätigte am 24. Januar 2018 den Bedarf einer Primarschule von zwölf Klassen für die weitere Planung. Mit RRB 19/05/37 erteilte der Regierungsrat den Auftrag zu vorliegendem Ratschlag im Drei-Rollen-Modell betreffend Neubau für eine Primarschule mit zwölf Klassen, zwei Turnhallen und dazugehörendem Umschwung.

Für die Primarschule sind eine Umzonung und eine Anpassung des Bebauungsplans 207.2 notwendig. Das Areal des heutigen Werkhofs der Stadtgärtnerei sowie das angrenzende Areal der geplanten Primarschule sollen von der Zone 4 in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) umgezont werden. Des Weiteren soll im Bebauungsplan 207.2 die entsprechende Zweckbestimmung festgeschrieben werden.

2.2 Steigende Schülerzahlen

Die Schülerzahlen haben im Kanton Basel-Stadt innerhalb der letzten zehn Jahre deutlich zugenommen. Im Schuljahr 2008/09 wurden insgesamt 6'855 Primarschülerinnen und -schüler (SuS) gezählt. Im Schuljahr 2017/18 war bereits ein Anstieg von 9,7% auf 7'502 SuS zu verzeichnen. Aktuell besuchen 7'675 SuS die Primarschule. Vor allem in Quartieren mit hoher Bevölkerungsdichte, wie etwa im Matthäus, im St. Johann oder in Gundeldingen, sind jeweils auch die SuS-Zahlen besonders hoch.

Der Schulraumbedarf an diesem Standort wird aber nicht nur mit den generell steigenden Schülerzahlen begründet, sondern besonders aufgrund der geplanten grossen Wohnüberbauungen in unmittelbarer Nähe:

- In der Übersicht des Planungsamtes zu den Entwicklungsgebieten in Basel-Stadt werden die Gebiete Walkeweg und Dreispitz Süd mit einem Potenzial von rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern geführt. Die Hälfte davon wird etwa auf dem Areal „Am Walkeweg“ mit einer geplanten Bruttogeschoßfläche für Wohnungen von 48'000m² erwartet. Bei geschätzten 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ergeben sich langfristig rund 20 Kinder pro neues Schuljahr. Das bedeutet eine Klasse bzw. einen Klassenzug pro Schuljahr.
- Mit der Entwicklung des Teilgebiets Dreispitz Nord auf dem heutigen Gelände der Migros sind auf dem Dreispitz-Areal zusätzliche Wohnflächen zu berücksichtigen. Aufgrund der Hochhaussituation ist jedoch mit einem unterdurchschnittlichen Schülerwachstum zu rechnen. Gemäss den bestehenden Informationen zu dieser neuen Überbauung sind 800 Wohnungen für 1'400 Personen geplant. Da der Wohnungsmix noch nicht definiert ist, wird in einer ersten Annahme mit einem tieferen Verhältnisschlüssel von Einwohner- zu Schülerzahl kalkuliert. So wird für dieses Teilgebiet ein Bedarf von einer halben Klasse bzw. einen halben Klassenzug pro Schuljahr eingerechnet.
- Unabhängig von den genannten Entwicklungen ist im gesamten Quartier Gundeldingen eine Zunahme an Schülerinnen und Schülern zu registrieren. Allerdings ist eine Prognose über fünf Jahre hinaus schwierig. Deshalb kann zu diesem Teil nur festgehalten werden, dass mit einem neuen Schulhaus Walkeweg bei Bedarf eine Verschiebung der Einzugsgebiete des unteren Teils des Gundeldingen in Richtung Walkeweg möglich würde.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der heutigen Prognosen ein langfristiger Bedarf von zwei Klassenzügen pro Schuljahr im Primarschulbereich. Der Schulraumbedarf im Entwicklungsgebiet Dreispitz setzt sich somit aktuell aus einer Primarschule mit zwölf Klassen, zwei bis vier Kindergarten, den Tagesstrukturen und einer Doppelturnhalle zusammen.

Die dargelegte Schulraumplanung orientiert sich an den langfristigen Schülerprognosen des statistischen Amtes. Es ist bekannt, dass bei neuen Wohnüberbauungen jeweils zu Beginn der Vermietungen auch deutlich mehr als die prognostizierten Schülerzahlen eingeschult werden. Solche kurzfristige Situationen können jedoch situativ gelöst werden. Das gilt umso mehr, als die geplanten neuen Wohnungen nicht zur selben Zeit gebaut und bezogen werden. Dies spricht für eine zeitliche Verteilung der zukünftigen Schülerpopulation und gegen einen möglichen Engpass. Um künftig einen unerwartet höheren Klassenbedarf meistern zu können, soll eine Erweiterung des Gebäudes von 12 auf 18 Klassen jedoch baulich möglich sein. Diese Option muss als Vorgabe für den vorgesehenen Wettbewerb (vgl. Kap. 3.3) mitgeplant werden.

