



An den Grossen Rat

25.1707.01

BVD/P251707

Basel, 12. November 2025

Regierungsratsbeschluss vom 11. November 2025

Ratschlag «Areal Aeschenplatz 6»

Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Abweisung einer Einsprache im Bereich Aeschenplatz, St. Alban-Anlage, Engelgasse und Gartenstrasse

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Situation	3
2.2 Städtebauliche Studien	3
2.3 Entwicklungsziele Basel-Stadt und räumlicher Kontext Aeschenplatz	5
3. Raumwirksame Interessen	6
3.1 Kantonale Richtplanung	6
3.2 Preisgünstiger Wohnraum.....	6
3.3 Nachhaltigkeit.....	6
3.4 Stadtklima.....	7
3.5 Naturwerte.....	7
3.6 Biotopverbundkonzept	7
3.7 Baukulturelles Erbe	7
3.8 Hammering Man.....	8
3.9 Lärm	8
3.10 Energie	8
3.11 Grundwasser.....	8
3.12 Ver- und Entsorgung	8
3.13 Erschliessung	8
3.14 Teilrichtplan Velo.....	9
3.15 Entwicklungsrichtplan Innenstadt.....	9
3.16 Neuorganisation Aeschenplatz	9
3.17 Quartierparking	9
3.18 Weitere raumwirksame Interessen	10
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	10
4.1 Bestehendes Recht.....	10
4.2 Neuer Bebauungsplan	10
4.3 Wohnanteilplan	14
4.4 Dienstbarkeiten	14
5. Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....	15
6. Mitwirkung	15
7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	15
8. Auflage- und Einspracheverfahren.....	16
8.1 Formelle Behandlung der Einsprache.....	16
8.2 Materielle Behandlung der Einsprache	16
9. Finanzielle Auswirkungen	18
10. Prüfungen	18
11. Antrag.....	18

1. Begehr

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung des Wohnanteils im Bereich Aeschenplatz, St. Alban-Anlage, Engelgasse und Gartenstrasse (Areal Aeschenplatz 6) sowie die Abweisung einer Einsprache zu beschliessen.

Die Planungsmassnahmen sind die Voraussetzungen für die Transformation des Areals Aeschenplatz 6 vom geschlossenen Bürokomplex zu einem multifunktionalen Stadtbaustein mit Wohnnutzung.

2. Ausgangslage

2.1 Situation



Abb. 1: Aeschenplatz 6 mit Hammering Man

Das Gebäude Aeschenplatz 6 wurde Mitte der Achtzigerjahre als Sitz des Schweizerischen Bankenvereins erbaut und bis Mitte 2022 von der UBS genutzt. Bereits 2021 erwarb die Seraina Investment Foundation das Objekt. Die Seraina Investment Foundation ist eine Schweizer Anlagestiftung, deren Anlageprodukte von zahlreichen Pensionskassen genutzt werden.

Die Eigentümerin beabsichtigt, in dem bisher ausschliesslich als Bürogebäude genutzten Gebäude Wohnnutzungen zu ermöglichen und das Gebäude zu einem multifunktionalen, lebendigen Stadtbaustein zu transformieren und baulich weiterzuentwickeln. Die geltende Baurechtslage auf der Parzelle engt aber eine Transformation ein, da der Spielraum durch öffentliche Dienstbarkeiten (Baubeschränkung, Fusswegrecht und öffentliche Arkade) eingeschränkt ist. Deshalb hat die Eigentümerin gemeinsam mit dem Kanton einen Planungsprozess angestossen, um das städtebauliche Potenzial auszuloten.

2.2 Städtebauliche Studien

Anfang 2022 wurden in einer Machbarkeitsstudie die Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz sowie die Möglichkeit einer baulichen Transformation und Verdichtung mit und ohne Hochhaus untersucht.

Darauf aufbauend wurde im Jahr 2023 ein Studienauftrag mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert. Das Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz von Prof. Dominique Salathé empfahl einstimmig das Projekt «In den Gärten» der ARGE Staufer & Hasler Architekten, Frauenfeld/Graser Troxler Architekten AG, Zürich. Die weiteren Teilnehmende waren Buchner Bründler Architekten AG, ARGE

Carmody Groarke/Rapp AG, Christ & Gantenbein AG, Duplex Architekten AG, Herzog & de Meuron und Sauerbruch Hutton.

2.2.1 Richtprojekt

Ausgehend vom empfohlenen Projekt aus dem Studienauftrag wurde das Projekt weiter konkretisiert und das sogenannte Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt beschreibt die angestrebte Entwicklung und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.



Abb. 2: Visualisierung des Richtprojekts aus Sicht der St. Alban-Anlage, Visualisierung Studio Blomen

Mit gezielten Eingriffen wird die bestehende Grossstruktur aufgebrochen und in ein vielfältiges Raum- und Nutzungsangebot transformiert. Zum Aeschenplatz hin werden dem bestehenden Gebäude ein Architrav und drei neue Geschosse aufgesetzt, um diesem ein angemessenes urbanes Gesicht zu verleihen. Die Vorzone soll durch punktuelle Baumpflanzungen ergänzt werden, wobei die Vorzone als Teil des öffentlichen Stadtraums verstanden wird.

Die Südseite ist kleinteiliger und stärker strukturiert. «Stadthäuser» und eine Überdachung rahmen den abgesenkten Gartenhof, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als Erholungs- und Grünraum.



Abb. 3: Visualisierung des Richtprojekts aus Sicht Gartenstrasse, Visualisierung Studio Blomen

Im westlichen Teil entsteht mit dem sogenannten Quartierlink ein Aussenraum, der als öffentliche Verbindung zwischen Aeschenplatz und Gartenstrasse fungiert und gleichzeitig als Zugang zur Velogarage dient. Zudem entstehen hier an der Gartenstrasse strasseneben Adressen für die Untergeschosse.

2.2.2 Nutzungen

Gemeinsam mit Interessierten aus der Nachbarschaft, der Bevölkerung und wichtigen Stakeholdern wurden Ideen und Qualitätsanforderungen für die zukünftigen publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und in den Untergeschossen formuliert.

Durch eine gezielte Entwicklung der Angebote im Erdgeschoss und in den Untergeschossen soll dem Gebäude eine unverwechselbare Identität und regionale Anziehungskraft verliehen werden. Kultur- und Gastronomieangebote zum Aeschenplatz hin sollen den Ort tagsüber und bis in die Abendstunden beleben. Über die Foyers am Quartierlink und zur Gartenstrasse sollen Sport-, Bewegungs- und Freizeitangebote in den Untergeschossen erschlossen werden. Darüber hinaus sind in den Untergeschossen auch ein Grossverteiler oder sogenannte neue Stadtgewerbe und Stadt-dienstleistungen wie etwa Letzte-Meile-Logistik und Micro-Hubs oder Zero-Waste Services und Repair denkbar.

Aufgrund der unsicheren Marktentwicklung für die Nutzungssegmente Gastronomie und Indoor-Bewegungsangebote ist ein hohes Mass an Flexibilität erforderlich. Die aus Stakeholdern bestehende Begleitgruppe soll weiterhin in den Prozess eingebunden werden, um das gewünschte Nutzungsprofil zu erreichen.

In den Obergeschossen und entlang der Gartenstrasse sind Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen.

2.3 Entwicklungsziele Basel-Stadt und räumlicher Kontext Aeschenplatz

Der Kanton hat im kantonalen Richtplan als Richtwert für 2035 die Zahl von je 220'000 Einwohnenden und Beschäftigten definiert, was einer Zunahme von 20'000 Einwohnenden und 30'000 Beschäftigten gegenüber Ende 2018 entspricht. Das Potenzial für dieses Wachstum ist im Bestand, in Aufzonungen, in punktuellen Verdichtungen und besonders in der Transformation von Arealen vorhanden. Das Areal Aeschenplatz 6 ist neben den grossen Transformationsarealen ein zusätzliches Areal, auf dem ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeits- und Wohnnutzungen angestrebt wird.

Entlang des Aeschengrabens und der St. Alban-Anlage wurden in den letzten Jahren verschiedene Liegenschaften saniert oder ersetzt. Angefangen beim Baloise Park über die Sanierung und Aufstockung der Aeschenvorstadt 72 bis zum Campus Helvetia wurde die vorstädtische Achse gestärkt und weiterentwickelt. Die Transformation des Aeschenplatz 6 fügt sich nahtlos in diese Entwicklung ein und unterstützt die beabsichtigte Umgestaltung des Aeschenplatzes.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonale Richtplanung

Die kantonale Richtplanung macht keine direkten Aussagen zum Areal Aeschenplatz 6. Die vorliegende Arealentwicklung erfüllt aber die strategischen Zielsetzungen und folgt den übergeordneten Konzepten und Leitsätzen. Die Planung ist auch kompatibel mit der laufenden Richtplananpassung Klima und Umwelt. Differenzierte Aussagen zu den im kantonalen Richtplan behandelten strategischen Zielsetzungen finden sich in den nachfolgenden Kapiteln 3.2 bis 3.15.

