



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

12.1341.01

BVD/P121341
Basel, 5. September 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 4. September 2012

Ratschlag

Erweiterung Hochstrasse 100 Änderung Bebauungsplan Nr. 144

**Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 144 Coop Schweiz (Areal),
Güterstrasse, Thiersteinallee, Hochstrasse, Uhlandstrasse und Tellstrasse
und Anpassung von Baulinien**

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Übersicht	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Planungsperimeter	4
3.2 Testplanung	4
3.3 Bebauungskonzept	5
4. Nutzungsplanerische Massnahmen.....	7
4.1 Bestehende baurechtliche Vorschriften	7
4.2 Bebauungsplan: Bestehende Vorschriften.....	8
4.3 Bebauungsplan: Änderungen.....	10
4.4 Neue Baulinien	12
4.5 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	13
5. Auflage- und Einspracheverfahren	13
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	13
7. Antrag	14
Entwurf Grossratsbeschluss	15

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 144 Coop Schweiz (Areal), Güterstrasse, Thiersteinallee, Hochstrasse, Uhlandstrasse und Tellstrasse sowie die Anpassung von Baulinien zu genehmigen. Diese planerischen Massnahmen sind die Grundlage für eine Erweiterung des Hauptsitzes der Rapp Gruppe und den Ausbau um ca. 110 Arbeitsplätze.

2. Übersicht

Die international tätige Rapp Gruppe vereint als Planungs- und Beratungsunternehmen fünf eigenständige Firmenbereiche mit Spezialisierung in den Themen Ingenieurwesen, Architektur, Generalplanung, Verkehrsplanung, Vermessung und Geoinformatik sowie Wärmetechnik unter einem Dach. Die Rapp Gruppe hat ihren Sitz seit mehr als 100 Jahren in Basel und möchte am Hauptsitz an der Hochstrasse 100 expandieren. Die Belegung am Stammhaus wurde schon mehrfach verdichtet. Zurzeit arbeiten dort ca. 210 Personen. Bereits heute müssen einzelne Geschäftsbereiche in Mietobjekte ausgelagert werden. Auch die Sitzungs-räumlichkeiten und Aufenthaltsbereiche entsprechen nicht mehr den Anforderungen.

Das Gebäude an der Hochstrasse 100 weist im Wesentlichen den Originalzustand aus dem Jahr 1978 auf. Der bauliche Auftritt ist zurückhaltend. Die Fassade hat ihre Lebensdauer erreicht und entspricht nicht mehr den energetischen Standards. Sie weist jedoch keine wesentlichen Mängel oder Schäden auf. Teile der Fassade des Erdgeschosses, die Aussenanlagen sowie diverse Innenbereiche wurden bereits saniert oder erneuert.

Übergeordnetes Ziel der Rapp Gruppe ist, möglichst viele Arbeitsplätze unter einem Dach an einem zentralen Ort zu vereinen und dadurch Synergien und Kontakte zwischen den einzelnen Geschäftsfeldern der Gruppe zu fördern. Dazu sollen die Arbeitsplätze um mindestens 100 ausgebaut werden. Am Hauptsitz ist eine solche Erweiterung durch den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 begrenzt. Ein Potential an Bruttogeschossflächen (BGF) besteht zwar, doch verhindern die zulässige Höhe und Geschossigkeit und insbesondere die Ausdehnung des im Bebauungsplan dargestellten Baubereichs eine Erweiterung im geplanten Umfang.

Ein erstes Projekt – eine gemäss Bebauungsplan zulässige erdgeschossige Erweiterung – konnte die nach § 58 des Bau- und Planungsgesetzes geforderte gute Gesamtwirkung nicht erreichen. Über ein Testplanungsverfahren wurde nach einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Lösung gesucht. Das nun vorliegende Projekt sieht eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um einen fünfgeschossigen Hofbau vor und dient als Grundlage für die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 144.

Der Bebauungsplans Nr. 144 umfasst ein Gebiet von der Hochstrasse bis zur Güterstrasse und beinhaltet neben dem Hauptsitz der Rapp Gruppe auch den Hauptsitz von Coop Schweiz sowie eine Geschäfts- und Wohnüberbauung entlang der Thiersteinallee. Die hier vorgeschlagene Anpassung des Bebauungsplans ändert für die anderen Arealteile nichts. Mit der Änderung wird lediglich die Voraussetzung für die Erweiterung an der Hochstrasse 100 geschaffen.

3. Erläuterungen

3.1 Planungsperimeter

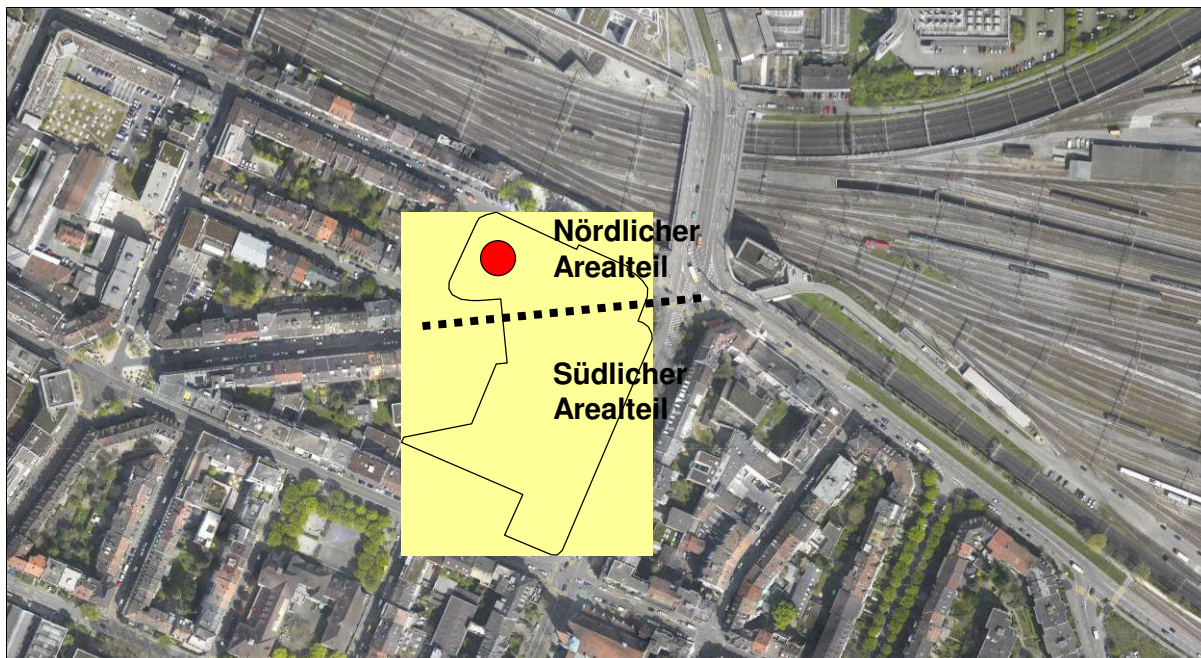


Abb. 1: Übersicht Planungsperimeter „Coop Areal“. Orthofoto BS 2010

(Ohne Massstab, Plan genordet, Perimeter Bebauungsplan = Gelb, Gebäude Rapp = Roter Punkt)

Der Planungsperimeter umfasst zwei Parzellen und eine Fläche von rund 15'600m². Das Areal kann entsprechend den beiden Parzellen in einen südlichen und einen nördlichen Bereich unterteilt werden:

- Der nördliche Arealteil (Parzelle 4/1285) befindet sich im Eigentum der Coop Immobilien AG, des Personal-Unterstützungs-Fonds der W. & J. Rapp AG und der Rapp Management AG. Er hat eine Fläche von 4'433 m². In diesem Bereich steht der Hauptsitz von Coop Schweiz mit einem 14-stöckigen Hochhaus und der Hauptsitz der Rapp Gruppe mit einem 5-geschossigen Bürobau.
- Der südliche Arealteil (Parzelle 4/1264) befindet sich im Eigentum der AXA Leben AG. Er hat eine Fläche von 11'191 m². In diesem Bereich befindet sich eine Geschäfts- und Wohnüberbauung mit drei Gebäuden. Der südliche Arealteil ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Planungsmassnahmen beschränken sich ausschliesslich auf den nördlichen Arealteil.

3.2 Testplanung

Als Folge der Beurteilung eines ersten, erdgeschossigen Erweiterungsprojekts im Rahmen eines Generellen Baubehrens wurde über ein Testplanungsverfahren nach einem städtebaulich hochstehenden Gesamtkonzept gesucht. Dabei wurde unter Mitwirkung des Planungsamts sowie zweier unabhängiger Experten in drei Workshops der Spielraum für eine Erweiterung des Gebäudes der Rapp Gruppe wie auch des Gebäudes von Coop ausgelotet.