2.3 Arealentwicklung Walkeweg

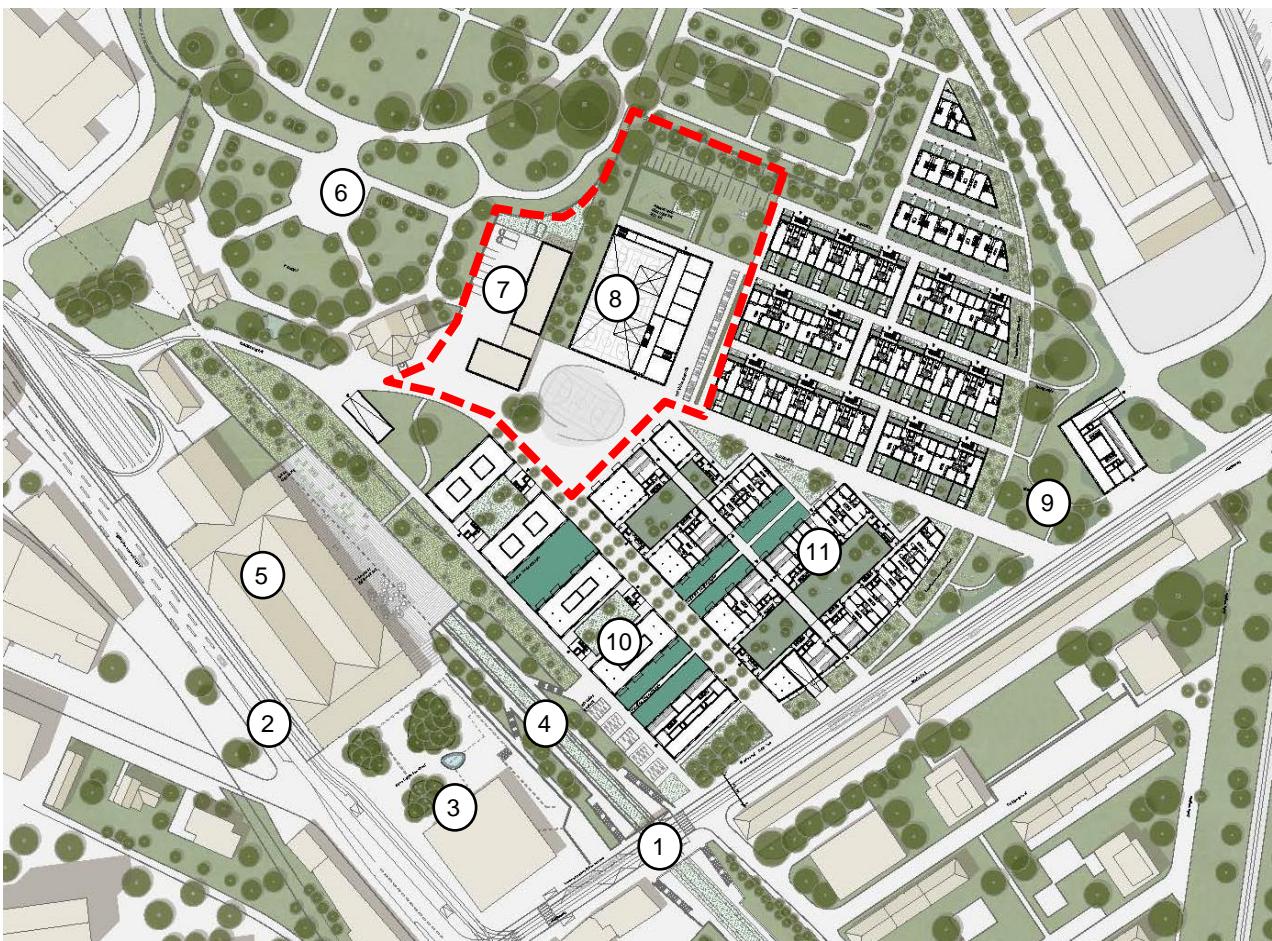


Abb. 1: Bebauungsvorschlag des Planungsteams um die Camponovo Baumgartner Architekten. 1 Walkeweg; 2 Münchensteinerstrasse; 3 Irene Zurkinden-Platz; 4 S-Bahnstation Dreispitz; 5 Tramdepot; 6 Wolfgottssacker; 7 Werkhof Stadtgärtnerei; 8 neue Primarschule; 9 Arealteil SBB; 10 Standort bestehende temporäre Wohnbauten (im Plan nicht mehr dargestellt); 11 erste Bauetappe (Plan genordnet).

Das Finanzdepartement hat federführend zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement, dem Präsidialdepartement sowie dem Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt in den Jahren 2017 und 2018 für das Areal „Am Walkeweg“ ein zweistufiges Testplanungsverfahren durchgeführt. Am 29. Juni 2018 hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, den Bebauungsvorschlag der Camponovo Baumgartner Architekten aus Zürich als Grundlage für den regierungsrätlichen Bebauungsplan zu verwenden. Der Entwurf und die weiteren Ergebnisse aus dem Verfahren wurden am 10. September 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt und während zwei Wochen ausgestellt.

Der Entwurf von Camponovo Baumgartner Architekten, der sich an bekannten historischen Basler Siedlungstypologien orientiert, sieht eine vielfältige Wohnlandschaft für diverse Anspruchsgruppen vor. Der Entwurf fügt sich gut in die Umgebung ein und verknüpft sich mit der Nachbarschaft durch ein feingliedriges Fusswegnetz. Im Zentrum des Quartiers wird als verbindendes Element die neue Primarschule stehen, deren Pausenplatz auch als Treffpunkt für das Quartier dienen soll.

Der Regierungsrat beabsichtigt eine etappierte Realisierung der Überbauung. Die temporären Wohnbauten bei der S-Bahnstation Dreispitz (10) sollen noch bis mindestens 2026 bestehen bleiben, sodass der mittlere Teil des Bebauungsmusters als erste Etappe (11) realisiert werden soll. Mit den Bauarbeiten soll möglichst direkt nach Räumung der Familiengärten und der notwendigen Bodensanierung begonnen werden. Sollte der Grosse Rat die Ausgabenbewilligung für

