



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

12.1916.01

BVD/P121916
Basel, 28. November 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 27. November 2012

Ratschlag

Areal Claratum

Zonenänderung sowie Festsetzung eines Bebauungsplanes im Bereich Clarastrasse, Riehenring und Drahtzugstrasse (Areal Claratum)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Einleitung	3
3. Erläuterungen	3
3.1 Geschichte und Unterschutzstellungsverfahren	3
3.2 Studienauftrag	3
3.3 Projekt Claratum	3
3.4 Lichteinfallswinkel / Schattenwurf	3
3.5 Erschliessung / Parkierung / Anlieferung	3
4. Kantonaler Richtplan	3
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	3
5.1 Grundeigentumsverhältnisse	3
5.2 Zonenänderung.....	3
5.3 Bebauungsplan und Vorschriften	3
5.4 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge	3
6. Anliegen des Quartiers	3
7. Auflage- und Einspracheverfahren	3
8. Abwägung raumwirksamer Interessen	3
9. Anträge	3

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Clarastrasse, Riehenring und Drahtzugstrasse (Areal Claratum) zu genehmigen.

Die planerischen Massnahmen sind die Grundlage für die Realisierung eines Wohn- und Dienstleistungsgebäudes im Entwicklungsgebiet um den Messeplatz.

2. Einleitung

Die Balintra AG, eine Immobiliengesellschaft des Immobilienfonds UBS Sima (c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel), hat 2010 die Liegenschaften Clarastrasse 55 und 57, Riehenring 63, 65, 67, 69, 71 und 75 sowie Drahtzugstrasse 58, 60 und 62 von der Warteck Invest AG und 2012 die Liegenschaft Riehenring 73 von der Syma Expo AG Basel erworben. An der Ecke Riehenring/Clarastrasse soll ein maximal 29-stöckiges Hochhaus und ein fünf- bis sechsgeschossiger Annexbau mit total rund 170 Wohnungen sowie Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Läden und Büros erstellt werden.

Das Resultat eines Studienauftrages von 2007 im Auftrag der früheren Grundeigentümerin, die Warteck Invest AG, dient als Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplanes, der neben einer Zonenänderung die für die Realisierung notwendigen Bauvorschriften vorschreibt. Die bestehende Häuserzeile entlang dem Riehenring ist heute der Zone 5a zugewiesen und soll für den Bereich des Hochhauses (Baubereich A) neu in die Zone 6 eingeteilt werden. Für den Neubaukomplex werden die Liegenschaften Riehenring Nr. 63, 65, 67, 69, 71, 73 und 75 sowie die Liegenschaft Drahtzugstrasse 62 abgebrochen. Der Bebauungsplanperimeter erstreckt sich über die im Besitz der Balintra AG befindlichen Parzellen Nr. 186, 187, 596 und 781 in Sektion 7 des Grundbuches der Stadt Basel.



Abb. 1: Situationsplan mit Parzellenverhältnissen (nicht genordet und ohne Massstab)

3. Erläuterungen

3.1 Geschichte und Unterschutzstellungsverfahren

Die geschlossene Baugruppe Riehenring 63-71 besteht aus dem Restaurant „Zum Alten Warteck“ mit dem anschliessenden ehemaligen Brauereigebäude und Wohnungen (Riehenring 63-65) sowie drei Wohnhäusern mit Restaurants (Riehenring 67-71). Die Bauten wurden in den Jahren 1861-1862 errichtet und zeugen von der ursprünglichen Situation gegenüber dem ersten Badischen Bahnhof. Der Name „Warteck“ geht auf den Droschkenplatz an der Ecke vis-à-vis des Restaurants zurück. Im Zusammenhang mit dem Bau des Bahnhofs im Bereich des heutigen Messeareals entstand im Jahr 1855 die Clarastrasse als Verbindungssachse und Verlängerung der Greifengasse zur damals noch mauerumwehrten Stadt. Sie endete an der Bahnhofstrasse, der Vorläuferin des heutigen Riehenrings, welche zunächst nur von der Riehenstrasse zur Sperrstrasse reichte. Den prominentesten Teil dieser damals neu entstehenden Bahnhofsvorstadt bildete die als breite Allee parallel zu den Bahnanlagen geführte Bahnhofstrasse (heute: Riehenring). Hier wurde 1859-1862 das mit einem Türmchen betonte Empfangsgebäude errichtet; und diesem gegenüber gelangte zwischen Clarastrasse und Drahtzugstrasse eine Zeile viergeschossiger Wohnhäuser mit Brauerei, Gaststätten und Hotels zur Ausführung.

1913 wurde der gegenüberliegende alte Badische Bahnhof stillgelegt und an die heutige Schwarzwaldallee verlegt. Mit dem Ausbau des Messestandorts entlang dem Riehenring fand die zweite Phase der Stadterweiterung (Gründerzeit) statt. Markantestes Bauwerk zu dieser Zeit wurde zweifelsohne der Kopfbau zur Halle 1 (erbaut von Hermann Herter, 1924-26) und damit neues Gegenüber zu den Bauten entlang dem Riehenring. Ab diesem Zeitpunkt wandelten sich die Messeanlagen bis zum heutigen Zeitpunkt mit dem Neubau des Messezentrums Basel von den Architekten Herzog & de Meuron. Die beiden letzten markanten Eingriffe in das Messegelände waren der Neubau der Halle 1 von Theo Hotz im Jahr 1998/99 sowie der Messeturm von Morger & Degelo und Daniele Marques im Jahr 2003.

Im Jahr 2005 beantragte der Denkmalrat die Eintragung der Baugruppe Riehenring Nr. 63, 65, 67, 69 und 71 sowie die Gaststättenräume der Liegenschaften Riehenring Nr. 63 und 69 in das kantonale Denkmalverzeichnis. Der Regierungsrat beschloss im April 2007 unter dem Aspekt der fehlenden Hochrangigkeit der betroffenen Liegenschaften, diese nicht ins Denkmalverzeichnis aufzunehmen.

Die freiwillige Basler Denkmalpflege und der Heimatschutz Basel haben im August 2007 gegen den Beschluss des Regierungsrates, das Ensemble „Altes Warteck“ nicht in das Denkmalverzeichnis aufzunehmen, rekuriert. Die Verbände vertraten die Meinung, dass die Gebäudehüllen und die Gaststättenräume der Restaurants „Altes Warteck“ und „Zum Wurzengraben“ als wertvolle Architekturzeugnisse erhalten werden müssten.

Das Appellationsgericht hat am 11. Juni 2008 den Rekurs des Basler Heimatschutzes und der Freiwilligen Denkmalpflege abgewiesen, woraufhin die beiden Verbände noch im selben Jahr Beschwerde beim Bundesgericht einreichten. Dieses entschied jedoch anfangs März 2009 wegen fehlender Beschwerdelegitimation gar nicht auf das Geschäft einzutreten.

3.2 Studienauftrag

Im Juli 2007 führte die frühere Grundeigentümerin, die Warteck Invest AG, einen Studienauftrag mit sechs eingeladenen Architekturbüros durch. Die Architektenteams agps.architecture, Gigon Guyer Architekten, Patrick Gmür Architekten AG, alle aus Zürich, und Burkhard Meyer Architekten aus Baden sowie die beiden Basler Büros Buchner Bründler AG und Morger + Dettli Architekten sind vorgängig mittels einem Präqualifikationsverfahren im Mai 2007 von insgesamt 14 Teams ausgewählt worden.

