



An den Grossen Rat

15.1543.01

BVD/ P151543

Basel, 30. September 2015

Regierungsratsbeschluss vom 29. September 2015

Ratschlag „Areal Albanteich-Promenade“

zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung des Wohnanteilplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien

sowie

Abweisung von Einsprachen im Bereich Gellertstrasse, Redingstrasse, Lehenmattstrasse, Stadionstrasse (ehemals Areal De Bary)

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Allgemeine Erläuterungen	4
3.1 Planungssperimeter	4
3.2 Variantenstudien	5
4. Projektbeschrieb	5
4.1 Bebauungskonzept	5
4.2 Erschliessung/Verkehr/Parkierung	6
4.3 Freiraum	7
4.4 Nachhaltigkeit	8
4.5 Kindergarten	9
4.6 St. Alban-Teich	9
5. Raumwirksame Interessen	9
5.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt	9
5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung	10
5.3 Naturwerte	10
5.4 Baumschutz	10
5.5 Denkmalpflegerische Einschätzung	11
5.6 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung	11
5.7 Hochhauskonzept	12
5.8 Schattenwurf	13
6. Nutzungsplanerische Massnahmen	15
6.1 Bestehendes Recht	15
6.2 Neuer Bebauungsplan	16
6.3 Bau- und Strassenlinien/Mutationen	19
6.4 Zonenänderung	19
6.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan	19
6.6 Wohnanteilplan (WAP)	20
6.7 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge	20
6.8 Verwendung von Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds	20
7. Auflage- und Einspracheverfahren	21
7.1 Information der Betroffenen	21
7.2 Formelle Behandlung der Einsprachen	21
7.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	22
8. Abwägung raumwirksamer Interessen	26
9. Antrag	26

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Gellertstrasse, Redingstrasse, Lehenmattstrasse, Stadionstrasse (ehemals Areal De Bary) zu genehmigen.

Die nutzungsplanerischen Massnahmen ermöglichen eine Verdichtung des Areals zu Gunsten von rund 200 zusätzlichen Wohnungen. Gleichzeitig können mit der gewählten städtebaulichen Typologie der Hochhauserweiterungen und der Ersatzbauten entlang der Gellertstrasse der Grünraum, bzw. der Baumbestand bestmöglich erhalten sowie die Siedlung im Geiste der ursprünglichen historisch wertvollen Struktur und Gestaltung weiter entwickelt werden.

2. Ausgangslage



Abb. 1: Wohnüberbauung Lehenmatt, 1966

Die von Suter + Suter Architekten entworfene Siedlung De Bary im östlichen Breite-Quartier ist ein wichtiger Zeuge der Architektur der 60er-Jahre. Vier 17-stöckige Scheibenhochhäuser und sechs zweigeschossige Mehrfamilienhäuser liegen inmitten einer parkartigen Umgebung. Die Bebauung wurde 1960 auf dem Areal der Bandfabrik De Bary realisiert. Sie umfasst insgesamt 574 Wohnungen, einen Laden und einen Kindergarten.

Das Areal befindet sich im Eigentum von drei institutionellen Eigentümern. Diese haben 2010 gemeinsam beschlossen, Möglichkeiten der Verdichtung auf dem Areal zu untersuchen. Aufgrund der positiven Resultate und Rückmeldungen entschieden die Eigentümer im April 2012, ein Vor-

projekt in Auftrag zu geben. Das nun vorliegende Konzept ermöglicht eine auf den Bestand aufbauende Verdichtung im Geiste und im Einklang mit dem historisch wertvollen Ensemble und mit minimalen Eingriffen in den gewachsenen Grünraum. Es dient als Grundlage für den Ersatz des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahre 1959.

Aufgrund der zulässigen bzw. geplanten Anzahl Parkplätze war für die vorliegende Arealentwicklung zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, die parallel zum nutzungsplanerischen Verfahren durchgeführt wurde.

3. Allgemeine Erläuterungen

3.1 Planungsperimeter

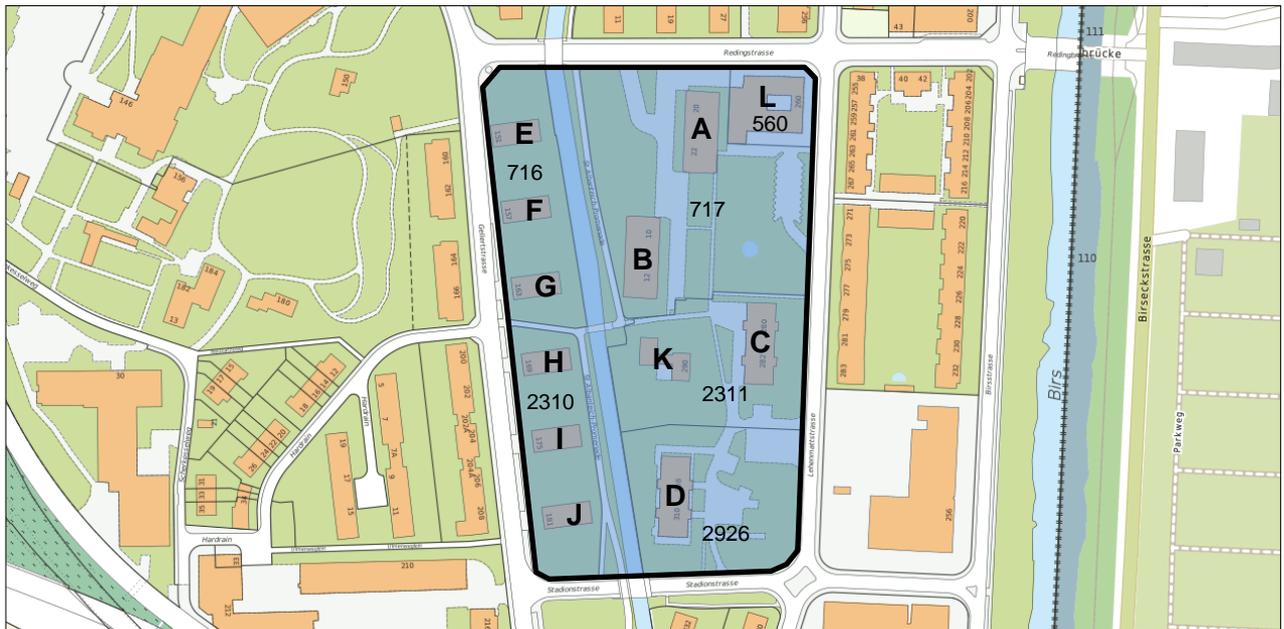


Abb. 2: Ausschnitt Stadtplan. Blau = Areal Albanteich-Promenade. Quelle: GeoViewer BS (kein Massstab, Plan genordet)

Der Planungsperimeter umfasst sechs Parzellen sowie Allmend und wird von der Redingstrasse, der Gellertstrasse, der Stadionstrasse und der Lehenmattstrasse begrenzt. Die drei Eigentümer entwickeln das Areal gemeinsam und in Absprache mit der Teichkooperation St. Albanteich.

