



An den Grossen Rat

15.0646.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 2. September 2015

Kommissionsbeschluss vom 2. September 2015

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag „Areal Helvetia Campus“

betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Übersicht	3
2.2 Bebauungsplan	3
2.2.1 Inhalt, Bauprojekt und Etappierung.....	3
2.2.2 Wohnanteil	4
3. Erwägungen der Kommission.....	5
3.1 Grundsatz.....	5
3.2 Qualität des Bauprojektes	5
3.3 Problematik der Etappierung.....	5
3.4 Erhöhung des Mindestwohnanteils	6
3.5 Weitere Aspekte.....	6
3.5.1 Mögliche Wohnungsarten auf der Nordparzelle.....	6
3.5.2 Oberirdische Parkplätze auf der Südparzelle	6
4. Antrag.....	6

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 15.0646.01 betreffend Areal Helvetia Campus am 3. Juni 2015 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) zur Berichterstattung.

Die BRK liess sich von Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements, Herrn Jürg Degen, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, sowie den Herren Steven Cann und Marc Février, beide Projektleiter in der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung, über die dem Ratschlag zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

Die Kommission hat die Bauherrschaft, die Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG (im Folgenden als "Helvetia" bezeichnet), zu einer Anhörung eingeladen. Herr Ralph Jeitziner, Mitglied der Geschäftsleitung, und Herr Kurt Ernst Baumann, Leiter Immobilien Portfolio Management, standen den Kommissionsmitgliedern Rede und Antwort.

2. Ausgangslage

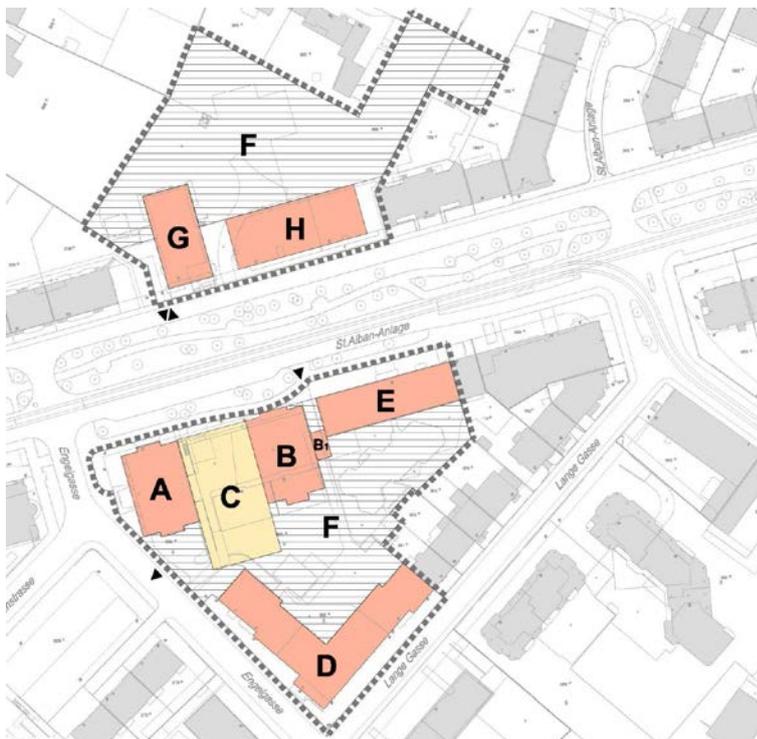
2.1 Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 15.0646.01 vom 13. Mai 2015, eine Zonenänderung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich St. Alban-Anlage, Engulgasse und Lange Gasse zu genehmigen. Die nutzungsplanerischen Massnahmen bilden die Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Areals der Helvetia an der St. Alban-Anlage.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Inhalt, Bauprojekt und Etappierung

Der Bebauungsplan umfasst zwei Parzellen an der St. Alban-Anlage im Eigentum der Helvetia. Heute befinden sich auf beiden Parzellen sowohl Wohn- als auch Büronutzungen.