Im Rahmen der zweiten, vertiefenden Betrachtung aller Beiträge, stellte die Jury fest, dass die Hochhaustypologie für diesen Ort die richtige Intervention und bauliche Lösung ist. Dies insbesondere auch unter der Prämisse des geplanten Messeneubaus von Herzog & de Meuron Architekten. Ein Hochhaus an dieser Stelle unterstützt die aktuelle Stadtentwicklung im Allgemeinen sowie die Behauptung und Positionierung der Clarastrasse und des Quartiers im Besonderen. Damit schieden die Projekte von agps.architecture, Buchner Bründler und Burkard Meyer, welche sich mit unterschiedlich überhöhten Blockrandgebäuden auf die unmittelbare Umgebung bezogen, aus. Die Intervention von Gigon Guyer mit drei Wohnhochhäusern scheiterte am Anspruch, dass ihr Konzept der Beginn einer weiterführenden Entwicklung dem Riehenring entlang darstelle. Darauf wollte sich die Jury nicht einlassen, weil es darum ging, eine präzise Antwort auf die Gegebenheiten des „Warteck-Gevierts“ und dessen derzeitigen Kontextes zu erhalten.



Abb. 2: agps.architecture



Abb. 3: Buchner Bründler Architekten



Abb. 4: Burkard Meyer Architekten



Abb. 5: Gigon / Guyer Architekten

Die Projekte von Patrick Gmür und Morger + Dettli folgten dem favorisierten Konzept, das in unmittelbarer Nähe zum Messengelände neue Massstäbe setzen will. Durch die geplante Ak-

zentuierung verändert sich das Strassenraumprofil sowohl am Riehenring als auch in der Clarastrasse und schafft damit einen neuen Ort von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung.

Die Jury bewertete nach eingehender Diskussion das Projekt von Morger + Dettli Architekten einstimmig als städtebaulich überzeugendsten Vorschlag. Der Entwurf zeichnet sich durch die grossräumige Einordnung des städtebaulichen Zeichens und der sensibel aus der Bewegung des Blockrandes entwickelten sich nach oben verjüngenden Volumetrie aus. Dieser doppelte Wiedererkennungseffekt schafft Identität und bildet auf städtebaulicher Ebene einen klar ablesbaren Mehrwert für die Stadt Basel und das Quartier.



Abb. 6: Patrick Gmür Architekten



Abb. 7: Morger + Dettli Architekten

3.3 Projekt Claratum

Das Gebiet um den Messeplatz befindet sich seit über neunzig Jahren in einem dynamischen Entwicklungs- und Verdichtungsprozess. Auslösendes Moment ist in erster Linie die Entwicklung der Messe Basel. Mit dem Messeturm und dem neuen Messezentrum etabliert sich in der Vertikalen wie auch in der Horizontalen ein neuer Massstab. Diese kontinuierliche Entwicklung wie auch die neue Dimension der Dichte betrachten die Architekten als Grundlage für ihre städteräumliche Konzeption.

Um einer planlosen Streuung von Hochhausbauten entgegenzuwirken, wurde ein Hochhauskonzept für Basel entwickelt. Das Konzept sieht einerseits die Stärkung einer topografisch und städteräumlich bedingten Figur entlang des Rheins und der Geleisfelder und andererseits Clusterbildungen u.a. für den Bereich der Messe Basel und Rosental-Areal vor. Ergänzend erscheint eine Auszeichnung durch Hochhäuser an neuralgischen Stellen entlang des inneren Rings (Riehenring – Wettsteinallee) analog dem äusseren Ring (Viaduktstrasse – Steinenring – Spalenring – Kannenfeldstrasse) als sinnvoll und richtig.

Die Ecke Clarastrasse – Riehenring erfährt, basierend auf der neuen lokalen Ausgangslage und der übergeordneten städteräumlichen Analyse, eine dominante Akzentuierung. Eine kla-

re Zäsur trennt das neue Gebäude von der bestehenden Blockrandbebauung an der Clarastrasse. Das neue Hochhaus versteht sich als Teil einer zukünftigen Clusterbildung Messe Basel – Rosental und bildet im Weiteren eine kompositorisch kraftvolle Einheit mit dem neuen Messezentrum: vertikal versus horizontal.



Abb. 8: Visualisierung: Morger + Dettli Architekten AG, Basel vom 5. April 2012

Die architektonische Gliederung erfolgt über eine fünf- bis sechsgeschossige Sockelpartie, gefolgt von einem in einer Richtung leicht geknickten Fassadenkörper und abgeschlossen mit einer zusätzlichen und in die andere Richtung gekrümmtem Spitze. Das elegante Erscheinungsbild ist geprägt durch gleich breite Streifen, die sich über die gesamte fein geschliffene Volumetrie des Hauses ziehen.

Neben dem neuen Hochhaus wird für die Ecke Riehenring – Drahtzugstrasse ein Wohn- und Bürobau vorgeschlagen, der sich aus dem Volumen des Hochhauses entwickelt und in die bestehende Blockrandstruktur einfügt.

3.4 Lichteinfallswinkel / Schattenwurf

Das Bau- und Planungsgesetz regelt die zulässigen Lichteinfallswinkel im § 64. Demnach gilt in den Zonen 2a bis 5a ein Lichteinfallswinkel von 45° bzw. 60° in den Zonen 5 und 6. An dieser zentralen Lage wird für das Hochhaus analog der Zone 5 bzw. 6 der 60° Lichteinfallswinkel eingeführt; dies kann mit der Festsetzung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden. Zudem wird gemäss aktueller Praxis des Verwaltungsgerichtes Basel-Stadt der Schattenwurf einer Nachbarliegenschaft in der Regel als zulässig betrachtet, wenn dieser bei der Tag- und Nachtgleiche höchstens 2 Stunden dauert. Ist im Weiteren nicht das ganze Grundstück betroffen, so ist diesem Umstand entsprechend Rechnung zu tragen.

Die Schattenberechnung (gemäss langjähriger Basler-Praxis) für den Claraturm zeigt, dass die Nachbarliegenschaften Drahtzugstrasse 61, 63, 65 und 67 teilweise von einem 2-Stunden Schatten betroffen sind (siehe Abbildung 9); dies in der Zeit von 7.30 bis 9.30 Uhr morgens. Die Schattenwurfberechnungen der bestehenden Blockrandbebauung (Drahtzugstrasse 54 -62) zeigen, dass bereits heute eine Verschattung im selben Zeitraum erfolgt. Somit beeinträchtigt der geplante Claraturm die betroffenen Liegenschaften nicht stärker als heute.

