



An den Grossen Rat

22.0704.01

BVD/P220704

Basel, 8. Juni 2022

Regierungsratsbeschluss vom 7. Juni 2022

## Ratschlag

### «Areal Horburg Dreirosen»

**Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Horburgstrasse, Müllheimerstrasse, Badenweilerstrasse und Wiesenschanzenweg (Areal Horburg Dreirosen)**

# Inhalt

<b>1. Begehren.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übersicht.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erläuterungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Perimeter.....	4
3.2 Geschichte und Wert des Areals .....	4
3.3 Ideenwettbewerb.....	6
3.4 Projekt «Une petite arcadie» .....	8
<b>4. Raumwirksame Interessen .....</b>	<b>12</b>
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt.....	12
4.2 Denkmalpflegerische Einschätzung.....	13
4.3 ISOS .....	14
4.4 Nationalstrasse «Nordtangente» .....	14
4.5 Stadtklima .....	15
4.6 Ökologie / Bäume.....	16
4.7 Lichteinfallswinkel .....	16
4.8 Schattenwurf .....	16
4.9 Sicherheitszonenplan Flughafen Basel-Mulhouse.....	18
<b>5. Nutzungsplanerische Massnahmen .....</b>	<b>18</b>
5.1 Bestehendes Recht.....	18
5.2 Festsetzung eines Bebauungsplans .....	19
5.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan .....	22
5.4 Wohnanteilplan .....	22
5.5 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge .....	22
<b>6. Auflage- und Einspracheverfahren .....</b>	<b>22</b>
6.1 Öffentliche Planaufgabe .....	22
6.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen .....	22
6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen.....	26
6.4 Zusammenfassung.....	35
<b>7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>	<b>36</b>
<b>8. Antrag.....</b>	<b>36</b>



## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich Horburgstrasse, Müllheimerstrasse, Badenweilerstrasse und Wiesenschanzenweg (Areal Horburg Dreirosen) zu genehmigen.

Mit dieser Planungsmassnahme können der historisch wertvolle Bestand und die preisgünstigen Wohnungen der Siedlung Horburg inklusive der grosszügigen Grün- und Freiflächen weitgehend erhalten werden. Gleichzeitig wird die Schaffung rund 100 zusätzlicher Wohnungen ermöglicht.

## 2. Übersicht



Abb. 1: Siedlung Horburg, Fotografie von 1962; Quelle: Architekturgeschichtliches Gutachten

Die Siedlung Horburg wurde 1947/48 von der Ciba für die Angestellten erbaut. Sie wurde auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt errichtet, weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte. Die Siedlung galt damals als wegweisend und fortschrittlich. 2011 wurde die Siedlung ins „Inventar der schützenswerten Bauten“ des Kantons aufgenommen.

Seit 2002 ist die Credit Suisse Anlagestiftung Eigentümerin des Areals. Aus Sicht der Eigentümerin fehlen beim Wohnungsangebot vor allem Klein- und spezielle Grosswohnungen. Wärmetechnisch, aber auch bezüglich Hindernisfreiheit oder Erdbebensicherheit, entsprechen die Gebäude nicht den heutigen Standards.

Das Areal ist der Zone 5a zugeordnet und aus heutiger baurechtlicher Sicht unternutzt. Rund eine Verdoppelung der Geschossflächen wäre ohne Baubeschränkungen möglich. Eine Vergrösserung des Wohnungsangebots auf dem Areal ist auch von kantonalem Interesse. Der Verdichtung stehen aber der Erhalt des historisch wertvollen Bestands sowie des grosszügigen Grün- und Freiraums gegenüber.

Mit einem Ideenwettbewerb wurde 2017 nach Wegen gesucht, wie eine Verdichtung im Einklang mit dem wertvollen Bestand erreicht werden könnte. Das Beurteilungsgremium hat den Vorschlag „Une petite arcadie“ von Buchner Bründler Architekten aus Basel einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Projektvorschlag sieht einen Neubau entlang der Horburgstrasse mit zwei unterschiedlich hohen Türmen auf einem Sockelbau vor. Der Entwurf ermöglicht eine Verdichtung bei gleichzeitigem Erhalt der Gebäudesubstanz, des bestehenden erschwinglichen Wohnraums sowie der grosszügigen Grün- und Freiräume. Er dient nun als Grundlage für einen Bebauungsplan.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans verständigten sich die Grundeigentümerin und die kantonale Denkmalpflege auf einen Schutzvertrag. Der Vertrag schützt die herausragenden Qualitäten der Siedlung. Eine sanfte Weiterentwicklung des Bestands bleibt aber möglich, um die Wohnungen langfristig den zeitgemässen Anforderungen und Bedürfnissen anpassen zu können. Der Vertrag wurde am 19. Oktober 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

### 3. Erläuterungen

#### 3.1 Perimeter

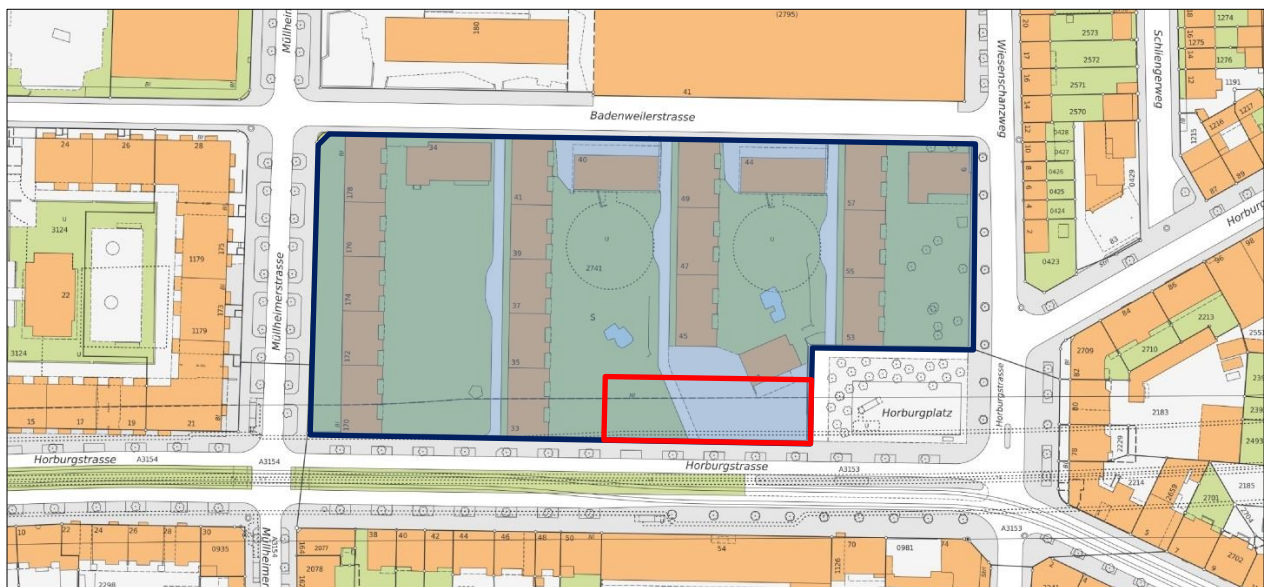


Abb. 2: Siedlung Horburg, Ausschnitt Stadtplan (ein Massstab, Plan genordet); blau markiert: Siedlung Horburg, rot umrandet: Bereich Neubau

Das Areal Horburg Dreirosen umfasst die Parzelle 7/2741 mit einer Grundfläche von 15'184 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wird begrenzt von der Badenweilerstrasse im Norden, dem Wiesenschanzweg im Osten, der Horburgstrasse im Süden und der Mühlheimerstrasse im Westen. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Credit Suisse Anlagestiftung (kurz CSA) und beherbergt heute 160 Wohnungen, eine Werkstatt, eine Kindertagesstätte sowie einen Kindergarten und bietet 51 Parkplätze.

#### 3.2 Geschichte und Wert des Areals

Die Siedlung Horburg wurde in den Jahren 1947/48 vom Basler Architekten Arnold Gfeller zusammen mit Hans Von der Mühl und Paul Oberrauch erbaut. Sie wurde als Werksiedlung für die expandierende Chemiefabrik Ciba im Quartier Klybeck errichtet. Durch die Nähe zur Fabrik hatten die im Werk arbeitenden Bewohnerinnen und Bewohner einen kurzen Arbeitsweg und die Firma profitierte von der schnellen Einsatzbereitschaft ihrer betriebseigenen Feuerwehrleute. Zudem war der Bau der Siedlung eine Reaktion auf die grosse Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg.





Abb. 3: Fotografie 1948, Blick Richtung Westen. Links die Horburgstrasse; Quelle: Architekturgeschichtliches Gutachten

### 3.2.1 Die Situation und Wirkung ab 1948

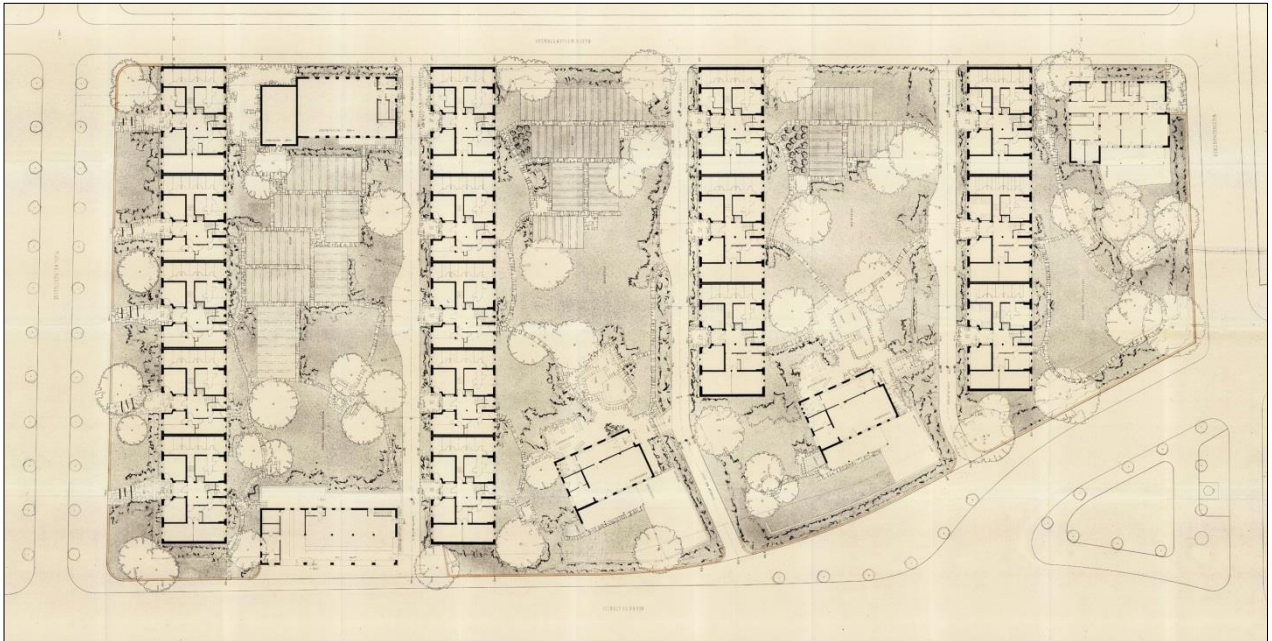


Abb. 4: Situationsplan Projekt 1947; Quelle: Staatsarchiv Basel-Stadt (kein Massstab, Plan genordet)

Das Ensemble umfasste vier sechsgeschossige, parallel stehende Wohnblöcke und fünf eingeschossige punktuell gesetzte Nebenbauten: Ein Kinderhort, zwei Kindergärten, eine Heizzentrale und ein Laden für den täglichen Bedarf.

Die Siedlung entsprach mit der Zeilenbauweise und dem parkartigen Aussenraum den zentralen Forderungen der Moderne und zeichnete sich in ihrer Grosszügigkeit, ihrer Vielgeschossigkeit und der reichen Detaillierung durch eine fortschrittliche Architekturauffassung im damaligen Kontext aus. Sowohl die grossen Dimensionen und Höhen der Wohnblöcke, als auch die repetitive Fassadenstruktur und das Walmdach mit schlankem Dachvorsprung in Anlehnung an ein Flugdach waren Ausdruck hoher Modernität.

Aufgrund der stilistischen Qualitäten und des zu seiner Zeit hohen Ausbaustandards mit Lift und Loggien fand die Werksiedlung hohe Beachtung in der Fachwelt und gilt bis heute als herausragendes Baudenkmal der Nachkriegsmoderne in Basel.

### **3.2.2 Veränderungen der Parzelle**

Als innerstädtische Werksiedlung kam der Siedlung eine hohe sozial- und wirtschaftshistorische als auch typologische Bedeutung zu. 1955 wurden nachträglich zwei Garagentrakte mit jeweils einer Tiefgarage als frühe Exempel dieses Gebäudetypus und als Reaktion auf die aufkommende Massenmotorisierung errichtet.

Die Setzung der beiden Kindergärten und des Ladengebäudes, die am Südrand der Parzelle an der Horburgstrasse zwischen den Wohnblöcken II-IV verorten waren, war geprägt durch den Verlauf der damals noch diagonal zur Parzelle verlaufenden Horburgstrasse (siehe Abb. 4).

1994 starteten die Arbeiten an der Untertunnelung der Horburgstrasse für die Nordtangente. Dabei kam es zum Abbruch des eingeschossigen Ladengebäudes und eines Kindergartens auf der Südseite des Areals. Die Horburgstrasse verlor zugunsten des neu angelegten Horburgplatzes seine diagonale Abzweigung und wurde im (heute bestehenden) geraden Verlauf weitergeführt. Die Parzelle wurde damit grösser und erhielt eine neue Kontur parallel zur Horburgstrasse.

Der heute noch verbliebene Kindergarten erinnert mit seiner diagonalen Ausrichtung an den früheren Strassenverlauf. Die Ausrichtung des Kindergartens sowie der Abstand der Wohnblöcke von der Horburgstrasse sind heute aber nicht mehr verständlich und bieten Raum für eine städtebauliche Interpretation, Neuordnung und Verdichtung.

### **3.2.3 Heutige Bedeutung und Bedarfsdeckung durch den Neubau**

Die bestehende Siedlung bietet mit ihren 30 Zweieinhalb-, 80 Dreieinhalb-, 45 Viereinhalb- und 5 Fünfstückwohnungen ein Wohnangebot für Familien. Die heute besonders nachgefragten Eineinhalb- und Zweieinhalbzimmer- sowie allfällige Clusterwohnungen für Wohngemeinschaften fehlen und sollen nun in einem Neubau zusätzlich angeboten werden. Die 1994 weggefallene Gewerbefläche des Ladengebäudes wird im Erdgeschoss des Neubaus wieder Platz finden.

## **3.3 Ideenwettbewerb**

Mit einem Ideenwettbewerb wurde nach einer Lösung gesucht, die eine hohe städtebauliche sowie architektonische Qualität aufweist und gleichzeitig verantwortungsvoll mit dem Bestand umgeht sowie nachhaltig wirtschaftlich realisiert und betrieben werden kann.

Das Verfahren wurde als einstufiger Ideenwettbewerb mit Präqualifikation im Einladungsverfahren durchgeführt. Das Beurteilungsgremium setzte sich nebst der Bauherrschaft aus externen Experten der Architektur und Landschaftsarchitektur, dem Kantonsbaumeister sowie dem kantonalen Denkmalpfleger (aus Verfahrensgründen als nicht abstimmender Experte) zusammen.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen von 21 angefragten Planungsteams wurden folgende acht Teams ausgewählt: Buchner Bründler, Basel; Christ & Gantenbein, Basel; Degelo Architekten, Basel; Jessenvollenweider, Basel; Luca Selva, Basel; Miller & Maranta, Basel; Miroslav Sik, Zürich; Rolf Mühlethaler, Bern

Im Rahmen der Jurierung hat das Beurteilungsgremium der Bauherrschaft empfohlen, drei sehr unterschiedliche Lösungsansätze vertiefter bearbeiten zu lassen, damit eine wesentlich präzisere Vergleichbarkeit und damit Beurteilung der drei Projekte möglich wurde.

„Aufgrund der Abwägung aller Aspekte beurteilt das Preisgericht das Projekt «Une petite arcadie» als den bestgeeigneten Vorschlag. Die städtebauliche Setzung ist überzeugend. Mit der uneingeschränkten Erhaltung der Bestandssiedlung werden die denkmalpflegerischen Ziele maximal erreicht. Der längerfristige Erhalt der preisgünstigen Wohnungen und damit der heutigen Mieterschaft ist ebenfalls ein positiver Aspekt. Die zu erwartende Rendite ist angemessen.“  
(Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom 9. November 2017)



Abb. 5: Vorschlag «Une petite arcadie» von Buchner Bründler, Basel; Quelle: Jurybericht vom 9.11.2017



Abb. 6: Vorschlag «baseloneta» von Rolf Mühlenthaler, Bern; Quelle: Jurybericht vom 9.11.2017



Abb. 7: Vorschlag «Six» von Luca Selva, Basel; Quelle: Jurybericht vom 9.11.2017

Die Verdichtung im Vorschlag «Une petite arcadie» ist im Vergleich zum zweitplatzierten Projekt «baseloneta», das ein ganz anderes Verdichtungskonzept vorsieht, aufgrund der geringeren zusätzlichen Bruttogeschossfläche, deutlich weniger eingreifend in den Bestand.



### 3.4 Projekt «Une petite arcadie»



Abb. 8: Projekt «Une petite arcadie», Visualisierung, Sicht auf Horburgplatz; Quelle: Buchner Bründler, 2020

Die Horburgstrasse markiert einen Bruch in der Stadtstruktur. Auf der Nordseite finden sich nicht mehr die für das Kleinbasel sonst typischen Blockrandstrukturen. Das ist besonders in der Siedlung Horburg auch heute noch sichtbar. Die Werksiedlung war Teil des Areals der ehemaligen Ciba. An der Nahtstelle Horburgstrasse manifestiert sich der Übergang vom Wohn- zum Industriequartier. Diese spezielle städtebauliche Situation liegt dem Entwurf «Une petite arcadie» von Buchner Bründler zugrunde. Die Architekten schlagen ein längliches Gebäude entlang der Horburgstrasse vor. Auf einem dreigeschossigen Sockel bauen ein höheres Gebäude mit einer Höhe von 28 m sowie ein Hochhaus mit einer Höhe von 52 m auf.

In konsequenter Weise verknüpft der Entwurf die Bedingungen des Ortes und der Aufgabe in einem neuen Gebäudekörper. Dieser ergänzt die Siedlung Horburg und tritt mit den bestehenden Gebäuden in einen Dialog. Die Anlage wird angemessen erweitert und der Erhalt des Bestandes ermöglicht. Das neue Gebäude passt sich in die offene Siedlungsstruktur der 1940er-Jahre ein und lehnt sich der Architektursprache der Epoche an. So entsteht ein neues Gesamtensemble, das die architektonische Eigenständigkeit des Gevierts fortschreibt.

Der Neubau nutzt geschickt die mit dem Bau der Nordtangente hinzugewonnene Parzellenfläche. Der Kindergarten muss dem neuen Gebäude weichen, er wird aber auf dem Areal selbst ersetzt. Mit der effizienten Gebäudestruktur und der Höhenentwicklung wird eine verträgliche Nutzungsdichte erreicht. Dank der Kompaktheit verbleibt ein hoher Freiflächenanteil.

Über den geschützten Zugangsbereich an der Horburgstrasse gelangt man zu den zentralen Erschliessungskernen. Loggien erlauben den Bewohnerinnen und Bewohnern einen direkten Aussenraumbezug. Im Sockel werden im Erdgeschoss Gewerbeflächen angeboten. Im 1. und 2. Obergeschoss folgen entweder Cluster- und Familienwohnungen oder im Zwischenbau allenfalls

Gewerbe- und Büroflächen. Darüber befinden sich Wohnungen im Segment 1.5 bis 3.5 Zimmer sowie wenige 4.5 Zimmer-Wohnungen im oberen Turmabschluss. Insgesamt entstehen so rund 100 zusätzliche Wohnungen. Mit dem vielfältigen, den Bestand ergänzenden Wohnraumangebot kann eine Durchmischung der Bewohnerschaft unterstützt werden.

### **3.4.1 Parkierung und Erschliessung**

Die Siedlung Horburg ist gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Sie liegt direkt an der Tramlinie 14 und in der Nähe der Tramlinien 8 und 17 sowie etwas weiter entfernt auch an der Buslinie 30. Dies ist eine optimale Voraussetzung für eine verdichtete Bebauung. Künftig wird zudem die geplante Tramstrecke zur Erschliessung des Klybeck-Areals einen Beitrag zur ÖV-Erschliessung der Siedlung Horburg beitragen. Auch die Veloerschliessung ist sehr gut. Das Areal liegt im Veloroutennetz am Schnittpunkt mehrerer Basisrouten und einer Pendlerroute und nur wenige Velominuten vom Bad Bahnhof und vom Kleinbasler Stadtzentrum entfernt. Für Autos und Lieferverkehr ist das Areal ebenfalls gut erreichbar.

In den Eingangsbereichen der bestehenden Gebäude befinden sich heute jeweils ein bis zwei Räume mit je acht Velostellplätzen, auf dem gesamten Areal also insgesamt 176. Mit dem Neubau kommen 298 Velostellplätze in zwei eingeschossigen Nebenbauten hinzu. Gemäss der Velostellplatzverordnung sind für den Neubau im jetzigen Planungsstand rund 275 Velostellplätze zu realisieren. Die Anzahl hängt von der Anzahl Zimmer und den weiteren Nutzungen ab. Die tatsächliche Anzahl Stellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein. Mit einer späteren Sanierung der bestehenden Bauten werden zusätzlich rund 300 Veloabstellplätze realisiert werden müssen. Die dazu notwendige Fläche kann im Bereich A2 (s. Abb. 16) gegen die Horburgstrasse ergänzt werden. Für Motorräder sind knapp dreissig Stellplätze geplant.

Heute bestehen auf dem Areal in zwei kreisförmigen Tiefgaragen und zwei eingeschossigen Nebenbauten 51 Parkplätze für Autos. Mit dem Neubau soll eine der beiden Tiefgaragen durch eine etwas Grössere mit 66 Parkplätzen ersetzt werden. Damit wird auch der Ersatz des eingeschossigen Nebenbaus entlang der Badenweilerstrasse nötig. Gemäss aktuellem Stand sind damit auf dem Areal insgesamt 91 Parkplätze zu erwarten, also 40 Parkplätze mehr als heute. Mit den insgesamt rund 260 Wohnungen auf dem Areal nach Abschluss des Neubaus liegt die Quote bei 35% und damit leicht unter dem kantonalen Mittel der Anzahl Fahrzeuge pro Haushalt.

Um ein autoarmes Wohnen zu ermöglichen, beabsichtigt die Bauherrschaft zusätzliche Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes im weiteren Planungsprozess umzusetzen. Dabei stehen unter anderem folgenden Konzepte/Massnahmen im Vordergrund:

- MIV: Eigene, gemeinsam genutzte Pool-Fahrzeuge (Auto Sharing-Angebot) in Einstellhalle: Bedarfsgerechte Anzahl zwischen drei bis fünf Fahrzeugen. Die Fahrzeuge sollen durch einen externen Anbieter betrieben werden (z.B. Mobility oder Sharoo), der zuständig für die Wartung der Fahrzeuge und das Buchungsportal ist. Verschiedene Fahrzeugkategorien sind denkbar.
- Velo: Attraktive Zweiradabstellplätze (nahe Eingang, möglichst ebenerdig und gedeckt, sicher, einfach zu benutzen, in genügender Anzahl) inkl. Abstellmöglichkeiten für Spezialräder und Veloanhänger (ggf. mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes)

### **3.4.2 Freiraum**

Anstatt ausserhalb der Stadt Doppeleinfamilienhäuser mit Nutzgärten zu errichten, baute die Ciba eine für die 1940er-Jahre verhältnismässig grosse Werksiedlung in der Nähe der Fabrik – einen sechsgeschossigen Zeilenbautypus mit weiten Aussenräumen in landschaftlicher Gestaltung, mitten in der Stadt. Balkone ersetzen die Privatgärten im Erdgeschoss und grosszügige gemeinschaftliche Aussenräume ersetzen das «Ländliche». Das Verhältnis zum öffentlichen Raum war damals klar: gefasste Aussenräume für die Bewohnerinnen und Bewohner selbst.

Mit dem Neubau werden die beiden mittleren Höfe umgestaltet. Dies wird durch die Bauarbeiten am Neubau und dem Ersatz einer der beiden Parkgaragen notwendig. Die zwei weiteren Höfe folgen allenfalls später. Mit dem jetzigen Projekt wurde auf konzeptioneller Stufe bereits eine langfristige Gestaltungsstrategie entwickelt, die in Etappen umgesetzt werden kann.



Abb. 9: Frei- und Grünraumkonzept; Quelle: Antón Landschaft (kein Massstab, Plan genordet); violett markiert: Strauch- und Staudenvegetation; grau: später mögliche Etappen

Die Flächen zwischen den vier Zeilen weisen im Freiraumkonzept unterschiedliche räumliche Qualitäten und damit verschiedene Nutzungsangebote auf. Die Grundsätze der Raumweite, der Funktionstrennung, der Baumpflanzung und der sorgfältigen Gestaltung von Fusswegen und Mauern werden im Projekt beibehalten und vorsichtig weiterentwickelt. Das neue Haus steht auf der asphaltierten Strasse und vermittelt zwischen ihr und den Gärten. Eine üppige Strauch- und Staudenvegetation säumt die Fassaden und fasst die Gärten blumig ein. Der Horburgplatz wird zum urbanen Quartierplatz am Fusse des neuen Hochhauses.

### 3.4.3 Nachhaltigkeit / Energie

Der Neubau wird nach dem MINERGIE® Standard gebaut. Zusätzlich plant die CS eine Zertifizierung nach dem CS-eigenen „Green Property“ Standard.

Das Minergie-Label wird vom gleichnamigen Verein nach einem aufwändigen Prüfprozess vergeben (zertifiziert). Der Verein wird vom Bund, von den Kantonen, von der Wirtschaft und Schulen getragen. Das Ziel des Labels beschreibt der Verein wie folgt:

*Der Minergie-Standard definiert das Schweizer Niedrigenergie-Gebäude. Seit seiner Lancierung im Jahr 1998 wurden über 40'000 Gebäude mit dem wichtigsten Label für komfortable und energieeffiziente Gebäude zertifiziert. Zentrale Punkte beim Minergie-Standard sind eine gut gedämmte Gebäudehülle, eine hocheffiziente und erneuerbare Energieversorgung und die kontrollierte Lüfterneuerung.*

*Die zu erreichende Minergie-Kennzahl unterschreitet die gesetzlichen Anforderungen an den Wärmebedarf und setzt neue Massstäbe beim elektrischen Bedarf. Im Neubau ist der Einsatz von erneuerbaren Energien vorgegeben. Ausserdem muss ein Teil des Strombedarfs durch eigens produzierten Strom gedeckt werden.*



Der «Green Property» Standard ist ein Gütesiegel für nachhaltige Immobilien. Entwickelt wurde es von Credit Suisse Asset Management zusammen mit dem Ingenieur- und Planungsunternehmen Amstein + Walthert. Der Standard verfolgt gemäss eigener Aussage einen ganzheitlichen Ansatz, der Umwelt und Soziales sowie Aspekte der Unternehmensführung berücksichtigt. Das Gütesiegel setze hohe Massstäbe für einen nachhaltigen Umgang mit Liegenschaften.

#### **3.4.4 Denkmalschutz / Schutzvertrag**

Im 2014 präsentierte die CSA der Kantonalen Denkmalpflege eine Machbarkeitsstudie zur Verdichtung oder zum Ersatz der Siedlung Horburg. Die Kantonale Denkmalpflege wurde involviert, da sich die Siedlung im Inventar der schutzwürdigen Baudenkmäler befindet.

Das präsentierte Szenario zeigte drei Möglichkeiten der Verdichtung auf: Ergänzung mit Hochhaus, Teilersatz und Totalabbruch mit Neubau. Um eine Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Siedlung zu schaffen, liess die Kantonale Denkmalpflege ein Gutachten erarbeiten. Dieses kam zum Schluss, dass der Siedlung ein hoher architekturgeschichtlicher, städtebaulicher und sozialgeschichtlicher Stellenwert zukommt. Das Gutachten beurteilte die Siedlung deshalb als schutzwürdig. In der Folge unterbreitete die Kantonale Denkmalpflege den Antrag dem Denkmalrat. Dieser folgte in seiner Sitzung vom 17. März 2015 dem Antrag und bestätigte, dass die Siedlung Horburg schutzwürdig sei. Die Erhaltung und mögliche Verdichtung der Siedlung sei im Rahmen einer Testplanung zu prüfen.

Auf Empfehlung des Planungsamtes organisierte die Eigentümerin 2017 einen Ideenwettbewerb, aus dem das Siegerprojekt «une petite arcadie» zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Dieses konnte eine überzeugende Lösung aufzeigen, die den weitgehenden Erhalt der historisch wertvollen Siedlung Horburg ermöglicht. Der konkrete Schutzzumfang für die bestehende Siedlung wurde daraufhin zwischen der Eigentümerin und der Kantonalen Denkmalpflege geklärt und in einem Schutzvertrag gemeinsam vereinbart.

Der Schutzvertrag wurde mit RRB 21/30/8 vom 19. Oktober 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

#### **3.4.5 Entwässerung / Versickerung**

Für die Meteorwasserversickerung wird ein Konzept mit normgerecht<sup>1</sup> dimensionierten Versickerungsanlagen vorgesehen. Gemäss Versickerungskarte des Kantons Basel-Stadt liegt das Projektareal in einem Gebiet mit guter Versickerungsmöglichkeit.

Die Versickerung von Meteorwässern ist in den vorhandenen, sauberen Niederterrassenschotter möglich. Beachtet wurden die geometrischen Randbedingungen des Projekts sowie ein Mindestabstand der Untergeschosse zum Hochwasserspiegel (ca. 247.5 m ü. M.) von mind. 1 m.

Das Dachwasser wird generell unterirdisch versickert. Für die Entwässerung der Dachfläche wird ein nach unten geöffneter Betonkasten (ohne seitliche Abströmung) mit genügend grosser Grundfläche, bei einer Einstauhöhe von einem Meter erstellt. Dieser befindet sich unter der neuen Autoeinstellhalle. Die kleineren Bauwerke verfügen jeweils über einen eigenen separaten Betonversickerungsschacht. Die Versickerung des anfallenden Wassers auf den unterkellerten Freiflächen soll über durchlässige Schichten im Hinterfüllungsraum der unterirdischen Bauten geschehen.

Die bestehenden Gebäude sollen zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden. Künftig darf kein Regenwasser mehr in die Kanalisation abgeleitet werden. Die Dach- und Balkonwasser werden heute über eine bestehende Mischwasserkanalisation gesammelt. Diese Leitungen werden bei der Sanierung an entsprechender Stelle gekappt, neu gebündelt und zu neuen, entsprechend dimensionierten unterirdischen Versickerungsanlagen auf der Parzelle geführt. Entsprechende Versickerungsflächen sind in den nicht unterkellerten Höfen vorhanden.

---

<sup>1</sup> SN 592 000 «Liegenschaftsentwässerung»

## 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.

#### 4.1.1 Ebene Strategie

Auf strategischer Ebene fordert der Kantonale Richtplan in der Strategie ST4 *Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen* und in der Strategie ST5 *Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern*. Die Entwicklung der Siedlung Horburg kommt diesen beiden strategischen Forderungen nach.

- Gemäss Strategie ST4 *Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen* sollen zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden (u.a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten).
- Gemäss Strategie ST5 *Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern* sollen bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine optimale Nutzungsmischung angestrebt sowie hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumgestaltung eingehalten werden. Zudem ist insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum anzustreben. Das baukulturelle Erbe wird berücksichtigt. Grundlage bilden qualitätssichernde Verfahren und eine sorgfältige Nutzungsplanung.

#### 4.1.2 Ebene Massnahmen

Auf Ebene Massnahmen berührt der Neubau die Objektblätter «S1.1 Entwicklung des Siedlungsgebiets», «S1.3 Vertikale Verdichtung» und «S1.4 Hochhäuser».

##### **Objektblatt S1.1: Entwicklung des Siedlungsgebiets (Preisgünstiger Wohnraum)**

Als Planungsgrundsatz fordert der Richtplan, dass bei den im Richtplan explizit bezeichneten Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstiger Wohnraum anzustreben sei. Im Rahmen der Nutzungsplanung seien entsprechende Potenziale zu prüfen und Anteile festzulegen. Die Siedlung Horburg wird im Richtplan nicht als solche Arealentwicklung bezeichnet

Das Projekt ermöglicht eine Verdichtung und gleichzeitig den Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum. Es zeigt gut, wie sich Interessen – das Schaffen von neuem Wohnraum und der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum – in Einklang bringen lassen.

##### **Objektblatt S1.3: Vertikale Verdichtung**

Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zur vertikalen Verdichtung fest, dass der Kanton Gelegenheiten nutzt, um mittels vertikaler Verdichtung zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen. Damit eine hochwertige und stadtverträgliche Entwicklung gewährleistet ist, erfolgen Massnahmen der vertikalen Verdichtung nur in geeigneten und mit stadtgerechtem Verkehr gut erschlossenen Gebieten auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren. Diese Verfahren sollen die Einbettung der neuen Bau- und Nutzungsstrukturen in den Stadt- und Quartierkontext gewährleisten, den nötigen Freiraum sichern und Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung schaffen. Diese Anliegen sind in der Regel über Bebauungspläne zu sichern, was hier der Fall ist.

##### **Objektblatt S1.4: Hochhäuser**

Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zu Hochhäusern fest, dass im Rahmen von Planungen für Hochhäuser der Umgang mit der städtebaulichen Situation zu klären und darzulegen sei. Neben

der Eignung des Standortes in städtebaulicher Hinsicht, der hohen Qualität der Baute in ihrer Erscheinungsform und der Minimierung des Schattenwurfs auf Nachbarliegenschaften durch gute Positionierung ist darauf zu achten, dass Hochhäuser folgenden Aspekten Rechnung tragen:

- mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar und mit dem Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossen;
- im Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen;
- den historischen, geschützten Gebäudebestand berücksichtigen;
- innovative technologische Lösungen integrieren (Energieeffizienz/-produktion, Bauökologie);
- keine die Umwelt störenden Effekte erzeugen (indem u.a. die Belange des Vogelschutzes beachtet und die klimatischen Auswirkungen dargelegt sind);
- gegebenenfalls zusätzliche Grün- und Freiräume ermöglichen und die naturräumliche Vernetzung unterstützen.

Als Grundlage für die Beurteilung von entsprechenden Projekten und Planungsvorhaben gilt das Konzept für Hochhäuser («Hochhäuser in Basel»). Gemäss diesem Konzept sollen neue Hochhäuser im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen.

Das Areal der Siedlung Horburg ist im Hochhauskonzept der Stadt Basel nicht ausdrücklich als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet. Der Bau eines Hochhauses unterstützt im vorliegenden Fall aber den Erhalt von historisch wertvollem und erschwinglichem Wohnraum, den Erhalt eines grosszügigen Grün- und Freiraums und besetzt den städtebaulich unklaren Ort positiv. Er markiert den Übergang von den gründerzeitlichen Blockrandstrukturen südlich der Horburgstrasse zu dem heterogenen Industriegebiet nördlich davon und zeichnet damit besonders die Horburgstrasse als wichtige städtische Achse aus. Das Hochhaus fasst zudem den Horburgplatz auf der Westseite räumlich besser ein.

Damit orientiert sich der Projektvorschlag am städtebaulichen Prinzip der punktuellen Akzentuierung. Das Hochhauskonzept fasst dieses Prinzip folgendermassen zusammen: «Städtebaulich bietet der Hochhausbau Chancen zur Gliederung des um den alten Stadtkern entstandenen Siedlungsgebiets. Mit der Zeichensetzung entstehen Orientierungshilfen in der Stadt, die bei guter Gestaltung einen wichtigen Beitrag zur Identifikation leisten. Stadteingänge können mit Torbildungen verdeutlicht und wichtige Verbindungsachsen mit Merkzeichen akzentuiert werden».

## **4.2 Denkmalflegerische Einschätzung**

Aufgrund ihrer hohen architektur- und sozialgeschichtlichen Bedeutung ist die Werksiedlung der Ciba auf dem Horburgareal ein herausragendes Baudenkmal der Nachkriegsmoderne in Basel. Es war aus diesem Grund auch bereits im Inventar der erhaltenswerten Gebäude des Kantons Basel-Stadt gemäss §§ 6 und 14 der Denkmalschutzverordnung eingetragen. Dem Inventar kommt keine Rechtswirkung zu. Es dient aber bei Planungs- und Bauvorhaben als Hinweis, dass eine enge Abstimmung mit der kantonalen Denkmalflege zu erfolgen hat.

