



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission (BRK)

An den Grossen Rat

25.1708.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 3. September 2026

Kommissionsbeschluss vom 3. September 2026

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

«Areal Lehenmatt Süd»

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung von Strassenlinien im Bereich Lehenmattstrasse, Stadionstrasse, Birsstrasse und Muttenzerweg (Areal Lehenmatt Süd).

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren.....	3
2	Ausgangslage.....	3
3	Auftrag und Vorgehen	3
4	Kommissionsberatung.....	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Anhörungen	4
4.2.1	Abteilung Städtebau	4
4.2.2	Creafonds AG.....	5
4.3	Detailberatung	7
5	Antrag der BRK	8

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 25.1708.01, die Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe, die Änderung des Wohnanteils sowie die Änderung von Strassenlinien im Bereich Lehenmattstrasse, Stadionstrasse, Birsstrasse und Muttenerweg (Areal Lehenmatt Süd) zu beschliessen.

Die Planungsmassnahmen sind die Voraussetzungen für die Transformation des Areals Lehenmatt Süd vom geschlossenen Firmenstandort in ein offenes Geviert mit Wohn- und Arbeitsnutzung.

2 Ausgangslage

Das Areal «Lehenmatt Süd» bildet den südlichen Abschluss des Wohnquartiers Lehenmatt und ist durch die charakteristischen, entlang der Birs verlaufenden Bauzeilen geprägt. Südlich grenzt das Areal an die A2 sowie an grossflächige Sport- und Freizeitanlagen. Seit 1907 befindet sich auf dem Areal der Hauptsitz der Haefely AG, die auf Prüfsysteme in der Hochspannungstechnik spezialisiert ist. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten und nicht mehr zeitgemässer Gebäudestrukturen verlegt das Unternehmen seinen Standort in die Region. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, das bisher geschlossene Firmenareal zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsstandort weiterzuentwickeln.

Bereits im Jahr 2012 veräusserte die damalige Eigentümerin der Haefely AG einen Teil des Areals an die Creafonds AG, welche die bestehenden Gebäude seither an gewerbliche und kulturelle Nutzungen vermietet. Mehrere dieser kulturellen Angebote haben sich inzwischen als etablierte Treffpunkte für das Quartier und die Stadt entwickelt. Die Creafonds AG verfolgt das Ziel, das bisher abgeschlossene Industrieareal in ein offenes, durchmischtes Stadtquartier zu transformieren und verfügt über ein Kaufrecht für die verbleibende Parzelle der Haefely AG, das nach Abschluss des Planungsverfahrens ausgeübt werden soll.

Zur Vorbereitung der Arealentwicklung führte die Creafonds AG im Jahr 2015 gemeinsam mit dem Kanton und der Haefely AG eine Testplanung mit vier Planungsteams durch. Obwohl diese noch von einem Verbleib der Haefely AG auf dem Areal ausging, empfahl das Beurteilungsgremium den Entwurf des Teams Stump & Schibli Architekten mit Bryum Landschaftsarchitektur als Grundlage für die weitere Planung. Das Konzept überzeugte durch seinen flexiblen Städtebau, aufeinander abgestimmte Bauvolumen sowie eine etappierbare Entwicklung, welche den Weiterbetrieb der Haefely AG während der Realisierung einzelner Teilprojekte ermöglicht hätte. Infolge eines sich abzeichnenden Eigentümerwechsels bei der Haefely AG wurden die Planungsarbeiten jedoch vorübergehend sistiert.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 25.1708.01 am 7. Januar 2026 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an drei Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) der Leiter Städtebau und der Projektleiter Städtebau teilgenommen. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem eine Delegation der Creafonds AG angehört.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Bereits vor der Anhörung der Creafonds AG tauschte sich die BRK über die aus ihrer Sicht zentralen Fragestellungen des Projekts aus. Positiv hervorgehoben wurde dabei insbesondere die Absicht, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch einen wesentlichen Gewerbeanteil zu erhalten und einen attraktiven Standort für Unternehmen zu schaffen.