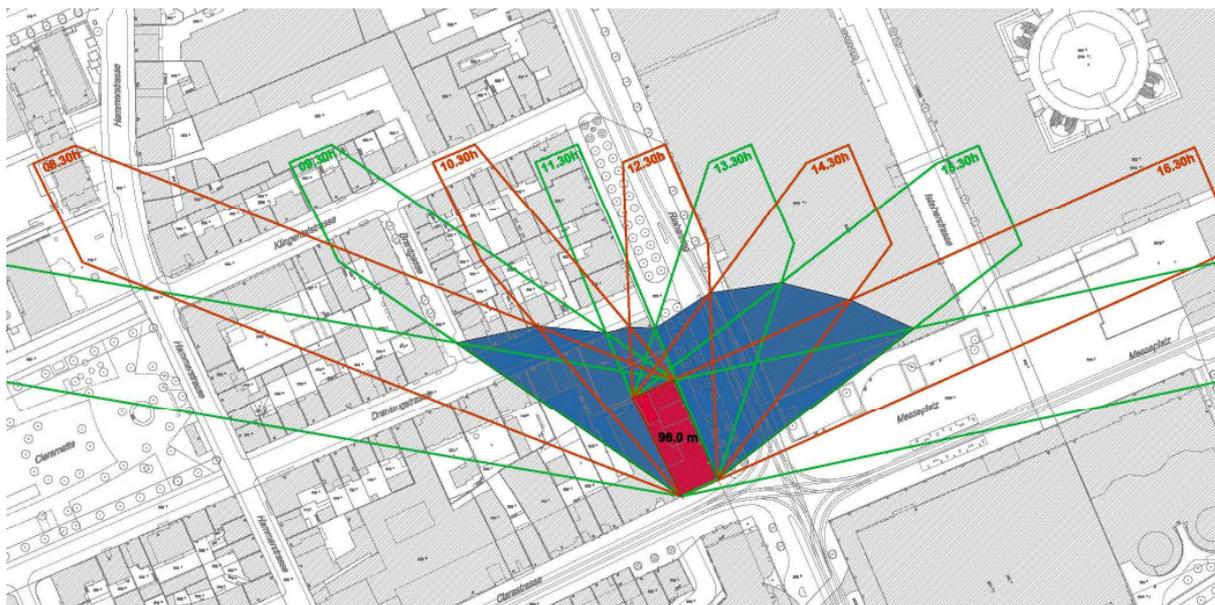


Abb. 9: 2-Stunden-Schatten für den Claraturm am 21. März bzw. 21. September (Tag- und Nachtgleiche)

Generell wird der Schatten stärker durch die Gebäudegrundfläche als durch die Gebäudehöhe beeinflusst. Eine Reduktion der maximal zulässigen Gebäudehöhe bringt bezüglich dem Schattenwurf keine markante Veränderung für das Umfeld. Die Grundfläche des Hochhauses müsste dermassen stark reduziert werden, dass eine sinnvolle Grundrissanordnung nicht mehr möglich wäre.

3.5 Erschliessung / Parkierung / Anlieferung

Die projektierten Neubauten sowie die bestehenden Liegenschaften im Bebauungsplanperimeter sind grundsätzlich über die angrenzenden Strassenräume (Riehenring, Drahtzugstrasse, Clarastrasse) erschlossen. Der Eingang zu den Wohnungen im Claraturm erfolgt über den Hinterhof, welcher über die Clarastrasse zugänglich sein wird.

Die Parzellen der Balintra AG verfügen über eine bestehende Autoeinstellhalle mit 77 Parkplätzen, welche über die Drahtzugstrasse erschlossen sind. Für die Neubauten könnten gemäss Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen (Parkplatzverordnung, PPV) vom 22. Dezember 1992 rund 230 Parkplätze erstellt werden. Die Bauherrschaft nimmt die Chance wahr, dass die baselstädtische Parkplatzverordnung im Gegenzug zu den meisten anderen kantonalen Gesetzesgrundlagen für die Bemessung von Autoabstellplätzen keine Parkplatzpflicht aufweist und verzichtet freiwillig auf die Realisierung von über 200 zu-

sätzlichen Parkplätzen. Dies im Bewusstsein, dass in der Stadt Basel jeder zweite Haushalt über kein eigenes Auto verfügt und andere aktuelle Neubauten, wie z.B. die Wohnüberbauung „Erlentor“ auf dem Erlenmatt-Areal (ca. 230 PP, davon noch 103 frei; Stand: März 2012 gemäss Angaben www.erlentor.ch), Schwierigkeiten haben, ihre Abstellplätze zu vermieten. Von den bestehenden 77 Parkplätzen werden 6 für Veloabstellplätze aufgehoben; damit verbleiben 71 Parkplätze. Gemäss gängiger Definition darf hier von einer autoarmen Wohnbebauung gesprochen werden, welche seitens des Kantons begrüsst und unterstützt wird. Dies auch deshalb, weil mit dem öffentlichen Verkehr (insgesamt sechs Tramlinien in Spitzenzeiten) optimale Anbindungen in alle Richtungen und insbesondere zum Badischen Bahnhof sowie zum Bahnhof SBB Basel vorhanden sind.

Für Velos werden den kantonalen Vorgaben entsprechend ausreichende Abstellplätze sowohl in der bestehenden Autoeinstellhalle als auch im Hof errichtet. Es sind auch Parkplätze für Mofas und Roller vorgesehen.

Die Versorgung und die Entsorgung für die Dienstleistungs- und Wohnnutzungen erfolgen weitgehend über die Drahtzugstrasse. Die Vorzone der heutigen „Gastro-Meile“ (Riehenring) steht für direkte Anlieferungen (z.B. für Gastronomie und Verkaufsnutzungen) weiterhin zur Verfügung.

4. Kantonaler Richtplan

Das Projekt Claraturm befindet sich im Perimeter des Richtplanvorhabens S4.3 „Innenstadtaufwertung – Qualität im Zentrum“, mit dem verschiedene Ziele hinsichtlich der Steigerung der Siedlungsqualität verfolgt werden und steht in Übereinstimmung mit diesen behördenverbindlichen Zielsetzungen.

Die nutzungsplanerischen Massnahmen (Zonenänderung sowie Festsetzung eines Bebauungsplanes) entsprechen zudem auch den nachfolgenden Richtplanaussagen.

Strategie

ST1 Regionale Sichtweise - Strategischer Entscheid

Basel-Stadt ist der Kern der grenzüberschreitenden Agglomeration. Die Siedlungsentwicklung auf Kantonsgebiet folgt der Strategie der „Siedlungsentwicklung nach innen“.

ST4 Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner - Strategischer Entscheid

Das Thema „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ ist im Richtplan zentral. Zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen werden Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt (u. a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten).

Objektblatt S1.3 Hochhäuser

Planungsgrundsätze / Planungsanweisungen

Die Bewilligung eines Hochhauses setzt ein Varianzverfahren unter Beteiligung der zuständigen Instanzen des Kantons voraus. Neben der Eignung des Standortes in städtebaulicher Hinsicht, der hohen Qualität der Baute in ihrer Erscheinungsform und neben der Minimierung

des Schattenwurfs auf Nachbarliegenschaften durch gute Positionierung ist darauf zu achten, dass Hochhäuser unter anderem

- mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar und mit dem Langsamverkehr sehr gut erschlossen sind;
- im Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen oder entlang von Hauptverbindungsachsen liegen;

Hierzu ist zu bemerken, dass das Hochhaus bezüglich Wohnen zunehmend an Attraktivität gewinnt. Die Formen von „vertikaler Verdichtung“ durch Hochhäuser und grossvolumige Bauten können dazu beitragen, die „Siedlungsentwicklung nach innen“ umsichtiger in Bezug auf die bestehenden vielfältigen Nutzungsinteressen in der Fläche umzusetzen bzw. den Bodenverbrauch zu minimieren. In Gebieten, die als Schwerpunkte der Siedlungs- und Stadtentwicklung oder als stark frequentierte Orte gelten (z. B. das Umfeld des Messezentrums Basel), können Hochhäuser in gesteigertem Mass die Zentrumsbildung und dadurch die Strukturierung des Siedlungsgebietes unterstützen. Bei guter Aussichtslage können Hochhäuser das städtische Angebot an differenziertem Wohnraum erweitern und bei überzeugender Gestaltung und integrierter Funktionalität die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort erhöhen.