Dies ist hier geschehen und hat zum vorliegenden Projektvorschlag geführt, der einen weitgehenden Erhalt des Bestandes sicherstellt. Für den weiteren Umgang mit der wertvollen Bausubstanz haben sich die Bauherrschaft und die kantonale Denkmalflege parallel zum Bebauungsplanverfahren auf einen Schutzvertrag gemäss den §§ 14 und 15 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes geeinigt. Damit wurden diese Gebäude mit der Genehmigung des Vertrags durch den Regierungsrat am 19. Oktober 2021 unter Schutz gestellt. Eine Anpassung an heutige Gebäudestandards bleibt unter Auflagen möglich.

### 4.3 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS<sup>2</sup> 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.

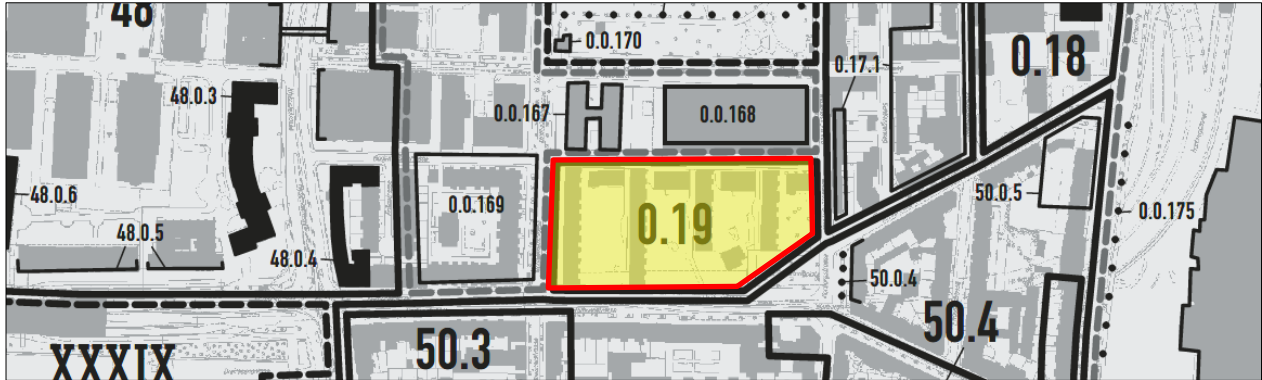


Abb. 11: Ausschnitt ISOS, gelb (0.19): Siedlung Horburg; Quelle: ISOS Basel-Stadt (kein Massstab, Plan genordet)

Die Siedlung Horburg wird im ISOS als Gebiet der Aufnahmekategorie A zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Aufnahmekategorie A bedeutet, dass das Gebiet noch seine ursprüngliche Substanz hat, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume historisch aus der gleichen Epoche stammen, bzw. eine spezifische oder regionaltypische Prägung aufweisen. Erhaltungsziel A bedeutet, dass die Substanz aller Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten sei und störende Eingriffe zu beseitigen seien. Die Planlegende sagt dazu folgendes:

*B 0.19 Werksiedlung Horburg der Ciba, 1947–49, vier fünfgeschossige Wohnhauszeilen senkrecht zur Strasse, dazwischen Grünflächen, Kindergartenpavillons und Garagentrakte*

Der nun geplante Neubau ermöglicht den weitgehenden Erhalt der wertvollen Siedlung. Lediglich der Kindergarten im südöstlichen Eck des Areals sowie eine der beiden nachträglich ergänzten unterirdischen Autoeinstellhallen müssen weichen; der Kindergarten wird aber auf dem Areal selbst ersetzt. Mit dem Vorschlag kann nicht nur die Substanz weitestgehend erhalten werden. Auch die Struktur bzw. die städtebauliche Komposition der Siedlung bleibt sichtbar. Damit kann dem Erhaltungsziel A bei gleichzeitiger Verdichtung entsprochen werden.

### 4.4 Nationalstrasse «Nordtangente»

Das Baufeld des Neubaus steht zu einem grösseren Teil innerhalb der Nationalstrassenbaulinien. Die südliche Fassade steht über dem Nationalstrassentunnelbauwerk. Gestützt auf Art. 22 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen<sup>3</sup> werden bei der Ausführung von Nationalstrassen Baulinien festgelegt. Bei ihrer Bemessung wird auf die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie auf die Bedürfnisse von allfälligen künftigen Ausbauten der Nationalstrasse Rücksicht genommen.

Festgelegte Nationalstrassenbaulinien stellen öffentlich-rechtliche Grundeigentumsbeschränkungen dar, die für den betroffenen Grundeigentümer verbindlich sind. Nach Art. 23 Abs. 1 NSG dürfen zwischen den Baulinien ohne Bewilligung des Bundesamts für Strasse weder Neubauten erstellt noch Umbauten vorgenommen werden, auch wenn diese von der Baulinie nur angeschnitten wer-

<sup>2</sup> VISOS; SR 451.12

<sup>33</sup> NSG; SR 725.11

den. Bauliche Massnahmen innerhalb der Baulinien sind nach Art. 24 Abs. 1 NSG (und unter Vorbehalt strengerer Bestimmungen des kantonalen Rechtes) zu bewilligen, wenn die gemäss Art. 22 NSG zu wahrenden öffentlichen Interessen nicht verletzt werden.

Das Neubauprojekt ist so konzipiert, dass es keinerlei Lasten auf das Tunnelbauwerk überträgt. Alle Lasten werden über eine entsprechende Konstruktion mit einem angemessenen Abstand nördlich am Tunnelbauwerk vorbei in den Baugrund abgeführt. Dies wurde mit entsprechenden Studien überprüft und nachgewiesen. Das vorgelegte Konzept zur Statik und Foundation kann aus Sicht des Bundesamts für Strassen (ASTRA) weiterverfolgt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die konkreten Massnahmen durch das ASTRA nochmals im Detail überprüft und der Neubau gegebenenfalls mit Auflagen bewilligt. Diese enthalten besonders die Sicherung und die Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit der Tunnelinfrastruktur sowie Haftungsausschlüsse gegenüber dem Gebäudebauwerk (z.B. Körperschall).



Abb. 12: Durch Nationalstrassenbaulinie definierter Bereich (grün); Quelle: MapBS (kein Massstab, Plan genordet)

Das ASTRA hat zuhanden der Bauherrschaft bereits im jetzigen Projektstadium umfangreiche Auflagen formuliert. Diese können mit dem Projekt eingehalten werden. Die Bauherrschaft und das ASTRA haben zudem vereinbart, dass bei Arbeiten für das Neubauprojekt im Rahmen einer Objektvereinbarung eine vorgezogene proaktive Sanierung und Abdichtung der Tunneldecke im Überlappungsbereich zwischen Neubau und Bestand seitens ASTRA durchgeführt werden kann, so dass in diesem Bereich für die nächsten Jahre keine ordentlichen Baumassnahmen am Tunnelbauwerk notwendig werden.

#### 4.5 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten zunehmend heisser. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im dicht überbauten Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern.

Mit dem Neubauprojekt auf minimaler Grundfläche kann der grosszügige Grünraum erhalten bleiben. Dies fördert ein ausgeglichenes Stadtklima und trägt dazu bei, Hitzeinseln zu vermeiden. Die klimaangepasste Materialisierung der Neubauteile sowie die klimagerechte Gestaltung der durch die Baumassnahmen betroffenen Grünräume wird Thema der weiteren Projektierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans sein. Ebenso werden in diesem Rahmen auch Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen konkretisiert.



## 4.6 Ökologie / Bäume

Das Areal ist nicht im Inventar der schützenswerten Naturobjekte des Kantons Basel-Stadt vermerkt. Es tangiert auch keinen Gewässerraum.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz müssen die Hälfte der Parzelle als Freifläche und davon 2/3 als Grünfläche gestaltet sein. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon ein Grünanteil von 70% vor.

Im Bereich des Neubaus, der neuen Einstellhalle sowie der Veloparkplätze müssen nach aktuellem Stand der Landschaftsplanung sieben schützenswerte Bäume gefällt werden. Diese werden durch 18 neue Bäume ersetzt, wobei diese teilweise auf unterkellertem Gebiet geplant sind und damit nicht alle als Ersatzpflanzungen angerechnet werden können.

## 4.7 Lichteinfallswinkel



Abb. 13: Ansicht Marienhaus von Norden; Quelle: GVA BS, 3D Viewer

Das kantonale Baurecht stellt die ausreichende Belichtung von Wohnräumen durch den sogenannten Lichteinfallswinkel sicher. Dieser wird vom Fussboden eines Geschosses mit sensiblen Nutzungen an der Aussenfassade gemessen. Von dort führt er in den Zonen 5a, 4 3, 2 und 2a in einem Winkel von 45° bzw. in den Zone 5 und 6 in einem Winkel von 60° nach oben.

Der Neubau tangiert einerseits den Lichteinfallswinkel des westlich liegenden Nachbargebäudes auf dem eigenen Areal. Zudem tangiert das Projekt den Lichteinfallswinkel auf das Alters- und Pflegeheim Marienhaus (siehe Abb. 13), das sich gegenüber dem Neubau auf der südlichen Seite der Horburgstrasse befindet. In beiden Fällen hält das Projekt einen 60° Lichteinfallswinkel auf das erste Obergeschoss ein. Das ist insofern unproblematisch, als sich in den Erdgeschossen beider Gebäude keine sensiblen Nutzungen befinden. Im Fall des Alters- und Pflegeheims kommt hinzu, dass das Gebäude zu einer Zeit geplant und gebaut wurde, als die Horburgstrasse noch eine stark befahrene Durchgangssachse war. Damals wurde das Gebäude hauptsächlich gegen den Innenhof, bzw. nach Süden orientiert.

## 4.8 Schattenwurf

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

(2 Stunden-Schatten). Ist diese Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt mit Urteil vom 3. September 2012 bestätigt.

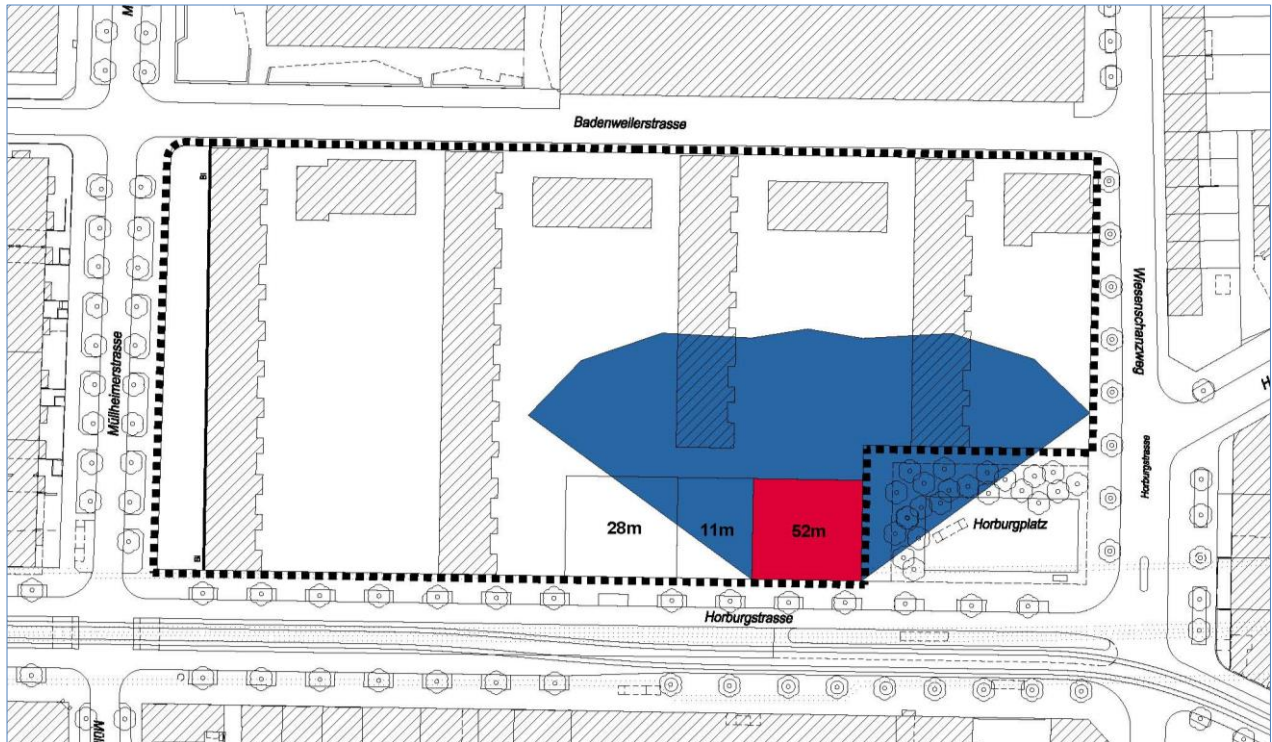


Abb. 14: 2 Stunden-Schatten Neubau Siedlung Horburg (kein Massstab, Plan genordet)

Der Neubau in der Siedlung Horburg wirft keinen unzulässigen Schatten auf Nachbargrundstücke. Der 2 Stunden-Schatten (siehe Abb. 14) fällt nur auf das eigene Grundstück und auf Allmend. Bei der Beschattung der eigenen Liegenschaften ist zu beachten, dass die betroffenen Wohnungen nur am Morgen oder am Abend vom Schattenwurf des Hochhauses betroffen sind.

Es stehen hier verschiedene Interessen einander gegenüber. Auf der einen Seite steht der Schutz der bestehenden Bewohnerschaft vor einer übermässigen Verschattung. Auf der anderen Seite stehen der Erhalt des historisch wertvollen und erschwinglichen Bestandes, der Erhalt des grosszügigen Aussenraumes sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Der Ideenwettbewerb hat verschiedene Wege aufgezeigt, wie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei ist es nur vorliegendem Vorschlag gelungen, alle Interessen bestmöglich miteinander in Einklang zu bringen. Dabei muss aber für einzelne Wohnungen innerhalb des Areals eine grössere Verschattung in Kauf genommen werden. Andere Vorschläge hätten den Aussenraum stärker beeinträchtigt oder einen Teil der Bestandsbauten abgebrochen. Die Auswirkungen auf die Siedlungsqualität wären in diesen Fällen negativ ausgefallen. Aus diesem Grund wird die Verschattung des nun vorliegenden Projektvorschlags mit Blick auf die Interessenabwägung als insgesamt tragbar erachtet.

## 4.9 Sicherheitszonenplan Flughafen Basel-Mulhouse

Gemäss Art. 71 der eidgenössischen Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt<sup>4</sup> ist für jeden Flughafen eine Sicherheitszone zu errichten. Diese stellt sicher, dass innerhalb der An- und Abflugzonen des jeweiligen Flughafens keine Luftfahrthindernisse erstellt werden, die für die Sicherheit des Flughafenbetriebs relevant sind.

Die Siedlung Horburg befindet sich im Sicherheitszonenplan des Flughafen Basel-Mulhouse in der Zone II. In dieser Zone dürfen neue Bauten und Anlagen nicht oder nur mit den vom Bundesamt für Zivilluftfahrt festgelegten Auflagen erstellt werden, wenn diese die im Plan definierten Höhen durchstossen.

Die Sicherheitszone im Bereich der Siedlung Horburg liegt auf einer Höhe von 376 bis 386 m ü. M. Die Siedlung selbst liegt auf einer Höhe von rund 254 m ü. M. Damit liegt der Neubau mit einer maximalen Höhe von 58 m weit unter der sicherheitsrelevanten Grenze von mindestens 122 m.

## 5. Nutzungsplanerische Massnahmen

### 5.1 Bestehendes Recht

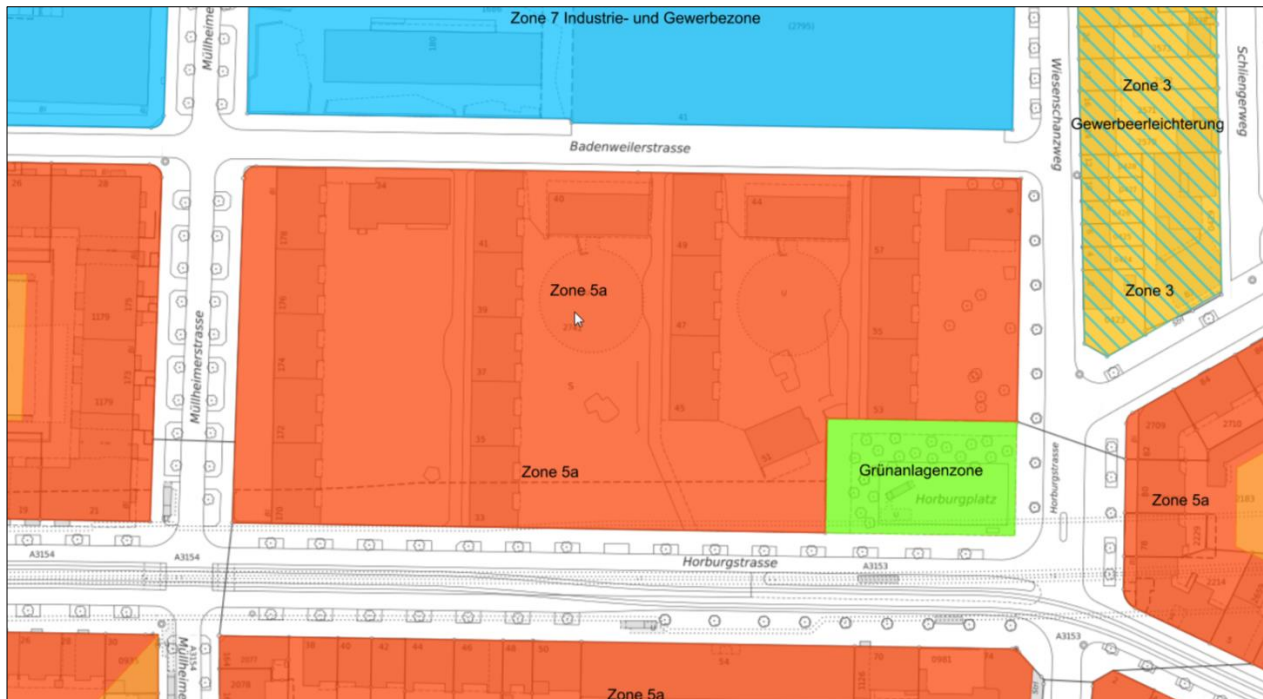


Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan der Stadt Basel; Quelle: MapBS

Das Areal befindet sich in der Zone 5a, ist im Wohnanteilplan dem Gebiet mit zwei bzw. einem Geschoss Arbeitsflächen zugeteilt und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Daran ändert sich mit der vorliegenden Planung nichts.

Gestützt auf die Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes besteht auf der Parzelle ein Potenzial von 41'238 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Davon sind mit den bestehenden Gebäuden 20'156 m<sup>2</sup> realisiert. Bisher verhinderte eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Kantons Basel-Stadt weitere Gebäude auf dem Areal. Die Dienstbarkeit untersagte eine Bebauung der Freiflächen. Mit dem Schutzvertrag und dem Bebauungsplan kann diese Dienstbarkeit nun abgelöst werden. Der Neubau umfasst eine Bruttogeschossfläche von 12'500 m<sup>2</sup> und befindet sich damit innerhalb der bestehenden Reserve.

<sup>4</sup> VIL; SR 748.131.1



Die bestehenden Gebäude weisen einen Wohnanteil von knapp 100% auf. Im Neubau ist aktuell mit einem Wohnanteil von 90% zu rechnen. Dort sind im Erdgeschoss Arbeitsnutzungen (Dienstleitung, Gastronomie oder Ähnliches) geplant. Allenfalls werden in den Obergeschossen des Zwischenbaus im Sockelgebäude Arbeitsflächen realisiert. In diesem Fall würde der Wohnanteil im Neubau minimal 80% betragen.

## 5.2 Festsetzung eines Bebauungsplans

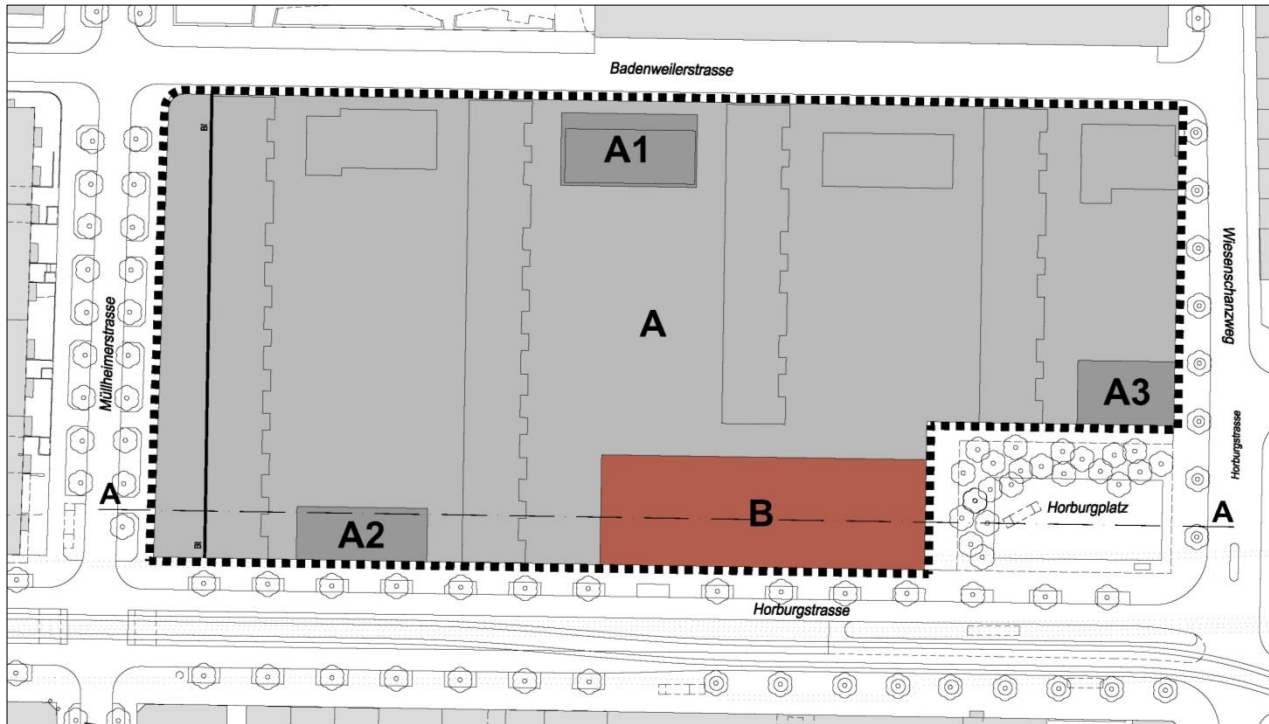


Abb. 16: Bebauungsplan Nr. 14'281, Situation (kein Massstab, Plan genordet)

«Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...». Das Ziel eines Bebauungsplans ist damit klar: Eine bessere Bebauung gewährleisten. Dies erfolgt in der Regel mittels eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Studienauftrag oder Wettbewerb), bei dem unterschiedliche Beiträge verglichen und beurteilt werden. Im Wettbewerbsverfahren für die Siedlung Horburg hat sich gezeigt, dass eine Verdichtung bei gleichzeitigem Erhalt der historisch wertvollen Substanz durch einen Neubau in der weitgehend unbebauten südöstlichen Ecke des Areals möglich ist. Es ist auch die Ecke, die erst mit dem Bau der Nordtangente entstanden ist. Der Neubau ergänzt das Ensemble durch einen Baustein, der den zum Horburchplatz aufgespannten Raum zwischen der Horburchstrasse, der Brombacherstrasse und dem Wiesenschanzweg abschliesst und einfasst. Durch die Konzentration auf ein einziges Baufeld kann auch der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden. Diese Qualitäten des Projektes werden nun in einem Bebauungsplan gesichert, womit eine bessere Bebauung gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan enthält folgende Vorschriften:

- a. Im Baubereich A gelten die zonenmässigen Bauvorschriften mit folgenden Abweichungen: Gegen die Müllheimerstrasse dürfen vorragende Bauteile die Baulinie um maximal 3 m überschreiten. In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind jeweils eingeschossige Neubauten zulässig. Die konkrete Ausdehnung dieser Nebenbauten ist in Absprache mit der Denkmalpflege und im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses zu definieren.

Grundsätzlich gelten für den Baubereich A die Vorgaben der Zone 5a. Zusätzlich ist hier der Schutzvertrag massgebend, der den Bestand weitgehend schützt und weitere Umbaumassnahmen regelt. Mit dem Bau der neuen Tiefgarage ist auch der Neubau eines der eingeschossigen Garagengebäude an der Badenweilerstrasse notwendig. Dieses wird speziell in seiner Ausdehnung festgehalten. Zudem ist an der Horburgstrasse bzw. am Wiesenschanzenweg jeweils ein eingeschossiger Nebenbau für Velos und Motorräder bzw. gemäss aktuellem Planungsstand im Baubereich A3 für den Ersatz des bestehenden Kindergartens vorgesehen. Dort ergänzt er mit seinem Aussenraum die bestehende Kindertagesstätte an der Ecke Wiesenschanzenweg/Badenweilerstrasse.

Die Ausdehnung der Nebenbauten ist im Bebauungsplan als Richtgrösse zu verstehen. Der Schutzvertrag sieht eingeschossige, schopfartige Nebenbauten vor. Sie sind in der weiteren Projektierung nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu dimensionieren und dürfen das zulässige Nutzungsmass des Gesamtareals nicht übersteigen. Ein pavillonartiger Kindergarten im Baufeld A3 ist hier mitgemeint und zulässig.

Die bestehenden Bauten werden mit dem Schutzvertrag geschützt. Eine sanfte Weiterentwicklung ist aber möglich und mit dem Schutzziel vereinbar. Im Vordergrund steht die Ergänzung der Wohnungen durch eine vorgelagerte Balkonschicht jeweils auf der Westseite. Beim Gebäude an der Müllheimerstrasse verhindert die bestehende Baulinie einen solchen Anbau. Aus diesem Grund wird die bestehende Beschränkung für über die Baulinie hinausragende Bauteile von 1.5 m auf 3 m gelockert. Damit können an allen Gebäuden dieselben Balkone angebaut werden.

- b. Im Baubereich B ist innerhalb des Bauprofils ein Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 12'500 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind maximal 17 Vollgeschosse und kein Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich gestalterisch einordnen und dürfen die Profillinie um maximal 3 m überschreiten. Gegen die Fassade müssen die Aufbauten einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Höhe entspricht.**

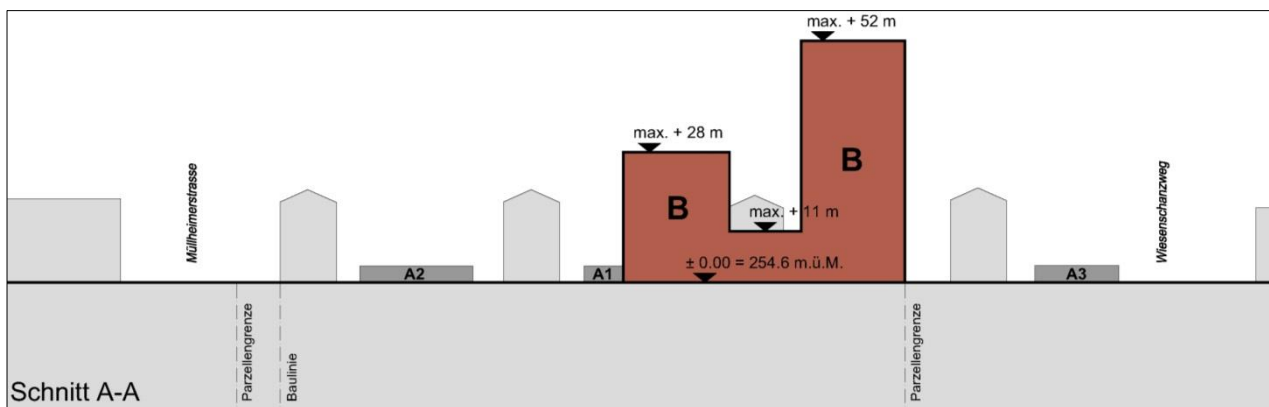


Abb. 17: Bebauungsplan Nr. 14'281, Profil A-A (kein Massstab, Plan genordet)

Der Neubau umfasst ein Gebäude mit einem Sockel und zwei darauf aufbauenden hohen Gebäudeteilen. Der Sockel umfasst drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 10 m. Der kleinere darauf aufbauende Gebäudeteil umfasst insgesamt (also mit den Sockelgeschossen) neun Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 27 m. Darauf baut ein zurückgesetzter Dachaufbau (vor allem für die Haustechnik) mit maximal 3 m auf. Der höhere der beiden auf den Sockel aufbauenden Gebäudeteile umfasst insgesamt 17 Vollgeschosse bei einer Wandhöhe von 51 m und ebenfalls einen zurückversetzten Technikaufbau. Unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 BPG sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Das Profil weist für die weitere Bearbeitung des Projekts ein Spielraum in der Höhe von einem Meter auf. Dieser zusätzliche Spielraum ist bei den Schattenwurbetrachtungen im Kapitel 3.7 mitberücksichtigt.

Die Bruttogeschossfläche von 12'500 m<sup>2</sup> ist Bestandteil der insgesamt zulässigen Bruttogeschossfläche auf der gesamten Parzelle.

**c. Im Baubereich B gilt ein Mindestwohnanteil von 80 %.**

Im Neubau ist nach aktuellem Planungsstand vorgesehen, im Erdgeschoss Arbeitsflächen (Laden, Café, Kindergarten oder Ähnliches) anzuordnen. Die zwei Obergeschosse im Sockel sowie alle weiteren Obergeschosse in den beiden Türmen sollen Wohnungen enthalten. Damit wird ein Wohnanteil von rund 90% erreicht. Aufgrund der speziellen Form der (grossflächigen) Sockelgeschosse sind dort vor allem spezielle Wohnformen wie Cluster-Wohnungen geplant. Der Bedarf dafür ist noch unsicher. Es soll daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zwischenbau des Sockels konventionelle Wohnungen (analog Regelgeschosse) oder Arbeitsflächen entstehen können. Damit würde der Anteil an Arbeitsflächen auf maximal 20% steigen. Der Bebauungsplan trägt dieser Unsicherheit Rechnung und verlangt einen Mindestwohnanteil von 80%. Der Neubau wird damit zwischen 95 und 115 Wohnungen beherbergen.

**d. Nach Süden gegen die Horbургstrasse gilt ein Lichteinfallswinkel von 60° ab dem ersten Obergeschoss der gegenüberliegenden Bebauung. Gegen Nachbargebäude auf dem eigenen Areal folgen die zulässigen Lichteinfallswinkel dem Bauprofil. Wohnungen im Sockelbereich gegen das nördliche Nachbargebäude müssen keinen Lichteinfall nachweisen.**

Der Neubau ragt teilweise über den in der Zone 5a üblichen Lichteinfallswinkel von 45° Grad hinaus. Gegen das südliche Nachbargebäude «Marienhaus» an der Horburgstrasse ist das beim höheren Gebäudeteil (mit 52 m Höhe) der Fall. Der Lichteinfallswinkel wird daher auf maximal 60° festgesetzt. Der tiefere Gebäudeteil sowie der Sockel tangierten den zonenmässigen Lichteinfall von 45° gegenüber der Horburgstrasse nicht.

Der tiefere Gebäudeteil überschreitet den zonenmässigen Lichteinfallswinkel von 45° gegen das westliche Nachbargebäude auf dem eigenen Areal. Mit einem Lichteinfallswinkel von 60° kann der Lichteinfall auf bestehende sensible Räume eingehalten werden. Für den im Profil enthaltenen Spielraum von einem Meter wird der Lichteinfall knapp unterschritten. Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan, dass der Lichteinfall dem Profil folgt. Damit kann das im Profil enthaltene Potenzial genutzt werden, ohne damit in Konflikt mit den bestehenden Wohnungen zu kommen.

Im Zwischenbau des Sockels sind Clusterwohnungen geplant. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss können je nach Gestaltung des Grundrisses und der Berechnungsweise den Lichteinfallswinkel nicht vollständig nachweisen. Die Wohnungen sind aber insgesamt ausreichend belichtet. Eine attraktive Anordnung des Grundrisses ist im Eigeninteresse der Bauherrschaft. Aus diesem Grund wird hier auf den Nachweis eines Lichteinfallswinkels verzichtet.

**e. Zum Nationalstrassentunnel muss seitlich und darüber ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Es dürfen keine Lasten des oberirdischen Gebäudes auf das Tunnelbauwerk abgetragen werden. Die Interaktion zwischen Bauten und Anlagen sowie dem Tunnelbauwerk sind frühzeitig vor der Eingabe des Baugesuchs mit dem zuständigen Bundesamt abzustimmen.**

Der Neubau befindet sich zu mehr als der Hälfte seiner Grundfläche innerhalb der Nationalstrassenbaulinien und teilweise sogar direkt über dem Tunnelbauwerk. Bauen innerhalb der Nationalstrassenbaulinie unterliegt der Bewilligung durch das Bundesamt für Strassen. Im Planungsprozess fand ein enger Austausch mit dem ASTRA statt, bei dem sich gezeigt hat, dass das Projekt unter Auflagen bewilligungsfähig ist (siehe dazu Kapitel 3.3). Die Beurteilung des Baugesuchs stützt sich auf Bundesrecht und Bedarf im Prinzip keiner weiteren Ausführungen im Bebauungsplan. Im Sinne einer Gesamtschau sollen die wesentlichen baulichen Vorgaben auch hier im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Konkret müssen bereits vor der Eingabe des Baugesuchs zusammen mit dem ASTRA die Interaktion zwischen Bauten oder Anlagen sowie dem Tunnelbauwerk der Nationalstrasse anhand realisierbarer und möglichst konkret dimensionierter Formen ausgearbeitet werden. Es dürfen dabei keine Lasten von Gebäuden auf das Tunnelbauwerk abgetragen werden. Als Richtwerte für die Abstände zum Tunnelbauwerk gilt für den Baubauungsplan ein Abstandsrahmen von seitlich mindestens 1 m und vertikal mindestens 3.50 m ab Deckenniveau des Tunnelbauwerks.

**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**

An der Lärmempfindlichkeitsstufe wird nichts verändert. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe III (ES-III) zugeordnet.

**5.4 Wohnanteilplan**

An der Zuteilung im Wohnanteilplan ändert sich nichts. Das Areal ist und bleibt den Bereichen 1 bzw. 2 Geschoss Arbeit zugeordnet.

**5.5 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge**

Das Bauvorhaben bewegt sich im bereits vorhandenen Nutzungspotenzial. Durch die Planungsmassnahmen wird die zulässige Ausnutzung nicht erhöht, sondern anders angeordnet. Damit fallen voraussichtlich keine Mehrwertabgabe und keine Erschliessungsbeiträge an. Zuständig zur Erhebung einer allfälligen Mehrwertabgabe ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

**6. Auflage- und Einspracheverfahren**

**6.1 Öffentliche Planauflage**

Die öffentliche Planauflage fand vom Montag, 23. November 2020, bis am Dienstag, 22. Dezember 2020, im Bau- und Verkehrsdepartement an der Dufourstrasse 40 statt. 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, Webseite und mittels einer Informationsveranstaltung am 2. Dezember 2020 (aufgrund der Pandemie digital durchgeführt) direkt über die Planauflage informiert.

**6.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen**

**6.2.1 Eingegangene Schreiben**

Innerhalb der Einsprachefrist sind von den folgenden Personen 29 Schreiben eingegangen. Dabei stützen sich 23 Schreiben auf zwei fast gleichlautende Vorlagen, die der neu gegründete «Neutrale Quartierverein Unteres Kleinbasel» zur Verfügung gestellt hatte. Die übrigen 6 Schreiben sind individuell formuliert. Schreiben Nr. 27 wurde explizit als Anregung formuliert und erreichte das Planungsamt per E-Mail.