Unter der Moderation von Beatrice Bayer Architekten und in Diskussion mit dem Begleitgremium haben die Architekten von Rapp Arcoplan, dem Architekturbereich der Rapp Gruppe, verschiedene Vorschläge entwickelt. Ziel war, ein genehmigungsfähiges, städtebaulich schlüssiges Gesamtkonzept zu finden, das als Grundlage für die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans dienen kann.

Das Verfahren hat eine Auswahl spannender Vorschläge hervorgebracht, die in einer Überarbeitungsrunde zur nun vorliegenden Variante „Hofbau“ verdichtet werden konnten. Das Testplanungsverfahren hat aber auch gezeigt, dass eine städtebaulich überzeugende Variante innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes, die gleichzeitig alle Zielvorgaben der Nutzer bezüglich Anzahl Arbeitsplätze und die Anbindung an den Bestand gleichzeitig erfüllt, nicht möglich ist. Eine Erweiterung kann nur mit einer Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 144 realisiert werden.

Die Firma Coop Schweiz, die ebenfalls am Verfahren beteiligt war, hat im Anschluss an die Studie und gestützt auf weitergehende eigene Untersuchungen auf eine Erweiterung des Hochhauses und somit auf eine Anpassung des Bebauungsplans in diesem Bereich verzichtet. Dabei ist sich Coop bewusst, dass mit Blick auf die durch das Raumplanungsrecht geforderte Planbeständigkeit in naher Zukunft nicht mit einer weiteren Anpassung des Bebauungsplans gerechnet werden kann.

3.3 Bebauungskonzept

Als Resultat des Testplanungsverfahrens und mit Blick auf eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Lösung soll das bestehende Gebäude durch einen U-förmigen Hofbau mit fünf Vollgeschossen erweitert werden.

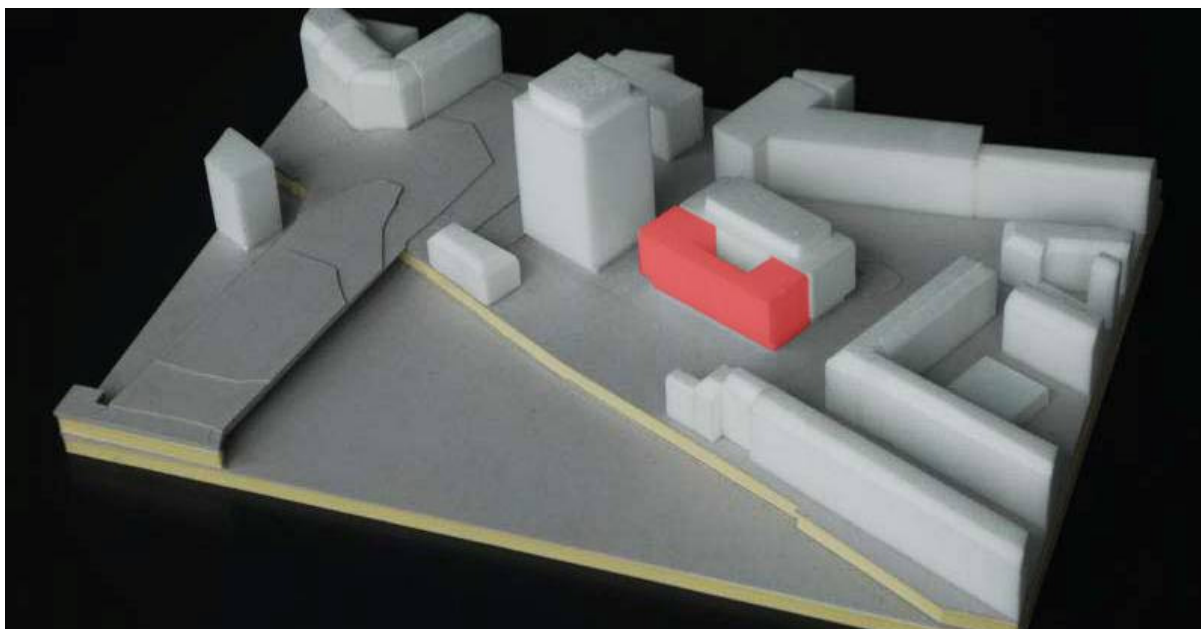


Abb. 2: Situation mit Erweiterungsbau. Modellbild

Quelle: Erweiterung Rapp / Coop Hochstrasse 100, Basel, Abschlussbericht Testplanung, 2010

Bei diesem Ansatz verschmelzen das bestehende Gebäude und der Erweiterungsbau zu einer neuen Grossform. Das Gebäude bleibt dabei ein Solitärbau, losgelöst von der Blockrandstruktur des Gundeldingerquartiers. Zusammen mit dem Coop-Hochhaus entsteht eine veränderte, aber sehr plausible Gesamtordnung am Brückenkopf und führt städtebaulich zu einer Klärung des grösseren Kontextes inkl. des Gleisraums. Dabei kommt auch der bereits der Grünzone zugewiesenen Fläche zwischen der Hochstrasse und den Geleisen, die aber zurzeit noch teilweise bebaut ist, eine Bedeutung zu. Es bestehen von der vorliegenden Planung unabhängige Bestrebungen, das auf dieser Fläche bestehende Gebäude abzureissen und die gesamte Grünzone neu und hochwertig zu gestalten.

Die Testplanung hat gezeigt, dass dieser Standort mit Dienstleistungsnutzung verdichtet werden kann, ohne das Wohnumfeld zu beeinträchtigen. Es entstehen ca. 110 neue Arbeitsplätze mit idealer Anbindung an das Gebäude auf allen Ebenen. Noch ist offen, ob mit der Erweiterung der bisherige Eingang von der Tellstrasse an die Hochstrasse verlegt wird.

Durch das Vorrücken an die Hochstrasse wird heutiger Freiraum überbaut. Diese Grünfläche auf unterkellierter Fläche ist auf Grund ihres erhöhten Niveaus gegenüber der Hochstrasse räumlich nicht befriedigend und stellt für Rapp z. Z. keinen hohen Nutzwert dar. Das Gundeldinger Quartier ist mit öffentlichen und privaten Grünflächen unterversorgt, wichtig ist die Erhaltung von möglichst vielen und attraktiven Grünflächen. Die Qualität der verbleibenden Grün- und Freiräume auf der Parzelle muss deshalb durch eine hochwertige Gestaltung aufgewertet werden, um so einen Mehrwert für das Quartier und die Öffentlichkeit zu generieren.

Mit dem Neubau werden auch an die Energieeffizienz hohe Ansprüche gestellt. Bereits durch die kompakte Bauform des Anbaus werden die Bedingungen für einen tiefen Wärmebedarf geschaffen. Hauptenergiequelle bleibt die bereits heute genutzte Fernwärme. Aufgrund der Mixform von Alt- und Neubau ist die Festlegung eines Energiestandards nicht sinnvoll. Der Neubauteil für sich betrachtet soll jedoch Minergie-Standard erreichen. Der dämmtechnische Eingriff im Altbau richtet sich nach wirtschaftlichen Kriterien und wird im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehende baurechtliche Vorschriften

Der Hauptsitz von Rapp befindet sich in der Zone 5a und unterliegt dem Bebauungsplan Nr.144 aus dem Jahr 1994. Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit des Areals detailliert, wobei die beiden Gebäude „Coop“ und Rapp“ nur als Bestand übernommen wurden.

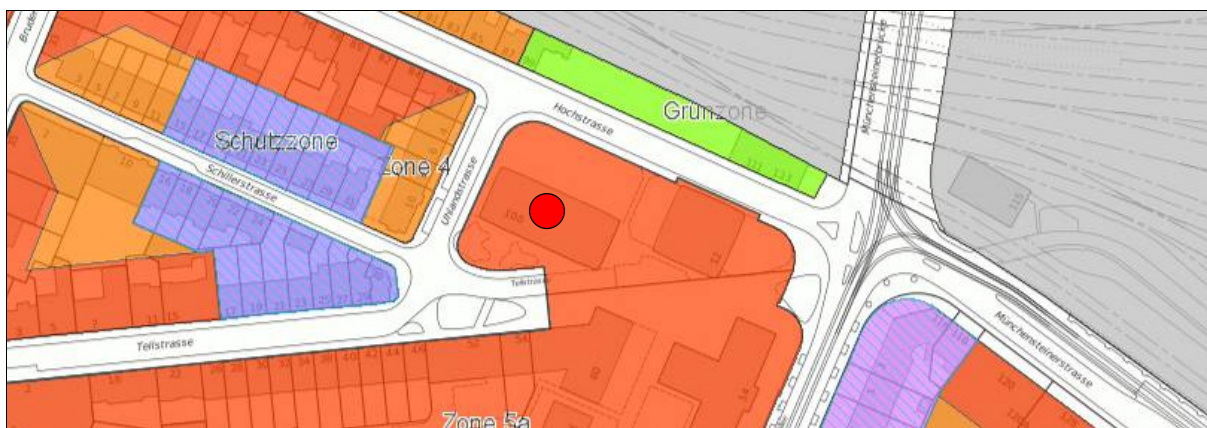


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan. Gebäude Rapp = Roter Punkt

Quelle: GeoViewer Kanton Basel-Stadt, 2012 (Ohne Massstab, Plan genordet)

Der Bebauungsplan Nr. 144 löste 1994 den Bebauungsplan Nr. 112 aus dem Jahr 1972 ab, der die beiden Geschäftshäuser „Coop“ und „Rapp“ sowie eine Bebauung entlang der Thiersteinallee vorsah. Die beiden Geschäftshäuser wurden entsprechend den Vorgaben dieses Bebauungsplans Nr. 112 realisiert. Für die erst in den '90 er Jahren geplante Geschäfts- und Wohnüberbauung entlang der Thiersteinallee musste der Bebauungsplan überarbeitet bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 144 ersetzt werden.

