



An den Grossen Rat

20.0190.01

BVD/P200190

Basel, 19. Februar 2020

Regierungsratsbeschluss vom 18. Februar 2020

Ratschlag „Hochhaus Heuwaage“

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung des Wohnanteilplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Steinenvorstadt, Steinentorstrasse und Birsig-Parkplatz (Hochhaus Heuwaage)

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Übersicht.....	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Perimeter	4
3.2 Aufwertung Birsig-Parkplatz	4
3.3 Testplanung	4
3.4 Studienauftrag.....	5
3.5 Projekt Miller & Maranta	6
4. Raumwirksame Interessen	9
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt.....	9
4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung.....	10
4.3 Stadtklima.....	11
4.4 Ökologie / Gewässerraum	11
4.5 Lichteinfallswinkel	12
4.6 Schattenwurf	12
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	14
5.1 Bestehendes Recht / Zonenänderung	14
5.2 Festsetzung eines Bebauungsplans	14
5.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan	17
5.4 Wohnanteilplan	18
5.5 Änderung von Bau- und Strassenlinien.....	18
5.6 Flächenabtausch.....	18
5.7 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	19
6. Auflage- und Einspracheverfahren	20
6.1 Öffentliche Planauflage	20
6.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	20
6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen.....	20
7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	25
8. Antrag.....	26

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, die Änderung des Wohnanteilsplans, die Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich Steinenvorstadt, Steinentorstrasse und Birsig-Parkplatz (Hochhaus Heuwaage) zu genehmigen.

Diese Massnahmen sind die Voraussetzung für den Ersatz des Hochhauses an der Heuwaage durch ein neues mit 70 Wohnungen, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und Detailhandel.

2. Übersicht

Das 1955 fertiggestellte Hochhaus „Steinentor“ von Arnold Gfeller war das erste Wohn- und Geschäftshaus in der Innerstadt. Es besetzte den Standort des ehemaligen Stadttors neu und schloss die Steinenvorstadt gegen die Heuwaage ab.

Das Gebäude beherbergt Verkaufs-, Gastro- und Büroflächen sowie Wohnungen. Das Hochhaus bedarf einer Totalsanierung. Im Vordergrund stehen die Erdbebenertüchtigung, die energetische Sanierung und der Ersatz der gesamten Fassade aufgrund neuer Sicherheitsvorschriften.

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK). In deren Auftrag untersuchte die Adimmo AG seit längerem verschiedene Entwicklungsperspektiven. Neben der Sanierung stand auch ein Ersatzneubau zur Diskussion.

2013 führte die Adimmo AG zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau durch. Damit wurde das städtebauliche Potenzial ausgelotet.

Mittels eines Studienauftrags mit acht eingeladenen Teams wurde 2018 nach einem konkreten Vorschlag als Grundlage für einen Bebauungsplan gesucht. Das Beurteilungsgremium empfahl den Vorschlag von Miller & Maranta Architekten, Basel zur Weiterbearbeitung.

Der Vorschlag von Miller & Maranta überzeugte

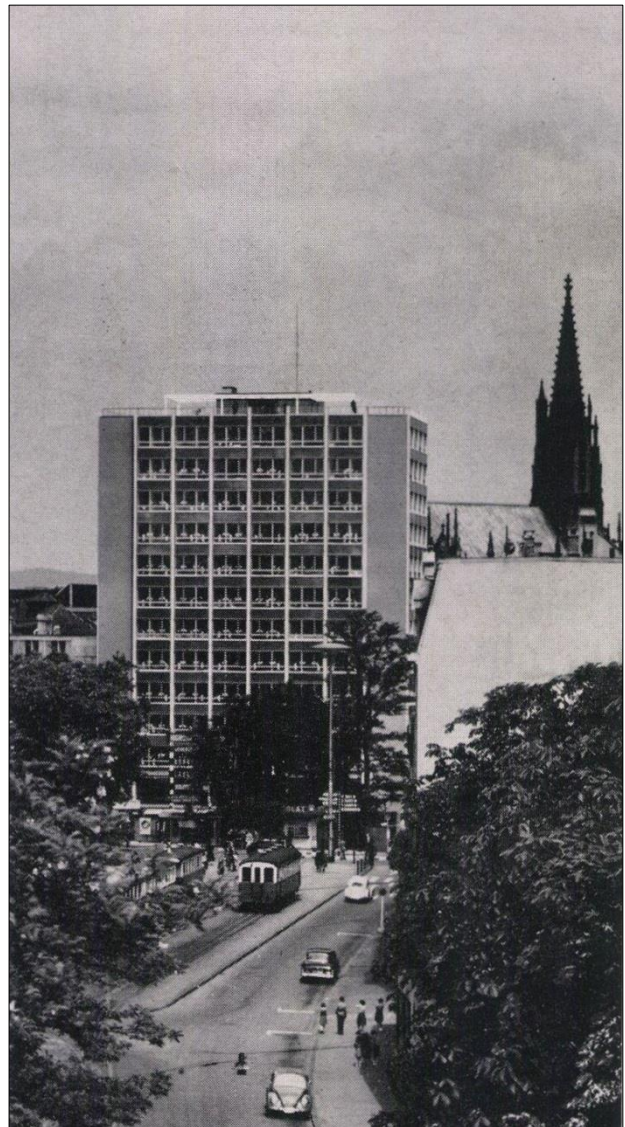


Abb. 1: Hochhaus Heuwaage, fertiggestellt um 1955. Blick vom Birsigaltviadukt. Quelle: Bau + Wohnen, 6/1955



Abb. 2: Ehemaliges Hotel Europäischer Hof während dem Bau des Hochhauses. Quelle: Planungsamt, April 1954

städtebaulich wie auch architektonisch. Durch das Abrücken von den angrenzenden Häuserzeilen entlang der Steinentorstrasse und der Steinenvorstadt entsteht ein freistehender eigenständiger Bau. Gleichzeitig entsteht dadurch ein neuer Platz und das ehemalige Hotel Europäischer Hof (Steinenvorstadt 75, s. Abb. 2.) tritt wieder grosszügiger in Erscheinung.

Das Projekt von Miller & Maranta dient auch als Grundlage für die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen.

3. Erläuterungen

3.1 Perimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle 3/173 sowie Allmend. Das Areal wird begrenzt von der Steinentorstrasse im Süden, der Steinenvorstadt im Westen und Norden sowie dem Birsig-Parkplatz im Osten. Im Osten grenzt das Areal zudem an die Nachbarparzelle Steinentorstrasse 30.

Das bestehende Hochhaus befindet sich im Eigentum der BLPK. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 1'009 m². Der Neubau wird näher zum Viadukt zu stehen kommen und damit teilweise auf heutiger Allmend. Dazu ist ein Abtausch von Allmend und Privat-areal zwischen dem Kanton und der BLPK geplant. Dies erfolgt nach Rechtskraft der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen.

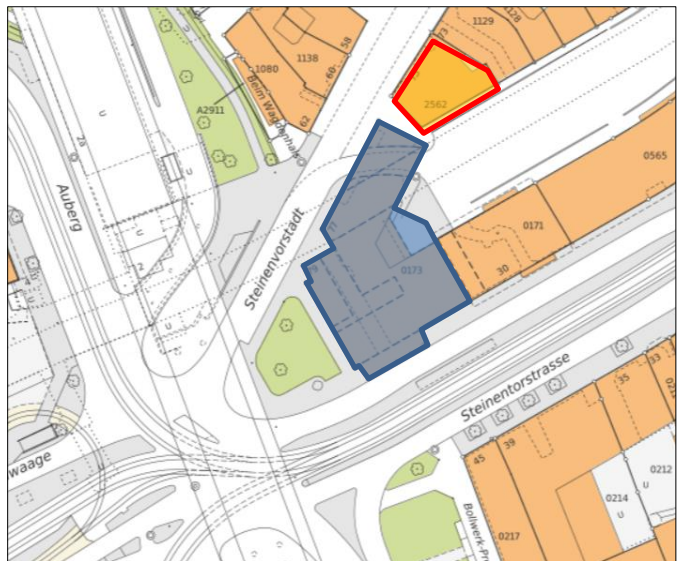


Abb. 3: Ausschnitt Stadtplan. Blau = Bestehendes Hochhaus.
Rot-orange = Ehemaliges Hotel Europäischer Hof.
Quelle: MapBS (Kein Massstab, Plan genordet)

3.2 Aufwertung Birsig-Parkplatz

Unabhängig vom Projekt für einen Neubau des Hochhauses Heuwaage soll der Birsig-Parkplatz eine neue Identität erhalten. Dazu wurde am 11. Dezember 2019 (s. Kantonales Amtsblatt) der Wettbewerb „Umwidmung Birsig-Parkplatz“ lanciert. Gesucht werden Ideen, die den Raum neu programmieren und einen Imagewechsel herbeiführen. Die vorhandene Boulevardgastronomie ist dabei zu berücksichtigen und zu stärken. Ersatzangebot für die Parkplätze entsteht im neuen Parking Kunstmuseum. Die Umwidmung ist für 10 bis 15 Jahre geplant, dann wird die Sanierung der Birsig-Überdeckung fällig. Erst in diesem Rahmen kann eine umfassende Umgestaltung stattfinden. Der Übergang/Eingang von der Heuwaage zum Birsig-Parkplatz wird unabhängig davon zusammen mit dem Neubau des Hochhauses Heuwaage umgestaltet. Dies wird bereits zu einer ersten Neuorientierung des Birsig-Parkplatzes führen.

3.3 Testplanung

Den erheblichen Sanierungsbedarf im Auge, hat die BLPK in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt 2013 eine Testplanung durchgeführt. Dabei wurde das Potenzial für einen Ersatzneubau untersucht. Das Resultat diente als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte.

Mit der Testplanung wurden KCAP Architekten von Zürich beauftragt. Das Ergebnis zeigte, dass ein Ersatzneubau mit einer grösseren Höhe städtebaulich verträglich sein könnte. Das Ergebnis war aber im Detaillierungsgrad zu wenig aussagekräftig für die definitive Entscheidung zu Gunsten eines Neubaus bzw. als Grundlage für einen Bebauungsplan. Besonders die wirtschaftliche

Tragbarkeit eines Neubaus war noch nicht nachgewiesen. Die BLPK entschied deshalb in Absprache mit dem Planungsamt, ein konkretes Projekt ausarbeiten zu lassen.

3.4 Studienauftrag

Im Jahr 2017 hat die BLPK zusammen mit dem Planungsamt sechs Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen. Ziel war es, einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Projektvorschlag für diesen Standort am Rand der Innerstadt zu finden, der als Grundlage für den Bebauungsplan dienen kann. Zudem sollte ein geeignetes Team für die weitere Zusammenarbeit evaluiert werden.

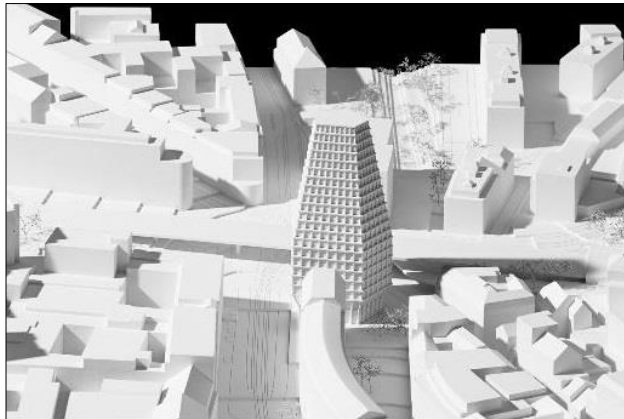


Abb. 4: Siegesprojekt von Miller & Maranta, Basel

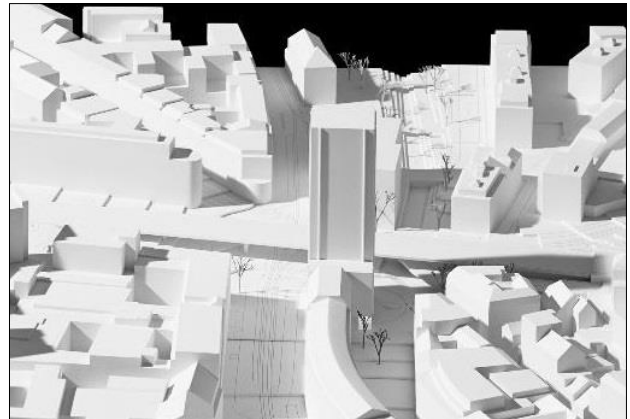


Abb. 5: Vorschlag von Buchner Bründler, Basel

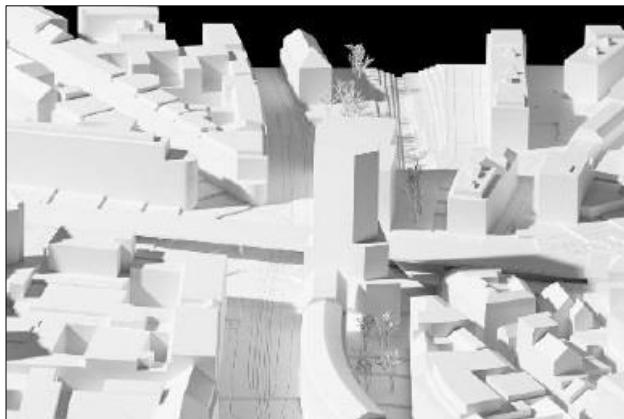


Abb. 6: Vorschlag von Deon, Luzern

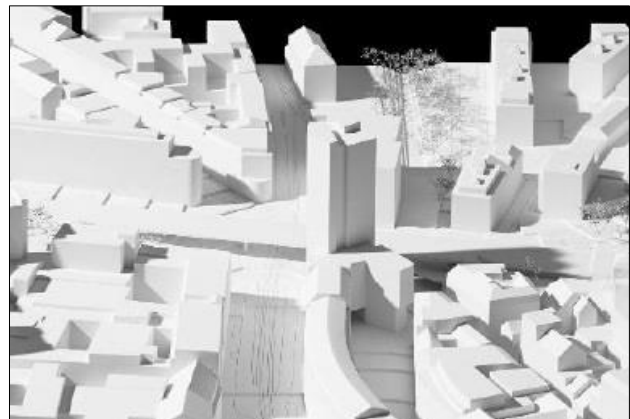


Abb. 7: Vorschlag von jessenvollenweider, Basel

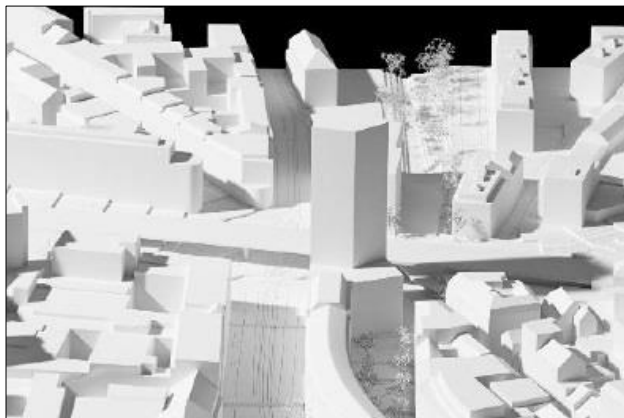


Abb. 8: Vorschlag von Morger Partner, Basel



Abb. 9: Vorschlag von Stauer & Hasler, Frauenfeld

Zum Studienauftrag eingeladen wurden: Buchner Bründler AG, Basel; Deon AG, Luzern; jessen-vollenweider architektur, Basel; Miller & Maranta, Basel; Morger Partner Architekten AG, Basel; Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld.

Beurteilt wurden die Vorschläge von einem Beurteilungsgremium, in dem Vertreter der BLPK, der Kantonsbaumeister Beat Aeberhard sowie die unabhängigen Experten Yves Stump, Architekt (Basel), Christoph Gantenbein, Architekt (Basel), sowie Daniele Marques, Architekt (Luzern), Einsitz hatten. Das Beurteilungsgremium beantragte der BLPK als Auftraggeberin einstimmig, das Architekturbüro Miller & Maranta mit der Weiterbearbeitung ihres Projektes zu beauftragen.

3.5 Projekt Miller & Maranta



Abb. 10: Hochhaus Heuwaage, heute.
Sicht von Binningerstr. Richtung Innerstadt. Quelle: BLPK



Abb. 11: Hochhaus Heuwaage, Projekt.
Sicht von Binningerstr. Richtung Innerstadt. Quelle: BLPK

Das Hochhaus Heuwaage liegt an einem der historischen Zugänge Basels. Bis zum Rückbau der Stadtmauer Mitte des 19. Jahrhunderts bewachte das Steinentor den Eingang in die Innerstadt. Mit dem Wachstum der Stadt über die Mauern hinweg, veränderte sich auch die Heuwaage.

Mitte der fünfziger Jahre wurde mit dem Hochhaus von Arnold Gfeller an der Heuwaage das erste Geschäftshochhaus an zentraler Lage erbaut. Es war als Hochpunkt am Eingang der Stadt geplant, das mit seiner Hauptfassade über den Platz Richtung Heuwaage und Birsigtal blickte. Mit dem Bau des Heuwaage-Viaduktes in den Jahren 1966 bis 1970 wurde dieser städtebaulich gewollte Hochpunkt verstellt und ist seitdem nur noch beschränkt wahrnehmbar: Die ehemalige Platzsituation wird zwar durch einzelne Bauten weiterhin begrenzt, der Ort erscheint aber vor allem als unattraktiver Verkehrsknoten am Ausgang der Innerstadt.

Der geplante Neubau soll sich mit seiner Höhe in das Ensemble der Hochhäuser von Markthalle, BIZ, Baloise Park rund um den Bahnhof, entlang der ehemaligen Stadtbefestigung, einreihen. Das Gebäude soll als hohes Haus zwischen der Innerstadt und den umgebenden Quartieren vermitteln. Indem das neue Gebäude freigestellt wird, werden auch die angrenzenden Bauten gestärkt, insbesondere das ehemalige Hotel Europäischer Hof. Ausserdem wird der Eingang zum Birsig-Parkplatz von einer Rückseite zu einer Schauseite umgewandelt, wovon das gesamte Umfeld profitiert. Ein kleiner Platz fügt sich auf der Westseite in die Situation ein und wird zu einem neuen Aufenthaltsort am Ausgang der Innerstadt zur Heuwaage.

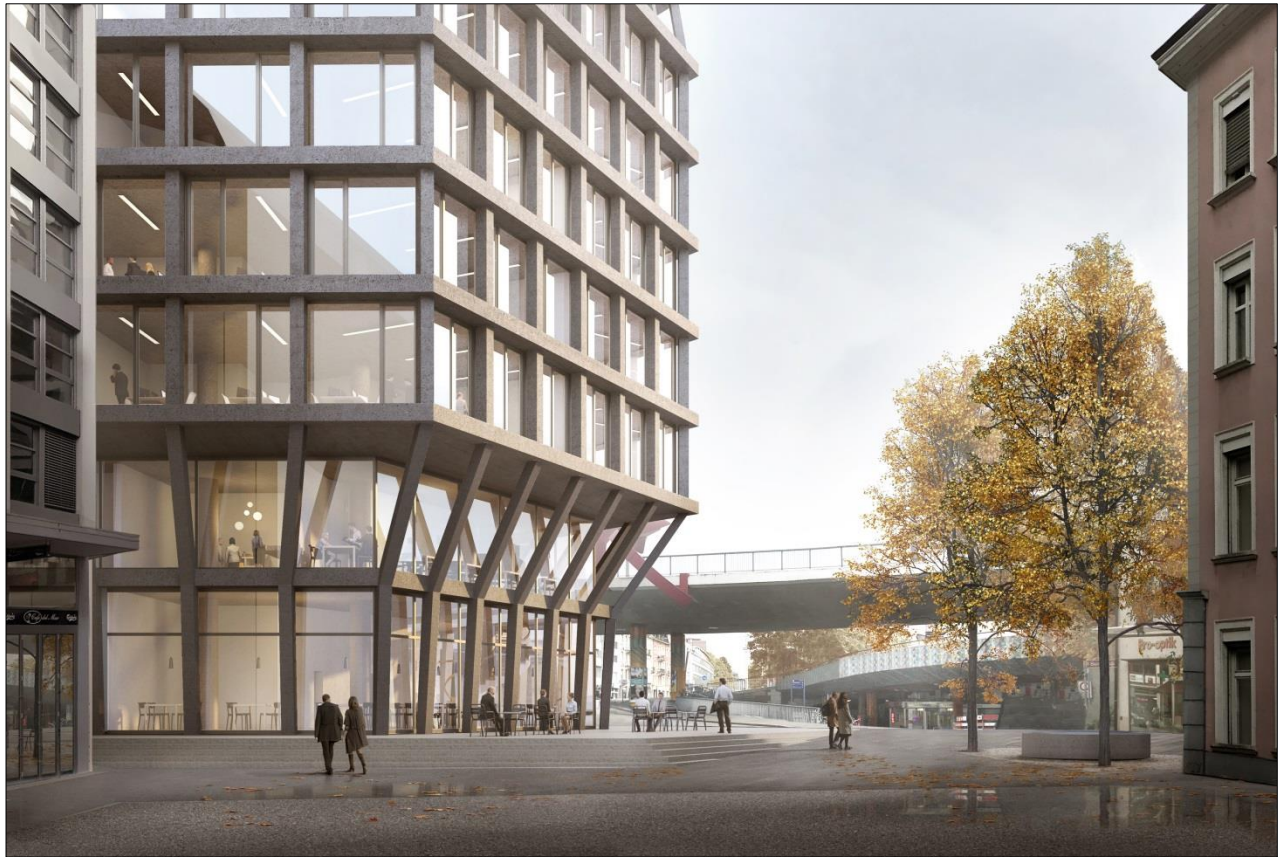


Abb. 12: Neuer Platz über dem Birsig, zwischen Hochhaus und Eingang Steinenvorstadt. Quelle: BLPK

3.5.1 Nutzungen / Raumprogramm

Im Erdgeschoss des neuen Hochhauses befinden sich die Zugänge zu den Bürogeschossen und den Wohnungen sowie beliebig unterteilbare Räume für Detailhandel und Gastronomie. Das erste Obergeschoss bietet weitere Flächen für Verkauf und Dienstleistungen.