- 1 Andrea Voellmy, Wassilissa Bock, Etienne Blatz, Michel Eisele, Joanna Selinger, Müllheimerstrasse 160, 4057 Basel, mit Schreiben vom 13. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 2 Claudia Roth, Horburgstrasse 95, 4057 Basel, mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 (Poststempel vom 15. Dezember 2020)
- 3 Nicola Goepfert, Klybeckstrasse 126, 4057 Basel, mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 (Poststempel vom 16. Dezember 2020)
- 4 Doris Bouverat, Horburgstrasse 33, 4057 Basel, mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 (Poststempel vom 16. Dezember 2020)
- 5 Katja Hugenschmidt, Rigistrasse 98, 4054 Basel, im Namen des Vereins Ökostadt, mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 (Poststempel vom 15. Dezember 2020)
- 6 Tanja Mühleisen, Horburgstrasse 22, 4057 Basel, mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 (Poststempel vom 17. Dezember 2020)
- 7 Carmen und Daniel Kolp, Badenweilerstrasse 22, 4057 Basel, mit Schreiben vom 16. Dezember 2020 (ohne Poststempel / Eingang 22. Dezember 2020)
- 8 Matthias Bringolf, Horburgstrasse 15, 4057 Basel, mit Schreiben vom 17. Dezember 2020 (ohne Poststempel / Eingang 21. Dezember 2020)
- 9 André Moosmann, Efringerstrasse 96, 4057 Basel, mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 (Poststempel vom 18. Dezember 2020)
- 10 Gertrud Rogge, Horburgstrasse 33, 4057 Basel, mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 (Poststempel vom 18. Dezember 2020)
- 11 Bettina Dickmann, Silvan Surber, Badenweilerstrasse 24, 4057 Basel, mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 (Poststempel vom 18. Dezember 2020)
- 12 M. + T. Sutter-Burgert, Eimeldingerweg 35, 4057 Basel, mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 (Poststempel vom 18. Dezember 2020)
- 13 Nadine Nikulski, Horburgstrasse 9, 4057 Basel, mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 14 Thomas Nikulski, Horburgstrasse 9, 4057 Basel, mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 15 Hans Amstutz, Daniel Brodbeck, Nadine Bühlmann, Karin Fretz, Daniel Gelzer, Mone Müller, Urs Müller, Antoinette Voellmy, Efringerstrasse 96, 4057 Basel, mit Schreiben vom 19. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 16 Ulrike Sturm, Markgräflerstrasse 47, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (Poststempel vom 20. Dezember 2020)
- 17 Cornelia und Markus Knöpfli-Rathke, Bläsiring 151, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 18 Felix und Sarah Güthe, Horburgstrasse 21, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 19 Evelina und Bastian Myländer, Schliengerweg 22, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 20 Anne-Marie Senn, Markgräflerstrasse 79, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 21 Eveline Knöpfli, Markgräflerstrasse 79, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (Poststempel vom 22. Dezember 2020)
- 22 Rolf Hirs, Müllheimerstrasse 175, 4057 Basel, mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 (ohne Poststempel / Eingang 22. Dezember 2020)

- 23 Christa und Benno Gassmann-Mäder, Judith und Ruedi Bachmann-Kunderth, Dieter Zimmer, Bärenfellerstrasse 10, Bärenfellerstrasse 36 und Bärenfellerstrasse 41, 4057 Basel, mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 24 Ruedi Stauffer, Olga Stauffer, Lilly Etter, Patrick Zemp, Regula Schwegler, Maria Till im Namen der Stockwerkeigentümerschaft Horburgstrasse 70, 4057 Basel, mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 25 Silvio Ch. R. Schubiger und Michael S. Hug im Namen der Freiwilligen Basler Denkmalpflege, Gernsbach 11, 4051 Basel, mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 (Poststempel vom 21. Dezember 2020)
- 26 Christian Wamister im Namen des Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4010 Basel, mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 (Eingang 22. Dezember 2020 (Tragen))
- 27 Thomas Fastermann im Namen des SP-Quartierverein Horburg-Kleinhüningen, per E-Mail, mit Schreiben vom 22. Dezember 2020 (Eingang 22. Dezember 2020)
- 28 Dres. Sandra und Samuel Müller, Eimeldingerweg 31, 4057 Basel, mit Schreiben vom 22. Dezember 2020 (Poststempel vom 22. Dezember 2020)
- 29 Jean-Marie Wyss und Monika Bitterli im Namen von Familea, Freie Strasse 35, Postfach, 4001 Basel, mit Schreiben vom 22. Dezember 2020 (Poststempel vom 22. Dezember 2020)

### 6.2.2 Gespräche

Am 19. August 2021 führten Vertreter der Grundeigentümerin, der Denkmalpflege sowie der Abteilung Städtebau ein Gespräch mit Vertretern des Heimatschutzes sowie der Freiwilligen Basler Denkmalpflege. Ziel war es, die Verbände über die Arbeiten und das Vorgehen zum Schutzvertrag zu informieren. Dabei zeigte sich, dass sich die Verbände einen Rückzug der Einsprache vorstellen können, sofern der Schutzvertrag in der geplanten Form und mit dem dargelegten Schutzzumfang unterzeichnet und vom Regierungsrat genehmigt würde. Nach der Genehmigung des Schutzvertrags durch den Regierungsrat am 19. Oktober 2021 wurden die Einsprachen gemäss Schreiben Nr. 25 (Freiwillige Basler Denkmalpflege) und Schreiben Nr. 26 (Heimatschutz Basel) mit Schreiben vom 9. November 2021 bzw. vom 10. November 2021 ordentlich zurückgezogen. Mit dem Schutzvertrag konnten deren Anliegen offensichtlich erfüllt werden. Auf diese Schreiben wird daher im Folgenden nicht weiter eingegangen.

Am 2. März 2022 führte ein Vertreter der Grundeigentümerin sowie ein Vertreter des Bau- und Verkehrsdepartements ein Gespräch mit drei Mitgliedern der Stockwerkeigentümerschaft Horburgstrasse 70 (Schreiben Nr. 24). Das Gespräch folgte auf Initiative des Bau- und Verkehrsdepartements und hatte zum Ziel, die Haltung der Stockwerkeigentümerschaft besser zu verstehen sowie das Bedürfnis nach weitergehenden Informationen zu besprechen. Dieses Bedürfnis wurde nebst den Ausführungen im Schreiben Nr. 24 durch ein Zugangsgesuch für noch nicht publizierte Informationen nach § 25 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (IDG) sichtbar. Das Verfahren nach IDG wurde im April 2021 abgeschlossen.

Im Gespräch mit den Mitgliedern wurden zwei Punkte aus der Einsprache nochmals besonders hervorgehoben. Einerseits wurde der Einbezug der Quartierbevölkerung als mangelhaft empfunden. Nach Jahren der Planung habe die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe lediglich 30 Tage Zeit gehabt, die Informationen zur Planung zu verarbeiten und zu beurteilen. Andererseits seien die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die Informationsveranstaltung vom 2. Dezember 2020 nicht ausreichend gewesen, sich ein umfassendes Bild des Vorhabens und der dabei erfolgten Abwägung der Interessen zu schaffen. Insbesondere sei aus den Unterlagen nicht genügend ersichtlich, wie sich diese Planung in die Überlegungen zur Planung für das Klybeck-Areal einfügen würden.

Zwischen Mai 2021 und März 2022 haben sich die Grundeigentümerin und die Betreiberin der Kindertagesstätte Familea (Schreiben Nr. 29) in mehreren Gesprächen über deren Anliegen und Bedürfnisse ausgetauscht. Dabei standen vor allem die Veränderungen durch den geplanten neuen Kindergartenstandort und das Zusammenspiel beider Einrichtungen im Zentrum. Die Gespräche fanden in einem konstruktiven Rahmen statt und beide Parteien sehen mögliche gemeinsame Lösungen. Die Gespräche dauern an.

### 6.2.3 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, oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Diesen Kriterien der materiellen Beschwerde – schutzwürdiges Interesse (Anfechtungsinteresse) und besonderes Berührtsein – kommt dem Beschwerderecht als Instrument des Individualrechtsschutzes von Personen mit spezifisch enger Raumbeziehung zum Streitgegenstand «Baugrundstück» im Bau- und Planungsrecht eine besondere Bedeutung zu, da sie mit dem praktischen, tatsächlichen Nutzen für die räumlich besonders Betroffenen die Funktion haben, die Popularbeschwerde und damit ein «Aussern» der Beschwerdemöglichkeiten auszuschliessen.

Als schutzwürdig gilt im Raumplanungsrecht ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung von Beschwerdeführenden zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein; die Einsprechenden müssen aber von der geplanten Massnahme stärker betroffen sein als die Allgemeinheit. Generell kommt Nachbarinnen und Nachbarn (ob Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter) die Einsprachelegitimation zu, wenn sie in der für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme stehen und der Ausgang des Verfahrens ihre Interessen beeinträchtigen könnte.

Namentlich in Bezug auf Beschwerden von Nachbarinnen und Nachbarn und Immissionsbetroffenen gegenüber dem Bau von Bauten und Anlagen entwickelte sich eine durch Praxis und Lehre geprägte, heute weitgehend gefestigte Dogmatik. Auch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt wird aufgrund des Umfangs und der Intensität der räumlichen Folgen des Bauvorhabens die räumlich besonders beachtenswerte Beziehungsnähe zum Streitgegenstand «Bauprojekt» beurteilt (vgl. VGE vom 14. Januar 2014 i.S. B. GmbH, E. 3.3.2, mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Dabei kann sich die besondere Betroffenheit von Nachbarinnen und Nachbarn besonders auch aus der Erschliessungssituation, aus Immissionen oder daraus herleiten, dass die Anlage einen besonderen Gefahrenherd enthält.

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung des besonderen Berührtseins stellt in der Praxis die räumliche Distanz zum Planungsgebiet bzw. zu den darauf vorgesehenen Bauvorhaben dar. Die Legitimation ist – allein aufgrund der räumlichen Nähe – anzuerkennen, wenn die Liegenschaft von Nachbarinnen und Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Als «Daumenregel» gilt dabei ein Abstand von 100 m. Praxisgemäss sind Nachbarinnen und Nachbarn in einer Distanz von bis zu 100 m in der Regel allein wegen der räumlichen Nähe zur Beschwerde legitimiert, ohne dass die Betroffenheit einer näheren Erörterung bedarf. Unabhängig von dieser Regel ist die Legitimation allerdings auch aufgrund der konkreten Umstände zu beurteilen: Nicht in jedem Fall verfügen Nachbarinnen und Nachbarn selbst innerhalb dieser Distanz über eine besondere Beziehungsnähe. So kann der «Beziehungszusammenhang» etwa durch Verkehrsträger oder andere Bauten unterbrochen sein.

Gemäss diesen Kriterien gilt es für den vorliegenden Bebauungsplan den Kreis der zur Einsprache Legitimierten zu ziehen. Dies unter Berücksichtigung einer womöglich gegebenen speziellen Betroffenheit und der sich daraus ergebenden speziellen Legitimation einzelner Einsprecherinnen und Einsprecher. Aus diesem generellen Massstab lässt sich der Kreis der zur Einsprache Legitimierten klar abgrenzen (siehe Abb. 18).





Abb. 18: Herkunft der Schreiben. Baufeld als orientierende Information. Nicht im Bild sichtbar sind die Adressen der Schreiben 3, 17, 23, 25 und 26, da zu weit weg oder als Verband nicht hier adressiert. Gelb markiert sind Adressen mit einem Schreiben, orange markiert sind Adressen mit zwei Schreiben (kein Massstab, Plan genordet).

Stärker berührt von der Planung sind die auf dem Areal ansässigen oder unmittelbar an das Areal angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohner oder Eigentümerinnen und Eigentümer. Darüber hinaus kann aufgrund der Höhe des Neubauprojekts von maximal 52 m keine besondere Betroffenheit der weiteren Einsprechenden erkannt werden, die diese Einsprechenden von der Allgemeinheit abheben würde. Von den 28 als Einsprachen eingereichten Schreiben (eine wurde explizit nur als Anregung eingereicht) kommt demnach neun Schreiben die Einsprachelegitimation zu. Betreffend die Einsprachen werden dem Grossen Rat die nachfolgenden Einspracheentscheide beantragt:

Schreiben Nr. 5 (Verein Ökostadt Basel) ist aufgrund des Verbandsbeschwerderechts gemäss Anhang IV zur Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 8. Sept. 1998 zur Einsprache legitimiert.

Die Einsprechenden mit den Schreiben Nr. 4, 10, 18, 22, 24 und 29 sind aufgrund ihrer Nähe zum Objekt und der vorgebrachten schutzwürdigen Interessen explizit zur Einsprache legitimiert.

Die Schreiben Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 27 und 28 sind mangels hinreichender räumlicher Betroffenheit zu dieser Nutzungsplanung nicht zur Einsprache legitimiert. Ihre Anliegen werden als Anregungen i.S. von § 110 Abs. 4 BPG behandelt.

### 6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau an der Horburgstrasse mit rund 100 Wohnungen geschaffen werden.



Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

*(Kursiv: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachepunkte, bzw. der Forderungen.)*

### **6.3.1 Offenlegung der Hintergründe der Dienstbarkeit**

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28

*Das bestehende grundbuchlich gesicherte Bauverbot zu Gunsten des Kantons soll nicht aufgehoben werden. Damit wird der Schutz des Grün- und Freiraums gesichert. Es seien die Geschichte bzw. die Hintergründe des Servituts offen zu legen. Das Servitut wäre im Zusammenhang mit den Ersatzflächen der Nordtangente entstanden.*

Auf der Parzelle bestehen heute vier Dienstbarkeiten:

- Oberirdisches Bauverbot zu Gunsten des Kantons für die grüne Fläche gemäss Servitutplan Nr. 1873 vom 16. Januar 1948
- Baubeschränkung zu Gunsten des Kantons für eingeschossige Gebäude entsprechend dem Servitutplan Nr. 1873
- Nutzungsrecht zu Gunsten des Kantons für den Betrieb von zwei Kindergärten und einem Tagesheim
- Baurecht zu Gunsten des ASTRA für den Nationalstrassentunnel

Das Bauverbot und die Baubeschränkung wurden am 31. Januar 1948 errichtet. Das Nutzungsrecht stammt vom 1. Dezember 1951 und das Baurecht für den Nationalstrassentunnel vom 18. August 2006. Weitere Dienstbarkeiten bestehen auf der Parzelle nicht. Insbesondere auch keine Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit Ersatzflächen für den Nationalstrassenbau.

Das Bauverbot und die Baubeschränkung standen im Zusammenhang mit der damals für die Bebauung notwendige Zonenänderung. Auf Antrag des damaligen Baudepartements hatte der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt an seiner Sitzung vom 22. April 1947 eine Umzonung des Areals von der Grünzone in die Zone 5a beschlossen. Die Einzonung beschloss der Regierungsrat unter dem Vorbehalt, dass die zwischen den geplanten Wohngebäuden liegende Fläche nie überbaut werden dürfe. Von diesem Verbot seien der vorgesehene Ladenbau und die beiden Kindergärten ausgenommen.

Am 31. Januar 1948 wurden die beiden entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Im zugehörigen Servitutsplan Nr. 1873 vom 16. Januar 1948 sind die durch das Bauverbot belegten Flächen grün und die durch die Baubeschränkung belegten Flächen gelb dargestellt. Dabei ist zu bemerken, dass mit dem Bauverbot nicht ausdrücklich die Verpflichtung zur Gestaltung der Fläche als Grünanlage formuliert wurde. Es wurde aber implizit davon ausgegangen, dass die entsprechenden Flächen mehrheitlich als Garten oder Grünanlage zu gestalten seien und die ortsüblichen Elemente der Gestaltung sowie die zur Erschliessung nötigen Anlagen zulässig waren.

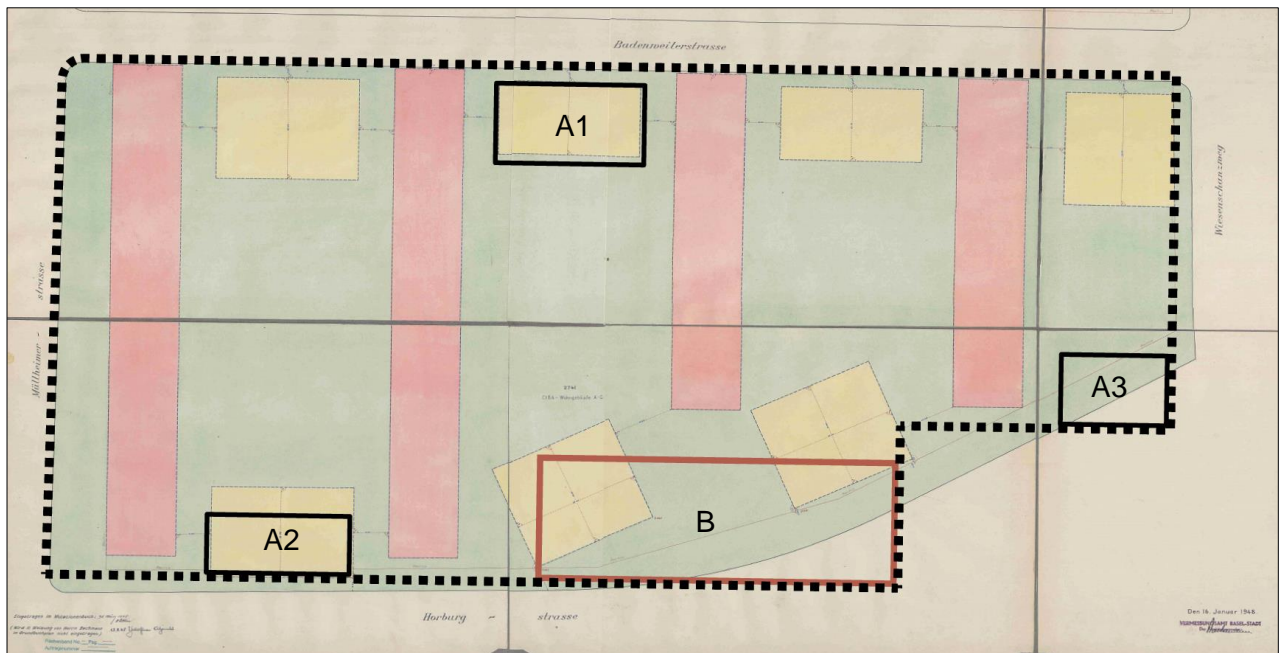


Abb. 19: Servitutsplan Nr. 1873 überlagert mit den Baufeldern des Bebauungsplans (kein Massstab, Plan genordet)

Die durch den Nationalstrassenbau notwendige Veränderung der Parzelle im Jahr 2006 führte zu einer Verkleinerung der Parzellenfläche um rund 1'000 m<sup>2</sup>. Teile des Grundstücks wurden der Allmend und wenige Teile der Allmend dem Grundstück zugeschlagen. Das Ergebnis wird sichtbar in der Abb. 19. Dort folgt der schwarz gepunktete Perimeter des Bebauungsplans der heutigen Parzellengrenze. Im Zusammenhang mit dieser Mutation wurde der Servitutsplan aber nicht erneuert.

Aus dem Vergleich zwischen dem Servitutsplan und den Baufeldern des Bebauungsplans wird sichtbar, dass sich die nun geplanten eingeschossigen Neubauten (A1 und A2) innerhalb der schon heute bestehenden Flächen mit der Baubeschränkung aber ausserhalb des Bauverbots bewegen. Nur Baufeld A3 belegt teilweise die Bauverbotsfläche. Das Baufeld B für das neue Wohngebäude tangiert die beiden für die Kindergärten reservierten Baubeschränkungsflächen sowie die Bauverbotsfläche und ehemalige Allmend.

Aus diesen Ausführungen wird ersichtlich, dass die Dienstbarkeiten (Bauverbot und Baubeschränkung) keinen Zusammenhang mit dem Bau der Nordtangente haben, insbesondere nicht mit Ersatzflächen. Zudem zeigt die Überlagerung des Servitutplans mit dem Bebauungsplan, dass der überwiegende Teil der Flächen des Bauverbots auch weiterhin frei von einer Bebauung bleiben wird. Die zusätzlich geplanten eingeschossigen Neubauten bewegen sich weitgehend innerhalb der bestehenden dafür vorgesehenen Baubeschränkungsflächen. Mit dem dringenden Wohnraumbedarf, dem heute bestehenden Nutzungspotenzial der geltenden Zone 5a und der gut erschlossenen Lage des Areals innerhalb der Stadt überwiegen heute – mehr als siebenzig Jahre nach der Erstellung – die Interessen die Nachteile einer leichten Reduktion der mit dem Bauverbot belasteten Fläche deutlich.

### 6.3.2 Verlust an Grün- und Freifläche

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27

*Erhalt Grün- und Freiflächen, mit Servitut gesichert (auch Vorgabe Nordtangente?). Verdichtung kein öffentliches Interesse, dafür Erhalt Grün- und Freiraum. Neben Verdichtung auch den ökologischen Aspekten Bedeutung beimessen.*

Zu den Hintergründen der bestehenden Dienstbarkeiten finden sich Ausführungen im Kapitel 6.3.1. Wie in diesem Ratschlag an verschiedenen Stellen festgehalten wurde, ist der vorliegende Bebauungsvorschlag das Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung, bei der das Interesse nach

zusätzlichem Wohnraum den Interessen an einem Erhalt der historisch wertvollen Bebauung und den grosszügigen Grünräumen gegenübergestellt wurden.

Dabei wurde eben auch die Frage des Grün- und Freiraums gewichtet. Das vorliegende Projekt sieht inklusive den bestehenden Gebäuden eine Freifläche von 58% und davon ein Grünanteil von 70% vor. Im Vergleich dazu fordert das Bau- und Planungsgesetz eine Freifläche von 50% und davon ein Anteil an Grünflächen von 66%. Das Projekt übersteigt damit die Grundanforderungen deutlich. Dabei ist zu beachten, dass das Projekt die zonenmässig zulässige Bruttogeschossfläche zugunsten eines Erhalts der bestehenden Bebauung und der Grünräume nicht ausschöpft.

### **6.3.3 Schutz / Ersatz der grosskronigen Bäume**

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27

*Schutz der sieben grosskronigen Bäume, adäquater Ersatz auf nicht unterkellertem Gebiet. Soviel Grün- und Baumbestand erhalten wie möglich.*

Es ist aufgrund der geplanten Baumassnahmen mit dem Verlust von Bäumen auf dem Areal zu rechnen. Welche dieser Bäume aufgrund ihres Umfangs und ihres Zustandes ersetzt werden müssen, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen sein. Erst zu diesem Zeitpunkt wird der Baumbestand definitiv erfasst und beurteilt werden können. Bereits heute steht aber fest, dass der Raum für notwendige Ersatzpflanzungen auf dem Areal selbst zur Verfügung steht und damit der Ersatz für die zu fällenden Bäume geleistet werden kann.

### **6.3.4 ISOS / Schutzvertrag**

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23

*Berücksichtigung ISOS > Hochhaus ist Fremdkörper. Stellenwert Schutzvertrag. Langfristige Sicherung. Bebauung Schützenswert im ursprünglichen Zustand.*

Wie in Kapitel 4.3 festgehalten, definiert das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz für die Siedlung Horburg Dreirosen das Erhaltungsziel A. Gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung haben die Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben eine Interessenabwägung vorzunehmen, wenn Handlungsspielräume bestehen. Bei kommunalen und kantonalen Aufgaben findet immer eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Bundesinventare statt. Die betroffenen Gemeinwesen sind verpflichtet, die Interessen des Ortsbildschutzes und damit auch das ISOS als Grundlage zu berücksichtigen und in die umfassende sowie abschliessende Interessenabwägung miteinzubeziehen. Das Erhaltungsziel A bedeutet, dass die Substanz aller Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen seien. Dabei kommt der Planungsbehörde bei der Frage, ob mit einem Plan eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird, eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu (Urteil BGer. 1C\_130/2014 vom 6.1.2015, Schaffhausen).

Es ist gerade diese Beurteilung der Siedlung, die zur nun gewählten Entwicklungsstrategie geführt hat. Massgebend bei allen Überlegungen war der Erhalt der bestehenden Siedlung inklusive den Grünräumen. Der geplante Neubau wird in einem Bereich des Areals geplant, der so zur Zeit der Erstellung gar nicht bestanden hatte. Erst mit dem Bau der Nordtangente und den damit einhergehenden Veränderungen der Parzelle wurde diese Ecke des Areals zusammen mit dem Horburgplatz erstellt. Der nun geplante Neubau stellt eine adäquate Antwort auf diese Veränderung des Grundstücks und die aktuellen städtebaulichen Herausforderungen dar. (Stichworte: Verdichtung nach innen, Erhalt preisgünstiger Wohnraum usw.)

Mit einem Schutzvertrag zwischen dem Kanton und der Grundeigentümerin konnte der Erhalt der bestehenden Siedlung auch nach den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes gesichert und geregelt werden. Der Regierungsrat hat den Schutzvertrag am 19. Oktober 2021 genehmigt.

### 6.3.5 Kein Eignungsgebiet gemäss Hochhauskonzept

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28

*Hochhaus nur wegen grösstmöglicher Rendite > Zum Nachteil der Anwohner. Hochhaus führt nicht zu Verdichtung. Hochhaus führt zu Zerstörung der Lebensqualität. Städtebauliche Begründung für Höhe und Volumen.*

Wie bereits im Kapitel 4.1.2 ausführlich dargelegt, befindet sich das Areal Horburg Dreirosen nicht ausdrücklich in einem Eignungsgebiet für Hochhäuser. Das Hochhauskonzept und somit auch der Kantonale Richtplan selbst, der für die Beurteilung von Hochhäusern auf das Hochhauskonzept verweist, schliessen keine Gebiete der Stadt ausdrücklich als Hochhausverbotszonen aus. Vielmehr bezeichnet das Hochhauskonzept gewisse Gebiete der Stadt ausdrücklich als für den Bau von Hochhäusern geeignet. In den übrigen Gebieten der Stadt Basel ist der Hochhausbau gemäss dem Konzept unter Berücksichtigung des Erhalts typischer Quartierstrukturen, wie zum Beispiel der Blockrandbebauung, stark eingeschränkt und unterliegt situativen Untersuchungen.

In jedem Fall, also auch innerhalb dieser Eignungsgebiete, ist der Einzelfall zu beurteilen. Denn auch in generell geeigneten Gebieten stehen potenzielle Standorte weiteren Interessen gegenüber. Erst eine umfangreiche Interessenabwägung und eine sorgfältige Analyse des Ortes zeigen, ob an einem konkreten Ort und mit Blick auf die individuelle Situation der Bau eines Hochhauses zweckmässig ist und eine bessere Bebauung ermöglicht.

Im vorliegenden Fall hat die Interessenabwägung gezeigt, dass mit dieser konkreten Lösung den Bedürfnissen des Ortes am besten entsprochen werden kann. So ermöglicht der Bau des Hochhauses einen relevanten Anteil neuer Wohnungen, sichert aber gleichzeitig den Erhalt der bestehenden historisch wertvollen Bebauung. Schliesslich belegt das Hochhaus weniger Boden und entlastet damit die bestehenden grosszügigen Grünräume zwischen den Zeilenbauten.

### 6.3.6 Fehlende Mitwirkung

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28

*Verstoss gegen Recht auf Mitwirkung und gegen Öffentlichkeitsprinzip.*

Gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt bezieht der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind. Wann die Belange der Quartierbevölkerung besonders betroffen sind, ist auslegungsbedürftig. Massgebend ist dabei unter anderem die Frage des Handlungsspielraums.

Im konkreten Fall handelt es sich um eine private Parzelle, die eingezont und erschlossen ist. Auf der Parzelle besteht ein nicht ausgeschöpftes Nutzungspotenzial. Gleichzeitig bestehen eine historische wertvolle Siedlung sowie ein Bauverbot und die Parzelle wird teilweise von der Nationalstrasse unterfahren. Mit Blick auf die Wohnraumknappheit soll das nicht ausgeschöpfte bauliche Potenzial auf der Parzelle nun zugunsten von zusätzlichen Wohnungen ausgeschöpft werden. Das Varianzverfahren hat gezeigt, dass wenige Varianten zu einer befriedigenden Lösung führen. Dem vorliegenden Projektvorschlag ist es als einzigem gelungen, die verschiedenen Interessen in idealer Weise auszugleichen. Das Projekt schaffte dies jedoch nur, indem es lediglich einen Teil des noch nicht ausgeschöpften Potenzials nutzt und dies an einer bautechnisch schwierigen Stelle (teilweise über dem Nationalstrassentunnel). Bereits dieser Prozess hat gezeigt, dass die breit geführte Variantendiskussion keinen weiteren Handlungsspielraum für eine zusätzliche Diskussion offenhält. Aus diesem Grund wurde bewusst auf einen weiteren Einbezug der Quartierbevölkerung verzichtet.

Mit der öffentlichen Planaufgabe gemäss § 109 BPG wurde vorliegend, wie bei anderen Nutzungsplanungen üblich, die Anforderungen an die Anhörung und Mitwirkung der betroffenen und interessierten Bevölkerung sichergestellt. Damit wird die Bevölkerung vor Erlass der Pläne im Detail über

Art und Umfang der Planung, Ort und Dauer der Planaufgabe und das Recht, Einsprachen und Anregungen einzureichen, informiert. Damit bildet diese institutionalisierte Form der Anhörung im öffentlichen Planaufgabenverfahren zugleich die Grundlage zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs auch für das nachfolgende Rechtsmittelverfahren. Daneben dient die öffentliche Planaufgabe der demokratischen Anhörung und Mitwirkung im Planungsverfahren, um die Planvorhaben sachlich und politisch breit abzustützen. Es handelt sich dabei um die sogenannte formelle Mitwirkung. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt kommt § 55 KV vor dem Hintergrund der bundrechtlichen Mitwirkungsrechte gemäss § 4 RPG keine eigenständige Bedeutung im Raumplanungsrecht zu (VGE BS vom 23. Januar 2009 i.S. Dr. J.F.G. und Kons.). Art. 33 Abs. 1 RPG legt fest, dass alle Arten von Nutzungsplänen öffentlich aufgelegt werden müssen.

In den Schreiben Nr. 24 und 28 wurde zudem der Verstoß gegen das Öffentlichkeitsprinzip gemäss § 20 des kantonalen Informations- und Datenschutzgesetzes gerügt. Kritisiert wurde, dass nicht alle Grundlagen für die Beurteilung des Vorhabens vorgelegt hätten. Insbesondere wurde nach den folgenden Dokumenten gefragt:

- Programm des durchgeführten Ideenwettbewerbs 2017
- Jurybericht des durchgeführten Ideenwettbewerbs 2017
- Denkmalpflegerisches Gutachten über die Siedlung Horburg
- Schutzvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der kantonalen Denkmalpflege

Die für das Verständnis der Planaufgabe bzw. dem damit veröffentlichten Aufgabegenstand «Bebauungsplan» waren im Bericht zur Planaufgabe von 16. November 2020 enthalten. Weitere Unterlagen waren für das Verständnis des Bebauungsplans nicht notwendig. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Projekt wurde ausführlich beschrieben, die betroffenen Interessen dargestellt und diese gegeneinander abgewogen. Eine vollständige Interessenabwägung erfolgt nun im Rahmen dieses Berichts (siehe dazu auch Kapitel 6.3.7).

Die Einsprecher Nr. 24 haben zusätzlich zur Einsprache am 12. Dezember 2020 ein offizielles «Zugangsgesuch für noch nicht publizierte Informationen» zu den oben genannten Dokumenten gestellt. Das Zugangsgesuch wurde ausserhalb der Behandlung der Einsprache auf dem ordentlichen Weg bearbeitet und am 15. April 2021 abgeschlossen.

In diesem Rahmen hat die Grundeigentümerin freiwillig eine Zusammenfassung des Juryberichts sowie eine Kurzfassung zum Wettbewerbsverfahren auf die Webseite des Projekts geladen. Die Unterlagen zum Schutzvertrag bzw. das Denkmalpflegerische Gutachten konnten nicht zur Verfügung gestellt werden, da das Verfahren damals noch am Laufen war. Der Schutzvertrag wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 19. Oktober 2021 genehmigt. Dieser Beschluss wurde gemäss § 15 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz im Kantonsblatt veröffentlicht. Während der Rekursfrist lagen die Unterlagen, insbesondere der genehmigte Vertrag, beim Kundenzentrum des Bau- und Verkehrsdepartement für Interessierte zur Einsichtnahme auf (§ 10 Abs. 1 Denkmalpflegeverordnung). Zusätzlich liegt er nun seit seiner Genehmigung am 19. Oktober 2021 bei der Kantonalen Denkmalpflege zur Einsicht vor.

### **6.3.7 Unzureichende Interessenabwägung**

Schreiben Nr. 24, 28

*Aus dem Planungsbericht ginge die Abwägung der öffentlichen Interessen nicht ausreichend hervor. Alle öffentlichen Interessen müssten sich dem Primat der angestrebten Dichte unterordnen.*

In Kapitel 2.3, letzter Absatz, Seite 7 (entspricht Kapitel 3.3, Seite 7 dieses Berichts) wird festgestellt, dass «die Verdichtung im Vorschlag «Une petite arcadie» [...] im Vergleich zum zweitplatzierten Projekt «baseloneta», das ein ganz anderes Verdichtungskonzept vorsieht, aufgrund der geringeren zusätzlichen Bruttogeschossfläche deutlich weniger eingreifend in den Bestand [ist]». Es war also ein bewusster Entscheid des Beurteilungsgremiums, auf eine Variante zu setzen, die nicht die

maximale Bruttogeschossfläche erzielt. Von einem «Primat der Dichte» kann also keine Rede sein. Im Gegenteil war bereits dieser Variantenentscheid Ausdruck einer sorgfältigen Analyse des Ortes und der daraus abgeleiteten Abwägung der verschiedenen Interessen.

Insgesamt gehen aus dem Bericht der Planaufgabe und nun aus diesem Ratschlag Erfassung und Abwägung der betroffenen Interessen deutlich hervor. Die Gewichtung der Interessen ist dabei eine subjektive Frage. Es ist schliesslich am Gesetzgeber, die Abwägung abschliessend vorzunehmen. Die Darstellung der betroffenen Interessen und eine raumplanerische Interessenabwägung sind offensichtlich vorhanden.

Nach Einschätzung des Regierungsrats überwiegt das Interesse nach zusätzlichem Wohnraum – unter der Bedingung des ökologischen Ersatzes und Ausgleichs – den integralen Erhalt der Grünflächen und der Bausubstanz bzw. den Verzicht auf eine Bautätigkeit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorgeschlagene Lösung den weitgehenden Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz sowie der Grünräume ermöglicht, deren ökologische Werte nicht schmälert und dass mit dem Neubau auch der bestehende preisgünstige Wohnraum auf dem Areal entlastet werden kann.

### 6.3.8 Konzept Entdichtung

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23

*Es sei ein Konzept zum Erhalt und zur Schaffung lockerer bebauter Zonen bzw. Grün- und Freiräume vorzulegen.*

Der Kantonale Richtplan rechnet bis ins Jahr 2035 mit zusätzlichen 30'000 Arbeitsplätzen und 20'000 Einwohnenden. Dabei strebt der Kanton, diese Zahl von Arbeitsplätzen und Einwohnenden aktiv an. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese Arbeitsplätze durch die Unternehmen im Kanton geschaffen werden und entsprechend viele Menschen in den Kanton ziehen wollen. Damit kommt dem Bau zusätzlicher Wohnungen eine entscheidende Bedeutung zu. Nur durch eine Angleichung der Anzahl Wohnungen an die geschaffene Anzahl Arbeitsplätze kann beispielsweise der Pendlerverkehr in einem verträglichen Rahmen gehalten oder der Druck auf die Mietpreise entschärft werden.

Die Idee einer Entdichtung steht dieser Entwicklung diametral entgegen. Dabei ist der Begriff Dichte differenziert zu betrachten. Bei Dichte geht es einerseits um die bauliche Dichte (Versiegelung, Bauhöhe, Erschliessung usw.) und andererseits um die Anzahl Menschen in einem Gebiet. Bei der Entdichtung stehen dementsprechend eine bauliche Entdichtung (Freiflächen, Verkehr usw.) einer sozialen Entdichtung (Bevölkerungsabnahme usw.) gegenüber. Der Kanton geht bei seinen Wachstumsprognosen aus den oben beschriebenen Gründen nicht von einer Abnahme der Zuwanderung aus. Und bei der baulichen Entdichtung zielt der Kanton ebenso nicht auf eine Abnahme der Bautätigkeit, sondern auf eine bessere Anordnung der Gebäude. Gerade der Bau von Hochhäusern ermöglicht den Erhalt oder die Schaffung von dringend benötigtem Grün- und Freiraum, ohne die Wohnraumproduktion dabei zu bremsen.

Besonders die Entwicklung des Areals Klybeckplus wird die Schaffung von neuen Grün- und Freiflächen ermöglichen und damit einen wichtigen Beitrag zur Qualität der dichten Quartiere Matthäus und Klybeck ermöglichen.

### 6.3.9 Kein Bedarf ausserhalb Transformationsareale zu verdichten > Ziel 20'000 Whg.

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23

*Die Stadt verfüge über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant sei. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen, könne so erreicht werden. In den grossen Entwicklungsgebieten könne verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.*

Der Kantonale Richtplan geht von einem Wachstum der Bevölkerung von 20'000 Personen bis ins Jahr 2035 aus. Dementsprechend muss zusätzlicher Wohnraum realisiert werden. Der Kanton setzt dabei auf verschiedene planerische Massnahmen, um das nötige Potenzial zu ermöglichen. Im Bestand (A), also im Rahmen der bestehenden Zonen, gibt es noch Potenzial für rund 3'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Durch die mit der Zonenplanrevision erfolgten Aufzonungen (B) besteht ein Potenzial für rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Durch punktuelle Verdichtungen mit Bebauungsplänen (wie in der Siedlung Horburg Dreirosen) besteht ein weiteres, nicht quantifizierbares Potenzial. Mit den grossen Transformationsarealen (C; Wolf, Walkeweg, Rosental, Dreispitz, HSEKK, Klybeck, Westfeld, VoltaNord) besteht schliesslich ein Potenzial von rund 25'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Würden alle diese Potenziale realisiert, so würde das Angebot den zu erwartenden Bedarf übersteigen. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass alle Potenziale zur richtigen Zeit oder überhaupt realisiert werden können. Aus diesem Grund ist es entscheidend, dass die sich bietenden Gelegenheiten genutzt werden und dort, wo zusätzliche Wohnungen gebaut werden können, die notwendigen Massnahmen ergriffen werden.