Was den Aspekt der Wirtschaft im Siedlungsraum betrifft (vorliegend mehrere Geschosse für Dienstleistungen und Gastronomie), ist – entsprechend dem Leitsatz 10 des Richtplanes – zu bekräftigen, dass die „verträgliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und anderen Nutzungen in geeigneten Gebieten zu fördern ist“.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Grundeigentumsverhältnisse

Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich die Parzellen Nr. 186, 187, 596 und 781 in Sektion 7 des Grundbuches der Stadt Basel (alle im Besitz der Balintra AG). Der Innenhof der beiden Parzellen Nr. 186 und 596 ist jeweils mit einer Tiefgarage unterkellert. Zwischen den Parzellen Nr. 186, 187 und 781 bestehen diverse Dienstbarkeiten (Baubeschränkung) und Anmerkungen.

5.2 Zonenänderung

Die Liegenschaften Clarastrasse 55 und 57 befinden sich in der Zone 6 und bleiben erhalten, ebenso die Liegenschaften Drahtzugstrasse 58 und 60, welche der Zone 5a zugewiesen sind. Mit dem Projekt Claraturm werden die Liegenschaften Drahtzugstrasse 62, Riehenring 63, 65, 67, 69, 71, 73 und 75 durch Neubauten ersetzt. Damit das Hochhaus an der Ecke Clarastrasse/Riehenring erstellt werden kann, ist eine Anpassung der bestehenden Zone nötig. Die entlang dem Riehenring zugewiesene Zone 5a wird bis zur Liegenschaft Riehenring 73 neu der Zone 6 zugewiesen. Wesentliches Merkmal der Zone 6 ist die vollflächige Bebaubarkeit (innerhalb der Zonenzuweisung), d.h. es gelten keine maximalen Gebäudetiefen wie z.B. in der Zone 5a.

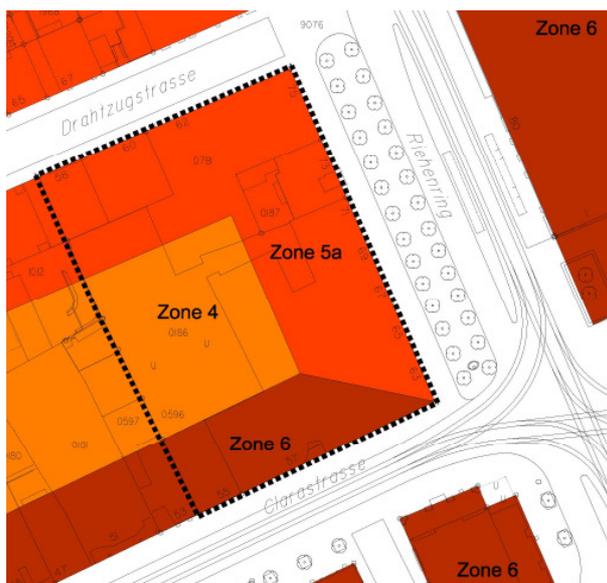


Abb. 10: Zonenplan: bestehend
(genordet und ohne Massstab)

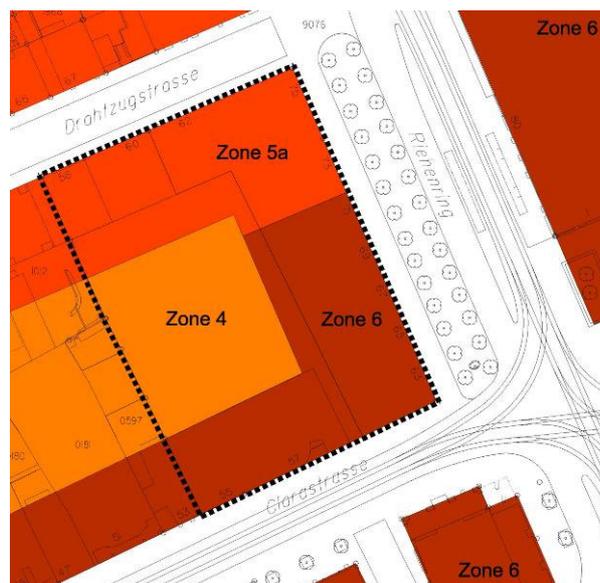


Abb. 11: Zonenplan: neu
(genordet und ohne Massstab)

5.3 Bebauungsplan und Vorschriften

Während der Zonenplan grundsätzlich über Art und Mass der Nutzung Vorschriften regelt, soll mit dem Bebauungsplan in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimiert werden. Voraussetzung dafür ist ein öffentliches Interesse, durch ergänzende Vorschriften eine bessere Bebauung (§ 101 BPG) zu gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt ausschliesslich Sachverhalte, die von der geltenden Grundordnung der vorliegenden Zonen (Zone 4, 5a und 6) abweichen; weitere Bestimmungen dienen zur Präzisierung der städtebaulichen Absichten.

Generell wird im Bebauungsplan aufgrund funktionaler Anforderungen die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der Zone 6 erhöht (maximal 96.00 m für das Hochhaus Claratum). Abweichend gegenüber der Grundordnung sind sämtliche Dachaufbauten innerhalb dieser Gebäudehöhe anzuordnen. Der Wohnanteilplan definiert heute, dass das bestehende Mischverhältnis zu erhalten sei; der Bebauungsplan regelt dies konkreter und verlangt von den maximal 24'500 m² BGF für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im Baubereich A einen minimalen Wohnanteil von 65 %. Zudem sind das oberste Vollgeschoss sowie das Erdgeschoss weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden. Im Baubereich B, welcher weiterhin der Zone 5a zugewiesen bleibt, gilt eine maximale Gebäudehöhe von 20.50 m und gegenüber der Grundordnung können bis zu sechs Vollgeschosse (ohne Attikageschoss) realisiert werden. Von den maximal zulässigen 4'500 m² BGF sind mindestens 30% für Wohnnutzungen vorzusehen.