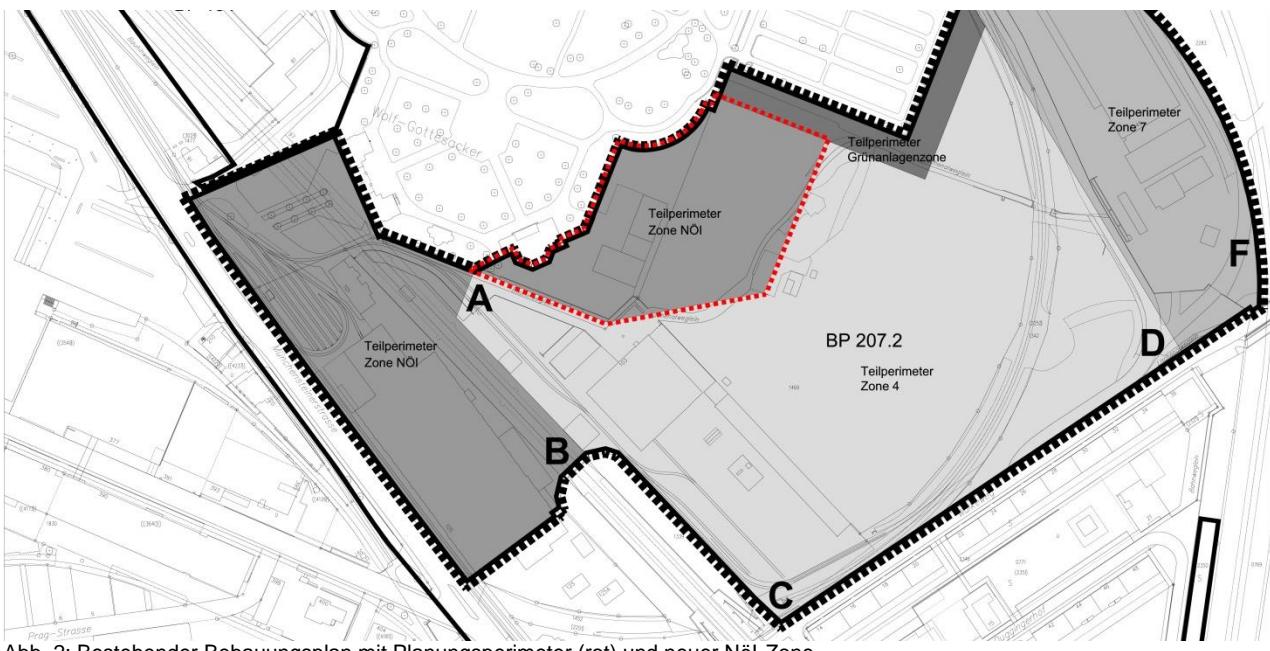
die Projektierung der Schule und die notwendigen Änderungen der Nutzungsplanung genehmigen, ist beabsichtigt, die Bodensanierung zeitlich parallel zur ersten Bauetappe zu realisieren.

2.4 Umwidmung

Der Standort der künftigen Primarschule ist heute Teil einer grossen Parzelle im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens werden die notwendigen Flächen für den Quartierplatz, das Schulareal sowie ggf. Anpassungen am Areal des Werkhofs der Stadtgärtnerei definiert. Die Teile des Schulareals und des Werkhofs der Stadtgärtnerei innerhalb dieser grossen Parzelle sollen dann vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. Die Übertragung wird dem Grossen Rat gleichzeitig mit dem Ratschlag für die Ausgabenbewilligung für die Realisierung der künftigen Primarschule Walkeweg vorgelegt werden.

2.5 Anpassung der Nutzungsplanung

Im Rahmen des Basisratschlags zur Zonenplanrevision aus dem Jahr 2014 wurde innerhalb des rund 7,5 ha grossen Areals «Am Walkeweg» die Industriezone in die Zone 4 und das Bahnareal in die Industriezone umgezont. Zudem wurde im Randbereich zum Wolfgottesacker eine Grünanlagenzone eingerichtet. Mit dem Grossratsbeschluss vom 15. Januar 2014 zur Zonenplanrevision wurde auch der Bebauungsplan 207.2 festgesetzt. Dieser Bebauungsplan definiert verschiedene Ziele, Grundsätze und Rahmenbedingungen für die Entwicklung innerhalb des Areals «Am Walkeweg».



Die Änderung des Zonenplans führt zu einer baulichen Verdichtung, da im Bebauungsplan 207.2 maximal 48'000 m² Bruttopgeschossfläche (BGF) für die Zone 4 festgeschrieben sind. Mit der Zonenänderung wird die Zone 4 verkleinert, ohne aber dabei die maximale BGF zu reduzieren und in der NöI-Zone besteht keine BGF Beschränkung. Dass diese Verdichtung verträglich ist und alle Anforderungen hinsichtlich Ökologie, Klima, Energie, Nachhaltigkeit, Architektur usw. umgesetzt werden können, zeigt der Entwurf aus dem städtebaulichen Studienverfahren. Tatsächlich wird die bauliche Dichte in der Zone 4 des Bebauungsplans von rund 1.06 BGF/m² auf ca. 1.29 BGF/m² erhöht. Die Dichte von 1.3 findet man verbreitet in den Wohnvierteln Am Ring oder in der Breite.

2.5.2 Änderung des Bebauungsplans 207.2

Der Bebauungsplan bleibt grundsätzlich unverändert. Lediglich die Zweckbestimmung für die NöI-Zone unter Ziffer 2.4 des Bebauungsplans wird angepasst und um die Schulnutzung ergänzt. Die geplante Regelung übernimmt die Systematik und Begrifflichkeiten, die für die Zweckbestimmungen von NöI-Zonen im Rahmen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision eingeführt werden. Des Weiteren wird der Plan zum Bebauungsplan zeichnerisch an die Zonenänderung angepasst.

3. Projektierung

3.1 Machbarkeitsstudie

In den städtebaulichen Entwürfen für die Arealentwicklung „Am Walkeweg“ wurden die Lage, die Grösse, die Adressierung und die Integration der Primarschule in das neue Quartier abgebildet sowie deren Potenzial für eine identitätsstiftende Zentrumsfunktion erörtert. Zudem wurden die Schulwege aus dem östlichen Gundeldingen und dem Dreispitz-Areal konzeptionell aufgezeigt.

Im nun weiterverfolgten Entwurf von Camponovo Baumgartner Architekten liegt die Primarschule in der Mitte des Areals. Der Entwurf sah einen einfachen Baukörper vor, der dank seiner Lage auf das ganze Quartier ausstrahlt und die Anlage zentriert.