### 6.3.10 Lichteinfallswinkel / Schattenwurf

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28

*Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten, zum Teil sogar 60° überschritten, Wohnhygiene ungenügend. Erhöhung Lichteinfall auf 60° hat dramatische Folgen für alte Menschen. Lichteinfallswinkel von 60° auf Marienhaus nicht klar. Fragwürdiger Kunstgriff. Verstoss gegen baurechtliche Vorgaben / Schattenwurf und Lichteinfallswinkel. Hochhäuser: Mehr Schattenwurf, nur Tag-Nacht-Gleiche ist falsch.*

Gemäss § 101 des Bau- und Planungsgesetzes soll mit einem Bebauungsplan eine bessere Bebauung ermöglicht werden, als es die Grundordnung vermag. Dazu darf mit dem Bebauungsplan von den Bestimmungen des Gesetzes abgewichen werden. Die Bestimmungen eines Bebauungsplans gehen allgemeineren Regelungen vor. Das Ziel eines Bebauungsplans ist es eben gerade, eine für ein bestimmtes Areal geeignete Bebauung, die in der Regel aus einem qualitätssichernden Verfahren hervorgegangen ist, durch massgeschneiderte Regelungen zu ermöglichen. Der Gesetzgeber hat sich damit ein grösstmögliches Mass an gesetzgeberischen Freiheiten gegeben. Entscheidend dabei ist, dass es in der Regel der Gesetzgeber selbst ist, der die in einem Bebauungsplan definierten Abweichungen und Ergänzungen des Gesetzes beschliesst. Damit kommt dem Bebauungsplan mit speziellen Bauvorschriften zugunsten einer massgeschneiderten Bebauung für eine konkrete Situation des Grossen Rates dieselbe demokratische Legitimation wie der übrigen Baugesetzgebung zu.

Das Bau- und Planungsgesetz regelt in den §§ 23, 63 und 64 den Lichteinfall, der gegenüber anderen Gebäuden bzw. der für eine ausreichende Belichtung der sensiblen Räume einzuhalten ist. Dabei sieht das Gesetz einen Lichteinfallswinkel von 45° in den Zonen 2, 2a, 3, 4 und 5a sowie einen Lichteinfallswinkel von 60° in den Zonen 5 und 6 vor. In Bebauungsplänen hat der Gesetzgeber bereits von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in bestimmten Situationen davon abzuweichen. So ist es unter speziell beengten Gegebenheiten nichts Unübliches, dass Bebauungspläne in verdichteten Teilen der Zonen 2–5a einen Lichteinfallswinkel von partiell bis zu 60° gegen Nachbarbebauungen definieren.

Kapitel 4.7 zeigt auf, dass der Lichteinfallswinkel hier ebenfalls für einen kleinen Bereich des Neubaus im Baufeld A (Hochhaus) auf das benachbarte Gebäude an der Horburgstrasse 45 von 45° auf 60° angehoben wird. Dabei wird die konkrete Situation im Nachbargebäude sorgfältig mitberücksichtigt: Die betroffene Gebäudeseite liegt gegen Norden (also keine direkte Sonneneinstrahlung) und wurde mit Blick auf die damals noch vorhandenen Lärmemissionen in der Horburgstrasse mit wenig Öffnungen realisiert. Darüber hinaus sind die Wohnbereiche der betroffenen Gebäude gegen den Innenhof, also nach Süden und somit nicht gegen die Neuüberbauung ausgerichtet.

Die Anhebung des Lichteinfalls für mögliche Wohnungen im Sockelbau betrifft keine Nachbarn, sondern das Neubauprojekt selbst, wo es in der Verantwortung der weiteren Projektentwicklung liegt, die Qualität der Wohnungen trotz der entsprechenden Belichtungsdefizite durch eine angepasste Grundrissgestaltung sicherzustellen.

Der Schattenwurf ist im Kanton Basel-Stadt nicht gesetzlich geregelt. Der Schattenwurf ist gestützt auf die Praxis der Gerichte bei der Planung von Hochhäusern in der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Details dazu finden sich im Kapitel 4.8. Entscheidend ist, dass der Schattenwurf am zu berücksichtigenden (und im Jahr 2012 vom Bundesgericht bestätigten) Tag im Jahr (Tag- und Nachtgleiche) keine Nachbarliegenschaften mehr als zwei Stunden betrifft. Auf dem Areal selbst sind zwar wenige Wohnungen betroffen. Aufgrund ihrer Ausrichtung ist die Einschränkung in der Mittagszeit aber vernachlässigbar. Bei Gebäuden, die eine West-Ost Ausrichtung aufweisen, scheint auch ohne das geplante Hochhaus zur Mittagszeit keine Sonne direkt in die Wohnungen.

#### **6.3.11 Nutzung von Tiefgarage Novartis statt Neubau, Standort Parkhaus Novartis für Neubau Wohnungen**

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23

*Statt neue Parkplätze zu bauen, sollen doch die Parkplätze im benachbarten Parkhaus der Novartis genutzt werden. Alternativ sollen die Wohnungen statt auf dem Areal Horburg Dreirosen auf dem Areal des Parkhauses neu gebaut werden.*

Das Areal des Parkhauses befindet sich im Baurecht und damit im Eigentum der Novartis Pharma AG und steht nicht für alternative Ideen zur Verfügung. Grundeigentümer haben das Recht, Parkplätze auf ihrem Areal zu erstellen. Aktuell sind neben den 51 bestehenden 40 weitere geplant (siehe Kapitel 3.4.1). Bei heute schon bestehenden 160 Wohnungen könnte diese Anzahl bereits ohne weitere Bebauung realisiert werden. Der Bebauungsplan hat demnach keinen Zusammenhang mit der geplanten Anzahl Parkplätze auf dem Areal.

Das Parkhaus selbst befindet sich in der Zone für Industrie- und Gewerbenutzungen (Zone 7) und ist im Inventar der schützenswerten Gebäude des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Es steht damit aktuell auch aus planerischer Sicht nicht für Wohnungsbau zur Verfügung.

#### **6.3.12 Kostenmiete**

Schreiben Nr. 18, 27

*Beschränkung der Mieten auf ein quartierübliches Niveau – Selbstverpflichtung. 160 bestehende Wohnungen sollen dauerhaft nach Kostenmiete bewirtschaftet werden. Ein Drittel der Neubauwohnungen soll preisgünstig sein.*

Das Siegerprojekt setzt die aktuellen wohnbaupolitischen Ziele «Mehr benötigter Wohnraum» bei gleichzeitigem «Erhalt des preisgünstigen Bestands» optimal um: Die 160 bestehenden Wohnungen werden im preisgünstigen Segment bleiben, während sich die Mieten der 100 Wohnungen im Neubau in einem marktüblichen Bereich bewegen werden. Demnach sind rund 60% der insgesamt 260 Wohnungen auf dem Areal im preisgünstigen Bereich. Hinsichtlich der 160 bestehenden Wohnungen geht es nach heutigem Stand um deren Erhalt. Eine Sanierung ist derzeit nicht geplant und wird – falls zukünftig relevant – allenfalls im Umfang des Denkmalschutzes und im Rahmen des Wohnraumfördergesetzes stattfinden. Aufgrund der Bewahrung des preisgünstigen Niveaus ist keine Bewirtschaftung nach Kostenmiete vorgesehen.

Die Neubauwohnungen generell als preisgünstig anzubieten, ist mit Blick auf die aufwändige Bauweise über dem Nationalstrassentunnel unrealistisch. Das Mietzinsniveau zum Zeitpunkt der Erstvermietung ist noch nicht definiert. Die Eigentümerin wird sich dabei am quartierüblichen Niveau orientieren.



### 6.3.13 Mikroklima

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23

*Das Mikroklima sei zu berücksichtigen. Massnahmen gegen Hitzeinseln seien zu Ergreifen. Es sei eine Selbstverpflichtung zur Energie- und Klimabilanz einzugehen.*

Wie die Einsprechenden richtig festhalten, sind die zentralen Massnahmen gegen die Erwärmung und Hitzeinseln Schatten, Bäume und entsiegelte Flächen. Gleichzeitig sind aber auch das Mobilitätsverhalten und die Bausubstanz relevante Faktoren.

Der vorliegende Projektvorschlag führt zu einer Reduktion der Grünfläche, Bäume müssen gefällt und ersetzt werden. Das Projekt führt aber auch zu Bausubstanz mit einem deutlich geringeren Energieverbrauch und zu deutlich weniger Pendlerverkehr. Das neue und kompakte Gebäude wird im Vergleich zur bestehenden Bausubstanz aus den 50er-Jahren nur einen Bruchteil an Energie verbrauchen. Durch die zentrale und gut erschlossene Lage sind die Bewohnerinnen und Bewohner weniger auf das Auto angewiesen. Und schliesslich hilft der Gebäudeschatten im Sommer, die Erhitzung der Flächen zu reduzieren. Im Gegensatz zur zonenrechtlich möglichen Bebauung erhält das Projekt mehr Flächen frei und gestaltet davon mehr Flächen grün.

Alles in allem findet die vorgeschlagene Bebauung daher einen Mittelweg zwischen verschiedenen, das Klima beeinflussenden Faktoren.

### 6.3.14 Standort Kindergarten

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 29

*Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea Tagesheim habe heute grosszügige Gärten. Der neue Kindergarten solle in den Garten des Tagis gebaut werden. Der verkleinerte Garten müsse durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das sei eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.*

Der heute bestehende Kindergarten an der Horburgstrasse 51 muss dem Neubau weichen. Es besteht aber weiterhin Bedarf für einen Kindergarten an diesem Standort. Im Rahmen des Vorprojekts wurden verschiedene Varianten für einen Ersatz geprüft, wobei mehrere Varianten möglich sind. Als beste Variante wurde diejenige im Baufeld A3 beurteilt. Entschieden ist aber noch nichts. Im Rahmen der Planaufgabe wurde über die Möglichkeit orientiert, dass sich das Baufeld A3 aus verschiedenen Gründen als Ersatzstandort eignet und dass sich aus Sicht des zuständigen Erziehungsdepartements Synergien im Aussenraum mit der Kindertagesstätte ergeben könnten.

Der Bebauungsplan selbst schreibt aber nicht vor, wo der Kindergarten zu liegen kommen soll. Er schafft lediglich die baurechtlichen Rahmenbedingungen für Gebäude. Ob tatsächlich gebaut wird und welche Nutzungen diese Gebäude enthalten werden, wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv beurteilt werden können. In diesem Rahmen wären dann auch entsprechende Rechtsmittel zu ergreifen.

Mit der Betreiberin der Kindertagesstätte wurden Gespräche geführt und das weitere Vorgehen für die Phase des Bauprojekts (nach der Rechtskraft des Bebauungsplans) im gegenseitigen Einverständnis definiert. Im Bauprojekt werden die noch offenen Fragen bearbeitet und der definitive Standortentscheid für den Ersatz des Kindergartens getroffen. Dabei werden die Bedürfnisse des Erziehungsdepartements genauso berücksichtigt wie diejenigen der Kindertagesstätte.

## 6.4 Zusammenfassung

Die Schreiben Nr. 4, 5, 10, 18, 22, 24 und 29 sind aufgrund ihrer Nähe zum Objekt und der vorgebrachten schutzwürdigen Interessen explizit zur Einsprache legitimiert.

Die Schreiben Nr. 25 und 26 wurden am 11. November 2021 schriftlich zurückgezogen.

Die Schreiben Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 27 und 28 werden als Anregungen i.S. von § 110 Abs. 4 BPG behandelt.

Wir beantragen, alle Einsprachen gestützt auf die vorstehenden Ausführungen abzuweisen.

## 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



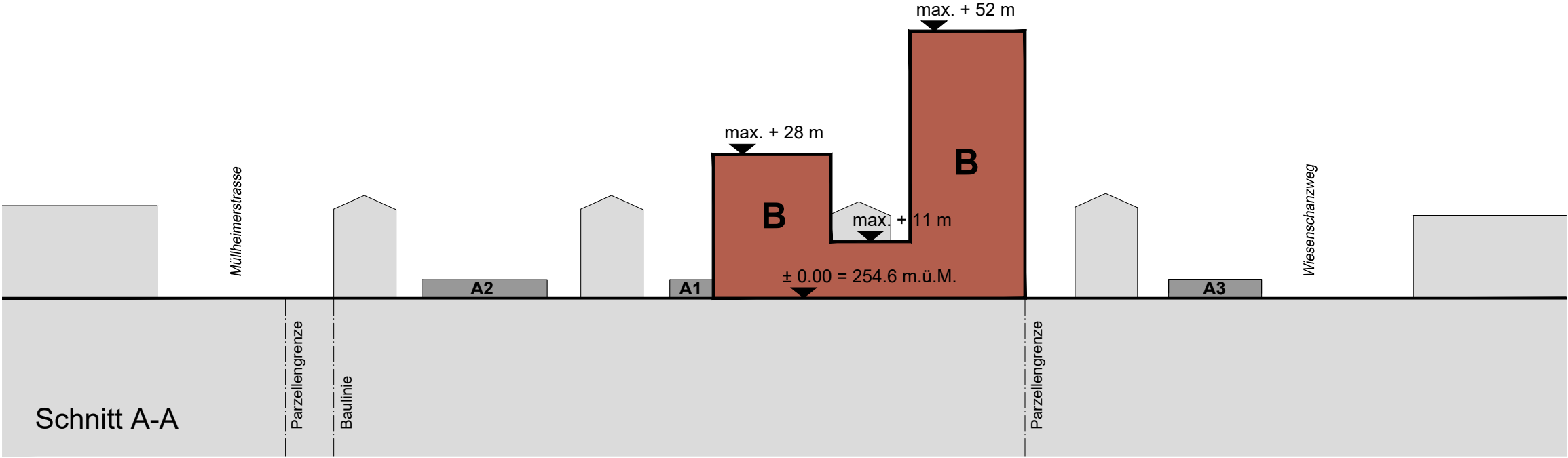
Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilage

- Bebauungsplan
- Entwurf Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen



- Planungsperimeter
- Baubereich A
- Baubereiche A1, A2, A3
- Baubereich B
- Gebäude Bestand / Terrain
- Baulinie (Situation)



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

<b>Areal Horburg Dreirosen</b>  Bebauungsplan	Datum	16.10.2020
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1'000
	Projektleiter	fe
	Zeichner	b6
Archiv-Nr.		
Plan Nr.	14'281	

Münsterplatz 11    CH-4001 Basel    Telefon 061 / 267 92 25    bvdsa@bs.ch

## **Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Horburgstrasse, Müllheimerstrasse, Badenweilerstrasse und Wiesen-schanzenweg (Areal Horburg Dreirosen)**

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 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 Planungskommis-sion Nr. .... vom ....., beschliesst:

### **I. Festsetzung eines Bebauungsplans**

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'281 des Planungsamtes vom 16. Oktober 2020 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan enthält folgende Vorschriften:
  - a. Im Baubereich A gelten die zonenmässigen Bauvorschriften mit folgenden Abwei-chungen: Gegen die Müllheimerstrasse dürfen vorragende Bauteile die Baulinie um maximal 3 m überschreiten. In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind jeweils eingeschossige Neubauten zulässig. Die konkrete Ausdehnung dieser Nebenbau-ten ist in Absprache mit der Denkmalpflege und im Rahmen des zulässigen Nut-zungsmasses zu definieren.
  - b. Im Baubereich B ist innerhalb des Bauprofils ein Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 12'500 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind maximal 17 Vollgeschosse und kein Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich gestalterisch ein-ordnen und dürfen die Profillinie um maximal 3 m überschreiten. Gegen die Fas-sade müssen die Aufbauten einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Höhe entspricht.
  - c. Im Baubereich B gilt ein Mindestwohnanteil von 80 %.
  - d. Nach Süden gegen die Horburgstrasse gilt ein Lichteinfallswinkel von 60° ab dem ersten Obergeschoss der gegenüberliegenden Bebauung. Gegen Nachbarge-bäude auf dem eigenen Areal folgen die zulässigen Lichteinfallswinkel dem Bau-profil. Wohnungen im Sockelbereich gegen das nördliche Nachbargebäude müs-sen keinen Lichteinfall nachweisen.
  - e. Zum Nationalstrassentunnel muss seitlich und oberhalb ein ausreichender Ab-stand eingehalten werden. Es dürfen keine Lasten des oberirdischen Gebäudes auf das Tunnelbauwerk abgetragen werden. Die Interaktion zwischen Bauten und Anlagen sowie dem Tunnelbauwerk ist vor der Eingabe des Baugesuchs mit dem zuständigen Bundesamt abzustimmen.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

---

<sup>1)</sup> SG 730.150

## **II. Abweisung von Einsprachen**

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 6 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

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

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





Andrea Voellmy  
Wassilissa Bock  
Etienne Blatz  
Michel Eisele  
Joanna Selinger

Müllheimerstrasse 160  
4057 Basel

S&A		Archiv:				KBW	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	22. Dez. 2020				RTS	ZIRK
EF-L							
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

13.12. 2020

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

**1.** Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil des Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in**

**den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3.** Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsprojektmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. **Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20) , unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472Pers/h, 378Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

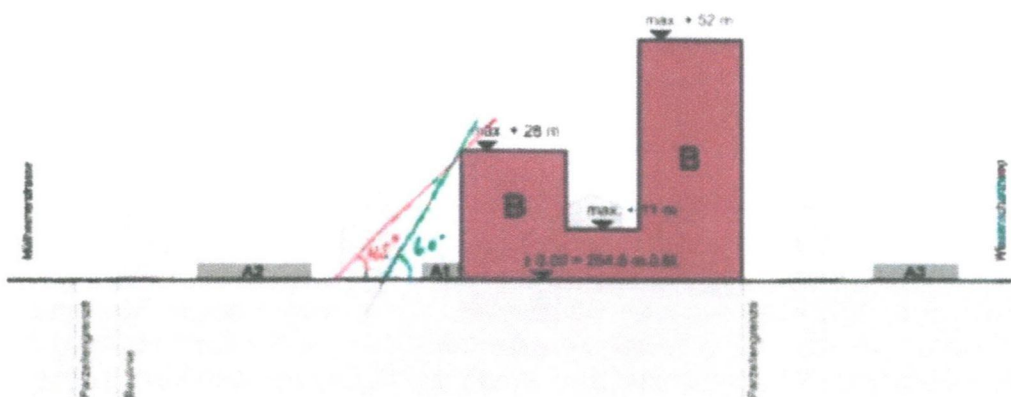
**4.** Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von 60° (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



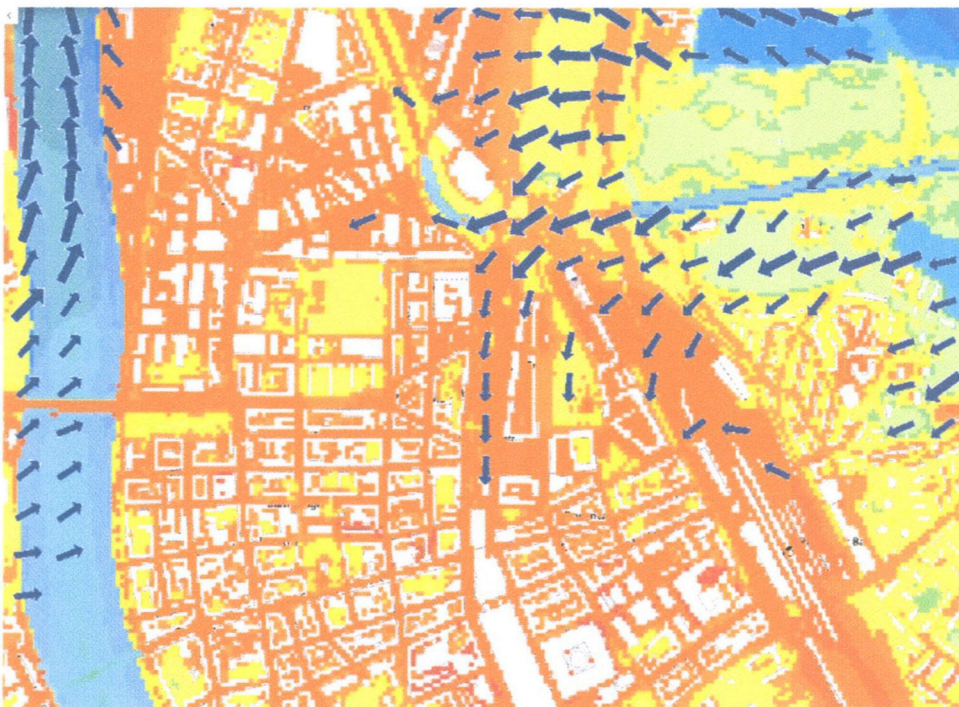
**5.** Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**



6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 - 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem**



**Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

**8.** Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.**

**10.** Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen

Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Voltapplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**

**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

**11.** Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

**12.** Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über diese Situation informiert?

Wurde die **Schule**, respektive das ED über das Planvorhaben informiert, respektive einbezogen? 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

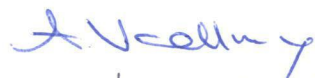
**13.** Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

**14.** Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Oeffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

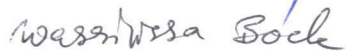
**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Voellmy



Wassilissa Bock



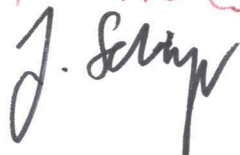
Etienne Blatz



Michel Eisele



Joanna Selinger





A PRIORITY  
PRIORITAIRE

A PRIORITY  
PRIORITAIRE

Planungsamt  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel

POSTFACH 1316/4001 BASEL

Claudia Roth  
Horbургstrasse 95  
4057 Basel

15.12.2020

*XUB*

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GmB	GMT	ZD	
BER	BESP	16. Dez. 2020				<b>KTS</b>	ZIRK
EPL		Term.:					
<b>P</b>	<i>de</i>	RE	<i>de</i>	AN	GSV	BSN	AD
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

*→ fe*

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch



über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil des Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartement betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsprojektmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20) , unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472Pers/h, 378Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

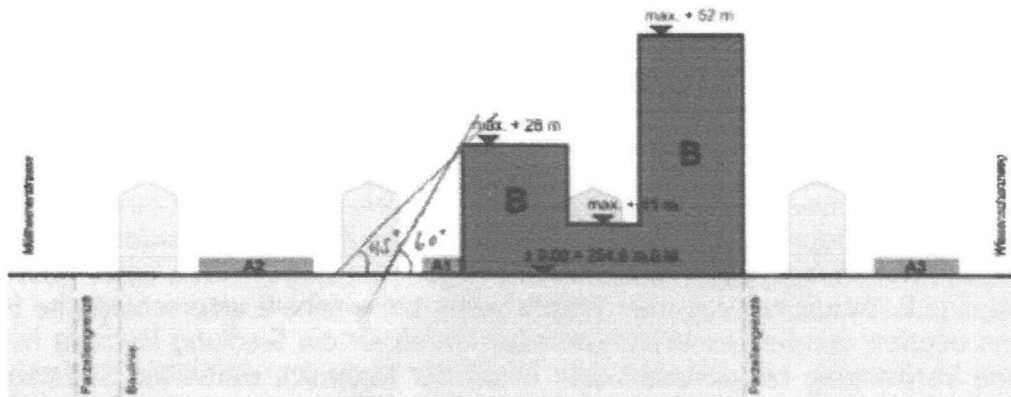
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von 60° (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.

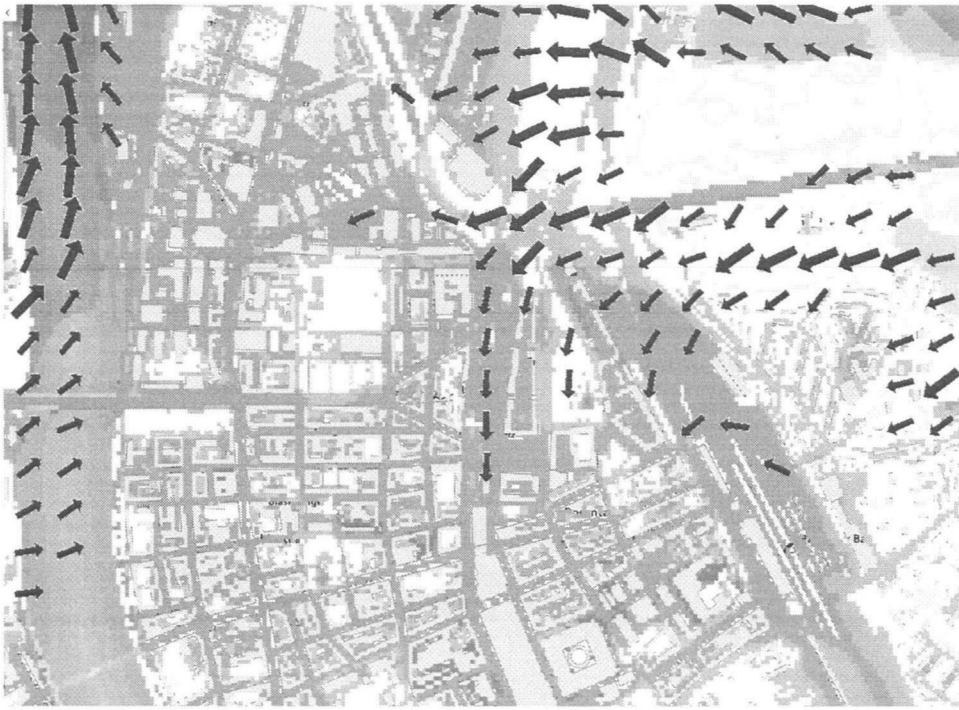


5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle

«Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.

**10.** Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**

**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

**11.** Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

**12.** Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über diese Situation informiert?

Wurde die **Schule**, respektive das ED über das Planvorhaben informiert, respektive einbezogen? 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht



für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Die benachbarte grosse Parkhaus soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen

Claudia Roth

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'CRoth', written in a cursive style.

Planungsausschuss  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel

15.12.20 14:38  
CH - 4005  
Basel 5 St. Clara

CHF 6.30

5318

pro clima



DIE POST

0.043 kg



Recommandé 98.00.400500 10211580



Basel, 15.12.2020

243

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2020				KTS	ZIRK
EFL							
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

Einsprache:

### Oeffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als betroffener Nachbar und Quartierbewohner erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Zudem erhebe ich auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren Anwohner\*innen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitte ich, auch die Einsprachen von Anwohner\*innen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie mich nicht für einspracheberechtigt befinden, bitte ich Sie, mein Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Begründung meiner Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossem Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartieren Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Aus der Planauflage ist zu entnehmen, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Es steht, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des

Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areales, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen weitere Gebäude auf dem Areal (Bericht zur Planungsaufgabe).

Den Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Ich erhebe Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die die Grün- und Freiflächen schützt, die wir in diesem Stadtteil dringend brauchen. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarte ich die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint mir verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Ich vermisse ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies umso mehr als kein Notstand an Platz für neuen Wohnraum herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

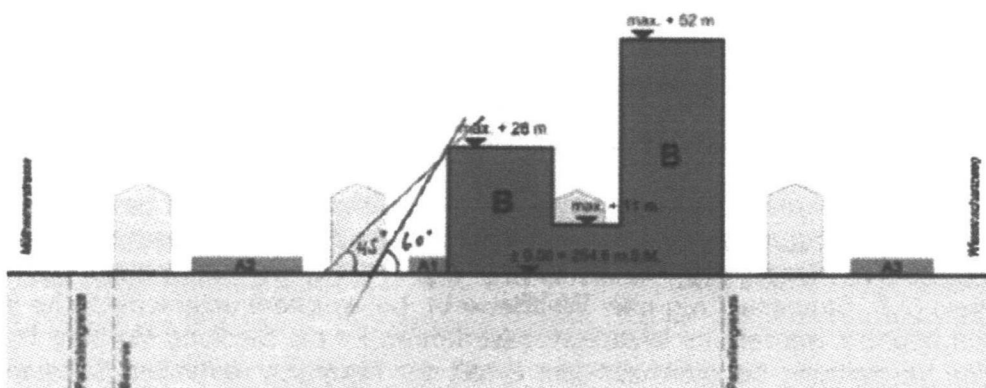
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienehaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



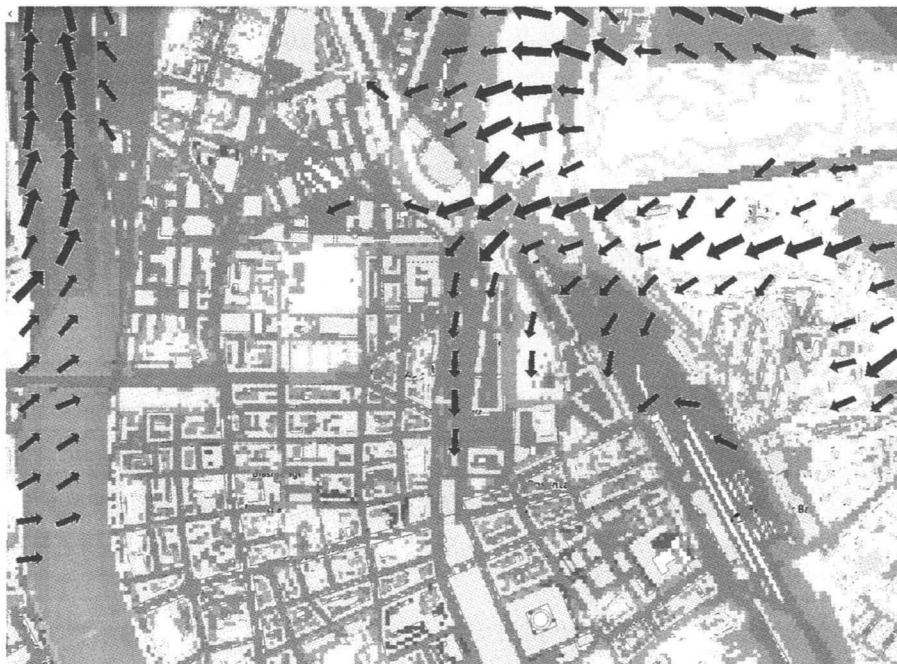
5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese Bäume



sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit entwickungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen zusätzlich ein. **Ich beantrage, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Ich fordere auch, dass für die Ersatzbäume allenfalls gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden können. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich – wen wundert – in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen, Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Das Basler Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Ich frage mich, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, die die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.**

10. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und St. Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet. Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

11. Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

13. Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Es ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender, für die BewohnerInnen der Siedlung ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln als eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprocedere fand aber nicht statt. Damit widerspricht das Projekt und die Kündigung des heutigen Schutzvertrages dem § 55 zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung der Kantonsverfassung.

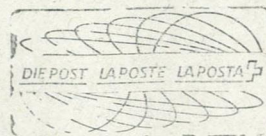
**Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen



Nicola Goepfert  
Klybeckstrasse 126  
4057 Basel





Kuvert mit Pergaminfenster = 100% Altpapier!

Enveloppe avec fenêtre en pergamine = 100% vieux papier!

Buste con finestra in carta pergamenata = 100% carta straccia!

Env. with recyclable window (pergamine) = 100% recyclable!

POSTFACH 1316/4001 BASEL

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

SUB

S & A		Archiv:				KBM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	17. Dez. 2020				KTS	ZIRK
EFL							
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

**Absender**

Vorname, Name: Doris Bouverat

Strasse, Nr.: Horburgstrasse 33

4057 Basel

Basel, den 15. Dezember 2020

**Einsprache**

**Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

*1. Unzumutbare Reduktion von Grün- und Freiflächen*

Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtestbesiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA (Credit Suisse Anlagestiftung), die ehemalige Werksiedlung der Ciba (im Folgenden Siedlung oder CSA-Ensemble genannt), bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.



In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für bis zu 200 BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

## *2. Verstoß gegen Treu und Glauben*

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden - es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (vgl. den Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert. Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA aufgelöst werden. Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grösseren Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, so sang- und klanglos gekündet werden soll.

## *3. Übernutzung*

Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartement betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtschädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der

Dies um so mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, neuen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

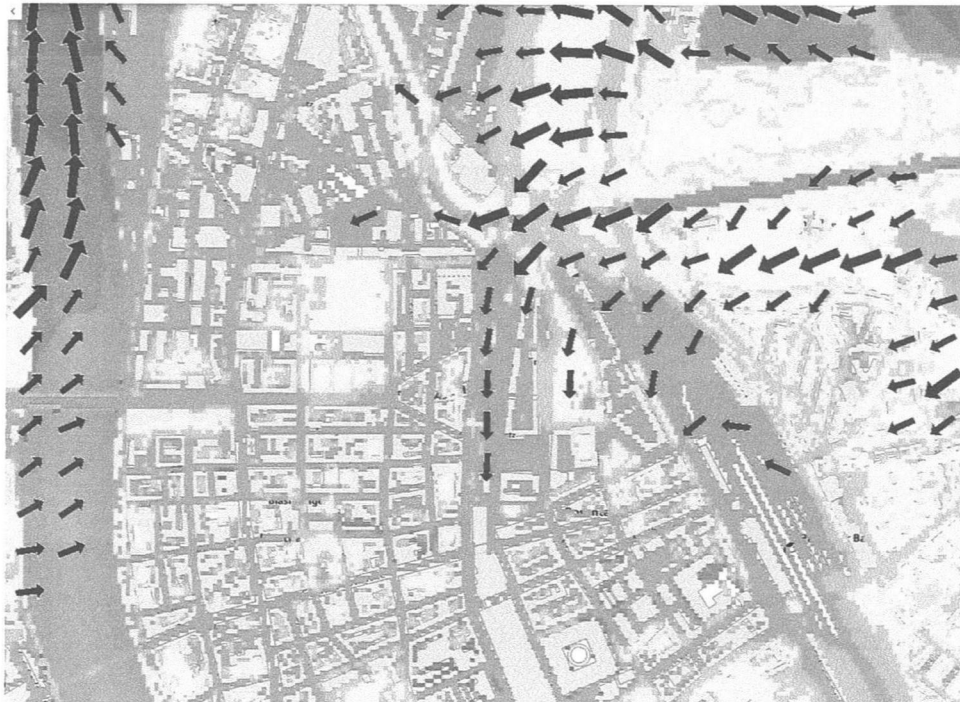
#### 4. Zu steiler Lichteinfallswinkel

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Sogar ein (ohnehin nur in Spezialzonen denkbarer) Lichteinfallswinkel von  $60^\circ$  kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz und Licht zur Verfügung stehen wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

#### 6. Missachtung des Klimanotstands

Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaaanalyse des Kantons eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht-bebauten Gevierten rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich - auch das zeigt die Klimaaanalyse deutlich - ist das Areal der CSA-Siedlung bislang weniger überhitzt.



Quelle: Geoportal BS 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern. Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

#### 7. Missachtung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers wohltuend ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

### 8. Hochhäuser am falschen Ort

Dass das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept des Kantons nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet wird, ist aus vielerlei Gründen naheliegend:

- Gemäss dem Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Für das vorliegende Projekt wird aber ausschliesslich Grünraum geopfert.
- Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.
- Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem CSA-Ensemble gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Zudem würde die Abendsonne auf dem Platz wegfallen.
- Es steht zu befürchten, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal, am Volaplatz und am St.Johannsbahnhof.
- Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im bestehenden Quartierteil sinnvoll sein soll.
- Hochhäuser sind zudem anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

### 9. Überproportionale Belastung der Infrastrukturen für Kinder

Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea-Tagesheim haben heute ausreichende Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung von Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden - auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist - mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet. Offenbar wurden die Schule, respektive das ED (Erziehungsdepartemen) nicht ausreichend in das Planvorhaben einbezogen.

### 10. Kein Einbezug der Quartierbevölkerung

In der Kantonsverfassung (§ 55) steht: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Dass die durch das Vorhaben der CSA massiv betroffene Anwohnerschaft im Vorfeld nie in die Planungen einbezogen worden ist, stellt deshalb einen Verfassungsbruch dar. Dies umsomehr als der hohe Anteil fremdsprachiger Anwohnerinnen und Anwohner spezielle Anstrengungen für Partizipationsverfahren verlangt.