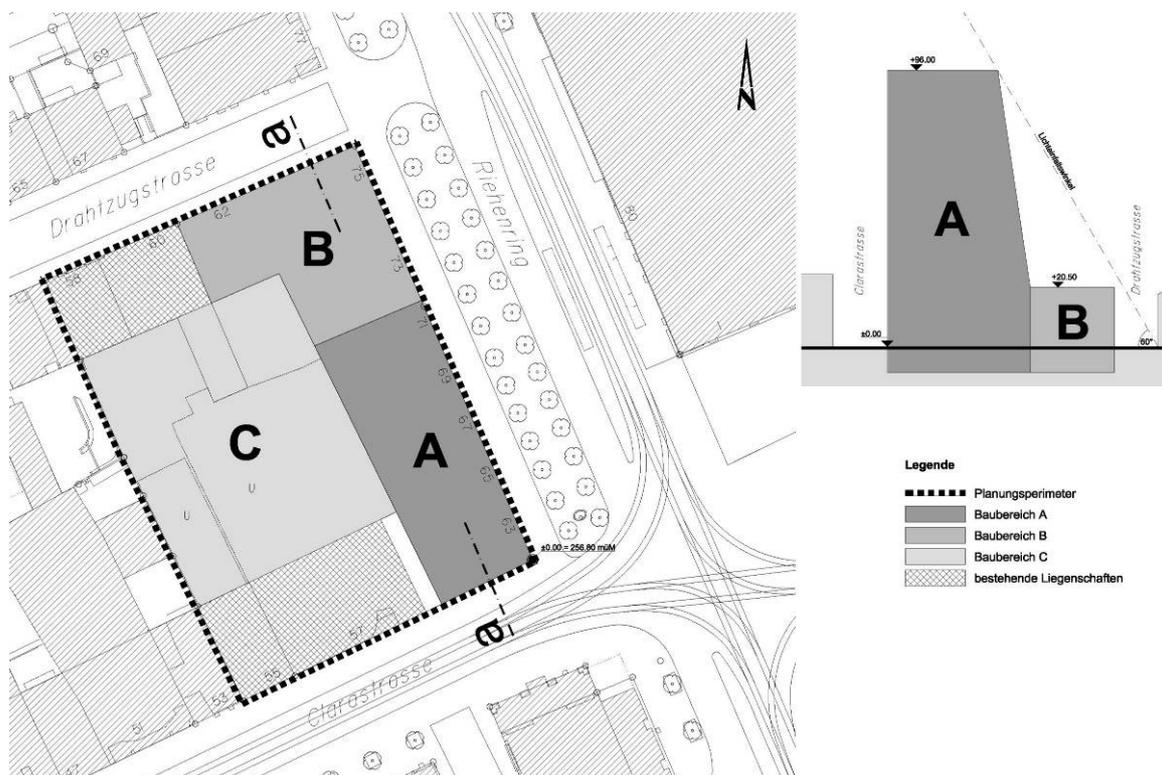


Abb. 12: Bebauungsplan neu; Nr. 13'616 vom 8. November 2011 (in der Fassung vom 27. März 2012) (genordet und ohne Massstab)

Die hier nachfolgenden Bauvorschriften, welche der Grosse Rat zum Bebauungsplan festsetzen muss, bezwecken die Sicherung eines städtebaulich überzeugenden Projektvorschlages und sollen eine abgestimmte differenzierte Überbauungsordnung für den gesamten Planungsperimeter regeln.

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'616 des Planungsamts vom 8. November 2011 (in der Fassung vom 27. März 2012) wird verbindlich erklärt.

Der Bebauungsplan Nr. 13'616 umfasst sämtliche im Besitz der Balintra AG befindlichen Liegenschaften. Die Bauvorschriften zum Bebauungsplan gelten für alle im gesamten Planungsperimeter bezeichneten Baubereiche (A, B und C). Die im Plan kreuzweise schraffierten Liegenschaften bleiben in ihrem Bestand erhalten; für diese gelten weiterhin die Bauvorschriften der entsprechenden Zonenzuordnung.

2.1 Im Baubereich A darf ein Gebäude mit maximal 29 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 96.00 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden. Von den maximal zulässigen 25'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind mindestens 65 % für Wohnen vorzusehen. Das Erdgeschoss sowie das oberste Vollgeschoss sind weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden.

In diesem Punkt werden die maximal zulässige Gebäudehöhe (inkl. Anzahl Vollgeschosse) sowie deren maximal zulässige Nutzung (BGF gemäss BPG) festgelegt. Darüber hinaus regelt dieser Punkt den Wohnanteil innerhalb des Baubereiches A und schreibt eine weitgehend öffentliche Nutzung des Erdgeschosses sowie des obersten Vollgeschosses vor.

2.2 Im Baubereich B darf ein Gebäude mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen (ohne Attikageschoss) und einer maximalen Höhe von 20.50 m erstellt werden. Von den maximal zulässigen 4'600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind mindestens 30 % für Wohnen vorzusehen. Das Erdgeschoss (entlang Riehenring) ist weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden.

In diesem Punkt werden die maximal zulässige Gebäudehöhe (inkl. Anzahl Vollgeschosse) sowie deren maximal zulässige Nutzung (BGF gemäss BPG) festgelegt. Darüber hinaus regelt dieser Punkt den Wohnanteil innerhalb des Baubereiches B und schreibt eine weitgehend öffentliche Nutzung des Erdgeschosses vor.

2.3 Im Baubereich C dürfen keine oberirdischen Gebäude erstellt werden und er ist zu begrünen. Namentlich zugelassen sind die Erschliessung, die Überdeckung der Zufahrtsrampe zur bestehenden Autoeinstellhalle, gedeckte Veloabstellplätze sowie technisch notwendige Anlagen.

Dieser Punkt regelt die Gestaltungsbedingungen für den Hofbereich innerhalb des Planungssperimeters. Betreffend Begrünung wird auf den § 52 des Bau- und Planungsgesetzes verwiesen. Nebst den bestehenden Bauten (z.B. überdeckte Zufahrtsrampe zur bestehenden Autoeinstellhalle) und Anlagen dürfen keine weiteren oberirdischen Gebäude erstellt werden, davon ausgenommen sind namentlich gedeckte Veloabstellplätze und technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen der bestehenden unterirdischen Autoeinstellhalle).

2.4 Zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Clarastrasse und dem Bau-feld A ist ein minimaler Gebäudeabstand von 3.0 m einzuhalten.

Zwischen der bestehenden Liegenschaft Clarastrasse Nr. 57 und dem Baubereich A (Hochhaus) muss ein minimaler Gebäudeabstand von 3.0 m eingehalten werden und darf nicht überbaut werden.

2.5 Die Versorgung und die Entsorgung für die Dienstleistungs- und Wohnnutzungen erfolgen weitgehend über die Drahtzugstrasse.

Die Vorzone der heutigen „Gastro-Meile“ (Riehenring) steht für direkte Anlieferungen (z.B. für Gastronomie und Verkaufsnutzungen) weiterhin zur Verfügung. Die Versorgung und die Entsorgung der Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sollen jedoch schwergewichtig über die Drahtzugstrasse erfolgen.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern diese Abweichung die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt.

5.4 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge

Die 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 durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

6. Anliegen des Quartiers

Gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt muss „der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein[beziehen], sofern ihre Belange besonders betroffen sind“. Die dazu erlassene Verordnung über die Mitwirkung der Quartierbevölkerung vom 22. Mai 2007 sowie der Leitfaden zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung beschreiben und regeln die Details.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2010 ersuchte das Stadtteilsekretariat Kleinbasel um eine Anhörung. In Absprache mit allen involvierten Fachstellen einigte man sich auf die Durchführung einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung über städtische Verdichtung am Beispiel Claraturm; diese fand am 20. Oktober 2011 im Volkshaus statt.

Zu den Themenbereichen „Projekt Claraturm“, „städtische Verdichtung“, „Mobilität“ und „Stadtwohnen“ wurden in Gruppendiskussionen 23 Vorschläge bzw. Ideen aufgenommen. Im Rahmen einer Auswertung hat das Bau- und Verkehrsdepartement gemeinsam mit dem Stadtteilsekretariat Kleinbasel sämtliche Anliegen zusammengefasst, kommentiert und allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern zugestellt sowie der Öffentlichkeit auf der Website des Stadtteilsekretariats zugänglich gemacht.