. Ebenfalls anerkennend zur Kenntnis genommen wurde, dass mit der Transformation des Areals eine umfassende Altlastensanierung verbunden ist und dadurch eine ökologische Aufwertung des Standorts ermöglicht werden soll. Gleichzeitig stellte die Kommission fest, dass zum Zeitpunkt der Beratung des Geschäfts noch kein konkretes Altlasten- beziehungsweise Sanierungskonzept vorliegt.

Im Rahmen der Diskussion wiesen Mitglieder der BRK darauf hin, dass Arealentwicklungen häufig mit dem Verlust kleinflächiger und preisgünstiger Gewerbeflächen verbunden sind. Anhand von Beispielen anderer Arealentwicklungen wurde ausgeführt, dass viele neue kulturelle und kreative Nutzungen nur im Rahmen von Zwischennutzungen realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund äusserte die Kommission die grundsätzliche Sorge, dass langfristig sowohl Kultur- als auch Gewerbebetriebe auf dem Areal unter Druck geraten könnten. Gleichzeitig wurde die Frage aufgeworfen, weshalb im vorliegenden Projekt dennoch ein vergleichsweise hoher Gewerbeanteil vorgesehen ist und wie sich dessen langfristige Tragfähigkeit darstellt.

Die Kommission erachtet die künftige Gewerbenutzung als eine zentrale Fragestellung des Projekts. Insbesondere stellt sich die Frage, welche Konsequenzen sich ergeben, wenn für einzelne Flächen keine geeigneten Mieterinnen und Mieter gefunden werden. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass das Areal aufgrund seiner Lage über gute Standortqualitäten verfügt und die Bebauung entlang der Autobahn und der Eisenbahn sowohl städtebaulich als auch aus Sicht des Lärmschutzes eine wichtige Funktion übernehmen kann. Die BRK nimmt positiv zur Kenntnis, dass der geplante Gewerberiegel gegen die Verkehrsachsen hin eine abschirmende Wirkung entfalten und damit die Lärmbelastung zu den Wohnhäusern auf dem Areal und zum angrenzenden Quartier reduzieren soll.

Diese Fragen wurden gemeinsam mit der Verwaltung und insbesondere mit der Creafonds AG vertieft, um deren planerischen und wirtschaftlichen Überlegungen zur langfristigen Entwicklung des Areals nachvollziehen zu können. Die Diskussion wird in den folgenden Kapiteln abgebildet.

4.2 Anhörungen

4.2.1 Abteilung Städtebau

Die BRK liess sich von den Vertretern der Verwaltung über die Zielsetzungen und planerischen Grundlagen des Bebauungsplans Lehenmatt Süd orientieren. Im Zentrum standen die Entwicklungsgeschichte des Areals, die städtebauliche Konzeption sowie der langfristige Handlungsspielraum des Bebauungsplans.

Die Vertreter der Verwaltung erläuterten, dass der Bebauungsplan bewusst als langfristig tragfähiger planerischer Rahmen ausgestaltet sei. Anders als etwa beim Bebauungsplan Aeschengraben ⁶¹, dessen Eckwerte bereits im Rahmen eines Architekturwettbewerbs festgelegt wurden, solle er die spätere Projektentwicklung nicht vorwegnehmen, sondern Raum für künftige Entwicklungen lassen.

¹ <https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200114174>

Das seit 1907 von der Haefely AG genutzte Areal bildet den südlichen Abschluss des Lehenmattquartiers und wird durch die Bahnlinie und die Autobahn begrenzt. Nach der teilweisen Produktionsverlagerung 2012 wurde der südliche Arealteil an die Creafonds AG verkauft, während der nördliche Teil zunächst bei der Haefely AG verblieb. Die ursprüngliche Testplanung von 2015 ging noch von einem langfristigen Verbleib des Unternehmens aus. Mit dem Eigentümerwechsel und dem Entscheid zur Betriebsverlagerung änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend, weshalb die Planung überarbeitet wurde.