Im zweiten bis ins sechste Geschoss befinden sich Räume für Büros oder Arztpraxen. Um einen zentralen Kern entwickelt sich eine frei beispielbare Fläche entlang der Fassade, die sowohl als Grossraumbüro als auch in abgeschlossene Bürozellen unterteilt genutzt werden kann. Jedes Geschoss lässt sich zudem in separat aus dem Kern erschlossene Untereinheiten aufteilen, was die Vermietbarkeit verbessert.

In den oberen Geschossen sind rund 70 Mietwohnungen geplant (1,5 bis 4,5 Zimmer), die von der spektakulären Aussicht über die Stadtlandschaft Basels profitieren. Über eine zentrale Halle erreicht man die Wohnungszugänge. Das bestehende Hochhaus beherbergt 41 Wohnungen im Bereich zwischen 1,5 bis 4,5 Zimmern.

3.5.2 Verkehr

Aufgrund der knappen Parzellenverhältnisse wird das Hochhaus über keine eigenen Parkplätze verfügen. Bei Bedarf stehen den Bewohner/-innen und Angestellten die beiden öffentlichen Parkhäuser Steinen und Elisabethen zur Verfügung.

Die Anzahl der Veloabstellplätze wie auch deren Qualität wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die geltenden Gesetze und die VSS-Normen abschliessend festgelegt. Aktuell ist mit rund 260 Veloabstellplätzen zu rechnen. Diese werden im Untergeschoss angeordnet und über einen Lift komfortabel erreichbar sein.

3.5.3 Aussenraum

Das neue Hochhaus steht nicht an der gleichen Stelle wie das bestehende. Dadurch wird sich auch die Allmend rund um das Gebäude verändern. Gegen das Viadukt und die Heuwaage wird die Fläche etwas kleiner, dafür entsteht am Zugang zum Birsig-Parkplatz ein neuer kleiner Platz vor dem ehemaligen Europäischen Hof. Die konkrete Gestaltung erfolgt in einem separaten Projekt parallel zum Bauprojekt des Hochhauses nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen. Auch eine allfällige Anpassung der Verkehrsorganisation des Birsig-Parkplatzes erfolgt unabhängig vom Projekt Hochhaus Heuwaage.

3.5.4 Nachhaltigkeit / Energie

Das Hochhaus Heuwaage wird nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) gebaut. Der „Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 Hochbau“ stellt über die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes hinaus sicher, dass die Projektierung, die Realisierung und der Betrieb mit Blick auf die Nachhaltigkeitskriterien laufend kontrolliert und bewertet werden. SNBS wirkt damit als Prüf- und Bewertungsinstrument über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg. Der Standard ermöglicht, alle Entscheidungen mit Blick auf deren Nachhaltigkeit zu bewerten und zu optimieren.

Das Gebäude soll mittels Fernwärme beheizt werden. Ergänzt wird die Fernwärme durch ein Erdsondenfeld. Dieses dient dem Energieentzug im Wärmepumpenbetrieb im Winter und der Wärmespeicherung der abgeführten Wärme im Sommer. Die Erdsonden richten sich nach den kantonalen Vorgaben. Aus geologischen Gründen ist die mögliche Tiefe auf 200 m begrenzt.

3.5.5 Lärm

Das Hochhaus Heuwaage befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Die umliegenden Strassen (Lärmquellen) müssen den Immissionsgrenzwert an der Fassade des Hochhauses einhalten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) sind heute strassenseitig überschritten. Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten dürfen nur dann erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass die IGW durch die in Art.31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vorgesehenen Massnahmen eingehalten werden können.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ist Gewerbe (Detailhandel, Gastronomie), vom zweiten bis zum sechsten Obergeschoss flexible Büro- und Praxisräumlichkeiten geplant. Gemäss Art. 42 der LSV gelten für gewerbliche Nutzungen um +5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte und keine Grenzwerte für die Nacht. Für die Gewerbenutzungen können die Grenzwerte aufgrund dieses Bonus eingehalten werden.

Vom siebten bis zum zwanzigsten Obergeschoss sind Wohnungen geplant. Mit einer Auskrugung der umlaufenden Balkonplatte wird den Wohnungen eine Raumzone vorgelagert. Diese hat aus Lärmsicht eine positive Wirkung. Massive Hindernisse können im freien Schallfeld Pegelminderungen von etwa 5–15 dB bewirken. Als "Faustregel" gilt, dass mindestens die Sichtlinie zur Lärmquelle unterbrochen werden muss, um eine positive abschirmende Wirkung zu erzielen.

Für die strassenseitigen Fassaden ergeben sich ohne Massnahmen Grenzwertüberschreitungen (IGW ES III) für die Wohnnutzung am Tag und in der Nacht. Am Tag resultieren ausschliesslich an der Süd-West Fassade im 7. OG Überschreitungen von 1 dB. In der Nacht werden die Grenzwerte um bis zu 4 dB an den Süd-West- und Nord-West-Fassaden überschritten.

Mit maximal 4 dB Überschreitung des Grenzwertes steht einer Weiterentwicklung des Gebäudes und den geplanten 70 Wohnungen nichts entgegen. Mit entsprechenden Massnahmen, wie z.B. einer Optimierung der Grundrisse oder einer geschickten Anordnung der offenbaren Fenster, wird das Projekt innerhalb der lärmschutzrechtlichen Vorgaben realisiert werden können. Die Definition der konkreten Massnahmen erfolgt im Rahmen des Bauprojektes und wird im Baubewilligungsverfahren überprüft und beurteilt.

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 berührt das Hochhaus Heuwaage die Strategie ST4 „Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen“. Danach sollen Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden, u.a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten. Mit dem Hochhaus Heuwaage kann der Anteil an Wohnungen im Gebäude fast verdoppelt werden.

Mit der Strategie ST5 „Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern“ strebt der Richtplan bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine optimale Nutzungsmischung an. Es sollen hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumgestaltung eingehalten werden. Es sei ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum anzustreben (s. dazu Kap. 3.1.2). Schliesslich solle das baukulturelle Erbe berücksichtigt werden. Grundlagen hierfür würden qualitätssichernde Verfahren und eine sorgfältige Nutzungsplanung bilden.

Mit dem vorliegenden Projekt, das auf einem Varianzverfahren beruht, kann den Vorgaben der Strategie ST5 weitgehend entsprochen werden. Hohe Standards bilden die Grundlage des Projektes, das sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und angemessen das baukulturelle Erbe berücksichtigt. Das Gebäude übernimmt die Funktion des ehemaligen Steinentors und markiert den städtebaulich wichtigen Raum auf eine dem 21. Jahrhundert entsprechende Art.

4.1.2 Ebene Massnahmen

Auf Ebene Massnahmen berührt der Neubau die Objektblätter „S1.1 Entwicklung des Siedlungsgebietes“ und „S1.4 Hochhäuser“.

Objektblatt S1.1 Entwicklung des Siedlungsgebietes (Preisgünstiger Wohnraum)

Als Planungsgrundsatz fordert der Richtplan für die Entwicklung des Siedlungsgebietes, dass bei 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 (Planungsgrundsatz C).

In den Erläuterungen zum Richtplan wird der Planungsgrundsatz C so präzisiert, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für die Arealentwicklungen mit örtlicher Festlegung im Richtplan anzustreben sei. Mit Blick auf die Bedeutung dieses Themas prüft der Regierungsrat auch bei nicht im Richtplan festgelegten Arealentwicklungen, ob die Möglichkeiten für preisgünstigen Wohnungsbau besteht.

Das Bau- und Verkehrsdepartement in Zusammenarbeit mit dem Präsidialdepartement ist aktuell daran, einen Leitfaden zur Umsetzung des Planungsgrundsatzes C zu erarbeiten. Dieser Leitfaden wird u.a. eine kantonale Definition des preisgünstigen Wohnraums, Hilfestellungen zur Anwendung und rechtliche Hinweise enthalten.

Im Fall des Hochhauses Heuwaage ist gemeinnütziger Wohnraum in jedem Fall ausgeschlossen, da die BLPK als Grundeigentümerin das Gebäude nicht verkaufen oder im Baurecht abgeben kann. Im Einklang mit den Zielen und Vorgaben im Umgang mit den Vorsorgegeldern besitzt und bewirtschaftet die BLPK das Gebäude selbst.

Im Wohnungsbereich wird sich die BLPK mit ihrem Vermietungsangebot an Single- und/oder Paarhaushalte wenden, die die Lage in der Innerstadt mit allen Vor- und Nachteilen sowie die spezielle Architektur der Liegenschaft zu schätzen wissen. Die kompakten Wohnungen werden mit einem normalen Ausbaustandard angeboten. Neben Berufstätigen in der Stadt Basel und Berufspendler/-innen ohne Fahrzeug sieht die BLPK auch ältere Interessierte als Nachfragegruppen, da alle Grundbedürfnisse im direkten Umfeld gedeckt werden können.

Objektblatt S1.4 Hochhäuser

Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zum Thema Hochhäuser 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 ausserdem 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 kantonale Konzept «Hochhäuser in Basel». Gemäss diesem 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 neue Hochhaus Heuwaage entspricht dem städtebaulichen Prinzip der punktuellen Akzentuierung. Das nachfolgende Zitat aus dem Hochhauskonzept verdeutlicht dies: „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.“

Städtebaulich ist der Standort bereits seit den 1950er Jahren mit einem Hochhaus besetzt. Wo früher das Steinentor den Eingang zur Innerstadt markierte, übernimmt das Hochhaus Heuwaage seither diese Funktion. Der nun geplante Ersatzneubau trägt diese Funktion weiter ins 21. Jahrhundert. Der Standort ist zudem bestens erschlossen, der historische Gebäudebestand berücksichtigt und keine die Umwelt störenden Effekte werden erzeugt. Im Gegenteil, die Freistellung des Gebäudes hat eine positive Wirkung auf das Mikroklima, indem es die Durchlüftung des Birsig-Parkplatzes verbessert. Einzig zusätzliche Grün- und Freiräume können nicht geschaffen werden. Dies ist aufgrund der Lage und Ausdehnung der Liegenschaft nicht möglich.

4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

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

Das Hochhaus Heuwaage selbst wird im ISOS nicht erwähnt. Es ist Teil des Gebietes 6.0.7, das im ISOS als Hinweis enthalten ist. Die Planlegende sagt dazu folgendes:

6.0.7 *Elegant geschwungene Häuserzeile an der Steinentorstrasse, um 1950–70, spiegelt den Verlauf des überdeckten Birsig wider.*

Der Ersatzneubau des Hochhauses Heuwaage berührt die Interessen des ISOS damit nicht.

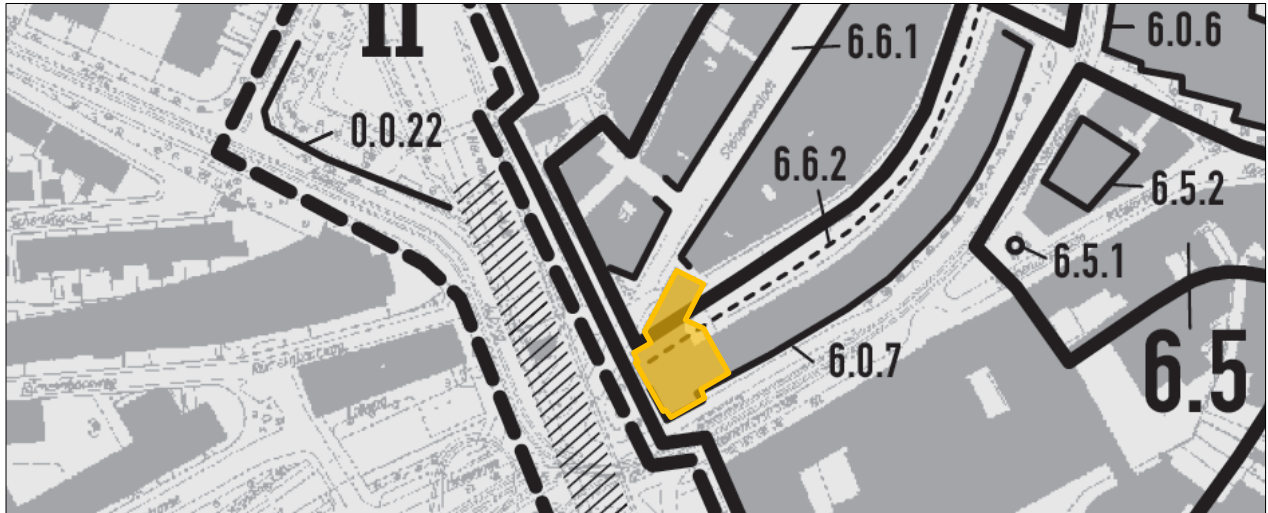


Abb. 13: Ausschnitt ISOS. Gelb = Standort Hochhaus Heuwaage. Quelle: ISOS Basel-Stadt (Kein Massstab, Plan genordet)

4.3 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.

Durch die neue solitäre Setzung des Gebäudes „Hochhaus Heuwaage“ kann der Übergang bzw. der Eingang von der Heuwaage zum Birsig-Parkplatz geöffnet werden. Für den Birsig-Parkplatz wird sich dies mikroklimatisch positiv auswirken. Die nächtlichen Kaltluftströme aus dem Leimen- und Birsigtal können dann besser als heute auf den Birsig-Parkplatz strömen.

4.4 Ökologie / Gewässerraum

Der Neubau tangiert ökologische Interessen im Bereich Baumschutz und Gewässer. Für den Neubau müssen zwei Bäume auf Allmend zwischen dem bestehenden Hochhaus und dem Viadukt gefällt werden. Der Ersatz wird Thema des Allmendgestaltungsprojekts sein und in diesem Rahmen gelöst werden müssen

Der Birsig verläuft im Bereich des Hochhauses unterirdisch. Daran ändert sich u.a. auch aus Hochwasserschutzgründen nichts. Das Gebäude selbst tangiert den Birsigkanal nicht und kann statisch unabhängig davon errichtet werden.

Zu einem grossen Teil liegt der Planungsperimeter im Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen des Gewässerschutzgesetzes. Diese gelten bis der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgelegt ist. Der kantonale Nutzungsplan Gewässerraum ist zurzeit in Bearbeitung. Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung kann bei eingedolten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen (z.B. Hochwasserschutz) dagegen stehen.

Gemäss dem bei der Bearbeitung des Nutzungsplans massgeblichen Grundsatz 1c) wird bei eingedolten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, sofern kein Potenzial zur Ausdolung besteht. Beim hier betroffenen Abschnitt des Birsig ist davon auszugehen, dass kein überwiegendes Interesse an einer künftigen Ausdolung besteht (kein Revitalisierungspotenzial), zumal der Hochwasserschutz gewährleistet ist und eine Ausdolung auch künftig aus wirtschaftlichen/räumlichen Gründen nicht realisierbar ist. Dies bedeutet, dass im Abschnitt des Bebauungsplan-Perimeters kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit dem in Arbeit befindlichen Nutzungsplan Gewässerraum.

4.5 Lichteinfallswinkel

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

Das nun geplante Hochhaus tangiert aufgrund seiner neuen Lage weiter südwestlich lediglich den Lichteinfallswinkel der Liegenschaft Steinentorstrasse 45. Dieses Gebäude beherbergt neben vielen Dienstleistungsflächen und einem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss auch Wohnungen. Die Wohnungen sind alle gegen das Viadukt ausgerichtet. Insbesondere die Eckzimmer gegen die Steinentorstrasse sind zweiseitig belichtet, nämlich gegen die Strasse und gegen das Viadukt. Sie sind damit ausreichend belichtet. Das neue Hochhaus beeinträchtigt die bestehende und eine allfällige weitere künftige Wohnnutzung im Gebäude nicht. Darüber hinaus hält § 64 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) fest, dass gegen Baulinien gerichtete Fenster auch angerechnet werden können, wenn die Lichteinfallswinkel nicht eingehalten sind.

4.6 Schattenwurf

Bei der Planung von Hochhäusern ist der Zwei-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 (Zwei-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.

Das neue Hochhaus Heuwaage mit einer Höhe von 74 m weist im Vergleich zum bestehenden Hochhaus einen vergleichbar grossen Zwei-Stunden-Schattenbereich auf. Um die Mittagszeit ist der Zwei-Stunden-Schattenbereich sogar leicht kleiner, was sich durch die südlichere Stellung des Neubaus und dem Wegfall des Sockelgebäudes erklärt. Der Zwei-Stunden-Schatten muss aber nicht nur mit der unbebauten oder der bestehenden Situation verglichen werden. Es ist zusätzlich zu prüfen, welche Verschattung eine zonenkonforme Bebauung generiert.

Die bestehende Liegenschaft ist der Zone 6 zugeordnet. In dieser Zone ist eine vollflächige Bebauung mit sechs Voll- und einem Dachgeschoss zulässig. Der Zwei-Stunden-Schatten des neuen Hochhauses vergrössert sich gegenüber dem Schatten einer zonenkonformen Bebauung nur im Bereich des Viadukts sowie auf die Gebäude entlang der Steinentorstrasse. Das Viadukt ist unsensibel und die Gebäude entlang der Steinentorstrasse sind nur auf dem Dach bzw. der nach Norden ausgerichteten Fassade im Schattenbereich. Auf diese Fassade fällt aufgrund der Ausrichtung der Sonne ohnehin kein direktes Sonnenlicht.

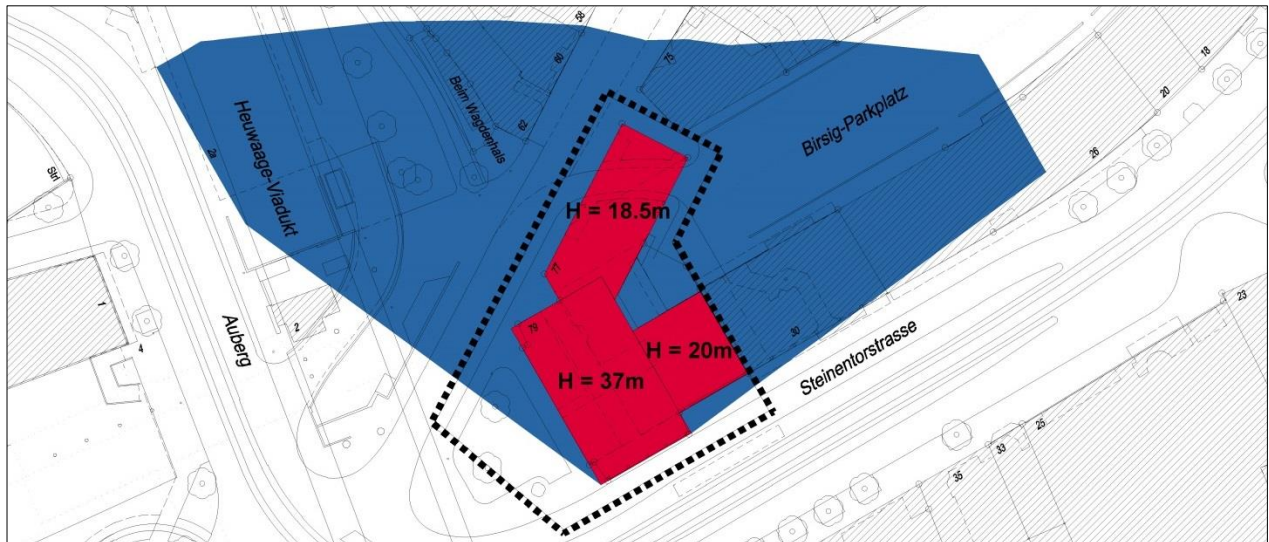


Abb. 14: Zwei-Stunden-Schatten des bestehenden Hochhauses mit Sockel. Höhe = 37 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