3.2 Preisgünstiger Wohnraum

Das Areal Aeschenplatz 6 ist mit einer Fläche von rund 11'000 m² kein Transformationsareal im Sinne von BPG § 101a.¹ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gestützt auf BPG § 101 Abs. 2 lit. j^{bis} ein Drittel preisgünstiger Wohnraum sowie die Realisierungsabfolge dauerhaft festgesetzt, um die Erreichung des Zielwerts von mindestens 25% preisgünstigem Wohnraum im Kanton bis 2050 zu unterstützen. Die Grundeigentümerin ist eine schweizerische Anlagestiftung, die der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) untersteht. Als solche ist sie keine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus und realisiert den Drittel preisgünstigen Wohnraum im Sinne der kantonalen Verordnung über die Wohnraumförderung.

3.3 Nachhaltigkeit

Durch den weitgehenden Erhalt des Bestandes können neue Treibhausgasemissionen reduziert und die in den 80er Jahren eingesetzten Ressourcen weiter genutzt werden. Die neuen Auf- und Anbauten können durch eine nachhaltige Bauweise klimaschonend realisiert werden.

Das Areal Aeschenplatz 6 kann einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Ziel der Arealentwicklung ist die Erlangung des SNBS-Areal- oder SNBS-Hochbau-Labels. Das SNBS-Label berücksichtigt die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und basiert auf Schweizer Standards und Normen.

Das Richtprojekt erfüllt bereits viele Kriterien für die Zertifizierung als SNBS-Areal. Die Grenzwerte bezüglich Energie und Treibhausgasemissionen werden in den nächsten Jahren schrittweise verschärft, um die Klimaziele zu erreichen. Für das Projekt werden die zum Zeitpunkt des Zertifizierungsantrags gültigen Grenzwerte des SNBS-Labels eingefroren. Dies führt nach heutigem Stand dazu, dass mit einer SNBS-Areal-Zertifizierung nicht automatisch das Netto-Null-Ziel erreicht wird. Seitens Kantons wird jedoch für das aktuell für den Klimaschutz massgebende Kriterium 311 «Treibhausgasemissionen Erstellung» die Bestnote 6 angestrebt, damit möglichst klimafreundlich gebaut wird. Der Betrieb der Gebäude ist bereits heute klimaneutral möglich und gesetzlich vorgeschrieben. Damit die Note 6 erreicht werden kann, muss der Grenzwert 1 von Minergie-Eco eingehalten werden und es dürfen grundsätzlich keine beheizten Gebäude abgerissen werden, die jünger als sechzig Jahre sind. Gemäss ersten Schätzungen kann das Projekt Aeschenplatz 6 für das Kriterium 311 die Note 6 erreichen; inwiefern dies tatsächlich möglich ist, muss sich in den nächsten Projektphasen zeigen.

¹ Die BPG-Verweise beziehen sich auf den Grossratsbeschluss 24/20/08.1G vom 15. Mai 2024. Zum Zeitpunkt des Ratschlags sind die Beschlüsse noch nicht in Kraft getreten.

3.4 Stadtclima

Gemäss Stadtclimakonzept liegt das Areal bezüglich Hitzenentwicklung nicht in einem Fokusgebiet. Aufgrund der bioklimatischen Betroffenheit wird für das Areal als Handlungsbedarf «Situation verbessern» formuliert.

Laut mikroklimatischem Gutachten ist bei einer sommerlichen Hitzesituation im St. Alban-Quartier entlang grösserer Strassenzüge eine schwache Luftdurchströmung in gewissem Masse möglich. Dabei wird das Areal aus Richtung St. Jakobs-Strasse/Gartenstrasse angeströmt. Mit Blick auf die Hauptanströmungsrichtungen wäre eine Öffnung bzw. ein Teilabbruch des bestehenden Gebäudes günstig, würde aber dem Ziel der Substanzerhaltung widersprechen. Umso wichtiger ist eine klimaoptimierte Gestaltung des Areals mit Begrünung und Verschattung. Mit dem Bebauungsplan werden deshalb entsprechende Aussenräume eingefordert. Das Richtprojekt zeigt, dass eine Gestaltung nach dem Schwammstadtprinzip möglich ist und zahlreiche neue Bäume gepflanzt werden können. Zusätzlich ist, wo möglich, die Verwendung stadtclimagerechter Materialien anzustreben, also Materialien mit geringer Wärmespeicherkapazität und hohem Abstrahlungsvermögen, helle Farben und vor allem wassergebundene Oberflächengestaltungen.

3.5 Naturwerte

Auf der fast vollständig unterkellerten Liegenschaft bestehen rund 3'900 m² Grünflächen. Die Aussenräume auf der Nordseite sind von immergrünen Ziergehölzen geprägt. Auf der Südseite sind die Grünräume abwechslungsreicher. Der Boden ist vielerorts mit Schottersteinen versetzt, so dass sich halbruderale Vegetationen entwickelt haben. Insgesamt wachsen sehr viele invasive Neophyten. Ausser 15 geschützten Bäumen wurden keine schützenswerten Arten oder Lebensräume festgestellt. Die angestrebte Arealentwicklung bedingt die Fällung von sieben geschützten Bäumen, acht können erhalten werden. Besonders wertvoll ist, dass die aus den drei grössten Bäumen des Areals bestehende Buchen-Gruppe ebenfalls erhalten werden kann. Zusätzlich ist mit dem Projekt die Pflanzung von vierzig neuen Bäumen vorgesehen, wobei einige davon auf einer Substrathöhe von 80 cm zu stehen kommen. Darüber hinaus können die bestehenden und neuen Grünräume deutlich artenreicher und vielfältiger gestaltet werden.

Das Vorhaben wurde der Baumschutzkommision vorgestellt; diese stützt das Vorgehen.

3.6 Biotopverbundkonzept

Entlang des Areals führt auf der St. Alban-Anlage und dem Aeschengraben eine Vernetzungssachse für Wiesen- und Gehölzlebensräume. Die geplante Transformation mit deutlich mehr Bäumen und begrünten Flächen stärkt diese Vernetzungssachse.

3.7 Baukulturelles Erbe

Die Inventarisierung für den Stadtteil St. Alban ist abgeschlossen. Das heutige Gebäude ist weder inventarisiert noch geschützt. Die Inventarisierung für den angrenzenden Stadtteil «Vorstädte» ist noch in Arbeit. Bereits heute sind die Liegenschaft Aeschenplatz 3 sowie das «Turmhaus» inventarisiert. Das «Turmhaus» ist zudem ein potenzielles Denkmal und wird voraussichtlich ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Das 31 m hohe Turmhaus der Basler Versicherungsgesellschaft von 1929/30, ist das erste «Hochhaus» Basels im städtischen Umfeld und noch heute ein identitätsstiftendes Bauwerk am Aeschenplatz. Zudem ist anzunehmen, dass am Aeschenplatz zusätzlich der «Verwaltungskomplex der Basler Lebensversicherung» (Aeschenplatz 7/9) und die Tramwarte (Kelterborn-Pavillon) ins Inventar aufgenommen werden.

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege soll die Aufstockung am Aeschenplatz 6 das «Turmhaus» nicht konkurrenzieren und deshalb einen leichten Charakter als Kontrast erhalten.

Die angrenzende St. Alban-Anlage ist im Inventar der schützenswerten Gartenanlagen aufgeführt und wird durch die angestrebte Arealentwicklung nicht beeinträchtigt.

3.8 Hammering Man

Am Aeschenplatz schwingt seit vielen Jahren der wohl fleissigste Basler seinen Hammer: Die Skulptur «Hammering Man» von Jonathan Borofsky ist das allseits bekannte Wahrzeichen des Bürogebäudes. Die 13,5 Meter hohe und acht Tonnen schwere Skulptur wurde 1989 errichtet und bleibt zusammen mit dem «Large Ruby» in der Eingangshalle auch in der angestrebten Entwicklung dem Aeschenplatz 6 erhalten.

3.9 Lärm

Tagsüber werden sämtliche Immissionsgrenzwerte für die vorgesehenen Nutzungen eingehalten. In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte direkt am Aeschenplatz im Bereich der neuen Aufstockung um maximal 1.5 dB überschritten. In den betroffenen Bereichen müssen lärmempfindliche Räume zur lärmabgewandten Seite bzw. zur Gartenstrasse hin belüftet werden können. Mit dem Richtprojekt konnte gezeigt werden, dass Lösungen möglich sind.