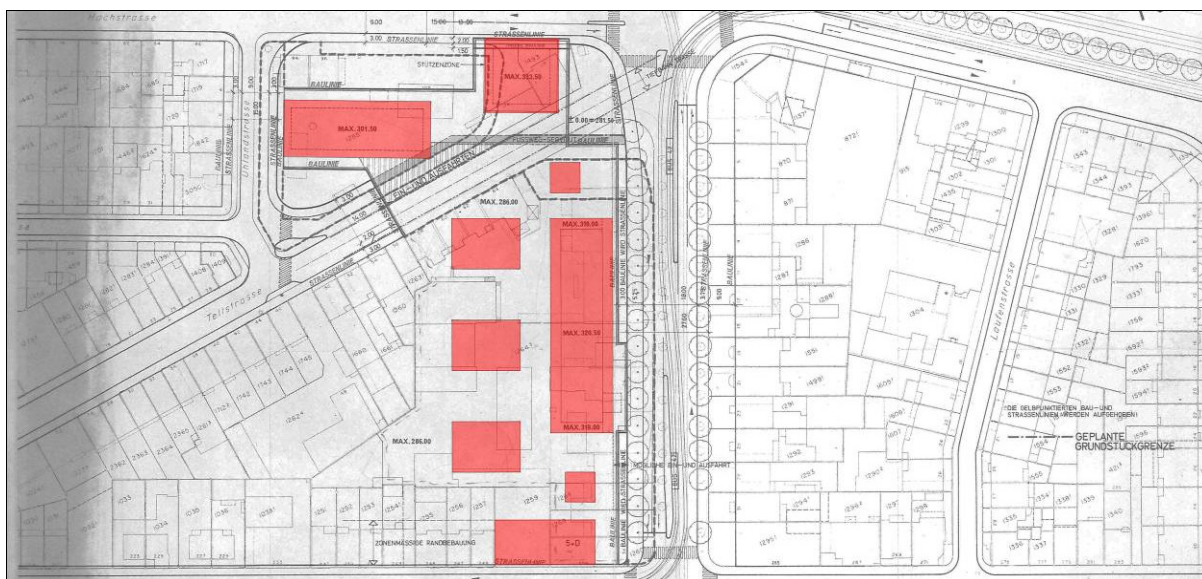


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 112, Plan Nr. 9'739 aus dem Jahr 1972

(Ohne Massstab, Plan nicht genordet, Baufelder zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)

4.2 Bebauungsplan: Bestehende Vorschriften

Für ein besseres Verständnis der beantragten Änderungen am Bebauungsplan Nr. 144 sollen hier die bestehenden Vorschriften vollständig aufgeführt werden.

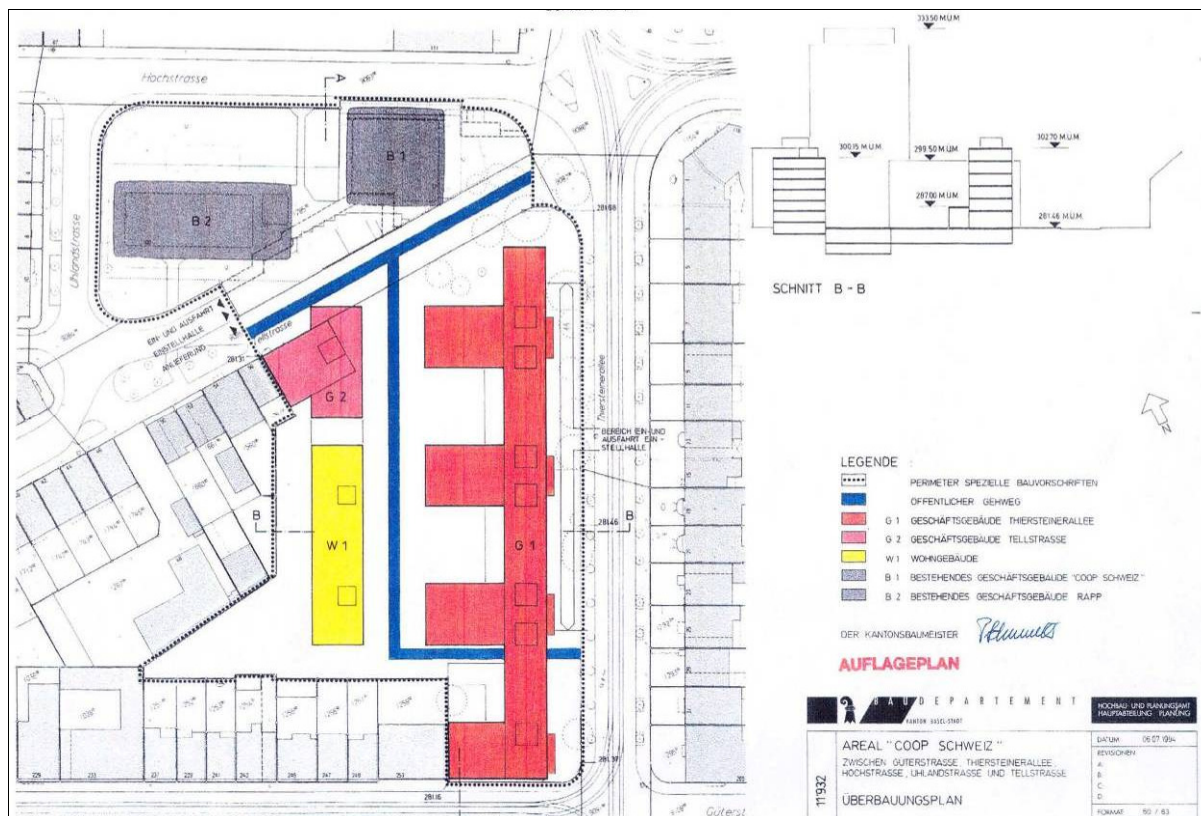


Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 144, Plan Nr. 11'932 aus dem Jahr 1994. (Ohne Massstab, Plan nicht genordet)

2.1. Allgemeines

- 2.1.1. Auf dem Areal kann in den Neubauten G1, G2 und W1 eine oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 23'500 m² verwirklicht werden. Es müssen mindestens 3'500 m² BGF Wohnnutzung realisiert werden. Im Weiteren sind maximal 18'700 m² BGF Büronutzung sowie zusätzlich 1'300 m² BGF quartierbezogene Dienstleistungsnutzung oder Wohnungen zulässig.
- 2.1.2. Über dem obersten Geschoss sind Treppen, Lüftungsanlagen und Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,50 m sowie offene und gedeckte Dachterrassen und offene Geländer zulässig. Mit Ausnahme der offenen Geländer müssen diese Bauteile um das Mass ihrer Höhe hinter den Strassenfassaden zurückliegen. Die Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- 2.1.3. Innerhalb des Areals darf die Linie des Lichtraumprofils ausnahmsweise eine Neigung bis höchstens 60% aufweisen.
- 2.1.4. 50% der Parzellenflächen dürfen nicht überbaut werden.
- 2.1.5. Für die Neubauten dürfen zusätzlich zur bestehenden Einstellhalle 210 unterirdische und acht oberirdische der Anlieferung dienende LKW- und PW- Parkplätze erstellt werden. In der Einstellhalle sind mindestens vier Behindertenparkplätze vorzusehen.
- 2.1.6. Die Erschliessung erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichnete, im Bereich Schillerstrasse / Tellstrasse bestehende Ein- und Ausfahrt sowie über eine zusätzli-

che Ein- und Ausfahrt in dem im genannten Plan bezeichneten Bereich an der Thiersteinallee.

