



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

## **Bau- und Raumplanungskommission**

An den Grossen Rat

12.1242.02

Basel, 3. Dezember 2012

Kommissionsbeschluss  
vom 3. Dezember 2012

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

zum

**Ratschlag Nr. 12.1242.01 betreffend Hochschulareal St. Johann  
"Campus Schällemätteli" (Geviert zwischen Schanzen-, Spital-,  
Pestalozzi- und Klingelbergstrasse)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage	3
3. Hergang und aktueller Stand des Projekts Campus Schällemätteli	3
a) Frühere Beschlüsse des Grossen Rates	3
b) Planung des Hochhauses für die Life Sciences der Universität	4
c) Baukredit	5
4. Städtebauliche Überlegungen	5
5. Weitere Aspekte	6
6. Schlussbemerkungen und Antrag	7
 Beschlussantrag	 8

## **1. Auftrag und Vorgehen**

Am 12. September 2012 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 12.1242.01 betreffend Hochschulareal St. Johann "Campus Schällemätteli" (Geviert zwischen Schanzen-, Spital-, Pestalozzi- und Klingelbergstrasse) zur Prüfung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen. Sie liess sich dabei vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren. Für die Beantwortung von Fragen standen während der Kommissionsberatung ferner Herr Kantonsbaumeister Fritz Schumacher, Herr Jürg Degen, Mitarbeiter des Planungsamtes des BVD und Leiter der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Frau Nicole Wirz Schneider, Mitarbeiterin des Planungsamtes des BVD, und Herr Patrizio Agnetti, Mitglied der Geschäftsleitung des Hochbauamtes des BVD, zur Verfügung.

Die BRK beantragt, dem Beschlussantrag des Regierungsrats zuzustimmen.

## **2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage**

Gegenstand des vorliegenden Geschäfts ist im Wesentlichen der Erlass eines Bebauungsplans, der als Baufeld 1 den Bau eines 74 m hohen Hochhauses auf dem Areal Schällemätteli für die Life Sciences der Universität Basel ermöglichen soll. Als Baufeld 2 soll im Eckbereich Klingelbergstrasse / Schanzenstrasse ein zur Strasse fünfgeschossiges und im Innenbereich maximal achtgeschossiges Gebäude erstellt werden können. Der Bebauungsplan sieht ferner als Baufeld 3 am Standort des heutigen Biozentrums und des daran angebauten Pharmazentrums (Pestalozzistrasse / Klingelbergstrasse) ein im Wesentlichen dem heutigen Bestand entsprechendes Bauvolumen vor; ob das Biozentrum auf dieser Grundlage saniert werden oder abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, ist noch offen.

Das zwischen der Pestalozzistrasse und dem St. Johannis-Ring gelegene Geviert ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Für dieses Geviert (Baufeld 4) soll ein weiteres, separates Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden.

## **3. Hergang und aktueller Stand des Projekts Campus Schällemätteli**

### **a) Frühere Beschlüsse des Grossen Rates**

Der Grosse Rat befasste sich in jüngster Zeit bereits mehrfach mit der Umnutzung und Entwicklung des Areals Schällemätteli:

Auf der Grundlage des Ratschlags 08.1690.01 und eines mündlichen Berichts der BRK beschloss der Grosse Rat am 7. Januar 2009 einen Kredit für den Rückbau der Strafanstalt Schällemätteli. Ferner beschloss er bei dieser Gelegenheit die Umwidmung eines für einen Neubau der Life Sciences der Universität Basel erforderlichen Flächenabschnitts von rund 8'000 m<sup>2</sup> auf dem Areal Schällemätteli vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.

