



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

## **Bau- und Raumplanungskommission**

**An den Grossen Rat**

**09.0047.02**  
07.5293.03

Basel, 19. Januar 2010

Kommissionsbeschluss  
vom 18. Januar 2010

### **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

#### **Ratschlag Nr. 09.0047.01 betreffend Areal Schoren**

**Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Fasanenstrasse, Schorenweg, Egliseeweglein und In den Schorenmaten (Areal Schoren)**

sowie

**zum Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend genossenschaftlichen Wohnungsbau auf dem Schoren-Areal**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Vorgehen.....	3
2. Gegenstand der Vorlage.....	3
3. Kommissionsberatung .....	4
4. Antrag an den Grossen Rat .....	5

## **1. Auftrag und Vorgehen**

Am 9. September 2009 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 09.0047.01 betreffend Areal Schoren, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Fasanenstrasse, Schorenweg, Egliseeweglein und In den Schorenmatten (Areal Schoren) zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen und liess sich vom Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) sowie vom Finanzdepartement (FD) anhand von Plänen und des Juryberichts zum städtebaulichen Studienauftrag ausführlich über die Vorlage und die Absichten des Regierungsrats informieren. Die BRK nahm zudem eine Begehung vor und liess sich den geplanten Bebauungsplan vor Ort erläutern.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig Zustimmung zu den Anträgen des Regierungsrats, jedoch mit verschiedenen Präzisierungen und Ergänzungen.

## **2. Gegenstand der Vorlage**

Gegenstand der Vorlage ist ein in vier Teilgebiete (A, B, C und D) gegliederter Bebauungsplan für das 46'044.5 m<sup>2</sup> grosse Areal Schoren im Bereich des Schorenwegs und der Fasanenstrasse. Die Teilgebiete A, B und C befanden sich zum Zeitpunkt der Beratung im Eigentum der Novartis und sollen als Kompensation für die im Rahmen des Gesamtprojektes «Neunutzung Hafen St. Johann – Campus Plus» weggefallenen 70 Wohneinheiten an der Elsässer-/Hünigerstrasse umgenutzt werden. Vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Grossen Rat haben sich Novartis und der Kanton auf den Kauf von Teilgebiet B geeinigt, um hier genossenschaftlichen Wohnungsbau und quartierdienliche Nutzungen zu ermöglichen. Die Teilgebiete A und C sollen von Novartis zur Erstellung von Wohnraum an Investoren abgegeben werden. Teilgebiet D befindet sich im Eigentum der Credit Suisse. Es unterliegt ebenfalls dem Bebauungsplan, wird durch die vorliegende Planung aber nur insofern berührt, als die bestehende Nutzung baurechtlich gesichert werden soll.

Um ein tragfähiges Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept für das Areal Schoren zu erarbeiten, lud Novartis zusammen mit dem BVD sechs Architekturbüros zu einem städtebaulichen Studienauftrag ein. Die vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie der Burckhardt+Partner AG aus Basel und das Resultat der Weiterbearbeitung dienen als verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Neuordnung des Areals zu Wohnbauzwecken zu schaffen, sowie die bestehenden Hochhäuser im Teilgebiet D in ihrem Bestand zu sichern. Da die zukünftigen Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch offen waren und um einen möglichst grossen Entwicklungsspielraum beizubehalten, tut der Bebauungsplan dies vor allem durch qualitative Vorgaben. Dabei reagiert der Bebauungsplan auf das unmittelbare Umfeld des Areals und vervollständigt den städtebaulichen Bestand des Quartiers. Im Teilgebiet A soll bodennahes Wohnen in Form von Stadthäusern gefördert werden. Dazu werden die einzelnen Baukörper in Abschnitte unterteilt und die Aussen- und Freiräume jedem Abschnitt zugeordnet. Im Teilgebiet B werden unterschiedliche Typen von Wohnungen angeboten und in Grösse und Standard differenziert. Zudem soll der zentrale Freiraum in seiner Zentrumsfunktion aufgewertet wer-

den indem wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen sowie allenfalls Schulgebäude in den Erdgeschossen untergebracht werden. Im Teilgebiet C soll die vorhandene Siedlungsstruktur der direkten Umgebung aufgenommen werden indem die bestehenden Hochhäuser um zwei Neubauten ergänzt werden.