- 2.1.7. Die Neubauten sind behindertengerecht (hindernisfrei) auszuführen.*
- 2.1.8. Die Zufahrtsflächen für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste sind zweckentsprechend zu dimensionieren. Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass keine Motorfahrzeuge parkiert werden.*
- 2.1.9. Innerhalb der im Überbauungsplan eingezeichneten Bereiche müssen Fusswege angelegt werden. Die Breite des öffentlichen Fussweges in der Achse Tellstrasse beträgt mindestens 3,00 m.*
- 2.1.10. Der Fussweg zur Ecke Güterstrasse / Thiersteinallee ist ein privater Weg, mindestens 2,50 m breit und tagsüber öffentlich begehbar, während er nachts geschlossen werden kann.*

2.2. Geschäftsgebäude G1 entlang der Thiersteinallee

- 2.2.1. Zulässig sind sechs Vollgeschosse für Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 302,70 m ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff.2.1.2.).*
- 2.2.2. Über die Baulinie dürfen maximal vier Risalite bis zu je 14,00 m Breite und einer Tiefe von maximal 3,00 m vorragen.*
- 2.2.3. Bei der Gestaltung der Fassade ist besondere Sorgfalt anzuwenden und auf die auf der gegenüberliegenden in der Schutzzone (Heiliggeist-Kirche) und Schonzone (östliche Seite der Thiersteinallee) gelegenen Gebäude Rücksicht zu nehmen.*

2.3. Geschäftsgebäude G2 entlang der Tellstrasse

- 2.3.1. Zulässig sind sechs Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 302,0 m Ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).*

2.4. Wohngebäude W1 im Hof

- 2.4.1. Zulässig sind sechs Vollgeschosse für Wohnnutzung. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 300,15 m Ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).*
- 2.4.2. Der Gebäudeabstand zwischen den Blöcken G2 und W1 beträgt mindestens 5,00 m. Dieser Zwischenraum kann erdgeschossig bis auf die Kote 287,00 m ü. M. überbaut werden.*

2.5. Bestehende Geschäftsgebäude B1 („Coop Schweiz“) und B2 („Haus Rapp“)

- 2.5.1. Die Bruttogeschossfläche der Gebäude B1 und B2 beträgt 18'275 m.*
- 2.5.2. Für das Gebäude B1 sind fünfzehn Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 333,50 m Ü. M festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).*
- 2.5.3. Für das Gebäude B2 sind sechs Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 301.50 m ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff 2.1.2.).*
- 2.5.4. Im Bereich der Gebäude dürfen erdgeschossige Anbauten erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 287,00 m ü. M. festgesetzt.*
- 2.5.5. Die BGF der Anbauten ist in der BGF der Neubauten gemäss Ziff. 2.1.1. inbegriffen.*

3. **Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.**

4.3 Bebauungsplan: Änderungen

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Im vorliegenden Fall ist der Zweck der Bebauungsplanänderung, die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des Hauptsitzes der Rapp Gruppe zu schaffen. Mit der Erweiterung kann der Ausbau des Hauptsitzes um rund 110 Arbeitsplätze unterstützt und gleichzeitig eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation erreicht werden.

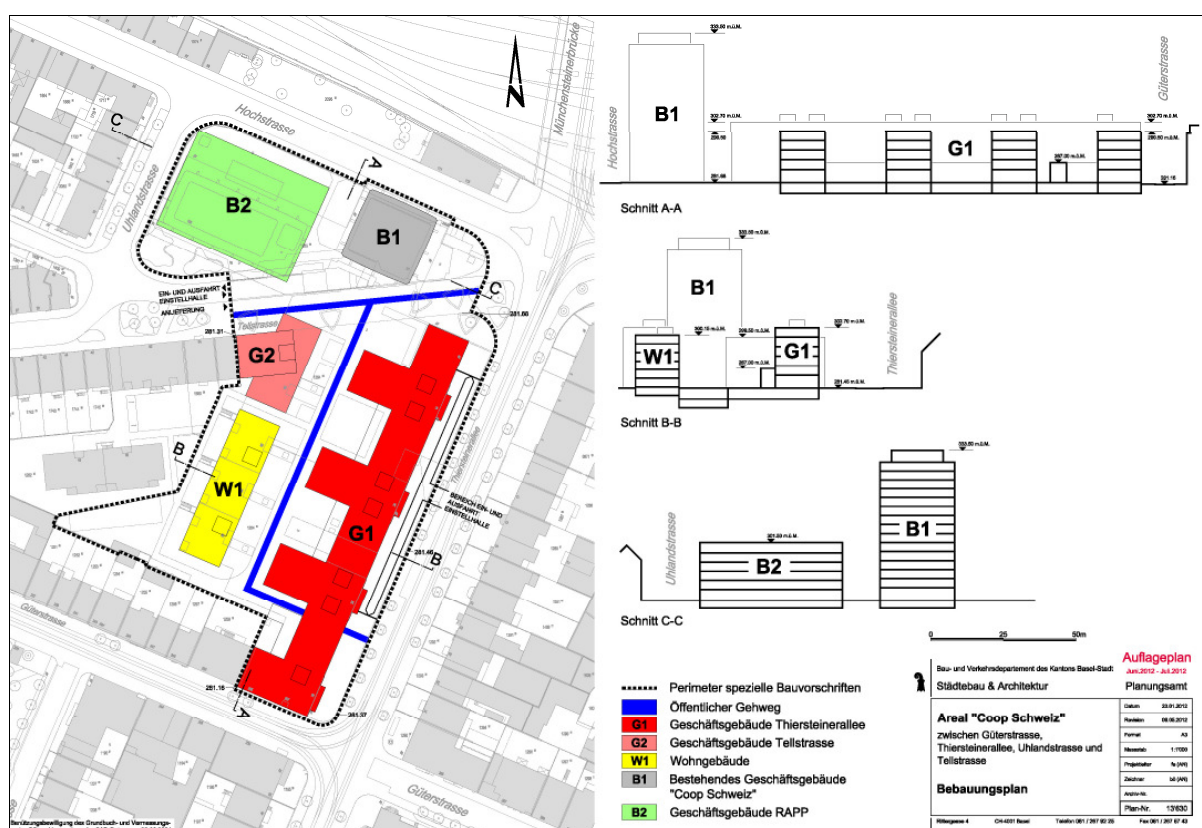


Abb. 6: Neuer Bebauungsplan Nr. 144, Plan Nr. 13'360 aus dem Jahr 2012. (Ohne Massstab, Plan genordet)

Um den geplanten Erweiterungsbau auch im Bebauungsplan Nr. 144 abbilden zu können, sind nur wenige Änderungen notwendig, die zudem keinen Einfluss auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplans haben. Der Bebauungsplan ist bereits heute klar in zwei Bereiche getrennt. Die Vorschriften 2.1 bis 2.4.2. regeln die Geschäfts- und Wohnüberbebauung im südlichen Arealteil. Ausnahmen bilden die Vorschriften 2.1.3. „Lichteinfall von 60°“ und 2.1.4. „Freifläche“. Die Erweiterung hat im Bereich zum Coop-Hochhaus keine Fenster, die anrechenbares Licht benötigen. Mit der Erweiterung sinkt aber die Freifläche für die nördliche Parzelle auf knapp 46%. Durch eine spezielle neue Regelung im Bebauungsplan (siehe weiter unten) muss diese allgemeine Bestimmung nicht berührt werden.

Das Geschäftsgebäude B2 beeinträchtigt trotz der geplanten Erweiterung aufgrund seiner solitären Lage die Nachbarliegenschaften nicht. Es werden auch keine zusätzlichen Parkplätze erstellt. Somit ist nicht mit parkplatzverursachten Mehrverkehr zu rechnen.

Es müssen also nur unter Ziff. 2.5. des Bebauungsplans Änderungen vorgenommen werden. Der Fokus liegt dabei auf einer Vereinfachung der Regeln, die damit erreicht wird, dass ausschliesslich der Baubereich, die Höhe und die Geschosszahl geregelt werden. Dieses Vorgehen eignet sich für das bestehende Gebäude B1 „Coop“ genauso wie für das Gebäude B2 „Rapp“ inklusive der Erweiterung.

Der Grossratsbeschluss *betreffend Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass von speziellen Bauvorschriften für das Coop Schweiz Areal zwischen Güterstrasse, Thiersteinerallee, Hochstrasse, Uhlandstrasse und Tellstrasse vom 15. Dezember 1994* wird daher wie folgt geändert:

Ziff. 1. Bebauungsplan erhält folgende neue Fassung:

Der Überbauungsplan Nr. 11'932 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 6. Juli 1994 wird aufgehoben. An dessen Stelle wird der Bebauungsplan Nr. 13'630 des Planungsamts vom 23. Januar 2012 verbindlich erklärt.