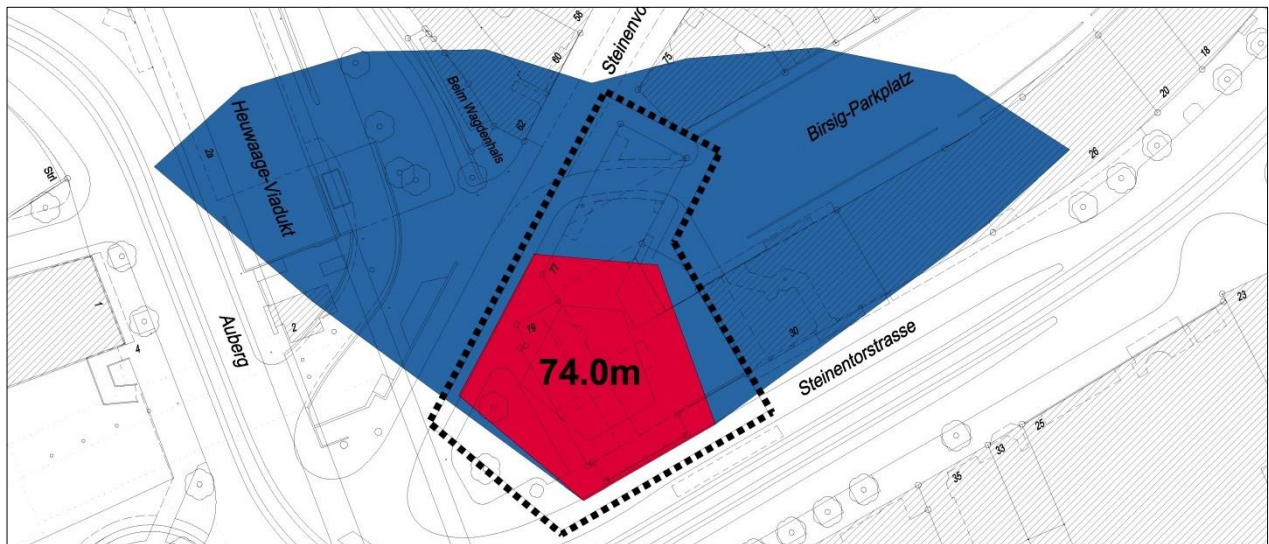


Abb. 15: Zwei-Stunden-Schatten des geplanten Hochhauses. Höhe = 74 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

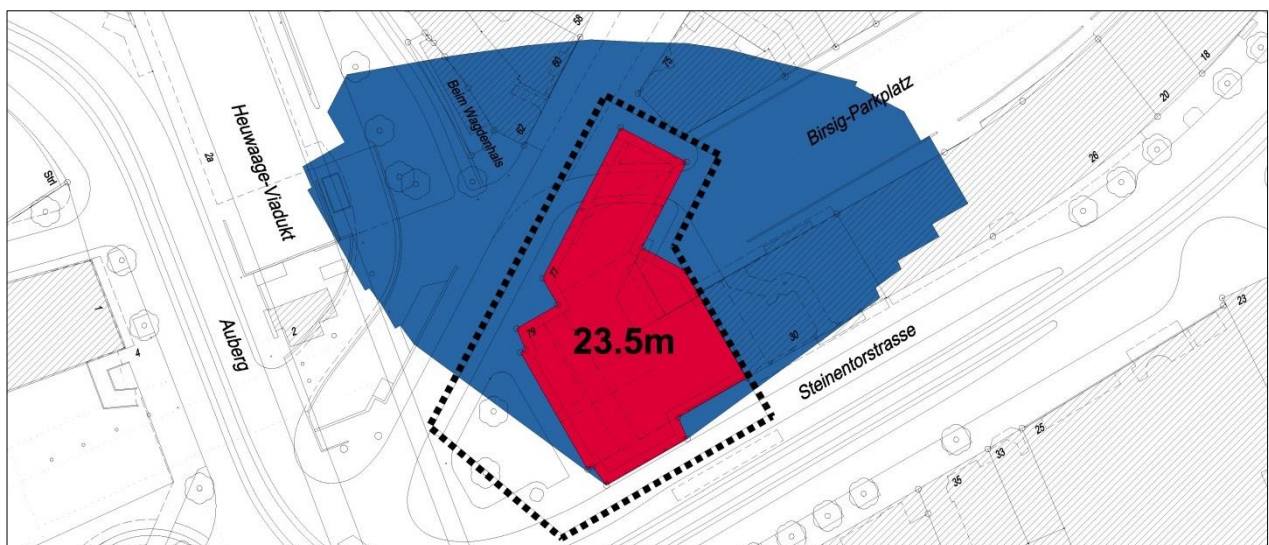


Abb. 16: Zwei-Stunden-Schatten einer zonenkonformen Bebauung in der Zone 6. Höhe = 23.5 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

Die für die Beurteilung relevanten Gebäude sind die Liegenschaften Steinenvorstadt 60, 62 sowie 75. Wie die Abbildungen 15 und 16 deutlich zeigen, ist der Zwei-Stunden-Schattenbereich auf diese Liegenschaften kleiner (Liegenschaft Steinenvorstadt 60) oder gleich gross wie derjenige einer heute schon zulässigen zonenkonformen Bebauung in der Zone 6. Das Hochhaus führt also nicht zu einer grösseren Verschattung und ist damit bezüglich Zwei-Stunden-Schatten unproblematisch.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Bestehendes Recht / Zonenänderung

Die Liegenschaft der BLPK befindet sich heute in der Zone 6. Das Gebäude wurde Anfang der 1950er Jahre nicht mittels eines Bebauungsplans, sondern mit einem damals noch möglichen Ausnahme-Entscheid durch den Regierungsrat bewilligt.

Gemäss Zone 6 besteht auf der Parzelle ein Potenzial von rund 6'860 m² Bruttogeschossfläche. Das bestehende Hochhaus umfasst eine Bruttogeschossfläche von rund 8'550 m². Der nun geplante Neubau wird eine Bruttogeschossfläche von maximal 12'500 m² aufweisen.

An der Zonenzuweisung ändert sich nichts, da mit der Zone 6 bereits die dichteste Zone des basel-städtischen Baurechts besteht. Die zusätzliche Nutzung wird neu über einen Bebauungsplan geregelt, da das Instrument der regierungsrätlichen Bewilligung im geltenden Bau- und Planungsgesetz nicht mehr besteht.

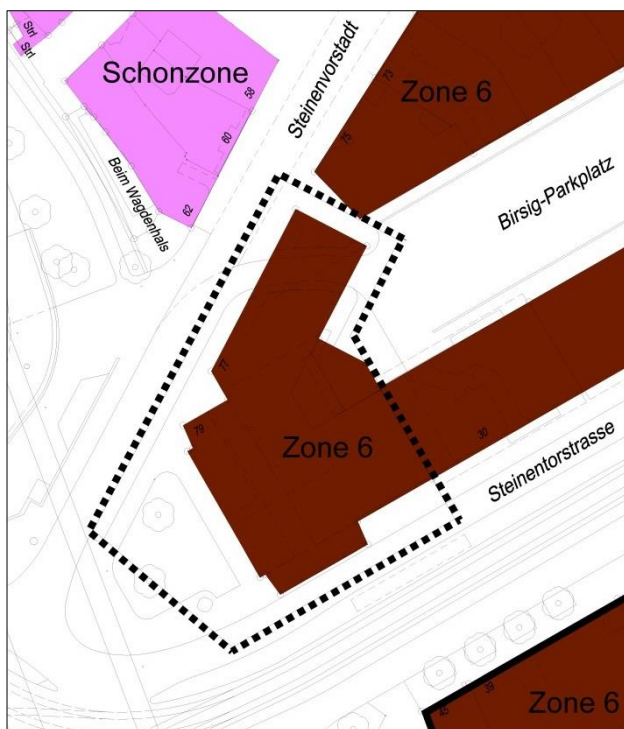


Abb. 17: Zonenplan bestehend (Kein Massstab, Plan genordet)

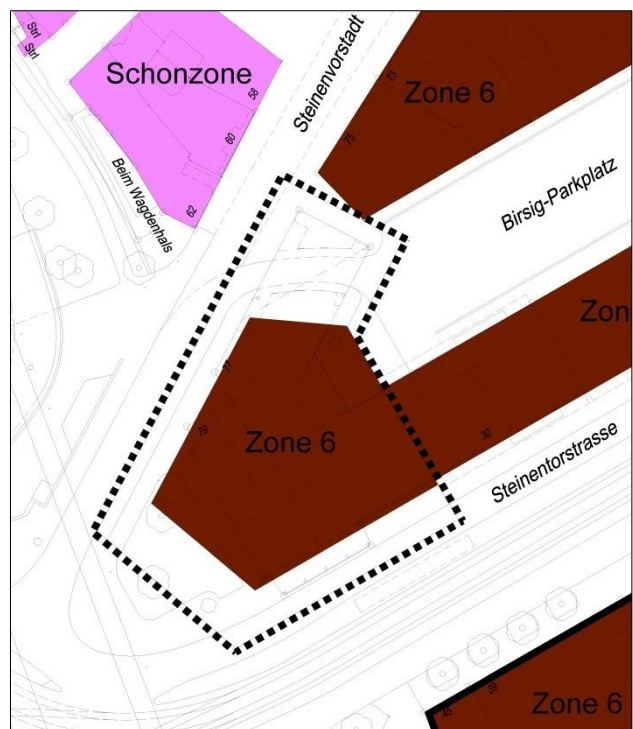


Abb. 18: Zonenplan neu (Kein Massstab, Plan genordet)

5.2 Festsetzung eines Bebauungsplans

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung (...).“ Dies erfolgt in der Regel mittels eines qualitätssichernden Verfahrens wie eines Studienauftrags oder Wettbewerbs. Die hier sechs zum Studienauftrag eingeladenen Architekturbüros haben ein breites Variantenspektrum aufgezeigt, aus dem das für den Ort und die Anforderungen geeignetste Projekt ausgewählt werden konnte.

Der Vorschlag von Miller & Maranta zeichnet sich insbesondere durch seine auf das Umfeld bezogene Gebäudeform aus. So nimmt das Gebäude im Grundriss die verschiedenen den Ort prägenden historischen Achsen Steinenvorstadt und Steinentorstrasse auf und vermittelt so an einem neuralgischen Punkt zwischen den Stadträumen. In der Vertikalen reagiert das Gebäude mit dem eingezogenen Erdgeschoss auf die belebte Lage am Eingang zur Innerstadt, schafft in den unteren Obergeschossen ein angemessenes Gegenüber zum Viadukt und zu den Gebäuden beidseits der Steinentorstrasse. Ab dem siebten Obergeschoss und damit über den Dächern der Stadt schliesst das Gebäude mit einem „Dach“ ab, das gleichzeitig die Einzigartigkeit des Standorts im Stadtgefüge als „Stadttor“ markiert und die Wohnnutzung im Inneren nach aussen sichtbar macht. Schliesslich ergänzt das Projekt den Wohnraumbedarf in der Stadt durch ein vielfältiges Angebot unterschiedlichster Wohnungen an bestens erschlossener Lage.

Über den Bebauungsplan können nun die besonderen Qualitäten des Vorschlags von Miller & Maranta baurechtlich gesichert und damit gewährleistet werden, dass eine bessere Bebauung als gemäss Grundordnung entsteht.

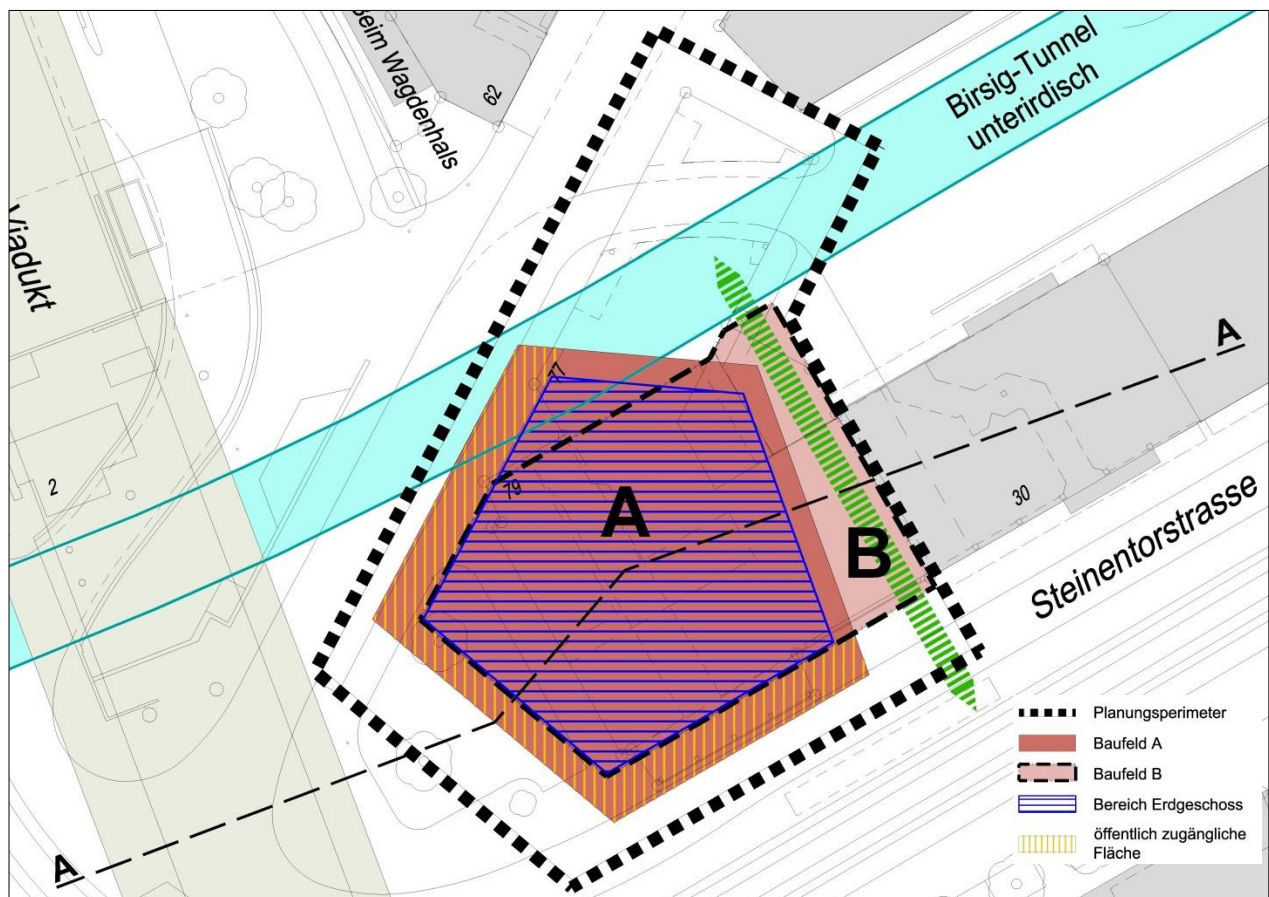


Abb. 19: Bebauungsplan. Situation (Kein Massstab, Plan genordet)

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

- a. In den Baubereichen A und B ist ein Gebäude innerhalb der im Plan dargestellten Mantellinie und einer maximalen Wandhöhe von 337 m ü. M. zulässig. Die Bruttogeschossfläche und die Anzahl Geschosse sind frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Die Architektur hat hohen Anforderungen zu genügen.

Das Gebäude hat nach aktuellem Planungsstand eine Bruttogeschossfläche von 12'500 m², 21 Voll- und drei Untergeschossen. Die maximale Höhe beträgt gemessen ab dem höchsten Punkt des natürlichen Terrains 73.85 m. Das Niveau des Erdgeschosses wird zwischen 261.4 m ü. M. und 263.15 m ü. M. zu liegen kommen. Ob das Erdgeschoss ein einheitliches Niveau haben wird, wird im weiteren Projektverlauf definiert.

Der Bebauungsplan definiert die maximale Ausdehnung des Gebäudes in der Situation sowie im Schnitt, exakt dem aktuellen Projektstand folgend. Lediglich in der Höhe gibt es einen leichten Spielraum, da der Dachaufbau i.d.R. aufgrund technischer Details in der Bauphase eher noch etwas zunimmt. Aufgrund des engen Korsetts, das der Bebauungsplan schnürt, ist die Definition der Bruttogeschossfläche und der Anzahl Geschosse nicht nötig.

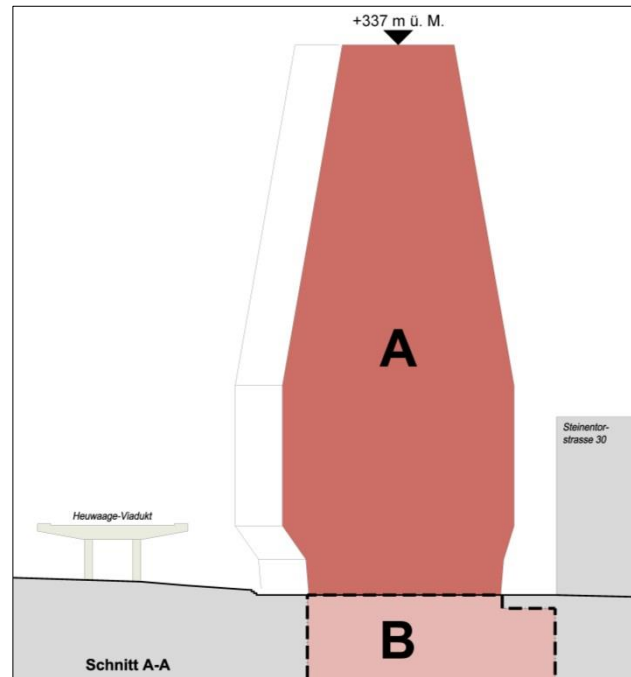


Abb. 20: Bebauungsplan, Schnitt. (Kein Massstab, Plan genordet)

Der Begriff „Gebäudehöhe“ ist im Bau- und Planungsgesetz für die Anwendung in diesem Bebauungsplan nicht ausreichend definiert. Aus diesem Grund wird hier die Wandhöhe verwendet. Mit der abschliessenden Definition der Wandhöhe müssen weitergehende Dachgeschosse ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Schliesslich besticht der aus dem Studienauftrag resultierte Vorschlag durch eine hervorragende Architektursprache, die dem prominenten Ort am Eingang zur Innerstadt gerecht wird. Mit der Forderung, wonach die Gestaltung der Fassade hohen Anforderungen zu genügen hat, wird sichergestellt, dass diese herausragende Qualität des Projektvorschlags auch so realisiert wird.

- b. In Baubereich B ist ein unterirdisches Gebäudevolumen zulässig. Oberirdisch ist ein hindernisfreier öffentlicher Fussweg von der Steinentorstrasse zur Steinenvorstadt sicherzustellen und in Absprache mit den zuständigen Behörden zu gestalten. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.**

Mit dem neuen Standort des Hochhauses muss auch die Parzelle der BLPK angepasst werden, dabei richtet sich die Form der neuen Parzelle nach der Ausdehnung des Gebäudes im Erdgeschoss und in den Untergeschossen. Der Bereich B ist nur unterirdisch bebaut. Oberirdisch soll dieser Bereich unbebaut bleiben und soweit nötig als öffentlicher hindernisfreier Durchgang sichergestellt werden. Die Gestaltung muss in Absprache mit dem Planungsamt und dem Tiefbauamt erfolgen.

- c. In den im Situationsplan schraffiert dargestellten Bereichen darf das Gebäude entsprechend dem Schnitt A-A auf Allmend auskragen. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Auskragung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Auskragung notwendigen Flächen mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.**

Die neue Parzelle folgt dem Erdgeschoss und den Untergeschossen und hat zum Ziel, auf Erdgeschossniveau die für die Fussgängerführung und die Versorgungsleitungen notwendige Fläche als Allmend im Eigentum des Kantons zu halten. Dazu muss der Bebauungsplan die auf die All-

mend auskragenden Bereiche des Hochhauses regeln. Stützen, die die Last auf die Allmend abtragen, sind nicht zulässig.

Für die Inanspruchnahme von Allmend, auch wenn nur im Luftraum darüber, ist der Grosse Rat zuständig. Mit dem zweiten Teil der Vorschrift stimmt der Grosse Rat der Auskragung bzw. der damit verbundenen Inanspruchnahme von Allmend zu und ermächtigt gleichzeitig den Regierungsrat, die für die Erstellung der Auskragung notwendigen Baurechte abzuschliessen.

d. Es ist ein Mindestanteil Wohnflächen von 50% einzuhalten.

Der Wohnanteil richtet sich nach den Vorgaben der Verordnung über den Wohnflächenanteil. Das bestehende Hochhaus weist einen Wohnanteil von rund 3'500 m² bzw. 42% auf. Mit dem neuen Hochhaus nimmt der Wohnanteil nach aktuellem Planungsstand um rund 3'150 m² auf insgesamt 6'650 m² zu. Der Wohnanteil macht dann einen Anteil an der gesamten Bruttogeschossfläche von 54% aus. Für einen angemessenen Spielraum in der weiteren Projektentwicklung wird der Wert auf minimal 50% festgesetzt. Ein dem Wohnen dienendes Geschoss wird inklusive der Erschliessungsflächen auf dem betreffenden Geschoss integral dem Wohnanteil zugerechnet.

e. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen, die Baufeldgrenze nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.

Nebst der in Punkt a. definierten Einschränkung von Dachgeschossen sind zusätzlich auch technische Aufbauten über dem obersten Geschoss zu regeln. Hochhäuser haben eine besondere Fernwirkung, die durch technische Aufbauten über dem obersten Geschoss gestört wird. Mit Blick auf eine gute Fernwirkung sind daher keine technischen Aufbauten, die das Bau- und Planungsgesetz ansonsten zulassen würde (unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 2 BPG), erlaubt. So verhält es sich auch mit vorragenden Bauteilen. Unbeachtliche Bauteile gemäss § 33 Abs. 1 BPG jedoch dürfen die seitlichen Baufeldgrenzen überschreiten.

f. In Baubereich A sind der Bestand sowie der Unterhalt und die Erneuerung des unterirdisch verlaufenden Birsigtunnels inklusive der darin verlaufenden Versorgungsleitungen zu dulden. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

Das neue Hochhaus umbaut den Birsigkanal seitlich und darüber. Dies wird aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich. Der Birsigkanal wird wie heute bereits teilweise die Parzelle der BLPK durchlaufen. Der Birsigtunnel als öffentliches Bauwerk ist zu dulden. Damit einher geht auch die Duldung des Unterhalts und der Erneuerung des Bauwerks. Der Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass dies jederzeit gewährleistet ist. Dies ist mit entsprechenden Dienstbarkeiten auch im Grundbuch zu sichern. Der Unterhalt des Birsig-Bauwerks geht voll zu Lasten des Kantons.