Parz.-Nr.		Eigentümer	Fläche
5/0560	L	De Bary & Co. AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich	1'842 m ²
5/0716	E-G	De Bary & Co. AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich	5'031 m ²
5/0717	A-B	De Bary & Co. AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich	11'966 m ²
5/2310	H-J	ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Badenerstr. 329, 8003 Zürich	4'697 m ²
5/2311	C, K	ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Badenerstr. 329, 8003 Zürich	6'464 m ²
5/2926	D	Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Bleicherweg 19, 8002 Zürich	6'608 m ²
Allmend		Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Teichgemeinschaft St. Alban)	4'776 m ²
Total			41'384 m²

Durch die südliche Erweiterung des Hochhauses B wird im Anschluss an die vorliegende Planung eine Bereinigung der Parzellierung zwischen den Parzellen 5/0717, 5/2311 und der Allmend notwendig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind Bestandteil des vorliegenden Massnahmenpakets.

3.2 Variantenstudien

Die Eigentümer des Areals haben Ende 2010 bei Morger + Dettli Architekten AG eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um auf dem Areal Verdichtungsmöglichkeiten zu untersuchen. Die Arbeit erfolgte in enger Zusammenarbeit mit Spiegel Wagner Partner AG als Bauherrenvertreter und dem Planungsamt Basel-Stadt. Der Planungsprozess für die Machbarkeitsstudie beinhaltete zwei Workshops mit den Behörden und eine Präsentation bei der Stadtbildkommission.

4. Projektbeschreibung

4.1 Bebauungskonzept

Das Ergebnis des Variantenstudiums sieht je einen Anbau an die vier Hochhäuser und einen Ersatz der sechs zweigeschossigen Flachbauten durch dreigeschossige, im Grundriss leicht grössere Gebäude an gleicher Position vor. Die vier bestehenden Hochhäuser bleiben unverändert und im Bestand gewahrt. Das städtebauliche Konzept bewahrt damit die bauliche Komposition des bestehenden Ensembles. Es erfährt nicht nur im Ganzen, sondern auch innerhalb seiner Bestandteile eine ausgewogene und aufeinander abgestimmte Verdichtung. Daneben werden die eingeschossigen Pavillonbauten (Laden und Kindergarten) für die erhöhte Nachfrage nach Quartiersversorgung ausgebaut. Der Gewerbebau (in Abb. 3 verdeckt durch Hochhaus A) an der Ecke Reding-/Lehenmattstrasse kann dabei mit einer eingeschossigen Aufstockung zusätzlich Büro- oder Praxisnutzungen aufnehmen.

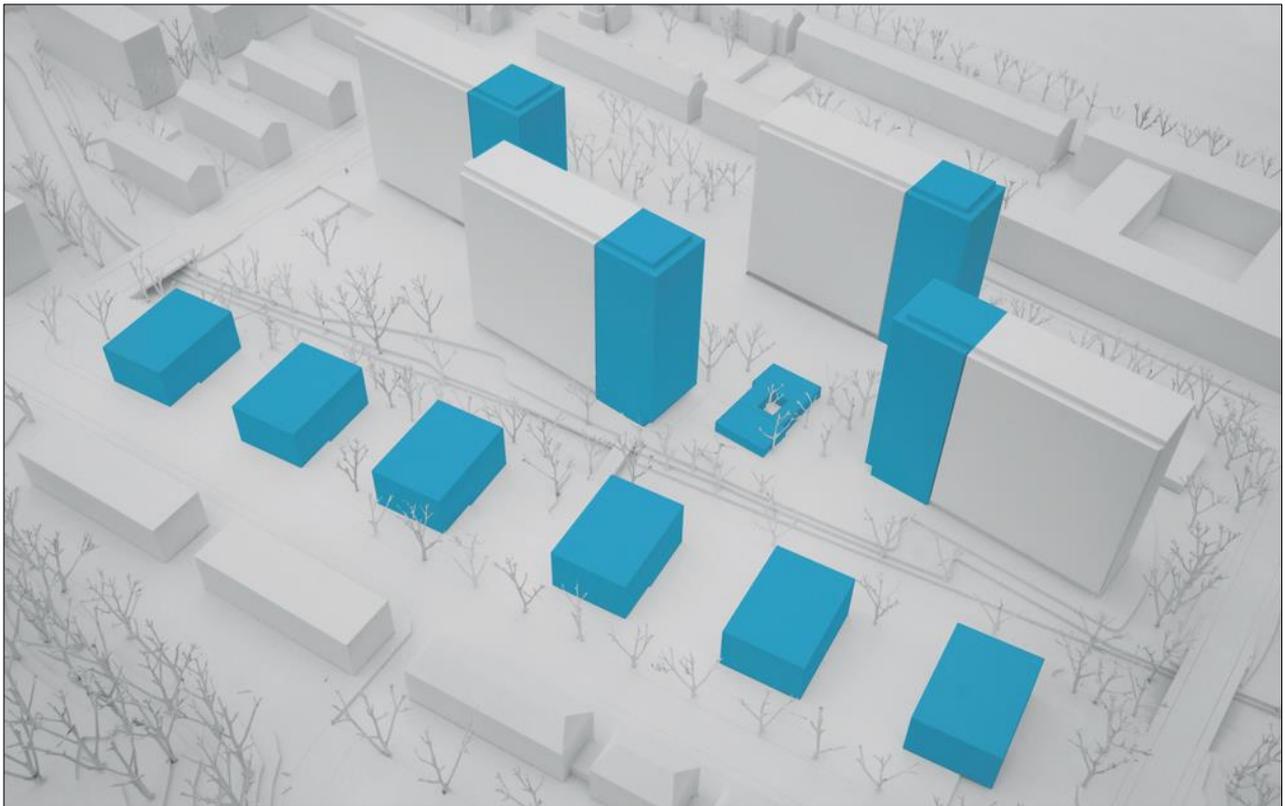


Abb. 3: Modellbild. Stand Vorprojekt. Blau = Ersatzneubauten und Anbauten. Quelle: Morger +Dettli Architekten

Die Grundrisse der Hochhausanbauten sind für ein flexibles Wohnungslayout ausgelegt. Der freigestellte Kern und die zwei Schachtzonen sind so positioniert, dass möglichst unterschiedliche Wohngrundrisse kombiniert werden können. Der Südausrichtung (mit Ausnahme von Hochhaus D) der Anbauten folgend, ist eine grosse Variation von Wohngrundrissen möglich. Die Wohnungen werden jeweils mit einem Aussenbereich ergänzt, der den Bezug aus der Wohnung in die begrünte Umgebung und einen Blick in die Landschaft gewährt.

Die Hochhausanbauten sehen jeweils 17 Obergeschosse und zwei Untergeschosse vor. Die neuen Gebäudeteile mit je 34–50 Wohnungen, werden über das multifunktionale Erdgeschoss erschlossen. Dieses enthält neben der Erschliessung und dem Foyer z.B. Hobby- oder Gemeinschaftsräume, Wasch- und Trockenräume oder Abstellbereiche für Kinderwagen. Im zurückversetzten Attikageschoss befinden sich ein bis zwei weitere Wohnungen mit grosszügigem Aussenraum. Die Untergeschosse bieten Raum für Kellerflächen, Nebenräume und die Technikzentrale. Über das 1. UG werden die bestehenden und die neuen Einstellhallen erschlossen.

Die zweigeschossigen Flachbauten haben eine unflexible Struktur und können daher sowie aus statischen Gründen nicht aufgestockt werden. Eine Verdichtung kann in diesem Bereich nur mittels eines Ersatzes erreicht werden.