Ziff. 2. samt Titel erhält folgende neue Fassung:

Bebauungsplan

Für das im Bebauungsplan Nr. 13'630 des Planungsamts vom 23. Januar 2012 bezeichnete Gebiet werden folgende Vorschriften erlassen:

Der Überbauungsplan Nr. 11'932 aus dem Jahr 1994 zeichnet exakt die Fassade des bestehenden Gebäudes nach. Damit die Erweiterung ermöglicht werden kann, muss der Baubereich B2 „Geschäftsgebäude Rapp“ um den Erweiterungsbau vergrössert werden. Zudem wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans auch die Chance wahrgenommen, den alten, nur noch als Kopie vorhandenen Plan durch einen aktuellen, digital gezeichneten Plan zu ersetzen. Aus diesem Grund wird der Plan Nr. 11'932 aufgehoben und durch den Plan Nr. 13'630 ersetzt. Für die übrigen Baubereiche ändert sich dadurch jedoch nichts. Die Inhalte werden 1:1 übernommen. Für das bessere Verständnis wird der Plan neu mit einem Schnitt C-C ergänzt, der die Vorschriften zur Höhe und Geschossigkeit der Gebäude „Coop“ und „Rapp“ erläutert.

Ziff. 2.5. neue Fassung:

Bestehende Geschäftsgebäude B1 ("Coop Schweiz") und B2 ("Haus Rapp").

Ziff. 2.5. des Bebauungsplans Nr. 144 spricht von den „bestehenden“ Geschäftsgebäuden B1 und B2. Mit der Erweiterung des Rapp-Gebäudes trifft diese Aussage nicht mehr zu und ist für die Verständlichkeit der Vorschriften auch nicht massgebend. Der Zusatz „Bestehende“ wird daher gestrichen.

Ziff. 2.5.1. wird ersatzlos gestrichen.

~~2.5.1. Die Bruttogeschossfläche der Gebäude B1 und B2 beträgt 18'275 m.~~

Mit der Erweiterung des Rapp-Gebäudes wird diese Zahl einerseits nicht mehr aktuell sein und andererseits konnte diese Fläche bereits heute, aufgrund der Beschränkung der Höhe, der Geschosshöhe und des Baubereichs nicht ausgeschöpft werden. Zudem wird die Erweiterung und der Bestand bereits durch den Baubereich, die Höhenbegrenzung und die maximale Geschosshöhe ausreichend definiert. Eine zusätzliche Angabe der BGF ist nicht mehr nötig. Die Vorschrift kann somit für beide Gebäude „Coop“ und „Rapp“ gestrichen werden.

Ziff. 2.5.4. wird ersatzlos gestrichen.

~~**2.5.4. Im Bereich der Gebäude dürfen erdgeschossige Anbauten erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 287,00 m ü. M. festgesetzt.**~~

Ziff. 2.5.5. wird ersatzlos gestrichen.

~~**2.5.5. Die BGF der Anbauten ist in der BGF der Neubauten gemäss Ziff. 2.1.1. inbegriffen.**~~

Das erste Erweiterungsprojekt der Rapp Gruppe hat gezeigt, dass erdgeschossige Anbauten nicht zu einer befriedigenden Gesamtlösung führen. Mit der nun angestrebten 5-geschossigen Erweiterung wird der Spielraum für weitere Anbauten faktisch auf Null reduziert. Die Vorschriften 2.5.4. und 2.5.5. können aus diesem Grund ersatzlos gestrichen werden.

Es wird folgende neue Ziff. 2.5.6. beigefügt:

2.5.6. Die Gestaltung des Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die gemäss Ziff. 2.1.4. erforderliche Freifläche und die nach den allgemeinen Grundsätzen als Garten oder Grünfläche anzulegende Fläche darf unterschritten werden, wenn sie gemäss einem Gesamtkonzept hochwertig gestaltet und begrünt wird.

Die durch die Erweiterung erreichte Verdichtung wie auch die Art der Nutzung (Dienstleistung) führen zu einer Verkleinerung der Freifläche und zu anderen Bedürfnissen an die Aussenraumgestaltung, als sie durch die Grundordnung geregelt werden. Die Erschliessung, wie auch die repräsentative Eingangssituation und der öffentliche Charakter des privaten Aussenraumes machen einen differenzierten Umgang mit der Gestaltung der Aussenflächen notwendig. Aus diesem Grund soll die in Vorschrift 2.1.4. des Bebauungsplans geforderte Freifläche von 50% sowie die gemäss §52 BPG geforderte Grünfläche von 2/3 unterschritten werden dürfen, wenn dafür der Aussenraum nach einem Gesamtkonzept hochwertig gestaltet und begrünt wird. Die rein quantitative Regelung soll durch eine qualitative ersetzt werden. So kann sichergestellt werden, dass auch mit reduzierter Frei- und Grünfläche der Wert des Aussenraumes hoch bleibt. Dabei ist aber darauf zu achten, dass möglichst grosse, zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden und Baumstandorte gute Bedingungen aufweisen.

4.4 Neue Baulinien

Mit der Anpassung des Bebauungsplans für den Erweiterungsbau des Rapp-Gebäudes muss auch die Baulinie in diesem Bereich angepasst werden. Da der Bebauungsplan die Ausdehnung des Gebäudes abschliessend definiert und keine erdgeschossigen Anbauten mehr zulässig sind, kann die Baulinie auf die Parzellengrenze vorverlegt werden.

Mit Blick auf das planerische Gesamtpaket wird im vorliegenden Fall auch die Anpassung der Baulinie koordiniert mit dem Bebauungsplan gemäss § 101 Abs. 2 lit. a) BPG durch den Grossen Rat festgesetzt.

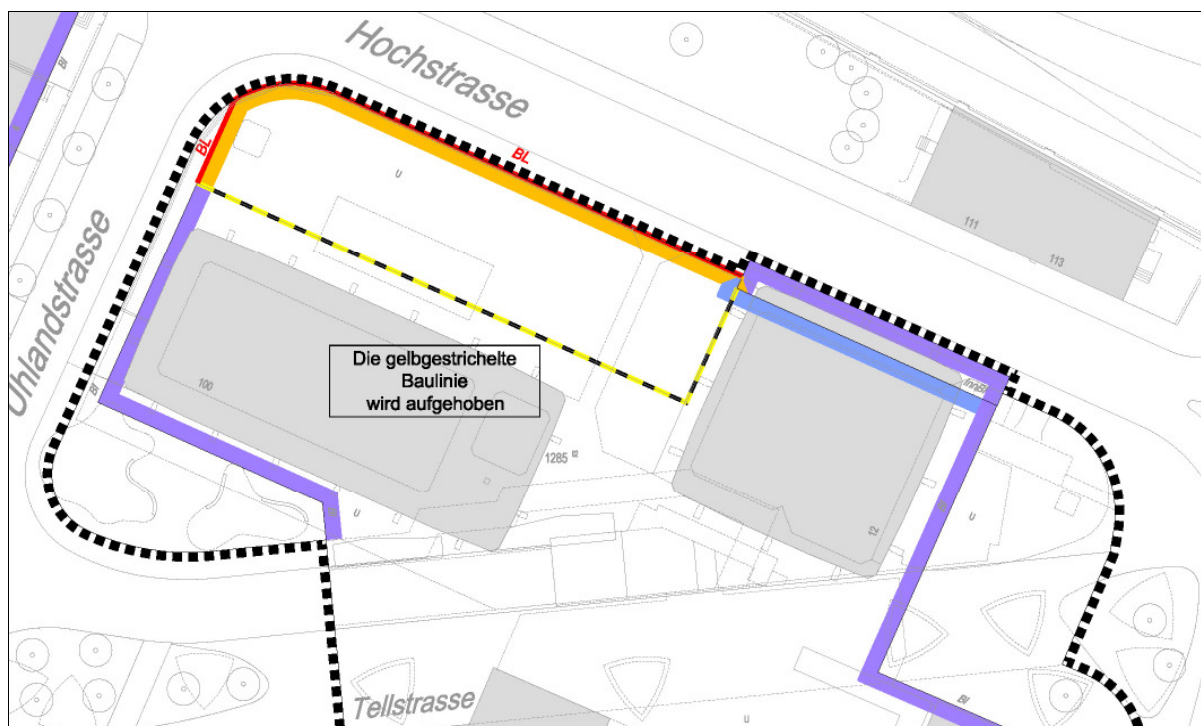


Abb. 7: Neue Bau- und Strassenlinien, Plan Nr. 13'361. (Ohne Massstab, Plan genordet)

4.5 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Geschossfläche und somit auch nicht zu einem Mehrwert gemäss §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes.