Die nachfolgenden Punkte wurden von der Verwaltung eingehender diskutiert und sind teilweise im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die übrigen Anregungen wird hier nicht näher eingegangen:

1. Gastronomie im obersten Geschoss

Grundsätzlich kann eine Gastronomie-Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht vorgeschrieben werden. Im vorliegenden Fall definieren wir dies in den Bauvorschriften zum Bebauungsplan Claraturm als „Publikumsnutzung“ (siehe Ziff. 2.1 und 2.2 des Bebauungsplanes).

2. Innenhof öffentlich zugänglich (Durchgang Clarastrasse – Drahtzugstrasse)

Ob die Durchgängigkeit zur Drahtzugstrasse wirklich im Sinne des Quartiers ist, wird von der Verwaltung hinterfragt. Vor allem soll der Riehenring als Durchgangssachse nicht umgangen werden. Wichtiger ist die Zugänglichkeit vom Riehenring durch die Erdgeschoss-Nutzungen in den Hof.

Bei der Forderung einer öffentlichen Durchwegung gilt es, die erwartete Qualitätssteigerung für das Quartier mit der möglichen Beeinträchtigung der Anwohnerinnen resp. Anwohner im Blockrand abzuwägen. Stadtwohnungen verfügen üblicherweise über eine belebte Strassen- und eine ruhigere Hofseite. Das Konfliktpotential bei einer Öffnung des Innenhofs ist nicht unbedeutend, wie das Beispiel Riehenring 201 – Efringerstrasse gezeigt hat. Die Festsetzung eines öffentlichen Wegrechts in den Hofbereich des Claraturms ist nicht ratsam, da dadurch Lärmimmissionen bis zu Belastungsgrenzwerten wie auf Allmend zu tolerieren wären, bis ordnungshalber eingegriffen werden könnte.

Die Bauherrschaft und die Verwaltung sehen das Anliegen des Quartiers besser berücksichtigt, wenn mit einem Zugang über einen Bauwich von der Clarastrasse her belebt werden kann. Der Riehenring und der Innenhof sollen zudem über durchgehende öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss des Hochhauses verbunden werden und schaffen eine neue Qualität für das Quartier, wie sie heute noch nicht vorhanden ist.

3. Innenhof begrünen

Der vorliegende Bebauungsplan schreibt die Begrünung gemäss § 52 Bau- und Planungsgesetz des Innenhofes vor. Davon ausgenommen ist die bestehende gedeckte Zufahrtsrampe zur Autoeinstellhalle sowie weitere in den Bauvorschriften erwähnte Bauten und Anlagen (namentlich gedeckte Veloabstellplätze und technisch notwendige Anlagen).

4. Soziale Strukturen nicht gefährden / Konflikte im sozialen Bereich

Auch der Kanton ist an dem guten Zusammenleben zwischen den neuen Bewohnerinnen resp. Bewohnern und dem umliegenden Quartier interessiert. Welche Bevölkerungsschicht in den Turm einzieht, kann der Kanton im vorliegenden Fall mit einer privaten Bauherrschaft auch über den Bebauungsplan nicht beeinflussen. Tatsache ist, dass die Bauherrschaft Wohnungen im Bereich von 60 – 130 m² plant und diese im mittleren Preissegment liegen sollen.

5. *Mobilitätskonzept*

Ein Mobilitätskonzept könnte verschiedene Befürchtungen im Quartier zerstreuen. Die Bauherrschaft müsste in Abhängigkeit der genau definierten Nutzung die Folgeauswirkungen auf die Verkehrserzeugung, Parkierung, Anlieferung aufzeigen. Dabei gilt es, plausible Annahmen zu treffen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen allfälligen Problemen entgegengewirkt wird. Grundsätzlich sollen Probleme da gelöst werden, wo sie anfallen, und nicht auf Allmend oder andere benachbarte Gebiete transferiert werden. Zudem können weitere Massnahmen im Mobilitätskonzept für den Verzicht auf ein eigenes Auto werben. Detaillierte Aussagen werden auf Stufe Baubewilligungsverfahren eingefordert.

6. *Mehr Parkplätze unter den Boden bauen*

Die Gesetzgebung von Basel-Stadt kennt keine Erstellungspflicht für Autoabstellplätze, jedoch eine Beschränkung der maximal zulässigen Abstellplätze. Der Bedarf an einer grossen Anzahl Autoabstellplätze ist angesichts der optimalen ÖV-Anbindung nicht nachgewiesen, zumal die Anzahl Haushalte ohne eigenes Auto in Basel-Stadt überdurchschnittlich hoch ist und jährlich weiter zunimmt (2004 kamen ca. 330 PW auf 1'000 Einwohner/innen, 2010 waren es nur noch knapp 315 PW auf 1'000 Einwohner/innen). Ist die Nachfrage nach Autoabstellplätzen dennoch grösser als das Angebot in der bestehenden Tiefgarage, stehen im Messeparking in einer Gehdistanz von ca. 200 m rund 600 öffentliche Parkplätze zur Verfügung (Das Messeparking weist effektiv über 1'000 Parkplätze auf; ein Teil der rund 400 messeeigenen Parkplätze werden auch als Quartierparkplätze vermietet). Das Quartier befürchtet eine (zusätzliche) Verdrängung in der blauen Zone. Erfahrungen bei der neuen Erlentor-Überbauung bestätigen jedoch, dass nur rund jeder zweite Haushalt einen Autoabstellplatz benötigt.

7. *Auflage- und Einspracheverfahren*

Die öffentliche Planaufgabe der Zonenänderung sowie des Bebauungsplans inklusive Vorschriften fand von Montag, 23. April bis Dienstag, 22. Mai 2012 im Planungsamt des Bau- und Verkehrsdepartements statt. Innerhalb der Einsprachefrist sind keine Einsprachen oder Anregungen eingegangen.

8. *Abwägung raumwirksamer Interessen*

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, 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 Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV); diese können aus den Kapiteln 2 bis 8 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen unter 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.

9. Anträge

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Entwurf Zonenänderungsplan Nr. 13'618 sowie Zonenplan bestehend Nr. 13'617
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 13'616

Entwurf Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Clarastrasse, Riehenring und Drahtzugstrasse (Areal Claratum)

vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. ... vom sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. ... vom , beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'618 des Planungsamts vom 8. November 2011 (in der Fassung vom 27. März 2012) wird verbindlich erklärt.

II. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'616 des Planungsamts vom 8. November 2011 (in der Fassung vom 27. März 2012) wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 Im Baubereich A darf ein Gebäude mit maximal 29 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 96.00 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden. Von den maximal zulässigen 25'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind mindestens 65 % für Wohnen vorzusehen. Das Erdgeschoss sowie das oberste Vollgeschoss sind weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden.
 - 2.2 Im Baubereich B darf ein Gebäude mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen (ohne Attikageschoss) und einer maximalen Höhe von 20.50 m erstellt werden. Von der maximal zulässigen 4'600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind mindestens 30 % für Wohnen vorzusehen. Das Erdgeschoss (entlang Riehenring) ist weitgehend für Publikumsnutzungen zu verwenden.
 - 2.3 Im Baubereich C dürfen keine oberirdischen Gebäude erstellt werden und es ist zu begrünen. Namentlich zugelassen sind die Erschliessung, die Überdeckung der Zufahrtsrampe zur bestehenden Autoeinstellhalle, gedeckte Veloabstellplätze sowie technisch notwendige Anlagen.