4.2 Erschliessung/Verkehr/Parkierung

Durch das Areal führt ein öffentlicher Fuss- und Wanderweg. Die St. Alban-Teich Promenade durchquert das Areal in süd-nördlicher Richtung und führt vom Park im Grünen Münchenstein (ehemals Grün 80) durch den Schwarzpark bis an das Rheinufer. Durch eine Aufwertung der Grünflächen und eine verbesserte Gestaltung des Wegesystems wird die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung der Grünflächen gestärkt. Das Areal ist mit zwei Buslinien sowie Velobasis- und pendlerrouuten gut für ÖV-Nutzende und Velofahrende erschlossen.

Eine Durchfahrt durchs Areal wird auch in Zukunft nicht möglich sein. Die Zufahrt ist nur zu den ausgewiesenen Zonen für oberirdische Parkplätze in den Randbereichen erlaubt; Taxis, Anlieferungen und Notfallfahrten sind bis zu den Gebäuden zulässig. Die Veloparkplätze liegen heute ebenerdig im Umfeld der jeweiligen Gebäude. Die Anzahl und Lage der zusätzlich erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach den geltenden baurechtlichen Bestimmungen.

Die beiden bestehenden unterirdischen Einstellhallen der Hochhäuser werden um zwei weitere ergänzt und separat von der Lehenmattstrasse her erschlossen. Für die Flachbauten ist für jeweils drei Gebäude eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen. Diese sind über je eine Zufahrt an der Redingstrasse und an der Stadionstrasse erschlossen. Damit entfallen die heute direkt von der Gellertstrasse erschlossenen 15 oberirdischen Parkplätze entlang der Gellertstrasse 151–181, was die Verkehrssicherheit verbessert.

Die neu organisierte oberirdische Parkierung um die Hochhäuser entlastet den Aussenraum durch die Konzentration in den Randzonen zur Redingstrasse, zur Stadionstrasse und zur Lehenmattstrasse. Die Anzahl oberirdischer Parkplätze bleibt dabei nahezu gleich.

Heute bestehen bei 574 Wohnungen insgesamt 335 Parkplätze (270 unter- und 65 oberirdisch). Mit Blick auf die Parkplatzverordnung, die zulässige BGF, die Nutzungsarten Wohnen und Verkauf und unter der Voraussetzung, dass die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 3 der Lärm-schutz-Verordnung eingehalten würden, wären gestützt auf die mit dem Bebauungsplan ermöglichte BGF neu mehr als 800 Parkplätze zulässig. Die Eigentümer verzichten darauf, dieses Potenzial auszuschöpfen und beschränken sich auf maximal 600 Parkplätze. Nach aktuellem Planungsstand sind rund 220 zusätzliche unterirdische Parkplätze vorgesehen. Bei insgesamt zwischen 760–810 Wohnungen bestehen nach der Realisierung insgesamt 556 Parkplätze (484 unter- und 72 oberirdisch).

4.3 Freiraum



Abb. 4: Areal Albenteich-Promenade: Rot = Erweiterung, Ersatz, Aufstockung. Stand Vorprojekt. Quelle: Westpol Architekten (kein Massstab, Plan genordet)

Der ursprünglich offen gestaltete Freiraum und der stark präsente St. Alban-Kanal weisen heute stellenweise eine dichte Vegetation auf. Ein ungeordnetes Wegenetz, wie auch die informelle Erweiterung der oberirdischen Parkplätze begünstigte die Entstehung von Restgrünflächen.

Der Aussenraum des Areals wird neu gegliedert. Entlang der Gellertstrasse entsteht ein eher privater Aussenraum für die Bewohnerschaft. Der Freiraum um die Hochhäuser östlich des Teichs wird als öffentlicher Ort der Begegnung mit Ausstrahlung auf das Quartier und für unterschiedliche Generationen und Anwohnergruppen gestaltet. Diese Bereiche werden durch eine raumbildende Vegetation parkähnlich strukturiert. Durch einen Rhythmus aus Dichte und Weite, Licht und Schatten wird die Qualität des Aussenraums gestärkt. Es entstehen klar zugewiesene Zonen für Spiel, Sport und Rückzug. Der neu gestaltete zentrale Spielbereich soll öffentlich zugänglich sein.

Das Konzept mit Baumgruppen und Solitärbäumen aus den 60er-Jahren soll als übergeordnetes Konzept mit weiteren raumbildenden Baumgruppen weitergeführt werden. Entlang der Gellertstrasse soll die Zugänglichkeit zum St. Alban-Teich unterstrichen werden. An den Randbereichen zur Redingstrasse, zur Lehenmattstrasse und zur Stadionstrasse grenzen verdichtete Baumgruppen den hochwertigen Aussenraum vom Strassenraum ab. Die Vorgaben für den gesetzlich geforderten Erhalt, den Ersatz und den ökologischen Ausgleich der Vegetation werden Teil der neuen Aussenraumgestaltung sein.

4.4 Nachhaltigkeit

Im Hinblick auf nachhaltige Bauwerke soll der Standard Nachhaltiges Bauen in der Schweiz (SNBS) zur Anwendung gelangen. Dieser umfasst sowohl das Gebäude (vorliegend also die Neubauten) an sich als auch den Standort im Kontext seines Umfeldes. Ziel ist es, die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichberechtigt und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen und damit den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie phasengerecht zu berücksichtigen. Dabei gelangen die folgenden Kriterien zur Anwendung resp. sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

Gesellschaft

- Gestalterische und städtebauliche Qualitäten
- Bauen für alle
- Individuelle Gestaltungsspielräume
- Räume für soziale Kontakte
- Gesundheit und Wohlbefinden

Wirtschaft

- Optimierung der Lebenszykluskosten
- Marktfähigkeit
- Finanzierbarkeit und Handelbarkeit
- Regionalökonomischer Beitrag

Umwelt

- Einsatz erneuerbarer und effizienter Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen
- Klimaschutz (inkl. Mobilität)
- Effizienter Umgang mit Stoffen und Minimieren der Schadstoffkonzentration
- Minimieren der Umweltauswirkungen
- Naturräume und Artenvielfalt erhalten sowie Boden schützen

Darüber hinaus soll beim Ersatz der Flachbauten eine über das gesetzlich geforderte Mass hinausgehende Bauweise angestrebt werden, die dem europaweit in Einführung begriffenen Massstab des NZEB (nearly zero energy building) entspricht.

4.5 Kindergarten

Durch die Erweiterung des Hochhauses B kommt es zu einer Unterschreitung des minimalen Gebäudeabstandes zum bestehenden Doppelkindergarten gemäss Brandschutzrichtlinien. Im Einverständnis mit dem Erziehungsdepartement und Immobilien Basel-Stadt wurden verschiedene Varianten geprüft, um die Situation zu klären.

Zur Diskussion steht eine leichte Verschiebung eines Teils des Kindergartens. Dabei sieht das Konzept vor, den durch den Hochhausanbau B beeinträchtigten eingeschossigen Baukörper durch einen abstandskonformen Neubau zu ersetzen. Der Doppelkindergarten, der heutigen räumlichen und gebäudetechnischen Anforderung ohnehin nicht mehr genügt, erfährt durch den Neubau eine qualitative Verbesserung.