### **3. Kommissionsberatung**

Die Kommission ist sich grundsätzlich darin einig, dass der vorliegende Bebauungsplan attraktiven Wohnraum ermöglicht, welcher sich an den städtebaulichen Charakter der Umgebung anpasst, und hält dies auch im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen für sehr sinnvoll. Erfreulich ist insbesondere, dass ein Teilgebiet des Areals für genossenschaftlichen Wohnungsbau genutzt werden soll. Dies unterstützt die Kommission ausdrücklich.

Im Verlauf der Kommissionsberatung wurde intensiv diskutiert, weshalb die Regierung in den Verhandlungen mit der Novartis nur für das Teilgebiet B und nicht für das gesamte zum Verkauf stehende Areal von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat. Die Vertretung des FD führte aus, dass durch den geplanten Bebauungsplan auf dem Areal eine gute Wohnnutzung ermöglicht werde, was den Marktpreis wesentlich erhöhe. Die Absicht des Kantons, genossenschaftliche Wohnungen zu errichten, und das Potential auf dem Markt habe ein grosses Spannungsfeld zwischen den Preisvorstellungen des Kantons und denjenigen der Novartis erzeugt. Das Angebot von Novartis für das gesamte Areal sei für den Kanton daher nicht tragbar gewesen. Da von beiden Seiten aber der Wille zu einer gemeinsamen Lösung vorhanden war, habe man sich darauf geeinigt, dass der Kanton nur das Teilgebiet B erwerbe, welches für die Absicht, genossenschaftliche Wohnungen zu errichten, am geeignetsten sei. Die Mehrheit der Kommission kann diese Ausführungen nachvollziehen und unterstützt das Vorgehen der Regierung.

Die Kommission begrüsst die gewissenhafte Erarbeitung des Bebauungsplans mittels städtebaulichem Studienauftrag und die daraus resultierende sorgfältige Einbettung der einzelnen Teilgebiete in ihr unmittelbares Umfeld. Um die qualitative Vorgabe, dass die Bebauung hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu genügen habe, auch auf die zwei geplanten Hochhäuser auszudehnen, hat die Kommission beschlossen, die Ziffer 2.2 des Bebauungsplans neu so zu formulieren, dass sie auch das Teilgebiet C umfasst.

Im Weiteren wurde die Frage aufgeworfen, ob es möglich und sinnvoll wäre, im Bebauungsplan einen Minergie-P Standard vorzuschreiben. Die Vertretung des BVD wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Kanton Basel-Stadt sowohl im Energie- als auch im Baugesetz bereits strenge Vorgaben betreffend Energiestandard bestehen. Dennoch sei es bei Bebauungsplänen, durch welche der Grundeigentümer einen Mehrwert erhalte, durchaus möglich, dass ein höherer Energiestandard als im Gesetz vorgesehen ist, vorgeschrieben wird. Da dies beim vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall sei und nicht jedes der auf dem Areal geplanten Projekte geeignet sei, dem Minergie-P Standard zu entsprechen, sei es nicht sinnvoll, bereits auf Stufe Bebauungsplan generell den Minergie-P Standard vorzuschreiben. Vielmehr sollten Minergie-P Projekte durch gezielte Förderung auf Projektstufe erfolgen. Angesichts dieser Ausgangslage solle auf eine Auflage hinsichtlich eines höheren Energiestandards verzichtet werden. Die Mehrheit der Kommission kann sich diesen Überlegungen anschliessen und hat beschlossen, beim vorliegenden Bebauungsplan keinen generellen Minergie-P Standard vorzuschreiben.