Wenige Monate später, am 24. Juni 2009, beschloss der Grosse Rat auf der Grundlage des Ratschlags 08.1691.01 und eines entsprechenden schriftlichen Berichts seiner Bildungs- und Kulturkommission einen Kredit von CHF 11 Mio. für die Projektierung eines Neubaus für die Life Sciences der Universität Basel auf dem Areal Schällemätteli. Ein Kredit in gleicher Höhe für denselben Zweck wurde vom Landrat des Kantons Basel-Landschaft bewilligt. Wie der Neubau genau aussehen sollte, war damals, dem Stand der Planung entsprechend, noch nicht bekannt. Immerhin war damals schon erkennbar, dass möglicherweise ein Hochhaus geplant würde. So wurde in der Beilage zum Ratschlag 08.1691.01 kurz erwähnt: "Die beengten Verhältnisse bedingen eine Entwicklung des Bauvolumens in die Höhe, was bis zu

einer Gebäudehöhe von rund 70 m durch die Stadtplanung als möglich erachtet wird. Vorgehen ist die Unterbringung der gemäss Raumprogramm vorgesehenen zentralen Einrichtungen in einem mehrgeschossigen Sockel. Labors und Büroräumlichkeiten für die Forschung finden in einem Hochhaus Platz." Eine eigentliche städtebauliche Diskussion über die Erstellung eines Hochhauses auf dem Areal Schällemätteli wurde aber damals noch nicht geführt.

#### b) Planung des Hochhauses für die Life Sciences der Universität

In der Folge wurde die Planung des neuen Life Sciences Gebäude in Zusammenarbeit zwischen der Universität und dem kantonalen Planungsamt an die Hand genommen. Der Regierungsrat ging damals noch davon aus, dass die Erstellung eines Hochhauses am vorgesehenen Ort ohne Bebauungsplan zulässig wäre, weil das Areal in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) liegt. Diese Zone zeichnet sich dadurch aus, dass keine konkreten Maximalgrenzen für das Mass der baulichen Nutzung (d.h. für die Gebäudehöhe, die Bruttogeschossfläche oder das Volumen) bestehen; zulässig sind in Arealen der Zone Nöl jeweils diejenigen Baukörper, die für die am betreffenden Ort konkret vorgesehene öffentliche Nutzung benötigt werden, soweit dabei keine anderen öffentlichen Interessen (Stadtbild, Erschliessung etc.) in unverhältnismässiger Weise beeinträchtigt werden. Es versteht sich von selbst, dass die rechtsanwendenden Behörden bei der Konkretisierung dieser allgemeinen Regelung sehr viel Ermessensspielraum haben.

Zumindest war jedoch von Anfang an klar, dass der Bau eines Hochhauses auf dem Areal Schällemätteli, auch wenn ein solches am betreffenden Ort als zonenkonform angesehen werden könnte, einen nutzungsplanerischen Entscheid des Grossen Rates erfordern würde, denn für das Areal Schällemätteli gilt aus früherer Zeit noch ein alter Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 (spezielle Bauvorschriften Nr. 102), der zuerst aufgehoben werden muss.

Im Laufe des Voranschreitens der Planung scheint jedoch den Regierungsrat der anfängliche Mut verlassen zu haben. Im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch der Universität nach einem möglichst grossen Bauvolumen und den einschränkenden Bedürfnissen einer befriedigenden städtebaulichen Gestaltung entstand in der Verwaltung das Bedürfnis, das konkrete Projekt von der höchsten für die Nutzungsplanung zuständigen Instanz des Kantons, dem Gesetzgeber, genehmigen zu lassen. Daher wurde - bei bereits fortgeschrittenem Planungsstand - der Entscheid getroffen, nicht nur den alten Bebauungsplan aufzuheben, sondern gleichzeitig einen neuen Bebauungsplan vorzuschlagen, der - in Ergänzung der sehr allgemeinen Regelung der Zone Nöl - das konkret vorgesehene Hochhaus explizit zulässt. Dieser Bebauungsplan liegt dem Grossen Rat nun zur Beschlussfassung vor.