Die Tiefgarageneinfahrt hält heute die Immissionsgrenzwerte ein. Mit der geplanten Entwicklung in Kombination mit einer geschlossenen Einfahrtsrampe werden die Immissionsgrenzwerte neu auch an der direkt an die Rampe angrenzend geplanten Wohnnutzung eingehalten.

3.10 Energie

Das Areal ist mit der Fernwärme erschlossen. Die Nutzung des Fernwärmeveranschlusses ist auch weiterhin vorgesehen.

3.11 Grundwasser

Gemäss geologischem Bericht befindet sich das Grundwasser auf Kote 257.70 - 258.10 m ü. M., was ca. dem Sockelbereich des 4. Untergeschosses entspricht. Neue bauliche Eingriffe ins Grundwasser sind nicht vorgesehen.

3.12 Ver- und Entsorgung

Die bereits heute genutzten Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind in ausreichenden Kapazitäten in den angrenzenden Strassenräumen vorhanden. Die Abfallabfuhr erfolgt wie heute über die bestehende Tiefgarage.

3.13 Erschliessung

3.13.1 Motorisierter Verkehr

Die Arealerschliessung erfolgt über die Gartenstrasse und dort ausschliesslich über die Ein-/Ausfahrt der bestehenden Tiefgarage.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des Aeschenplatzes ist für die Gartenstrasse ab der Tiefgarageneinfahrt ein Einbahnverkehr in Richtung Engelgasse vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt dann ausschliesslich über die St. Jakobs-Strasse, die Ausfahrt ist wie heute sowohl in Richtung St. Jakobs-Strasse als auch in die Engelgasse möglich.

3.13.2 Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist über den Aeschenplatz mit dem städtischen und regionalen öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt in Gehdistanz zum Bahnhof Basel SBB. Das Areal weist somit die ÖV-Erschliessungsgüte A auf.

3.13.3 Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr ohne Umwege und Hindernisse erschlossen.

Mit der geplanten Umgestaltung des Aeschenplatzes wird die Qualität der Fuss- und Veloverbindungen am Aeschenplatz erhöht.

3.14 Teilrichtplan Velo

Der Teilrichtplan Velo von 2018 weist den Aeschenplatz als potenziellen Standort für eine öffentliche Velostation aus. Im Rahmen des Studienverfahrens und im Richtprojekt wurde die Machbarkeit für eine öffentliche Velostation nachgewiesen. Eine Umsetzung ist unabhängig von der vorliegenden Planung und durch das Bau- und Verkehrsdepartement gemeinsam mit der Eigentümerin weiter zu konkretisieren.

3.15 Entwicklungsrichtplan Innenstadt

Der Entwicklungsrichtplan Innenstadt von 2015 hält fest, dass der Aeschenplatz als wichtiger, zentraler Umsteigeknoten für den öffentlichen Verkehr und auch als Eingangstor zur Innenstadt fungiert. Nebst der verkehrlichen Funktion soll der Platz aber auch eine gewisse Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Das vorliegende Projekt unterstützt die beabsichtigten Entwicklungen und erhöht Aufenthaltsqualität und Belebtheit des Platzes, ohne die Verkehrsflüsse einzuschränken.

3.16 Neuorganisation Aeschenplatz

Der Aeschenplatz soll in der nächsten Dekade neu organisiert bzw. umgestaltet werden. 2022 hat der Grosse Rat die dafür erforderlichen Projektierungsgelder gesprochen. Zurzeit erarbeitet das Bau- und Verkehrsdepartement das entsprechende Vorprojekt. Die vorliegende Planung berücksichtigt sowohl die angestrebte Neuorganisation als auch den bestehenden Zustand. Darauf abgestimmt werden mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für die Aufhebung der Wegrechte geschaffen. Zudem können die zwei Allmendbäume bei der Fussgängerquerung, welche im heutigen Trottoirbereich stehen, gefällt werden. Für diese sind im Projekt Neuorganisation Aeschenplatz zwei Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zudem werden auf dem Areal Aeschenplatz 6 entlang des Aeschenplatzes zusätzliche Bäume gepflanzt.

3.17 Quartierparking

Mit der Arealentwicklung wird eine ressourcenschonende und stadtverträgliche Mobilität angestrebt. Die heute bereits bestehenden rund 200 Parkplätze im Untergeschoss werden deshalb voraussichtlich nicht mehr vollständig durch das Areal selbst genutzt werden. Deshalb bietet sich hier die Gelegenheit, die überzähligen Parkplätze als Quartierparking weiter zu nutzen, um Parkplätze zu ersetzen, die im öffentlichen Strassenraum zugunsten von Grünflächen sowie Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr aufgehoben werden sollen. Basierend auf Projekten in der Umgebung, bei denen Parkplätze im öffentlichen Strassenraum aufgehoben werden könnten, wird das Potenzial an Parkplätzen für das Quartierparking auf rund 100 geschätzt. Besonders entlang der St. Alban-Anlage stadteinwärts ist geplant, Parkplätze zugunsten einer sichereren Veloverbindung aufzuheben. Die aufzuhebenden Parkplätze sollen mit einem Quartierparking am Aeschenplatz 6 ersetzt werden bzw. als Kompensation angerechnet werden.

3.18 Weitere raumwirksame Interessen

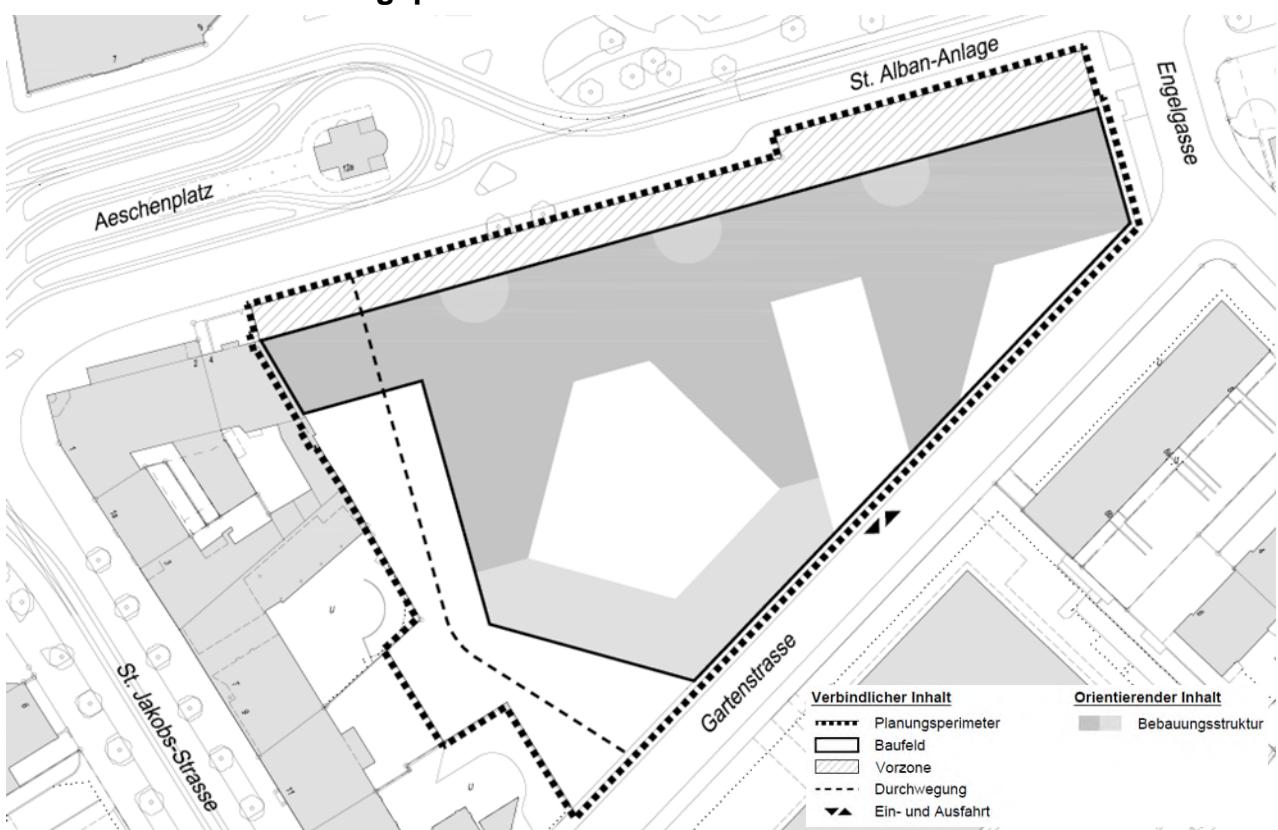
Nebst den oben behandelten Interessenbereichen gibt es weitere raumwirksame Interessen, die durch Arealentwicklungen tangiert werden können, hier aber keine Berührungspunkte aufweisen.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht

Heute liegt das Areal in den Zonen 3 und 5a, ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet und der Wohnanteilplan erlaubt alles Arbeitsgeschosse. Es gibt keinen Bebauungsplan. Auf dem Areal bestehen drei Dienstbarkeiten zugunsten des Kantons. (zwei Wegrechte und ein Bauverbot). Für die Arealentwicklung sind ein Bebauungsplan, die Änderung des Wohnanteilplans und die Aufhebung der Dienstbarkeiten erforderlich. Die Zonen und die Lärmempfindlichkeitsstufe bleiben unverändert.