¹ SG 730.100.

- 2.4 Zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Clarastrasse und dem Baufeld A ist ein minimaler Gebäudeabstand von 3.0 m einzuhalten.
- 2.5 Die Versorgung und die Entsorgung für die Dienstleistungs- und Wohnnutzungen erfolgen weitgehend über die Drahtzugstrasse.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung 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).

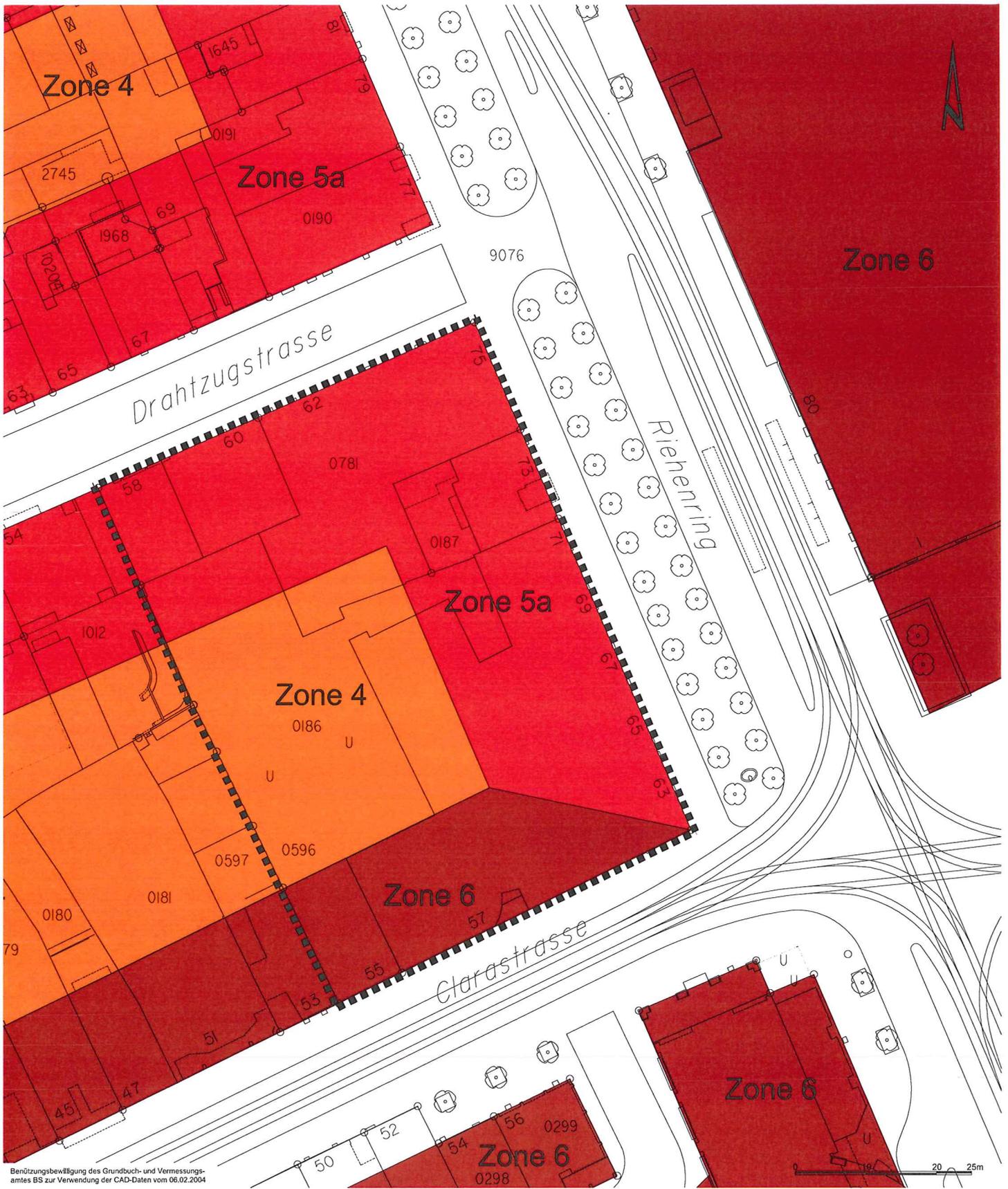
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung 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.grossrat.bs.ch/...>



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

Legende

■■■■■■■■ Planungsperimeter



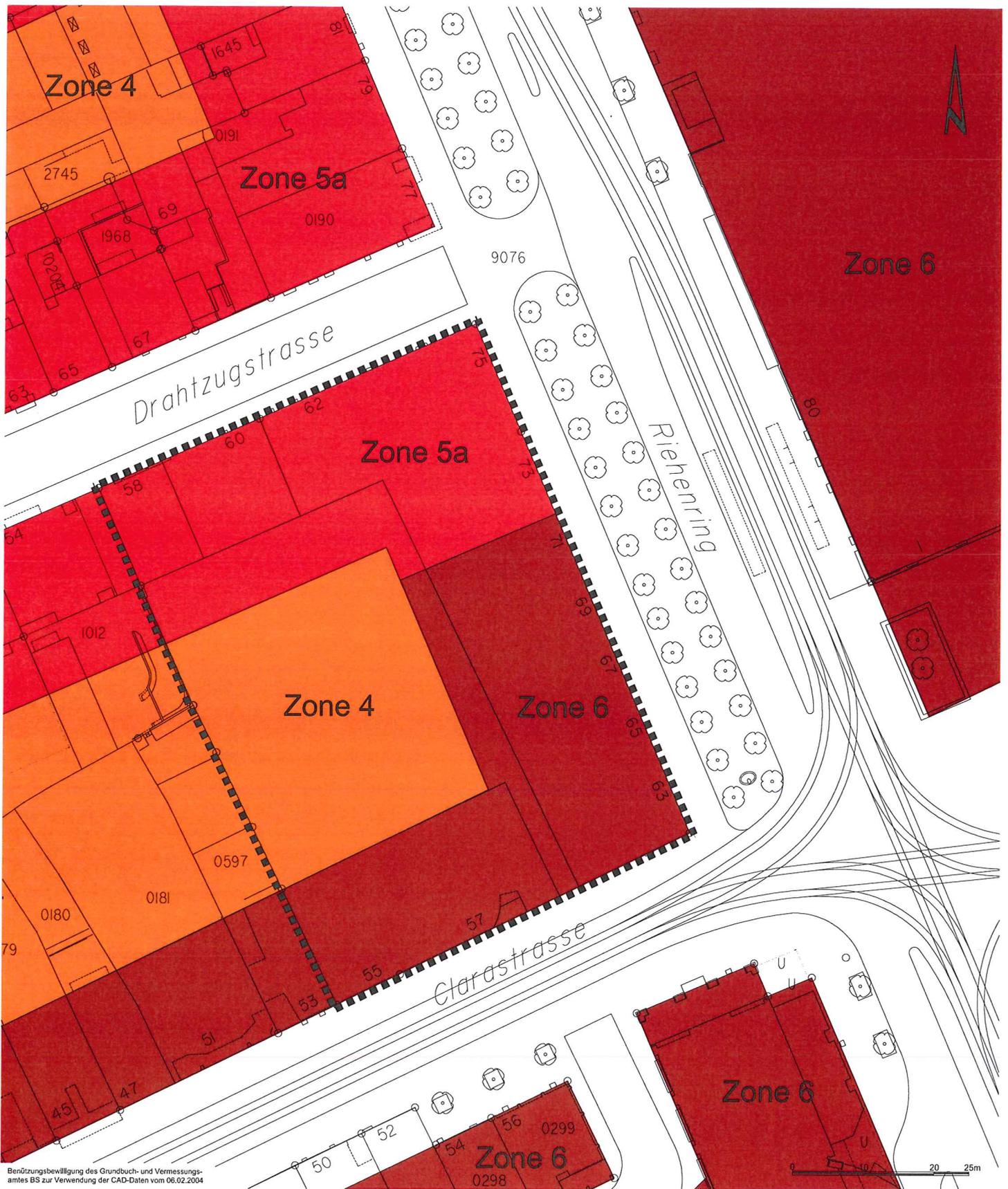
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Claratum