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags schätzte die geschützte und kompakte Anordnung im Zentrum. In den Entwurfsplänen des Planungsteams sind das Erdgeschoss und ein Regelgeschoss nachgewiesen. Über Lichthöfe kann die Schule angemessen belichtet werden. Für die Aussenräume besteht gemäss Beurteilungsgremium etwas wenig Gestaltungsspielraum. Es empfiehlt deshalb, für den Schulhauswettbewerb das Werkhofareal der Stadtgärtnerei in den Planungsperimeter mit einzubeziehen bei Aufrechterhaltung des Werkhofbetriebs und Gewährleistung dessen funktionalen Abläufe. Zudem wird empfohlen, den Schul- und Quartierplatz bei einer weiteren Bearbeitung sorgfältig weiterzuentwickeln und das interessante Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen auf dem Platz zu konkretisieren.

3.2 Raumprogramm Primarschule

Das aktuelle Raumprogramm für die Schule sieht folgende Nutzungen vor:

- Primarschule mit zwölf Klassen inklusive zwei Doppelkindergarten mit rund 7'200 m² Geschossfläche (GF)
- Doppelturnhalle mit ca. 1'700 m² GF
- die Pausenfläche für die Schule mit 1'200–1'900 m²
- die Pausenfläche für die Kindergarten mit 800 m²
- erweiterbar um sechs zusätzliche Klassen

3.3 Wettbewerbsverfahren

Auf Basis der Testplanung wird ein anonymer Projektwettbewerb durchgeführt, für den sich Planungsteams bewerben können. Bei der Projektauswahl wird analog zu den Zielen der Arealentwicklung „Low Cost/Low Energy“ ein besonderes Augenmerk auf innovative Beiträge zu Nachhaltigkeitsfragen gelegt. Dazu werden entsprechende Expertinnen und Experten bei der Programmformulierung, Vorprüfung und Jurierung der Projekte beigezogen.

Der Wettbewerbsperimeter soll auch den Bereich des Quartierplatzes sowie das Areal der Stadtgärtnerei mit den bestehenden Werkhöfen einbeziehen. Damit kann eine umfassende Optimierung dieses Arealbereichs sichergestellt werden.

Der siegreiche Wettbewerbsbeitrag wird zusammen mit dem Planungsteam und den Projektbeteiligten nach der Standardprojektorganisation Schulen im Rahmen eines Vor- und Bauprojekts weiter ausgearbeitet. Falls dieser Beitrag auch bauliche Massnahmen im Bereich des Werkhofs der Stadtgärtnerei beinhaltet, wird die Projektorganisation mit Vertretern der Stadtgärtnerei entsprechend erweitert. Durch einen regelmässigen Austausch mit der Projektorganisation der Arealentwicklung „Am Walkeweg“ wird sichergestellt, dass auch die Anforderungen an den Quartierplatz berücksichtigt und alle Projekte auf dem Areal koordiniert bearbeitet werden.

4. Finanzbedarf

4.1 Investitionen

Die Investitionen sind projektabhängig und können vorerst nur sehr grob geschätzt werden. Als Richtgrösse wurden die erforderlichen Geschossflächen (GF) gemäss Standard-Raumprogramm (für ein zwölf-Klassen-Schulhaus inkl. zwei Doppelkindergarten, Tagessstruktur und Zweifach-Turnhalle) mit einem Preis von 3'100 Franken pro m² GF multipliziert. Daraus ergeben sich die reinen Gebäudekosten (BKP 2). Mit einem Zuschlag von 30% resultieren die gesamten Investitionen, inkl. Vorbereitung, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Nebenkosten und Mobiliar (BKP 1–9).

Geschossfläche (m ²)	Kosten Gebäude BKP 2	Gesamtinvestition
8'900 m ²	Fr. 27'590'000 (= 8'900 m ² GF x Fr. 3'100)	Fr. 35'867'000 . (= Fr. 27'590'000 x 1.3)

Für die Schätzung des Preises pro m² GF wurde ein Mittelwert aus den Erfahrungswerten von mehreren kantonalen und ausserkantonalen Schulhausneubauten beigezogen. Die Genauigkeit dieser Grobkostenschätzung liegt bei ±20%. Daraus ergibt sich für die Gesamtinvestitionen eine Bandbreite von rund 28,7 Mio. bis 43,0 Mio. Franken.

4.2 Projektierungskosten

Die Projektierungskosten von insgesamt 2,41 Mio. Franken ergeben sich wie folgt: Für die Bestimmung der erforderlichen Projektierungsmittel wird aufgrund der Erfahrung mit vergleichbaren Projekten von einer Gesamthonorarsumme von 16% der Gesamtinvestition ausgegangen. Davon entfallen gemäss SIA 102 (Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten) 9% auf das Vorprojekt, 21% auf das Bauprojekt und 2,5% auf das Bewilligungsverfahren. Daraus resultieren gesamthaft Projektierungskosten für die Phase 3 nach SIA (32,5% des Gesamthonorars) im Umfang von rund 1,9 Mio. Franken.

Die Kosten für die Projektierung der Betriebseinrichtungen der Schule werden auf 50'000 Franken geschätzt. Für Vorstudien und Planerevaluation (Projektwettbewerb) werden 460'000 Franken veranschlagt.

Vorstudien / Planerevaluation	Vor-, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren für Bau	Planung für Betriebs-einrichtungen	Total Projektierung
Fr. 460'000	Fr. 1'900'000 (= 35'867'000 x 0.16 x 0.325)	Fr. 50'000	Fr. 2'410'000

Kosten inkl. MwSt., Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz 97.9, Stand Oktober 2018

5. Vorgehen und Termine

Unmittelbar nach der Genehmigung der Projektierungsmittel soll die Planerevaluation gestartet werden, nach aktueller Einschätzung im 1. Quartal 2020. Die Planung mit dem Gewinnerteam kann voraussichtlich anfangs 2021 aufgenommen werden. Der Ratschlag für das Bauprojekt soll dem Grossen Rat Ende 2022 vorgelegt werden, die Bauarbeiten sollen 2023 beginnen. Läuft alles plangemäss, können im Sommer 2025 die ersten Kinder „Am Walkeweg“ in die Schule gehen.