4.2 Neuer Bebauungsplan



Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

1. Bebauung

a. Das bestehende Gebäude muss mindestens in seiner primären Tragstruktur erhalten bleiben.

Ein vollständiger Abbruch bedingt die Mutation oder Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans. Das bestehende Gebäude mit fünf Vollgeschossen ist grundsätzlich zu erhalten. Abbrüche im Sinne des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzepts sind zulässig. Dazu zählen insbesondere der Abbruch des 1. UGs im südlichen Arealteil sowie der Fassade zur Gartenstrasse.

- b. Das bestehende Bauvolumen darf um drei Vollgeschosse bis zur Wandhöhe von 30 m aufgestockt und massvoll erweitert werden. Zusätzliche An- und Neubauten dürfen maximal bis zu einer Wandhöhe von 12 m erstellt werden. Dachgeschosse über der maximalen Wandhöhe sind nicht zulässig.**

Das vor Rechtskraft des Bebauungsplans bestehende Bauvolumen kann im Sinne des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzepts massvoll erweitert und um drei neue Vollgeschosse ergänzt werden. Zwischen dem Bestand und der neuen Aufstockung ist ein Architrav in der notwendigen Höhe (ca. 1.20 m) zulässig. Als Erweiterungen gemäss Konzept zählen hauptsächlich die Anpassungen an den südlichen Gebäudespitzen, die Anpassung des östlichen Abschlusses, die Schliessung der Arkade sowie Balkone an der Südseite. Zusätzlich sind entlang der Gartenstrasse bzw. um den neuen Innenhof Stadthäuser mit 12 m Wandhöhe, ein gedeckter Aussenraum sowie Erschliessungen der Untergeschosse zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig. Für Fassaden an Neubauten ist die Verwendung stadtclimagerechter Materialien anzustreben.

- c. Ausserhalb des Baufelds sind Erschliessungsanlagen, Fluchtwege und Lichtschächte für die Untergeschosse zulässig.**

Diese sind bestmöglich in die Grünraumgestaltung zu integrieren.

- d. Innerhalb des Bebauungsplans und zu den angrenzenden Bauzonen im Baublock gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.**

Als angrenzende Bauzonen im Baublock gelten Bauzonen im gleichen Geviert, die direkt an den Bebauungsplan angrenzen bzw. wo keine Strasse dazwischenliegt. Gegenüber den Baulinien entlang der Gartenstrasse, Engelgasse und St. Alban-Anlage wird der massgebende Lichteinfallswinkel nicht verändert.

Mit dieser Festsetzung kann das heute bestehende Bauvolumen zur westlichen Grenze hin flächendeckend um drei Vollgeschosse erweitert werden. Ohne diese Regelung würde der 45° Winkel zur Parzelle Nr. 357 (St. Jakobs-Strasse 7/9) verletzt werden. Die betroffene Parzellenfläche wird heute als Parkplatz und Garage genutzt. Die weiteren angrenzenden Grundstücke sind nicht betroffen. Zur Gartenstrasse hin würde eine durchgehende Aufstockung des Bestands mit dem heute erforderlichen 45° Lichteinfallswinkel zur Zone 3 auf der gegenüberliegenden Strassenseite kollidieren. In diesem Bereich ist im Richtprojekt eine zurückweichende Aufstockung vorgesehen.

- e. Die zulässige Bruttogeschoßfläche beträgt 32'500 m². Unterirdische Geschosse, deren Decke Oberkant nicht mehr als 1.50 m aus dem Terrain (Strassenniveau) herausragen, werden nicht der Bruttogeschoßfläche angerechnet.**

Die bestehenden unterirdischen Geschoßflächen werden unabhängig von deren Nutzung, Gestaltung und Ausstattung nicht der Bruttogeschoßfläche angerechnet. Dies, um die Bruttogeschoßflächenberechnung zu vereinfachen.

Im Richtprojekt wurden keine Photovoltaikelemente an der Fassade berücksichtigt. Sollten diese jedoch sinnvoll und möglich sein, soll dies nicht zu einer Reduktion der BGF führen. Auskragende Photovoltaikelemente an der Fassade sind daher nicht an die BGF anzurechnen.

- f. Es sind mindestens 12'200 m² Hauptnutzfläche Wohnen nachzuweisen. Im Erdgeschoss zum Aeschenplatz und zur St. Alban-Anlage sind publikumsorientierte Nutzungen anzurufen.**

Da sich die geplanten Wohnnutzungen im Bestand und in der Aufstockung mit den Gewerberäumen überlagern und überschneiden, wie z.B. gemeinsame Erschliessungskerne oder Nebenräume, ist eine Aufteilung bzw. Zuordnung der jeweiligen BGF nicht praktikabel. Deshalb wird der Mindestwohnanteil gemäss SIA-Norm 416 Hauptnutzfläche (HNF) festgeschrieben. Der Festgesetzte Mindestwohnanteil entspricht 50% der oberirdischen HNF.

Im Erdgeschoss sind gemäss Nutzungskonzept schwerpunktmaßig Kultur- und Gastronomie vorgesehen.

In den Obergeschossen sind Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen. In den Untergeschossen sind Verkaufs-, Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig.

g. Es ist mindestens ein Drittel der Hauptnutzfläche Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Die Realisierung muss vor oder zeitgleich mit den weiteren Wohnnutzungen erfolgen.

Die effektive Grösse des preisgünstigen Wohnraums richtet sich nach der heute geplanten Wohnnutzung und beträgt somit rund 5'900 m². Preisgünstiger Wohnraum versteht sich im Sinne des kantonalen Gesetzes über die Wohnraumförderung, wobei eine Erhöhung der Kostenlimite aufgrund von Vorgaben aus dem Bebauungsplan gewährt werden kann.

h. Es gilt keine Mindestfreifläche. Die Frei- und Grünräume müssen nach hohen stadtökologischen und ökologischen Anforderungen gestaltet werden und es sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem ist ein Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt nachzuweisen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Photovoltaik auf dem Dach ist über der Begrünung aufgeständert zu erstellen.

Bereits heute ist das Areal hinter der Baulinie vollständig unterbaut, was keine sinnvolle Regelung zu Freiflächen zulässt. Dennoch sind sämtliche Dachflächen sowie ungedeckte Flächen über dem ersten oder zweiten Untergeschoss nach hohen stadtökologischen und ökologischen Anforderungen zu gestalten und vierzig Bäume (exkl. Ersatzpflanzungen für gerodete Bäume) neu zu pflanzen. Die neuen Bäume unterstehen dem Baumschutz gemäss § 12 des Baumschutzgesetzes. Gemäss Richtprojekt sind im Innenhof Erdüberdeckungen von bis zu 150 cm möglich, was Grossbäume ermöglicht. In den meisten anderen Bereichen ist eine Erdschicht von 80 cm möglich. Auf dem Dach der Aufstockung ist aus gewichtsgründen eine extensive Begrünung vorgesehen. Veloplätze sind primär in den Untergeschossen oder in der Vorzone vorzusehen. Erschliessungsfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitnutzungen sind in die stadtökologische und ökologische Gestaltung zu integrieren.

Das Richtprojekt hat auch gezeigt, dass eine sinnvolle Umsetzung des Schwammstadtprinzips nach den kantonalen Vorgaben möglich ist. Das anfallende Regenwasser kann aufgefangen, zurückgehalten und vor Ort oberflächlich versickert und verdunstet werden.

i. Im Bereich Vorzone gilt BPG § 55 Vorgärten nicht. Die Vorzone ist in Abstimmung mit den Erdgeschossnutzungen nach hohen stadtökologischen und ökologischen Anforderungen als Teil des öffentlichen Stadtraums zu gestalten und ist grundsätzlich öffentlich zugänglich.

§ 55 des Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 kommt in der Vorzone nicht zur Anwendung. In der Vorzone ist nebst der Begrünung eine temporäre oder dauerhafte Benutzung durch die angrenzenden Nutzungen zulässig. Gut integriert und sinnvoll angeordnet sind Veloparkplätze zulässig. Die Gestaltung ist auf den Strassenraum und auf das Areal abzustimmen und als Teil des öffentlichen Stadtraums zu konzipieren. Das Richtprojekt hat gezeigt, dass in diesem Bereich 14 Bäume auf nicht unterkellertem Bereich möglich sind. Die Vorzone ist grundsätzlich öffentlich zugänglich, sprich ohne Einfriedigung. Auf Verlangen des Kantons kann eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingefordert werden.

j. Die öffentliche Durchwegung des Areals ist zu gewährleisten.