Diese Missachtung der Quartierbevölkerung ist umso stossender, als lokal durchaus Ideen zur gemeinverträglichen Quartierentwicklung vorhanden sind. So könnte die Parzelle des das Quartier teilenden und vom Horburgpark trennenden Parkhauses an Stelle der geplanten Überbauung für die Schaffung neuen Wohnraumes genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.  
Mit freundlichen Grüssen

Unterschrift: Doris Bauwrat

16.12.20 11:09  
CH - 4007  
Basel 7 Horburg

CHF 6.30



0.046 kg

**DIE POST** 

**R**

Recommandé



98.00.400700

02090834

Einschreiben

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

POSTFACH 1316/4001 BASEL



An das Planungsamt Basel-Stadt, Dufourstrasse 40/50 4001 Basel

Einsprache gegen die öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

*Sehr geehrte Damen und Herren*

Als einspracheberechtigter Umweltverein macht Ökostadt Basel fristgerecht Einsprache gegen die Planauflage Horburg Dreirosen mit folgenden Punkten:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, einem sehr dicht besiedelten Quartier der Stadt. Die ehemalige Werksiedlung der Ciba, die nun Gegenstand dieser Planauflage ist, bildet mit seinen grosszügigen Grünflächen und riesigen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen angenehmen offenen Grünraum zwischen den beiden bevölkerungsreichen Quartieren Matthäus und Klybeck. Und seit Jahren hätte die Bevölkerung gerne hier im Unteren Kleinbasel mehr Grün- und Freiräume, denn Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet.

Dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde ( „weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte“, Zitat Planauflage), zeigt deutlich, dass schon damals Grünräume für ein gesundes Quartierklima als wichtig erachtet wurden. Deshalb ist es absolut unverständlich, dass ausgerechnet auf dem Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden und der Werksiedlung zugeschlagen wurden, ein Hochhaus zu stehen kommen soll, das mit rund 100 neuen Wohnungen bzw. 300 – 500 zusätzlichen Bewohnern den Druck auf diese wichtige Freifläche, andere öffentliche Grünflächen und das ganze Quartier verstärkt.

Im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente wurden Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen im Grundbuch gesichert.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll jedoch die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**- Wir erheben deshalb Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die bis jetzt die Grün- und Freiflächen schützte, die in diesem Stadtteil so nötig sind. Denn solche Grünflächen sind heute mit zunehmenden Hitzetagen noch wichtiger als damals und wir sollten alles unternehmen, um neue Hitzeinseln zu verhindern.**

Es darf nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden.

**- Aus Quartiersicht ist deshalb eine Verdichtung dieser besonderen, ehemaligen Werksiedlung nicht wünschenswert und nicht von öffentlichem Interesse.**

**- Als Basis für die weitere politische Diskussion um diese Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

## **2. Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung ausserorts akzeptiert.**

Aber das entbindet nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo eine Verdichtung aus gesamtstädtischer Sicht wirklich sinnvoll ist.

**- In diesem sehr eng bebauten Quartier ist es falsch, wenn die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer Verschlechterung des Wohnumfelds.**

Dies gilt umso mehr, als kein Notstand herrscht:

Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 ha gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20) , unter anderem KlybeckPlus mit 30 ha Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, in Etappen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen, wird so erreicht werden können. Ausserdem kann in diesen grossen Entwicklungsgebieten verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

**- Wir vermissen schon lange ein Konzept, wie in dicht bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Quartierklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

3. Das erwähnte Siedlungs-Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten in Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet.

**Ziel ist also, das Ensemble integral zu erhalten.**

**- Der geplante Hochhauskomplex mit den 2 unterschiedlich hohen Türmen widerspricht jedoch diesem Schutzcharakter und wirkt sowohl innerhalb des Areals als auch im Quartier als krasser Fremdkörper.**

Er wirkt als Kompromiss zwischen Zonenausnutzungen und Profitwünschen der neuen Besitzer und entspricht keinem klaren Leitbild, in dem Hochhäuser gute Gestaltungen bilden und echten Mehrwert für das Quartier schaffen sollen.

Die grossen Grünräume zwischen den Häuserblöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja schon damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten hoben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Mit einer neuen blockbildenden Struktur und dem Hochhaus-Komplex geht der Charakter der Siedlung verloren und das Ziel der Erhaltung wird verhindert.

**- Eine Unterschutzstellung dieser Siedlung wird äusserst fragwürdig, wenn gleichzeitig diese Struktur massiv zerstört wird.**

Ausserdem wird im kantonalen Hochhauskonzept das Areal der Siedlung nicht ausdrücklich als geeignet für Hochhäuser bezeichnet.

Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.

**- Aus diesen Überlegungen erhebt Ökostadt Einspruch gegen den Hochhauskomplex.**

**4. Auf dem Areal sollen sieben grosse geschützte Bäume gefällt werden** -- zum Teil riesige, alte, wertvolle Bäume, von denen es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Die vorgesehene Tiefgarage und das Hochhaus ermöglichen jedoch nicht genügend vollwertige Standorte für die **laut Baumschutzgesetz nötigen 7 grosskronigen Ersatzpflanzungen**, und selbst 18 kleine Bäume sind kein Ersatz für das Kronenvolumen der gefährdeten Baumriesen!!

Wie viele Alleen in Basel eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend und nur langsam.

- **Weil wir die Notwendigkeit des Hochhauses bezweifeln, dem 3 der grössten Bäume zum Opfer fallen würden, erheben wir auch Einspruch gegen die geplanten Baumfällungen.**

- **Falls dies abgelehnt werden sollte, verlangen wir, dass für alle 7 grossen, geschützten Bäume gleichwertiger Ersatz und genügend offener, nicht unterkellelter Boden eingeplant werden muss.**

**5. Das Parlament hat 2019 den Klima-Notstand beschlossen.**  
2020 hat der Basler Regierungsrat eine **Klima-Charta unterzeichnet.**

**Damit sind Politik, Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen des Klimawandels auf das Stadtklima bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Microklima betont dabei ausdrücklich den Wert von Grünräumen und Bäumen als wichtige Strategie im Stadtgebiet.

Wir erwarten deshalb **nicht nur Worte und Absichtserklärungen**, sondern konsequentes Handeln bei Neu- und Umgestaltungen und freuen uns, wenn unsere Anliegen ernst genommen werden bei diesem und allen weiteren Geschäften.

Mit bestem Dank für die sorgfältige Prüfung unserer Anliegen  
und mit freundlichen Grüssen



Katja Hugenschmidt, Präsidentin Verein Ökostadt Basel .

ÖKOSTADT BASEL Rigistrasse 98 4054 Basel



Einschreiben

15.12.20 11:37  
CH - 4015  
Basel 15

CHF 6.30



5328



0.023 kg

**DIE POST**

**R**

Recommandé



98.00.401500

03174705

Planungsausschuss BS  
Einsprachen  
Dufourstr. 40/50  
4001 BASEL

POSTFACH 1316/4001 BASEL

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

*ser*

S & A		Archiv:				BM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2020					ARK
P	AL	RE	AN	GSV	BSN		
D	AL	BB	BF	INV	AD		

Tanja Mühleisen  
Horbургstrasse 82  
4057 Basel

Basel, den 16. Dezember 2020

## Einsprache Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen, sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

### 1. Unzumutbare Reduktion von Grün- und Freiflächen

Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest-besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA (Credit Suisse Anlagestiftung), die ehemalige Werksiedlung der Ciba (im Folgenden Siedlung oder CSA-Ensemble genannt), bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

In den Informationen zur Planauflage wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für bis zu 200 BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die



verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

## *2. Verstoß gegen Trenn und Glauben*

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentebaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden - es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (vgl. den Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert. Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA aufgelöst werden. Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grösseren Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, so sang- und klanglos gekündigt werden soll.

## *3. Übernutzung*

Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, neuen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so

erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

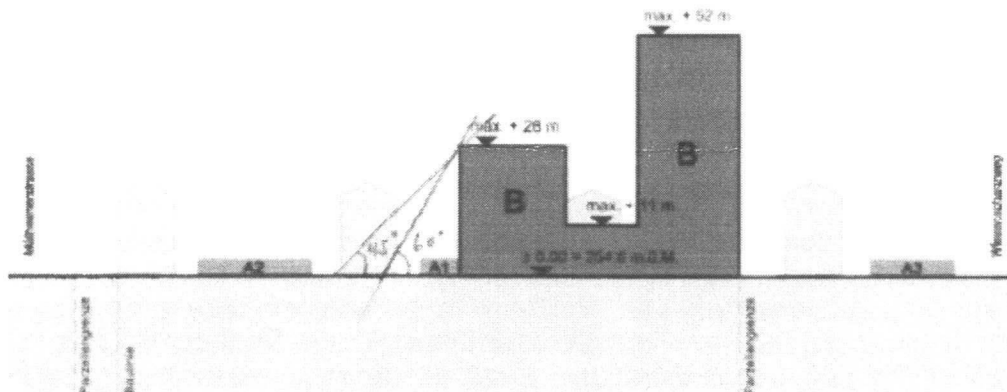
\* Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers./ha, Klybeck 78,6 Pers./ha (des hohen Anteils an Industriezonen wegen), die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers./ha, 472 Pers./h, 378 Pers./ha, 501 Pers./ha nochmals höher. (Quelle: Basler Atlas)

#### 4. Zu steiler Lichteinfallswinkel

Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI (Bau- und Gastgewerbeinspektorat) in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Sogar ein (ohnehin nur in Spezialzonen denkbarer) Lichteinfallswinkel von  $60^\circ$  kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen. Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



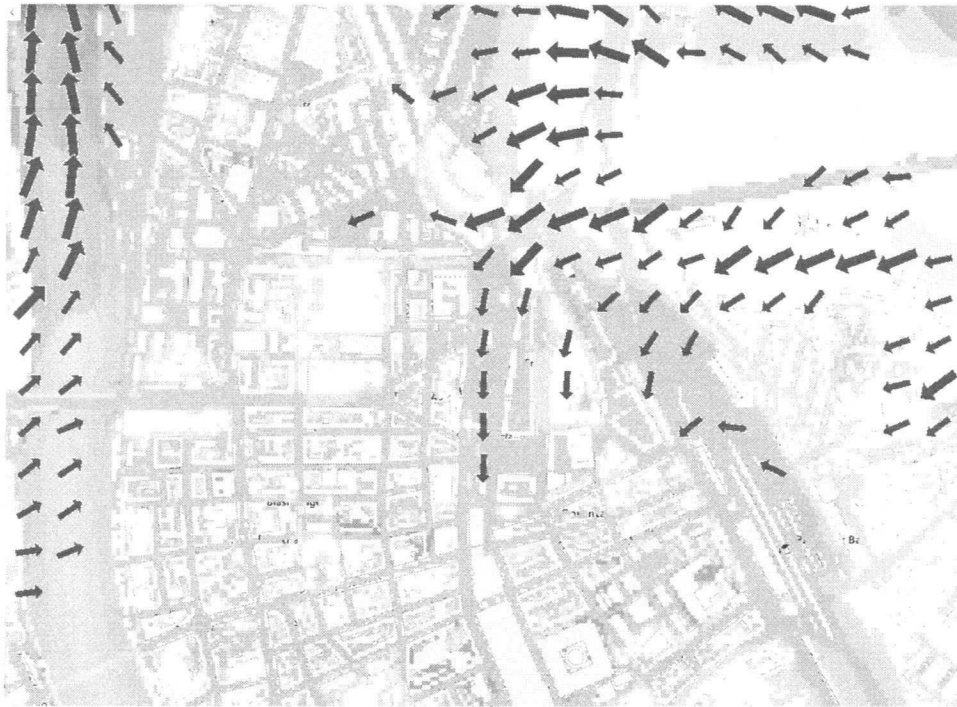
#### 5. Unzureichender Baumschutz

Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz und Licht zur Verfügung stehen wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

#### 6. Missachtung des Klimanotstands

Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse des Kantons eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht-bebauten Gevierten rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima

lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich - auch das zeigt die Klimanalyse deutlich - ist das Areal der CSA-Siedlung bislang weniger überhitzt.



Quelle: Geoportal BS 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern. Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

#### *7. Missachtung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)*

Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers wohltuend ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

#### *8. Hochhäuser am falschen Ort*

Dass das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept des Kantons nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet wird, ist aus vielerlei Gründen naheliegend:

- Gemäss dem Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Für das vorliegende Projekt wird aber ausschliesslich Grünraum geopfert.

- Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.
- Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem CSA-Ensemble gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Zudem würde die Abendsonne auf dem Platz wegfallen.
- Es steht zu befürchten, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal, am Volaplatz und am St.Johannsbahnhof.
- Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im bestehenden Quartierteil sinnvoll sein soll.
- Hochhäuser sind zudem anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

#### *9. Überproportionale Belastung der Infrastrukturen für Kinder*

Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea-Tagesheim haben heute ausreichende Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung von Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden - auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist - mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet. Offenbar wurden die Schule, respektive das ED (Erziehungsdepartemen) nicht ausreichend in das Planvorhaben einbezogen.

#### *10. Kein Einbezug der Quartierbevölkerung*

In der Kantonsverfassung (§ 55) steht: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Dass die durch das Vorhaben der CSA massiv betroffene Anwohnerschaft im Vorfeld nie in die Planungen einbezogen worden ist, stellt deshalb einen Verfassungsbruch dar. Dies umsomehr als der hohe Anteil fremdsprachiger Anwohnerinnen und Anwohner spezielle Anstrengungen für Partizipationsverfahren verlangt.

Diese Missachtung der Quartierbevölkerung ist umso stossender, als lokal durchaus Ideen zur gemeinverträglichen Quartierentwicklung vorhanden sind. So könnte die Parzelle des das Quartier teilenden und vom Horburgpark trennenden Parkhauses an Stelle der geplanten Überbauung für die Schaffung neuen Wohnraumes genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.  
Mit freundlichen Grüssen

Unterschrift:





PLANUNGSGESTART DES KANTONS BS  
DUFOURSTR. 40/50  
4002 BASEL



Carmen und Daniel Kolp  
Badenweilerstrasse 22  
4057 Basel

*ace*

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2020				KTS	ZIRK
ERL		termin:					
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

Basel, den 16. Dezember 2020

## Einsprache Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und Quartierbewohnende fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

### 1. Unzumutbare Reduktion von Grün- und Freiflächen

Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossem Abstand dichtest-besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA (Credit Suisse Anlagestiftung), die ehemalige Werksiedlung der Ciba (im Folgenden Siedlung oder CSA-Ensemble genannt), bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

In den Informationen zur Planauflage wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für bis zu 200 BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

## 2. Verstoss gegen Treu und Glauben

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentialbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden - es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (vgl. den Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert. Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA aufgelöst werden. Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals. Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grösseren Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, so sang- und klanglos gekündigt werden soll.

## 3. Übernutzung

Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartement betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, neuen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

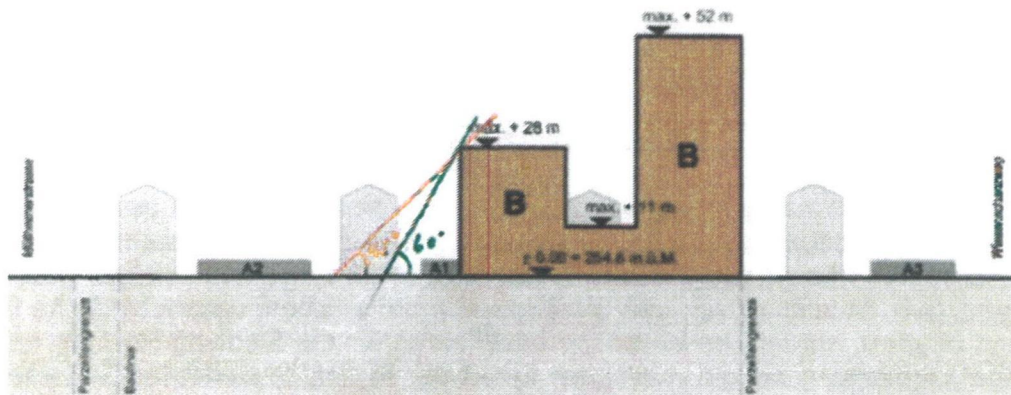
\* Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers./ha, Klybeck 78,6 Pers./ha (des hohen Anteils an Industriezonen wegen), die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers./ha, 472 Pers./ha, 378 Pers./ha, 501 Pers./ha nochmals höher. (Quelle: Basler Atlas)

#### 4. Zu steiler Lichteinfallswinkel

Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI (Bau- und Gastgewerbeinspektorat) in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Sogar ein (ohnehin nur in Spezialzonen denkbarer) Lichteinfallswinkel von  $60^\circ$  kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen. Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



#### 5. Unzureichender Baumschutz

Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz und Licht zur Verfügung stehen wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

#### 6. Missachtung des Klimanotstands

Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse des Kantons eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht-bebauten Vierteln rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich - auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich - ist das Areal der CSA-Siedlung bislang weniger überhitzt.





Quelle: Geoportal  
BS 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern. Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

#### 7. Missachtung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers wohltuend ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

#### 8. Hochhäuser am falschen Ort

Dass das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept des Kantons nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet wird, ist aus vielerlei Gründen naheliegend:

- Gemäss dem Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Für das vorliegende Projekt wird aber ausschliesslich Grünraum geopfert.
- Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.
- Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem CSA-Ensemble gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Zudem würde die Abendsonne auf dem Platz wegfallen.

- Es steht zu befürchten, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal, am Volaplatz und am St.Johannsbahnhof.
- Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im bestehenden Quartierteil sinnvoll sein soll.
- Hochhäuser sind zudem anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

#### 9. Überproportionale Belastung der Infrastrukturen für Kinder

Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familiea-Tagesheim haben heute ausreichende Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung von Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden - auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist - mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet. Offenbar wurden die Schule, respektive das ED (Erziehungsdepartemen) nicht ausreichend in das Planvorhaben einbezogen. Die Ausfahrt der geplanten Tiefgarage vis-à-vis des Horburgschulhauses stellt zudem eine Erhöhung der Unfallgefahr dar. Zumal bei der Ausfahrt auch eine Querung der Schulkinder aufgrund des nichtvorhandenen Trottoirs auf die andere Strassenseite erfolgen muss. Mit einer Versechsfachung des Tiefgaragenvolumens ist auch mit sechs Mal mehr Verkehr und ebensolchem Besuchersuchverkehr zu rechnen. Dies führt unweigerlich zur Erhöhung der Unfallgefahr mit Kindern.

#### 10. Kein Einbezug der Quartierbevölkerung

In der Kantonsverfassung (§ 55) steht: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Dass die durch das Vorhaben der CSA massiv betroffene Anwohnerschaft im Vorfeld nie in die Planungen einbezogen worden ist, stellt deshalb einen Verfassungsbruch dar. Dies umso mehr als der hohe Anteil fremdsprachiger Anwohnerinnen und Anwohner spezielle Anstrengungen für Partizipationsverfahren verlangt.

Diese Missachtung der Quartierbevölkerung ist umso stossender, als lokal durchaus Ideen zur gemeinverträglichen Quartierentwicklung vorhanden sind. So könnte die Parzelle des das Quartier teilenden und vom Horburgpark trennenden Parkhauses an Stelle der geplanten Überbauung für die Schaffung neuen Wohnraumes inkl. unterirdischem Quartierparking genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente. Und erwarten gerne Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

  
Carmen Kolp

  
Daniel Kolp



Planungsamt des  
Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 46/50  
4001 Basel

Basel, den 17. Dezember 2020

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

**Absender:**  
Matthias Bringolf  
Horbургstrasse 15  
4057 Basel

KUB

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>21. Dez. 2020</b>				ZIRK	
EFL							
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	KK	

### Einsprache Öffentliche Planaufgabe «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Anwohner erhebe ich fristgerecht gegen die Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Horburgstrasse, Müllheimerstrasse, Badenweilerstrasse und Wiesenschanzweg (Areal Horburg-Dreirosen) Einsprache.

Im Folgenden möchte ich Ihnen mein Unbehagen gegenüber dem vorgeschlagenen Projekt und dem damit verbundenen Bebauungsplan erläutern und begründen.

Die beiden Hochhaustürme werden das Gesicht des Quartiers nachhaltig verändern. Durch Ihre Wandhöhe von 28m und 52m überragen sie die umliegenden Gebäude um 10m bzw. 34m. Der grössere Turm wird damit also rund dreimal so hoch wie die umliegenden Gebäude und verursacht einen entsprechenden Schattenwurf. Diesen nur bei Tag- und Nachtgleiche zu betrachten, wie es in Basel der Fall ist, ist ein systemischer Fehler, der dem Leben im Winterhalbjahr (von September bis März) nicht gerecht wird.

Der gesetzlichen Forderung nach einem ausreichenden Lichteinfallswinkel kommt das vorgeschlagene Projekt nur mit einem fragwürdigen „Kunstgriff“ nach: Der verbindliche Lichteinfallswinkel von 60° soll für das Altersheim Marienhaus erst ab erstem Obergeschoss gelten, da sich die Verwaltung und die Küche im Erdgeschoss befinden und somit keine direkte Wohnnutzung betroffen sei. Die Erhöhung des Bezugspunktes auf den Boden des ersten Obergeschosses erscheint willkürlich. Nirgends wird sonst die Bezugshöhe im Baugesetz auf das erste Obergeschoss gelegt, sondern immer auf den Boden des Erdgeschosses. In den Projektunterlagen wird auch nicht weiter festgelegt, was als erstes Obergeschoss verstanden wird, bzw. welche Höhe damit genau gemeint ist.

Auf diese Art und Weise soll das Gebäude selbst mit den 60° Lichteinfallswinkel noch um ein Geschoss höher gebaut werden können. Ausgehend von einem Lichteinfallswinkel von 45° bedeutet die Einschränkung auf 60° aber auch generell einen erheblichen Verlust an Licht. Und wenn man die jetzige offene Situation betrachtet, in der der Lichteinfallswinkel ja noch deutlich tiefer liegt, hätte der geplante Turm für die direkt Betroffenen geradezu dramatische Folgen.

Verstärkend kommt hinzu, dass es sich um alte Menschen handelt deren Sehfähigkeit ohnehin schon reduziert ist.

Ein weiterer Grund, der gegen ein Hochhaus am Horburgplatz spricht, ist das Hochhauskonzept der Stadt Basel. Gemäss diesem Konzept entspricht der Standort weder einem „geeigneten Gebiet für Hochhäuser“ noch einem „potenziell geeigneten Gebiet für Hochhäuser“. Somit verstösst die Bebauung der Parzelle mit einem Hochhaus gegen das verbindliche Konzept zur Entwicklung von Hochhäusern in Basel.

Dem immer wieder angeführten Argument der Verdichtung möchte ich mit den Worten Vittorio Magnago Lampugnani entgegen: „Es ist auch ein Mythos, dass man mit Hochhäuser in unseren Gegenden dichter baut als mit einer, sagen wir mal, fünfgeschossigen Bebauung. Wenn Sie ein Hochhaus bauen, bauen Sie solche Abstandsflächen, damit Sie [nicht] die ganze Umgebung verschatten, dass die Dichte nicht wirklich, nicht wirklich sehr viel höher wird. Es könnte sein, es gibt Sondergenehmigungen. Aber ich denke, dass das Modell der Stadt des 19. Jahrhunderts eigentlich ein sehr tragfähiges Modell ist.“ (vgl. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008359a.pdf>)

Eine Verdichtung mit Hochhäusern ist nur dann möglich, wenn ein Verlust an Lebensqualität in Kauf genommen wird. Die Verschattung und die monumentale und unmenschliche Grösse des Gebäudes sind wesentliche Punkte der Kritik. Ein Hochhaus ist immer in gewissem Grad ein egoistisches Gebäude. Es ist nur ein Gewinn für den, der oben wohnt und die Aussicht hat. Aber für einen weitaus grösseren Teil an Menschen ist es ein Verlust von Raum und Licht. Hinzu kommt, dass diese Wohnungen mit Fernsicht die teuersten Wohnungen sind und garantiert nicht zu den für die Mehrheit erschwinglichen gehören. Günstiger Wohnraum ist bei einem Hochhaus unmöglich, da die hohen Investitionen dies nicht zulassen. Lediglich die unteren Wohnungen dürften erschwinglich sein.

Es ist auch nicht so, dass das vorliegende Projekt die einzige Möglichkeit darstellt, in der Umgebung zu bauen. (Mit dieser Behauptung wurde das Projekt beworben.) Es ist vielleicht die einzige Möglichkeit in dieser Grössenordnung auf dem Areal der CSA zu bauen. Aber das ist gar nicht nötig. So findet man in unmittelbarer Nähe ein unmögliches und im Quartierzusammenhang nicht sinnvoll zu nutzendes Parkhaus, das aber unter Schutz gestellt werden soll. Dessen Schutz versteht eigentlich niemand (mind. in meinem Bekanntenkreis) ausser denjenigen, die ihn beantragt haben. An der Stelle des Parkhauses wäre eine fünfgeschossige Bebauung mit Durchbrüchen zum Horburgpark längst fällig. Das Parkhaus könnte dann dorthin verfrachtet werden, wo es hingehört: unter die Erde. (Ich habe mich dazu auch schon einmal früher geäussert und bin bei meiner Meinung diesbezüglich geblieben.)

Der Grund, an dieser Stelle ein Hochhaus zu bauen ist auch nicht die angestrebte Verdichtung der Stadt oder sogar die städtebauliche Klärung, sondern das Bedürfnis auf der Parzelle die grösstmögliche Rendite zu erwirtschaften. Letztendlich muss man über die gegebenen Spielregeln der Architektur hinausgehen und diese neu formulieren, um das Projekt überhaupt realisieren zu können. Dies geschieht zum Nachteil der umliegenden Anwohner und zum Nutzen der Wenigen, die dann die Aussicht haben, sowie natürlich der CSA.

Ich fasse zusammen, meine Einwände gegen das Hochhaus am Horburgplatz sind folgende:

- Deutliche Einschränkung an Tageslicht für die Bewohner der Parzelle 0288 auf der gegenüberliegenden Seite der Horburgstrasse 54
- Deutlich mehr Schatten für die umliegenden Liegenschaften (Horburgstrasse 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 49, 53, 55, 57)
- Hochhaus an einem Standort, der nicht Teil des Hochhauskonzeptes der Stadt Basel ist, bzw. darin nicht als solcher ausgewiesen wird.
- Nicht optimale Möglichkeit zur Verdichtung des Quartiers. Das Gebäude steht als Punkt in der Landschaft und ist ins gesamte Quartier unbefriedigend integriert. (Insbesondere hatte auch das Team Kolhoff in der Testplanung Klybeck Plus andere Ansätze, die ich als klar quartierverträglicher einstufe, vorgeschlagen.)

Eine Verdichtung bzw die Vergrößerung des Angebots von Wohnungen im Quartier sollte über die Grenze der Parzelle 2741 hinaus betrachtet und angestrebt werden. Abriss und Ersatz des zwischen Rheinweiler- und Badenweilerweg gelegenen Parkhauses mit Wohnbauten wurde von allen Teams der Testplanung vorgeschlagen. Ich sehe hier kein schutzwürdiges Interesse im Sinne der Öffentlichkeit beim Erhalt dieses Parkhauses vorliegen. Im Gegenteil ist es den meisten ein Dorn im Auge.

Ein Hochhaus an dieser Stelle dient letztendlich nur der Anlagestiftung der CS um die Rendite auf dem Grundstück zu maximieren.

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Argumente.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift:





**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE

Biologisch abbaubare Fensterfolie  
Film de la fenêtre en matière végétale biodégradable  
Pellicola della finestra in materia vegetale biodegradabile

POSTFACH 1316/4001 BASEL



Bau- und Verkehrsdepartement  
Planungsamt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>22. Dez. 2020</b>				<b>KTS</b>	Zli
EFL		Termin:					
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Basel, den 18. Dezember 2020

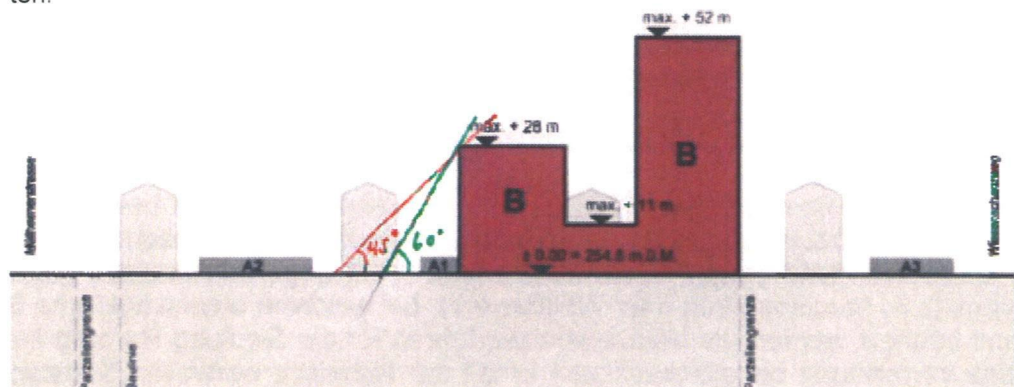
## Einsprache gegen die Planaufgabe „Areal Horburg Dreirosen“

Sehr geehrter Damen und Herren

Als Bewohner der unmittelbaren Nachbarschaft erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen die oben erwähnte Planaufgabe.

Begründung:

Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt. Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienehaus) davon betroffen. Bei mehrere Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.



Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.

Es darf nicht sein, dass mit Bebauungsplänen Mindestanforderungen an die Wohnhygiene nicht eingehalten werden.

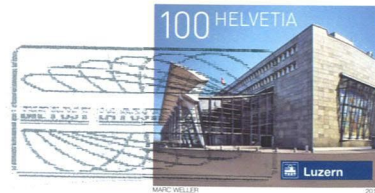
Ich danke Ihnen für Ihre wohlwollende Prüfung der angeführten Punkte und bitte Sie, die Stellungnahme der Bauherrschaft an mich weiter zu leiten.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Liebe Grüsse

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'André Moosmann', with a stylized, cursive script.

André Moosmann



**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE

POSTFACH 1316/4001 BASEL

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

AP

S & A		Archiv:				KBM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2020				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

**Absender**  
Gertrud Rogge  
Horbургstr. 33

4057 Basel

Basel, den 18. Dezember 2020

### Einsprache Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Ich persönlich wohne und lebe schon mein ganzes Leben im Kleinbasel und seit den 80er Jahren an der Horburgstrasse 33. Ich erlebte schon einige einschneidende Änderungen in unserem Quartier. In der Praxis bedeutet dieses geplante Hochhaus die Zerstörung meiner Lebensqualität. Ich spreche hier für mich, doch gleichzeitig auch für die weiteren Mieterinnen und Mieter, meine Nachbarn, die ebenso darunter zu leiden haben. Es braucht nicht allzu viel Fantasie, um sich die Auswirkungen auf das Leben in unseren Blöcken vorzustellen.

Wir brauchen noch ein klein wenig Natur neben den Häusern. Es wurden schon unmerklich nach und nach – ganz unauffällig – diverse Bäume gefällt. Ich kenne die offiziellen Begründungen von dem Absterben der Bäume. Hier die berechtigte Frage: weshalb wurden keine nachgepflanzt?

Für unsere Kinder ist ein Platz zum Spielen, der in Rufdistanz von «daheim» ist, wichtig. Meine Kinder hatten diese Möglichkeit noch.

In Ihrer Planung ging vermutlich vergessen, dass diese Überbauung schützenswert ist und zwar in ihrem ursprünglichen Zustand. Die Architekten hatten die für damalige Verhältnisse visionäre Idee, dass man Wohnungen und ihre Gebäude für die dort lebenden Menschen zu bauen habe. Wir haben grosszügige Wohnflächen und entsprechend auch ein grosszügiges Umfeld, dass der Mensch braucht, um auch seelisch gesund zu bleiben.

Für das Kleinbasel ist es äusserst wichtig, die dort lebenden Menschen ernst zu nehmen und die Wohn- und Lebensqualität zu fördern.

Nachfolgend die Begründung der Einsprache:

### *1. Unzumutbare Reduktion von Grün- und Freiflächen*

Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtestbesiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA (Credit Suisse Anlagestiftung), die ehemalige Werksiedlung der Ciba (im Folgenden Siedlung oder CSA-Ensemble genannt), bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für bis zu 200 BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

### *2. Verstoss gegen Trenn und Glauben*

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden - es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (vgl. den Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert. Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA aufgelöst werden. Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grösseren Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der



Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, so sang- und klanglos gekündet werden soll.

### 3. Übernutzung

Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, neuen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

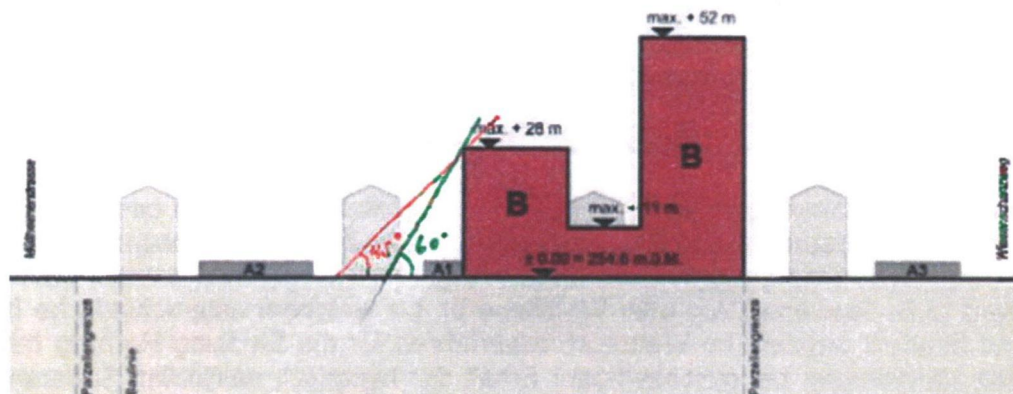
\* Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers./ha, Klybeck 78,6 Pers./ha (des hohen Anteils an Industriezonen wegen), die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers./ha, 472 Pers./h, 378 Pers./ha, 501 Pers./ha nochmals höher. (Quelle: Basler Atlas)

### 4. Zu steiler Lichteinfallswinkel

Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI (Bau- und Gastgewerbeinspektorat) in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Sogar ein (ohnehin nur in Spezialzonen denkbarer) Lichteinfallswinkel von 60° kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen. Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



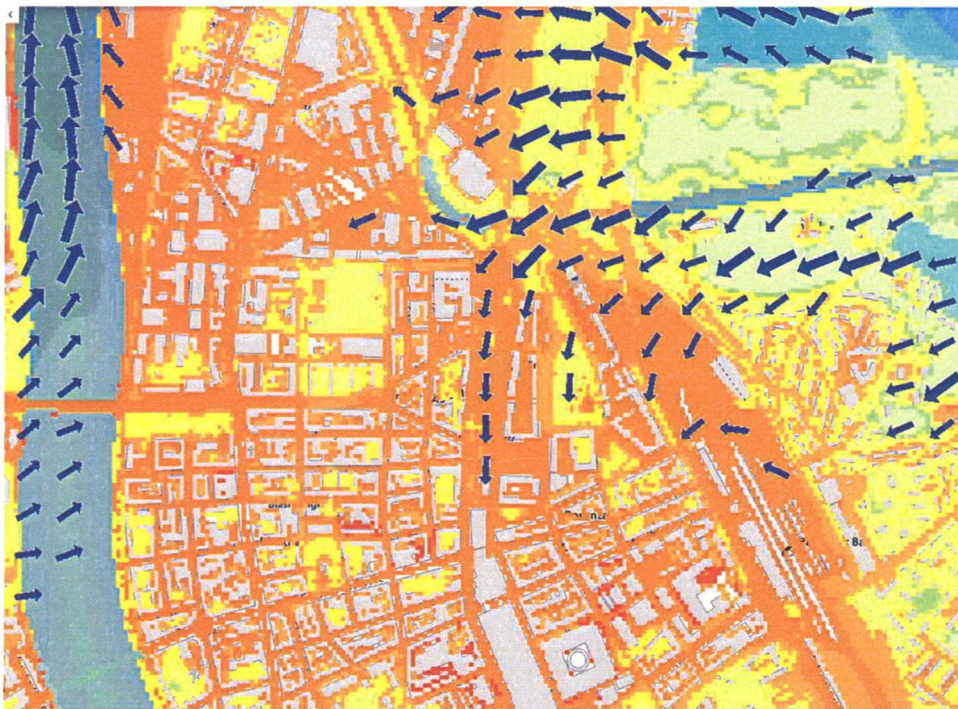


##### 5. Unzureichender Baumschutz

Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz und Licht zur Verfügung stehen wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

##### 6. Missachtung des Klimanotstands

Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse des Kantons eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht-bebauten Vierteln rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich - auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich - ist das Areal der CSA-Siedlung bislang weniger überhitzt.



Quelle: Geoportal BS 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern. Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün

unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

#### *7. Missachtung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)*

Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers wohltuend ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

#### *8. Hochhäuser am falschen Ort*

Dass das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept des Kantons nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet wird, ist aus vielerlei Gründen naheliegend:

- Gemäss dem Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Für das vorliegende Projekt wird aber ausschliesslich Grünraum geopfert.
- Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.
- Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem CSA-Ensemble gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Zudem würde die Abendsonne auf dem Platz wegfallen.
- Es steht zu befürchten, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlentareal, am Volaplatz und am St.Johannsbahnhof.
- Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im bestehenden Quartierteil sinnvoll sein soll.
- Hochhäuser sind zudem anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

#### *9. Überproportionale Belastung der Infrastrukturen für Kinder*

Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familiea-Tagesheim haben heute ausreichende Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung von Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden – auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist – mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet. Offenbar wurden die Schule, respektive das ED (Erziehungsdepartemen) nicht ausreichend in das Planvorhaben einbezogen.