Aufgrund der geschilderten Entstehungsgeschichte steht der Grosse Rat nun vor der Situation, dass er zwar der Exekutive den abschliessenden Entscheid über die Zulässigkeit des Hochhauses abnehmen soll, dass er aber andererseits dieses Hochhaus kaum mehr ernsthaft in Frage stellen kann, weil nämlich die Projektierungsarbeiten schon fast abgeschlossen sind und bereits rund CHF 20 Mio. gekostet haben. Würde der Grosse Rat den nun vorliegenden Bebauungsplan nicht genehmigen, so würden diese bereits getätigten Planungsinvestitionen (die zur Hälfte vom Kanton Basel-Landschaft bezahlt wurden) weitgehend nutzlos. Auch wenn der Entscheid, die Zulässigkeit des vorgesehenen Hochhauses in einem Bebauungsplan explizit festzuhalten, aufgrund der quartierunüblichen Dimension dieses Gebäudes zweifellos richtig ist, ist die Ausgangslage für den Grossen Rat nun unbefriedigend. Der Bebauungsplan hätte dem Grossen Rat schon kurz nach dem Abschluss des Projektwettbewerbs (d.h. in der zweiten Hälfte des Jahres 2010) vorgelegt werden sollen (zumal etwa im Hochhauskonzept des Bau- und Verkehrsdepartements vom Juni 2010 bereits eine Visualisierung des hier zur Diskussion stehenden Life Sciences Hochhauses abgebildet ist).

#### c) Baukredit, betriebliche Folgekosten

Für die Realisierung des im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Life Sciences Hochhauses werden weitere Beschlüsse der Parlamente der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft erforderlich sein. Der entsprechende Ratschlag liegt seit kurzer Zeit vor (Ratschlag Nr. 12.1870.01 betreffend Gewährung eines Darlehens an die Universität Basel für den Neubau des Biozentrums). Mit diesem Ratschlag, der nicht Gegenstand des vorliegenden Berichts ist, sondern noch separat behandelt werden muss, beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat die Gewährung eines Darlehens an die Universität Basel von CHF 158.2 Mio.<sup>1</sup> sowie die Berücksichtigung der die betrieblichen und finanziellen Folgekosten des Neubaus Biozentrum ab Betriebsbeginn im 2017 im Globalbeitrag der Universität ab 2017. Im gleichen Sinne soll auch der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliessen.

#### 4. Städtebauliche Überlegungen

Der Bebauungsplan sieht in den Baufeldern 2 und 3 Baukörper vor, die entweder dem Bestand entsprechen (Baufeld 3) oder sich im Hinblick auf das maximal zulässige Volumen ohne weiteres in die Struktur der umliegenden Baukörper einfügen (Baufeld 2). Auf dem Baufeld 2 ist insbesondere vorgesehen, dass an der Klingelbergstrasse und an der Schanzenstrasse nicht höher als fünf Stockwerke gebaut werden darf; die im Innenbereich (unter Einhaltung des Lichteinfallswinkels zur jeweils gegenüberliegenden Strassenseite) vorgesehene maximale Höhe von acht Geschossen ist ohne weiteres vertretbar.

Unter städtebaulichen Aspekten bemerkenswert ist hingegen das auf dem Baufeld 1 vorgesehene Hochhaus.

Wie im Ratschlag zutreffend ausgeführt wird, fügt sich das Hochhaus mit seiner vergleichsweise massvollen Höhe von 74 m sehr gut in seine unmittelbare Umgebung ein. Es erscheint in der Spitalstrasse in einer "Abfolge grossvolumiger, öffentlicher Neubauten mit grosszügigen, teilweise begrünten Aussenräumen, die sich zum Strassenraum öffnen" (Ratschlag, S. 14); in diese Abfolge integriert sich das neue Hochhaus gut. Das Hochhaus ist auf dem quadratischen Baufeld 1 so zentriert, dass rund herum Freifläche entsteht. Zusätzlichen Freiraum gewährt der unmittelbar gegenüber liegende (seit Juni 2010 so bezeichnete) Tschudi-Park. Eine sinnvolle nahörtliche Abstimmung mit der auf dem Baufeld 4 noch zu planenden Bebauung dürfte gewiss möglich sein. Auch mit dem (zu sanierenden oder durch einen Neubau mit identischem Volumen zu ersetzenden) Biozentrum vermag das neue Hochhaus zu harmonieren, ist doch das Biozentrum ebenfalls ein grossvolumiges Gebäude, das mit dem Life Sciences Hochhaus als Kubus ebenbürtig interagieren kann.