4.6 St. Alban-Teich

Für die Neugestaltung des St. Alban-Teichs wurde im Juli 2013 eine Vorstudie erstellt. Die Studie sieht vor, durch eine Rückbesinnung auf den Industriecharakter des Stadtkanals die vergessene historische Nutzung wieder erlebbar zu machen. Dazu sollen öffentliche Flächen und zusätzliche punktuelle Interventionen den Kanal wieder als Einheit über die ganze Länge wahrnehmbar machen. Der Charakter eines Industriekanals wird damit beibehalten und seine Geschichte in gestalterischer Form weitererzählt. Das Konzept wurde von der Teichkorporation wie auch der Stadtgärtnerei mit grossem Interesse aufgenommen. Eine Umsetzung des Konzepts ist unabhängig von den Verdichtungsmassnahmen auf dem Areal angedacht, ist aber auf diese abzustimmen.

5. Raumwirksame Interessen

5.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Das Projekt sieht eine Erhöhung des Anteils an Wohnungen auf dem Areal vor. Dieses Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des vom Regierungsrat im Juni 2014 erlassenen Richtplans. In der Strategie des Richtplans wird explizit erwähnt, dass zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen und für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden sollen (u.a. Verdichtung in geeigneten Gebieten und durch punktuellen Wachstum in die Höhe) (Strategie 4: Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner). Flankierend dazu steht in der Strategie 5, dass städtebaulich geeignete Wohngebiete unter Wahrung der Massstäblichkeit mit hohen Gebäuden ergänzt werden können (Strategie 5: Bessere Qualität für Einwohnerinnen und Einwohner).

Konkret berührt das vorliegende Vorhaben zwei Punkte des Kantonalen Richtplans: *Vertikale Verdichtung* und *Hochhäuser*. Die Arealentwicklung Albanteich-Promenade entspricht beiden Punkten.

S1.4 Vertikale Verdichtung: Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zur vertikalen Verdichtung fest, dass der Kanton die sich bietenden Gelegenheiten nutzt, um in der Stadt Basel mittels vertikaler Verdichtung zusätzlichen Wohn- und ggf. Arbeitsraum zu schaffen. Damit eine hochwertige und stadtverträgliche Entwicklung gewährleistet ist, erfolgen Massnahmen der vertikalen baulichen Verdichtung, die über die prägenden städtebaulichen Strukturen hinaus gehen, nur in geeigneten und mit stadtgerechtem Verkehr gut erschlossenen Gebieten und auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren. Diese Verfahren sollen insbesondere die Einbettung der neuen Bau- und Nutzungsstrukturen in den Stadt- und Quartierkontext gewährleisten, den nötigen Freiraum sichern und Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung schaffen. Diese städtebaulichen Anliegen sind in der Regel über Bebauungspläne zu sichern.

S1.5 Hochhäuser: Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zum Thema Hochhaus unter anderem fest, dass im Rahmen von Planungen für Hochhäuser der Umgang mit der städtebaulichen Situation zu klären und darzulegen sei. 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 folgenden Aspekten Rechnung tragen:

- mit öffentlichem Verkehr sehr gut erreichbar;
- mit Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossen;
- Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen oder Hauptverbindungsachsen;
- berücksichtigen historischen, geschützten Gebäudebestand;
- innovative technologische Lösungen (Energieeffizienz/-produktion, Bauökologie);
- keine die Umwelt störenden Effekte (indem u.a. die Belange des Vogelschutzes beachtet und die klimatischen Auswirkungen dargelegt sind);
- ermöglichen ggf. zusätzliche Grün- und Freiräume; unterstützen die naturräumliche Vernetzung.

Als Grundlage für die Beurteilung von entsprechenden Projekten und Planungsvorhaben gilt das vom Kanton im Rahmen der Zonenplanrevision Basel erstellte Konzept für Hochhäuser («Hochhäuser in Basel»).

5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Gesamtzahl der zulässigen Anzahl Parkplätze übersteigt den Grenzwert von 500 Parkplätzen gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV (Ziffer 11.4, Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen). Da im vorliegenden Fall ein Nutzungsplanverfahren notwendig ist, gilt gemäss UVP-Verordnung Art. 5 dieses als massgebliches Verfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung werden neben dem Thema Verkehr/Parkierung auch alle weiteren umweltrelevanten Themen behandelt, wie Ortsbild, Ökologie, Flora und Fauna, Luft, Lärm, Altlasten usw. Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde zusammen mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen öffentlich aufgelegt.

Die Umweltschutzfachstellen halten zur Umweltverträglichkeitsprüfung fest, dass das Projekt die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung einhält.

5.3 Naturwerte

Das Areal stellt mit seiner grosszügigen, zusammenhängenden Grünfläche, den stellenweise artenreichen Saumbeständen und dem Gehölzbestand ein wertvolles Bindeglied in einem für den Biotopverbund wichtigen Verbindungskorridor zwischen dem hinteren Birstal (Brüglingen) und der Innerstadt (Münsterhügel) dar. Den bestehenden Naturwerten muss daher bei der Planung des Aussenraumes besonders Rechnung getragen werden. Die heute wertvollen Strukturen müssen festgehalten, im Sinne des ökologischen Ausgleiches (Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz sowie § 9 des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes) weiterentwickelt und in einem Konzept dargestellt werden. Dieses Konzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Beurteilungsgrundlage dienen.

5.4 Baumschutz

Das Areal zeichnet sich heute durch einen umfangreichen Baumbestand aus. Zahlreiche Bäume stehen gemäss § 4 Baumschutzgesetz unter Schutz (Stammumfang 1 m über Boden >90 cm). Zur Realisierung der vorgesehenen Anbauten, der Ersatzneubauten, der neuen Autoeinstellhallen

und des Kindergartens ist es nötig, geschützte Bäume zu fällen. Aufgrund der Nähe des Anbaus B zur Allmend, müssen auch auf der Parzelle des St. Alban-Teichs wenige Gehölze entfernt werden.

Gemäss Baumschutzgesetz können Bäume gefällt werden, wenn in „Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint“.

Die Auswirkungen der neuen Baukörper auf den Baumbestand wurden mit der Baumschutzkommission im Rahmen einer Präsentation und eines anschliessenden Rundgangs am 30. Oktober 2014 diskutiert. Im Protokoll empfiehlt die Baumschutzkommission, dem Vorhaben unter verschiedenen Einschränkungen bzw. Auflagen zuzustimmen. Dabei betreffen die Einschränkungen in erster Linie die Anordnung der neuen Einstellhallen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sind. Diese werden Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein.

5.5 Denkmalpflegerische Einschätzung

Die bestehende Bebauung ist formell keiner denkmalpflegerischen Schutzmassnahme unterworfen. So besteht keine Schutz- oder Schonzone, kein Eintrag im Denkmalverzeichnis und auch kein Eintrag im Inventar der erhaltenswerten Gebäude gemäss §§ 6 und 14 der Denkmalschutzverordnung. Dennoch – und auch mit Blick auf den Eintrag im ISOS (siehe nachfolgendes Kapitel) – ist die Bebauung hinsichtlich der städtebaulichen Struktur und auch des architektonischen Erscheinungsbilds ein ausgezeichnetes und schweizweit exemplarisches Zeugnis der Architektur der 1960er-Jahre.