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. Durch die Änderung der Parzelle ändert sich jedoch der Zugschnitt der Empfindlichkeitsstufe, da Allmend keiner Empfindlichkeitsstufe zugeordnet ist.

5.4 Wohnanteilplan

An der Zuteilung im Wohnanteilplan ändert sich nichts. Das Areal ist und bleibt dem Bereich Innerstadt zugeordnet. Diese Regelung wird durch den Bebauungsplan und den darin festgelegten Anteil von 50% Mindestwohnfläche übersteuert. Durch die Änderung der Parzelle ändert sich auch hier der Zuschnitt der Wohnanteilszuordnung, da Allmend keinem Wohnanteil zugeordnet ist.

5.5 Änderung von Bau- und Strassenlinien



Abb. 18: Neue Bau- und Strassenlinien. Die Strassenlinien entsprechen auch dem neuen Parzellenverlauf. Gelb gestrichelt ist die alte Parzelle dargestellt. (Kein Massstab, Plan genordet)

Die neuen Bau- und Strassenlinien folgen dem neuen Parzellenzuschnitt. Dieser umfasst das Erdgeschoss, die Untergeschosse sowie darüber hinaus einen Teil des Aussenraums gegen Norden. Die Auskragung des Gebäudes in den Obergeschossen ragt über die neue Parzelle hinaus in die Allmend. Dies wird durch den Bebauungsplan baurechtlich ermöglicht. Der Durchgang zwischen dem neuen Hochhaus und der Liegenschaft Steinentorstrasse 30 wird nebst dem Bebauungsplan durch Baugrenzen vor einer oberirdischen Bebauung freigehalten. Dies ermöglicht gleichzeitig aber auch, dass sich das Gebäude Steinentor 30 gegen diesen Durchgang hin öffnen kann. Heute besteht dort eine Brandwand.

5.6 Flächenabtausch

Das neue Hochhaus liegt näher am Viadukt als das bestehende Gebäude. Dadurch wird ein neuer Durchgang von der Steinentorstrasse zur Steinenvorstadt ermöglicht und gegen den Birsig-Parkplatz entsteht ein neuer kleiner Platz. Zudem wird ermöglicht, dass sich auch das Gebäude Steinentorstrasse 30 gegen den Durchgang hin öffnet. Dies bedingt aber einen Parzellenabtausch zwischen der BLPK und dem Kanton (Allmend).

Ziel ist ein flächengleicher und damit auch kostenneutraler Abtausch von Allmend und Privatparzelle. Bei der neuen Anordnung der Parzelle ist massgebend, die als Allmend genutzten Trottoir-Flächen entlang der Steinentorstrasse, der Steinenvorstadt und gegen die Heuwaage der Allmend und im Gegenzug die vom Erdgeschoss und von den Untergeschossen belegten Bereiche der Privatparzelle zuzuschlagen. Die Auskragungen des Hochhauses gegen die Steinentorstras-

se, die Steinenvorstadt und die Heuwaage befinden sich damit auf Allmend. Für einen kostenneutralen Abtausch verzichtet die BLPK auf 60 m² Landfläche zu Gunsten der Allmend und sichert den Durchgang zwischen der Steinentorstrasse und der Steinenvorstadt mit einem öffentlichen Fusswegrecht im Umfang von 158 m² Fläche. Die Landabtretung und das Wegrecht entsprechen damit dem für die Auskragung genutzten Luftraum.

Mit dem öffentlichen Fusswegrecht im Durchgang von der Steinentorstrasse zum Birsig-Parkplatz wird sichergestellt, dass die entsprechende Fläche nicht dauerhaft verstellt werden darf. Anlieferung bzw. Güterumschlag ist wie auch auf Allmend zulässig. Die Möblierung (Bänke, Abfalleimer oder auch Poller) sind nach Absprache mit dem zuständigen Amt möglich. Eine Bespielung der Fläche bedarf analog zu Allmend einer Bewilligung, sie ist aber unter den gleichen Voraussetzungen, wie sie auf Allmend gelten, möglich.

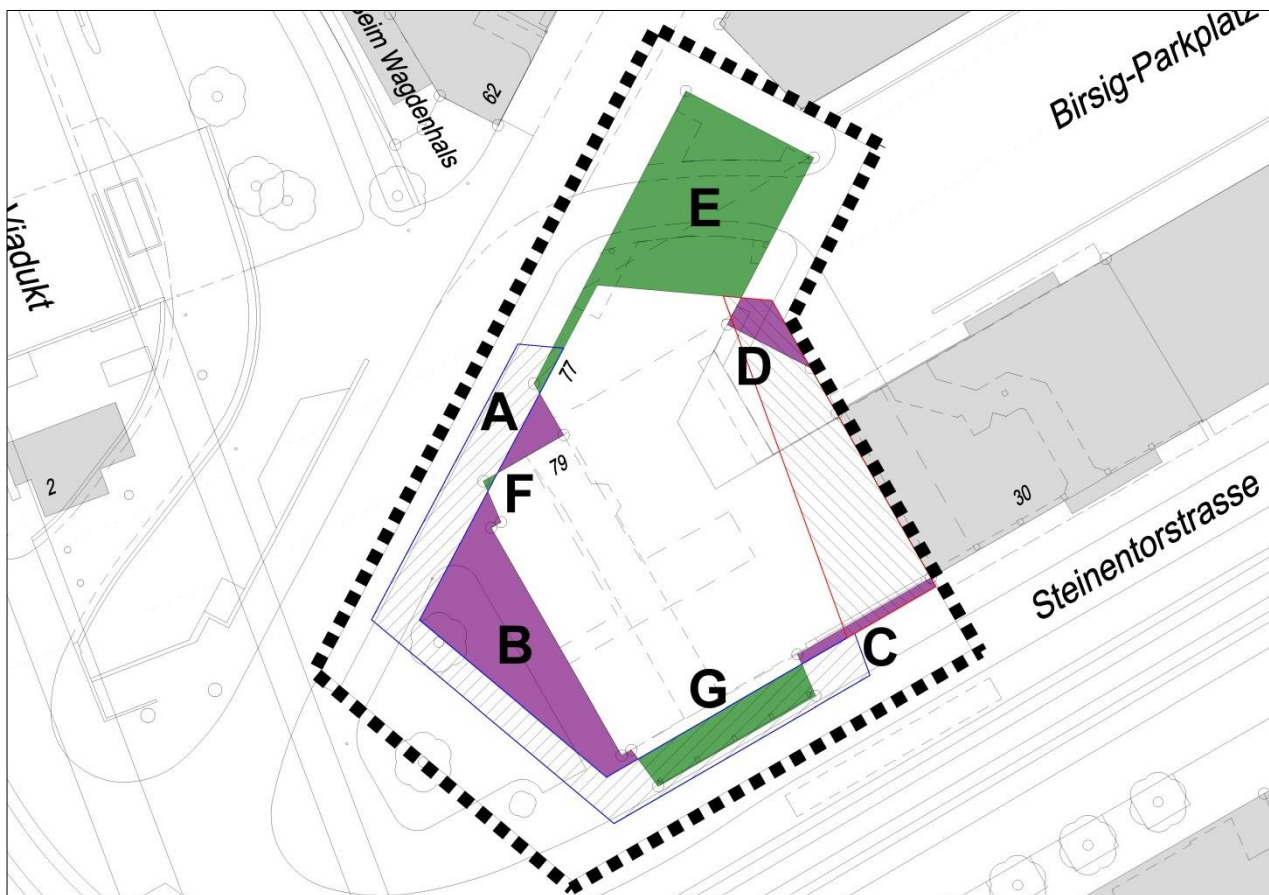


Abb. 19: Flächenabtausch. Impropration (violett / A – D) = 158 m² / Expropriation (grün / E – G) = 218 m².
(Kein Massstab, Plan genordet)

5.7 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

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

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

6. Auflage- und Einspracheverfahren

6.1 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage fand vom Montag, 2. September 2019, bis am Dienstag, 1. Oktober 2019, 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 direkt über die Planauflage informiert.

6.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

6.2.1 Eingegangene Schreiben

Innerhalb der Einsprache-Frist sind 2 Schreiben eingegangen.

1. Herr Roland Zeender (Einsprecher Nr. 1), Margarethenstrasse 95, 4102 Binningen mit Schreiben vom 23. September 2019 (Poststempel vom 23. September 2019)
2. Herr Dr. Markus Siegrist im Namen der Konfektionshaus Birsig AG (Einsprecher Nr. 2), Steinenvorstadt 75, 4051 Basel mit Schreiben vom 1. Oktober 2019 (Poststempel vom 1. Oktober 2019)

Die formelle Prüfung hat ergeben, dass beiden Einsprechenden die Legitimation zukommt. Herr Zeender (Schreiben Nr. 1) ist Eigentümer der Liegenschaft Steinentorstrasse 33. Die Konfektionshaus Birsig AG (Schreiben Nr. 2) ist die unmittelbare Nachbarin des Hochhauses in der Steinenvorstadt.

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 grösseren Ersatzneubau des bestehenden Hochhauses an der Heuwaage mit rund 70 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 Schreiben Nr. 1: Schattenwurf gegen Steinentorstrasse 33

Durch die grössere Höhe des mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neubaus würden insbesondere die oberen Wohnungen durch Schattenwurf beeinträchtigt.

Wie in Kapitel 3.6 des Planungsberichts zur öffentlichen Planauflage ausgeführt (entspricht Kapitel 4.6 des vorliegenden Ratschlags), ist bei der Planung von Hochhäusern der Zwei-Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Auch die Liegenschaft Steinentorstrasse 33 wurde danach berechnet. Die Liegenschaft des Einsprechers ist nicht von einem für die Beurteilung relevanten Schattenwurf des geplanten Hochhauses betroffen.

6.3.2 Schreiben Nr. 2: Grundsätzliches

Einsprecher Nr. 2 hat die Situation offenbar missverstanden. Nur so lässt sich erklären, weshalb der Einsprecher kritisiert, dass „neu“ der Birsig überbaut werden solle, der ja schon überbaut ist; dass das neue Hochhaus näher an die Liegenschaft des Einsprechers heran gebaut werden solle, obwohl im Gegenteil der Abstand deutlich grösser wird; weshalb die Bau- und Strassenlinien „zurückzunehmen“ seien, obwohl sie eben gerade zurückgenommen werden, und so weiter. Das schutzwürdige Interesse an der Verhinderung des Bebauungsplans wird damit nicht ersichtlich.

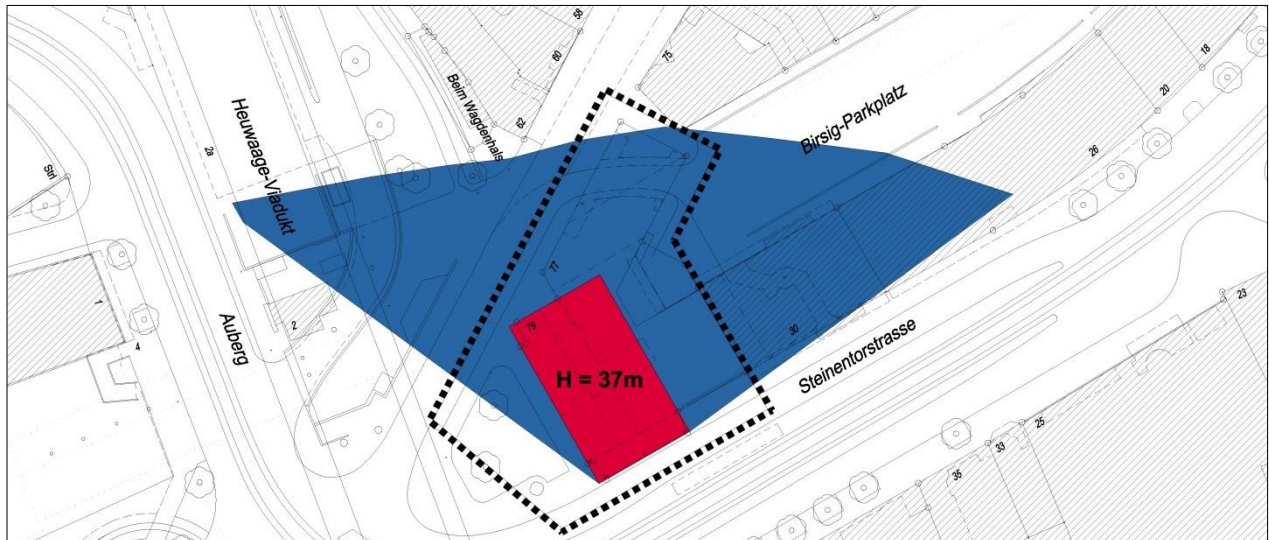


Abb. 20: Zwei-Stunden-Schatten des bestehenden Hochhauses **ohne** Sockel. Höhe = 37 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

Zum Missverständnis könnte dabei wohl die Darstellung des Zwei-Stunden-Schattens des bestehenden Hochhauses beigetragen haben, wie er im Bericht zur Planaufgabe enthalten war. Dort war der Zwei-Stunden-Schatten ohne den Sockel des bestehenden Gebäudes dargestellt (s. Abb. 20) und anschliessend mit den Schattendiagrammen einer zonenkonformen sowie der geplanten Bebauung verglichen worden. Der Zwei-Stunden-Schatten des bestehenden Hochhauses alleine berührt die Liegenschaft des Einsprechers tatsächlich nicht. Dies ist aber insofern unproblematisch, weil der Schatten des Neubaus das Ausmass des Schattens einer zonenkonformen Bebauung nicht übersteigt.

Die Darstellung des Zwei-Stunden-Schattens des bestehenden Hochhauses ohne Sockel führte wohl zur Vorstellung, der Neubau würde in seiner Grundfläche grösser und so näher an die Liegenschaft des Einsprechers gebaut werden. Aus den Erläuterungen im Planungsbericht und vor allem auch aus dem Vergleich der bestehenden mit der neuen Zonenzuteilung (s. Abb. 17 und 18, S. 14) und zusätzlich auch aus den Ausführungen zum Flächenabtausch (s. Kap. 5.6, S. 18) geht unmissverständlich hervor, dass der Neubau weiter südwestlich zu liegen kommt. Für die Liegenschaft des Einsprechers resultiert damit eine Verbesserung der Situation.

Im vorliegenden Bericht wird der Zwei-Stunden-Schatten des bestehenden Hochhauses nun mit Sockel dargestellt (s. Abb. 14, S. 13). Aus dieser Darstellung geht deutlich hervor, dass der Schattenwurf des gesamten bestehenden Gebäudes die Liegenschaft des Einsprechers mehr verschattet, als es der Neubau oder eine zonenkonforme Bebauung tut.

6.3.3 Schreiben Nr. 2: Schattenwurf gegen Steinenvorstadt 75

Mit einem 74 m Hochhaus würde das Grundstück des Einsprechers wie kein anderes beschattet. Der Eingriff ins Grundeigentum sei damit völlig unverhältnismässig.

Im Kanton Basel-Stadt bestehen keine expliziten Beschattungsvorschriften. Über den auch vorliegend vorgeschriebenen Lichteinfallswinkel wird jedoch indirekt für eine ausreichende Belich-

tung aller Wohnräume gesorgt (§§ 23 und 63 BPG). Zudem gibt es im Kanton Basel-Stadt bei Hochhäusern ab 30 m Höhe die langjährige Praxis, dass die Auswirkung eines Hochhauses durch seinen Schattenwurf jeweils nach einer auch gerichtlich gestützten Regel untersucht wird. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Schattenwurf eines Nachbarhauses als in der Regel zulässig betrachtet wird, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche höchstens zwei Stunden dauert, also ein Grundstück nicht mehr als zwei Stunden am Stück verschattet wird.

Das Bundesgericht hat die Regel des Zwei-Stunden-Schattens insofern noch geschärft, dass dieser aus der Praxis gewonnene Wert zwar berücksichtigt, jedoch seine Tragweite im Einzelfall nach freiem Ermessen zu würdigen ist (BGE 100 Ia 334 ff.). Die Rechtsprechung ist sich der Generalisierungs-Problematik dieses Kriteriums bewusst. Sie verlangt, dass neben der Dauer der Beschattung auch die Art des beschatteten Gebäudeteils und die Beschattung der näheren Umgebung berücksichtigt werden. Sie hält eine schematische Anwendung von Schattenregeln auch mit Blick auf das Postulat des verdichteten Bauens für unzulässig. Eine den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gerecht werdende Lösung kann danach nur auf dem Weg der Interessenabwägung gefunden werden. Das Interesse des Nachbarn, eine übermässige Beeinträchtigung durch zu grosse Beschattung abzuwenden, müsse im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung berücksichtigt werden, die jeder Planfestsetzung vorauszuweisen hat. Dabei dürfen diese Regelungen nach der Rechtsprechung nicht dazu führen, dass das übergeordnete Ziel der häuslicher Bodennutzung verfehlt wird (AGVE 1997, S. 299 ff.), dies gilt in besonderem Mass in den Bauzonen eines Stadtkantons wie Basel, der über beschränkte Ressourcen verfügt.

Nach der Rechtsprechung ist es korrekt, wenn der Vergleich nicht zwischen unüberbautem Zustand der betroffenen Parzellen und dem Zustand nach Realisierung eines Bauprojekts gemäss Bebauungsplan stattfindet, sondern zwischen dem Zustand, wie er sich bei Realisierung eines Bauprojekts gemäss Bebauungsplan präsentieren würde, und dem Zustand im Falle einer Überbauung nach der Regelbauweise, d.h. gemäss dem Zustand im Falle einer Baute nach der heute in diesem Gebiet bereits zulässigen Grundzonenvorschrift (Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt vom 11. Januar 2008 i.S. O. Braun gegen einen Beschluss des Regierungsrates vom 30. Mai 2006 betreffend Festsetzung eines Bebauungsplan für das Areal Lerchenstrasse, S. 6).

Auch die Schattenwirkungen des hier beanstandeten Hochhauses wurden geprüft. Das Ergebnis zeigt, dass der Zwei-Stunden-Schatten zur Tag-/Nachtgleiche keine Nachbargrundstücke in unzulässiger Weise berührt. Dies wird im Ratschlag dokumentiert (s. Kap. 4.6).

Der Vergleich zwischen dem bestehenden Gebäude, einer zonenkonformen Bebauung und dem geplanten Neubau, wie er in Kapitel 4.6 dargestellt wird, zeigt, dass die Liegenschaft Steinenvorstadt 75 nicht stärker verschattet wird, als durch den Bestand oder eine zonenkonforme Bebauung. Im Gegenteil, durch die neue Lage des geplanten Neubaus wird nicht nur die Verschattung durch den Zwei-Stunden-Schatten gemindert, die Liegenschaft des Einsprechers wird dabei freigestellt und erhält einen attraktiven Vorplatz. Der Neubau nähert sich damit der historischen Situation wieder an (siehe Abb. 2).

6.3.4 Schreiben Nr. 2: Lichteinfallswinkel

Im Gebäude des Einsprechers befänden sich auch Wohnungen. Es sei deshalb zu überprüfen, ob der Lichteinfallswinkel eingehalten sei.

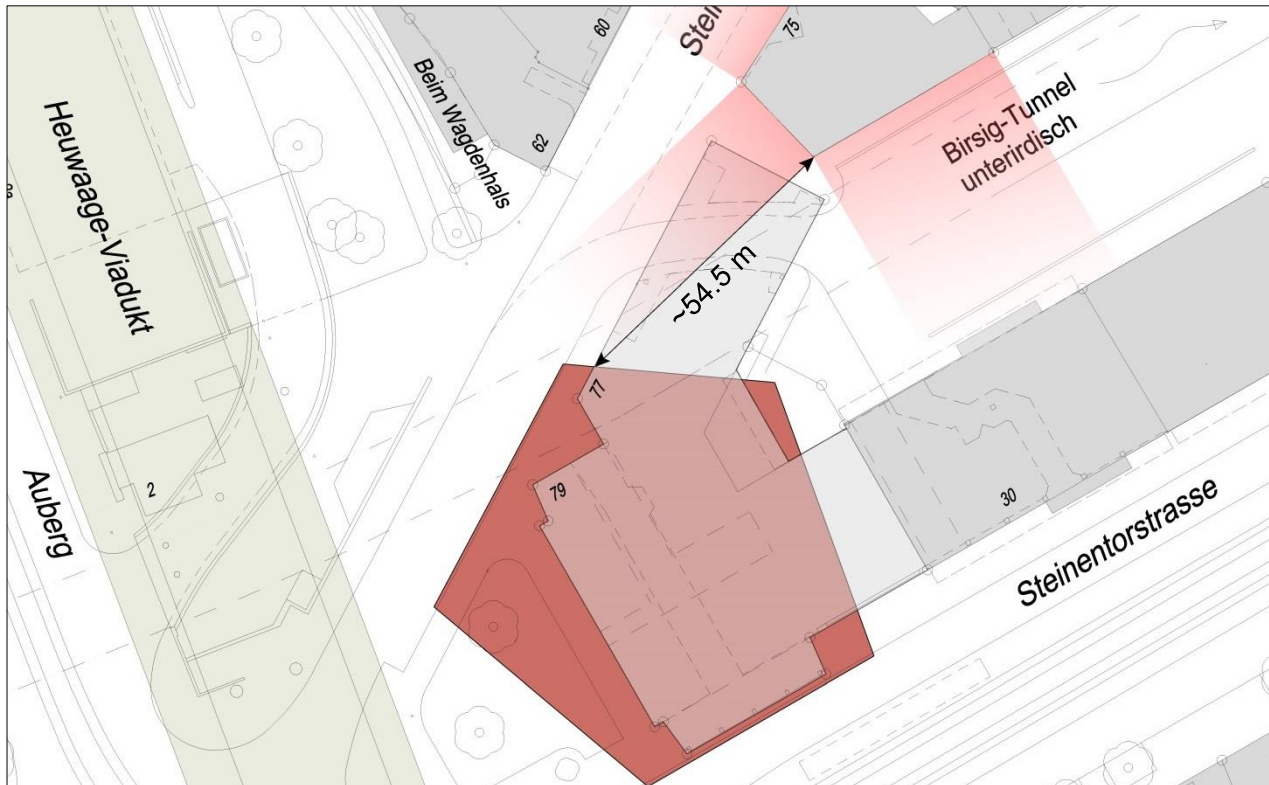


Abb. 22: Lichteinfallswinkel der Liegenschaft Steinenvorstadt 75. Rot = Perimeter Neubau Hochhaus Heuwaage
(Kein Massstab, Plan genordet)

Gemäss § 64 Abs. 1 BPG werden Fenster mit einem Lichteinfallswinkel zur Horizontalen von höchstens 60° in den Zonen 6 und 5 angerechnet. Absatz 3 desselben Paragraphen besagt, dass Fensterflächen und Lichteinfallswinkel an der Aussenseite des Gebäudes bestimmt werden. Der Lichteinfallswinkel zur Horizontalen muss auf der Höhe des Zimmerbodens eingehalten sein.