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.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Mittwoch, 13. Juni 2012 bis am Donnerstag, 12. Juli 2012, im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Einsprachefrist sind keine Einsprachen oder Anregungen eingegangen.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessensab-

wägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6 entnommen werden.

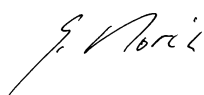
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

7. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne

Entwurf Grossratsbeschluss

betreffend

Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 144 Coop Schweiz (Areal), Güterstrasse, Thiersteinallee, Hochstrasse, Uhlandstrasse und Tellstrasse und Anpassung von Baulinien

vom

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. Änderung eines Bebauungsplans

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass von speziellen Bauvorschriften für das Coop Schweiz Areal zwischen Güterstrasse, Thiersteinallee, Hochstrasse, Uhlandstrasse und Tellstrasse vom 15. Dezember 1994 wird wie folgt geändert:

Ziff. 1. Bebauungsplan erhält folgende neue Fassung:

Der Überbauungsplan Nr. 11'932 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 6. Juli 1994 wird aufgehoben. An dessen Stelle wird der Bebauungsplan Nr. 13'630 des Planungsamts vom 23. Januar 2012 verbindlich erklärt.

Ziff. 2. samt Titel erhält folgende neue Fassung:

Bebauungsplan

Für das im Bebauungsplan Nr. 13'630 des Planungsamts vom 23. Januar 2012 bezeichnete Gebiet werden folgende Vorschriften erlassen:

Ziff. 2.5. neue Fassung:

Geschäftsgebäude B1 ("Coop Schweiz") und B2 ("Haus Rapp").

Ziff. 2.5.1., 2.5.4. und 2.5.5 werden ersatzlos gestrichen.

Es wird folgende neue Ziff. 2.5.6. beigefügt:

2.5.6. Die Gestaltung des Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die gemäss Ziff. 2.1.4. erforderliche Freifläche und die nach den allgemeinen Grundsätzen als Garten oder Grünfläche anzulegende Fläche darf unterschritten werden, wenn sie gemäss einem Gesamtkonzept hochwertig gestaltet und begrünt wird.

¹ SG 730.100.

II. Änderung der Bau- und Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'361 des Planungsamts vom 23. Januar 2012 für die Bau- und Strassenlinienänderung im Bereich Hochstrasse und Uhlandstrasse wird genehmigt.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

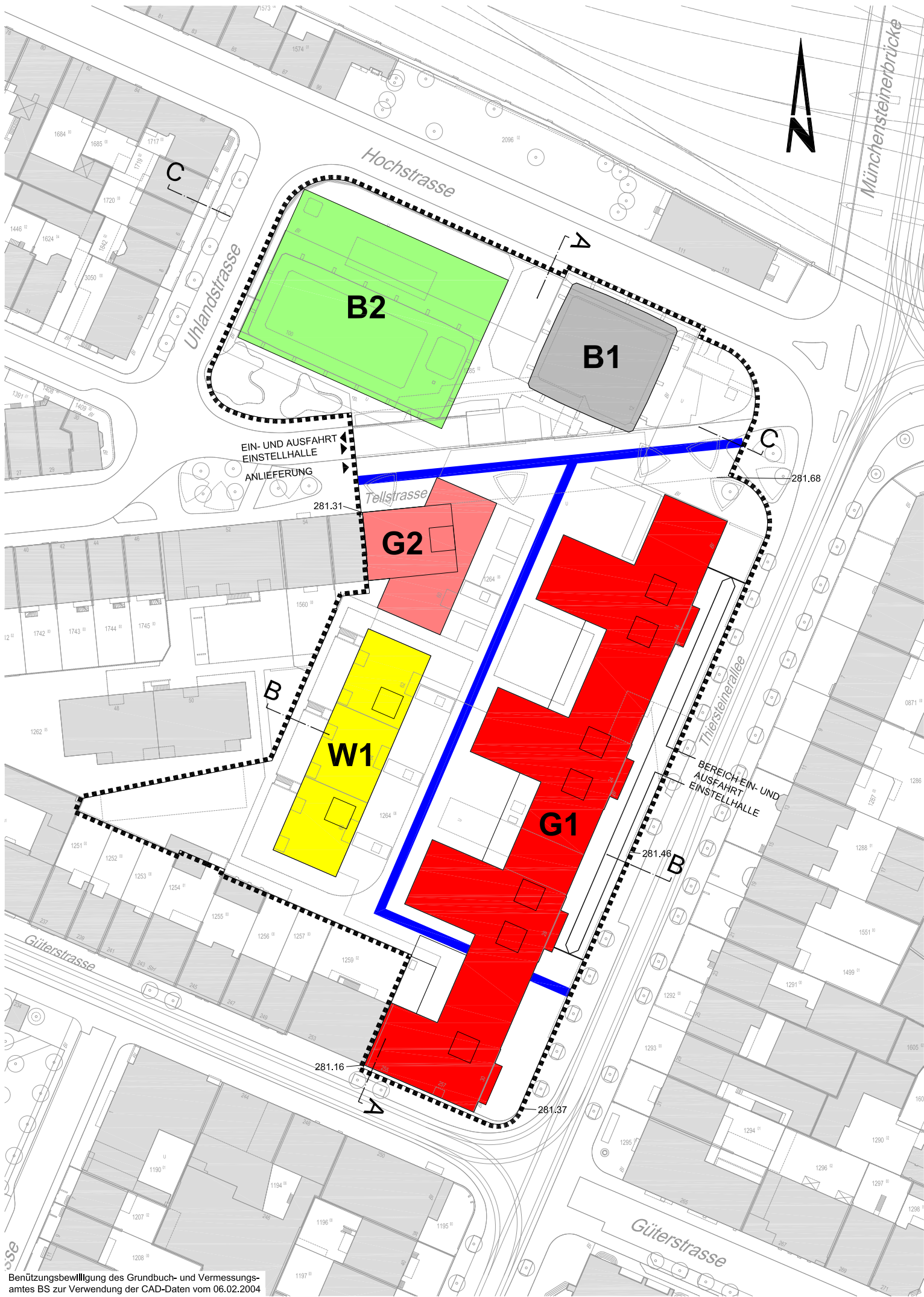
Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

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

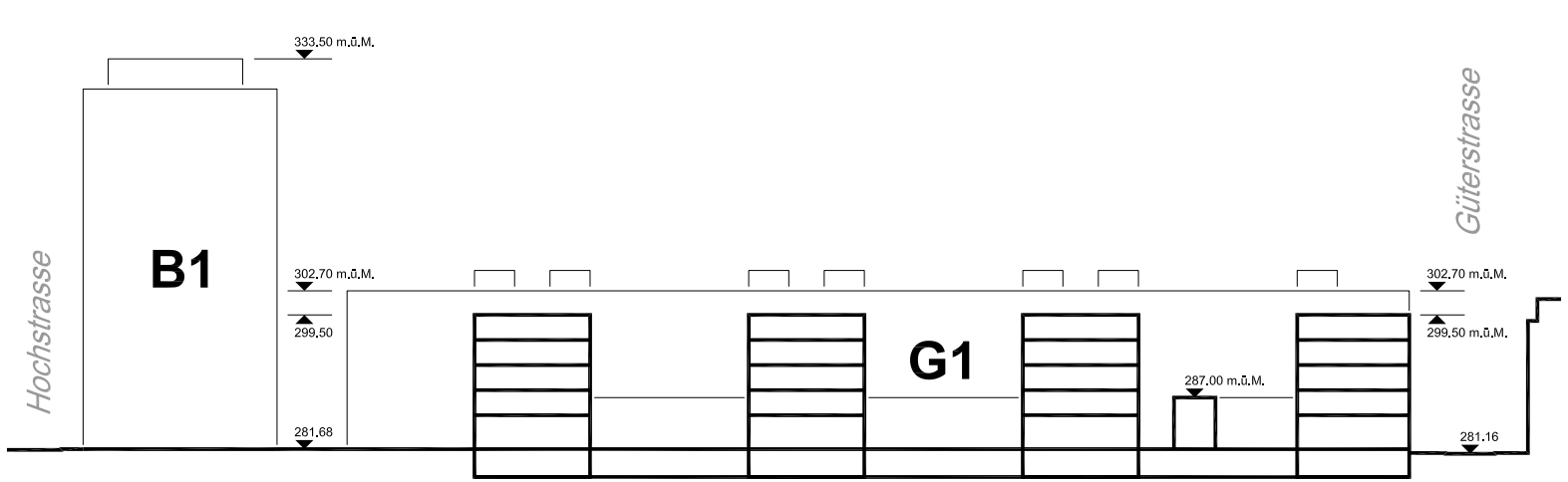
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