In der Fernwirkung integriert sich das neue Hochhaus jedoch weniger selbstverständlich in das Stadtbild. Insbesondere in der Perspektive vom Kleinbasel aus hat der Baukörper keinen Bezug zur vorgelagerten Häuserzeile am Rheinufer. Das St. Johannis-Tor wird vollends zur Bedeutungslosigkeit degradiert. Dass das Hochhaus mit den Münstertürmen in einen Dialog treten soll, wie es im Ratschlag auf S. 16 heisst, ist schwer vorstellbar und wird jedenfalls nur aus ganz ausgesuchten Perspektiven erlebbar sein. Insgesamt kann das vorgesehene Hochhaus aus der Fernwirkung bestenfalls als erträglich bezeichnet werden, und auch dies nur, weil es erstens eine massvolle Höhe nicht überschreitet und zweitens genügend Abstand vom historischen Stadtkern hat. Es kann zudem keinesfalls als Präjudiz für den Bau eines weiteren Hochhauses auf dem Areal des Universitätsspitals verstanden werden.

---

<sup>1</sup> Abzüglich der erwarteten Bundessubventionen (Prognose: CHF 34.3 Mio.) und zuzüglich der erwarteten Finanzierungskosten während der Projektphase (Prognose: CHF 5.6 Mio.).

Der vorgesehene Standort des Life Sciences Hochhauses ist im Hochhauskonzept des BVD vom Juni 2010 als für Hochhäuser geeigneter Standort ausgewiesen. Insofern ist der nun vorgelegte Bebauungsplan konzeptkonform. Jedoch ist schon aus dem Hochhauskonzept keine im eigentlichen Sinne konzeptionelle Begründung ersichtlich, weshalb dieser Standort für Hochhäuser geeignet sein soll. Vielmehr scheint der Standort deshalb Eingang in das Konzept gefunden zu haben, weil an diesem Ort ein Grundeigentümer (nämlich die öffentliche Hand) eine erhebliche Landreserve und einen hohen Nutzungsdruck hat.

Diese Art der bedürfnisorientierten Stadtplanung soll hier aber nicht kritisiert werden. Sie ist nicht a priori schlecht; sie dürfte jedenfalls die einzige sein, die realistischerweise möglich ist. Ehrlicher Weise muss eine staatliche Hochhaus-Planung sich im Rahmen eines bereits dicht gebauten und weitgehend kleinteilig parzellierten Stadtgebiets darauf konzentrieren, Rahmenbedingungen vorzugeben, innerhalb derer Nutzungsverdichtungen zulässig sein sollen. Dass dabei einerseits besonders geeignete Standorte (wie etwa Flussufer, Ränder von Gleisfeldern oder Brückenköpfe) ausgewiesen werden, ist gewiss sinnvoll. Andererseits aber werden weitere Standorte von Hochhäusern sich auch an Orten ergeben, die nicht im eigentlichen Sinne konzeptionell begründet werden können, sondern ganz einfach deshalb zur Diskussion stehen, weil ein bestimmter Akteur (etwa ein grosses Unternehmen oder eine staatliche Institution) an einem bestimmten Ort eine geeignete Landreserve und ein hohes Nutzungsbedürfnis hat. Für solche Fälle darf und muss die konzeptionelle staatliche Planung sich darauf konzentrieren, Kriterien vorzugeben, anhand derer entschieden werden kann, ob ein bestimmtes Vorhaben realisiert werden kann oder nicht. Solche Kriterien können etwa die Plausibilität des konkreten Nutzungsbedürfnisses, die Eignung des Standorts im Hinblick auf die unmittelbare Umgebung und die Person der vorgesehenen Bauherrschaft sein. Die BRK hat sich beispielsweise in ihrem Bericht zum Bebauungsplan betreffend Hochhaus der F. Hoffmann-La Roche AG bereits in diesem Sinne geäußert (Bericht Nr. 10.1156.02, S. 4 f.).

Kann ein konkretes Hochhausprojekt unter solchen Aspekten als grundsätzlich möglich erachtet werden, ist in der Planung sicherzustellen, dass das Gebäude sich insbesondere im weiträumigen Zusammenhang in das Stadtbild einfügt. Dass dabei das Stadtbild nicht verschönert wird, ist bis zu einem gewissen Grad in Kauf zu nehmen, wenn im Hinblick auf den schonenden Umgang mit der unbebauten Natur am Ziel der baulichen Verdichtung des Stadtgebiets festgehalten werden soll. In jedem Fall aber muss die ästhetische Qualität des Stadtbilds vor übermässigen Beeinträchtigungen geschützt werden; diese Anforderung setzt etwa dem Hochhausbau in der nächsten Umgebung des historischen Stadtkerns enge Grenzen.