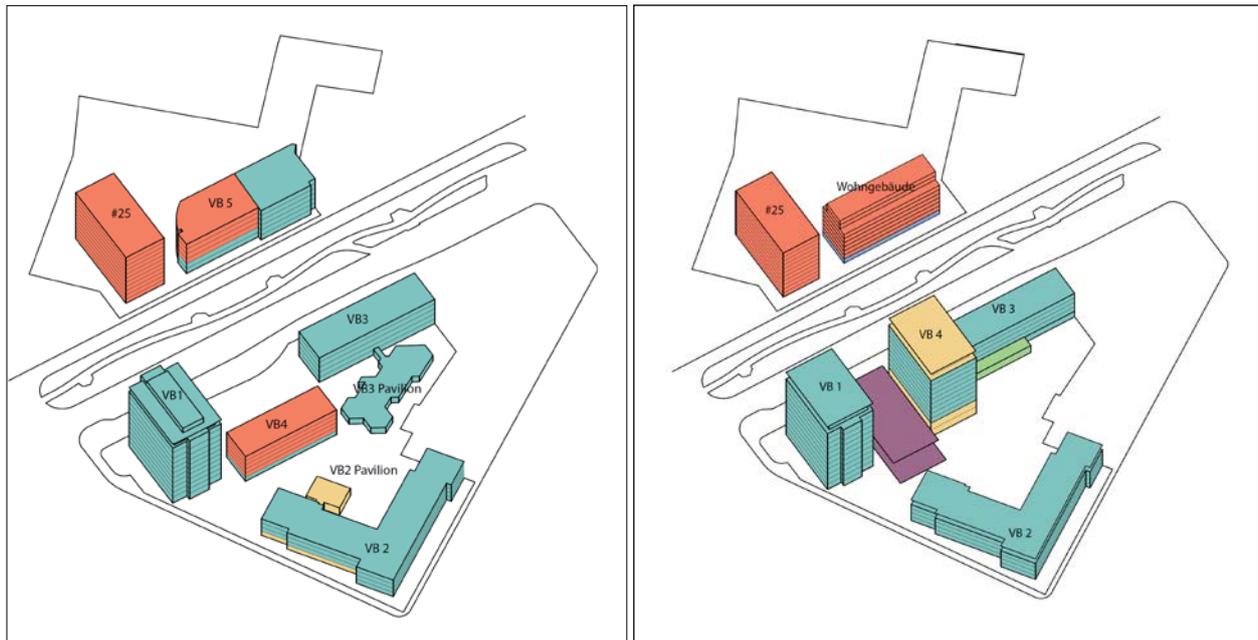
Bebauungsplan

Helvetia strebt eine Nutzungsentflechtung sowie eine Verdichtung der geschäftlichen Nutzung auf der Hauptparzelle (*Südparzelle*) an. Um die zusätzlich benötigte Kapazität für Arbeitsplätze auf der Südparzelle zu schaffen, möchte sie den für die Südparzelle erforderlichen Wohnanteil auf die Nordparzelle übertragen. Auf den beiden Parzellen arbeiten heute rund 800 Personen. Auf der Südparzelle soll in einer ersten Etappe Platz für rund 1'200 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer geschaffen werden. Das Areal soll als offener Unternehmens-Campus dienen. Anstelle des bestehenden Wohngebäudes ist ein zweites, von Herzog & de Meuron Architekten AG entworfenes, rund 45 m hohes Hochhaus geplant, welches das bestehende Hochhaus spiegelt. Eine Lobby, ein Auditorium sowie das Café im Dachgeschoss und das Kundenrestaurant auf Strassenniveau sollen tagsüber öffentlich zugänglich sein. Helvetia plant, bei einem Baubeginn im Jahr 2017 diese erste Etappe bis im Jahr 2020 zu realisieren.

In einer zweiten Etappe soll auf der *Nordparzelle* das bestehende Wohn- und Bürogebäude durch ein etwas grösseres, reines Wohngebäude ersetzt werden. Mit dem Bau des Wohngebäudes soll im Jahr 2025 begonnen werden, so dass es nach einer rund zweijährigen Bauphase im 2027 bezugsfertig sein dürfte.