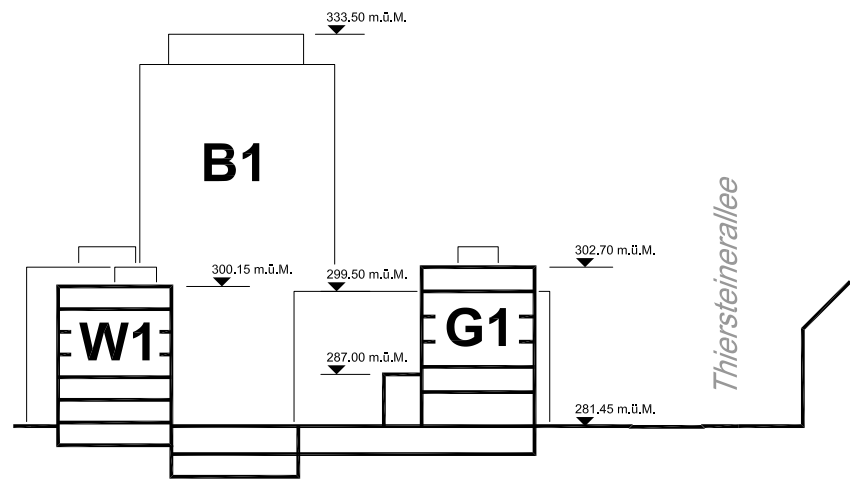
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=12.1341>



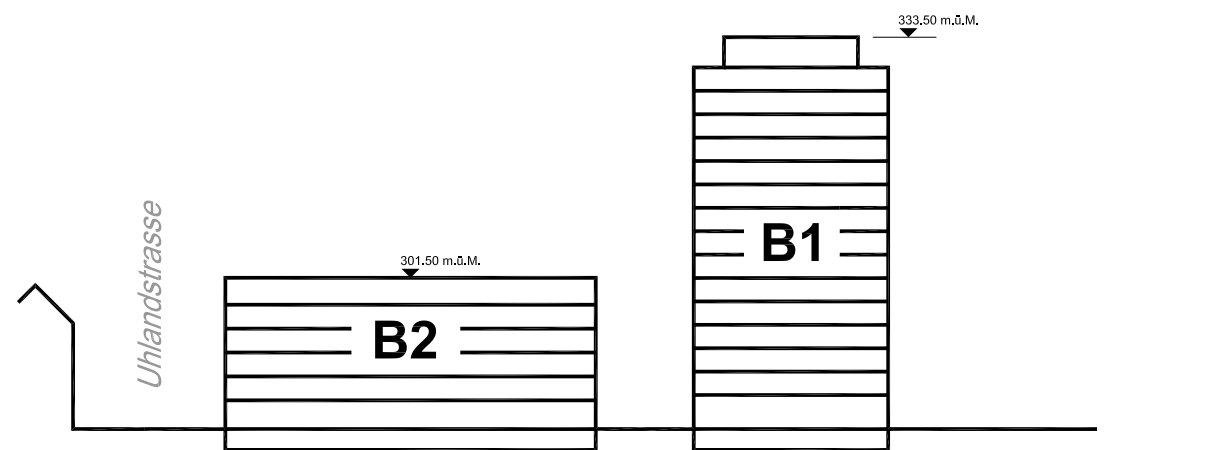
Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004



Schnitt A-A

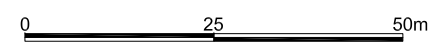


Schnitt B-B



Schnitt C-C

- Perimeter spezielle Bauvorschriften
- Öffentlicher Gehweg
- G1** Geschäftsgebäude Thiersteinallee
- G2** Geschäftsgebäude Tellstrasse
- W1** Wohngebäude
- B1** Bestehendes Geschäftsgebäude "Coop Schweiz"
- B2** Geschäftsgebäude RAPP



Auflageplan
13.06.2012 - 12.07.2012

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

Areal "Coop Schweiz"
zwischen Güterstrasse,
Thiersteinallee, Uhlandstrasse und
Tellstrasse

Bebauungsplan

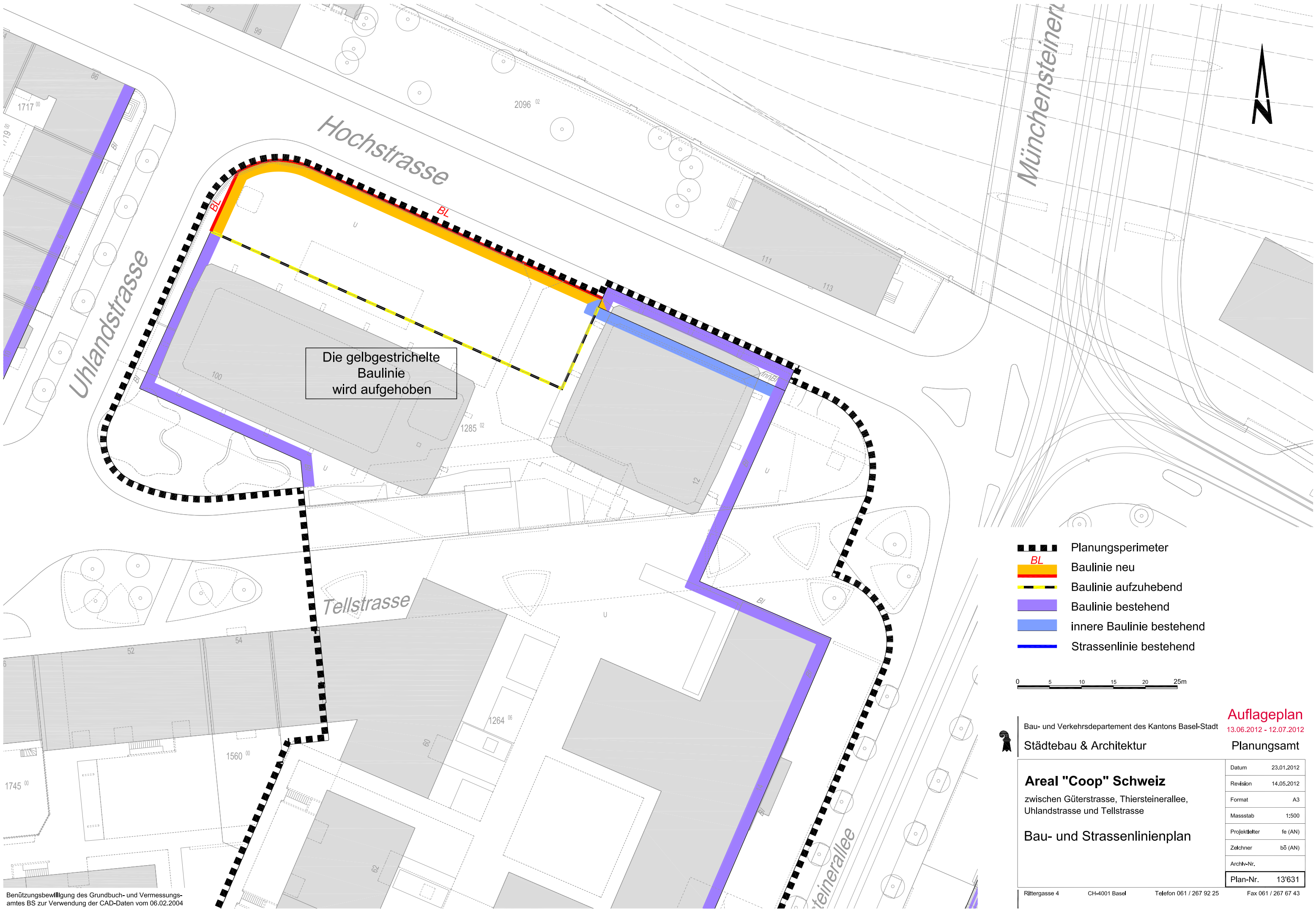
Datum	23.01.2012
Revision	09.05.2012
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b8 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'630

Rittergasse 4

CH-4001 Basel

Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43



- Planungsperimeter
- BL* Baulinie neu
- Baulinie aufzuhebend
- Baulinie bestehend
- innere Baulinie bestehend
- Strassenlinie bestehend





Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Auflageplan

13.06.2012 - 12.07.2012

Planungsamt

Areal "Coop" Schweiz

zwischen Güterstrasse, Thiersteinallee, Uhlandstrasse und Tellstrasse

Bau- und Strassenlinienplan

Datum	23.01.2012
Revision	14.05.2012
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'631