#### *10. Kein Einbezug der Quartierbevölkerung*

In der Kantonsverfassung (§ 55) steht: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Dass die durch das Vorhaben der CSA massiv betroffene Anwohnerschaft im Vorfeld nie in die Planungen einbezogen worden ist, stellt deshalb einen Verfassungsbruch dar. Dies umsomehr als der hohe

Anteil fremdsprachiger Anwohnerinnen und Anwohner spezielle Anstrengungen für Partizipationsverfahren verlangt.

Diese Missachtung der Quartierbevölkerung ist umso stossender, als lokal durchaus Ideen zur gemeinverträglichen Quartierentwicklung vorhanden sind. So könnte die Parzelle des Quartier teilenden und vom Horburgpark trennenden Parkhauses an Stelle der geplanten Überbauung für die Schaffung neuen Wohnraumes genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.  
Mit freundlichen Grüssen

Unterschrift: \_\_\_\_\_

*Trudy Rogge*

An das  
Planungsamt des Kantons Basel  
Dufourstr. 40/50  
40 01 Basel

18.12.20 08:50  
CH - 4005  
Basel 5 St. Clara

CHF 6.30



0.010 kg

**DIE POST** 

**R**

Recommandé



98.00.400500

10211727

POSTFACH 1316/4001 BASEL





Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2020				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Bettina Dickmann  
Silvan Surber  
Badenweilerstrasse 24  
4057 Basel

Basel, 18. Dezember 2020

### Einsprache Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

#### 1. Unzumutbare Reduktion von Grün- und Freiflächen

Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest-besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA (Credit Suisse Anlagestiftung), die ehemalige Werksiedlung der Ciba (im Folgenden Siedlung oder CSA-Ensemble genannt), bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

In den Informationen zur Planauflage wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für bis zu 200 BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

#### 2. Verstoss gegen Treu und Glauben

Wir entnehmen der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein

Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden - es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (vgl. den Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert. Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA aufgelöst werden. Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grösseren Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, so sang- und klanglos gekündigt werden soll.

### *3. Übernutzung*

Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschosfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier<sup>1</sup> scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, neuen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

### *4. Zu steiler Lichteinfallswinkel*

Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene

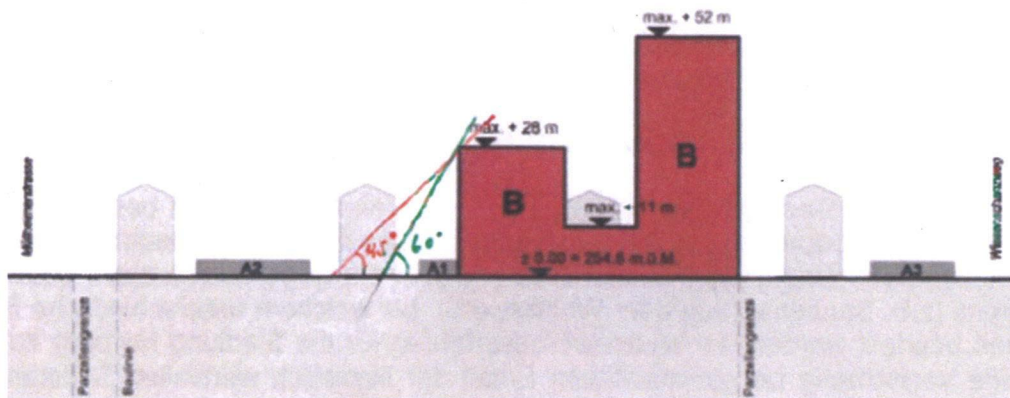
---

<sup>1</sup> Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers./ha, Klybeck 78,6 Pers./ha (des hohen Anteils an Industriezonen wegen), die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers./ha, 472 Pers./ha, 378 Pers./ha, 501 Pers./ha nochmals höher. (Quelle: Basler Atlas)

(Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI (Bau- und Gastgewerbeinspektorat) in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Sogar ein (ohnehin nur in Spezialzonen denkbarer) Lichteinfallswinkel von 60° kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen. Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



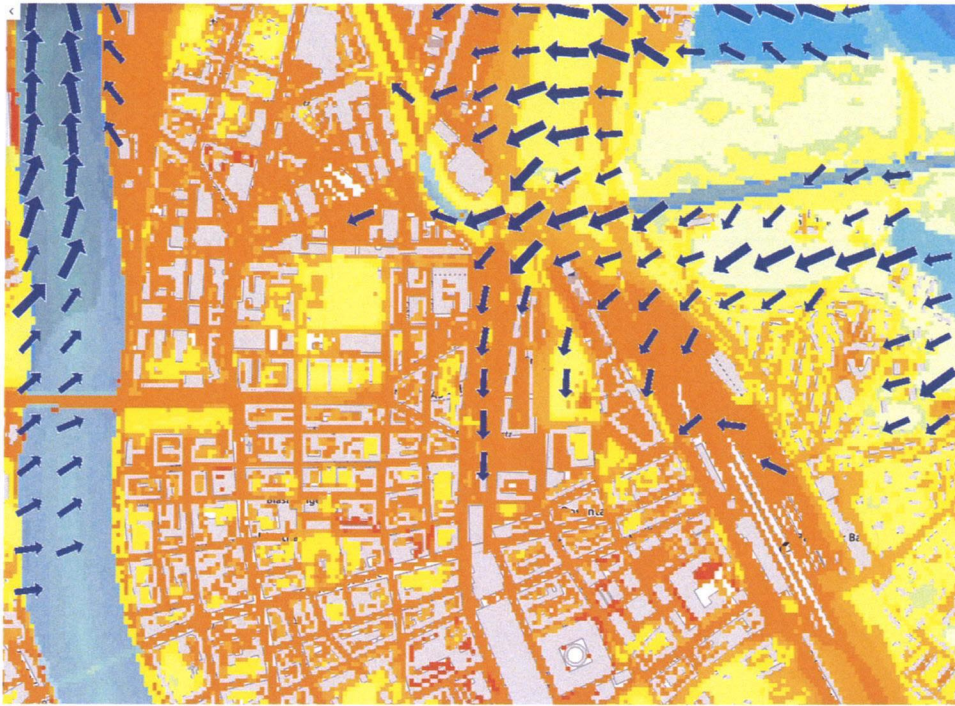
##### 5. Unzureichender Baumschutz

Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz und Licht zur Verfügung stehen wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

##### 6. Missachtung des Klimanotstands

Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse des Kantons eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht-bebauten Gevierten rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich - auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich - ist das Areal der CSA-Siedlung bislang weniger überhitzt.





Quelle: Geoportal  
BS 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern. Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

#### 7. Missachtung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers wohltuend ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

#### 8. Hochhäuser am falschen Ort

Dass das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept des Kantons nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet wird, ist aus vielerlei Gründen naheliegend:

- Gemäss dem Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Für das vorliegende Projekt wird aber ausschliesslich Grünraum geopfert.
- Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.
- Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem CSA-Ensemble gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Zudem würde die Abendsonne auf dem Platz wegfallen.
- Es steht zu befürchten, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal, am Volaplatz und am St.Johannsbahnhof.

- Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im bestehenden Quartierteil sinnvoll sein soll.
- Hochhäuser sind zudem anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

#### 9. Überproportionale Belastung der Infrastrukturen für Kinder

Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea-Tagesheim haben heute ausreichende Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung von Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden - auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist - mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet. Offenbar wurden die Schule, respektive das ED (Erziehungsdepartement) nicht ausreichend in das Planvorhaben einbezogen.

#### 10. Kein Einbezug der Quartierbevölkerung

In der Kantonsverfassung (§ 55) steht: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Dass die durch das Vorhaben der CSA massiv betroffene Anwohnerschaft im Vorfeld nie in die Planungen einbezogen worden ist, stellt deshalb einen Verfassungsbruch dar. Dies umsomehr als der hohe Anteil fremdsprachiger Anwohnerinnen und Anwohner spezielle Anstrengungen für Partizipationsverfahren verlangt.

Diese Missachtung der Quartierbevölkerung ist umso stossender, als lokal durchaus Ideen zur gemeinverträglichen Quartierentwicklung vorhanden sind. So könnte die Parzelle des das Quartier teilenden und vom Horburgpark trennenden Parkhauses an Stelle der geplanten Überbauung für die Schaffung neuen Wohnraumes genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.

Freundliche Grüsse

  
Bettina Dickmann

  
Silvan Surber



Erl.	Kts.	Bericht:	
AL	KG	GB	GI
Ad	21. Dez. 2020		KV
			BB
We	Ku	IG	LK

Urrläufer

18.12.20 15:11

CH - 4007

Basel 7 Horburg

CHF 6.30

5320



0.038 kg

**DIE POST**

**R**

Recommandé



98.00.400700

03109002



POSTFACH 1316/4001 BASEL

M. + T. Sutter-Burger  
Eimeldingerweg 35  
4057 Basel

12B

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
REP	BESP	21. Dez. 2020				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

Einsprache:

Oeffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Oeffentlichkeit» zur berücksichtigen.

Wir begründen im folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz eine wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil des Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areales, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen weitere Gebäude auf dem Areal (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die die Grün und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht in öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird.**

Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. **Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies umso mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so



erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

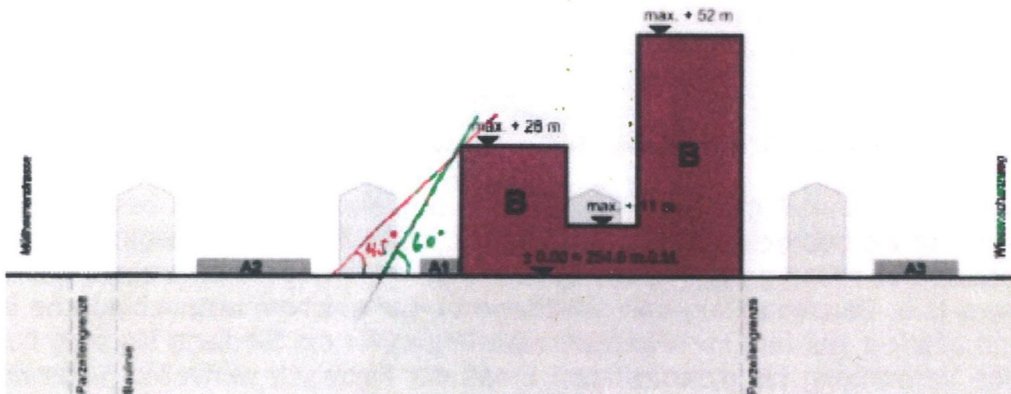
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienehaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen sind Bäume durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit entwickungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Oeffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich**

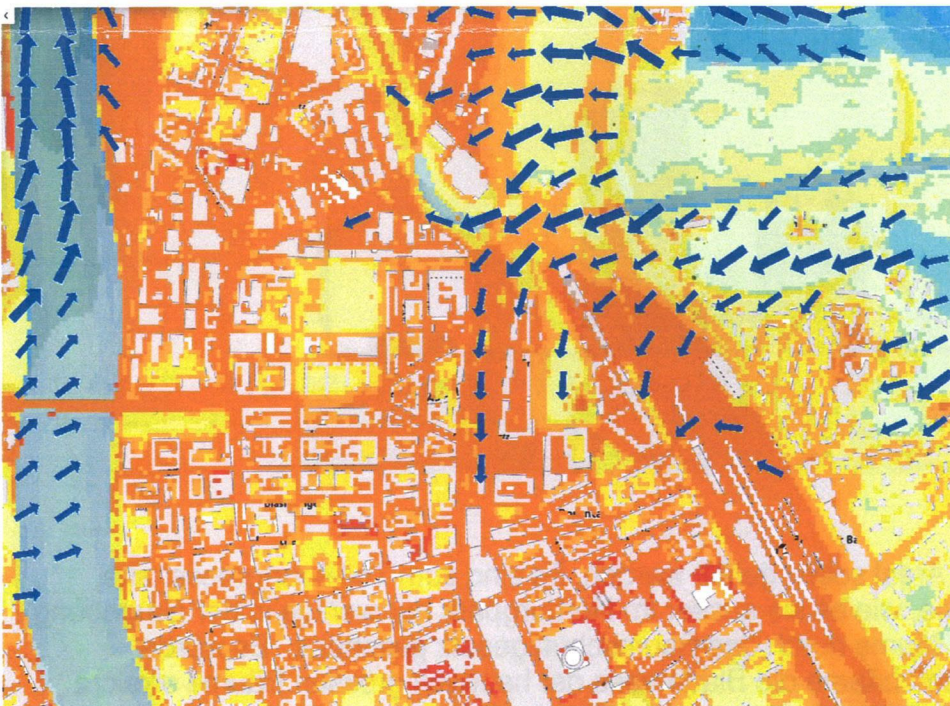


**viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass die grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden können. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich – wen wundert – in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen, Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.



**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, die die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.**

10. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horbürgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlentattareal und am Volaplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**

**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

11. Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über dieses Situation informiert?

Wurde die **Schule**, resp. das ED über das Planvorhaben informiert, resp. einbezogen? 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Das benachbarte grosse Parkhaus soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Es ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender, für die BewohnerInnen der Siedlung ein Kontingent von Parkplätzen in diesem Parkhaus auszuhandeln als eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Oeffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprocedere fand aber nicht statt. Weshalb?

**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**  
Mit freundlichen Grüssen

J-Sutter  
M. Sulk - Burger



**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE

Planungsamt  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel

Thomas Nikulski  
Horbургstrasse 9  
4057 Basel

18.12.2020

*RUB*

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>22. Dez. 2020</b>				<b>KTS</b>	ZIRK
EF.L						Termin:	
<b>P</b>	<i>AL</i>	RE	<i>AN</i>	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

Einsprache:

Öffentliche Planaufgabe «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erhebe als betroffene Nachbarin und Quartierbewohnerin fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Ich erhebe auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planaufgabe nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zur berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil



des Areales, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen weitere Gebäude auf dem Areal (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht in öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartement betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat, zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies umso mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20) ,

unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen, wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

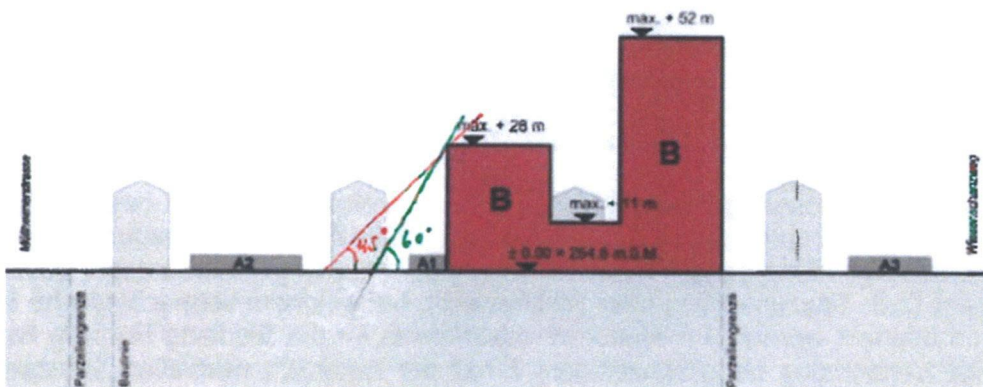
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehrere Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume

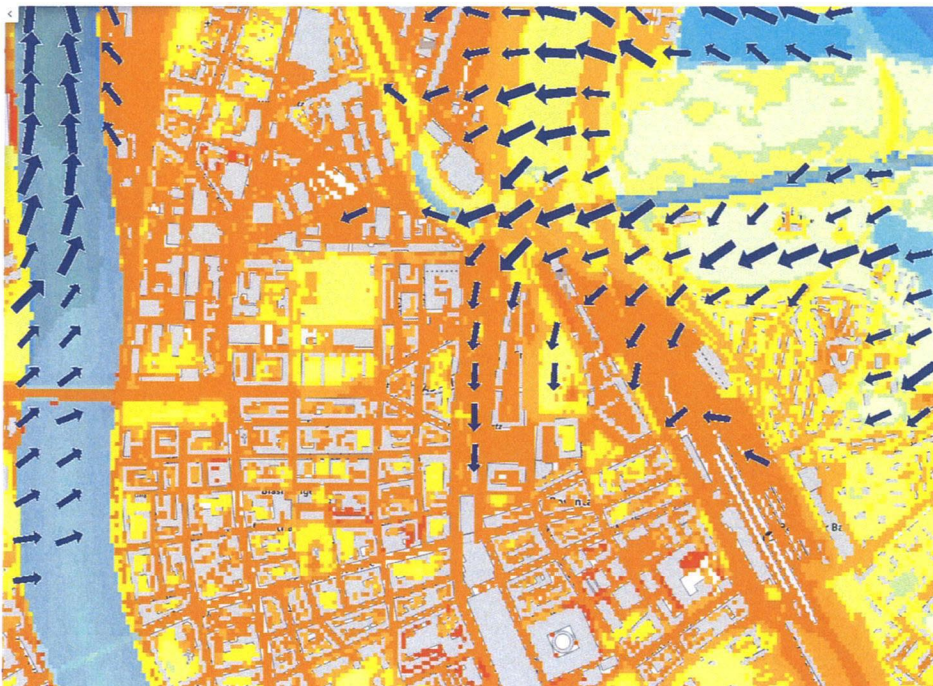


heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit entwickungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden könne. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100-150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich – wen wundert – in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen, Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, die die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.**

10. Hochhäuser sind zurzeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal, am Voltaplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**



**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

**11.** Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garageneinfahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und es würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

**12.** Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über dieses Situation informiert?

Wurde die **Schule**, resp. das ED über das Planvorhaben informiert, resp. einbezogen? 100 neue Wohnungen werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

**13.** Die benachbarte grosse Tiefgarage soll – das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender, für die BewohnerInnen der Siedlung ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, als eine neue Tiefgarage zu bauen?

**14.** Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprocedere fand aber nicht statt. Weshalb?

**Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen

Thomas Nikulski



A PRIORITY  
PRIORITAIRE



PLANUNGSAMT  
DUFOURSTR. 40/50  
4001 BASEL

POSTFACH 1316/4001 BASEL

Nadine Nikulski  
Horbургstrasse 9  
4057 Basel

18.12.2020

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>22. Dez. 2020</b>				<b>KTS</b>	ZIRK
EFL		Termin:					
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

Einsprache:

Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erhebe als betroffene Nachbarin und Quartierbewohnerin fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Ich erhebe auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zur berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentialbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil



des Areales, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen weitere Gebäude auf dem Areal (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht in öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsprojektmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat, zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies umso mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20) ,



unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen, wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher ( Basler Atlas).

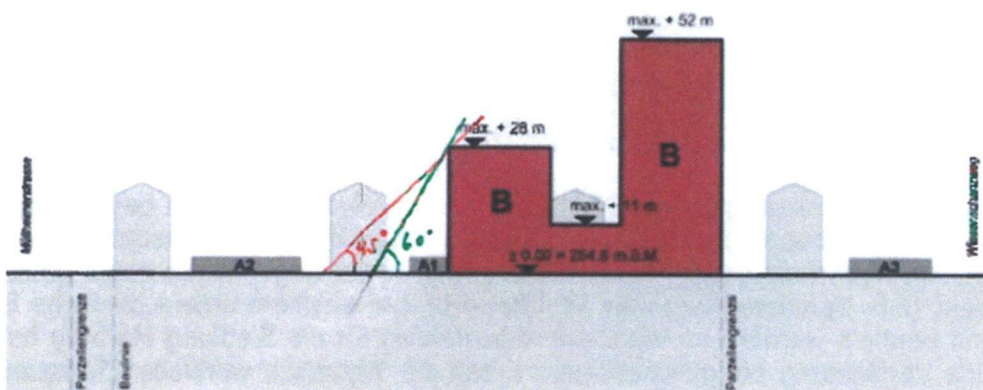
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von 60° (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehrere Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume

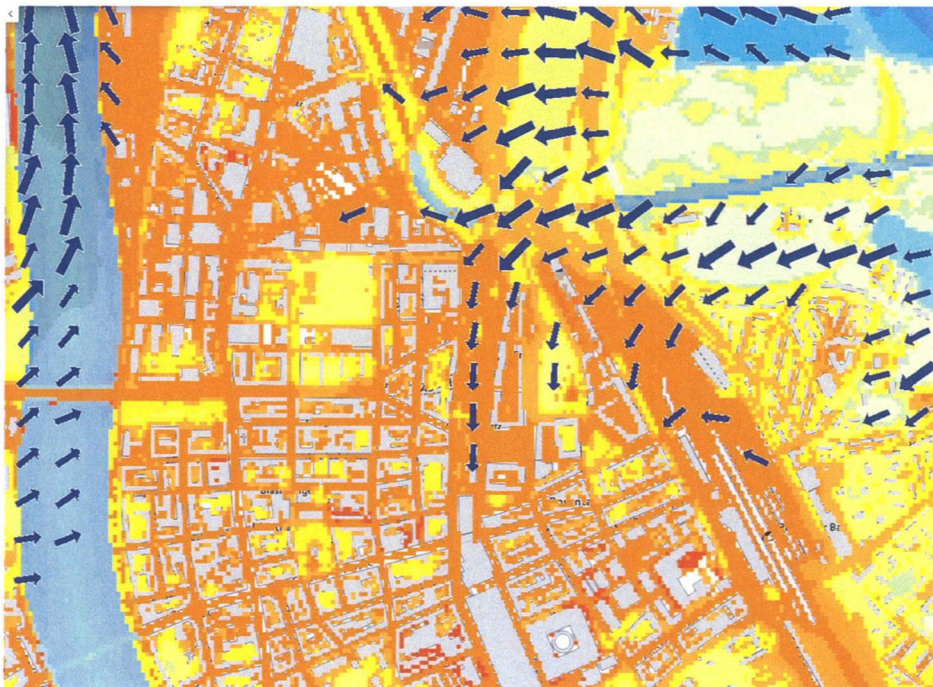


heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit entwickungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden könne. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100-150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich – wen wundert – in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen, Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, die die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.**

10. Hochhäuser sind zurzeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal, am Voltaplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**

**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

**11.** Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garageneinfahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und es würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

**12.** Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über dieses Situation informiert?

Wurde die **Schule**, resp. das ED über das Planvorhaben informiert, resp. einbezogen? 100 neue Wohnungen werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.


**13.** Die benachbarte grosse Tiefgarage soll – das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender, für die BewohnerInnen der Siedlung ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, als eine neue Tiefgarage zu bauen?

**14.** Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprocedere fand aber nicht statt. Weshalb?

**Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen

Nadine Nikulski





**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE



PLANUNGSART  
DUFOURSTR. 40/50  
4001 BASEL

Hans Amstutz, Daniel Brodbeck, Nadine Bühlmann, Karin Fretz, Daniel Gelzer ,  
Mone Müller, Urs Müller, Antoinette Voellmy

Efringerstr. 96

4057 Basel

JCB

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>22. Dez. 2020</b>				<b>KTS</b>	<b>ZIRK</b>
ERL						termin:	
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Basel , den 19.12.20

Planungsamt

Dufourstr 40/50

4001 Basel

**Einsprache**

### **Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

1

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

**1.** Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil des Flächen, die durch die Verschiebung der Horbürgstrasse im Rahmen des Nordtangentebaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

**Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.**

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**



Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

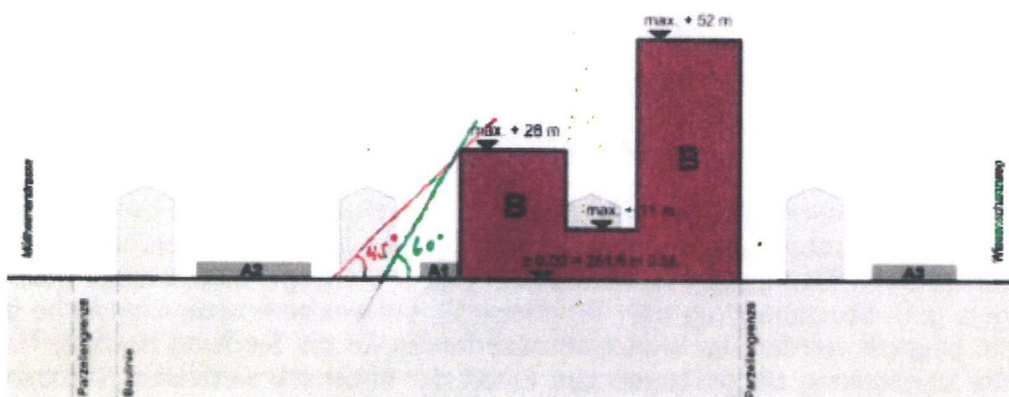
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.

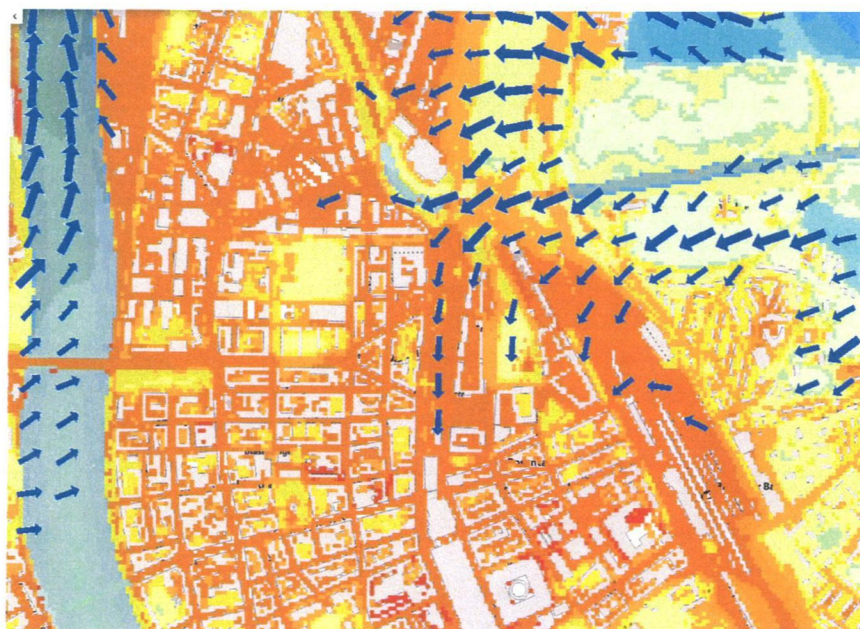




5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleeabäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. **Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.

10. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horbürgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und St.Johannisbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet. Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**



11. Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über diese Situation informiert?

Wurde die **Schule**, respektive das ED über das Planvorhaben informiert, respektive einbezogen? 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Das benachbarte grosse Parkhaus soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent an Parkplätzen in diesem Parkhaus auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

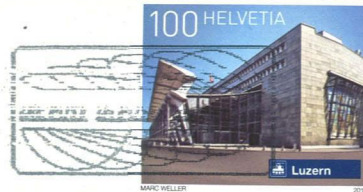
**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen

A. Vallung  
N. Boman  
D. Brändle  
im Kühe-Witz  
Hans Frech

D. Gehr  
Hans Ameln  
H. Müller

ANTOINETTE VOELLMY  
DANIEL GELZER  
Efringerstr. 96  
4057 BASEL



**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE

Planungs und  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel



Ulrike Sturm  
Markgräflerstrasse 47  
4057 Basel

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

KUB

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KB</b>
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD
BER	BESP	21. Dez. 2020				<b>KTS</b> Z: -
EFL						Termin
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK

Basel, den 20. Dezember 2020

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als betroffene Nachbarin und Quartierbewohnerin erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Ich erhebe auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen, sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitte ich auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie mich nicht für eine Einsprache berechtigt befinden, bitte ich Sie, mein Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Ich begründe im Folgenden meine Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier. Das Matthäusquartier ist das mit grossem Abstand dichtest besiedelte Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über sehr wenig öffentliche oder private Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Ich entnehme der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden. Es geht um den

Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Meinen Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

Es entsprach also beim Bau der Siedlung, wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

Ich erhebe Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage, erwarte ich die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5'325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Ich vermisse ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 02.12.2020), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an

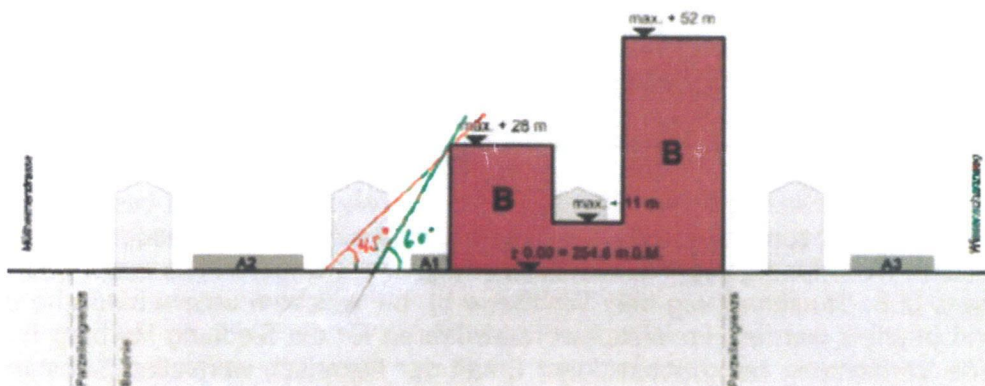
Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von 60° (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten. Bei der Informationsveranstaltung am 02.12.2020 wurde fälschlicherweise gesagt, dass im Alters- und Pflegeheim Marienhaus keine Wohnbereiche zur Horburgstrasse ausgerichtet seien. Richtig ist: Neben bewohnten Einzelzimmern sind auch die Gemeinschaftsbereiche dort gelegen.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



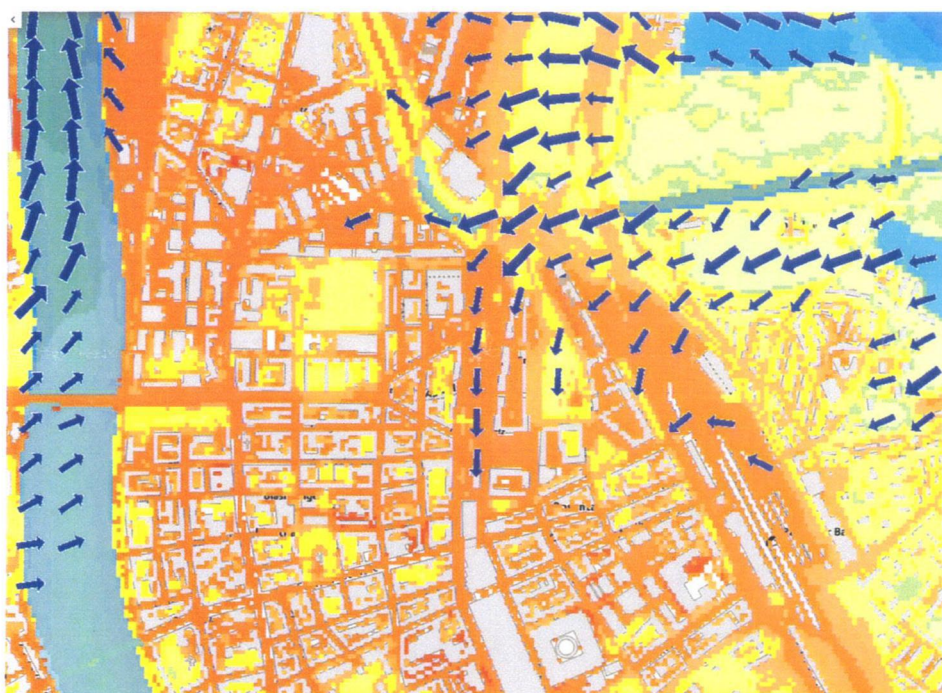
5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Ich beantrage, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Ich fordere auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon



einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für deutlich mehr BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima: lokale Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetage. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Gevierten rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet. Ziel ist also, das Ensemble integral zu erhalten.



Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals schon sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und das Ziel der Erhaltung wird torpediert.

**9.** Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Ich frage mich, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.

**10.** Hochhäuser sind energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

Oft wird der Bau von Hochhäusern damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt. In unserem Fall wird Grünraum geopfert! Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und St.Johannsbahnhof.

Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.

Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.

**11.** Das Anliegen, zusätzliche kleine Wohnungen zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten, und es würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

**12.** Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea Tagesheim haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 02.12.2020 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten und wird den Bewegungsraum für die Kinder drastisch einschränken.

Hundert neue Wohnungen werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

**13.** Das benachbarte grosse Parkhaus soll, so war zu hören, erhalten werden. Es ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen

der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in diesem Parking auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

**14.** Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung der Argumente.

Mit freundlichen Grüssen



Ulrike Sturm

**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE



An das  
Planungsamt  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel

Name

Cornelia und Markus Knöpfli-Rathke  
Bläsiring 150  
4057 Basel

Datum

20. Dezember 2020

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>23. Dez. 2020</b>				KTS	ZIRK
EPL						Termin:	
<b>p</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt

Dufourstr. 40/50

4001 Basel

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.



Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentebaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA.

Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

**2.** Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

**3.** Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472Pers/h, 378Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

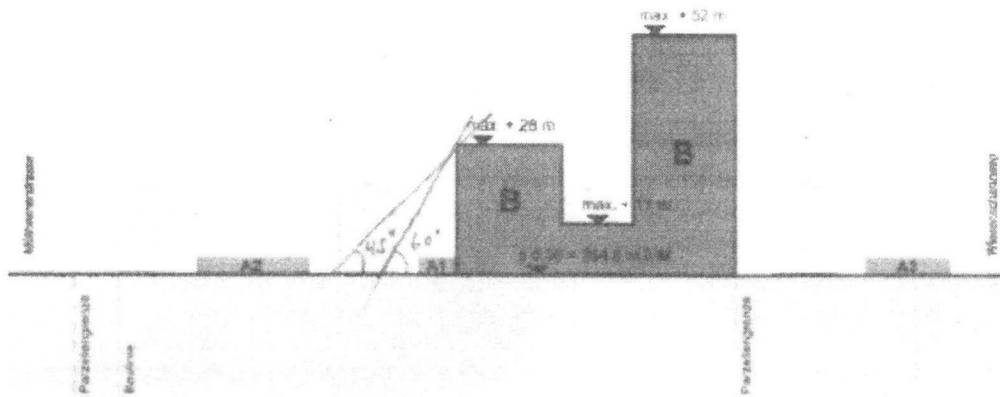
Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von 60° (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

**Diesen Punkt heben wir besonders hervor: Unsere Mutter/Schwiegermutter ist seit gut einem Jahr im Marienhaus wohnhaft. Bis vor Kurzem bewohnte sie ein balkonloses Zimmer gegen die Horburgstrasse hin. Im zu Ende gehenden Jahr war sie wegen eines Unfalls lange bettlägerig, konnte deshalb bloss vom Bett aus durchs Fenster hinaussehen. Die Zimmer auf diese Seite haben ohnehin (fast) nie direkte Sonne, sind also auch tagsüber immer relativ dunkel. Unsere Mutter/Schwiegermutter genoss es dennoch, wenigstens in die Weite sehen und die Wolken und Vögel beobachten zu können. Klar ist aber: Diese Möglichkeit würde ihr und jeder anderen Bewohnerin/jedem anderen Bewohner künftig verwehrt, sie könnten bloss noch an die 52m hohe Mauer blicken können. Zudem würde der Hochausbau die Zimmer zur Horburgstrasse – übrigens auch alle Gemeinschaftsräume in allen Stockwerken – noch verstärkt verdunkeln. Das würde die Lebensqualität der BewohnerInnen und auch des Personals stark beeinträchtigen.**

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Räume und Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. **Wir** beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Oeffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Vierteln rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA-Siedlung weniger überhitzt.

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle

das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

**8.** Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also, das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9.** Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.

**10.** Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst nicht vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und beim St. Johannsbahnhof.

Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.

Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.



11. Das Anliegen, zusätzliche kleine Wohnungen zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und es würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea Tagesheim haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

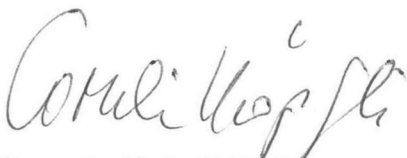
100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Oeffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.