Wie aus Abb. 22 ersichtlich wird, wird der Lichteinfallswinkel in einem rechten Winkel zur jeweils betroffenen Fassade konstruiert. Damit steht der Neubau mehrheitlich im „Toten Winkel“ zur Liegenschaft Steinenvorstadt 75. Einzig im nördlichsten Punkt des Neubauperimeters ergibt sich eine Überschneidung. Dieser Punkt ist rund 54.5 m von der betroffenen Fassade der Liegenschaft des Einsprechers entfernt. Bei einem Winkel von 60° zur Horizontalen müsste das Gebäude an dieser Stelle rund 93 m hoch sein, um überhaupt den Lichteinfallswinkel einer Erdgeschossnutzung zu tangieren. Für die Obergeschosse wäre eine noch grössere Höhe notwendig. Das ist hier nicht der Fall.

Weit wichtiger ist hingegen die Tatsache, dass der Sockel des bestehenden Hochhauses an der engsten Stelle etwa 5.8 m von der Liegenschaft des Einsprechers entfernt ist. Die unteren Geschosse sind daher nach den heute gültigen gesetzlichen Vorgaben nicht ausreichend belichtet. Der geplante Neubau führt daher nicht nur beim Schattenwurf, sondern auch beim Lichteinfallswinkel zu einer deutlichen Verbesserung.

6.3.5 Schreiben Nr. 2: Eingriff ins Grundeigentum

Mit den nutzungsplanerischen Massnahmen würde massiv ins Grundeigentum des Einsprechers eingegriffen.

Das Grundeigentum des Einsprechers wird durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nicht tangiert. Die baulichen Möglichkeiten auf der Liegenschaft Steinenvorstadt 75 bleiben unverändert, bzw. werden im Gegenteil sogar verbessert, da in Zukunft auch gegen Südwesten wieder zur Belichtung anrechenbare Fenster angeordnet werden können, was heute nicht möglich ist.

6.3.6 Schreiben Nr. 2: Gewässerraum

Es könne nicht sein, dass der Birsig zur Überbauung freigegeben werden würde. Im Gewässerraum hätten Bauten nichts verloren.

Anlässlich der Renaturierung des Birsigs und der Neugestaltung des Nachtigallenwäldelis wurden umfangreiche wasserbauliche Massnahmen an der Heuwaage zugunsten des Hochwasserschutzes getätigt. Bei der Gewässersanierung bestand der Anspruch an eine allseits abgestimmte, hochwertige Aussenraumgestaltung. Zudem müssen die Kantone den Gewässerraum gemäss den Art. 41a und 41b GSchV entsprechend den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 definitiv bis zum 31. Dezember 2018 festlegen. Dies hat bisher noch kein Kanton geschafft. Bis zur definitiven Festlegung gilt gemäss diesen Übergangsbestimmungen ein provisorischer Gewässerraum. Unabhängig von der Festlegung des provisorischen oder definitiven Gewässerraums können Behörden die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht bebauten Gebieten bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen insbesondere des Hochwasserschutzes entgegenstehen. Der Perimeter des zu ändernden Bebauungsplans liegt in der Tat im dicht bebauten Gebiet. Der Kanton Basel-Stadt kann somit u.a. zonenkonforme Bauten und Anlagen in diesem dicht überbauten Gebiet bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Bereits nach geltender Zonenordnung der Bauzone 6 sind auf dem Grundstück Bauten an der Heuwaage zulässig und auf den benachbarten, dichtbebauten Grundstücken auch verbreitet.

In Zusammenarbeit zwischen der Abteilung Raumentwicklung (Planungsamt), der Fachstelle Oberflächengewässer (Amt für Umwelt und Energie) und dem Tiefbauamt (Bereich Infrastruktur, Planung) wurde deshalb für den Birsig bereits vor einer allfälligen definitiven Festsetzung des Nutzungsplanes „Gewässerraum“ bestimmt, dass dort kein Gewässerraum festgelegt werden soll, da der Birsig an dieser Stelle vollständig eingedolt ist. Damit widerspricht der Bebauungsplan bzw. die geplante Bebauung – entgegen den in der vorliegenden Einsprache geltend gemachten Einwänden – nicht den künftigen Bestimmungen zum Gewässerraum, und es besteht ein ausreichend grosser Spielraum für die erwähnten Schutzmassnahmen.

In diesem Sinne steht die vorliegende Nutzungsplanung den massgeblichen Gewässerraumbestimmungen nicht entgegen, sondern sie dient u.a. auch der Koordination der Nutzungsplanung mit diesen neuen Gewässerschutzbestimmungen entsprechend § 101 Abs. 1 BPG. Zudem konnten so die an diesem Ort notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen der Revitalisierung des Birsigs bereits lange vor der Realisierung des vorliegenden Hochhauses koordiniert werden.

Abgesehen davon verläuft der Birsig ab Höhe Austrasse bis zur Einmündung in den Rhein seit Mitte des letzten Jahrhunderts unterirdisch. Das Hochhaus Heuwaage steht bereits heute teilweise auf dem eingedolten Birsig. Auch der Neubau wird teilweise – wenn auch deutlich reduzierter – über dem Birsig erstellt, wie aus dem Bebauungsplan (Abb. 19, Seite 15) ersichtlich wird. Die Einsprache läuft daher in diesem Punkt in die Leere. Ein Ablehnen des Bebauungsplans ändert nichts an der Tatsache, dass der Birsig in diesem Bereich eingedolt und überbaut ist.

6.3.7 Schreiben Nr. 2: Bau- und Strassenlinien / Landabtausch

Die Ausdehnung der Bau- und Strassenlinien gegen die Liegenschaft des Einsprechers sei zu unterlassen. Der Landabtausch sei abzulehnen.

Die Bau- und Strassenlinien werden an den neuen Zonenverlauf bzw. die neue Bebauung angepasst. Die neuen Strassenlinien liegen deutlich weiter von der Liegenschaft des Einsprechers weg als bisher. Damit entsteht für den Einsprecher keine Beeinträchtigung seines Eigentums.

Dasselbe gilt für den Landabtausch. Dieser ist ein Nachvollzug der Zonenänderung bzw. des geplanten Neubaus. Der Landabtausch schafft eine heute nicht existente Vorzone vor der Liegenschaft des Einsprechers, die zu einer erheblichen Verbesserung der Situation führt.

6.3.8 Schreiben Nr. 2: Abweichen von der Grundordnung

Der Bebauungsplan würde vom zulässigen Mass in nicht gerechtfertigter Weise abweichen.

Der Einsprecher kritisiert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Geschosszahl von sechs zulässigen Geschossen auf 21 und die BGF von in der Zone 6 zulässigen 6'000 m² auf neu 12'500 m² erhöht würde. Dies würde den rechtlich zulässigen Rahmen eines Bebauungsplans klar sprengen. Dabei verweist der Einsprecher auf verschiedene Bundesgerichtsurteile.

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Erteilung von Baubewilligungen von Gebäuden und entspricht nicht der baurechtlichen Grundordnung und damit den allgemeinen Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes. Gemäss §101 BPG ist der Bebauungsplan ein Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung gewährleisten soll. Er geht den allgemeinen Regelungen vor. Er erlaubt nach Bedarf von der baurechtlichen Grundordnung abzuweichen (Ratschlag Nr. 8637 vom 7. November 1995 S. 79). Der Bebauungsplan ist ein „umfassender Nutzungsplan“, der alles festlegen kann, was Gegenstand der Nutzungsplanung ist (Feldges-Barthe, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 767 ff., 785). Gegenstand der bebauungsplanerischen Festlegung kann gemäss § 101 Abs. 2 lit. b BPG unter anderem das Mass der baulichen Nutzung und nach § 101 Abs. 2 lit. c BPG die Lage, Grösse, Form und Gestaltung von Bauten sein. Entgegen der Ansicht des Einsprechers ist somit eine Abweichung von der geltenden Grundordnung (hier Zonenordnung) zulässig (vgl. VGE 752/2005 vom 6. Dez. 2006, E. 4.3 + 718/2008 vom 26. Juni 2009, E. 2.5.1). Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form verstösst somit weder gegen kantonale baurechtliche Vorschriften, noch gegen allgemeine Grundsätze des Raumplanungsrechts.

Schliesslich ist zu beachten, dass der Bebauungsplan zum Hochhaus Heuwaage kein Einzelfall, sondern die Regel darstellt. Ein Vergleich mit den in den letzten Jahren erlassenen Bebauungsplänen im Kanton Basel-Stadt zeigt, dass das hier angestrebte Nutzungsmass keinesfalls einzigartig oder ausserordentlich ist.

6.3.9 Schreiben Nr. 2: Fehlende Interessenabwägung

Eine umfassende Interessenabwägung würde fehlen.

Es ist richtig, dass mit einer Planung eine umfassende Interessenabwägung einhergehen muss. Diese kann aber nicht bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Planauflage abschliessend vorliegen. Die Planaufgabe selbst ermöglicht erst ein umfassendes Bild der betroffenen Interessen. Die Interessen des Einsprechers beispielsweise können erst gegen andere Interessen abgewogen werden, wenn diese bekannt sind. Und das sind sie erst nach der öffentlichen Planaufgabe.

Die Interessenabwägung kann den Kapiteln 2 bis 6, insbesondere dem Kapitel 4, entnommen werden.

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 Be-

gründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6, insbesondere aber Kapitel 4 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

8. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- K+ C geprüfter Entwurf Grossratsbeschluss
- Zonenplan bestehend / neu
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan bestehend / neu
- Wohnanteilplan bestehend / neu
- Bebauungsplan
- Linienplan
- Plan über den Flächenabtausch
- Kopien der Einsprachen

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung des Wohnanteilplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Steinenvorstadt, Steinentorstrasse und Birsig-Parkplatz (Hochhaus Heuwaage)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 14'013 des Planungsamtes vom 13. August 2019 wird genehmigt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'010 des Planungsamtes vom 13. August 2019 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - a. In den Baubereichen A und B ist ein Gebäude innerhalb der im Plan dargestellten Mantellinie und einer maximalen Wandhöhe von 337 m ü. M. zulässig. Die Bruttogeschossfläche und die Anzahl Geschosse sind frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Die Architektur hat hohen Anforderungen zu genügen.
 - b. In Baubereich B ist ein unterirdisches Gebäudevolumen zulässig. Oberirdisch ist ein hindernisfreier öffentlicher Fussweg von der Steinentorstrasse zur Steinenvorstadt sicherzustellen und in Absprache mit den zuständigen Behörden zu gestalten. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.
 - c. In den im Situationsplan schraffiert dargestellten Bereichen darf das Gebäude entsprechend dem Schnitt A-A auf Allmend auskragen. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Auskragung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Auskragung notwendigen Flächen mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.
 - d. Es ist ein Mindestanteil Wohnflächen von 50% einzuhalten.
 - e. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen, die Baufeldgrenze nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden.
 - f. In Baubereich A sind der Bestand sowie der Unterhalt und die Erneuerung des unterirdisch verlaufenden Birsigtunnels inklusive der darin verlaufenden Versor-

¹ SG 730.150

² SG 780.100

gungsleitungen zu dulden. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

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

IV. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Plan zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 13. August 2019 des Planungsamts vom 14'017 wird genehmigt.

IV. Änderung des Wohnteilplans

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14'015 des Planungsamts vom 13. August 2019 wird genehmigt.

V. Änderung von Bau- und Strassenlinien, Flächentausch

Der Baulinienplan Nr. 14'011 des Planungsamts vom 13. August 2019 für die Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Steinentorstrasse, Steinenvorstadt, Birsig-Parkplatz wird genehmigt.

Der Abtausch von Allmend und Privatparzelle gemäss Plan Nr. 14'019 des Planungsamts vom 13. August 2019 wird genehmigt und der Regierungsrat zur Umsetzung ermächtigt.

VI. Abweisung von Einsprachen

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

VII. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

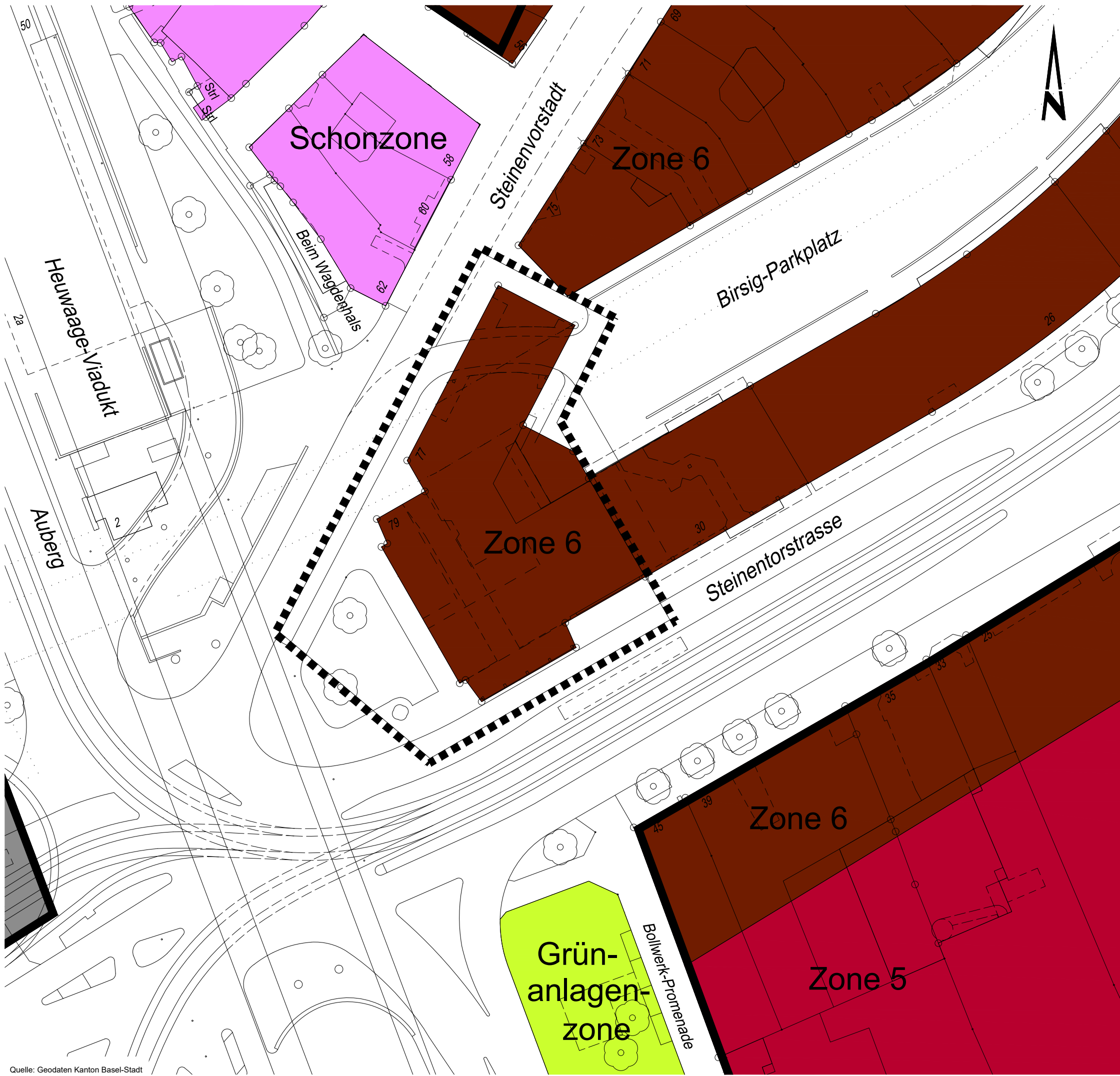
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>





Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

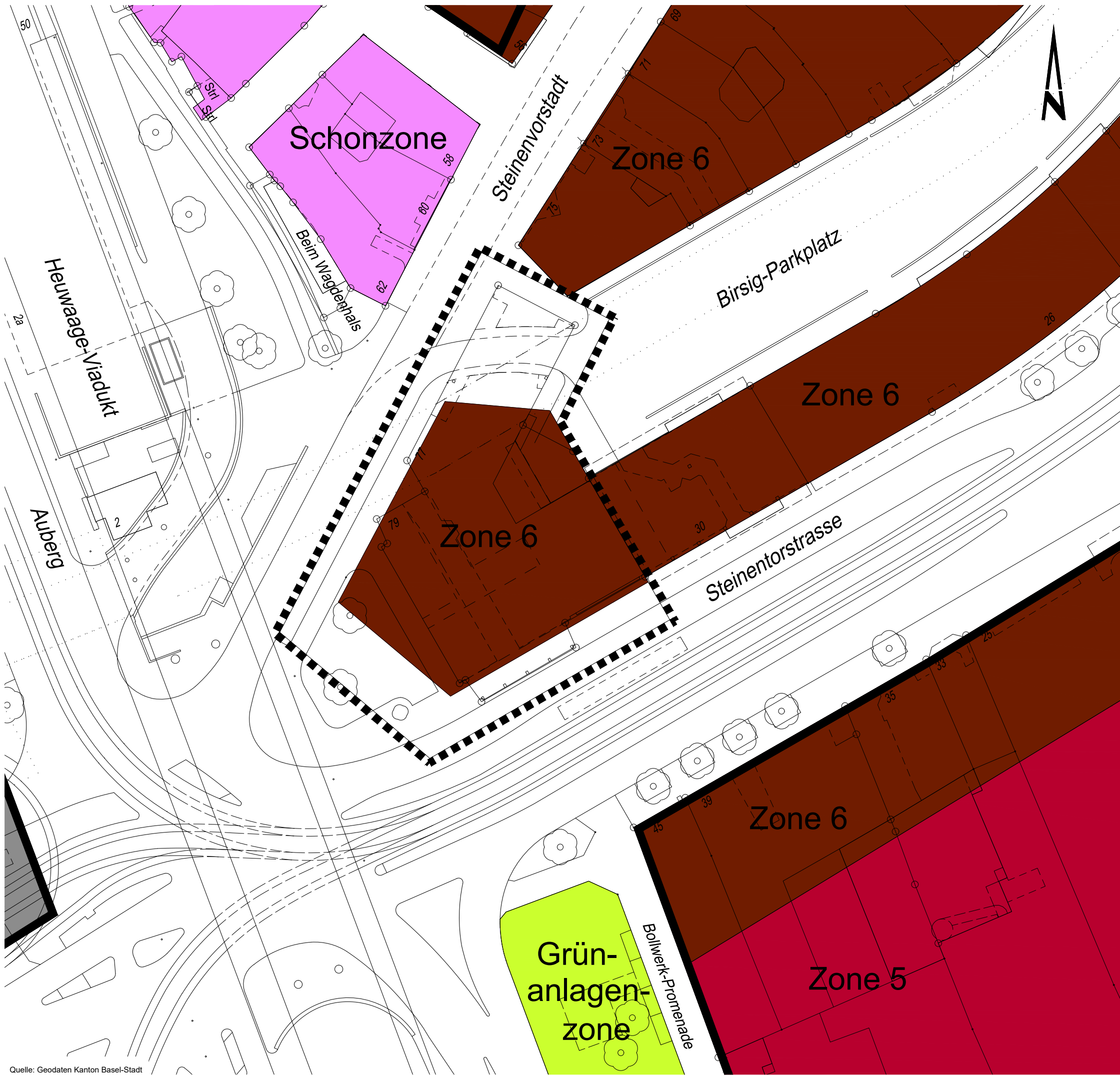
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	13.08.2019
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'212



Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

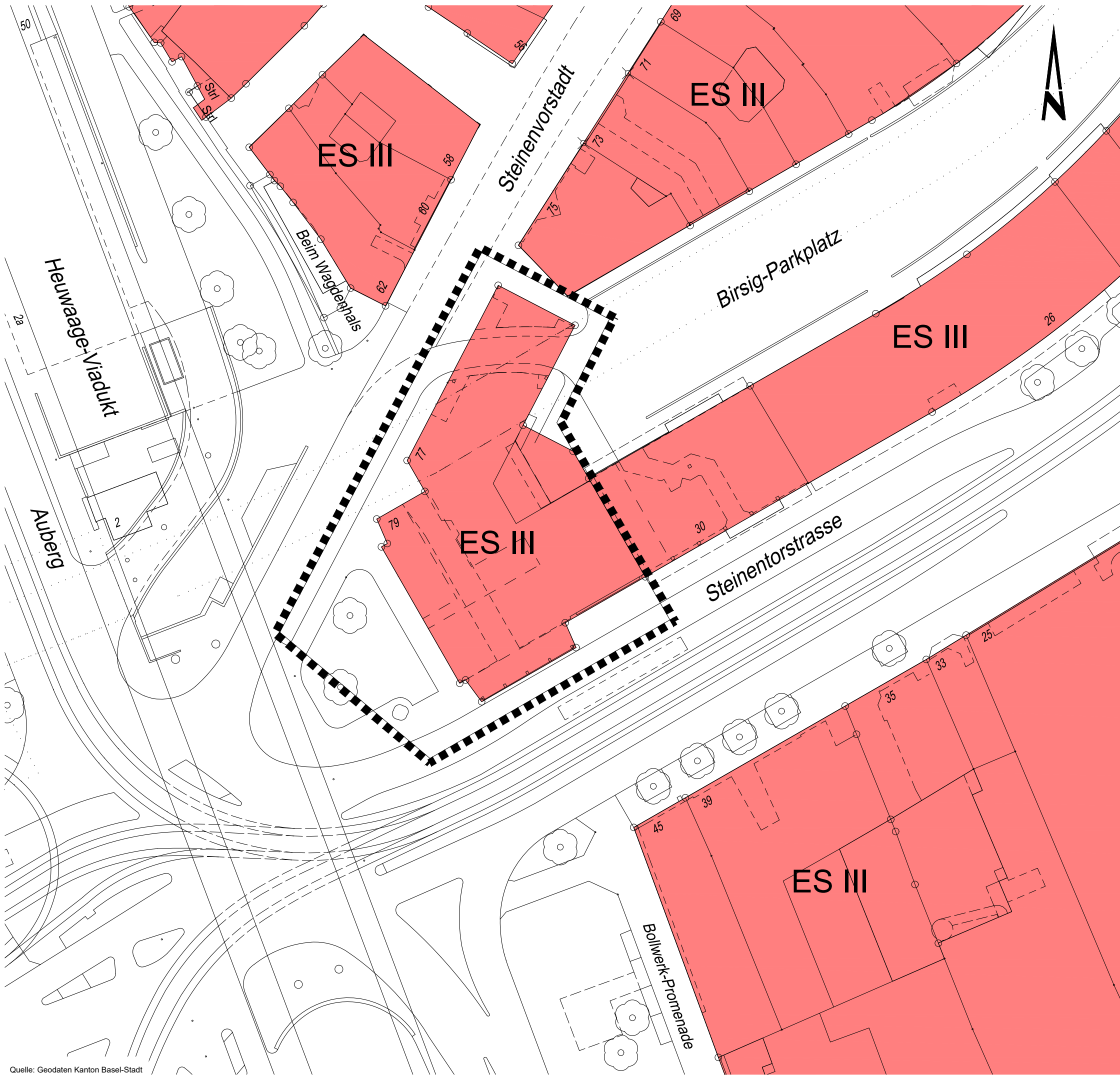
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage

Zonenänderungsplan
Neue Zonen

Datum	13.08.2019
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'213



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter



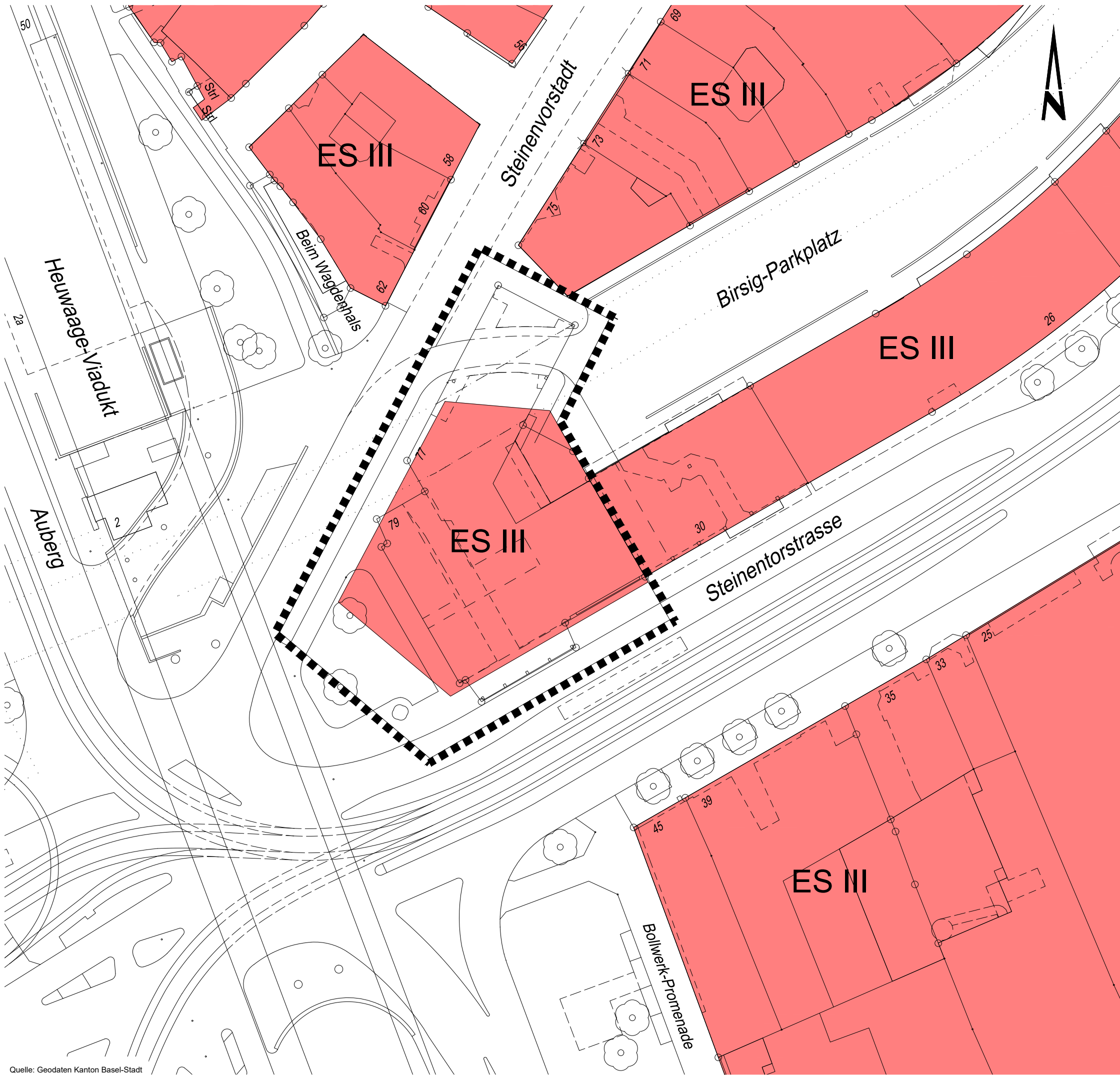
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
Planungsamt
Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage

Lärmempfindlichkeits- änderungsplan

Bestehende Lärmempfindlichkeitsstufe

Datum	13.08.2019
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'216



Planungsperimeter

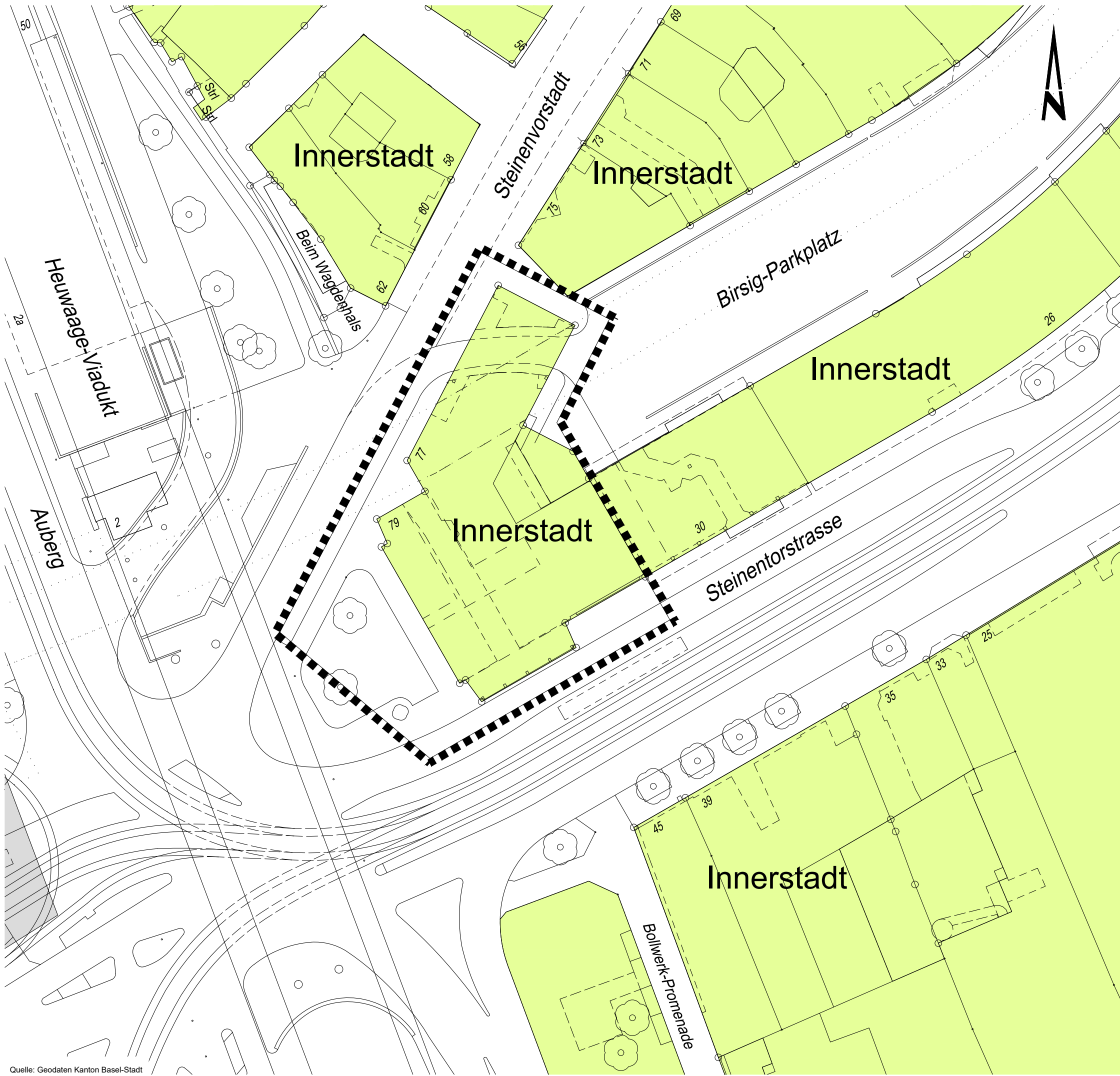
0 5 10 15 20 25m



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

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage Lärmempfindlichkeits- änderungsplan Neue Lärmempfindlichkeitsstufe	Datum	13.08.2019
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:500
	Projektleiter	fe
	Zeichner	bö
	Archiv-Nr.	
	Plan Nr.	14'217



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

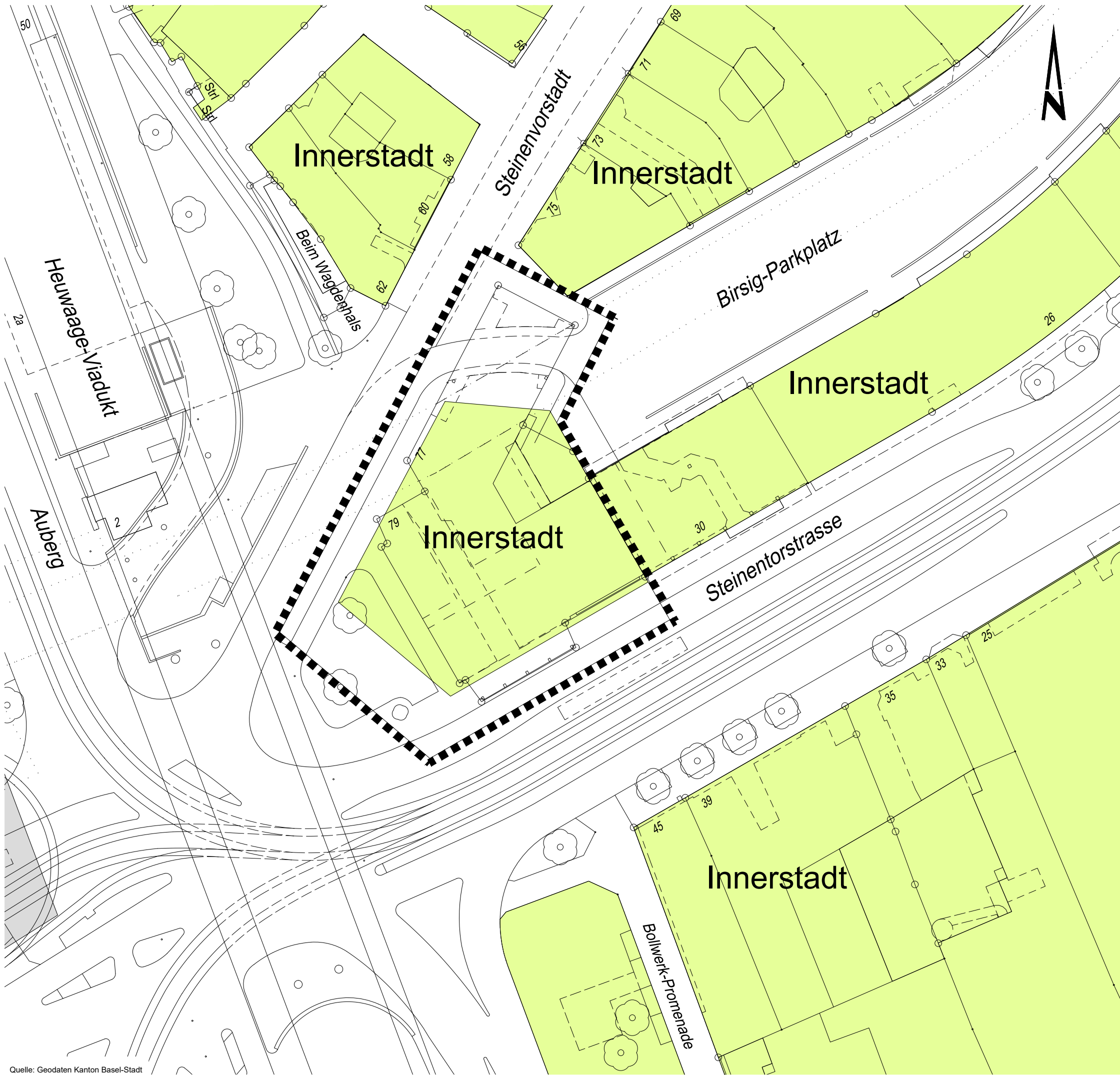
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage

Wohnanteiländerungsplan
Bestehender Wohnanteil

Datum	13.08.2019
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'214



Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

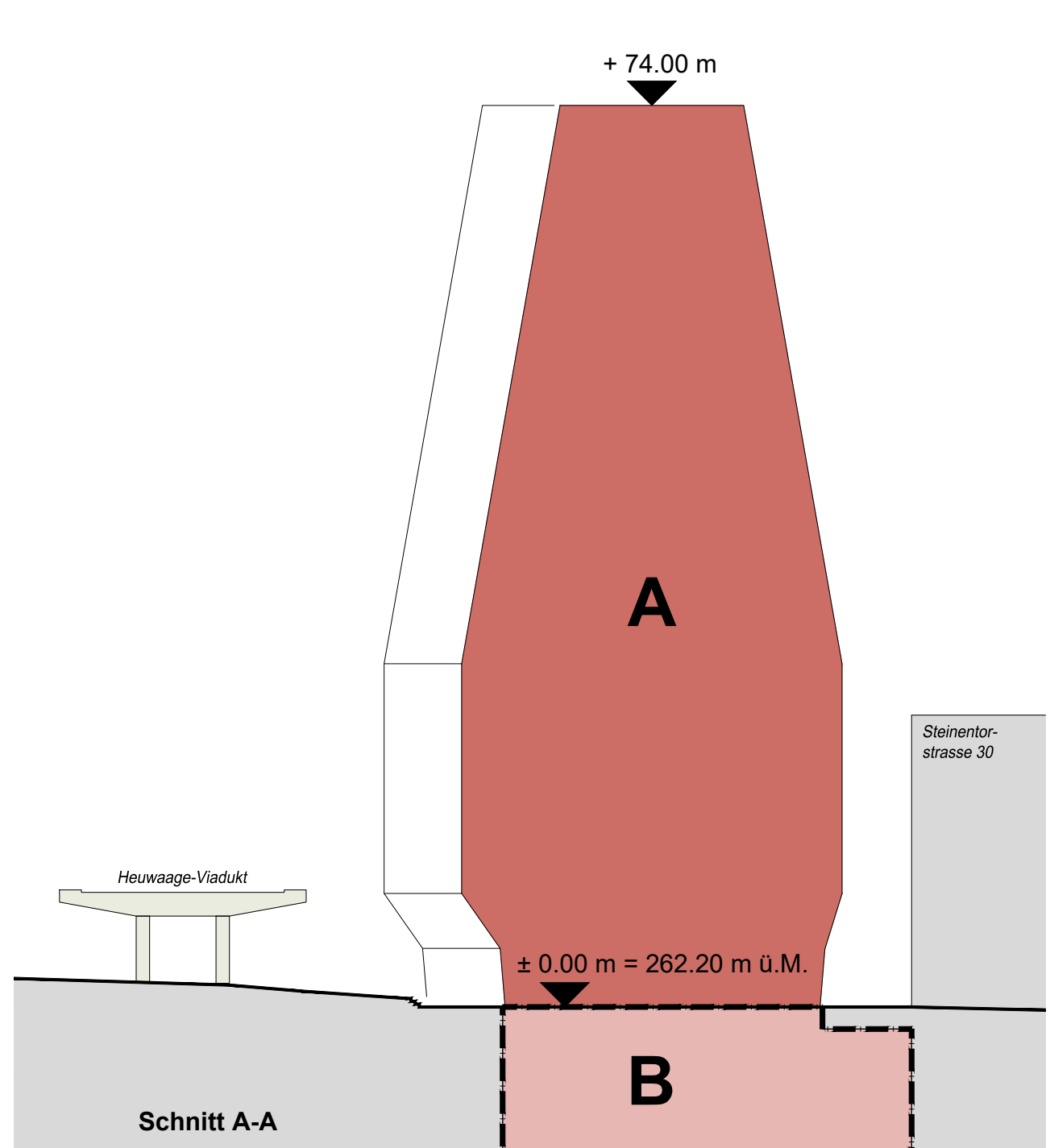
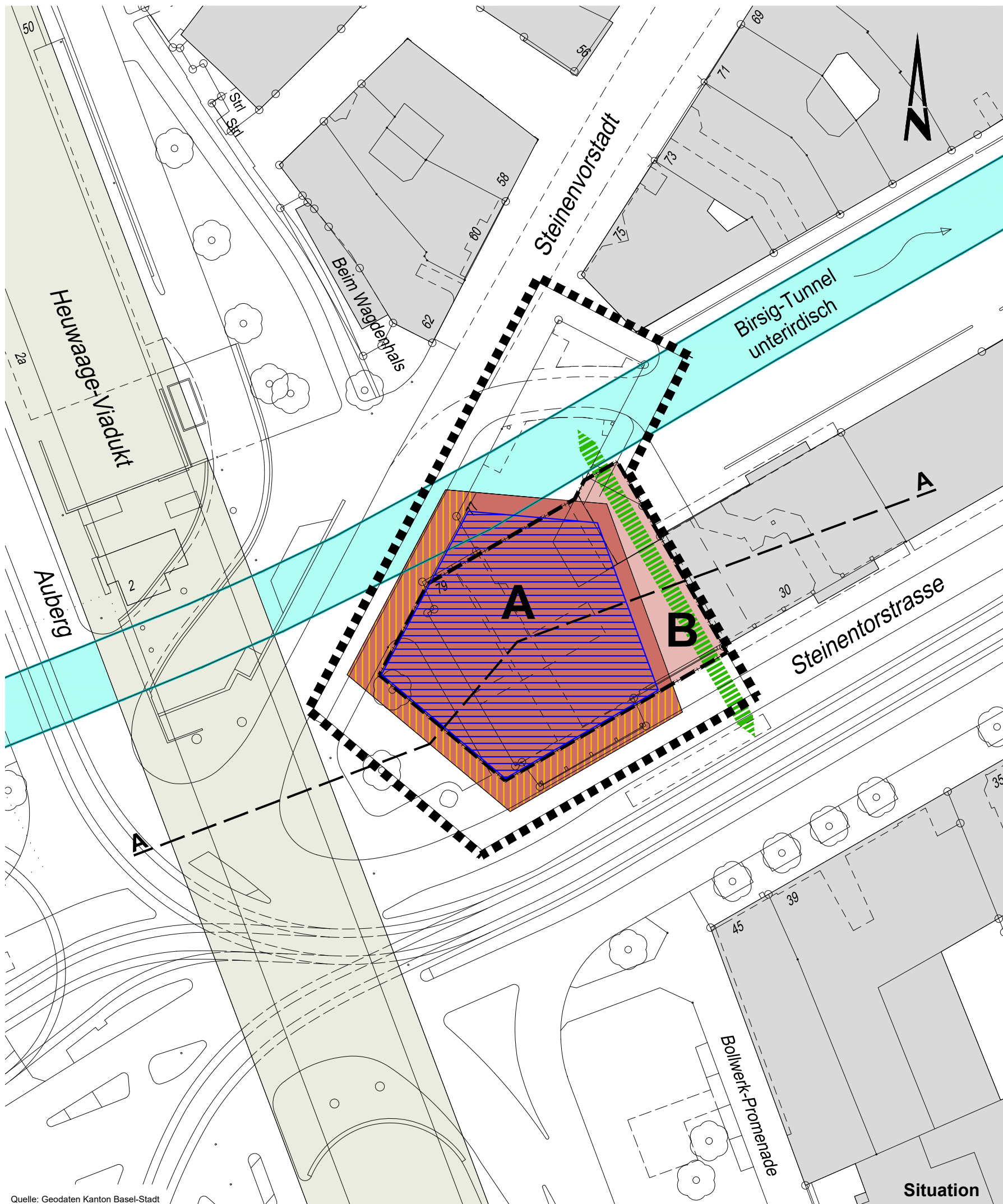
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage

Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil

Datum	13.08.2019
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'215



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage

Bebauungsplan

Datum	13.08.2019
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'210

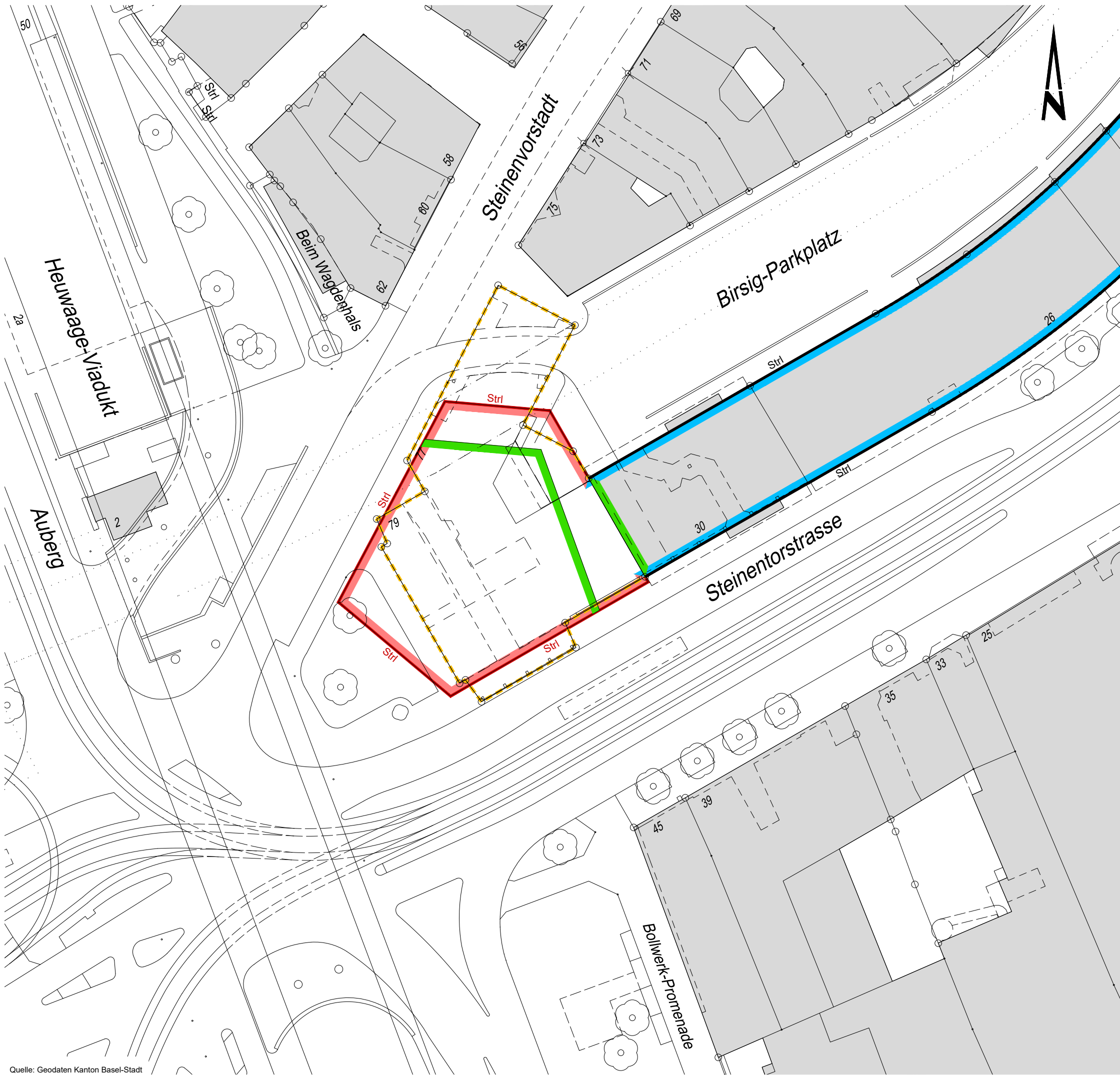
Dufourstrasse 40/50

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43

- Planungsperimeter
- Baufeld A
- Baufeld B
- Bereich Erdgeschoss
- Auskragung
- öffentlicher Fussweg

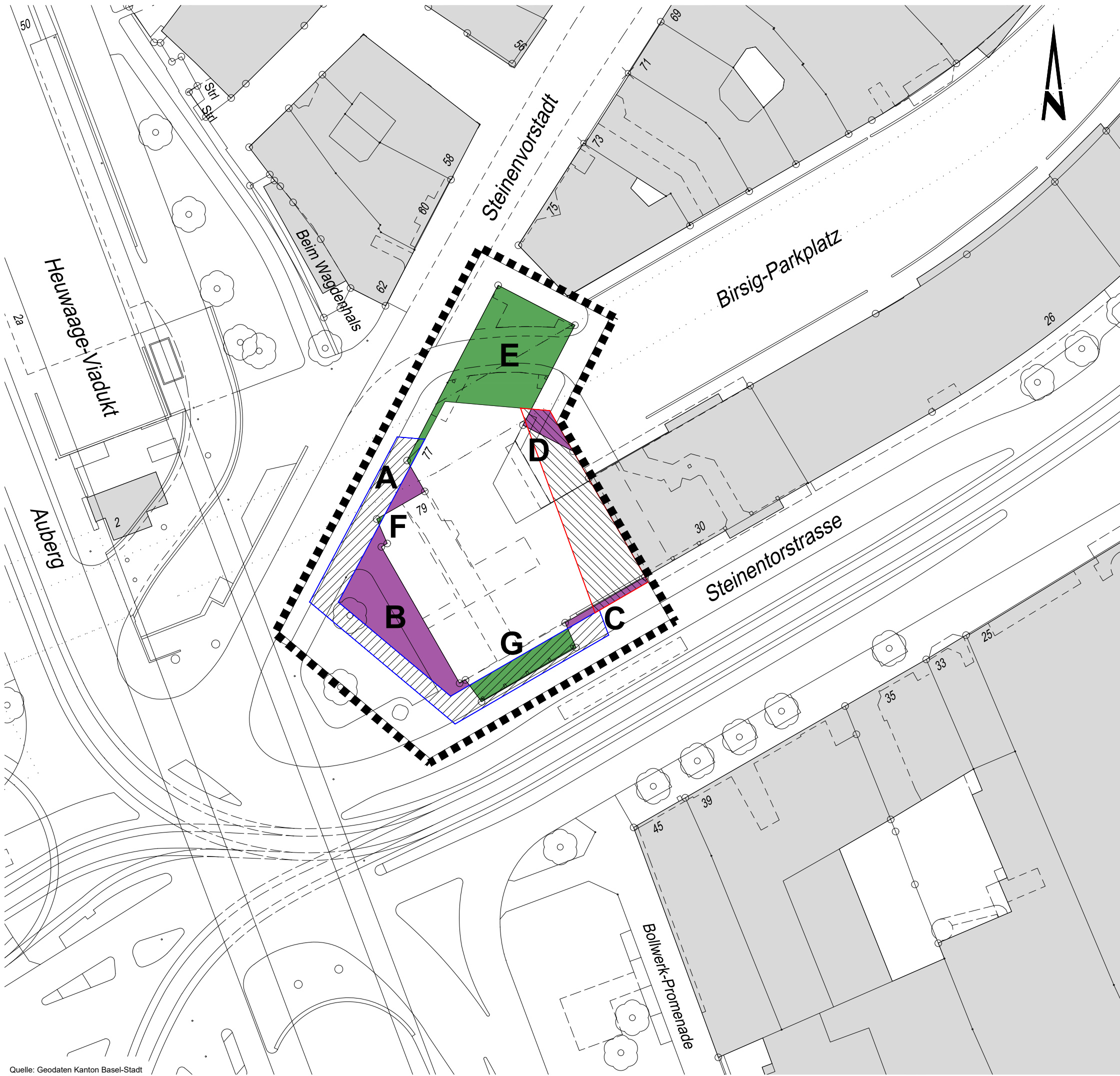


- Baulinie bestehend
- Baulinie neu
- Baugrenze neu
- Strl Strassenlinie bestehend
- Strl Strassenlinie neu
- Strassenlinie / Baulinie aufgehoben



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
Planungsamt
Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Hochhaus Heuwaage Bau- und Strassenlinienplan	Datum	13.08.2019
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:500
	Projektleiter	fe
	Zeichner	b6
	Archiv-Nr.	
	Plan Nr.	14'211



Planungsperimeter

Impropriation

A

=

11.5 m²

B

=

121.3 m²

C

=

10.0 m²

D

=

15.2 m²

Total

=

158.0 m²

Expropriation

E

=

177.7 m²

F

=

0.5 m²

G

=

39.8 m²

Total

=

218.0 m²

Fläche: Auskragung (217.0 m²)

Fläche: öff. Fusswegrecht (157.0 m²)

Roland Zeender
Margarethenstrasse 95
4102 Binningen

Eigentümer:
Haus Steinentorstrasse 33
4051 Basel

Bau – und Verkehrsdepartement des
Kanton Basel-Stadt
Planungsamt
Dufourstrasse 40/50
4001 Basel

Basel, 23. September 2019

Einsprache – Oeffentliche Planauflage

Parzelle 173 der Sektion III des Grundbuches der Stadt Basel
Hochhaus Heuwaage

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Grundeigentümer des Geschäfts- und Wohnhauses an der
Steinentorstrasse 33 in Basel erhebe ich und weitere Geschäftsinhaber
in meinem Haus gegen die geplante Zonenänderung Einsprache.
Von der Planungszone von Bau- und Strassenlinien sind wir direkt
betroffen.

Mit der Planungszone ,dem neuen öffentlichen Raum und der
Festsetzung eines Bebauungsplanes (grösere Höhe) werden
insbesondere meine oberen Wohnungen durch Schattenwurf
beeinträchtigt werden.

Wir bitten von dieser fristgerecht eingereichten Einsprache
Kenntnis zu nehmen. Die anwaltschaftliche Vertretung meinerseits
wurde bereits eingeleitet.

Mit freundlichen Grüssen

xcs

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PMI	PMII	GMB	GMT	ZD	
BER	BESP	2 6. Sep. 2019				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	BSN	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

SIEGRIST RIES & PARTNER

RECHTSANWÄLTE UND NOTARIAT

EINGEGANGEN AM 02. OKT. 2019

Dr. Markus Siegrist-Krähenbühl

Rechtsanwalt und Notar
Urkundsperson des Kantons Aargau

Dr. Beat Ries

Rechtsanwalt
Dipl. Raumplaner ETH NDS

MLaw Antonia Florin

Rechtsanwältin

MLaw Alain Meier

Rechtsanwalt

Eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Aargau

Lic. iur. Hansueli Bircher, LL.M.

Energiewirtschaftsjurist

MLaw Simon R. Lang

Rechtsanwalt

Nicht eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Aargau

Einschreiben

Planungsamt der

Stadt Basel

Dufourstrasse 40/50

4001 Basel

Aarau, 01. Oktober 2019

Sachbearbeiterin: Frau S. Kiefer D0280454

EINSPRACHE

(§ 110 PBG)

für

Konfektionshaus Birsig AG, Steinenvorstadt 75, 4051 Basel

als Einsprecherin

vertreten durch Dr. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Bleichemattstrasse 43,
5001 Aarau

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung des Wohnanteilplans sowie Änderung von Bau- und Strassenlinien im Bereich Steinenvorstadt, Steinentorstrasse und Birsig-Parkplatz (Hochhaus Heuwaage).

RECHTSBEGEHREN

A. Materielle

1. Es sei von der Zonenänderung und vom Erlass des Bebauungsplans Abstand zu nehmen; diese seien nicht zu beschliessen, d.h. abzulehnen.
2. Der Perimeter des Bebauungsplans sei zurückzunehmen auf die Südseite des Birsig-Tunnels.
3. Es sei das Bebauungsplanverfahren mit der Festsetzung des Gewässerraums und der Gewässernutzungsbewilligung zu koordinieren.
4. Der Gewässerraum der Birsig sei von Bauten freizuhalten.
5. Die Bau- und Strassenlinien seien nach Süden zurückzunehmen (kein Beschlag der Birsig).
6. Es sei vom Flächenabtausch abzusehen.
7. Die Nutzung sei in der Zone 6 auf 8.9 (9'000 m²) zu beschränken. Von einer Erhöhung derselben auf 12'500 m² (12.38) sei Abstand zu nehmen.
8. Die maximale Höhe des Hochhauses sei auf 40 m ab dem höchsten Punkt des natürlichen Terrains zu beschränken (statt 73.85 m).

B. Formelle

1. Es seien die Akten der Festsetzung des Gewässerraums an der Birsig offenzulegen (rechtliches Gehör).
2. Es sei der Lichteinfallswinkel auf der Parzelle der Einsprecherin zu ermitteln.
3. Es seien die Entwidmungsakten offenzulegen (rechtliches Gehör).
4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

B E G R Ü N D U N G

A. Formelles

1. Frist
 - 1.1. Gemäss Publikation liegen die Planungsunterlagen bis am 1. Oktober 2019 öffentlich auf. Einsprachen sind bis zum Ende der öffentlichen Auflage zulässig (§ 110 Abs. 1 PBG).
 - 1.2. Die vorliegende Einsprache erfolgt rechtzeitig (1. Oktober 2019).

Beweis

Auflageakten

Publikation

Poststempel

2. Legitimation

- 2.1. Zur Einsprache berechtigt ist, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Ablehnung hat (§ 110 Abs. 2 lit. a PBG).
- 2.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Einsprache legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden (BGE 1C_668/2017, Erw. 2.3 + 2.4; BGE 1C_139/2017, Erw. 1.7).

Im Nutzungsplanungsverfahren sind Nachbarn, deren Grundstück durch Immissionen (hier Lichtentzug) mehr als die Allgemeinheit betroffen sind, legitimiert Einsprache zu erheben (Aarg. Verwaltungsgericht VGE III/143 vom 17. Dezember 2013, Erw. I/5.3; BVR 2001, S. 213; AGVE 1997, S. 288).

Beweis

Notorietät

Parteibefragung

- 2.3. Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Liegenschaft Steinenvorstadt 75, Basel. Diese Liegenschaft wurde bisher nicht beschattet (vgl. S. 13 des Berichts zur Auflage). Mit einem 74 m hohen Hochhaus wird dieses Grundstück wie kein anderes beschattet. Der Eingriff ins Grundeigentum der Einsprecherin ist durch kein öffentliches Interesse gedeckt und völlig unverhältnismässig. Ein privater Bauherr versucht seine Nutzung bis fast zum Geht-nicht-mehr auszudehnen zu Lasten der Liegenschaft der Einsprecherin. Selbst der Birsigraum, der bisher nicht als Bauzone galt, soll überbaut werden. Die bauliche Nutzung kommt extrem nahe und aufgrund des Zonenplans in nicht zu erwartender Weise an die Liegenschaft der Einsprecherin heran. Zudem werden in der Umgebung des Wohn- und Geschäftshauses wichtige Parkplätze entfallen (Aufwertung der Birsigparkplatzes).

Beweis

Auflageakten

Beschattungssituation

Beilage 1

Grundbuch

Augenschein

Parteibefragung

- 2.4. Die Einsprecherin ist zweifelsfrei legitimiert. Indem sie rechtzeitig Einsprache erhebt, steht ihr der weitere Rechtsweg offen.

Beweis

Alle bisher genannten Beweismittel

Parteibefragung

3. Vertretung

Die Einsprecherin hat den handelnden Anwalt mit der Wahrung ihrer Interessen betraut und diesen bevollmächtigt.

Beweis

Zefix-Handelsregistrauszug

Beilage 2

Kopie der Anwaltsvollmacht

Beilage 3

Parteibefragung

4. Feststellung

Es ist vorweg festzustellen, dass die vorliegende Einsprache form- und fristgerecht erfolgt.

Beweis

Alle bisher genannten Beweismittel

Parteibefragung

5. Einspracheverhandlung

Die Einsprecherin beantragt, eine Einspracheverhandlung durchzuführen, welche der Lösungsfindung dienen soll ("man muss miteinander reden").

Beweis Parteibefragung

B. Materielles

1. Ausgangslage und Planungsabsicht

- 1.1. Die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLBK) ist Eigentümerin der Parzelle 1073, auf welcher sich ein Geschäftshochhaus mit 13 Vollgeschossen befindet.

Die Parzelle 1073 liegt in der Zone 6 (6-geschossige Wohn- und Gewerbezone). Das Geschäftshochhaus mit 13 Vollgeschossen ist nicht zonenkonform.

Beweis Notorietät

- 1.2. Auf der Parzelle 1073 mit einer Fläche von 1'009 m² soll nun eine Gewinnmaximierung vorgenommen werden, indem die Nutzungsplanung so angepasst wird, dass in der 6-geschossigen Wohn- und Gewerbezone ein 74 m hohes Hochhaus mit 21 Vollgeschossen und einer BGF von 12'500 m² realisiert werden kann. Um dies alles unterzubringen wird in den Birsigraum baulich eingegriffen und dies in einem ISOS-Gebiet (6.0.7).

Beweis Auflageakten

Parteibefragung

- 1.3. Die aufliegende Nutzungsplanung wird nicht von einem derart überwiegenden öffentlichen Interesse getragen, dass damit derart massiv ins Grundeigentum der Einsprecherin eingegriffen werden darf. Die Einsprecherin wird in unverhältnis-

mässiger Weise in ihrem Grundeigentum (Art. 26 BV) betroffen. Dies muss sich die Einsprecherin nicht gefallen lassen.

Beweis

Auflageakten

Parteibefragung

2. Gewässerraum

- 2.1. An der Birsig gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011:

Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, was in casu so ist, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41 c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern bis 12 m Breite.

- 2.2. Der Gewässerraum wurde noch nicht festgesetzt. Die Birsig ist auch noch nicht revitalisiert worden. In dieser Situation kann nicht im Gewässerraum eine Nutzungsplanung verabschiedet werden, welche gemäss Art. 41 c Abs. 1 GSchV nicht standortgebundene Bauten zulässt.

- 2.3. Die Raumplanung verlangt, dass koordiniert wird (Art. 25 a RPG). Diese Grundsätze sind auch im Nutzungsplanungsverfahren anwendbar (Art. 25 a Abs. 4 RPG). Im vorliegenden Fall muss die Nutzungsplanung mit der Festsetzung des Gewässerraums und der Gewässernutzung koordiniert werden.

Auch ist das Revitalisierungspotenzial auszuschöpfen.

Beweis

Koordination, von Amtes wegen

anzuordnen

Revitalisierung, von Amtes wegen genauer

**abzuklären und
offenzulegen**

Parteibefragung

- 2.4. Es kann nicht angehen, dass im heutigen Zeitpunkt das Areal der Birsig zur Überbauung freigegeben wird. Im Gewässerraum (Revitalisierungsraum) haben Bauten nichts verloren (Art. 41 c Abs. 1 GSchV).

3. Abweichen von der Grundordnung

- 3.1. Die 6-geschossige Wohn- und Gewerbezone lässt folgende Nutzung zu:

- Vollgeschosse 6
- Ausnützung (1'009 m² GF) 6'000 m² BGF

Mit der aufliegenden Nutzungsplanung sollen folgende Masse erreicht werden:

- Vollgeschosse 21
- Ausnützung 12'500 m² BGF

Diese Steigerung der Geschoszahl um 350 % und der Ausnützung um 208 % sprengt jeden vernünftigen Rahmen. Ein Nachbar muss sich eine derartige Abweichung von der beschlossenen Grundordnung (Zonenplan) nicht gefallen lassen.

Beweis

Auflageakten

Notorietät

Parteibefragung

- 3.2. Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie gehen allgemeinen Regelungen vor (§ 101 Abs. 1 PBG).