6. Projektorganisation

6.1 Primarschule

Die Projektorganisation für die Primarschule erfolgt gemäss dem Konzept für den Investitionsablauf der Zentralen Raumdienste Kanton Basel-Stadt (ZRD) nach dem Drei-Rollen-Modell. Dabei fungiert das Hochbauamt im Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) als zentrales Baufachorgan, die Abteilung Raum und Anlagen im Erziehungsdepartement (ED) ist als Nutzerin vertreten und Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Finanzdepartement (FD) nimmt die Eigentümerinteressen wahr.

Die Baukommission als strategisches Kontrollorgan setzt sich aus dem FD (Immobilien Basel-Stadt), dem BVD (Hochbauamt) und dem ED (Raum & Anlagen) zusammen.

Einem Lenkungsausschuss Schulraum für alle Projekte im Rahmen der Schulharmonisierung obliegen die Steuerung und das Controlling über alle Projekte. Er berichtet direkt der regierungsrätlichen Delegation mit Vertretungen der drei involvierten Departemente ED, FD und BVD.

6.2 Werkhof Stadtgärtnerei

Die Projektorganisation wird mit Vertretern der Stadtgärtnerei erweitert, falls der Betrieb des Werkhofs von den Schulbaumassnahmen beeinträchtigt wird. Damit kann sichergestellt werden, dass auch der Bedarf der Stadtgärtnerei berücksichtigt wird.

6.3 Arealentwicklung

Mit der Projektorganisation der Arealentwicklung (u.a. Planungsamt, Tiefbauamt, Stadtgärtnerei, Immobilien Basel-Stadt, künftige Baurechtsnehmer) wird ein regelmässiger Austausch etabliert. Dies ermöglicht eine optimale Koordination aller Projekte auf dem Areal.

7. Raumwirksame Interessen

7.1 Kantonale Richtplanung

Die Zonenänderung und die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigen den kantonalen Richtplan und setzen dort geforderte Massnahmen um. Umgesetzt wird insbesondere die Massnahme aus Kapitel S4.2 des Richtplans, Schulbauten und -anlagen, in dem der Walkeweg als Standort für eine Primarschule aufgeführt wird. Auch umgesetzt wird die Massnahme aus Kapitel S2.5, Gebiete um Bahnhöfe und S-Bahn-Haltestellen, in dem mit dem Planungsgrundsatz D gefordert wird, das Umfeld der Bahnhöfe und S-Bahn-Haltestellen baulich zu verdichten und eine funktionale Nutzungsmischung anzustreben.

7.1.1 Stadtteilrichtplan Gundeldingen

Der Entwurf zum Stadtteilrichtplan Gundeldingen, der zwischen 20. Februar 2019 und 26. April 2019 in der öffentlichen Vernehmlassung war, und für den zurzeit die Ämterkonsultation im Hinblick auf die definitive Festsetzung erfolgt, sieht mit dem Objektblatt 10 (Stand öffentliche Vernehmlassung), die folgenden Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen für den Schulstandort am Walkeweg vor:

Planungsgrundsatz

Das Areal «Am Walkeweg» ist hauptsächlich durch Wohnnutzung und durch den neuen Schulstandort geprägt. Es ist deutlich verdichtet und weist eine soziale Durchmischung auf. [...]

Planungsanweisung

Das BVD (Planungsamt) begleitet kurz- bis mittelfristig die Transformation auf dem Areal «Am Walkeweg» zu einem neuen attraktiven Wohngebiet mit einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und sichert den neuen Schulstandort auf dem Areal. [...]

Zudem wird der Schulstandort in der Gesamtkarte neben dem Werkhof der Stadtgärtnerei festgesetzt (Objekt 10h).



Abb. 4: Ausschnitt Gesamtkarte Stadtteilrichtplan Gundeldingen vom 12. Februar 2019, 10h Primarschulstandort

Mit der vorliegenden Umzonung wird den Planungsgrundsätzen und Anweisungen aus dem Entwurf bereits entsprochen. Der Schulstandort wird durch die NöI-Zone gesichert. Sollte der Stadt-

teilrichtplan im Rahmen der Vernehmlassung angepasst werden, müssten diese Änderungen geprüft und die vorliegende Planung allenfalls angepasst werden.

7.2 Lärm

Die geplante Nöl-Zone liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III, was sowohl für den Werkhof als auch für die Primarschule geeignet ist.

7.3 Erschliessung

Die geplante Nöl-Zone ist hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt in der Gütekasse A. In Gehdistanz befinden sich die Tramhaltestelle MParc und der öV-Knoten Dreispitz mit der S-Bahn S3, den Tramlinien 10, 11 und E11 sowie den Buslinien 36, 37 und 47.

Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Areal besonders nach der Arealentwicklung lückenlos erschlossen. Der Schulweg im Vorbereich des Tramdepots und des Wolfgottesackers ist anspruchsvoll und wird deshalb im Rahmen der Arealentwicklung am Walkeweg verbessert. Dies ermöglicht den Schülern und Schülerinnen vom Areal Dreispitz Nordspitze herkommend einen sicheren Schulweg. Die Schulwegsicherheit über den Leimgrubenweg und/oder Walkeweg ist gewährleistet.

Das Areal ist für den motorisierten Verkehr erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeit wird aber auf die Anlieferung des Werkhofs und der Primarschule beschränkt.

Die Erschliessung mit den Werkleitungen erfolgt im Rahmen der Arealentwicklung. Das Erschliessungskonzept für die Arealentwicklung sieht eine Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Strom und Medien vom Walkeweg aus vor. Diese Erschliessung wird gleichzeitig mit der Primarschule und der ersten Bauetappe erstellt.