Mit freundlichen Grüssen



Cornelia Knöpfli-Rathke



Markus Knöpfli



Oliver Knöpfli  
Blasing 150  
4057 Basel

Name

Erika Knöpfli  
Horbургstr. 54  
4057 Basel

Datum

20. Dezember 2020

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	23. Dez. 2020				KTS	ZIRK
EF	L						
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt

Dufourstr 40/50

4001 Basel

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erhebe als betroffene Nachbarin und Quartierbewohnerin fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Ich erhebe auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

Ich begründe im Folgenden meine Einsprache:

1. Das neue 52m hohe Hochhaus Horburg Dreirosen käme direkt gegenüber dem APH Marienhaus zu stehen, in dem ich seit gut einem Jahr wohne. Bis vor Kurzem bewohnte ich ein Zimmer im 3. Stock, das gegen die Horburgstrasse lag (aktuell bin ich gerade in einem Zimmer Richtung Innenhof). Daher kann ich mir die Auswirkungen dieses Hochhausbaus gut vorstellen: Die Zimmer gegen die Horburgstrasse würden deutlich verdunkelt. Wer wie ich weitgehend bettlägerig ist, würde vom Bett aus bloss noch an eine graue Wand schauen. Das ist heute anders: Ich schaute regelmässig in den Baum, der gemäss Projekt aber gefällt würde, ich sah den Himmel und manchmal die Wolken – mal ruhig, mal vom Wind getrieben. Und ich sah fliegende Vögel oder solche, die auf dem Dach der gegenüberliegenden Häuser landeten. Das alles wäre künftig durch die 52m hohe Mauer verdeckt. Für mich und andere HeimbewohnerInnen bedeutete diese Einschränkung der Aussicht eine wesentliche Einbusse an Lebensqualität.

Dasselbe gilt übrigens auch für die Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume in allen Stockwerken sowie für weitere Räume gegen die Horburgstrasse hin: Sie würden deutlich verdunkelt, und die Aussicht würde nur gerade bis zu dieser 52m hohe Mauer reichen. Viele Bäume an diesem Platz würden entfernt (siehe unten). Das Resultat: Trostlos, farblos, eintönig, tot.

2. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

3. Ich entnehme der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Ich lese, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe). Meinen Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

Ich erhebe Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als 20 Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit zu erhalten.

4. Mit dem Projekt wird das Areal deutlich verdichtet. Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung zwar breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung.

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe

von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20) , unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

*\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472Pers/h, 378Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).*

5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

6. Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes.

7. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

8. Das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet. Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist



städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.

9. Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea Tagesheim haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten. 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen.
10. Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?
11. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Oeffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Argumente.

Mit freundlichen Grüssen

Erika Knöpfli

Erika Knöpfli

Plamprant  
Dufourh. 40/50  
4001 Basel



Felix und Sarah Güthe  
Horburgstrasse 21  
4057 Basel

*220*

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>22. Dez. 2020</b>				<b>K</b>	ZIRK
EFL		Termin:					
<b>P</b>	<b>AL</b>	RE	<b>AN</b>	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

Basel, 20 Dezember 2020

Einsprache:

Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im folgenden unsere Einsprache:

**1.** Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niedrigen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz eine wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentialbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areales, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher eine Bebauung der Freiflächen mit weiteren Gebäuden auf dem Areal (Bericht zur Planungsaufgabe).



Unseren Informationen nach wurden auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also sowohl beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um deren Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsprojektmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe die Möglichkeit bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies umso mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen, wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

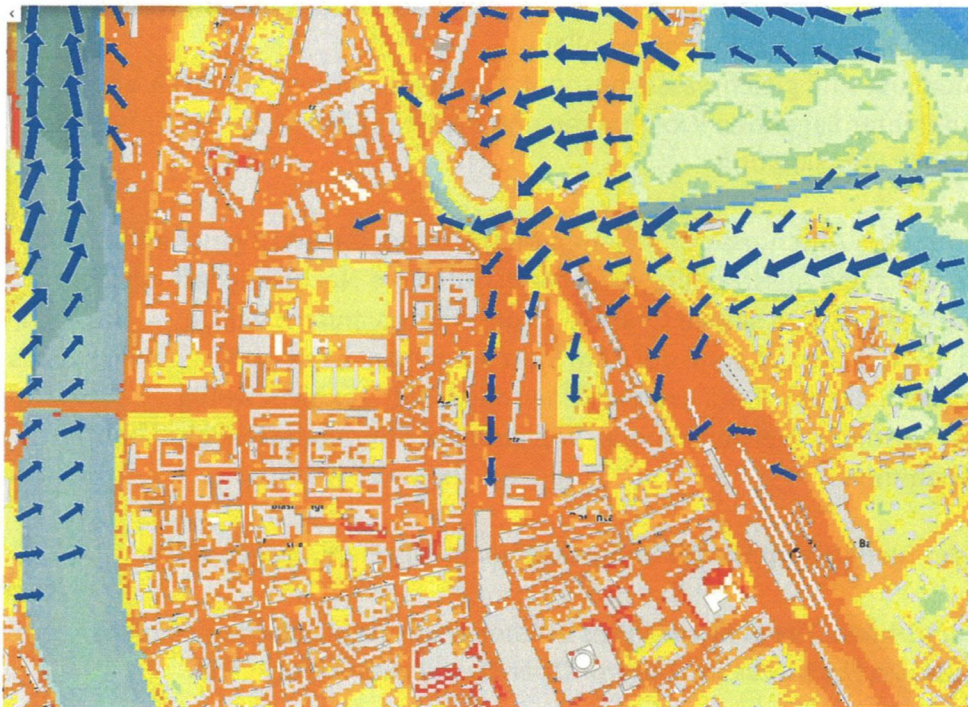
\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).



4. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

5. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass die grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden können. Das ist offensichtlich nicht der Fall: Ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

6. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich auch in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen, Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

7. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und das Ziel der Erhaltung wird torpediert.

**8. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, die die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.**

9. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und St.Johannisbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**

**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**



**10.** Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

**11.** Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über dieses Situation informiert?

Wurde die **Schule**, resp. das ED über das Planvorhaben informiert, resp. einbezogen? 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

**12.** Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Es ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender, für die BewohnerInnen der Siedlung ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln als eine neue Tiefgarage zu bauen?

**13.** Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsverfahren fand aber nicht statt. Weshalb?

**14.** Wir vermissen Selbstverpflichtungen zur Energie- und Klimabilanz der geplanten Gebäude inklusive deren Erstellung. Das wäre in Basel aufgrund des erklärten Klimanotstandes zu erwarten.

**15.** Ebenso sollten auch die zu erwartenden Mieten beschränkt bleiben zumindest für einen Grossteil der Wohnungen.

Um eine Verdrängung von Anwohnern aus dem bestehenden Quartier zu verhindern ist eine Beschränkung der zu erwartenden Mieten auf quartiersüblichem Niveau zu fordern.

Zumindest die Bauträgerschaft der CSA sollte sich hierbei auf eine Selbstverpflichtung einlassen.

**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen

Felix Güthe

Sarah Güthe





A



POSTFACH 1316/4001 BASEL

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

ACB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	22. Dez. 2020				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

**Absender**

Evelina und Bastian Mayländer  
Schliengerweg 22  
4057 Basel

Basel, den 20. Dezember 2020

**Einsprache**

**Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

*1. Unzumutbare Reduktion von Grün- und Freiflächen*

Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest-besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA (Credit Suisse Anlagestiftung), die ehemalige Werksiedlung der Ciba (im Folgenden Siedlung oder CSA-Ensemble genannt), bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

In den Informationen zur Planauflage wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das

Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für bis zu 200 BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden sollen, ändert nichts an dieser Problematik.

## *2. Verstoß gegen Treu und Glauben*

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentialbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden - es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (vgl. den Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert. Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA aufgelöst werden. Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grösseren Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, so sang- und klanglos gekündigt werden soll.

## *3. Übernutzung*

Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, neuen Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

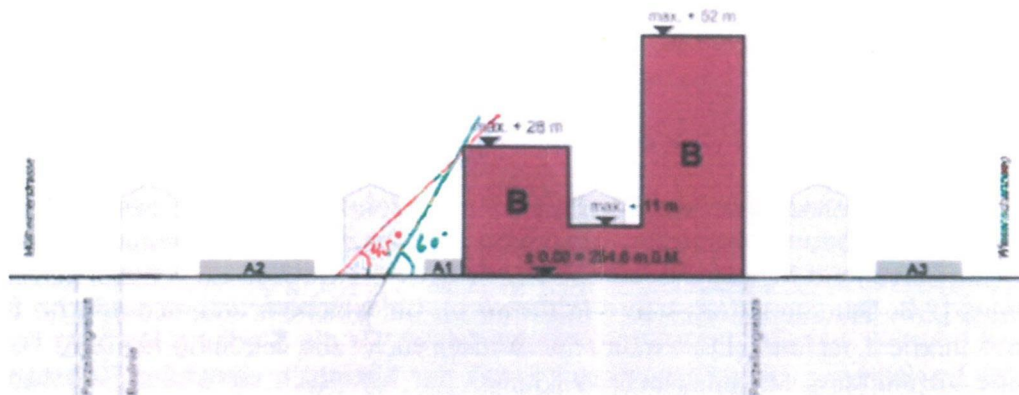
\* Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers./ha, Klybeck 78,6 Pers./ha (des hohen Anteils an Industriezonen wegen), die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers./ha, 472 Pers./ha, 378 Pers./ha, 501 Pers./ha nochmals höher. (Quelle: Basler Atlas)

#### 4. Zu steiler Lichteinfallswinkel

Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI (Bau- und Gastgewerbeinspektorat) in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Sogar ein (ohnein nur in Spezialzonen denkbarer) Lichteinfallswinkel von  $60^\circ$  kann nicht überall eingehalten werden. Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen. Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



#### 5. Unzureichender Baumschutz

Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz und Licht zur Verfügung stehen wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

#### 6. Missachtung des Klimanotstands



Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse des Kantons eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht-bebauten Gevierten rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich - auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich - ist das Areal der CSA-Siedlung bislang weniger überhitzt.



Quelle: Geoportal BS 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern. Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

#### *7. Missachtung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)*

Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers wohltuend ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

#### 8. Hochhäuser am falschen Ort

Dass das Areal der Siedlung ist im Hochhauskonzept des Kantons nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet wird, ist aus vielerlei Gründen naheliegend:

- Gemäss dem Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Für das vorliegende Projekt wird aber ausschliesslich Grünraum geopfert.
- Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.
- Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem CSA-Ensemble gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Zudem würde die Abendsonne auf dem Platz wegfallen.
- Es steht zu befürchten, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlennattareal, am Volaplatz und am St.Johannsbahnhof.
- Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im bestehenden Quartierteil sinnvoll sein soll.
- Hochhäuser sind zudem anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

#### 9. Überproportionale Belastung der Infrastrukturen für Kinder

Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea-Tagesheim haben heute ausreichende Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung von Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden - auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist - mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet. Offenbar wurden die Schule, respektive das ED (Erziehungsdepartemen) nicht ausreichend in das Planvorhaben einbezogen.

#### 10. Kein Einbezug der Quartierbevölkerung


In der Kantonsverfassung (§ 55) steht: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Dass die durch das Vorhaben der CSA massiv betroffene Anwohnerschaft im Vorfeld nie in die Planungen einbezogen worden ist, stellt deshalb einen Verfassungsbruch dar. Dies umsomehr als der hohe Anteil fremdsprachiger Anwohnerinnen und Anwohner spezielle Anstrengungen für Partizipationsverfahren verlangt.

Diese Missachtung der Quartierbevölkerung ist umso stossender, als lokal durchaus Ideen zur gemeinverträglichen Quartierentwicklung vorhanden sind. So könnte die Parzelle des das Quartier teilenden und vom Horburgpark trennenden Parkhauses an Stelle der geplanten Überbauung für die Schaffung neuen Wohnraumes genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.

Mit freundlichen Grüssen

Unterschrift:









**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE

PLANUNGSAMT DES  
KANIONS BASEL-STADT

DUFORSTRASSE 40/50

4001 BASEL

POSTFACH 1316/4001 BASEL





Name

Datum

Anne-Marie Senn  
Markgräflerstr. 79

20. Dezember 2020

4057 Basel

*Aus*

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>22. Dez. 2020</b>				<b>KTS</b>	ZIRK
EFL		termin:					
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt

Dufourstr. 40/50

4001 Basel

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erhebe als Quartierbewohnerin fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Ich erhebe auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitte ich, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie mich nicht für Einsprache berechtigt befinden, bitte ich Sie, mein Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Ich begründe im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Ich entnehme der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Ich

lese, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Meinen Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA.

Ich erhebe Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarte ich die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschosfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es mir verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum

schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

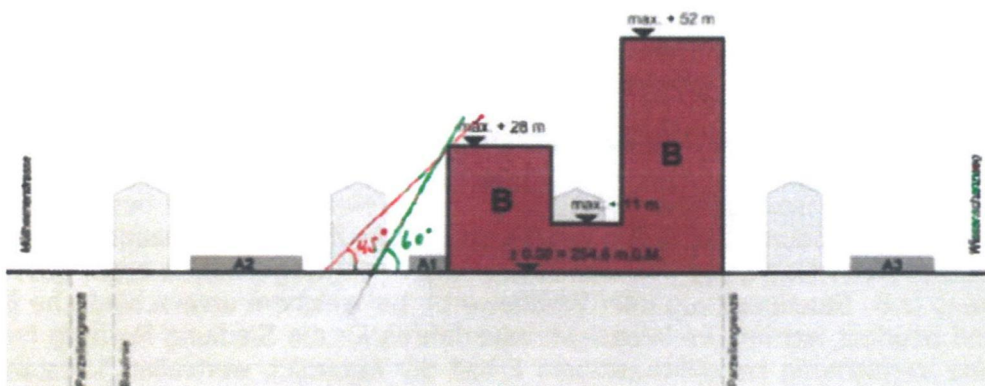
Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

**Diesen Punkt hebe ich besonders hervor: Der ehemalige Priester der Josefskirche lebt dort. Gerne sitzt er im Gemeinschaftsbereich. Der Hochausbau würde alle Gemeinschaftsräume in allen Stockwerken verstärkter verdunkeln, sowie alle Zimmer zur Horburgstrasse. Alle könnten bloss noch an die 52m hohe Mauer blicken können. Das würde die Lebensqualität der BewohnerInnen und auch des Personals stark beeinträchtigen.**

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Räume und Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Ich beantrage, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Ich fordere auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Vierteln rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA-Siedlung weniger überhitzt.

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.



**8.** Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also, das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9.** Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.

**10.** Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst nicht vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und beim St. Johannsbahnhof.

Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.

Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.

**11.** Das Anliegen, zusätzliche kleine Wohnungen zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und es würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea Tagesheim haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Oeffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Argumente.

Mit freundlichen Grüssen



Anne-Marie Senn

Name

Eveline Knöpfli  
Markgräflerstr. 79  
4057 Basel

Datum

20. Dezember 2020

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	<b>04. Jan. 2021</b>				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt

Dufourstr. 40/50

4001 Basel

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erhebe als Quartierbewohnerin fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Ich erhebe auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitte ich, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie mich nicht für einspracheberechtigt befinden, bitte ich Sie, mein Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Ich begründe im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichen oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohlthuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Ich entnehme der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Ich

lese, dass ein Teil der Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Meinen Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan soll die obenerwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA.

Ich erhebe Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.

2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarte ich die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.

3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es mir verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum



schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472Pers/h, 378Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von 45° wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

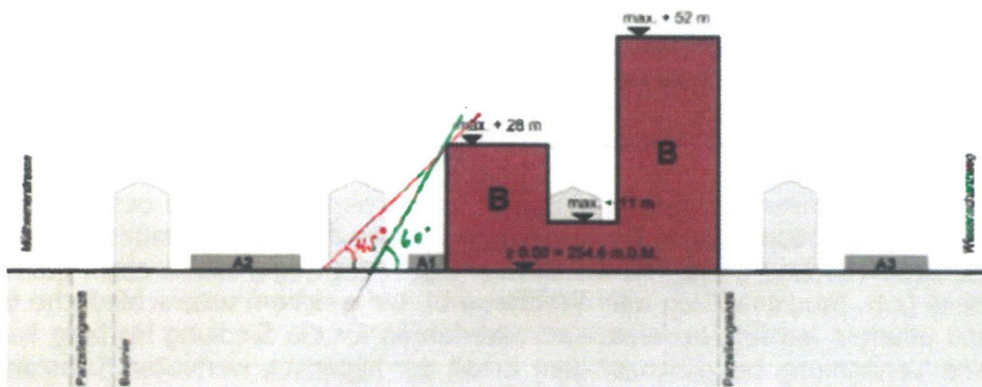
Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von 60° (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der 60°-Winkel überschritten.

**Diesen Punkt hebe ich besonders hervor: Meine Mutter ist seit gut einem Jahr im Marienhaus wohnhaft. Bis vor Kurzem bewohnte sie ein balkonloses Zimmer gegen die Horburgstrasse hin. Im zu Ende gehenden Jahr war sie wegen eines Unfalls lange bettlägerig, konnte deshalb bloss vom Bett aus durchs Fenster hinaussehen. Die Zimmer auf diese Seite haben ohnehin (fast) nie direkte Sonne, sind also auch tagsüber immer relativ dunkel. Meine Mutter genoss es dennoch, wenigstens in die Weite sehen und die Wolken und Vögel beobachten zu können. Klar ist aber: Diese Möglichkeit würde ihr und jeder anderen Bewohnerin/jedem anderen Bewohner künftig verwehrt, sie könnten bloss noch an die 52m hohe Mauer blicken können. Zudem würde der Hochausbau die Zimmer zur Horburgstrasse – übrigens auch alle Gemeinschaftsräume in allen Stockwerken – noch verstärkt verdunkeln. Das würde die Lebensqualität der BewohnerInnen und auch des Personals stark beeinträchtigen.**

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Räume und Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Allee-bäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. Ich beantrage, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Ich fordere auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Vierteln rund um das CSA-Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA-Siedlung weniger überhitzt.

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle

das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen. Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also, das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.

10. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horburgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst nicht vermietet werden können, wie auf dem Erlentareal und am Voltaplatz und beim St. Johannsbahnhof.

Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.

Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.

11. Das Anliegen, zusätzliche kleine Wohnungen zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garageinfahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und es würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der Kindergarten auf dem Areal und auch das Familea Tagesheim haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge – erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Oeffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Argumente.

Mit freundlichen Grüssen

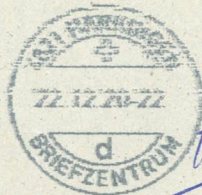
A handwritten signature in cursive script, reading 'Eveline Knöpfli'.

Eveline Knöpfli



Abs.:

F. Meyer  
Narkwätlestr. 79  
4057 Basel



Planungsamt  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel

Rolf Hirs  
Müllheimerstrasse 175  
4057 Basel

Basel, den 20. Dezember 2020

*Aus*

<b>S&amp;A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	21. Dez. 2020				KTS	ZIRK
EFL						Termin:	
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

## Einsprache

### Öffentliche Planaufgabe «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planaufgabe nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

1

Wir begründen im Folgenden unsere Einsprache:

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossen Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen

Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planaufgabe, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil des Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentebaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden, es geht um den Teil des Areals, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen nach wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden, zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areals durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, welche die Grün- und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus



gesamstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint es uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies um so mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden, ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher (Basler Atlas).

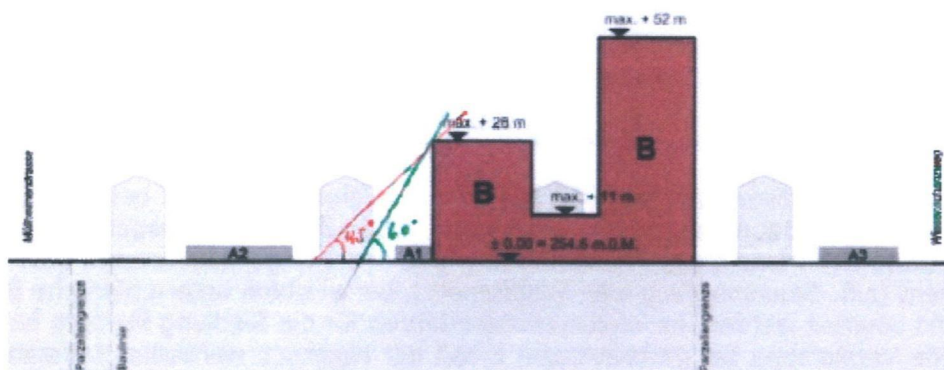
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar-Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.

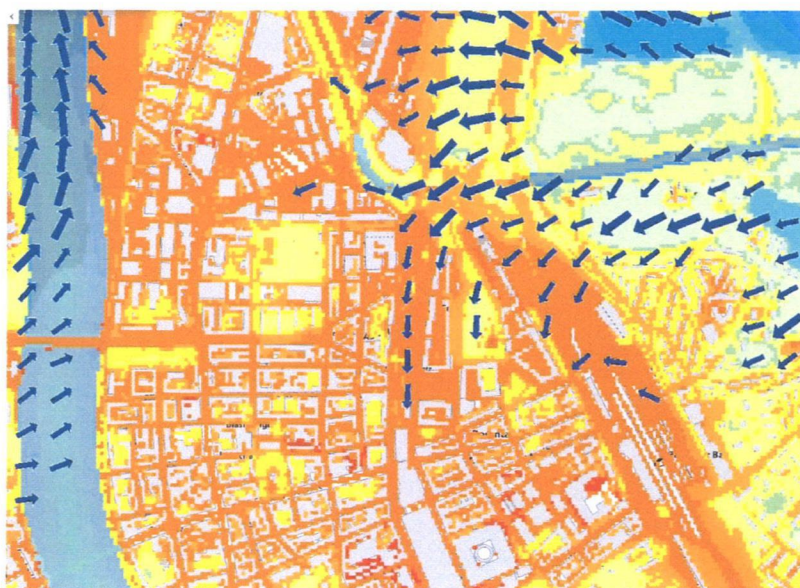




5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, oekologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Alleebäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit, entwicklungsfähige Ersatzbäume zu pflanzen, zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass der grosszügige Frei- und Grünraum erhalten werden kann. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen. Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dicht bebauten Gevierte rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen und Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen. **Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, welcher die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündet wird.**

**10. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horbürgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlenmattareal und am Volaplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet. Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

11. Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über diese Situation informiert?

Wurde die **Schule**, respektive das ED über das Planvorhaben informiert, respektive einbezogen? 100 neue Wohnungen, werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

13. Das benachbarte grosse Parkhaus soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Sie ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender für die BewohnerInnen der Siedlung, ein Kontingent von Parkplätzen in diesem Parkhaus auszuhandeln, anstatt eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschte die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprozedere fand aber nicht statt. Weshalb?

**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente.**

Mit freundlichen Grüssen

Dolf Hirs



Rolf Hirs  
Müllheimerstr. 175  
4057 BASEL



Planungsamt  
Dufourstr. 40/50  
4001 Basel



**Anwohner\*innen Bärenfelserstrasse**  
 Christa und Benno Gassmann-Mäder Bä 10  
 Judith und Ruedi Bachmann-Kunderth Bä 36  
 Dieter Zimmer, Bä 41

Basel, 21.12. 2020

Kub

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>KBM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	23. Dez. 2021				<b>KTS</b>	ZIRK
EFL							
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BA	AD	
<b>B</b>	AL	BB	BF	INV		KK	

Planungsamt  
 Dufourstr. 40/50  
 4001 Basel

## **Einsprache: Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als betroffene Nachbarn und QuartierbewohnerInnen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zur berücksichtigen.

### **Wir begründen im folgenden unsere Einsprache:**

1. Das Areal Horburg Dreirosen befindet sich im dicht besiedelten Klybeckquartier und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Matthäusquartier, dem mit grossem Abstand dichtest besiedelten Quartier der Stadt. Die beiden Quartiere Matthäus und Klybeck verfügen auch über einen niederen Anteil an öffentlichem oder privaten Grün- und Freiflächen. Dies wird seit Jahren immer wieder beklagt, Dreirosenanlage und Horburgpark sind chronisch überlastet. Das Ensemble der CSA, die ehemalige Werksiedlung der Ciba, bildet mit den grosszügigen Grünflächen und den grossen Bäumen zusammen mit dem Horburgplatz einen wohltuend luftigen und grünen Raum zwischen den beiden Quartieren.

Wir entnehmen der Planauflage, dass die Siedlung auf einem ursprünglichen Grünraum der Stadt gebaut wurde, «weshalb der Kanton die Erhaltung grosser Freiflächen sicherte». Wir lesen, dass ein Teil des Flächen, die durch die Verschiebung der Horburgstrasse im Rahmen des Nordtangentenbaus frei wurden, der Siedlung zugeschlagen wurden. Es geht um den Teil des Areales, auf dem das Hochhaus zu stehen kommen soll. Eine Dienstbarkeit

untersagte bisher weitere Gebäude auf dem Areal und eine Bebauung der Freiflächen mit weiteren Gebäuden auf dem Areal (Bericht zur Planungsaufgabe).

Unseren Informationen zufolge wurden (auch) im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente Ersatzflächen definiert und als Grün- und Freiflächen grundbuchlich gesichert.

***Es entsprach also beim Bau der Siedlung wie auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente und rund um die Abschlussarbeiten dem erklärten Willen der Stadt, diese Flächen grün zu erhalten.***

Mit dem Bebauungsplan soll die oben erwähnte Dienstbarkeit aufgelöst werden zugunsten einer höheren Ausnutzung des Areales durch die CSA.

**Wir erheben Einspruch gegen die Auflösung dieser Dienstbarkeit, die die Grün und Freiflächen, die wir in diesem Stadtteil so dringend brauchen, schützt. Wir brauchen diese Grünflächen heute nicht weniger als damals.**

Es kann nicht sein, dass Vorgaben und Abkommen aus dem Bewilligungsverfahren für die Nordtangente nach weniger als zwanzig Jahren aufgelöst werden. **Aus Quartiersicht ist eine Verdichtung dieses schönen Ensembles nicht wünschenswert und nicht im öffentlichen Interesse. Im öffentlichen Interesse muss es hingegen sein, die wenigen grossen Grünflächen in den dicht bewohnten Quartieren für die Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas (siehe unten) zu erhalten.**

**2. Als Basis für die weitere öffentliche und politische Diskussion um die Planvorlage erwarten wir die detaillierte Offenlegung der Geschichte dieser Dienstbarkeit und der Vorgaben und Bewilligungsvoraussetzungen für die Nordtangente, die das Areal betreffen.**

**3. Mit dem Projekt wird auf dem Areal um 62% verdichtet. CSA und Baudepartment betonen, dass das «Potential» der Parzelle nicht ausgeschöpft werde. Das trifft aber nur zu, wenn das Potential mit der «Vergleichsmethode» berechnet wird. Das ist nach Baugesetz zulässig. Wird aber die mögliche Bruttogeschossfläche (Nutzung) mit der Nutzungsziffer gemäss Zonenplan berechnet, wird die mögliche Nutzung um 5325 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anwendung der «Vergleichsmethode» führt also per se zu einer verdichteten Nutzung.**

Verdichtung wird heute als Strategie gegen Zersiedelung breit akzeptiert. Das grundsätzliche Postulat zu verdichten, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit abzuwägen, wo aus gesamtstädtischer Sicht eine Verdichtung wirklich sinnvoll ist. In unserem sehr dicht bebauten Quartier\* scheint uns verfehlt, dass die Stadt mit dieser Planungsaufgabe Hand bietet zu einer weiteren Verdichtung. **Wir vermissen ein Konzept, wie in den dichtest bebauten Quartieren der Stadt im Dienste der Wohnlichkeit und zum Schutz des Mikroklimas lockerer bebaute Zonen und private und öffentliche Grün- und Freiräume erhalten und erweitert werden können.**

Dies umso mehr, als kein Notstand herrscht: Die Stadt verfügt über eine ganze Reihe von grossen Entwicklungsgebieten (113 Hektaren gemäss Präsentation der CSA vom 2.12.20), unter anderem KlybeckPlus mit 30 Hektaren Land, in denen sehr viel zusätzlicher Wohnraum schon im Bau oder geplant ist. Das Ziel, Wohnraum für 20'000 Personen zu schaffen wird so

erreicht werden können. In den grossen Entwicklungsgebieten kann verdichtet werden ohne Grünraum opfern zu müssen.

\* Sie kennen die Zahlen: Bevölkerungsdichte Matthäus 256 Pers/ha, Klybeck 78,6 Pers/ha, die Bevölkerungsdichte der benachbarten Gevierte ist mit 361 Pers/ha, 472 Pers/h, 378 Pers/ha, 501 Pers/ha nochmals höher ( Basler Atlas).

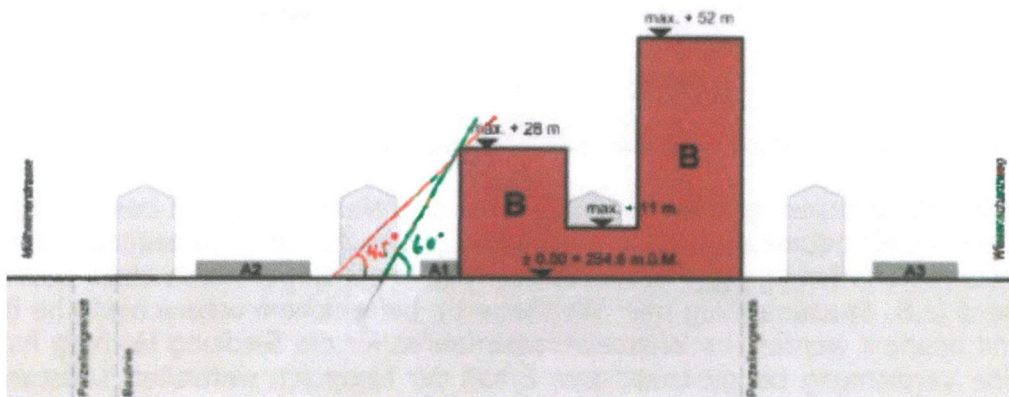
4. Die Parzelle befindet sich zurzeit in der Zone 5a. Mit dem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird in dieser Zone sichergestellt, dass nicht zu dicht gebaut wird und ein Mindestmass an Wohnhygiene (Tageslicht) eingehalten wird. Diese Anforderungen sind normalerweise unantastbar und werden vom BGI in jedem Fall durchgesetzt.

Mit dem geplanten Projekt wird der Lichteinfallswinkel innerhalb der Parzelle mehrfach nicht eingehalten (Beispiel siehe Skizze). Auch der Winkel von  $60^\circ$  (nur in Spezialzonen denkbar) kann nicht überall eingehalten werden.

Zudem ist auch die Nachbarparzelle vis-à-vis der Horburgstrasse (Marienhaus) davon betroffen. Bei mehreren Etagen kann dort der geforderte Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  nicht eingehalten werden. Im Erdgeschoss wird sogar der  $60^\circ$ -Winkel überschritten.

Es wird also in Kauf genommen, dass viele Wohnungen schlecht belichtet werden und damit eine ungenügende Wohnhygiene aufweisen. Zudem werden die betroffenen Nachbar- bzw. Eigentümerschaften bei späteren Umnutzungen/Ersatzneubauten eingeschränkt, da in den betroffenen Geschossen keine Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen werden dürfen.

Dies zeigt auf, dass das Projekt zu gross dimensioniert ist und so nicht gebaut werden darf.



5. Sieben Bäume auf dem Areal sollen gefällt werden. Es sind zum Teil sehr grosse, alte, ökologisch wertvolle Bäume, wie es sie ausser im Horburgpark nur wenige in der Umgebung gibt. Diese schönen Bäume sind durch das Baumschutzgesetz geschützt. Es würde Jahrzehnte dauern, bis Ersatzbäume die Blattmasse der heutigen grossen Bäume erreicht hätten. Wie die Allee-bäume an der Horburgstrasse eindrücklich zeigen, haben junge Bäume heute einen schweren Stand und entwickeln sich oft ungenügend. Die geplanten Tiefgaragen schränken die Möglichkeit entwicklungs-fähige Ersatzbäume zu pflanzen zusätzlich ein. **Wir beantragen, dass der Schutz dieser Bäume im Dienst der Öffentlichkeit und des Mikroklimas nochmals geprüft wird. Wir fordern auch, dass für die Ersatzbäume gleich**

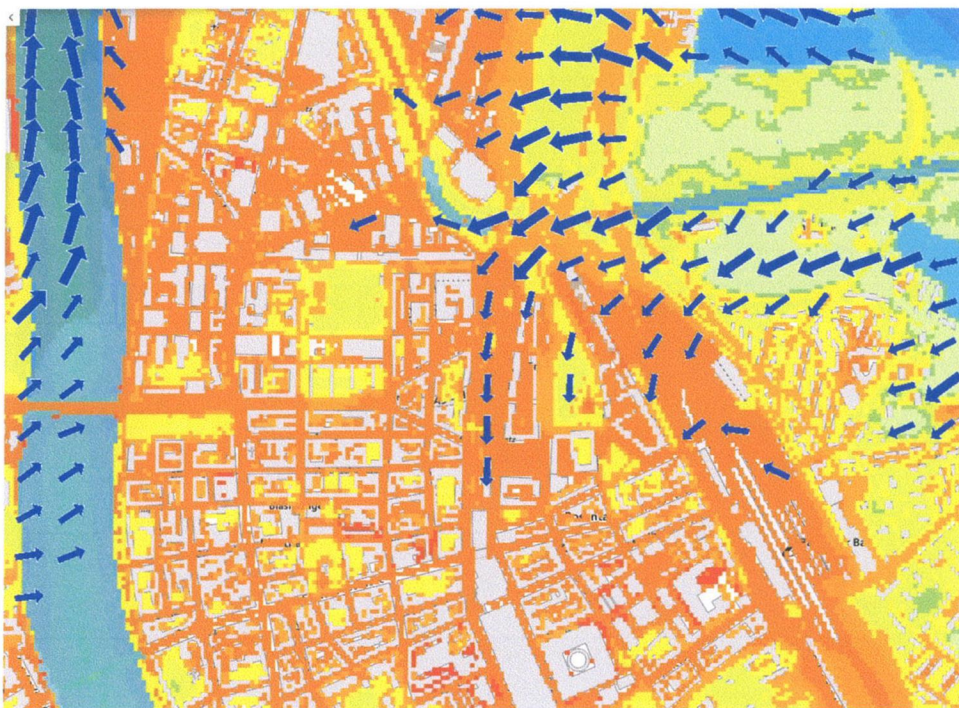


**viel Platz zur Verfügung steht wie für die jetzigen grossen Bäume, damit sie sich wenigstens potentiell zu grosskronigen Bäumen entwickeln können. Das ist nach den aktuellen Plänen nicht der Fall.**

6. In den Informationen zur Planaufgabe wurde wiederholt gesagt, dass die grosszügigen Frei- und Grünräume erhalten werden können. Das ist offensichtlich nicht der Fall: ein Teil der Grünanlagen wird geopfert und ein weiterer Teil der Grünanlagen durch Schattenwurf beeinträchtigt. Das Projekt sieht für das Gesamtareal eine Freifläche von 58% und davon einen Grünanteil von 70% vor. Das ist nur knapp mehr als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum (was auch zeigt, dass das errechnete «Potential» nur mit einem Hochhaus erreicht werden kann). In der Siedlung würde in Zukunft für 100 – 150 (-200) BewohnerInnen weniger Grünraum zur Verfügung stehen.

Dass die verbleibenden Grünflächen nach den Bauarbeiten aufgewertet werden, ändert nichts an dieser Problematik.

7. Wir haben bekanntlich ein Klimaproblem und daraus folgend ein Problem mit dem Mikroklima mit einer lokalen Erwärmung, mit Hitzeinseln und Hitzetagen. Diese häufen sich – wen wundert – in unserem Quartier, wie die Klimaanalyse eindrücklich zeigt, zum Beispiel in den dichtbebauten Gevierten rund um das CSA Ensemble. Die einzigen Strategien, die das Mikroklima lokal verbessern, sind Grünflächen, Bäume, unversiegelte Flächen, Wasser. Tatsächlich, auch das zeigt die Klimaanalyse deutlich, ist das Areal rund um die CSA Siedlung weniger überhitzt.



Geoportal 2019

Das Parlament hat 2019 den Klimanotstand beschlossen.

**Mit dem Klimanotstand sind Verwaltung und Behörden aufgefordert, den Auswirkungen auf das Klima, in unserem Falle das Mikroklima, bei jedem Geschäft**



**Rechnung zu tragen.** Das Massnahmenpaket Mikroklima betont den Wert von Grünräumen und Bäumen, als einzige Strategie, das Mikroklima zu verbessern.

**Mit der Planaufgabe wird Verdichtung auf Kosten von Grünraum und Bäumen in einem mit Grün unterversorgten Quartier geplant. Das steht im Widerspruch zu den Forderungen des Klimanotstandes und zum Massnahmenpaket Mikroklima.**

8. Das Ensemble ist heute im Inventar der erhaltenswerten Bauten Basel und ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS, der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A zugeordnet, Ziel ist also das Ensemble integral zu erhalten.

Die grossen Grünräume zwischen den Blöcken wurden bewusst geplant – die Nachbarschaft war ja auch damals sehr dicht bebaut. Die parallel stehenden Blöcke mit den niederen Nebenbauten heben sich von der Blockrandstruktur des Matthäusquartiers ab. Die Siedlungsstruktur ist intakt. Mit einer blockbildenden Struktur geht der Charakter der Siedlung verloren und wird das Ziel der Erhaltung torpediert.