Auf Verlangen des Kantons kann eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingefordert werden. Für die Zufahrt zur öffentlichen Velostation ist voraussichtlich eine Dienstbarkeit erforderlich.

k. Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten müssen ressourcenschonend und effizient erfolgen. Dazu muss die Zertifizierung nach SNBS-Areal oder SNBS-Hochbau erreicht werden.

Für beide SNBS-Standards muss mindestens die Gesamtnote 5 erreicht werden. Zusätzlich ist beim Kriterium 311 «Treibhausgasemissionen Erstellung» die Note 6 anzustreben. Für SNBS-Hochbau bedeutet dies aktuell die Gold-Zertifizierung, die mit einer Gesamtnote von 5 bis 5,4 erreicht wird. Für die Zertifizierung SNBS-Areal ist derzeit die Gesamtnote 5 erforderlich und es gibt keine weiteren Klassifizierungen.

Für die erste Bauetappe ist die SNBS-Vorzertifizierung inklusive der erreichten Note für das Kriterium 311 «Treibhausgasemissionen Erstellung» nachzuweisen. Nach der Realisierung/Inbetriebsetzung der letzten Etappe muss die definitive Zertifizierung erfolgen. Erst dieses definitive Zertifikat mit Zertifikatsnummer garantiert ein SNBS-Label und ist der zuständigen kantonalen Fachstelle (S&A-Städtebau) unmittelbar nach Erlangen unaufgefordert zuzustellen. Gelten zum Zeitpunkt der Anwendung dieser Festsetzung strengere kantonale Energievorschriften als jene der SNBS, so sind diese für die Baubewilligung massgebend.

2. Mobilität

a. Für die Parkplatzberechnung gemäss der Parkplatzverordnung gilt für die Wohnnutzungen ein Reduktionsfaktor von 0.3. Für Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt der Faktor 0.18. Für kundenintensive Nutzungen sind keine Kundenparkplätze zulässig.

Die Reduktion bezieht sich auf die Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992, gemäss der für jede Wohnung ein Parkplatz erstellt werden kann. Für Wohnnutzungen gilt ein Reduktionsfaktor von 0.4, dieser wird zusätzlich mit dem heutigen Erschliessungsfaktor von 0.7 multipliziert. Somit sind rund 0.3 Parkplätze pro Wohnung zulässig. Für Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt gemäss PPV § 5 Abs. 1 der Faktor 0.2. Dieser wird mit dem Bebauungsplan auf 0.18 reduziert. Für kundenintensive Nutzungen gemäss VSS-Norm wie Verkauf, Gastronomie, Coiffeur, Arztpraxis, Kino, Theater, Kletterhalle etc. sind keine Kundenparkplätze zulässig, um übermässige Fahrten ins Stadtzentrum zu vermeiden. Parkplätze für Angestellte sind zulässig.

Angesichts des in Basel geringen Anteils von Haushalten mit Autos, den Zielen des Umweltschutzgesetzes und wegen des guten Anschlusses des Areals an den öffentlichen Verkehr sowie an das Fuss- und Veloverkehrsnetz sind dies raumplanerisch angemessene Werte.

Überzählige Parkplätze, die bereits heute in den Untergeschossen bestehen, dürfen nur im Rahmen eines Quartierparkings als solche weitergenutzt werden. Eine Nutzung als Lagerfläche für Oldtimer oder uneingelöste Fahrzeuge ist ebenfalls zulässig.

b. In Abstimmung mit dem Kanton ist ein Quartierparking mit mindestens 50 Parkplätzen zu erstellen.

Die Vorgaben und die Umsetzung richteten sich nach § 19^{bis} Umweltschutzgesetz Basel-Stadt.

Die 50 Parkplätze ersetzen unter anderem öffentliche Parkplätze im Strassenraum entlang der St. Alban-Anlage stadteinwärts, die gegebenenfalls ab 2025 aufgehoben wurden. Bei Bedarf können weitere Quartierparking-Parkplätze erstellt werden.

c. Sämtliche Parkplätze und Umschlagsflächen sind in den Untergeschossen anzurichten. Oberirdisch sind nur die gesetzlich erforderlichen Kurzzeit-Veloparkplätze zulässig.

In den vorhandenen Untergeschossen sind ausreichend Parkierungs- und Umschlagflächen vorhanden. Zudem sind die Tiefgarageneinfahrt und das erste UG mit LKW befahrbar.

Veloparkplätze sind, abgesehen von den Kurzzeit-Abstellplätzen, in den Untergeschossen anzurichten.

d. Zusätzlich zu den gemäss Gesetzgebung erforderlichen Veloabstellplätzen ist eine Velostation mit 200 öffentlichen Veloabstellplätzen zu realisieren.

Mit dem Richtprojekt wurde die Machbarkeit für eine Velostation mit 200 öffentlichen Veloparkplätzen im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes nachgewiesen. Erstellung, Betrieb, Unterhalt sowie deren Finanzierung sind mit den zuständigen kantonalen Fachstellen zu definieren. Die Veloabstellplätze müssen für die Attraktivität und Funktion direkt und fahrbar mit dem Velo erreichbar sein. Zudem ist die Velostation bestmöglich für den Fussverkehr an den Aeschenplatz anzubinden.

e. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Der restriktive Umgang mit dem motorisierten Individualverkehr sowie die kantonalen Nachhaltigkeitsziele erfordern ein Mobilitätskonzept. Es ist plausibel darzulegen, mit welchen Massnahmen und welchem Mobilitätsangebot der motorisierte Verkehr (fahrend und ruhend) tatsächlich reduziert und nicht lediglich in die umliegenden Quartiere verlagert wird und wie umweltfreundliche bzw. stadtverträgliche Verkehrsmittel gefördert werden.

Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und dabei aufzuzeigen, wie die darin definierten Massnahmen umgesetzt werden. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln: Zielvorgabe Modal-Split; Abschätzung Personenwege je Verkehrsmittel unter Berücksichtigung der Zielvorgabe und der Potenzialabschätzung von Einwohnerinnen und Einwohnern/Arbeitsplätzen/Kundschaft/Besuch; Anzahl, Lage und Ausstattung der Parkplätze je Nutzung; Aktivierung des Einsparpotenzials durch Sharing-Angebote und Mehrfachnutzung der Parkfelder; Bewirtschaftung der Parkplätze; Anzahl und Lage der Veloabstellplätze inkl. Spezialvelos/Anhänger usw.; Mobilitätsmanagement; Monitoring und Controlling.

3. Qualitätssicherung

Neubebauungen sowie wesentliche bauliche Änderungen müssen hohen architektonischen, stadtclimatischen und ökologischen Anforderungen genügen. Dies wird über Varianzverfahren sichergestellt.

Dieses Vorgehen sichert sowohl eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität als auch den notwendigen Planungsspielraum für die nachfolgenden Projektentwicklungen. Varianzverfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe sind ein bewährtes Mittel zur Sicherstellung einer hohen Baukultur. Das Bau- und Verkehrsdepartement ist bei allen Varianzverfahren massgeblich beteiligt. Die Ziele und Rahmenbedingungen der Varianzverfahren richten sich grundsätzlich nach dem vorliegenden Bebauungsplan und den Kapiteln 2 und 3 dieses Berichts.

Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplans durch das Team, welches das für diesen Bebauungsplan zugrunde liegendes Richtprojekt erarbeitet hat, kann auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichtet werden. Dieses Team hat sich bereits im städtebaulichen Verfahren qualifiziert. Allfällige notwendige Anpassungen im Planerteam können in Absprache mit dem Bau- und Verkehrsdepartement erfolgen.

4. 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.

4.3 Wohnanteilplan

Das Areal wird neu im Wohnanteilplan mit dem Hinweis auf Bebauungspläne gekennzeichnet.

4.4 Dienstbarkeiten

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans können das Bauverbot auf der Parzelle und das Wegrecht unter den Arkaden aufgehoben werden. Das Wegrecht um die Bäume bei der

Fussgängerquerung kann im Rahmen der Umgestaltung des Aeschenplatzes oder mit der Umsetzung des Bebauungsplans aufgehoben werden.

5. Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge

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

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Der Abzug von Erschliessungsbeiträgen von der Mehrwertabgabe richtet sich nach § 121 des Bau- und Planungsgesetzes.

6. Mitwirkung

Auf www.aeschenplatz6basel.ch wird laufend über den Stand der Entwicklung, die Meilensteine und die Ziele der Planung informiert. Zudem werden auf www.oh-ffice.ch die Zwischennutzungsmöglichkeiten bis 2027 beworben.