Das nun vorliegende Verdichtungskonzept geht auf diesen Wert ein und baut das Ensemble im Einklang mit dem wertvollen Bestand weiter. So werden die sechs Flachbauten an gleicher Position ersetzt und die vier Hochhäuser in ihrer städtebaulichen Setzung durch die Anbauten bestätigt. Bezüglich der architektonischen Gestaltung der neuen Gebäude und Gebäudeteile wird in der weiteren Projektierung besonders darauf zu achten sein, die ursprüngliche Erscheinung angemessen zu erhalten und weiter zu führen.

5.6 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

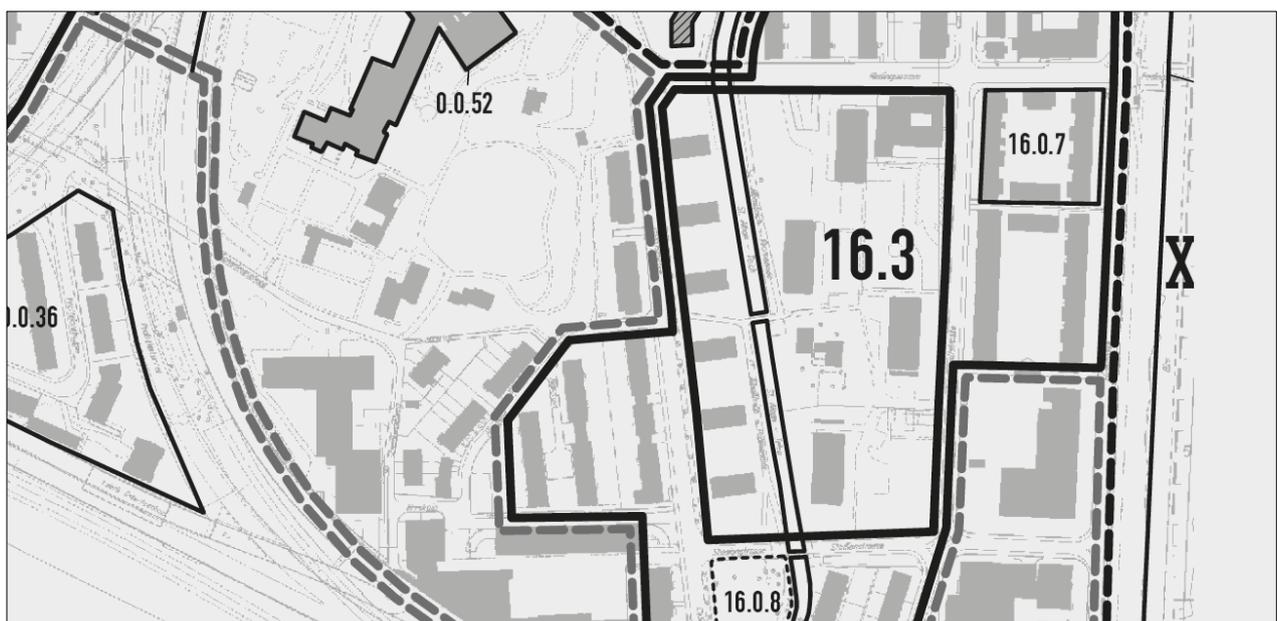


Abb. 5: ISOS Ausschnitt Grossbasel Süd. Quelle: ISOS (kein Massstab, Plan genordet)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Das Areal De Bary wird im ISOS als Baugruppe der Aufnahmekategorie A zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Aufnahmekategorie A bedeutet, dass die Baugruppe in seiner ursprünglichen Substanz zu erhalten ist, d.h. die Mehrheit der Bauten stammt aus der gleichen Epoche und hat deren spezifische Prägung. Erhaltungsziel A bedeutet, dass die Substanz erhalten werden soll. Die Baugruppe (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume) sollen integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden.

Das ISOS beschreibt das Areal De Bary wie folgt: „Den südlichen Schlussakzent des Quartiers [Breite] setzen die vier 18-geschossigen Hochhausscheiben der Wohnüberbauung Lehenmatt aus den frühen 1960er-Jahren (16.3). Sie sind begleitet von sechs zweigeschossigen Wohnhäusern, einem eingeschossigen Ladenzentrum und einem Kindergarten. Architektonisch überzeugt die Anlage durch die klaren Volumen, den gut proportionierten Raster der Fassadengliederung und die Kombination von weiss gestrichenen Mauern und grünen Fassadenplatten. Für den von Osten Anreisenden markiert die Hochhaussilhouette den Beginn der Stadt.“

Aus der Planlegende des ISOS:

16.3 *Wohnüberbauung Lehenmatt: Scheibenhochhäuser, Reihenhäuser, Ladenzentrum und Kindergarten, sorgfältig gestaltete Grünbereiche, 1959–66, Hochhaussilhouette am östlichen Stadtrand*

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel beschrieben, schafft es das Konzept den Interessen des Denkmal- und Heimatschutzes zu entsprechen und gleichzeitig eine raumplanerisch notwendige und gewünschte innere Verdichtung zu erreichen. Das Konzept steht somit nicht im Widerspruch sondern stärkt/unterstützt den Eintrag im ISOS.

Die Konzeption der neuen Anlage wird, trotz des Ersatzes der sechs Flachbauten entlang der Gellertstrasse beibehalten und die architektonische Sprache weitergeführt. Ein sensibler Umgang mit dem Bestand ist bei der Weiterentwicklung des Areals daher gegeben. Insbesondere der Gestaltung der Fassaden wird bei der Projektierung grosse Beachtung geschenkt werden müssen, um eine Eingliederung der Neubauten in das wertvolle Gesamtbild zu erreichen. Dies wird durch entsprechende Vorschriften im Bebauungsplan sichergestellt.

5.7 Hochhauskonzept

Laut kantonalem Richtplan gilt als Grundlage für die Beurteilung von Hochhausprojekten das 2010 erstellte Konzept für Hochhäuser („Hochhäuser in Basel“). Gemäss diesem Hochhauskonzept (Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept; Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2010) sollen neue Hochhäuser nicht mehr nur als Einzelfälle sondern im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen. Mit Blick auf die Brandschutznormen (VKF-Brandschutznorm /1-15de) gilt ein Gebäude als Hochhaus ab einer Gesamthöhe von 30 m.

Auf dem Areal Albanteich-Promenade bestehen bereits vier Wohnhochhäuser, die nun je um einen Anbau ergänzt werden. Somit entspricht die Erweiterung dem im Konzept definierten städtebaulichen Prinzip der „*Verdichtung im Bestand von Wohnhochhäusern: Bei bestehenden Wohnhochhausgruppen sind zur inneren Verdichtung ergänzende Hochhäuser zulässig. Die ergänzten Hochhausgruppierungen sollen insgesamt Qualitätsverbesserungen mit sich bringen.*“

Die Ergänzung der bestehenden Hochhäuser führt zu einer erwünschten Verdichtung und einem angestrebten Ausbau des Wohnangebots in der Kernstadt.

5.8 Schattenwurf

Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden dauert. Ist diese Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.

Im vorliegenden Fall werden vier bestehende Hochhäuser erweitert. Bereits heute wirft das Gebäude C einen 2 Stunden-Schatten auf die Gebäude der Baugenossenschaft des Bundespersonals Basels (BBB), Lehenmattstr. 275, 277, 279 (Siehe Abb. 6). Die vier Anbauten an die Hochhäuser vergrössern auch deren 2 Stunden-Schatten-Bereich. Das Gebäude C wirft mit dem Anbau zusätzlich einen 2 Stunden-Schatten auf die Gebäude Lehenmattstr. 281, 283. Betroffen sind alle Geschosse. Zusätzlich wirft neu auch das Gebäude A einen 2 Stunden-Schatten auf die Gebäude der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Redingstr. 38 und Lehenmattstr. 255, 257. Betroffen ist das Erdgeschoss.