**9. Für die heutigen Wohnblöcke soll ein Schutzvertrag vereinbart werden. Wir fragen uns, was dieser Schutzvertrag in Zukunft wert sein wird, nachdem der aktuelle «Schutzvertrag», mit der Dienstbarkeit, die die Freiflächen bisher schützt, heute so sang- und klanglos gekündigt wird.**

10. Hochhäuser sind zur Zeit in Mode. Hochhäuser sind aber anerkanntermassen energietechnisch nicht die nachhaltigste Bebauungsform. **Hochhäuser zu fördern steht also wiederum im Widerspruch zum Klimanotstand.**

Oft werden Hochhäuser damit begründet, dass damit Grünraum frei bleibt, in unserem Falle wird Grünraum geopfert. Das steht auch im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollen.

Die Blöcke der heutigen Siedlung sind gleichmässig besonnt. Die beiden hohen neuen Gebäude beschatten einen Teil der dahinter liegenden Wohnungen und die Grünflächen der Siedlung. Das widerspricht dem Grundprinzip der Siedlung.

Der Horbürgplatz wurde mit dem Abschluss der Arbeiten der Nordtangente neu geschaffen. Er ist ein offener, sonniger Platz, der seine Ausstrahlung wesentlich durch die Nachbarschaft mit dem Ensemble der CSA Siedlung gewinnt und seinen Charakter vollkommen ändern würde. Wahrscheinlich würde ein Teil der Abendsonne auf dem Platz wegfallen. Es ist wahrscheinlich, dass die geplanten Sockelnutzungen, die den Platz «aufwerten» sollen, hier genauso wenig «funktionieren», das heisst vermietet werden können, wie auf dem Erlentattareal und am Voltaplatz und St.Johannsbahnhof.

**Ausserdem ist das Areal der Siedlung im Hochhauskonzept nicht als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.**

**Hochhäuser werden sicher auf dem Areal KlybeckPlus entstehen. Es ist städtebaulich nicht verständlich, weshalb heute ein Hochhaus im «alten» Quartierteil sinnvoll sein soll.**

11. Das Anliegen, **zusätzliche kleine Wohnungen** zu schaffen für Personen und Paare, die nach der Familienphase in der Siedlung bleiben und ihre Wohnung jungen Familien überlassen möchten, könnte durch kleine Neubauten auf den bestehenden, oder an Ort der

bestehenden Garagezufahrten oder der Werkstatt realisiert werden. Damit würde die Struktur des Ensembles erhalten und würde kein oder kaum Grünraum verloren gehen.

12. Der **Kindergarten** auf dem Areal und auch das **Familea Tagesheim** haben heute grosszügige Gärten. An der Informationsveranstaltung vom 2.12.20 hörten wir, dass der neue Kindergarten in den Garten des Tagis gebaut werden soll. Der verkleinerte Garten müsste durch Kindergarten und Tagi gemeinsam genutzt werden. Das ist eine Abwertung für Tagi und Kindergarten.

Ist die Familea über dieses Situation informiert?

Wurde die **Schule**, resp. das ED über das Planvorhaben informiert, resp. einbezogen? 100 neue Wohnungen werden, auch wenn ein Grossteil der Wohnungen nicht für Familien vorgesehen ist, mehr Kinder ins Quartier bringen. Bekanntlich ist das Horburgschulhaus ausgelastet.

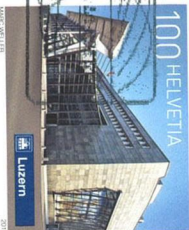
13. Die benachbarte grosse Tiefgarage soll - das ist der aktuelle Stand der Dinge - erhalten werden. Es ist heute nicht ausgelastet. Wäre es nicht nachhaltiger und zukunftsweisender, für die BewohnerInnen der Siedlung ein Kontingent von Parkplätzen in dieser Tiefgarage auszuhandeln als eine neue Tiefgarage zu bauen?

14. Das Projekt und der Bebauungsplan überraschten die Öffentlichkeit. Bei grösseren Vorhaben ist eine Mitwirkung des Quartiers geplant, ein Mitwirkungsprocedere fand aber nicht statt. Weshalb?

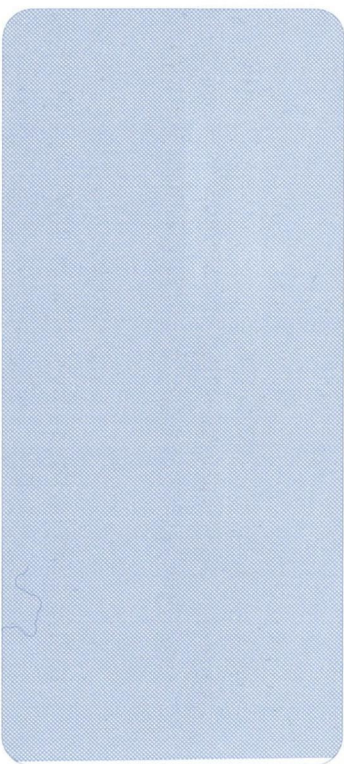
**Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Argumente**

Mit freundlichen Grüssen

Beate Ganmann  
Christa Ganmann  
Deli Zorn  
Judith Bachmann  
Ruedi Bachmann



PRIORITY  
A  
PRIORITAIRE



POSTFACH 1316/4001 BASEL



Stockwerkeigentümergeinschaft  
Horburgstrasse 70  
4057 Basel

S & A		Archiv:		Kus		OM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT		
BER	BESP	22. Dez. 2020					
E							
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	A	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MK	

An das  
Planungsamt Kanton Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

E I N S C H R E I B E N

21.Dezember 2020

### Einsprache Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Horburgstrasse 70 und als Nachbarn erheben wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Horburg Dreirosen. Gleichzeitig erheben wir Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

Unsere Einsprache begründen wir wie folgt:

#### Verstoss gegen Recht auf Mitwirkung und gegen das Öffentlichkeitsprinzip

Im §55 der Kantonsverfassung ist der Einbezug der Bevölkerung bei besonderer Betroffenheit gefordert: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Mit der Planung einer vertikalen Verdichtung des Areals, den damit verbundenen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und der Tangierung einer im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) eingetragenen Werksiedlung (Schutzziel A) ist eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung gegeben. Die Bevölkerung kann jedoch ihr Recht auf Mitwirkung nur geltend machen, wenn die Behörde rechtzeitig und transparent über die Planungsabsichten informiert. Es besteht demnach eine Pflicht der Behörde, die Mitwirkung gemäss §55 proaktiv zu initiieren oder mindestens rechtzeitig auf die Planung aufmerksam zu machen, damit die Bevölkerung einen Antrag auf Mitwirkung stellen kann.

Bei der vorliegenden Arealentwicklung erfolgte die Information erst mit der öffentlichen Planauflage des Bebauungsplans und mit einer Rekursfrist von 30 Tagen. Der langjährige Meinungsbildungsprozess von Grundeigentümern und Behörden muss von der Bevölkerung nun innert kürzester Zeit nachvollzogen werden, ohne dass wesentliche Grundlagen (Programm Ideenwettbewerb, Jurybericht Ideenwettbewerb, denkmalpflegerisches Gutachten Werksiedlung, Schutzvertrag etc.) bekannt sind. Die Einsicht in die erwähnten Dokumente wurde während der Rekursfrist nicht gewährt, obwohl ein erhebliches öffentliches Interesse besteht (Gesuch vom 12.12.2020).



Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan wegen unterlassener Anwendung von §55 Kantonsverfassung und nicht gewährtem Zugang zu relevanten Informationen gemäss §20 Abs.1 IDG.

### **Unzureichende Interessenabwägung**

In §5 Planungs- und Baugesetz werden zwei Berechnungsarten für die bauliche Nutzung beschrieben (Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer), wobei der höhere erzielte Wert massgebend ist. Die Anwendung dieser Regel auf das Areal Horburg Dreirosen ist zwar baurechtlich korrekt, inhaltlich jedoch nicht nachvollziehbar. Die dem Vergleichsprojekt zugrunde liegende Bemessungsmethode basiert auf einer Blockrandstruktur, die bestehende denkmalgeschützte Werksiedlung jedoch auf einer Zeilenbauweise. Die Überlagerung des Baubestandes mit einer typologisch anderen und dichteren Bemessungsmethode führt gezwungenermassen zu einem Konflikt mit dem Schutzziel der Werksiedlung, sowie weiterer öffentlicher Interessen. Mit der Anwendung der Vergleichsprojektmethode kann nicht angenommen werden, dass das daraus resultierende Nutzungsmass auch tatsächlich realisiert werden kann.

Der Anspruch einer hohen Ausnutzung wird mit der Wohnraumentwicklungsstrategie Basel-Stadt begründet, in der eine Ausweitung des Wohnangebots postuliert wird. In der Wohnraumentwicklungsstrategie werden die Wirkungsziele aber differenziert und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsdimensionen dargestellt (gesellschaftlich, fiskalpolitisch, raumplanerisch, sozialpolitisch, ökologisch). Bauliche Verdichtungen sollen an geeigneten Lagen, unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität sowie mit Erhalt resp. Schaffung von Freiräumen erfolgen (Entwicklungsziel 3). Die Eignung einer Verdichtung an dieser Lage wird in der Planaufgabe nicht ausreichend nachgewiesen. Es werden im Gegenteil Nachteile in Kauf genommen, in dem die Siedlungsqualität des Bestandes eingeschränkt, der Freiraum reduziert und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums geschmälert wird. Alle öffentlichen Interessen müssen sich dem Primat der angestrebten Dichte unterordnen. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, ob auch eine Reduktion der baulichen Dichte in Erwägung gezogen wurde. Vielmehr scheint das Mass der Nutzung in allen Überlegungen massgebend zu sein und als einzige Argumentationslinie zu dienen.

Das angestrebte Nutzungsmass, die räumliche Ausprägung (Hochhaus), die Freiraumversorgung und die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind nicht abgestimmt mit den übergeordneten Planungen (Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck, Hochhauskonzept Basel-Stadt). Mit dem Bebauungsplan Horburg Dreirosen wird in Abweichung von der Regelbauweise ein Präjudiz geschaffen, bevor die Entwicklungsabsichten im Perimeter des Stadtteilrichtplans geklärt sind. Eine qualifizierte Interessenabwägung geht aus dem Planungsbericht nicht hervor.

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan wegen unzureichender Berücksichtigung der öffentlichen und übergeordneten Interessen.

### **Verstoss gegen baurechtliche Vorgaben**

Die Höhenentwicklung wird im Planungs- und Baugesetz mit der Einhaltung des Lichteinfallswinkels und dem Schattenwurf (2-Stundenschatten) geregelt. Beides sind wohnhygienische Vorschriften, die dem Schutz der Wohnnutzung dienen. Der Bebauungsplan ritzt unter dem Titel „Interessenabwägung“ beide Vorschriften. Interessenabwägungen dürfen den rechtlichen Kontext nicht negieren. Jede Abwägung ist auf normativ zugestandene Handlungsspielräume verwiesen. Diese Spielräume sind aus unserer Sicht bei den Belichtungsvorschriften nicht vorhanden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum in der Zone 5a ein Lichteinfallswinkel von 60° angenommen wird (Planungsbericht Kapitel 3.7). Mit dem in der Zone 5a geltenden Lichtein-

fallswinkel von 45° sind mehrere Geschosse des südlich gelegenen Blockrands negativ betroffen. Ebenfalls davon betroffen sind Gebäude auf dem eignen Grundstück. Dadurch wird der gesetzlich vorgeschriebene Lichteinfallswinkel für die anrechenbare Fensterfläche nicht eingehalten (§64 PBG). Räume von Nachbarliegenschaften erhalten dadurch eine unzulässige Nutzungseinschränkung (§63 PBG: Wohnräume, Schlafzimmer, Küchen und für den Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume).

Gemäss Planungsbericht fällt der 2-Stundenschatten "nur" auf das eigene Grundstück und auf Allmend. Damit sind zwar keine nachbarrechtlichen Belange betroffen, aus wohngyienischer Sicht besteht aber ebenso eine Nutzungseinschränkung auf den eigenen Grundstücken. Die südlichen Teile von zwei Bauzeilen im Bestand und der neu positionierte Kindergarten sind vollständig vom 2-Stundenschatten betroffen. Eine starke Beschattung findet auch auf dem Horburgplatz und zwischen der Zeilenbebauung statt, was die Aufenthaltsqualität der ohnehin reduzieren Freiräumen stark einschränkt.

Wir erheben Einspruch gegen die Nichteinhaltung des Lichteinfallswinkels von 45° in der Zone 5a und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen der Nachbarliegenschaften.

#### **Auflösung der Dienstbarkeit zum Schutz der Freiflächen**

Im Planungsbericht wird auf eine Dienstbarkeit zum Schutz der bestehenden Freiflächen verwiesen. Sowohl in der Gründungsphase der Siedlung als auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente mass der Kanton dem Erhalt von Freiflächen eine hohe Bedeutung zu. Unklar bleiben hingegen die Geschichte dieser Dienstbarkeit, sowie deren Rolle im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente.

Wir erheben Einspruch gegen die Aufhebung dieser Dienstbarkeit, solange deren ursprünglicher Zweck nicht offengelegt und deren Aufhebung nicht mit den übergeordneten Ansprüchen der Freiraumversorgung abgestimmt ist.

#### **Frist zur Nachreichung einer Begründung**

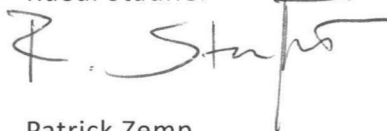
Eine ordentliche Begründung der Einsprache kann erst nach vorliegen der nicht öffentlichen Dokumente erfolgen (Programm Ideenwettbewerb, Jurybericht Ideenwettbewerb, denkmalpflegerisches Gutachten Werksiedlung, Schutzvertrag, Dienstbarkeit etc.). Wir ersuchen Sie, die entsprechenden Dokumente öffentlich zu machen und die Frist zur Nachreichung einer ordentlichen Begründung bis zum 28. Februar zu verlängern.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Stockwerkeigentümergeinschaft Horburgstrasse 70

Ruedi Stauffer



Patrick Zemp



Olga Stauffer



Regula Schwegler



Lilly Etter



Maria Till

21.12.20 17:59

CH - 4007

Basel 7 Horburg

CHF

6.30



0.023 kg

**DIE POST** 

**R**

Recommandé



98.00.400700

03109117

POSTFACH 1316/4001 BASEL



Basel, 22. Dezember 2020

## **ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN «HORBURG-DREIROSEN»**

**Der SP-QV Horburg-Kleinhüningen sieht in dem im Bebauungsplan zur Entwicklung «Horburg Dreirosen» eine städtebaulich markante, wohnungspolitisch relevante und siedlungsstrukturell einflussreiche Massnahme und nimmt daher im Sinne einer nachhaltigen und sozialen Quartiersentwicklung wie folgt Stellung:**

### **1. Städtebau, Architektur und Denkmalpflege**

- Unter den drei bekannten Beiträgen des ansonsten nicht öffentlich bekannten Wettbewerbs ist der vorliegende Entwurf derjenige, der am wenigsten aggressiv und mit vergleichsweise grossem Respekt mit dem schützenswerten Siedlungsbestand umgeht.
- Jedoch erschliesst sich eine Höhe von 17 Vollgeschossen weder mit Blick auf das Areal noch auf andere mögliche Referenzen im näheren und auch weiteren Umfeld. Auch kann die Darstellung, dass die Horburgstrasse als "Grenze" zwischen gründerzeitlicher Blockrandbebauung und industriell geprägtem Areal nicht als Begründung für ein Hochhaus überzeugen.
- Vielmehr ist hinweisgebend, dass der Erläuterungsbericht auf Seite 13 zutreffend und ausdrücklich erwähnt, dass der Kanton Gunsträume für Hochhäuser definiert, diesen Standort aber nicht dafür vorsieht.
- Es liegt daher die Vermutung nahe, dass alleine die investorengeleitete Vorgabe einer Mindestgeschossfläche zu dieser Planung führte – und nicht fachliche Überlegungen.

**Der SP-Quartiersverein Horburg-Kleinhüningen regt daher dringend an, die städtebauliche Begründetheit der Planung mit Blick auf Höhe und Volumen zu überprüfen und ausführlich zu begründen.**

### **2. Wohnungspolitische Aspekte**

Die Vorlage geht von einer grundsätzlichen Fehlannahme aus. Sie will keinen zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum schaffen und rühmt sich dafür, dass der bestehende Wohnraum



geschützt werde. Dieser Ansatz ist wohnungspolitisch falsch, entspricht weder den Bedürfnissen der Menschen in Basel-Stadt noch den Beschlüssen von Regierung, Parlament und Bevölkerung. Er stellt in eklatanter Weise Einzelinteressen über Gemeinwohlinteressen.

### **Zum Neubau:**

Der Richtplan des Kantons Basel-Stadt fordert explizit: Bei allen „Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, ist insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstiger Wohnraum anzustreben.“ Dies ist bereits in den Planungsgrundsätzen des Richtplans festgelegt. Dieser Grundsatz ist hier nicht erfüllt.

**Der SP-Quartierverein Horburg-Kleinhüningen regt darum an, dass auch diese Arealentwicklung ihren Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum leistet. Mindestens ein Drittel der neugebauten Wohnungen soll im sogenannten preisgünstigen Segment bereitgestellt werden (Definition Richtplan).**

### **Zum Bestand:**

Quasi als „Kompensation“ für die Nichterfüllung der Pflicht, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum neu zu schaffen, wird im Erläuterungstext der Erhalt von bestehendem Wohnraum gelobt. Zu diesem Erhalt ist der Vorhabenträger aber so oder so verpflichtet. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist ein Abriss der nicht abgängigen und unverändert wirtschaftlich zu betreibenden Wohngebäude nicht zu begründen. Eine Aufrechnung dieser Selbstverständlichkeit mit Unzulänglichkeiten an anderer Stelle ist daher obsolet. Neben der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung fehlt es aber an Aussagen über die dauerhafte Bezahlbarkeit dieser Wohnungen.

**Der SP-Quartierverein Horburg-Kleinhüningen regt darum an, dass die 160 Bestandswohnung dauerhaft nach der sogenannten Kostenmiete bewirtschaften werden. Nur dieses Prinzip kann vor unverhältnismässigen Mietzinsaufschlägen bei Neuvermietungen und/oder nach Sanierungen schützen.**

### **Zum Wohnungsmix**

Die Fokussierung im Neubau auf Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, also im Wesentlichen Single-Haushalte, ist ökonomisch nachvollziehbar, da die Erträge je Quadratmeter bei kleinen Wohnungen überproportional hoch sind. Eine Herleitung aus vermeintlichen Bedarfen ist jedoch unzutreffend. Das Klybeck-Quartier weist aktuell bereits mit 10,7% bereits einen leicht über dem Durchschnitt liegenden Anteil an 1-1.5 Zimmer-Wohnungen aus. Bei Wohnungen mit 2 bis 2.5 Zimmern ist der Anteil mit 35.5% schon heute weit überdurchschnittlich

(Durchschnitt BS: 23.6%). Unterdurchschnittlich sind hingegen 3-4.5 Zimmer-Wohnungen und grosse Wohnungen im Klybeck-Quartier vertreten.

**Der SP-Quartiersverein Horburg-Kleinhüningen regt darum an, den Wohnungsmix zu überprüfen und den tatsächlichen Bedarfen anzupassen – und nicht den Vermieterinteressen.**

### **3. Ökologische Aspekte**

Das vorliegende Projekt ist nach ökologischen Gesichtspunkten nicht ambitioniert. Es werden keine verbindlichen Aussagen zu angestrebten Zielwerten und/oder Labels gemacht.

Es ist darauf zu achten, dass durch die angestrebte Verdichtung die Luftzirkulation im Areal nicht eingeschränkt wird. Der Verlust von Vegetationsfläche und altem Baumbestand ist bedauerlich.

**Der SP-Quartiersverein Horburg-Kleinhüningen regt darum an, neben der Verdichtung den weiteren ökologischen Aspekten eine grössere Bedeutung beizumessen, so viel Grün- und Baumbestand wie möglich zu erhalten und Freiräume mit hoher Qualität auch für die übrige Quartiersbevölkerung zu gestalten.**

## Einschreiben

An das  
Planungsamt des Kantons Basel-Stadt  
Dufourstrasse 40/50  
4001 Basel

*X*

<b>S &amp; A</b>	Archiv:						<b>KBM</b>
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	23. Dez. 2020				KTS	ZIRK
EFL		Termi:					
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Absender:  
Dres. Sandra und Samuel Müller  
Eimeldingerweg 31  
4057 Basel

Basel, den 22. Dezember 2020

## Einsprache

### Öffentliche Planauflage «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Quartierbewohner erheben wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Horburg Dreirosen. Gleichzeitig erheben wir Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

In Anbetracht dessen, dass die Planauflage nicht nur die unmittelbaren AnwohnerInnen sondern auch das umgebende Quartier betrifft, bitten wir, auch die Einsprachen von AnwohnerInnen, die mehr als 150m entfernt von der Parzelle wohnen, zu berücksichtigen. Sollten Sie uns nicht für einspracheberechtigt befinden, bitten wir Sie, unser Schreiben als «Anregung der interessierten Öffentlichkeit» zu berücksichtigen.

Unsere Einsprache begründen wir wie folgt:

#### *Verstoss gegen Recht auf Mitwirkung und gegen das Öffentlichkeitsprinzip*

Im §55 der Kantonsverfassung ist der Einbezug der Bevölkerung bei besonderer Betroffenheit gefordert: «Der Staat bezieht die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind.» Mit der Planung einer vertikalen Verdichtung des Areals, den damit verbundenen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und der Tangierung einer im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) eingetragenen Werksiedlung (Schutzziel A) ist eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung gegeben. Die Bevölkerung kann jedoch ihr Recht auf Mitwirkung nur geltend machen, wenn die Behörde rechtzeitig und transparent über die Planungsabsichten informiert. Es besteht demnach eine Pflicht der Behörde, die Mitwirkung gemäss §55 proaktiv zu initiieren oder mindestens rechtzeitig auf die Planung aufmerksam zu machen, damit die Bevölkerung einen Antrag auf Mitwirkung stellen kann.

Bei der vorliegenden Arealentwicklung erfolgte die Information erst mit der öffentlichen Planauflage des Bebauungsplans und mit einer Rekursfrist von 30 Tagen. Der langjährige

Meinungsbildungsprozess von Grundeigentümern und Behörden muss von der Bevölkerung nun innert kürzester Zeit nachvollzogen werden, ohne dass wesentliche Grundlagen (Programm Ideenwettbewerb, Jurybericht Ideenwettbewerb, denkmalpflegerisches Gutachten Werksiedlung, Schutzvertrag etc.) bekannt sind. Die Einsicht in die erwähnten Dokumente wurde während der Rekursfrist nicht gewährt, obwohl ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan wegen unterlassener Anwendung von §55 Kantonsverfassung und nicht gewährtem Zugang zu relevanten Informationen gemäss §20 Abs.1 IDG.

#### *Verstösse gegen bestehende Konzepte und baurechtliche Vorgaben*

Gemäss dem Hochhauskonzept der Stadt Basel entspricht der Standort weder einem „geeigneten Gebiet für Hochhäuser“ noch einem „potenziell geeigneten Gebiet für Hochhäuser“. Somit verstösst die Bebauung der Parzelle mit einem Hochhaus gegen das verbindliche Konzept zur Entwicklung von Hochhäusern in Basel.

Im Planungs- und Baugesetz wird die Höhenentwicklung mit der Einhaltung des Lichteinfallswinkels und dem Schattenwurf (2-Stundenschatten) geregelt. Beides sind wohnhygienische Vorschriften, die dem Schutz der Wohnnutzung dienen. Der Bebauungsplan ritzt unter dem Titel „Interessenabwägung“ beide Vorschriften. Interessenabwägungen dürfen den rechtlichen Kontext nicht negieren. Jede Abwägung ist auf normativ zugestandene Handlungsspielräume verwiesen. Diese Spielräume sind aus unserer Sicht bei den Belichtungsvorschriften nicht vorhanden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum in der Zone 5a ein Lichteinfallswinkel von 60° angenommen wird (Planungsbericht Kapitel 3.7). Mit dem in der Zone 5a geltenden Lichteinfallswinkel von 45° sind mehrere Geschosse des südlich gelegenen Blockrands negativ betroffen. Ebenfalls davon betroffen sind Gebäude auf dem eignen Grundstück. Dadurch wird der gesetzlich vorgeschriebene Lichteinfallswinkel für die anrechenbare Fensterfläche nicht eingehalten (§64 PBG). Räume von Nachbarliegenschaften erhalten dadurch eine unzulässige Nutzungseinschränkung (§63 PBG: Wohnräume, Schlafzimmer, Küchen und für den Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume).

Gemäss Planungsbericht fällt der 2-Stundenschatten "nur" auf das eigene Grundstück und auf Allmend. Damit sind zwar keine nachbarrechtlichen Belange betroffen, aus wohnhygienischer Sicht besteht aber ebenso eine Nutzungseinschränkung auf den eigenen Grundstücken. Die südlichen Teile von zwei Bauzeilen im Bestand und der neu positionierte Kindergarten sind vollständig vom 2-Stundenschatten betroffen. Eine starke Beschattung findet auch auf dem Horburgplatz und zwischen der Zeilenbebauung statt, was die Aufenthaltsqualität der ohnehin reduzieren Freiräumen stark einschränkt.

Wir erheben Einspruch gegen die Nichtbeachtung des kantonalen Hochhauskonzeptes sowie die Nichteinhaltung des Lichteinfallswinkels von 45° in der Zone 5a und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen der Nachbarliegenschaften.

#### *Unzureichende Interessenabwägung*

In §5 Planungs- und Baugesetz werden zwei Berechnungsarten für die bauliche Nutzung beschrieben (Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer), wobei der höhere erzielte Wert massgebend ist. Die Anwendung dieser Regel auf das Areal Horburg Dreirosen ist zwar baurechtlich korrekt, inhaltlich jedoch nicht nachvollziehbar. Die dem Vergleichsprojekt zugrunde liegende Bemessungsmethode basiert auf einer Blockrandstruktur, die bestehende denkmalgeschützte Werksiedlung jedoch auf einer Zeilenbauweise. Die Überlagerung des Baubestandes mit einer typologisch anderen und dichterem Bemessungsmethode führt gezwungenermassen zu einem Konflikt mit dem Schutzziel der Werksiedlung, sowie weiterer öffentlicher Interessen. Mit der Anwendung der Vergleichsprojektmethode kann nicht angenommen werden, dass das daraus resultierende Nutzungsmass auch tatsächlich realisiert werden kann.



Der Anspruch einer hohen Ausnutzung wird mit der Wohnraumentwicklungsstrategie Basel-Stadt begründet, in der eine Ausweitung des Wohnangebots postuliert wird. In der Wohnraumentwicklungsstrategie werden die Wirkungsziele aber differenziert und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsdimensionen dargestellt (gesellschaftlich, fiskalpolitisch, raumplanerisch, sozialpolitisch, ökologisch). Bauliche Verdichtungen sollen an geeigneten Lagen, unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität sowie mit Erhalt resp. Schaffung von Freiräumen erfolgen (Entwicklungsziel 3). Die Eignung einer Verdichtung an dieser Lage wird in der Planaufgabe nicht ausreichend nachgewiesen. Es werden im Gegenteil Nachteile in Kauf genommen, in dem die Siedlungsqualität des Bestandes eingeschränkt, der Freiraum reduziert und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums geschmälert wird. Alle öffentlichen Interessen müssen sich dem Primat der angestrebten Dichte unterordnen. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, ob auch eine Reduktion der baulichen Dichte in Erwägung gezogen wurde. Vielmehr scheint das Mass der Nutzung in allen Überlegungen massgebend zu sein und als einzige Argumentationslinie zu dienen.

Das angestrebte Nutzungsmass, die räumliche Ausprägung (Hochhaus), die Freiraumversorgung und die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind nicht abgestimmt mit den übergeordneten Planungen (Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck, Hochhauskonzept Basel-Stadt). Mit dem Bebauungsplan Horburg Dreirosen wird in Abweichung von der Regelbauweise ein Präjudiz geschaffen, bevor die Entwicklungsabsichten im Perimeter des Stadtteilrichtplans geklärt sind. Eine qualifizierte Interessenabwägung geht aus dem Planungsbericht nicht hervor.

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan wegen unzureichender Berücksichtigung der öffentlichen und übergeordneten Interessen.

#### *Auflösung der Dienstbarkeit zum Schutz der Freiflächen*

Im Planungsbericht wird auf eine Dienstbarkeit zum Schutz der bestehenden Freiflächen verwiesen. Sowohl in der Gründungsphase der Siedlung als auch im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente mass der Kanton dem Erhalt von Freiflächen eine hohe Bedeutung zu. Unklar bleiben hingegen die Geschichte dieser Dienstbarkeit, sowie deren Rolle im Bewilligungsverfahren für die Nordtangente.

Wir erheben Einspruch gegen die Aufhebung dieser Dienstbarkeit, solange deren ursprünglicher Zweck nicht offengelegt und deren Aufhebung nicht mit den übergeordneten Ansprüchen der Freiraumversorgung abgestimmt ist.

#### *Frist zur Nachreichung einer Begründung*

Eine ordentliche Begründung der Einsprache kann erst nach Vorliegen der nicht öffentlichen Dokumente erfolgen (Programm Ideenwettbewerb, Jurybericht Ideenwettbewerb, denkmalpflegerisches Gutachten Werksiedlung, Schutzvertrag, Dienstbarkeit etc.). Wir ersuchen Sie, die entsprechenden Dokumente öffentlich zu machen und die Frist zur Nachreichung einer ordentlichen Begründung bis zum 28. Februar zu verlängern.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dres. Sandra und Samuel Müller

S. Müller      S. Müller

*Kunden:*  
Dr. phil. Samuel Müller  
Eimeldingerweg 31  
CH-4057 Basel

An das  
Rangungamt des Kantons Basel-Stadt  
Bafoursh. 40/50  
4001 Basel

22.12.20 11:12  
CH - 4007  
Basel 7 Horburg  
CHF 6.30  
5320  
pro clima  
0.022 kg  
DIE POST  
R  
Recommandé 98.00.400700 04685875

**familea Geschäftsstelle**  
Freie Strasse 35, 4001 Basel

Kontakt: Monika Bitterli  
Funktion: Geschäftsleiterin  
Telefon: +41 61 260 82 89  
E-Mail: monika.bitterli@familea.ch

## Einschreiben

Bau- und Verkehrsdepartement  
des Kantons Basel-Stadt  
Planungsamt  
Dufourstr 40/50  
4001 Basel

Basel, 22. Dezember 2020

<b>S &amp; A</b>		Archiv:				<b>BM</b>	
<b>H</b>	AL	PMI	PMII	GMB	GMT		
BER	BESP	<b>23. Dez. 2020</b>				ZIRK	
ERL							
<b>P</b>	AL	RE	AN	GSV	BSN		
<b>D</b>	AL	BB	BF	INV	AD		

## Einsprache in Sachen

### Planaufgabe «Areal Horburg Dreirosen»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben als Mieterin und Betreiberin der familea Kita Wiesenschancen fristgerecht Einspruch gegen die Planungsvorlage Horburg Dreirosen.

Wir erheben auch Einspruch gegen die Auflösung der Dienstbarkeit zugunsten von Basel-Stadt, die eine weitere Bebauung des Areales und der Freiflächen untersagt.

Im Übrigen möchten wir an dieser Stelle anmerken, dass wir von familea über dieses Bauvorhaben bzw. deren Folge nicht informiert wurden. familea ist als Mieterin und Betreiberin der familea Kita Wiesenschanze von der Planung persönlich berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Ablehnung bzw. Änderung der Planung.

Wir begründen **unsere Einsprache** wie folgt:

Die **familea Kita Wiesenschanze** und auch der nahe liegende **Kindergarten** haben heute jeweils einen schönen und grosszügigen Garten für die Kinder zum Spielen, für die Bewegung und zur Förderung der Selbständigkeit und kreativen Entdeckungslust. Dies sind wichtige Elemente für die Entwicklung der Kinder, gerade in einem dicht überbauten und besiedelten Quartier wie das Horburgquartier, in dem die Grünflächen begrenzt sind.

Aus der vorgestellten Planung sowie der Anpassung des Bebauungsplans ist ersichtlich, dass ein erheblicher Teil des Gartens der familea Kita Wiesenschanze als Neubaufäche für den Kindergarten eingesetzt werden soll. Zudem müssten sich die Kita und der Kindergarten die übrig bleibende viel kleinere Gartenfläche teilen.



Dadurch geht sowohl der Kita als auch dem Kindergarten ein grosser Teil der für die Kinder nutzbaren und wichtigen Bewegungs- und Spielfläche verloren.

Hinzu kommt die grosse Herausforderung, für die Kinder ein möglichst breites Angebot an Spielmöglichkeiten und -geräten für verschiedene Altersstufen auf einer kleinen Fläche zu kreieren. Mit der Verkleinerung des Gartens kann dies nur zu Lasten von Freiflächen gehen. Bedenkt man zudem die heute geltenden hohen Anforderungen in Bezug auf Sicherheit, Abstände, Fallschutz etc. (SN EN 1176 „Spielplätze und Spielplatzböden“), entwickelt sich das Errichten eines attraktiven Spiel- und Lernangebots für Kinder im Freien aufgrund der verkleinerten Platzverhältnisse zu einer nur beschränkt lösbaren Aufgabe. Erschwerend kommt hinzu, dass familiea erst letztes Jahr (2019) den Spielplatz im Garten kindgerecht ausgebaut und dafür einen hohen finanziellen Aufwand geleistet hat.

In diesem Zusammenhang weisen wir nochmals darauf hin, dass mit der Reduktion der Gartenfläche und einer Nutzung der verbleibenden Fläche mit doppelt so vielen Kindern die pädagogische Entwicklung erheblich minimiert und eingeschränkt wird. Dies betrifft u.a. die

- Förderung der körperlichen Fertigkeiten (Balance, Geschicklichkeit, Ausdauer und allgemeine Bewegung)
- Sozialer Umgang
- Kennenlernen der Natur und der Umgang mit der Natur (mit einem grossen Garten ist dies auch in der Stadt möglich)
- Ausreichend Bewegung für einen gesunden Körper

Diese Abstriche kann und will familiea nicht hinnehmen. Mit dieser Planung und dem vorgesehenen Neubau des Kindergartens im Garten der Kita Wiesenschanze sind wir nicht einverstanden. Das geplante Vorhaben bedeutet für die Kinder eine grosse Einschränkung im Betreuungsalltag und damit eine erhebliche Abwertung der Kita. Diese verliert damit an Attraktivität.

Aus diesen Gründen wird das geplante Bauvorhaben bzw. die vorliegende Planauf-  
lage von uns beanstandet und wir erheben die vorliegende Einsprache.

Dieselben Gründe gelten im Übrigen auch für den Kindergarten. Es stellt sich generell die Frage, ob für den Kindergarten nicht doch ein besserer Standort mit einer grosszügigen Freifläche bzw. Garten gefunden werden kann. Allenfalls wäre dieser auch im Erdgeschoss des neuen Gebäudes zu realisieren.

Sodann können wir die Aussage von Herrn Février in der Anwohnerinformation, dass die gemeinsame Nutzung von Gärten zwischen Kita und Kindergarten gut funktioniert, in dieser Ausschliesslichkeit nicht bestätigen. Es braucht für beide Parteien jeweils viel Koordinations- und Absprachenaufwand. Die Altersstruktur und die Interessenslage der Kinder sind nicht dieselben. Das gleiche gilt für die Gestaltung des Betreuungsalltags. Es wird zwischen Kita- und Kindergartenpersonal gegenseitig viel Entgegenkommen und Verständnis benötigt. Unsere Erfahrung zeigt, dass das Konfliktpotential hoch ist und die Zusammenarbeit oft nicht reibungslos funktioniert. Schlussendlich leiden darunter die Kinder.



Abschliessend halten wir fest, dass mit dem geplanten Bauvorhaben wertvolle Grün- und Gartenflächen sowohl für die Kita als auch den Kindergarten verloren gehen würden. Dies steht zudem im Widerspruch zum Hochhauskonzept der Stadt Basel, wonach Hochhäuser zu einem Gewinn an Freiflächen führen sollten. Im vorliegenden Falle würde aber sogar Grünfläche vernichtet.

Dies wäre sehr bedauerlich für eine gute Entwicklung der betroffenen Kinder und ihrer Bewegungs- und Spielmöglichkeiten. Gleichzeitig würden die Kita und auch der Kindergarten an Attraktivität verlieren.

Wir wurden vom Projekt und dem Bebauungsplan überrascht und auch nicht darüber informiert. Wir sind erstaunt darüber, dass keine Mitwirkung der Quartierbevölkerung stattgefunden hat und wir unsere Bedenken zu den Plänen vorgängig äussern und deponieren konnten.

Wir danken Ihnen für die sorgfältige Prüfung unserer Einsprache und unserer Argumente.

Freundliche Grüsse

familea



Jean-Marie Wyss  
Vize-Präsident



Monika Bitterli  
Geschäftsleiterin



Für Frauen, Kinder  
und Familien. Seit 1901.



POSTFACH 1316/4001 BASEL