Im Dezember 2023 wurden der Öffentlichkeit die Ergebnisse des Studienverfahrens präsentiert und für mehrere Tage ausgestellt. Vor Ort konnten Inputs und Anregungen eingebracht werden.

2024 erfolgte ein Beteiligungsprozess zu den publikumsorientierten Nutzungen. Der Dialog orientierte sich an folgenden Leitfragen: Wie entsteht am Aeschenplatz 6 ein Ort, an dem sich unterschiedliche Menschen aus dem Quartier und ganz Basel gerne aufhalten? Welche Ausstrahlung und Qualitäten hat dieser Ort? Welche konkreten Nutzungen sind neben den geplanten Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen denkbar?

Zu diesem Zweck wurde ein Begleitgremium geschaffen. Bei der Zusammensetzung des Begleitgremiums wurde auf eine breite und fruchtbare Mischung von Personen mit unterschiedlichem Hintergrund geachtet. Eingeladen wurden die Quartervereine im St. Alban/Gellert und Lehennatt/Breite, Organisationen aus Wirtschaft und Gewerbe sowie dem Jugend- und Kinderbereich, initiative Persönlichkeiten aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Kleingewerbe sowie relevante kantonale Fachstellen. Zusätzlich wurde die Bevölkerung an einen Workshop eingeladen, um die Überlegungen des Begleitgremiums zu kommentieren, zu gewichten und zu ergänzen.

Die Ergebnisse dieses Partizipationsprozesses sind in das Richtprojekt eingeflossen und werden mit dem Bebauungsplan und der weiteren Projektkonkretisierung weiterverfolgt. In den nächsten Schritten ist ein regelmässiger Austausch mit dem Begleitgremium vorgesehen.

Ende März 2025 haben die die Grundeigentümerin Seraina Investment Foundation, das Architekturteam und der Kanton Basel-Stadt an einem Info-Abend das Richtprojekt, den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen vorgestellt. Rund sechzig Personen haben an diesem Anlass teilgenommen, Fragen gestellt und sich informiert.

7. Abwägung raumwirksamer Interessen

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

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in 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. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage fand vom Mittwoch, 28. Mai 2025 bis am Donnerstag, 26. Juni 2025, im Bau- und Verkehrsdepartement am Münsterplatz 11 statt. Die Unterlagen waren auch über die Webseite der Dienststelle Städtebau & Architektur sowie im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) einsehbar. Auf die öffentliche Planauflage wurde im Kantonsblatt sowie mit je einem Inserat in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht.

8.1 Formelle Behandlung der Einsprache

Innerhalb der Einsprachefrist ist eine Einsprache von Einzelpersonen, welche im Bereich Engelgasse/Gartenstrasse wohnhaft sind, eingegangen.

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Materiell beschwert und damit zur Einsprache bzw. zum Rekurs berechtigt ist, wer über eine spezifische Beziehungsnahe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Im Raumplanungsrecht gilt auch ein Interesse als schutzwürdig, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein; die Einsprechenden müssen aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann bzw. die Allgemeinheit betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn oder der Nachbarin (egal ob Eigentümer/-in, Mieter/-in oder Pächter/-in) die Einsprachelegitimation zu, wenn er oder sie in der für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seine bzw. ihre Interessen beeinträchtigen könnte.

Gemäss § 110 Abs. 3 BPG muss aus der Begründung mindestens hervorgehen, warum das Vorhaben beanstandet wird. Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann gemäss § 110 Abs. 4 BPG Änderungen anregen.

Die Einsprache stammt von benachbarten Grundeigentümern. Sie sind damit stärker als die Allgemeinheit von der Planung berührt. Die Einsprechenden bringen zudem schutzwürdige Interessen vor. Sie sind zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache ist einzutreten.

8.2 Materielle Behandlung der Einsprache

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Zu den einzelnen Punkten der Einsprache nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen die Einsprache abzuweisen.

(Kursiv: kurze Wiedergabe der Einsprachebegründung bzw. der Forderungen. Kopien der Einsprache liegen im Ratssaal auf.)

Es sei Ziffer 2.1 lit. f der Bauvorschriften zum Bebauungsplan wie folgt zu formulieren:

„Es sind mindestens 12'200 m² Hauptnutzfläche Wohnen nachzuweisen. Im Erdgeschoss zum Aeschenplatz und zur St. Alban-Anlage sind publikumsorientierte Nutzungen anzugeben. Sämtliche publikumsorientierten Nutzungen im Bereich des Gebäudeabschlusses zur Engelgasse hin sowie im ganzen Bereich der Gartenstrasse (namentlich Gastronomie, «Forum» für Veranstaltungen oder Sommerkino etc.) sind ausgeschlossen.“

Es seien die Bauvorschriften zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

«Die der Gartenstrasse zugewandten Grün- und Freiräume sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich, sondern dienen einzig der privaten Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner und sind einzufrieren.»

«Dabei gilt es festzuhalten, dass wir uns nicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan und die diesem zugrunde liegenden Ideen wehren. Allerdings haben wir den Eindruck, dass unseren Bedürfnissen als Anwohner (trotz gewisser Mitwirkung) noch sehr ungenügend Rechnung getragen wird. Namentlich befürchten wir, dass wir inskünftig unzumutbaren Lärmimmissionen aufgrund von publikumsorientierter Nutzung wie insbesondere Gastronomie, Veranstaltungen und der Freizeitgestaltung in den Grün- und Freiräumen ausgesetzt sein werden, was unsere Wohnqualität und insbesondere das Ruhe- und Erholungsbedürfnis in erheblichem Masse beeinträchtigen würde.»

Dem Regierungsrat sind die negativen Auswirkungen von Lärm bewusst. Deshalb unterstützt er Massnahmen zur Reduktion von Lärmelastungen und strebt so ein ausgewogenes Nebeneinander von Lärmemittenten und Lärbetroffenen an.

Die vorliegende Planung und die betroffene Nachbarschaft liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe III, was einer Mischzone bzw. Wohn-/Gewerbezone entspricht.

Das Projekt hält die Immissionsgrenzwerte für bestehende ortsfeste Anlagen gegenüber der Nachbarschaft ein (siehe Bericht zur Planauflage Kapitel 3.9, Tiefgarageneinfahrt).

Die Einhaltung der Planungswerte (Art. 7 Lärmschutzverordnung, LSV) für einzelne neue Nutzungen, beispielsweise für Gastronomiebetriebe, muss im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden. Die Nachbarschaft hat im Baugesuchsverfahren die Möglichkeit, dies zu prüfen und gegebenenfalls Einsprache zu erheben. Die Beurteilung über die Auswirkungen auf das Umfeld erfolgt hierbei nicht aufgrund des Wohnanteilplans, sondern nach den effektiv betroffenen lärmempfindlichen Nutzungen.

Bei personenbezogenen Lärmemissionen von Einzelpersonen oder Gruppen auf Balkonen oder Grünflächen kommen Art. 684 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) und die allgemeine Nachttruhe (§ 5 Übertretungsstrafgesetz, ÜStG) zur Anwendung.

Die vorliegende Planung hält die gesetzlichen Rahmenbedingungen bezüglich Lärms ein. Dennoch ist die Annahme der Nachbarschaft berechtigt, dass die Lärmemissionen gegenüber der ehemaligen geschlossenen Büronutzung zunehmen werden, da eine verstärkte Nutzung und Belebung der Freiräume entlang der Gartenstrasse zu erwarten ist. Das Ruhe- und Erholungsbedürfnis entlang der Gartenstrasse wird jedoch ebenfalls gestärkt, da auf der Südseite des Areals mit dem Gartenhof und dem Quartierlink Erholungs- und Grünraum geschaffen werden soll (siehe Kapitel 3.2.1). Zudem müssen lärmempfindliche Räume teilweise zur Gartenstrasse hin belüftet werden können, da zum Aeschenplatz hin die Immissionsgrenzwerte durch den bestehenden Straßenlärm überschritten werden.

Somit liegt es ebenfalls im Interesse der Eigentümerschaft, entlang der Gartenstrasse eine Balance zwischen Belebung und Ruhe zu erreichen.

Die von der Eigentümerin beabsichtigte und vom Regierungsrat unterstützte Transformation des bisher ausschliesslich als Bürogebäude genutzten Gebäudes sieht vor, Wohnnutzungen zu ermöglichen und das Gebäude zu einem multifunktionalen, lebendigen Stadtbaustein zu transformieren und baulich weiterzuentwickeln. Dies bedingt auch publikumsorientierte Zugänge und Nutzungen der bestehenden Untergeschosse entlang der Gartenstrasse sowie öffentliche Freiräume.