7.4 Altlasten

Auf dem Areal Walkeweg wurde während eines nicht datierbaren Zeitraums Kies abgebaut und die daraus resultierende Grube wieder verfüllt. Die Auffüllungen wurden durch die Immobilien Basel-Stadt untersucht. Gemäss den Untersuchungen besteht zwar kein zwingender Sanierungsbedarf, doch ist eine Sanierung im Zuge der Neubebauung aus Gründen des Eigentümerrikos angezeigt. Eine erste Schätzung der Sanierungskosten beläuft sich auf rund 20 Mio. Franken. Mit RRB 17/09/39 vom 21. März 2017 hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen, die Staatsrechnung 2016 entsprechend zu belasten, wobei rund 20 Mio. Franken als Rückstellung verbucht wurden. Die Bodensanierung ist für das Jahr 2021 geplant und wird unabhängig von der Primarschule im Zuge der weiteren Arealentwicklung durchgeführt. Ein kleiner Teil dieser Altlasten liegt innerhalb der projektierten Nöl-Zone.

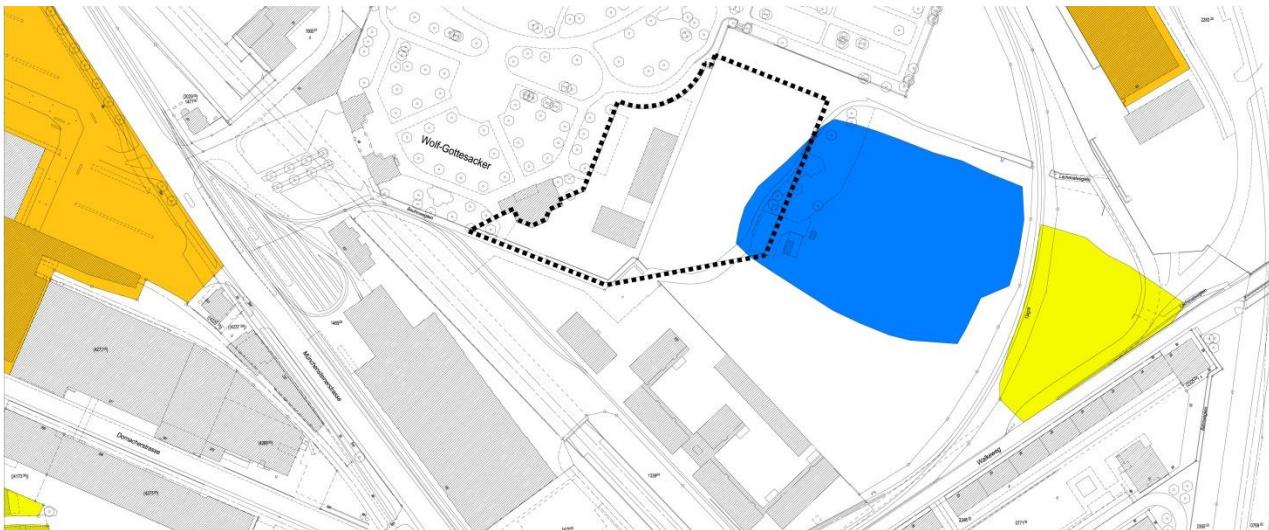


Abb. 5: Altlasten: untersuchungsbedürftig (blau), keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten (gelb)

7.5 ISOS/Denkmal

Der Wolfgottesacker steht inklusive seiner Vorzone unter Denkmalschutz, das Tramdepot der BVB sowie die historischen Gebäude der Siedlung Duggingerhof sind im kantonalen Inventar der schützenwertigen Gebäude. Verschiedene denkmalpflegerische Aspekte wurden bereits mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan 207.2 im Rahmen der Zonenplanrevision 2014 umgesetzt, so erfolgte die Höhenlimitierung auf neun Geschosse und zur Friedhofsmauer wurde die Grünanlagenzone geschaffen. Zudem wurde im Bebauungsplan unter Ziffer 2.4 festgeschrieben, dass bauliche Anlagen sensibel auf die schützenwertigen Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren haben. Diese Regelung bleibt weiterhin bestehen.

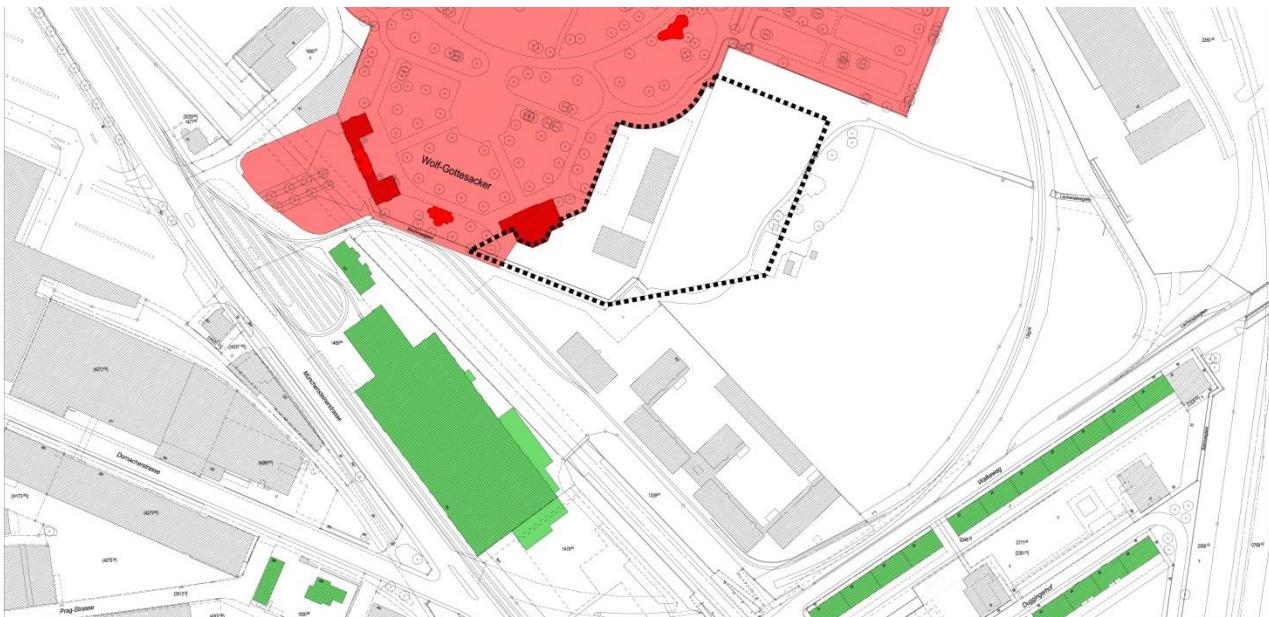


Abb. 6: Denkmal: Schutz (rot) & Inventarisierung (grün)