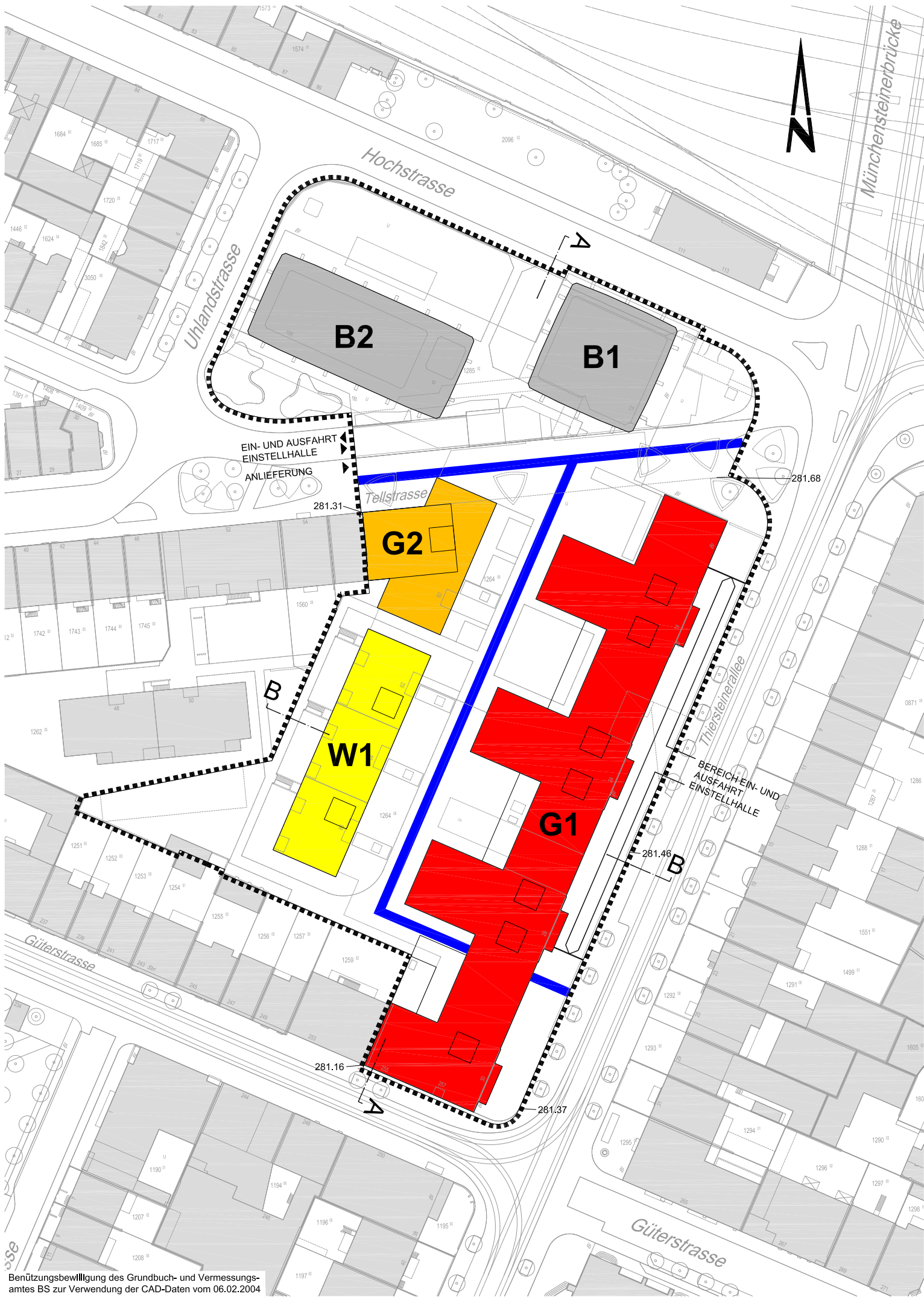
Rittergasse 4

CH-4001 Basel

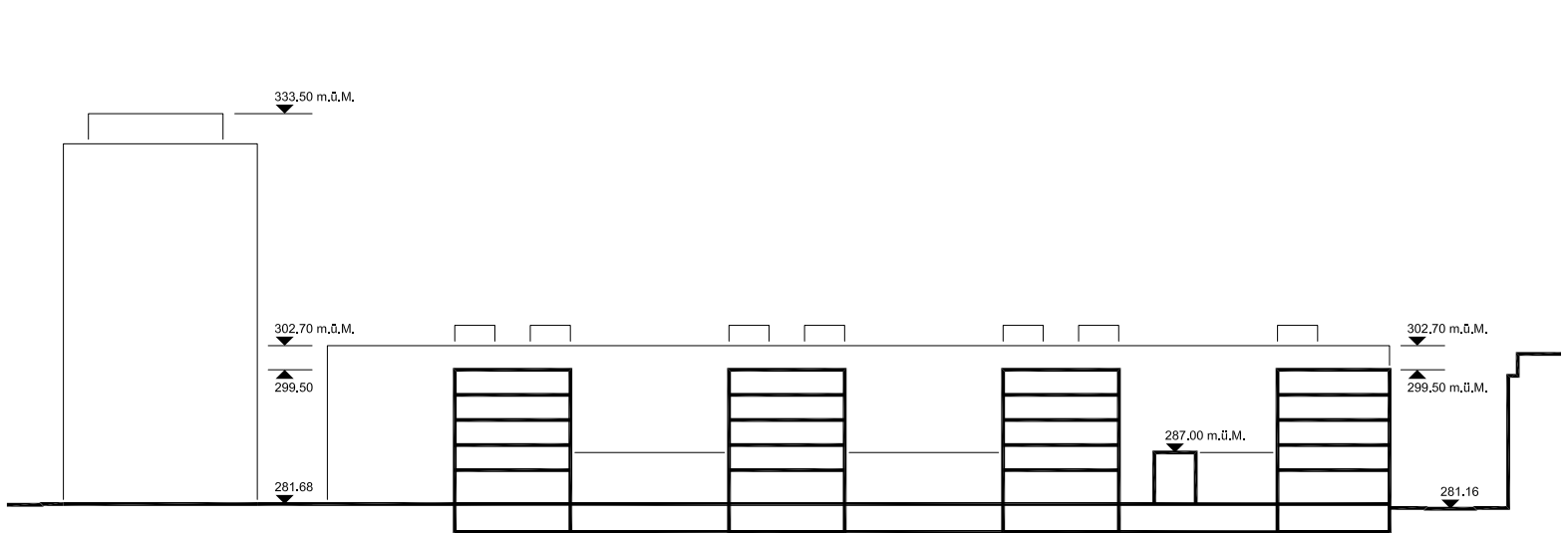
Telefon 061 / 267 92 25

Fax 061 / 267 67 43

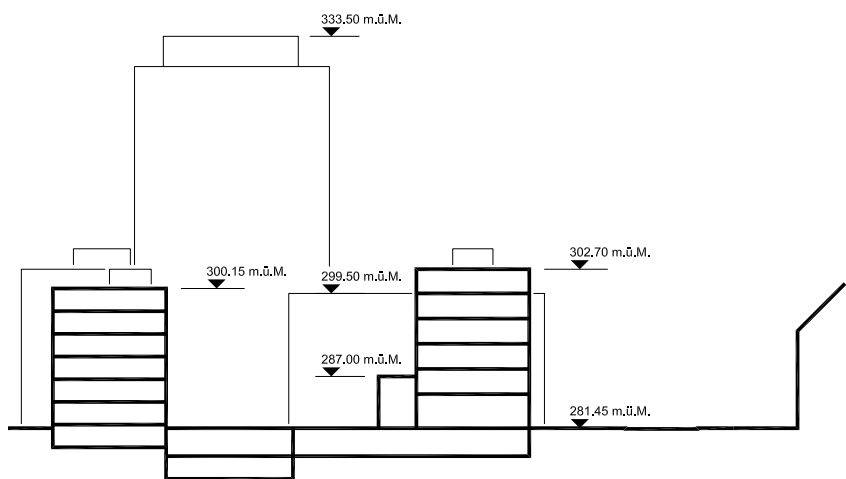
Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungs-
amtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

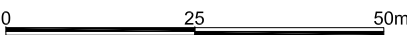


Schnitt A-A



Schnitt B-B

- Perimeter spezielle Bauvorschriften
- Öffentlicher Gehweg
- G1** Geschäftsgebäude Thiersteinallee
- G2** Geschäftsgebäude Tellstrasse
- W1** Wohngebäude
- B1** Bestehendes Geschäftsgebäude "Coop Schweiz"
- B2** Bestehendes Geschäftsgebäude RAPP



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

Areal "Coop Schweiz"

zwischen Güterstrasse,
Thiersteinallee, Uhlandstrasse und
Tellstrasse

Überbauungsplan

Plan von Michael Bögg (b5, AN) digitalisiert am 06.01.2012

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Datum	06.07.1994
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	RKZ (AN)
Zeichner	AB (extern)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	11'932