9. Finanzielle Auswirkungen

Die Genehmigung der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen hat für den Kanton keine direkten finanziellen Konsequenzen. Im Falle einer Baubewilligung im Sinne des Bebauungsplans ist mit Einnahmen in den Mehrwertabgabefonds zu rechnen.

10. Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat den Erlass gemäss § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Publikationen im Kantonsblatt und über die Gesetzessammlung des Kantons Basel-Stadt vom 19. Oktober 2016 (Publikationsgesetz; SG 151.200) in rechtlicher sowie in redaktioneller und gesetzestechnischer Hinsicht geprüft.

11. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan
- Wohnanteilplan bestehend/neu
- eine Einsprache (darf aus Datenschutzgründen nur im Ratssaal aufgelegt werden)

Entwurf Grossratsbeschluss betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilplans sowie Abweisung einer Einsprache im Bereich Aeschenplatz, St. Alban-Anlage, Engellgasse, Gartenstrasse (Areal Aeschenplatz 6)

Vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Plan Nr. 14'482 von Städtebau & Architektur vom 06.05.2025 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1. Bebauung
 - a) Das bestehende Gebäude muss mindestens in seiner primären Tragstruktur erhalten bleiben.
 - b) Das bestehende Bauvolumen darf um drei Vollgeschosse bis zur Wandhöhe von 30 m aufgestockt und massvoll erweitert werden. Zusätzliche An- und Neubauten dürfen maximal bis zu einer Wandhöhe von 12 m erstellt werden. Dachgeschosse über der maximalen Wandhöhe sind nicht zulässig.
 - c) Ausserhalb des Baufelds sind Erschliessungsanlagen, Fluchtwege und Lichtschächte für die Untergeschosse zulässig
 - d) Innerhalb des Bebauungsplans und zu den angrenzenden Bauzonen im Baublock gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.
 - e) Die zulässige Bruttogeschoßfläche beträgt 32'500 m². Unterirdische Geschosse, deren Decke Oberkant nicht mehr als 1.50 m aus dem Terrain (Strassenniveau) herausragen, werden nicht der Bruttogeschoßfläche angerechnet.
 - f) Es sind mindestens 12'200 m² Hauptnutzfläche Wohnen nachzuweisen. Im Erdgeschoss zum Aeschenplatz und zur St. Alban-Anlage sind publikumsorientierte Nutzungen anzutunnen.
 - g) Es ist mindestens ein Drittel der Hauptnutzfläche Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Die Realisierung muss vor oder zeitgleich mit den weiteren Wohnnutzungen erfolgen.
 - h) Es gilt keine Mindestfreifläche. Die Frei- und Grünräume müssen nach hohen stadtlichen und ökologischen Anforderungen gestaltet werden und es sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem ist ein Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt nachzuweisen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Photovoltaik auf dem Dach ist über der Begrünung aufgeständert zu erstellen.

¹ SG 730.150

- i) Im Bereich Vorzone gilt BPG § 55 Vorgärten nicht. Die Vorzone ist in Abstimmung mit den Erdgeschossnutzungen nach hohen stadtclimatischen und ökologischen Anforderungen als Teil des öffentlichen Stadtraums zu gestalten und ist grundsätzlich öffentlich zugänglich.
- j) Die öffentliche Durchwegung des Areals ist zu gewährleisten.
- k) Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten müssen ressourcenschonend und effizient erfolgen. Dazu muss die Zertifizierung nach SNBS-Areal oder SNBS-Hochbau erreicht werden.

2.2. Mobilität

- a) Für die Parkplatzberechnung gemäss der Parkplatzverordnung gilt für die Wohnnutzungen ein Reduktionsfaktor von 0.3. Für Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt der Faktor 0.18. Für kundenintensive Nutzungen sind keine Kundenparkplätze zulässig.
- b) In Abstimmung mit dem Kanton ist ein Quartierparking mit mindestens 50 Parkplätzen zu erstellen.
- c) Sämtliche Parkplätze und Umschlagsflächen sind in den Untergeschossen anzurichten. Oberirdisch sind nur die gesetzlich erforderlichen Kurzzeit-Veloparkplätze zulässig.
- d) Zusätzlich zu den gemäss Gesetzgebung erforderlichen Veloabstellplätzen ist eine Velostation mit 200 öffentlichen Veloabstellplätzen zu realisieren.
- e) Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

2.3. Qualitätssicherung

Neubebauungen sowie wesentliche bauliche Änderungen müssen hohen architektonischen, stadtclimatischen und ökologischen Anforderungen genügen. Dies wird über Varianzverfahren sichergestellt.

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

II. Änderung des Wohnanteils

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14'484 von Städtebau & Architektur vom 06.05.2025 wird genehmigt.

III. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 im Kapitel 9 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

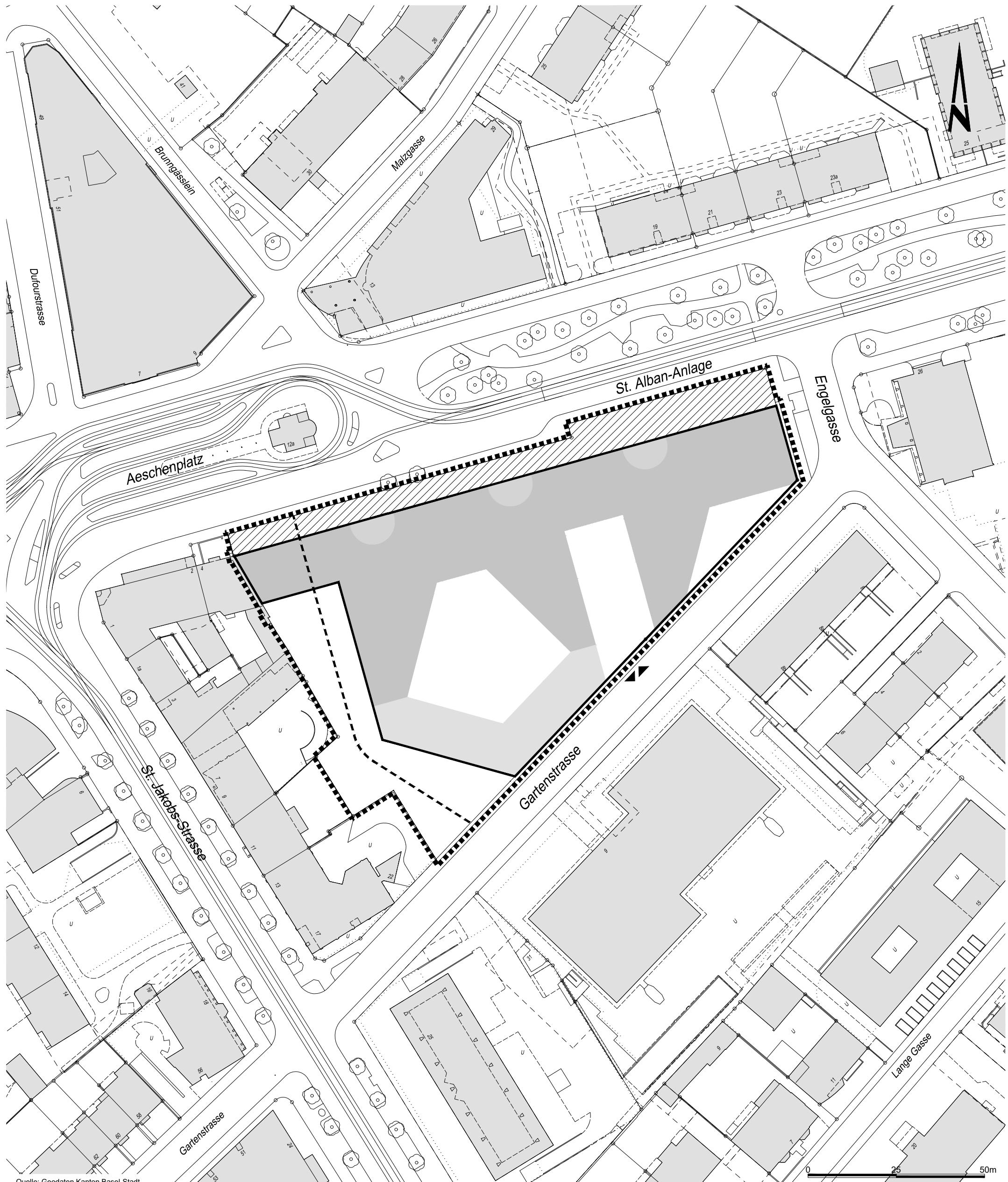
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt angerechnet, ist die Rekusbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe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

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

Hinweis:

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





Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Städtebau

Auflageplan

28.05.2025 - 26.06.2025

Verbindlicher Inhalt

- Planungsperimeter
- Baufeld
- Vorzone
- Durchwegung
- ▼ Ein- und Ausfahrt

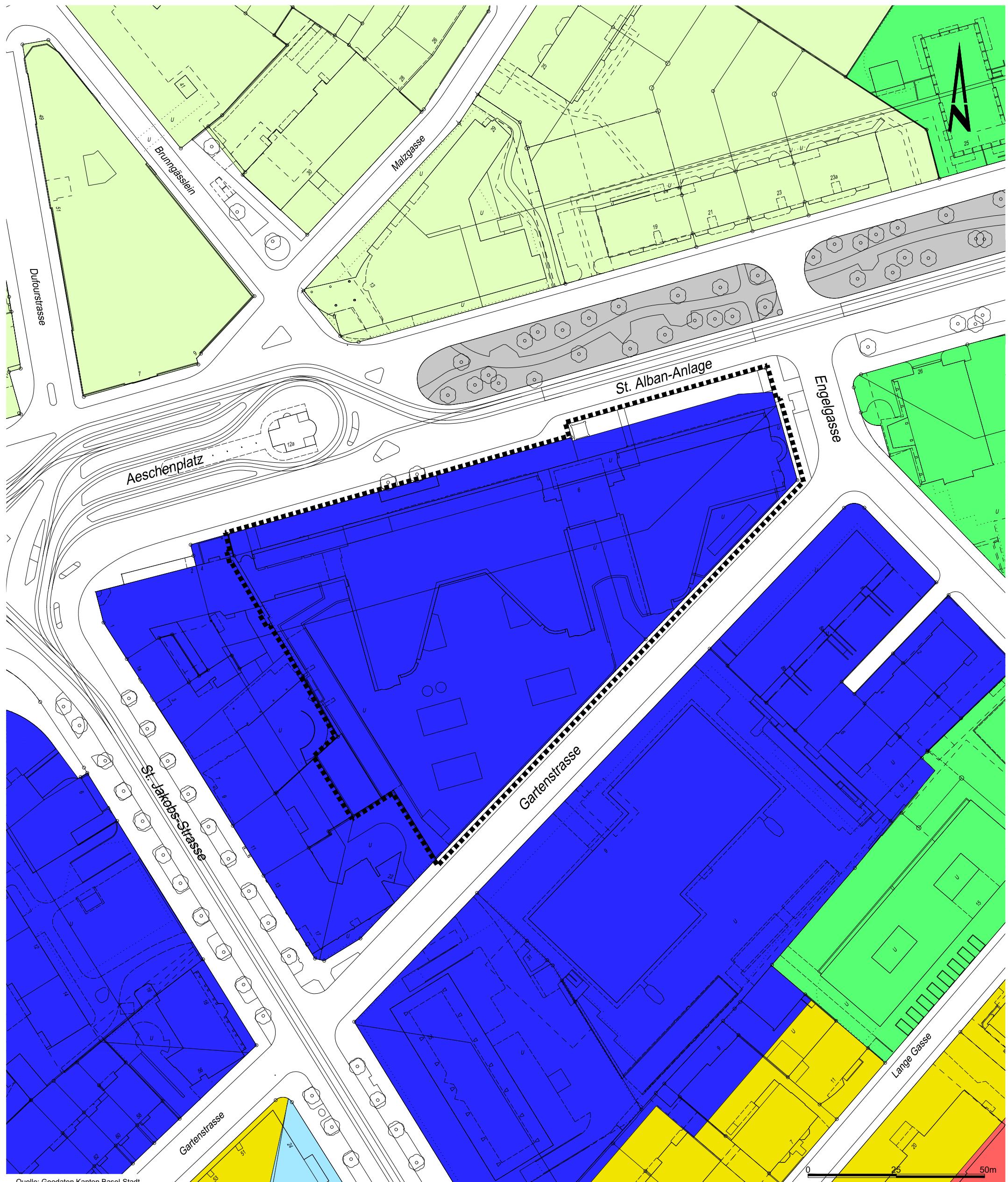
Orientierender Inhalt

- Bebauungsstruktur

Aeschenplatz 6

Bebauungsplan

Datum	06.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleitung	jpf
Planerstellung	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'482



----- Planungsperimeter

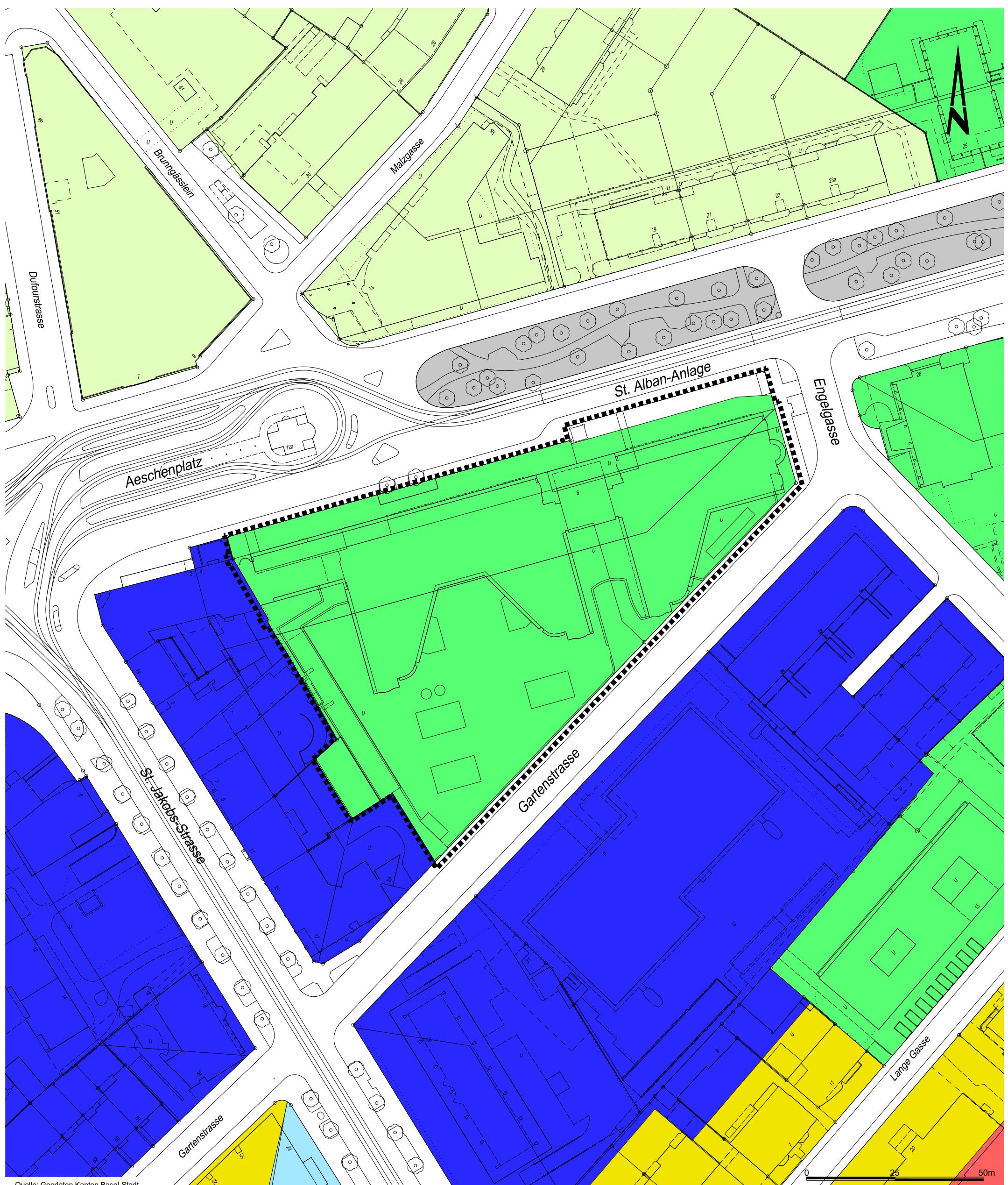
- Kein Arbeitsgeschoss
- max. 2 Arbeitsgeschosse
- max. 3 Arbeitsgeschosse
- Alles Arbeitsgeschosse
- Keine Aussage
- Wohnanteil Innenstadt
- Hinweis auf Bebauungsplan

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

Aeschenplatz 6

Wohnanteiländerungsplan
Bestehender Wohnanteil

Datum	06.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleitung	jpf
Planerstellung	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'483



- Planungsperimeter
- Kein Arbeitsgeschoß
- max. 2 Arbeitsgeschosse
- max. 3 Arbeitsgeschosse
- Alles Arbeitsgeschoß
- Keine Aussage
- Wohnanteil Innenstadt
- Hinweis auf Bebauungsplan



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Städtebau

Auflageplan

28.05.2025 - 26.06.2025

Aeschenplatz 6
Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil

Datum	06.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleitung	jpf
Plannerstellung	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'484