Die heutige Planung sehe den Erhalt von zwei Bestandsgebäuden sowie der historischen Produktionshalle von 1917 vor. Gleichzeitig solle das Areal in die Zone 6 umgezont werden, wodurch zwei zusätzliche Attikageschosse ermöglicht werden. Insgesamt sollen langfristig rund 650 Einwohnerinnen und Einwohner sowie rund 150 Arbeitsplätze Platz finden.

Die Bebauungsstruktur sei bewusst flexibel ausgestaltet. Überhohe Erdgeschosse sollen unterschiedliche gewerbliche, gastronomische und kulturelle Nutzungen ermöglichen. Auch bestehende Gebäude ausserhalb der Bebauungsstruktur könnten langfristig zur Quartieridentität beitragen. Da sie nicht an die zulässige Bruttogeschossfläche angerechnet werden, könne über ihren Erhalt oder Ersatz im Rahmen der späteren Projektentwicklung entschieden werden. Ziel bleibe insbesondere der Erhalt der Gebäude Nr. 24 und Nr. 30.

Ein weiterer Schwerpunkt der Anhörung bildete die Gestaltung des öffentlichen Raums. Entlang der Birsstrasse sollen neue Baumreihen, durchgehende Velowege und breitere Trottoirs geschaffen werden. Die BRK nahm zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingegangen waren, was bei einer Planung dieser Grössenordnung selten ist.

Hinsichtlich Nachhaltigkeit und Freiraumentwicklung wurde erläutert, dass das Areal mindestens die Bewertung 6 des Standards SNBS-Areal erreichen müsse. Mindestens 70 Prozent der Freiflächen sollen unversiegelt bleiben, davon zwei Drittel als Grünflächen. Aufgrund bestehender Altlasten seien umfangreiche Sanierungsmassnahmen erforderlich. Ziel sei die vollständige Entlassung des Areals aus dem Kataster der belasteten Standorte. Ob die drei ortsprägenden Platanen erhalten werden können, sei derzeit noch offen.

Abschliessend wurden der Mehrwertausgleich, die Fassadengestaltung entlang der Bahnlinie und die Schulraumplanung thematisiert. Die Vertreter der Verwaltung legten dar, dass die Höhe des Mehrwertausgleichs sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht belastbar beziffern lasse. Die Fassadengestaltung werde im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Hinsichtlich der Schulraumplanung werde insbesondere im Kindergartenbereich zusätzlicher Bedarf erwartet. Entsprechende Nutzungen könnten auch auf dem Areal realisiert werden. Aus Sicht der Mitglieder der BRK ist aber nicht nur der Schulraumbedarf auf dem Areal selbst zu berücksichtigen, sondern insbesondere die Auswirkungen von zusätzlichen 650 Bewohnenden auf die umliegenden Primarschulhäuser. Die BRK wünscht sich, dass künftig bei allen Bebauungsplanungen mit Wohnnutzungen im Ratschlag ausgeführt wird, mit wie vielen zusätzlichen Schulkindern zu rechnen ist und wie die aktuelle und prognostizierte Auslastung der nächstgelegenen Schulstandorte sind.

4.2.2 Creafonds AG

Die Anhörung der Vertreter der Creafonds AG verdeutlichte die langfristig ausgerichtete Entwicklungsstrategie der Eigentümerschaft. Das Unternehmen ist auf die Transformation bestehender Industrie- und Gewerbeareale spezialisiert und legt dabei Wert auf den langfristigen Werterhalt sowie den Erhalt identitätsstiftender Bausubstanz. Die entwickelten Areale würden zunächst im eigenen Bestand gehalten und nach Stabilisierung der Mietverhältnisse in der Regel an institutionelle Investoren veräussert.