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	08.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	st (AN)
Zeichner	b5 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'617



Legende

■■■■■■■■■ Planungssperimeter



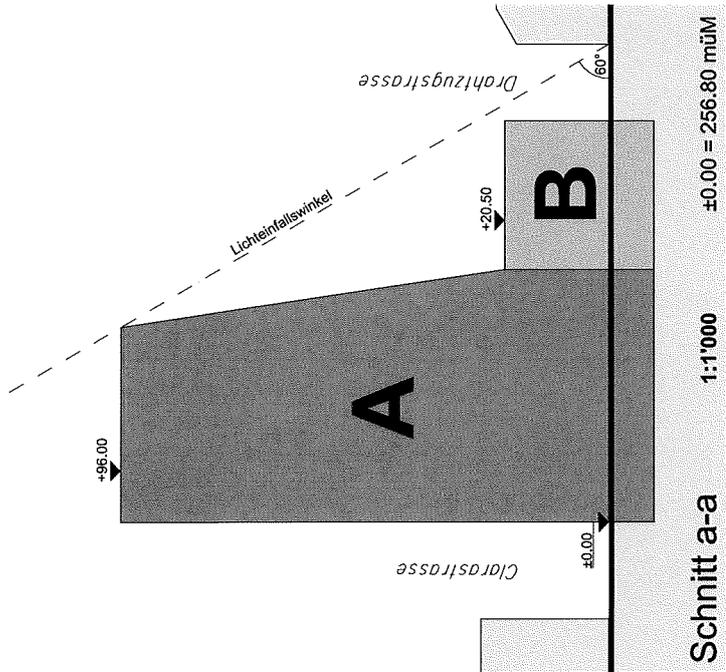
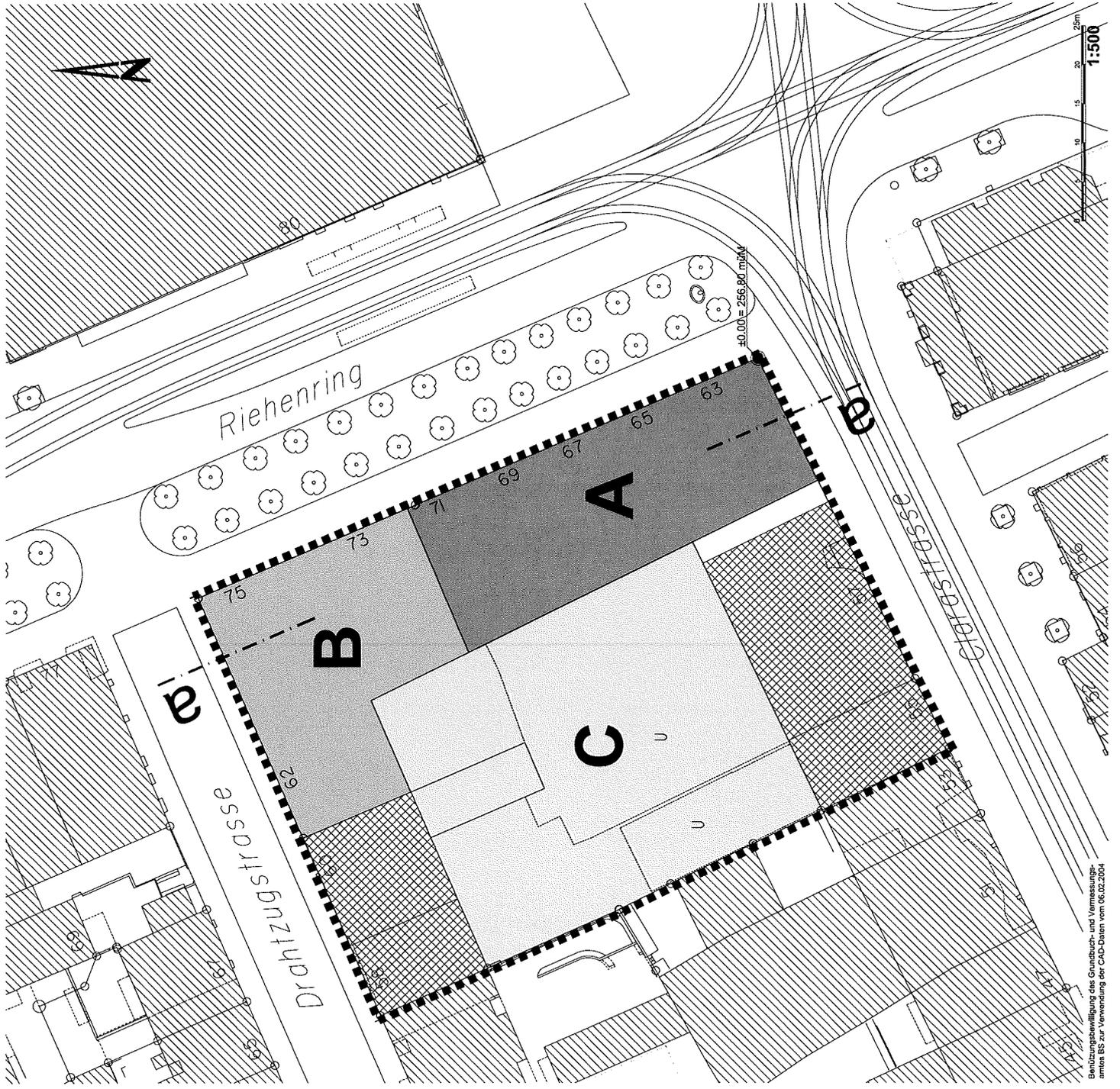
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Claratum

Zonenänderungsplan
Neue Zonen

Datum	08.11.2011
Revision	27.03.2012
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	st (AN)
Zeichner	ts (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'618



- Legende**
- Planungsperimeter
 - Baubereich A
 - Baubereich B
 - Baubereich C
 - bestehende Liegenschaften

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur
 ▶ Raumgestalt
 ▶ Anordnungs- und Nutzungsplanung

Claratum		Datum	08.11.2011
Bebauungsplan		Revision	27.03.2012
		Format	A3
		Maßstab	1:500 / 1:1000
		Projizient	et (AN)
		Zeichner	SB (AN)
		Architekt	
Plan Nr.	13616		

Benützungsgewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 03.02.2004