



An den Grossen Rat

13.0447.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 12. August 2013

Kommissionsbeschluss vom 12. August 2013

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission zum Ratschlag Magnolienpark

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich nördlich der Gellerstrasse (Magnolienpark)

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung des Ratschlags	3
2. Vorgehen der Kommission.....	3
3. Erwägungen der Kommission.....	3
3.1 Änderungsantrag.....	5
4. Antrag.....	5

1. Ausgangslage und Zielsetzung des Ratschlags

Der Regierungsrat beantragt im Ratschlag Nr. 13.0447.01 vom 9. April 2013 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60 sowie eine Zonenänderung, eine Änderung des Wohnanteilplans und der Bau- und Strassenlinien sowie die Festsetzung eines Bebauungsplans für den Bereich nördlich der Gellertstrasse (Magnolienpark und Areal Gellertstrasse 25a).

Für den Vergleich des Perimeters des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 60 und des neu zu erlassenden Bebauungsplans wird auf Seite 4 des Ratschlags verwiesen.

Im Perimeter des beantragten Bebauungsplans sollen Neubauten zu Wohnzwecken entstehen, die einer für das Quartier Gellert adäquaten Körnung und Massstäblichkeit entsprechen. Aufgrund städtebaulicher Überlegungen wird die Höhe der Gebäude auf maximal 13 Geschosse beschränkt. Dem unterschiedlichen Charakter des Magnolienparks und des Areals Gellertstrasse 25a wird Rechnung getragen.

Die Erschliessung und die Baufelder sind so konzipiert, dass die Anliegen des Baum- sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden können und die parkähnliche Umgebungsqualität erhalten bleibt. Gegen den Bebauungsplan sind keine Einsprachen eingegangen. Eine vom WWF eingereichte Anregung wird im Ratschlag behandelt.

Für Details wird auf den Ratschlag verwiesen.

2. Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat hat den Ratschlag Nr. 13.0447.01 am 15. Mai 2013 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) überwiesen. Die Kommission hat den Ratschlag an drei Sitzungen behandelt (17. Mai 2013, 13. Juni 2013 und 12. August 2013) und liess sich von Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie von Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister, Jürg Degen, Leiter der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung im Planungsamt, und Marc Février, Projektleiter im Planungsamt, informieren.

Die BRK hat zusätzlich eigene Abklärungen getroffen. So wurden die beiden betroffenen Grundeigentümer resp. Bauherrschaften (Helvetia Versicherungsgesellschaft AG und Rhodonia AG) mit der Planergänzung im Bereich Photovoltaikanlagen konfrontiert. Weiter wurde der Verwaltung bezüglich Anregung WWF, Protokolle der Baum- und Naturschutzkommission, der Korrespondenz mit dem Amt für Wald, der Fragen der Impropriierung des Weges und der Mehrwertabgabe Fragen gestellt und Akten herausverlangt.

René Brigger, Vizepräsident der BRK, hat für dieses Geschäft die Sitzungsleitung übernommen, weil Andreas C. Albrecht in den Ausstand getreten ist. Andreas C. Albrecht hat daher an den Sitzungen mit vorliegendem Geschäft nicht teilgenommen und auch die Kommissionsprotokolle nicht erhalten.

3. Erwägungen der Kommission

Vorliegende Planung ist von Eigentümerseite angestossen worden. Die Hochhäuser im Magnolienpark (Baujahr 1958) sind sanierungsbedürftig. Bezüglich Energieeffizienz und Erdbebensicherheit, aber auch aufgrund der Grundrisse und des Komforts der Wohnungen drängt sich eine Sanierung auf. Eine Sanierung im bestehenden Baukubus stellte sich jedoch als unwirtschaftlich heraus. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 18 (aus dem Jahre 1945) und Nr. 60 (aus dem Jahre 1955) sind veraltet. Die Dichte in diesem privilegierten Quartier (Gellert)

orientiert sich an der Zone 3 mit einer Ausnützungsziffer von 1 (vgl. § 7 BPG). Mit einer Neuplanung ergab sich die Chance, diese quartiertypische Dichte zu erreichen (bis anhin eine Ausnützungsziffer von ca. 0.7) und damit mit dem knappen Gut Boden haushälterisch umzugehen. Der Studienauftrag gab vor, diese Verdichtung zu erreichen unter sorgfältigem Umgang mit dem wertvollen Baumbestand und der schützenswerten Bodenvegetation.