Nicht anschliessen kann sich die Kommission jedoch der im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatzregelung, welche die insgesamt zulässige Anzahl Parkplätze für das gesamte Areal definiert, obwohl dieses vier Teilgebiete mit unterschiedlichen Eigentümern einschliesst. Die Mehrheit der Kommission befürchtet, dass diese Regelung bei der Anwendung zu Koordinationsproblemen führen könnte und hat deshalb beschlossen, Ziffer 2.6 des Bebauungsplans neu so zu formulieren, dass die zulässige Anzahl Parkplätze für jedes der vier Teilgebiete A, B, C und D unabhängig voneinander berechnet wird.

Zudem hat die Kommission die Ziffern 2.1 lit. e und 2.3 des Bebauungsplans neu formuliert, um diese zu präzisieren. Inhaltlich entstehen dadurch jedoch keine Änderungen.

Schliesslich setzte sich die Kommission mit den diversen Einsprachen, die gegen den vorliegenden Bebauungsplan erhoben worden sind, auseinander. Die Kommission empfiehlt, alle Einsprachen aufgrund der bereits im Ratschlag überzeugend dargelegten Erwägungen abzuweisen.

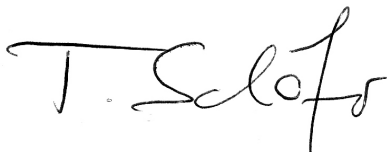
#### **4. Antrag an den Grossen Rat**

Die Kommission hat diesen Bericht mit 9 gegen 0 Stimmen bei 1 Enthaltung genehmigt und ihren Vizepräsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen und den Anzug Christine Keller und Konsorten betreffend genossenschaftlicher Wohnungsbau auf dem Schoren-Areal als erledigt abzuschreiben.

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Vizepräsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Schäfer', written in a cursive style.

Tobit Schäfer

## Grossratsbeschluss

betreffend

### **Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Fasanenstrasse, Schorenweg, Egliseeweglein und In den Schorenmatten (Areal Schoren)**

Vom **XX. XX. 2010**

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> sowie auf § 11 des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983<sup>2</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 09.0047.01 des Regierungsrates vom 8. August 2009 sowie den Bericht Nr. 09.0047.02 seiner Bau- und Raumplanungskommission vom 19. Januar 2010, beschliesst:

#### **I. Bebauungsplan**

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'329 des Hochbau- und Planungsamts vom 25. April 2008 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1 Innerhalb der im Plan dargestellten Teilgebiete sind folgende Bruttogeschossflächen (BGF), Gebäudewandhöhen und Anzahl Geschosse zulässig. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten.
    - a. Im Teilgebiet A ist eine BGF von 10'900 m<sup>2</sup> bei zwei Voll- und einem Dachgeschoss zulässig. Gebäudewände dürfen die Höhe von 8 m erreichen. Dachgeschosse dürfen 60% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten, müssen aber nicht hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt werden. Gegen die Fasanenstrasse sowie gegen das Teilgebiet B sind Gebäude mit drei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss, bei einer maximalen Höhe der Gebäudewände von 11 m zulässig.
    - b. Im Teilgebiet B ist eine BGF von 16'900 m<sup>2</sup> bei drei Voll- und einem Dachgeschoss zulässig. Gebäudewände dürfen die Höhe von 11 m erreichen. Dachgeschosse müssen auf 10% der gesamten Fassadenlänge nicht hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt werden.
    - c. Im Teilgebiet B ist alternativ zu einer Neuüberbauung auch eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes zulässig. Die zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem Bestand.
    - d. Im Teilgebiet C ist eine BGF von 14'800 m<sup>2</sup> innerhalb der im Plan dargestellten Profile (Schnitt A-A) bei 19 (C1) beziehungsweise 17 (C2) Vollgeschossen zulässig. Es sind keine Dachgeschosse zulässig. Der massgebliche Lichteinfallswinkel zu den Nachbargrundstücken beträgt 60°.
    - e. Im Teilgebiet D sind drei Baukörper mit je neun Vollgeschossen und einer BGF von insgesamt 11'700 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind keine Dachgeschosse zulässig. Eine neue Bebauung hat sich bezüglich Gebäudetiefen und Gebäudestellung nach dem im Plan dargestellten Bestand zu richten.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

<sup>2</sup> SG 780.100.