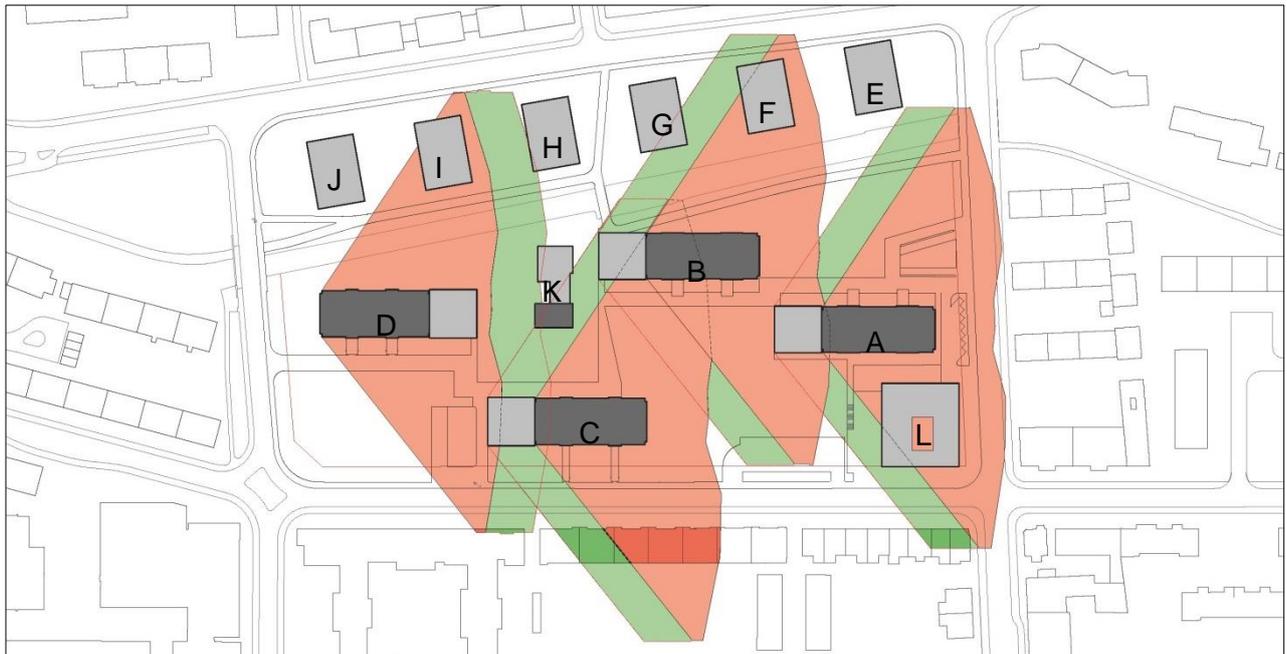


Abb. 6: Situation Areal Albanteich-Promenade: 2 Stunden-Schatten der bestehenden Gebäude (rot) und der Anbauten (grün). Quelle: Morger + Dettli, 2014 (kein Massstab, Plan nicht genordet)

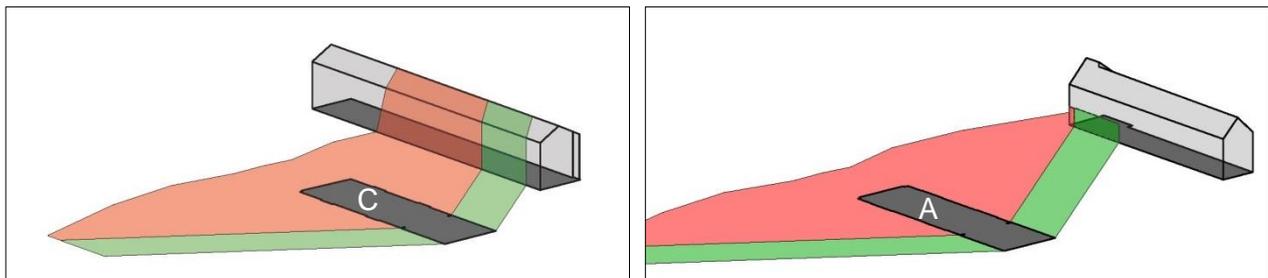


Abb. 7/8: 2 Stunden-Schatten der bestehenden Gebäude (rot) und der Anbauten (grün). Links die Ansicht der Gebäude BBB, Rechts die Gebäude der EBG. Quelle: Morger + Dettli, 2014 (kein Massstab)

Die Verschattung durch Hochhäuser ist im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV zu berücksichtigen. Dabei sind die Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen und schliesslich umfassend zu begründen.

Für das vorliegende Konzept sprechen folgende Gründe:

- Der vorliegenden Planung liegt das Ziel der inneren Verdichtung zugrunde. Die innere Verdichtung ist eine der zentralen Massnahmen im haushälterischen Umgang mit dem Boden und wirkt der Zersiedelung entgegen. Die Nutzung der inneren Reserven ist auch eines der Hauptziele der Revision des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 2012 (2013 von der Stimmbevölkerung bestätigt). Darüber hinaus hat sich der Regierungsrat im Legislaturplan 2013–2017 zum Ziel gesetzt, die Siedlungsentwicklung nach innen zu richten, dabei neuen Wohnraum von hoher Qualität für unterschiedliche Ansprüche zu schaffen und bestehenden Wohnraum aufzuwerten.
- Das vorliegende Bebauungskonzept entspricht auch den Vorgaben des Denkmalschutzes bzw. des ISOS, wonach die Siedlung als solche umfassend zu erhalten sei. Die Anbauten und der Ersatz der Flachbauten ermöglicht eine Verdichtung bei gleichzeitigem Erhalt der Bebauungsstruktur sowie des grosszügigen Freiraums. Alternative Varianten der Verdichtung stehen diesem Ziel entgegen. Ein Ersatz der Bausubstanz wäre mit hohen Kosten und einem ebenso hohen Ressourcenverbrauch verbunden, der auch aus ökologischer Sicht nicht zu bevorzugen ist. Ein flächiger bodennaher Ersatz wäre nur mit einem erheblichen Eingriff in den umfangreichen Baumbestand möglich und somit ebenfalls ausgeschlossen. Schliesslich steht die Aufstockung der nun vorgesehenen seitlichen Erweiterung gegenüber. Gegen die Aufstockung sprechen statische Gründe. Das vorliegende Bebauungskonzept vermag als einzige Variante, den verschiedenen Interessen bestmöglich Rechnung zu tragen.

Den hier aufgeführten Interessen steht nun das Interesse der Nachbarschaft nach einer minimalen Verschattung entgegen. Dabei ist zu beachten, dass der gesetzlich geregelte minimale Lichteinfallswinkel von 60° von den bestehenden Hochhäusern wie auch von den Anbauten nicht tangiert wird. Das baselstädtische Recht nimmt ohnehin in Kauf, dass bei zunehmender Wohndichte auch die Beschattung zunimmt. So sieht das Gesetz explizit den 45° Winkel für weniger dichte, und den 60° Winkel für dichtere Gebiete vor. Bereits die bestehenden Hochhäuser wurden auf den 60° Winkel ausgelegt.