Bebauungspläne dürfen nicht beliebig von der baulichen Grundordnung abweichen. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Beim Erlass von Bebauungsplänen muss beachtet werden, dass nur beschränkt von der direkt demokratisch abgestützten Grundnutzungsordnung (Zonenplan) abgewichen werden darf (ZBI 2017, S. 55).

In BGE 135 II Erw. 5.2 hat das Bundesgericht einen Gestaltungsplan aufgehoben, der zu massiv von der Grundnutzungsordnung abgewichen ist.

Beweis

Notorietät

Parteibefragung

- 3.3. Das 74 m hohe Hochhaus in einer 6-geschossigen Wohn- und Gewerbezone mit 21 Geschossen und einer Steigerung der Ausnützung um 208 % weicht zu stark von einer Grundordnung ab. Ein solcher Bebauungsplan darf nicht beschlossen werden; der Bebauungsplan ist abzulehnen.

Beweis

Notorietät

Auflageakten

Parteibefragung

Studiert man die Praxis, erkennt man leicht, dass die geplante Nutzungserhöhung das Mass des Zulässigen bei Weitem sprengt.

Auch wenn die Verdichtung durch den Richtplan vorgegeben wird und es sich dabei um ein bundesrechtlich abgestütztes öffentliches Interesse handelt (VGE III/84 vom 14. Juni 2016, Erw. II. 5.3; BGE 1C_118/2016, Erw. 3.2; URP 2013, S. 289; BGE 1C_374/2011 = ZBI 2013, S. 392), befreit dies nicht vor der Einhaltung des **planerischen Stufenbaus** (Pra 2011 Nr.114, S. 820; URP 2010, S. 420).

Eine derart massive Steigerung der Dichte kann nur im Rahmen einer Änderung des Zonenplans (allgemeiner Nutzungsplan) und nicht über einen Bebauungsplan (Sondernutzungsplan) erreicht werden.

- 3.4. § 35 Abs. 1 PBG besagt, dass bei Bebauungsplänen, die nichts anderes bestimmen, die Höchsthöhe der Gebäude 40 m beträgt. Im vorliegenden Fall soll dieses Nutzungsmass um 34 m oder 85 % überschritten werden! Das geht nicht. Die Gebäudehöhe ist in der Zone 6 auf 25 m begrenzt (§ 36 Abs. 1 lit. f PBG).
- 3.5. Baulinienüberschreitungen zur Erweiterung des nutzbaren Raums sind unzulässig (§ 35 Abs. 3 PBG). Im vorliegenden Fall soll das unzulässige Nutzungsmass damit erreicht werden, dass die Baulinien in den Birsigraum erweitert werden. Das geht ebenfalls nicht.

Beweis

Auflageakten

Parteibefragung

4. Lichteinfallswinkel

Im Wohn- und Gewerbehaus der Einsprecherin befinden sich auch Wohnungen. Es ist deshalb zu prüfen, ob der Lichteinfallswinkel (§ 64 PBG) aufgrund des geplanten Hochhauses noch eingehalten ist. Vorsorglich wird dies bestritten.

Beweis

Lichteinfallswinkel auf der Liegenschaft

Steinenvorstadt 75, durch einen Fachmann
von Amtes wegen

ermitteln zu lassen

Augenschein

Parteibefragung

5. Perimeter des Bebauungsplans, Baufelder sowie Bau- und Strassenlinien

- 5.1. Der Perimeter des Bebauungsplans reicht in den Birsigraum bis ans Gebäude der Einsprecherin an der Steinenvorstadt 75 heran!

- 5.2. Der Perimeter des Bebauungsplans ist bis hinter den Birsigtunnel zurückzunehmen. Im Birsigraum hat der Bebauungsplan nichts verloren. Ein öffentliches Interesse dafür besteht nicht. Diese Ausdehnung in den Gewässerraum ist unverhältnismässig (nicht erforderlich, nicht nötig, usw.).
- 5.3. Die Baufelder A + B und der Bereich des Erdgeschosses sind ebenfalls aus dem Birsigraum zurückzunehmen. Es wird das zulässige Mass der Bebauung damit überschritten.

Beweis

Auflageakten

Parteibefragung

- 5.4. Die Bau- und Strassenlinien, welche Richtung Liegenschaft der Einsprecherin in den Birsigraum ausgedehnt werden, werden nicht von einem überwiegenden öffentlichen Interesse getragen (welchem?) und sind unverhältnismässig. Die Bau- und Strassenlinien sind wegzulassen, d.h. abzulehnen.

Beweis

Auflageakten

Augenschein

Parteibefragung

6. Landabtausch und Entwidmung

- 6.1. Der Landabtausch, der bis vor die Liegenschaft der Einsprecherin über die Birsig in die Allmend erfolgt, ist ebenfalls abzulehnen. Dieser Landtausch dient nur der Gewinnmaximierung (Mehrwertabschöpfung nach Art. 5 RPG).
- 6.2. Auf der anderen Seite entsteht der Einsprecherin ein erheblicher Nachteil, für den nach Art. 5 Abs. 2 RPG ein angemessener Ausgleich zu schaffen ist. Dies erfolgt in einem anderen Verfahren.

Beweis

Notorietät

Parteibefragung

- 6.3. Mit dem Landabtausch erfolgt eine Entwidmung von öffentlichem Raum. Auch die Entwidmung (separates Verfahren) hat koordiniert zu erfolgen. Diesbezüglich fehlen Unterlagen.

Beweis

Entwidmungsakten

offenzulegen

Parteibefragung

7. Fehlende umfassende Interessenabwägung

- 7.1. Gestützt auf Art. 3 RPV nehmen die Behörden bei der Genehmigung der Nutzungsplanung und entsprechend auch bei der Sondernutzungsplanung eine umfassende Interessenabwägung vor. Das Bundesgericht überprüft die Interessenabwägung als Rechtsfrage grundsätzlich frei. Rechtsfehlerhaft ist ein Entscheid namentlich, wenn die Behörde die Bedeutung der Interessen im konkreten Fall verkennt (URP 2019, S. 25 f.; BGE 1C_530/2017).
- 7.2. "Die Raumplanung stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 2 Abs. 1 RPG; Art. 1-3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; statt vieler BGE 136 II 204 E. 7.1; BVR 2012 S. 334 E. 6.3, 2011 S. 259 E. 5.5, je mit Hinweisen). Nach Art. 3 Abs. 1 RPV haben die Behörden alle betroffenen Interessen zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Den Interessen ist aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend Rechnung zu tragen (BVR 2015 S. 175 E. 5.2 mit Hinweisen)" (BVR 2019, S. 174).
- 7.3. Eine umfassende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV fehlt. Die betroffenen Interessen der Einsprecherin sind nicht ermittelt worden (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV). Auch werden die Auswirkungen auf die Liegenschaft der Einsprecherin nicht berücksichtigt (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV).

- 7.4. Es darf nicht einzig auf die Interessen der Basellandschaftlichen Pensionskasse (BLPK) abgestellt werden. Es sind auch die Interessen der Einsprecherin zu schützen. Aus diesem Grunde darf die geplante Änderung in globo nicht beschlossen werden. Die bauliche Nutzung der Parzelle 1073 ist deutlich zurückzunehmen.

Beweis

Alle bisher genannten Beweismittel

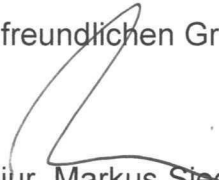
Parteibefragung

C. Verfahrensfragen

1. Wir stellen Beweisantrag für sämtliche vorstehend genannten Beweismittel.
2. Ferner beantragen wir die Durchführung einer Einspracheverhandlung mit Augenschein, um die einzelnen Punkte der Einsprache vor Ort erläutern zu können.
3. Eine allfällige Stellungnahme zu dieser Einsprache ist uns rechtzeitig vor der Durchführung der Einspracheverhandlung zuzustellen, damit wir adäquat von unserem Replikrecht Gebrauch machen können (ZBI 2018, S. 547; SJZ 2015, S. 515 f.; BGE 5A_41/2018, Erw. 2.1.1; BGE 1C_632/2017; BGE 1C_241/2017, Erw. 4.1; Pra 2017 Nr. 4, S. 38 f.).
4. Sämtliche Zustellungen haben an den handelnden Anwalt zu erfolgen (AGVE 2013, S. 550 f.; BIZR 2014 Nr. 43, S. 136 f.; ZBJV 2010, S. 1111; AGVE 1988, S. 407; BGE 9C_791/2010, Erw. 2.2).
5. Sämtliche Fristen auslösenden Zustellungen haben per Einschreiben (nicht A-Post plus = Fristverkürzungen) zu erfolgen.
6. Der Termin der Einspracheverhandlung ist mit der Kanzlei des handelnden Anwaltes vorgängig abzusprechen, um Terminkollisionen zu vermeiden. Besten Dank.

Eine Kopie dieser Einsprache geht direkt an die Basellandschaftliche Pensionskasse mit der Bitte um ein Gespräch.

Mit freundlichen Grüssen



Dr. iur. Markus Siegrist
Rechtsanwalt und Notar

Im Doppel

Kopien gehen z.K. an

- Herrn Dr. Günther Eckstein, Villa Bianca, Oberdorfstrasse 22, 5703 Seon AG
- (Persönlich) Herrn Christof Trauffer, c/o Spilag AG, Baselstrasse 80, 4242 Laufen BL
- Basellandschaftliche Pensionskasse, Herrn Stephan Wetterwald, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Mühlemattstrasse 1 b, 4410 Liestal BL

Beilagen

1. Beschattungssituation
2. Zefix-Handelsregistrauszug
3. Kopie der Anwaltsvollmacht

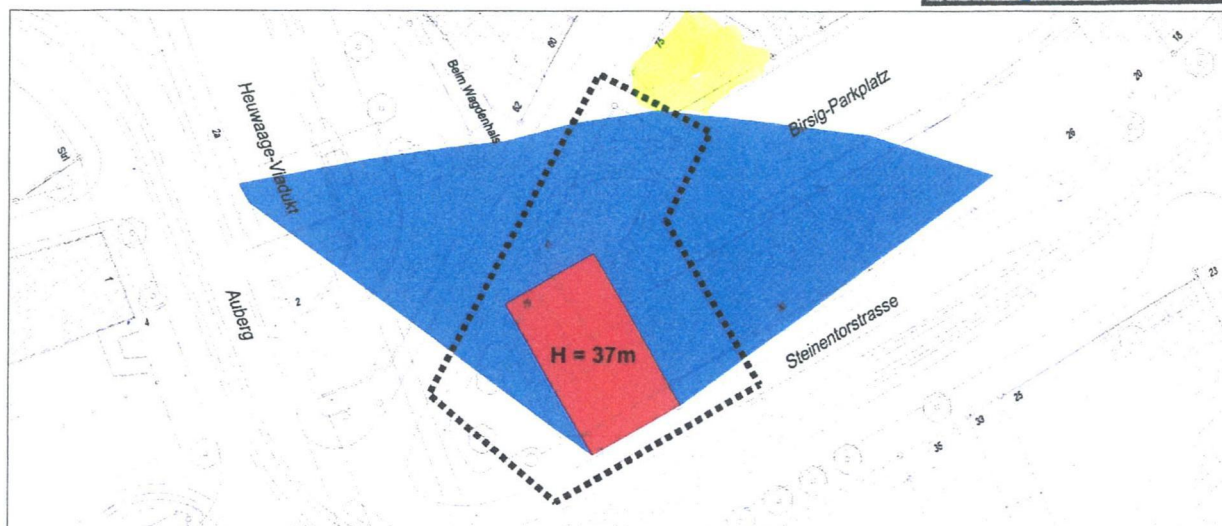


Abb. 14: 2 Stunden Schatten des bestehenden Hochhauses ohne Sockel. Höhe = 37 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

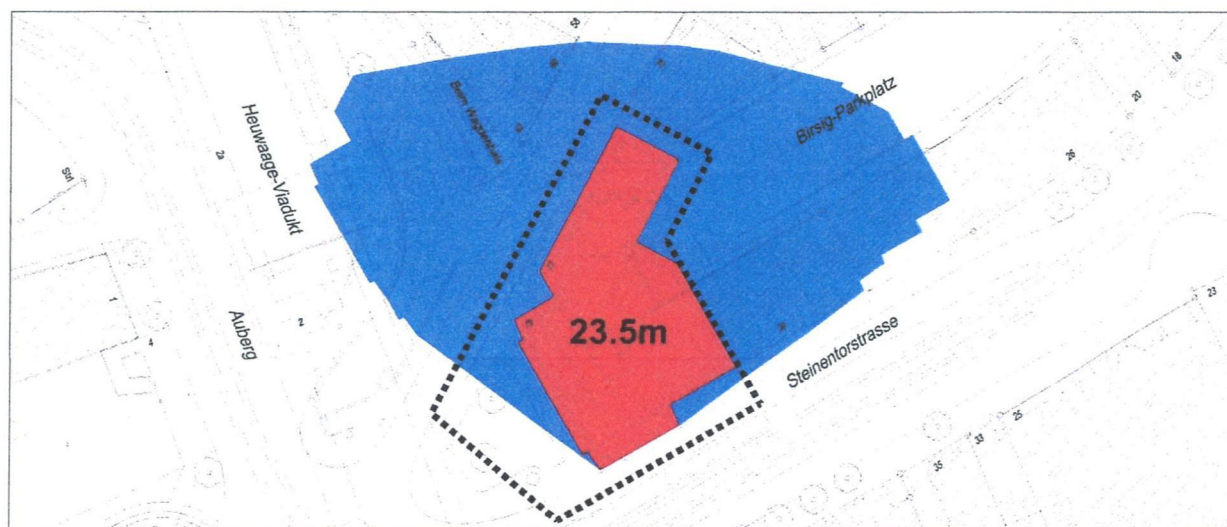


Abb. 15: 2 Stunden Schatten einer zonenkonformen Bebauung in der Zone 6. Höhe = 23.5 m. (Kein Massstab, Plan genordet)

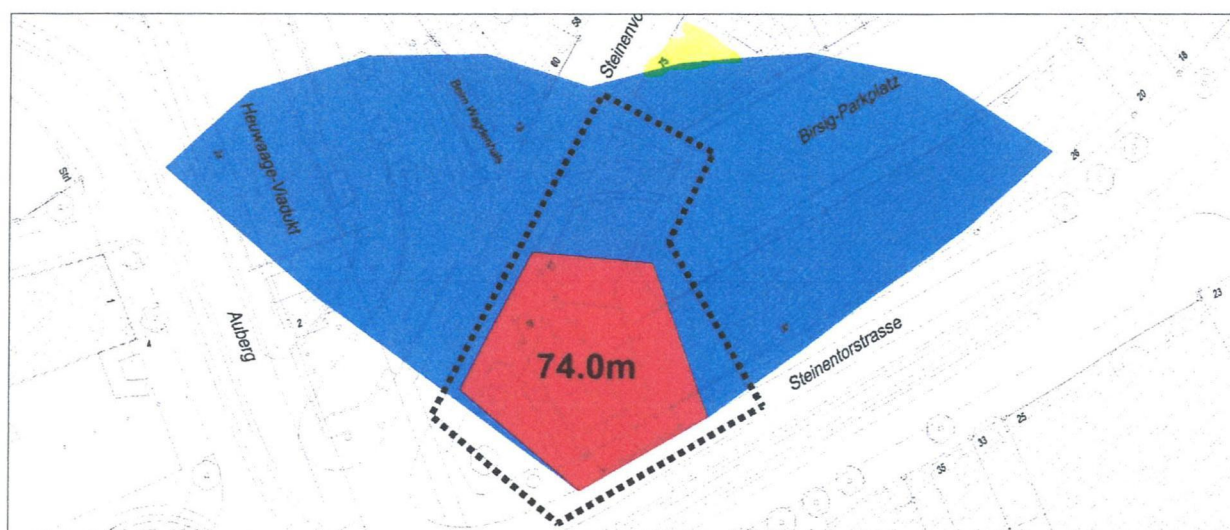


Abb. 16: 2 Stunden Schatten des geplanten Hochhauses. Höhe = 74 m. (Kein Massstab, Plan genordet)



Handelsregisteramt des Kantons Basel-Stadt

Firmennummer CHE-102.672.688	Rechtsnatur Aktiengesellschaft	Eintragung 06.02.1945	Löschung	Übertrag CH-270.3.003.471-4 von: CH-270.3.003.471-4/a auf:	1
--	--	--------------------------	----------	--	----------



Alle Eintragungen

Ei	Lö	Firma	Ref	Sitz
1		Konfektionshaus Birsig AG	1	Basel

Ei	Lö	Aktienkapital (CHF)	Liberierung (CHF)	Aktien-Stückelung	Ei	Lö	Domiziladresse
1		50'000.00	50'000.00	50 Inhaberaktien zu CHF 1'000.00	1		Steinenvorstadt 75 4051 Basel

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1		Erwerb, Verwaltung und Verkauf der Liegenschaft Steinenvorstadt 75 in Basel, sowie anderer Liegenschaften in Basel. Handel, An- und Verkauf von Textilien, Konfektionswaren, Hemden, Weisswaren und dergleichen.			

Ei	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
1	2	Verwaltungsrat: 1-3 Mitglieder.	1	05.02.1945
1		Der von einer bisherigen Registerkarte übertragene Auszug enthält keine vor dem Uebertrag gestrichenen Tatsachen und auch keine allfälligen früheren Statutendaten oder Tagebuch- und SHAB-Zitate. Diese können auf der bisherigen Handelsregisterkarte eingesehen werden.	1	27.03.1945
2		Streichung der statutarisch festgesetzten Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder, da nicht zur Eintragung gehörend.		

Ei	Lö	Besondere Tatbestände	Ref	Publikationsorgan
1		Sachübernahme: Erwerb der Liegenschaft 75 zum Preise von CHF 525'000.--.	1	SHAB

Ze	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id	Ze	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id
	0	(Auslassung)			(Auslassung)		3		644	26.01.2001	23	02.02.2001	818
	1	1579	03.05.1978	112	17.05.1978	1549	4		5346	15.10.2002	204	22.10.2002	4 / 696044
	2	5089	18.10.1996	212	31.10.1996	6662	5		6251	31.10.2003	215	07.11.2003	5 / 1249880

Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
1		4	Reichlin, Dr. Kurt, von Schwyz, in Zug	Mitglied des Verwaltungsrates	Einzelunterschrift
1		4m	Eckstein, Dr. Günther, von St. Gallen, in St. Gallen	Direktor	Einzelunterschrift
2		3m	ATAG Ernst & Young AG, in Aarau	Revisionsstelle	
	3	5	Ernst & Young AG, in Aarau	Revisionsstelle	
	4		Eckstein, Dr. Günther, von St. Gallen, in Seon	Mitglied des Verwaltungsrates + Geschäftsführer	Einzelunterschrift
5			Pius Bienz Treuhand- und Revisions-AG, in Luzern	Revisionsstelle	

Basel, 01.10.2019 08:54

Diese Internet Information aus dem kantonalen Handelsregister hat mangels Originalbeglaubigung keinerlei Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.

ANWALTSVOLLMACHT

Die Unterzeichnete bevollmächtigt und beauftragt hiermit Herrn

Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt, Aarau

mit Einräumung des Substitutionsrechtes an

**Dr. iur. Beat Ries
MLaw Antonia Florin
MLaw Alain Meier**

alle in Aarau

in Sachen Zonenänderung, Festlegung eines Bebauungsplans usw.
Steinentorstrasse und Birsigparkplatz (Hochhaus Heuwaage)

gegen Stadt Basel

zur Vertretung vor allen kantonalen und eidgenössischen Gerichts- und Verwaltungsinstanzen, zur Einlegung ordentlicher und ausserordentlicher Rechtsmittel, zum Abschluss von Vergleichen, zur aussergerichtlichen Vertretung sowie zur Entgegennahme von Zahlungen und Erteilung rechtsgültiger Quittung, zur Besorgung aller in Schuldbetreibungs- und Konkursachen erforderlichen Vorkehren, überhaupt zur Vornahme aller Handlungen, welche er zur Wahrung der Interessen des Vollmachtgebers als geboten erachtet und wofür das Gesetz eine Spezialvollmacht verlangt. Diese Vollmacht hat im Rahmen ihrer Zweckbestimmung generellen Charakter.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Bevollmächtigten sämtliche Leistungen und Auslagen gemäss mündlich oder schriftlich abgeschlossener Honorarvereinbarung zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer zu entschädigen; mehrere Auftraggeber haften solidarisch. Er verpflichtet sich, zusätzliche Leistungen (zB. Vergleichs-, Inkassobemühungen usw.) nach den jeweils anwendbaren Honoraransätzen gesondert zu vergüten. Der Vollmachtgeber tritt dem Bevollmächtigten seine Kostenersatzansprüche ab, ermächtigt ihn zur Verrechnung mit beim Bevollmächtigten eingegangenen Zahlungen und beauftragt ihn mit dem Inkasso der zugesprochenen Streitsumme.

Der Beauftragte ist berechtigt, sämtliche Akten nach Ablauf von 10 Jahren nach Erledigung der Sache ohne vorherige Anfrage beim Auftraggeber zu vernichten. Überlassene Akten werden auf Verlangen des Auftraggebers nach Beendigung des Mandates zurückgegeben.

Gerichtsstand

Für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Auftrag gilt ausschliesslich der Gerichtsstand Aarau. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Aarau, den 30. September 2019

Die Vollmacht- und Auftraggeberin:
Konfektionshaus Birsig AG



(Dr. Günther Eckstein)

Der Beauftragte:



(Dr. Markus Siegrist)