Mit der Verdichtung im Blockrand auf der Nordparzelle sowie mit dem Rückbau der beiden recht grossflächigen Pavillons auf der Südparzelle trägt das Projekt zu einer Stärkung der Freiräume bei. Beide Areale verfügen über einen umfangreichen Baumbestand. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Änderungen müssen einige Bäume gefällt werden. Es sind Ersatzpflanzungen mit mittel- bis grosskronigen Bäumen vorgesehen.

Für weitere Ausführungen zum Bauprojekt wird auf den Ratschlag verwiesen.



Zustand heute

Zustand nach der zweiten Etappe

Rot = Wohnen, Grün = Büro, Violett = Auditorium, Gelb = Verpflegung (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

2.2.2 Wohnanteil

Die Etappierung der Umgestaltungen auf der Süd- und der Nordparzelle führt dazu, dass der erforderliche Wohnanteil auf dem Gesamtareal nach der Umgestaltung der Südparzelle zunächst unterschritten wird. Erst mit der Realisierung des Neubaus auf der Nordparzelle wird der erforderliche Wohnanteil erreicht. Auf die Realisierung des Wohnraums auf der Nordparzelle wird mit der Festsetzung eines Mindestwohnanteils im Bebauungsplan hingewirkt. Dies bedeutet, dass auf der Nordparzelle bis zur Bewilligung der zweiten Etappe keine neuen Nicht-Wohnnutzungen rea-

lisiert werden können. Der Mindestwohnanteil auf der Nordparzelle (Baufelder G und H) soll gemäss Ratschlag des Regierungsrates 9'900 m² betragen. Aufgrund des Vorprojekts darf allerdings von einem Wohnanteil von rund 11'500 m² ausgegangen werden.

3. Erwägungen der Kommission

3.1 Grundsatz

Die BRK begrüsst die angestrebte Weiterentwicklung des Areals. Die Entflechtung der Wohn- und Büronutzung sowie die Vergrösserung und Aufwertung der Freiräume führen zu einer konzentrierteren Nutzung auf der Südparzelle am Rande des Aeschenplatzes und zu mehr Wohnqualität bei mehr Wohnraum auf der Nordparzelle.

3.2 Qualität des Bauprojektes

Die BRK liess sich davon überzeugen, dass das geplante Bauprojekt auf der Südparzelle mit dem das bestehende Hochhaus ergänzenden gleichartigen bzw. behutsam modernisierten Hochhaus eine hohe architektonische Qualität aufweist. Auch die massgebliche Vergrösserung der Freiflächen auf der Südparzelle begrüsst die BRK. Auf der Nordparzelle überzeugt die erhöhte Blockrandbebauung zugunsten der Erhaltung des Grünraums (vgl. auch Ziffer 2.2.1).

3.3 Problematik der Etappierung

Die Bürobauten auf der Südparzelle sollen zwischen 2017 und 2020 realisiert werden. Für den Bau des neuen Hochhauses auf der Südparzelle (Baufeld B) muss das heute bestehende Wohngebäude abgerissen werden. Diese Wohnflächen sollen erst mit Fertigstellung des Wohngebäudes auf der Nordparzelle ersetzt werden, mutmasslich also erst im Jahr 2027. Es wäre grundsätzlich möglich, dass die Helvetia - oder ein späterer Grundeigentümer - das bestehende Gebäude auf der Nordparzelle über eine längere Zeitdauer unverändert weiter nutzt. Gerade vor dem Hintergrund, dass das bestehende Gebäude auf der Nordparzelle erst vor knapp 20 Jahren gebaut wurde, drängt sich ein Ersatz der Bausubstanz nicht zwingend auf.