- 2.2 Die Bebauung hat in allen Teilgebieten A, B und C hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu genügen.
- 2.3 Es ist in jedem der Teilgebiete A, B, C und D ein Mindestwohnanteil von 90% einzuhalten. Der Transfer von Wohnanteilen zwischen einzelnen Teilgebieten ist möglich. Im Teilgebiet B sind zusätzlich wohnnahe und quartierdienliche Nutzungen und Schulgebäude zulässig. Andere als Wohnnutzungen sind, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, im Erdgeschoss anzuordnen.
- 2.4 In den Teilgebieten A und B ist von „In den Schorenmatten“ zur „An der hohlen Gasse“ und von „In den Schorenmatten“ zum Schorenweg sowie in Teilgebiet C vom Schorenweg zum Egliseeweglein jeweils mindestens ein öffentlich nutzbarer, durch Servitute gesicherter Fuss- und Veloweg durchs Areal auf unbestimmte Zeit zu dulden. Das öffentliche Wegrecht darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.
- 2.5 Innerhalb der Teilgebiete sind die Verkehrsflächen auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und dem Langsamverkehr sowie dem Aufenthalt der Bewohner und Bewohnerinnen vorbehalten. Notzufahrten sowie Fahrten zur Ver- und Entsorgung sind erlaubt.
- 2.6 Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Parkplatzgesetzgebung und wird für jedes der vier Teilgebiete A, B, C und D unabhängig von einander berechnet. Für die bestehenden unterirdischen Parkplätze im Teilgebiet C gilt gemäss Parkplatzverordnung die Bestandesgarantie. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- 2.7 Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhallen hat über die bestehenden Zufahrten in den Teilgebieten C und D sowie über eine neue Einfahrt von der Fasanenstrasse im Teilgebiet A zu erfolgen.
- 2.8 Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.
- 2.9 Die Gestaltung des privaten wie öffentlichen Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Im Sinne der Grün- und Freiraumvernetzung und des ökologischen Ausgleichs sind die Aussenflächen gemäss einem ökologischen Konzept standortheimisch zu begrünen. Dabei sind auch die durch Servitute gesicherten Wegflächen mit einzubeziehen.
- 2.10 Auf dem Areal wachsen grosse Bäume, insbesondere in den Teilgebieten B und C. Der gemäss Baumschutzgesetzgebung geschützte Baumbestand ist bei der Projektierung der einzelnen Teilgebiete zu berücksichtigen. In den Teilgebieten A-C sind dazu jeweils entsprechende Flächen für Ersatzpflanzungen vorzusehen. Dabei sind auch die durch Servitute gesicherten Wegflächen als mögliche Standorte mit einzubeziehen.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

## **II. Lärmempfindlichkeitsstufenplan**

Der Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Plan Nr. 13'331 des Hochbau- und Planungsamts vom 25. April 2008 wird verbindlich erklärt.

### **III. Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit Wirksamwerden dieses Grossratsbeschlusses wird der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal „Schoren“, Änderung der Zoneneinteilung, Festsetzung neuer Strassenlinien am Schorenweg und an der Fasanenstrasse sowie Delegation der Verleihungsbefugnis für die Benützung der Allmend des Schorenwegs für eine Fussgängerunterführung vom 26. Juni 1969 aufgehoben.

### **IV. Abweisung der Einsprachen**

Die im Ratschlag Nr. 09.0047.01 aufgeführten Einsprachen werden aus den in diesem Ratschlag enthaltenen Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Sobald die Beschlüsse I., II. und III. betreffend den Bebauungsplan die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen und die Aufhebung bisherigen Rechts rechtskräftig geworden sind, ist den Einsprechenden zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlags, des BRK-Berichts und eine Ausfertigung dieser Beschlüsse mit folgender Rechtsmittelbelehrung zuzustellen:

Gegen diese Beschlüsse kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach deren Zustellung beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrierenden und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

### **V. Publikation**

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