Nach Auffassung der BRK vermag das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende Projekt für ein neues Life Sciences Hochhaus der Universität Basel diesen Kriterien zu genügen. Insbesondere ist die eher beeinträchtigende Wirkung, die das Gebäude in der Fernwirkung auf das Stadtbild haben könnte, im Hinblick auf das hohe Interesse an der Entwicklung der Universität und am Forschungsstandort Basel in Kauf zu nehmen.

## **5. Weitere Aspekte**

Die BRK erkundigte sich, ob die Zahl der vorgesehenen gedeckten Veloabstellplätze den zu erwartenden Bedürfnissen genüge. Das BVD erläuterte, dass die Zahl der Veloabstellplätze aufgrund der Anzahl Personen, die sich im Gebäude aufhalten sollen, und gemäss der einschlägigen Norm des Schweizerischer Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) berechnet wurde und gemäss diesen Vorgaben genügen sollte. Je nach Saison (Unibetrieb bzw. Semesterferien) werde aber die Zahl der im Gebäude ein- und ausgehenden Personen erheblich schwanken. Es kann naturgemäss nicht ausgeschlossen werden, dass es einmal

zu Engpässen kommt. Aber in der unmittelbaren Nähe der Gebäude besteht genügend Freifläche, um im Falle eines signifikanten Mehrbedarfs reagieren zu können.

Die Zahl der Autoabstellplätze liegt signifikant unter derjenigen Zahl, die gemäss Parkplatzverordnung zulässig wäre. Dies liegt einerseits daran, dass die Universität mit der Vergabe von Autoparkplätzen bewusst zurückhaltend sein will, und andererseits daran, dass das grosse Platzbedürfnis für universitätsspezifische Nutzungen gar nicht mehr Autoeinstellplätze zulässt. Aus diesem Grund ist es auch nicht möglich, oberirdische öffentliche Parkfelder aufzuheben und in die Autoeinstellhalle des neuen Hochhauses zu verlegen.

## **6. Schlussbemerkungen und Antrag**

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig ohne Enthaltungen, dem nachfolgenden Beschlussantrag zuzustimmen. Die BRK hat ihren Kommissionspräsidenten zum Sprecher bestimmt.

3. Dezember 2012

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident

A handwritten signature in black ink that reads "A. Albrecht". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Dr. Andreas C. Albrecht

# Grossratsbeschluss

betreffend

## **Hochschulareal St. Johann, Campus Schällemätteli (Geviert zwischen Schanzen-, Spital-, Pestalozzi- und Klingelbergstrasse)**

(vom ...)

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>, und nach Einsichtnahme in den Ratsschlags des Regierungsrats Nr. 12.1242.01 vom 15. August 2012 und in den Bericht Nr. 12.1242.02 seiner Bau- und Raumplanungskommission vom 20. November 2012, beschliesst:

### **I. Zonenänderung**

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'661 des Hochbau- und Planungsamts vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

### **II. Aufhebung Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 102 Biozentrum, Klingelbergstrasse, Pestalozzistrasse aus dem Jahr 1967 wird aufgehoben.

### **III. Bau- und Strassenlinienplan**

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'665 vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

### **IV. Lärmempfindlichkeitsstufen**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 13'664 vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

### **V. Festsetzung eines Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 13'660 (a und b) vom 14. Juni 2012 wird verbindlich erklärt.

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

1. Bebauung Teil I
  - 1.1 Bauliche Nutzung, Bebauung
    - a. Die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder 1 bis 3 beträgt 103'000 m<sup>2</sup>; diese ist der Lehre und Forschung vorbehalten. Die maximalen oberirdischen Bruttogeschossflächen verteilen sich wie folgt:  
Baufeld 1: 34'000 m<sup>2</sup>  
Baufeld 2: 27'500 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

Baufeld 3: 41'500 m<sup>2</sup>

- b. Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig, soweit dadurch auf keinem Baufeld die zulässige Bruttogeschossfläche um mehr als 10% überschritten wird und eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.