Die BRK hält die Etappierung aus Sicht des Kantons grundsätzlich für nicht optimal, weil sie dazu führt, dass der erforderliche Wohnanteil auf dem Areal während mindestens rund zehn Jahren unterschritten wird. Auch besteht keine Sicherheit, dass die zweite Bauetappe tatsächlich realisiert wird. Um aus erster Hand über die Absichten von Helvetia als Bauherrin informiert zu sein, lud die BRK eine Vertretung von Helvetia zu einer Anhörung ein. Die beiden Vertreter von Helvetia konnten plausibel erläutern, dass Helvetia aufgrund ihrer Anlagestrategie ein grosses Interesse an der Realisierung der zweiten Etappe hat und die Erstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum auf der Nordparzelle in ihrem eigenen Interesse liege. Eine mögliche Umnutzung der Büros im bestehenden Gebäude wurde geprüft, aber wieder verworfen, weil sich die Bausubstanz nicht eignet, um qualitativ gute Wohnungen zu erstellen. Darüber hinaus wären die notwendigen Investitionen ähnlich hoch wie bei einem Neubau.

Die BRK ist aufgrund der Anhörung zur Überzeugung gelangt, dass die Realisierung der zweiten Etappe durch Helvetia als sehr wahrscheinlich bezeichnet werden darf. Für den Grundeigentümer ist es wirtschaftlich attraktiv, das höhere Nutzungspotential auszuschöpfen. Der spätere Baubeginn im 2025 ist gerade in Anbetracht der noch recht jungen Bausubstanz des bestehenden Gebäudes nachvollziehbar.

Auch das unwahrscheinliche "Worst-Case-Szenario" erscheint der BRK noch tragbar: Selbst für den Fall, dass zunächst nur die Südparzelle neu bebaut würde und die Nordparzelle während längerer Zeit unverändert bliebe, überwiegen für die BRK die Vorteile gegenüber dem Status quo. Dies deshalb, weil ein grosses Interesse des Kantons an der massgeblichen Erhöhung der Nutzung bzw. konkret der Arbeitsplatz-Kapazität sowie an den baulichen Verbesserungen auf der Südparzelle besteht.

3.4 Erhöhung des Mindestwohnanteils

Der Regierungsrat schlägt einen Mindestwohnanteil von 9'900 m² für die Baufelder G und H auf der Nordparzelle vor. Im Rahmen des Vorprojektes wurde ein möglicher Wohnanteil von 11'736 m² ermittelt. Ausgehend vom Vorprojekt wurde in der BRK die Erhöhung des Mindestwohnanteils auf 11'000 m² diskutiert. Da auch die Bauherrschaft daran interessiert ist, das Optimum zu erreichen und sich an der Anhörung mit dieser Änderung einverstanden gezeigt hat, beantragt die Kommission nun die entsprechende Änderung in Ziffer 2c des Bebauungsplans. In der Kommission wurden auch die Möglichkeiten einer noch stärkeren Verdichtung diskutiert. Will man jedoch den Grünraum auf der Nordparzelle erhalten, was der BRK sinnvoll erscheint, so ist kein nennenswertes grösseres Potential vorhanden.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat folgende Änderung von Ziffer 2c des Bebauungsplans:

„Zulässig sind in den Baufeldern A – E Büro- und Dienstleistungsnutzung. In den Baufeldern G und H ist ein Mindestwohnanteil von 11'000 m² einzuhalten.“

3.5 Weitere Aspekte

3.5.1 Mögliche Wohnungsarten auf der Nordparzelle

Im geplanten Neubau auf der Nordparzelle sind tendenziell kleinere Wohnungen angedacht, da die Lage am Rand des Stadtzentrums bei Familien eher unbeliebt ist. Angesichts der aktuellen Wohnungsbelegung im Kanton Basel-Stadt erscheint dies sinnvoll, werden doch ca. 50% der Wohnungen von einer Einzelperson bewohnt, weitere 30% von zwei Personen und nur die restlichen 20% von drei oder mehr Personen. Es dürfte aber im Interesse des Kantons liegen, dass keine zu grosse Anzahl an Kleinstwohnungen oder Studios erstellt wird, zumal diese vor allem Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter, die im Kanton Basel-Stadt nicht steuerpflichtig sind, anziehen. Bei der Anhörung hat die Bauherrin darauf hingewiesen, dass sie einige Studios oder 1.5-Zimmerwohnungen für ihre Mitarbeitenden und Kunden als Gästezimmer zur Verfügung stellen wolle. Das Schwergewicht werde voraussichtlich auf 2.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen gelegt. Die genaue Aufteilung der Wohnungen werde sich allerdings erst in der weiteren Planung konkretisieren.