Sieben Teams wurden dazu eingeladen. Die Ergebnisse wurden der BRK vorgestellt. Für die BRK war es nachvollziehbar, dass das Projekt des Teams Stump & Schibli Architekten BSA, Basel und Byrum Landschaftsarchitekten GmbH, Basel zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das daraus entwickelte Vorprojekt stellt die Grundlage für den relativ detaillierten Bebauungsplan dar. Die BRK erachtet die vorliegende Plangeschichte schlüssig und kann sich auch den Zielen dieser Planung inhaltlich anschliessen.

Die BRK begrüsst dieses Projekt und empfiehlt dem Grossen Rat, den Bebauungsplan gemäss angehängtem Beschlussesentwurf zuzustimmen. Die einzige Änderung betrifft die Pflicht der Bauherrschaft, soweit technisch machbar und zweckmässig auf den ungenutzten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Diese Änderung wird nachfolgend kurz erläutert.

Insbesondere hat die BRK folgende Punkte näher geprüft resp. möchte folgende Punkte in ihrem kurzen Bericht festhalten und vertiefen:

- Die BRK stellt fest, dass mit diesem Bebauungsplan total 259 Wohnungen erbaut werden können. Der aktuelle Wohnungsbestand beträgt 102 Einheiten, was einem beträchtlichen Nettozuwachs von 157 Wohnungen entspricht. Diese neuen Wohnungen erreichen die Anforderungen von Minergie-P.
- Die Verdichtung stellt einen planerischen Mehrwert dar, welcher den zwei oben aufgeführten Grundeigentümern zugute kommt. Dies ergibt nach baselstädtischem Bau- und Planungsgesetz (§ 120 ff. BPG) eine Abschöpfung des Planungsmehrwertes von 50 %. Festgesetzt wird diese Mehrwertabgabe im Baubewilligungsverfahren und ist bei Baubeginn fällig. Die Kommission hat sich vergewissern können, dass beim vorliegenden Projekt von einer beträchtlichen Mehrwertabgabe auszugehen ist, welche nach korrekten Kriterien berechnet wird. Da die definitiven Baukuben erst im Baugesuchsverfahren klar sind und die Berechnung zu den dannzumaligen Preisen (Landwert) erfolgt, war aber nur eine Schätzung von +/- 25 % erhältlich.
- Die Impropropriation der Strasse „Magnolienpark“ wird zu marktüblichen Konditionen abgewickelt. Die Grundeigentümer werden dafür eine Entschädigung zahlen. Die Höhe der Entschädigung wird durch anerkannte Experten festgesetzt. Diese Impropropriation ist für das vorliegende Projekt wesentlich resp. gar Voraussetzung. Es stellt sich die Frage, ob vorliegender Bebauungsplan bereits Grundlage für die Impropropriation (implizit) darstellt. Die BRK hätte es im Sinne des koordinierten Verfahrens vorgezogen, dass diese Impropropriation zusammen mit dem Bebauungsplan ausdrücklicher erfolgt wäre.
- Die Anregungen des WWF vom 18.12.2012 wurden mit den Mitberichten der kantonalen Natur und Landschaftsschutzkommission (NLSK), der Baumschutzkommission und dem Amt für Wald geprüft sowie zusätzlich auch der Projektleiter im BVD hierzu befragt. Die geforderten Vorgaben zum Vogelschutz sind erst im Baubewilligungsverfahren möglich, da die Fassadengestaltung (Verglasung) noch nicht festgelegt ist. Ein Umgebungsgestaltungsplan besteht und wurde der NLSK im Detaillierungsgrad des Planverfahrens vorgestellt. Ein Ausscheiden von kleineren Flächen als Naturschutzzone macht wenig Sinn, da der Bebauungsplan die Bebauung ausserhalb der Baufelder verunmöglicht. Die Aufnahme der bewaldeten Terrassenböschung ins Inventar der geschützten Naturobjekte wurde aufgrund des Nichterreichens des Kriterienkataloges nicht getätigt.

3.1 Änderungsantrag

Die BRK hat die durch das Projekt neu entstehenden Flachdächer als ideal für die Applikation von Photovoltaikanlagen erachtet. Die angeschriebenen Grundeigentümer haben auf Anfrage ihre grundsätzliche Bereitschaft bekräftigt, solche Anlage im Rahmen der Dachgestaltung ernsthaft zu prüfen. Die beiden Grundeigentümer wollten aber im Sinne der Planungsfreiheit keine formelle Verpflichtung zur Erstellung von Solaranlagen im Bebauungsplan. Mit dem Projektleiter im BVD wurde auch das Amt für Umwelt und Energie (Abteilung Energie) angefragt. Gemäss Einschätzung dieser Fachstelle spricht nichts gegen die Nutzung der Dächer für Solaranlagen. Die BRK möchte aufgrund der klaren Ausgangslage hier auf Planungsebene ein Zeichen setzen und die formelle Verpflichtung zur Applikation von Photovoltaikanlagen bereits im Planverfahren festsetzen. Die vorgeschlagene Formulierung gibt der Bauherrschaft genügend Handlungsspielraum, da diese Anlage nur appliziert werden muss, wenn diese technisch machbar und zweckmässig ist. Für Details sind die Baubewilligungsbehörden zuständig.