7.6 Nachhaltigkeit

Die Umzonung der Zone 4 in die NöI-Zone führt innerhalb des bestehenden Teilperimeters Zone 4 des Bebauungsplans zu einer baulichen Verdichtung resp. einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer von rund 1.06 auf ca. 1.29 BGF pro m². Diese Verdichtung stützt den geforderten nachhaltigen bzw. schonenden Umgang mit dem Boden. Dass diese bauliche Verdichtung und der gewählte Primarschulstandort richtig sind und zu einer übergeordneten nachhaltigen Entwick-

lung beitragen, hat der Studienentwurf der Architekten Camponovo Baumgartner Architekten gezeigt.

7.7 Kontakt- und Anlaufstelle Dreispitz

Die Kontakt- und Anlaufstelle Dreispitz (K+A) an der Münchensteinerstrasse 97 liegt in rund 200 m Entfernung von der geplanten Primarschule. Bei der Standortsuche für die K+A wurde eine ausreichende Entfernung zu einer (Primar)Schule/Kindergarten als Kriterium berücksichtigt, wobei als eine ausreichende Entfernung 300 m angenommen wurde. In der weiteren Planung für die Primarschule ist deshalb die K+A in der weiteren Nachbarschaft zu berücksichtigen. Längerfristig könnten Betriebszeiten und Standort der K+A überprüft werden.

7.8 Weitere raumwirksame Interessen

Weitere raumwirksame Interessen wie insbesondere Störfall, nichtionisierende Strahlung, Grün- und Freiräume, Ökologie, Klima sowie Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Nutzungsplanung nicht in widersprechender Weise berührt.

8. Mitwirkung

Im Studienverfahren zur Arealentwicklung „Am Walkweg“ waren Vertreter vom Duggingerhof und dem Quartier Gundeldingen beteiligt. Die Ergebnisse des Verfahrens wurden vom 10. bis am 24. September 2018 öffentlich ausgestellt, wobei die Reaktionen durchwegs positiv waren. Zudem hatte die Bevölkerung die Gelegenheit während der Planaufgabe Anregungen einzubringen.

9. Nutzungsplanerische Massnahmen

9.1 Änderung des Zonenplans

Die 8'095 m² innerhalb des Planungsperimeters werden von der heutigen Zone 4 in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse umgezont.