Die Vertreter der Creafonds AG führten aus, dass die ursprüngliche Testplanung aus dem Jahr 2016 noch von einem langfristigen Verbleib der Haefely AG am Standort ausgegangen sei. Nach dem Entscheid zur Betriebsverlagerung sei die Planung grundlegend überarbeitet worden. Das heutige Richtprojekt sieht den Erhalt prägender Bauten, insbesondere des Kraftwerks mit den Pavillons sowie eines Gebäudes aus den 1970er-Jahren, vor. Gleichzeitig sollen das Areal zur Birs geöffnet, grosse Flächen entsiegelt und eine durchgehende Baumallee angelegt werden. Rund 20 Prozent der bestehenden Bausubstanz sollen erhalten bleiben.

Im Zentrum der weiteren Ausführungen standen die städtebaulichen und nutzungsbezogenen Zielsetzungen. Vorgesehen ist ein gemischt genutztes Quartier mit einem Wohnschwerpunkt im nördlichen Arealteil. Die Neubauten sollen sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in das bestehende Umfeld einfügen. In einer ersten Bauetappe sollen die Gebäude entlang der Autobahn durch einen flexibel nutzbaren Gewerberiegel ersetzt werden, der unter anderem Raum für Labore, Werkstätten und weitere gewerbliche Nutzungen bieten soll. Das Kraftwerksgebäude solle als identitätsstiftendes Zentrum erhalten bleiben und künftig kulturelle, gewerbliche sowie teilweise Wohnnutzungen aufnehmen. Gleichzeitig werde angestrebt, bestehende Nutzungen wie die Kaschemme und die Behindertenwerkstätten auf dem Areal zu erhalten und auch in gewerblicher Hinsicht eine gute Durchmischung zu schaffen. Die etappierte Entwicklung solle es ermöglichen, bestehende Mietparteien möglichst ohne Unterbruch auf dem Areal zu halten und gleichzeitig frühzeitig stabile Mieterträge zu erzielen. Die Neubauten würden bewusst flexibel konzipiert, um auf veränderte Nutzungsanforderungen reagieren zu können. Die Erschliessung der Parkplätze soll über eine einzige Arealeinfahrt erfolgen. Die Untergeschosse werden unter den Gebäuden angeordnet, sodass die Anforderungen des Schwammstadtprinzips berücksichtigt werden können.

Ein weiterer Schwerpunkt der Anhörung betraf die Altlastensanierung und die Freiraumentwicklung. Die Vertreter der Creafonds AG führten aus, dass beide Themen eng miteinander verknüpft seien. Der belastete Boden müsse ersetzt werden, um die vorgesehene Entsiegelung und Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen und das Areal langfristig aus dem Kataster der belasteten Standorte entlassen zu können.

Die Umsetzung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist noch nicht abschliessend geklärt. Die Vertreter der Creafonds AG erläuterten, dass sowohl eine eigene Trägerschaft als auch Baurechtslösungen geprüft würden.

In der Diskussion interessierte sich die BRK insbesondere für die langfristigen Perspektiven der Gewerbenutzungen und die Vereinbarkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Vertreter der Creafonds AG führten aus, dass die konkrete Belegung erst im weiteren Projektverlauf festgelegt werden könne. Für den sogenannten Pavillon würden klassische Detailhandelsnutzungen als wenig realistisch beurteilt. Vielmehr seien quartierbezogene Angebote wie Ateliers, Gastronomie, Kinderbetreuung oder Sportnutzungen denkbar. Zwischen kulturellen Nutzungen und Wohnräumen seien räumliche Puffer vorgesehen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Weiter thematisierte die BRK die Wirtschaftlichkeit des Projekts und die Entwicklung der Mietpreise. Die Vertreter der Creafonds AG erläuterten, dass preisgünstige Nutzungen teilweise durch andere Ertragsquellen, insbesondere Eigentumswohnungen, quersubventioniert werden müssten. Hinsichtlich der Mietentwicklung im Gewerbe teilten die Vertreter mit, dass diese zwar höher sein werden als heute, aber etwa die Energiekosten in neuen Gebäuden deutlich tiefer ausfallen werden.