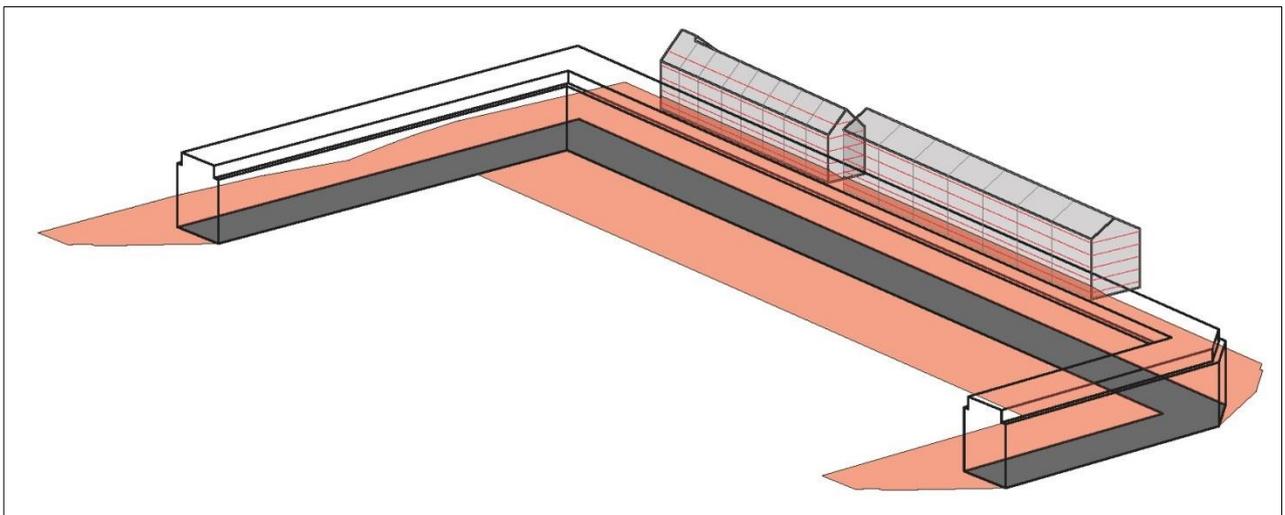


Abb. 9: Ansicht Gebäude BBB und EBG an der Lehenmattstrasse: 2 Stunden-Schatten einer grundzonenkonformen Regelbebauung (rot).
Quelle: Morger + Dettli, 2013 (kein Massstab)

Neben dem Lichteinfallswinkel zeigt sich auch bei näherer Betrachtung des Schattenwurfs, dass die Vorteile des Konzepts die zusätzlich durch die Anbauten erzeugte Verschattung überwiegen. Lediglich ein Anbau (Gebäude C) wirft einen zusätzlichen Schatten, der über den Schatten einer grundzonenkonformen Bebauung (Zone 4) hinausgeht. Der zusätzliche 2 Stunden-Schattenwurf des Gebäudes A auf die Gebäude der EBG unterscheidet sich nur minimal vom Schatten, der bei einer zonenkonformen Blockrandbebauung gemäss Zone 4 entstehen würde. In beiden Fällen wird nur das Erdgeschoss tangiert. Somit übersteigt nur der zusätzliche Schatten des Anbaus an Gebäude C denjenigen des Bestands oder einer grundzonenkonformen Blockrandbebauung. Betroffen sind ca. zehn Wohnungen. Ein Verzicht auf den Anbau des Gebäudes C würde die städtebauliche Konzeption stark beeinträchtigen und zum Verlust von 35–50 zusätzlichen Wohnungen führen.

Aus diesen Gründen überwiegt das öffentliche Interesse an der Arealverdichtung das Interesse der Nachbarschaft nach einer möglichst geringen Verschattung.

Die Bauherrschaft hat die Vorstände der beiden betroffenen Genossenschaften im Rahmen der Arbeiten am Vorprojekt umfassend über diesen Sachverhalt informiert.

6. Nutzungsplanerische Massnahmen

6.1 Bestehendes Recht



Abb. 10/11: Links: Zonenplan Nr. 13'862, bestehende Zonen. Rechts: Zonenplan Nr. 13'863, neue Zonen
Blauer Kreis = Bereich der Planungsmaßnahmen für Parzellenumlegung (kein Massstab, Plan genordet)

Das Areal Albanteich-Promenade ist im Bereich der Gellertstrasse der Zone 2a und gegen die Lehenmattstrasse der Zone 4 zugeordnet. Darüber hinaus ist das Areal vom Bebauungsplan Nr. 73 aus dem Jahr 1959 überlagert. Dieser legte das städtebauliche Konzept für die heute bestehenden Bebauung fest: Er verortete die vier Hochhäuser sowie die sechs Flachbauten entlang der Gellertstrasse, er bezeichnete einen Bereich für den Kindergarten und einen weiteren für den Laden. Zudem zeigte er in groben Zügen das Freiraumkonzept inkl. der Wegführung und der

oberirdischen Parkierung. Bis auf den Laden sind die Gebäude entsprechend den im Plan dargestellten Bereichen erstellt worden.

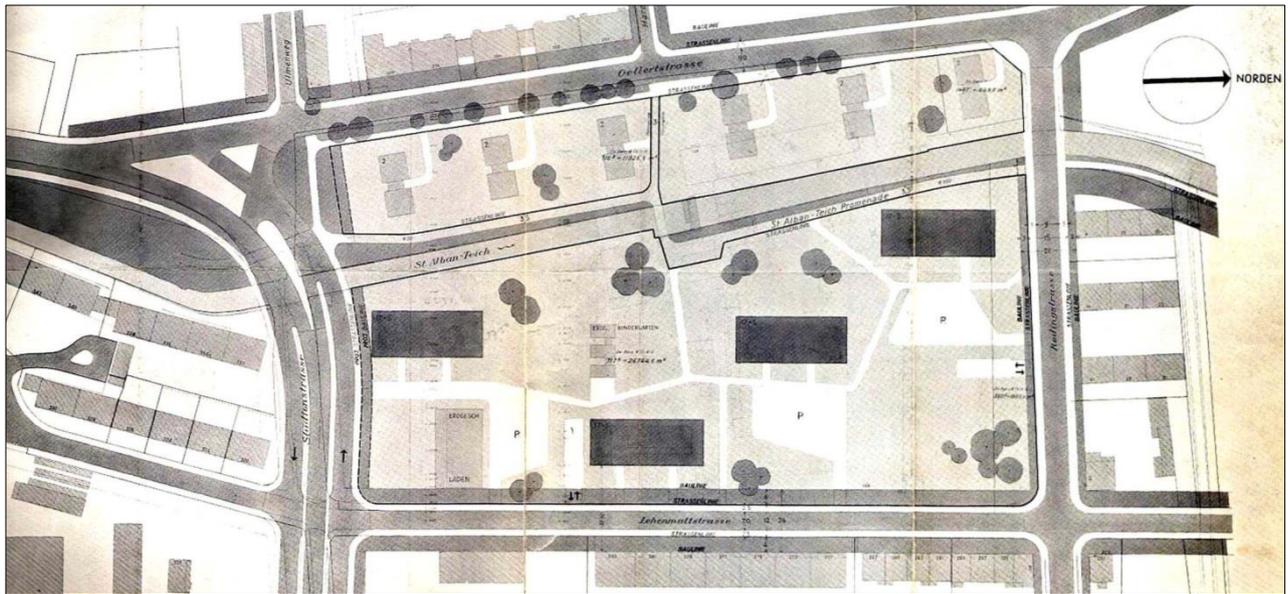


Abb. 12: Bauungsplan Nr. 73 (kein Massstab, Plan nicht genordet)

Der Bauungsplan schrieb keine konkrete Bruttogeschossfläche vor. Der heute realisierte Bestand entspricht aber hinsichtlich Ausdehnung, Höhen und Geschosszahlen den Vorgaben des Bauungsplans Nr. 73 womit das Potenzial ausgeschöpft ist. Mit der Verdichtung steigt die Ausnutzung über das Gesamtareal von 1.35 AZ um rund ein Drittel auf 2.14 AZ.