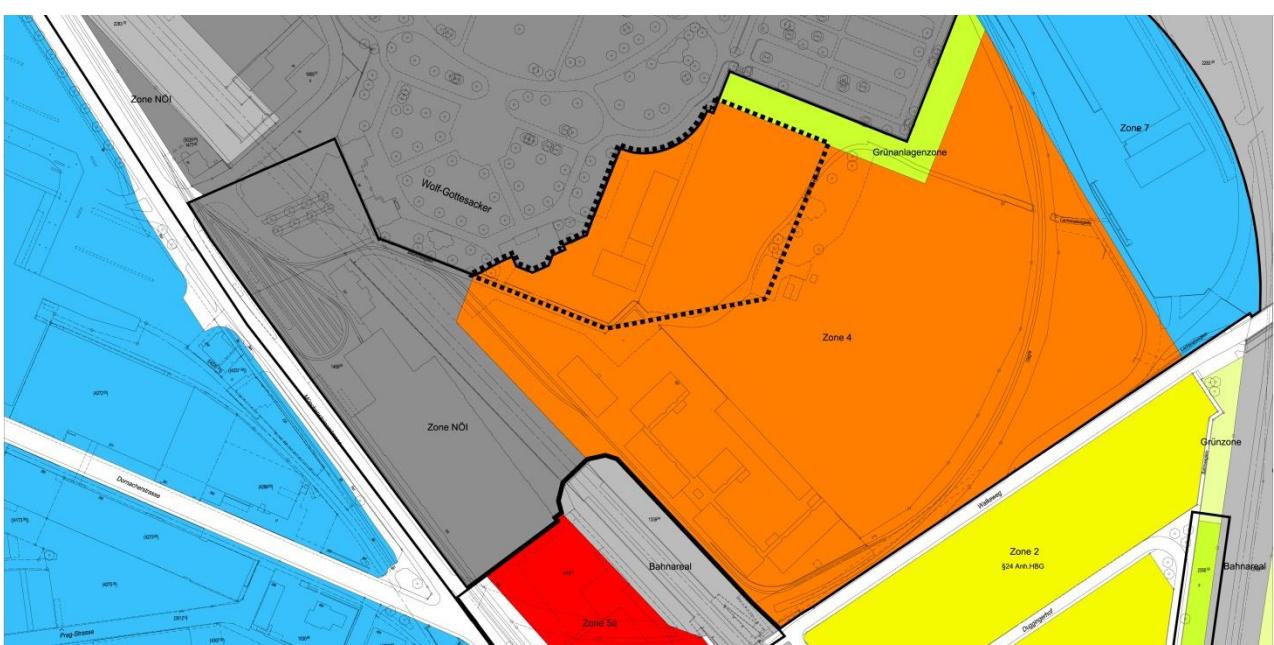


Abb. 7: Zonen bestehend, Plan genordet

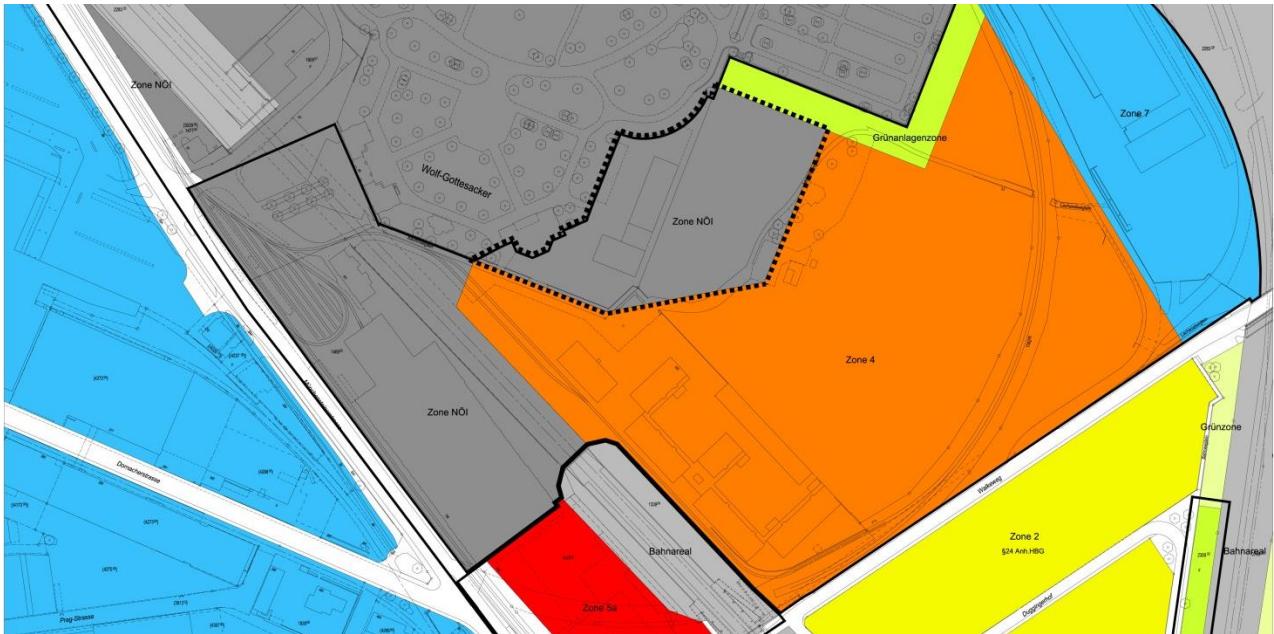


Abb. 8: Zonen neu, Plan genordet

9.2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2

Der Bebauungsplan 207.2 mit Grossratsbeschluss vom 15. Januar 2014 wird entsprechend den gleichlautenden Zweckbestimmungen im Ratschlag II der Zonenplanrevision wie folgt geändert:

2.4. Teilperimeter «Zone NÖL»

- a) ~~Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit dem Trambetrieb, dem Friedhof Wolf-Gottesacker oder der Erschliessung des Werkhofes der Stadtgärtnerei in funktionalem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus dient dieser Teilperimeter öffentlichen Freiraumnutzungen. Folgenutzungen des Tramdepots haben auf das öffentliche Interesse zu zielen.~~

Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Zudem wird der Plan zum Bebauungsplan zeichnerisch angepasst.

10. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom Mittwoch, 5. Juni bis am Freitag, 5. Juli 2019 lagen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenänderungsplan
- Bebauungsplanänderung

Während der Auflage sind keine Anregungen oder Einsprachen eingegangen.

11. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

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

12. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Christoph Brutschin
Regierungsrat



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Entwürfe Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss

betreffend Ausgabenbewilligung für die Projektierung der neuen Primarschule „Walkeweg“ mit zwei Doppelkindergarten

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Für die Projektierung des Neubaus einer Primarschule mit zwei Doppelkindergarten auf dem Areal „Am Walkeweg“ eine einmalige Ausgabe in der Höhe von insgesamt 2'410'000 Franken zu bewilligen. Diese Ausgabe setzt sich wie folgt zusammen:
 - Fr. 460'000 für die Durchführung von Vorstudien und die Planerevaluation (Projektwettbewerb) für den Neubau der Primarschule, zu Lasten der Planungspauschale des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt
 - Fr. 1'900'000 für die Projektierung des Neubaus der Primarschule zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung», Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt
 - Fr. 50'000 für die Projektierung der Betriebseinrichtungen der Schule, zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 6 «Bildung», Erziehungsdepartement

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Grossratsbeschluss

betreffend Zonenänderung im Bereich Münchensteinerstrasse, Walkeweg sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2 für die neue Primarschule „Walkeweg“

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'193 des Planungsamtes vom 11. Februar 2019 wird verbindlich erklärt.

II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2

Der Grossratsbeschluss betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel vom 15. Januar 2014 wird bezüglich Ziff. III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg) wie folgt geändert:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

Der Bebauungsplan Nr. 14'191 des Planungsamtes vom 11. Februar 2019 wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2.4 lit. a erhält folgende neue Fassung:

2.4. Teilperimeter «Zone NöI»

- a) Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

III. 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 Stimmberechtigten 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.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses

¹ SG 730.100.

in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die 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>

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Münchensteinerstrasse, Walkeweg sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2 für die neue Primarschule „Walkeweg“

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'193 des Planungsamtes vom 11. Februar 2019 wird verbindlich erklärt.

II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2

Der Grossratsbeschluss betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel vom 15. Januar 2014 wird bezüglich Ziff. III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg) wie folgt geändert:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

Der Bebauungsplan Nr. 14'191 des Planungsamtes vom 11. Februar 2019 wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2.4 lit. a erhält folgende neue Fassung:

2.4. Teilperimeter «Zone Nöl»

- a) Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

III. 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.

¹ SG 730.100.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die 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>