Abschliessend führten die Anhörungsgäste aus, dass das fertig entwickelte Areal grundsätzlich an institutionelle Investoren veräussert werden solle. Aufgrund der finanziellen Unabhängigkeit des Unternehmens bestehe jedoch kein unmittelbarer Verkaufsdruck. Einzelne Gebäude,

insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus, könnten auch längerfristig im eigenen Bestand verbleiben.

4.3 Detailberatung

Die BRK gelangte nach Würdigung des Ratschlags sowie der durchgeführten Anhörungen zum Schluss, dass das Projekt Lehenmatt Süd insgesamt eine sorgfältig vorbereitete und überzeugende Grundlage für die Transformation des ehemaligen Industrieareals bildet. Sie nimmt positiv zur Kenntnis, dass zahlreiche Fragestellungen bereits im Vorfeld der politischen Beratung vertieft geprüft und im Ratschlag sowie im Rahmen der Anhörungen nachvollziehbar erläutert wurden. Insbesondere die Ausführungen der Verwaltung und der Creafonds AG verdeutlichten aus Sicht der Kommission, dass sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen als auch die langfristige Entwicklungsstrategie frühzeitig aufeinander abgestimmt wurden und der Bebauungsplan bewusst einen langfristigen und zugleich flexiblen planerischen Rahmen schafft. Sie begrüsst dabei explizit den Umgang mit dem baulichen Bestand, dessen Erhalt teilweise auch durch positive Anreize wie zusätzliche Bruttogeschossflächen aktiv begünstigt wird, wie auch die Schaffung neuer zugänglicher Frei- und Grünräume und die damit einhergehende Öffnung zum Lehenmattquartier.

Die BRK nimmt zudem zur Kenntnis, dass der Planung ein umfassender Partizipationsprozess vorausgegangen ist. Sie liess sich die entsprechenden Unterlagen vorlegen und gewann den Eindruck, dass die im Rahmen der Mitwirkung vorgebrachten Anliegen sorgfältig geprüft und – soweit planerisch zweckmässig und umsetzbar – in die weitere Projektentwicklung eingeflossen sind. Die Kommission würdigt insbesondere den offenen Dialog mit den verschiedenen Anspruchsgruppen sowie die nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den eingebrachten Anliegen. In diesem Zusammenhang misst die BRK auch dem Umstand Bedeutung bei, dass gegen den Bebauungsplan im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe keine Einsprachen eingegangen sind. Sie wertet dies als Zeichen dafür, dass das Projekt im Quartier insgesamt auf breite Akzeptanz stösst.

Gleichzeitig hält die BRK fest, dass einzelne Fragestellungen im weiteren Projektverlauf weiterhin sorgfältig begleitet werden müssen. Dies gilt insbesondere für die langfristige Sicherung eines vielfältigen Gewerbeangebots sowie für die Bereitstellung bezahlbarer Gewerbeflächen. Die Kommission weist darauf hin, dass sich Zwischennutzungen erfahrungsgemäss nur unter spezifischen Rahmenbedingungen dauerhaft etablieren lassen. Am Beispiel anderer Transformationsareale hat sich gezeigt, dass gerade der Erhalt bestehender Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung vergleichsweise kostengünstiger Flächen für Gewerbe- und Kulturbetriebe leisten kann. Vor diesem Hintergrund erachtet die BRK die langfristige Entwicklung der Gewerbenutzungen als einen wesentlichen Erfolgsfaktor des Projekts.

Die BRK hält in diesem Zusammenhang ausdrücklich fest, dass die bestehenden Nutzerinnen und Nutzer nach Möglichkeit auf dem Areal gehalten und in die weitere Entwicklung einbezogen werden sollen. Dies gilt insbesondere für jene gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, die bereits heute zur Identität des Areals und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Ein besonderes Anliegen der BRK bildet darüber hinaus der Erhalt qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb des Kantons. Die Kommission weist darauf hin, dass Betriebsverlagerungen an periphere Standorte regelmässig auch den Verlust von Ausbildungsplätzen und urbanen Arbeitsstandorten nach sich ziehen. Die Kommission misst der nachhaltigen Sicherung von Arbeitsflächen im Rahmen innerstädtischer Arealentwicklungen daher eine hohe Bedeutung bei.