3.5.2 Oberirdische Parkplätze auf der Südparzelle

Auf der Südparzelle befinden sich heute 53 oberirdische Parkplätze. Diese Parkplätze werden grösstenteils aufgehoben; lediglich sechs oberirdische Besucherparkplätze sollen erhalten bleiben. In der Kommission wurde vereinzelt kritisiert, dass überhaupt noch oberirdische Parkplätze vorgesehen sind. Die Bauherrin betonte in der Anhörung die Wichtigkeit dieser oberirdischen Besucherparkplätze, da Besucherinnen und Besucher vor dem Eingang parkieren können sollen und die Benutzung des Parkhauses auch aus Sicherheitserwägungen unerwünscht sei.

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat *einstimmig*, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen. Die Kommission hat diesen Bericht am 2. September 2015 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Alban-Anlage, Engelgasse, Lange Gasse (Areal Helvetia Campus)

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. 15.0646.01 vom 12. Mai 2015 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 15.0646.02 vom 2. September 2015, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13839 des Planungsamtes vom 12. Dezember 2014 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13837 des Planungsamtes vom 30. März 2015 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. In den Baufeldern A – H dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen, Geschossezahlen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:
 - A: Wandhöhe 45m / Vollgeschosse 13 / Dachgeschosse 0 / BGF 9'000 m²
 - B: Wandhöhe 45m / Vollgeschosse 12 / Dachgeschosse 0 / BGF 8'550 m²
 - B₁: Wandhöhe 5m / Vollgeschosse 1 / Dachgeschosse 0 / BGF 80 m²
 - C: Wandhöhe 14m / Vollgeschosse 2 / Dachgeschosse 0 / BGF 1'800 m²
 - D: Wandhöhe 13m / Vollgeschosse 4 / Dachgeschosse 1 / BGF 7'700 m²
 - E: Gemäss Grundordnung
 - G: Wandhöhe 29m / Vollgeschosse 10 / Dachgeschosse 1 / BGF 6'100 m²
 - H: Wandhöhe 23m / Vollgeschosse 7 / Dachgeschosse 2 / BGF 7'200 m²
 - b. Im Baufeld D muss das Dachgeschoss in Abweichung von der Grundordnung nicht zurückversetzt werden.
 - c. Zulässig sind in den Baufeldern A – E Büro- und Dienstleistungsnutzung. In den Baufeldern G und H ist ein Mindestwohnanteil von 11'000 m² einzuhalten.
 - d. Die Baufeldgrenzen und Baulinien dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer sowie in den Baufeldern G und H Balkone. In Bau- feld A an der Westfassade dürfen Vordächer in Abweichung von der Grundordnung die Bau- feldgrenzen um maximal 5 m überragen. Balkone in den Baufeldern G und H dürfen in Abweichung von der Grundordnung die Baufeldgrenzen und die Baulinie auf der gesamten Fassadenlänge überragen.
 - e. Das Gebäude in Bau- feld A muss keinen Lichteinfall gegen Nachbarliegenschaften einhalten.

¹ SG 730.100

- f. Die Erschliessung der Einstellhallen auf der Nord- und Südparzelle hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen. In Abweichung von der Parkplatzgesetzgebung sind oberirdisch 6 Besucherparkplätze auf der Südparzelle und 2 Besucherparkplätze auf der Nordparzelle zulässig.
 - g. Auf den Freiflächen F sind nur die zur Ausstattung der Freifläche sowie die zur Entsorgung und zur Erschliessung der Baufelder üblichen Bauten und Anlagen zulässig. Notausgänge aus den unterirdischen Parkings sind ebenfalls zulässig. Auf dem Südareal ist eine Unterschreitung der minimalen Freifläche von 50% zulässig.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 15.0646.01 in Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. 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.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern 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 Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=15.0646>