#### 1.2 Bauhöhen Baufelder 1, 2 und 3

Es gelten folgende maximalen Gebäude- und Wandhöhen:

- a. Baufeld 1: Die maximale Gebäudehöhe ist 333.00 m ü.M.
- b. Baufeld 2: Die maximale Wandhöhe ist unter Berücksichtigung eines 45° Lichteinfallswinkels 283.50 m ü.M. entlang der Klingelberg- und Schanzenstrasse; sonst gilt eine maximale Gebäudehöhe von 297.00 m ü.M.
- c. Baufeld 3: Die maximale Gebäudehöhe ist unter Berücksichtigung eines 50° Lichteinfallswinkels zur Klingelbergstrasse 299.50 m ü.M.

#### 1.3 Besondere Bestimmungen

- a. Baufeld 1: Im gekennzeichneten Bereich ist eine flächige, unterirdische Bebauung zulässig.
- b. Baufeld 2: Die Gebäudeecke Schanzen-/Klingelbergstrasse darf im bezeichneten Bereich ab einer minimalen Höhe von 4.5 m über das Baufeld herausragen. Für eine allfällige Auskragung ist ein oberirdisches Überbaurecht über Allmend einzuräumen.
- c. Baufeld 2/3: Zwischen Baufeld 2 und 3 sind im bezeichneten Bereich ober- und unterirdische bauliche Verbindungen möglich. Die Verbindungen dürfen nur als untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten. Die Erdgeschosebene ist für Durchfahrten bis zu einer Höhe von 4.5 m freizuhalten.

#### 1.4 Generelle Bestimmungen

- a. Für die Bebauung der Baufelder 2 und 3 sind jeweils Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
- b. Technische, witterungsgeschützte Dachaufbauten sind innerhalb der Mantellinien anzuordnen. Dachflächenbegrünungen können als ökologischen Ausgleich angerechnet werden.
- c. Ausserhalb der Baufelder sind Unterstände und Kleinbauten zulässig. Deren maximale Höhe beträgt 4.5 m.
- d. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufeldränder dürfen allseitig auf unbeschränkter Länge durch Vordächer und untergeordnet in Erscheinung tretende Auskragungen um maximal 2 m überschritten werden.

#### 1.5 Grünräume und Bepflanzung

Für gemäss Baumschutzgesetz geschützte Bäume, die gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Neue Bäume, die unmittelbar angrenzend an diesen Bebauungsplan auf Allmend gepflanzt werden, dürfen als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

#### 1.6 Erschliessung, Parkierung

- a. Die maximal zulässige Zahl auf der Parzelle 238/1 für ober- und unterirdische Parkplätze ist beschränkt auf 200. Ein Teiltransfer auf die Parzelle 240/1 ist möglich.

- b. Die Erschliessung für Anlieferung und zur unterirdischen Einstellhalle ist nur im gekennzeichneten Bereich zwischen Schanzen- und Klingelbergstrasse zulässig. Vorübergehend ist sie im Bereich der Pestalozzistrasse zulässig.
- c. Die minimale Zahl für Veloabstellplätze beträgt aufgrund der vorgesehenen Entwicklungen gesamthaft 830. Die Zahl reduziert sich im Umfang nicht realisierter Entwicklungen. Die Abstellplätze können verteilt auf die jeweiligen Baubereiche ober- und unterirdisch angeordnet werden. Falls diese dort nicht angeordnet werden können, dürfen sie auf einem anderen Baubereich oder ausnahmsweise mit guter Gestaltung auf Allmend erstellt werden.
- d. Zwischen Schanzenstrasse und Pestalozzistrasse ist in der Mitte des Areals eine durchgehende, öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vorzusehen.
- e. Im Bereich der Pestalozzi-/Klingelbergstrasse soll eine Haltestelle für den Busverkehr geprüft werden.
- f. Für die unterirdische Erschliessung ist im gekennzeichneten Bereich eine Untertunnelung der Pestalozzistrasse zulässig.

## 2. Geringfügige Abweichungen, Ausnahme

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

## VI. Abweisung einer Einsprache

Die gegen den genannten Bebauungsplan eingegangene Einsprache, die im Ratschlag aufgeführt ist, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## VII. Publikation und Referendum

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

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

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