Insgesamt gewann die BRK aufgrund der vorliegenden Unterlagen sowie der Anhörungen den Eindruck, dass die Creafonds AG die Entwicklung des Areals mit einer langfristigen Perspektive und einer hohen Sensibilität für die städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen angeht. Gleichzeitig anerkennt die Kommission, dass sich die Qualität der Planung

letztlich erst im Rahmen ihrer konkreten Umsetzung erweisen wird. Sie erachtet den vorliegenden Bebauungsplan sowie die darin festgelegten qualitativen Anforderungen als eine überzeugende und vorbildliche Grundlage, und vertraut auf die Absichtsbekundungen seitens der Grundeigentümerin, die angestrebten Zielsetzungen umzusetzen und langfristig zu sichern.

Der Plan der Creafonds AG, den Nutzungsmix durch eine faire Preispolitik zu erhalten und so bestehenden Nutzenden auf dem neuen Areal eine Anschlusslösung zu bieten, wird von der Kommission sehr begrüsst. Fraglich bleibt dabei, wie langfristig eine solche Lösung Bestand hat, sollte das Areal nach der Entwicklung weiterverkauft werden.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 12 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 3. September 2026 einstimmig mit 11 Stimmen verabschiedet und Salome Bessenich als Sprecherin bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

«Areal Lehenmatt Süd»

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Änderung des Wohnanteilplans sowie Änderung von Strassenlinien im Bereich Lehenmattstrasse, Stadionstrasse, Birsstrasse und Muttenerweg (Areal Lehenmatt Süd)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 25.1708.01 vom 17. Dezember 2025 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 25.1708.02 vom 3. September 2026 beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'496 von Städtebau & Architektur vom 26. Mai 2025 wird genehmigt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Plan Nr. 14'493 von Städtebau & Architektur vom 26. Mai 2025 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1. Bebauung
 - a. Gebäude müssen sich an der Bebauungsstruktur orientieren. Abweichungen von der Bebauungsstruktur sind zulässig, sofern diese vom Beurteilungsgremium aus dem qualitätssichernden Verfahren empfohlen werden.
 - b. Die gekennzeichneten bestehenden Bauten innerhalb der Bebauungsstruktur sind mindestens in ihrer primären Tragstruktur zu erhalten. Ein vollständiger Abbruch ist nur mit Zustimmung des zuständigen Departements möglich.
 - c. Die öffentliche Durchwegung des Areals ist zu gewährleisten.
 - d. Innerhalb des Perimeters gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.
 - e. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
 - f. Innerhalb des Perimeters muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Von der Freifläche dürfen maximal 25 % unterbaut werden.
 - g. Es ist mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Die Realisierung muss vor oder zeitgleich mit den weiteren Wohnnutzungen auf Baufeld A erfolgen.

2.2. Baufeld A

- a. Es sind maximal 7 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 23 m und 35'400 m² Bruttogeschossfläche zulässig.
- b. Arbeitsnutzungen sind im Erdgeschoss zulässig. In den Obergeschossen sind Wohnnutzung und quartierdienliche Nutzungen zulässig. Der Mindestwohnanteil beträgt 50 %.
- c. Eine partielle Nutzung der Flachdächer als Aussenräume ist zulässig. Die dafür notwendigen Aufbauten sind so auszubilden, dass sie von den Höfen und den umliegenden Strassen nicht in Erscheinung treten.
- d. Entlang der Birsstrasse muss der Fussboden des Erdgeschosses auf Trottoirniveau sein und das Erdgeschoss muss als überhohes Geschoss realisiert werden.