Die BRK beantragt daher folgende Ergänzung der Ziffer 2j des Bebauungsplans:

"Die Gebäudehülle hat den energetischen Anforderungen nach Minergie-P oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen. Soweit es technisch machbar und zweckmässig ist, sind auf ungenutzten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen."

4. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, dem angehängten Beschlussentwurf zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 12. August 2012 einstimmig verabschiedet und René Brigger, Vizepräsident, zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



René Brigger
Vizepräsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich nördlich der Gellertstrasse (Magnolienpark)

(Vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 13.0447.01 vom 9. April 2013 und in den Bericht Nr. 13.0447.02 der Bau- und Raumplanungskommission vom 12. August 2013, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'686 des Planungsamtes vom 22. Oktober 2012 wird verbindlich erklärt.

II. Änderung des Wohnanteils

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'688 des Planungsamtes vom 22. Oktober 2012 wird verbindlich erklärt.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'684 des Planungsamtes vom 22. Oktober 2012 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. In den Baufeldern A – F dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen, Geschossezahlen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

Baufeld A: Wandhöhe 21 m (289 m ü. M.) / Geschosse 6 / BGF 4'000 m²
Baufeld B: Wandhöhe 24 m (292 m ü. M.) / Geschosse 7 / BGF 4'400 m²
Baufeld C: Wandhöhe 27 m (295.5 m ü. M.) / Geschosse 8 / BGF 5'000 m²
Baufeld D: Wandhöhe 42 m (310 m ü. M.) / Geschosse 13 / BGF 6'100 m²
Baufeld E: Wandhöhe 15 m (282.5 m ü. M.) / Geschosse 4 / BGF 9'200 m²
Baufeld F: Wandhöhe 33 m (300.5 m ü. M.) / Geschosse 10 / BGF 5'400 m²
 - b. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
 - c. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer in den Gebäudeeingangsbereichen. Der Lichteinfallswinkel gegen die im Areal und auf den Nachbarliegenschaften zulässigen mehrgeschossigen Gebäude wird auf 60° festgesetzt.
 - d. Die Gebäude und der Aussenraum sollen mit Blick auf eine gute Gesamtwirkung nach einem übergeordneten Konzept hochwertig gestaltet werden.
 - e. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Plan dargestellten Punkt. Im Baufeld G ist dazu ein eingeschossiges Zufahrtsgebäude zulässig. Mit Ausnahme von 8 Parkplätzen für Besucher sind alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt für Notfallfahrzeuge sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über den im Plan dargestellten Punkt.

¹ SG 730.100

- f. Die Fläche ausserhalb der Baufelder ist als Grünanlage zu gestalten. Die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl müssen nach naturschützerischen Kriterien erfolgen. Es sind nur die zur Ausstattung der Grünanlage, zur Entsorgung und zur Erschliessung der Baufelder üblichen Bauten und Anlagen sowie Notausgänge aus dem unterirdischen Parking zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen müssen eine Überdeckung von mindestens 1 m aufweisen.
 - g. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass möglichst viele geschützte oder erhaltenswerte Bäume ausserhalb der Baufelder erhalten werden. Die Massnahmen zum Schutz der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
 - h. Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass geschützte oder erhaltenswerte Bodenvegetation ausserhalb der Baufelder weitgehend erhalten oder, falls eine Erhaltung nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich wäre, ersetzt wird. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
 - i. Bis zu einer Entfernung von der Waldgrenze von 7 m sind keine Veränderungen des Bodens zulässig, die den für den Wald wertvollen Bodenaufbau beeinträchtigen könnten.
 - j. Die Gebäudehülle hat den energetischen Anforderungen nach Minergie-P oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen. Soweit es technisch machbar und zweckmässig ist, sind auf ungenutzten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
 - k. Die vom Grossen Rat am 16. März 1945 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 18 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 60

Mit Wirksamwerden dieses Grossratsbeschlusses wird der Grossratsbeschluss vom 10. November 1955 betreffend Ergänzung der Speziellen Bauvorschriften für den Gellert vom 16. März 1945 aufgehoben.

V. Änderung von Bau- und Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'689 des Planungsamts vom 22. Oktober 2012 für die Bau- und Strassenlinienänderung im Bereich nördlich der Gellertstrasse wird genehmigt.

VI. 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 (§ 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.