2.3. Baufeld B

- a. Es sind maximal 6 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 26 m und 17'700 m² Bruttogeschossfläche zulässig.
- b. Eine partielle Nutzung der Flachdächer für technische Anlagen ist zulässig.
- c. Im bestehenden Gebäude Nr. 30 sind im Dachgeschoss und im obersten Vollgeschoss Wohnnutzungen zulässig. In einem allfälligen Ersatzneubau dürfen höchstens 50 % der Fläche zu Wohnzwecken genutzt werden. Weitere Wohnnutzungen sind auf dem Baufeld B nicht zulässig.
- d. Die gekennzeichneten bestehenden Bauten ausserhalb der Bebauungsstruktur dürfen erhalten bleiben und dürfen auf der Freifläche stehen. Die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Ziffer 3. a. wird um die Bruttogeschossfläche der gekennzeichneten bestehenden Bauten ausserhalb der Bebauungsstruktur erhöht, sofern diese bestehen bleiben. Im Falle eines Abbruchs dürfen diese durch einen neuen Bau an ähnlicher Lage ersetzt werden, dessen Wandhöhe maximal 8 m beträgt und der ausserhalb der Freifläche steht. Die Nutzung und Gestaltung der bestehenden Bauten oder des allfälligen Neubaus ist auf den Platz und die benachbarten Bauten abzustimmen.

2.4. Freiraum, Ökologie und Stadtklima

- a. Die Freiflächen müssen hohen gestalterischen, stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen genügen. Über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist ein übergeordnetes Frei- und Grünraumkonzept zu erarbeiten, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen der Stadtgärtnerei, dem Amt für Umwelt und Energie und dem Tiefbauamt abzustimmen.
- b. Die Dachflächen sind nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren.
- c. Über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist ein Konzept zum Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt zu erarbeiten. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept jeweils vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen der Stadtgärtnerei, dem Amt für Umwelt und Energie und dem Tiefbauamt abzustimmen.

- d. Im Bereich Vorzone gelten die Vorgartenbestimmungen aus dem BPG nicht. Der Bereich ist nach den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen sowie nach hohen stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen zu gestalten. Die Gestaltung ist auf den Strassenraum abzustimmen.
- e. Im Bereich Güterumschlag gelten die Vorgartenbestimmungen aus dem BPG nicht. Der Bereich kann nach den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen im Gewerbegebäude gestaltet werden. Stadtklimatische und ökologische Anforderungen sind zu berücksichtigen.
- f. Im Bereich temporäre Velomassnahmen kann der Kanton in Abstimmung mit dem Grundeigentümer einen öffentlichen Veloweg erstellen.

2.5. Energie, Störfall und Lärm

- a. Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu ist die Zertifizierung nach SNBS-Areal zu erlangen.
- b. Durch geeignete Massnahmen ist ein angemessener Schutz vor Störfällen sicherzustellen. Die Massnahmen sind konzeptionell im qualitätssichernden Verfahren nach Ziffer 7 aufzuzeigen und im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren.
- c. Auf dem Baufeld B sind die Gebäude so zu erstellen und/oder zu erhalten, dass die Immissionsgrenzwerte auf Baufeld A bezüglich Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm eingehalten werden können.

2.6. Mobilität

- a. Für die Parkplatzberechnung gemäss der Parkplatzverordnung gilt für die Wohnnutzungen ein Reduktionsfaktor von 0.3. Für Verkaufs-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt der Faktor 0.14.
- b. Autoparkplätze sind nur unterirdisch zulässig. Oberirdisch sind nur Flächen für Anlieferung, Güterumschlag, Behindertenparkplätze und Kurzzeit-Veloabstellplätze zulässig.
- c. Es ist für das gesamte Areal ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen des Bau- und Verkehrsdepartement abzustimmen.

2.7. Qualitätssicherung

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

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

III. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Der Plan zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 14'500 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird genehmigt.

IV. Änderung des Wohnanteils

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14'498 von Städtebau & Architektur vom 26. Mai 2025 wird genehmigt.

V. Änderung von Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14'494 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird genehmigt.

VI. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

<https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200114256>