Parz.-Nr.	Baufelder	BGF Bestand gemäss Bauungsplan Nr. 73	BGF Neu gemäss Stand Vorprojekt	Saldo BGF Bestand-Neu
5/0560	L	881 m ²	1'789 m ²	+908 m ²
5/0716	E-F	1'752 m ²	4'947 m ²	+3'195 m ²
5/0717	A-B	22'474 m ²	33'398 m ²	+10'924 m ²
5/2310	H-J	1'752 m ²	4'947 m ²	+3'195 m ²
5/2311	C	* 11'237 m ²	* 16'699 m ²	+5'462 m ²
5/2926	D	11'237 m ²	16'699 m ²	+5'462 m ²
Total		49'333 m²	78'479 m²	+29'146 m²

* BGF Kindergarten nicht eingerechnet.

6.2 Neuer Bauungsplan

„Bauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Das Bauungskonzept sieht eine Verdichtung des Areals durch vier Anbauten an die bestehenden Hochhäuser und den Ersatz der sechs Flachbauten vor. Damit wird eine Verdichtung unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gesamtstruktur der bestehenden Bauung und mit Rücksicht auf den gewachsenen Grünraum ermöglicht. Dies führt zu einer besseren Bauung als es der bestehende Bauungsplan oder die Grundordnung vermögen. Zur Sicherstellung der Qualität des Konzepts beinhaltet der Bauungsplan neben dem Plan Nr. 13'861 (Siehe Abb. 13, Seite 16) die folgenden Vorschriften:

- a. In den Baufeldern A–D sind je 17 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss bei einer maximalen BGF von je 16'700 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 50 m. Untereinander und gegen Nachbarliegenschaften ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Es sind keine Grenzabstände einzuhalten.

Die Baufelder A–D umfassen die bestehenden vier Hochhäuser plus die Anbauten. Die Anbauten weisen wie der Bestand 17 Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und eine Wandhöhe von rund 50 m auf. Die Anbauten umfassen eine BGF von rund 5'470 m². Mit dem Bestand resultiert so eine BGF von 16'700 m² je Baufeld. Wie bereits der Bestand halten die Anbauten einen Lichteinfallswinkel von 60° gegenüber den Nachbarliegenschaften ein. Es sind keine Grenzabstände einzuhalten.

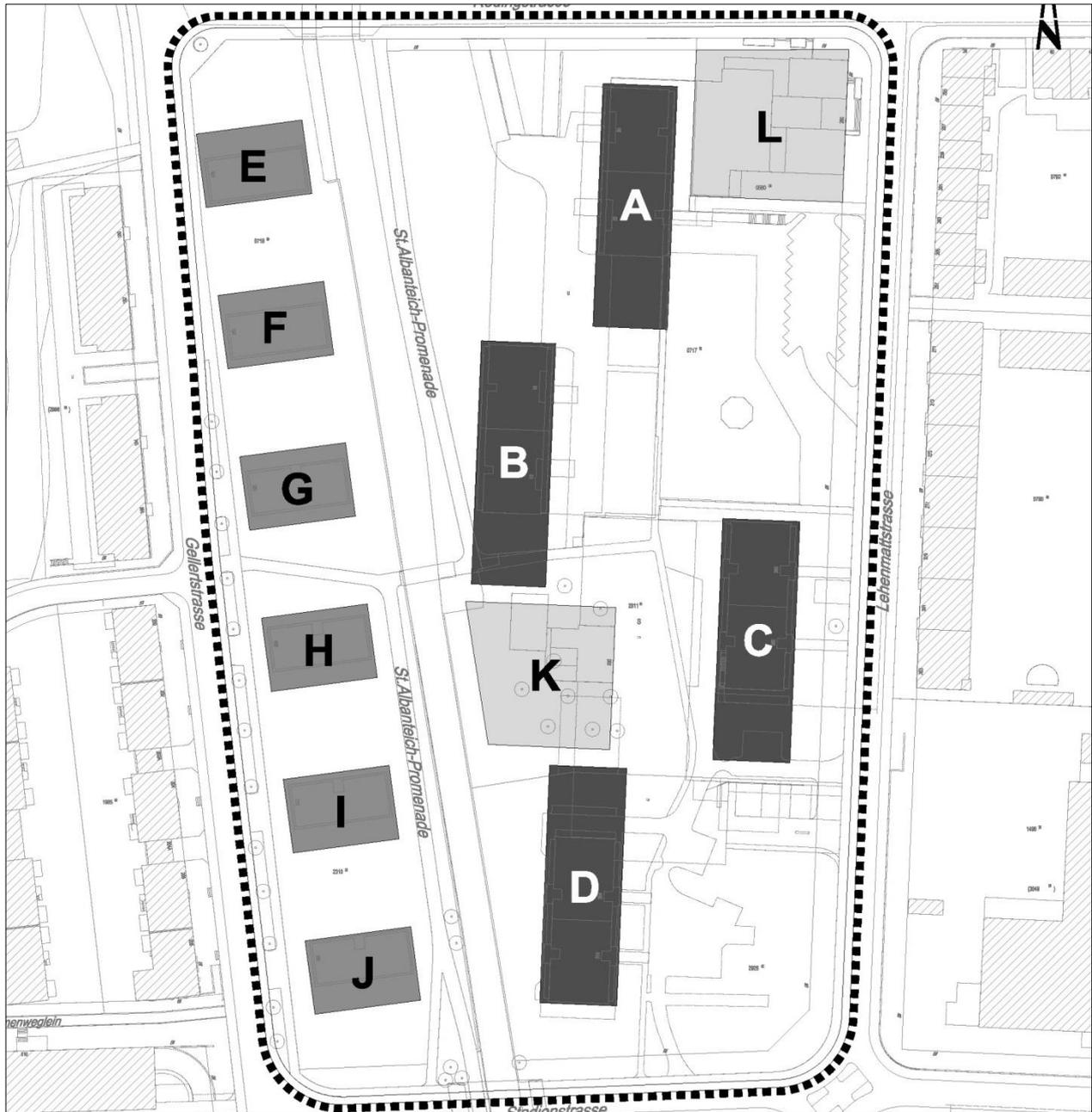


Abb. 13: Bebauungsplan Nr. 13'861. (kein Massstab, Plan genordet)

- b. In den Baufeldern E–J sind je drei Vollgeschosse bei einer maximalen BGF von je 1'650 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 12 m. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Es sind keine Grenzabstände einzuhalten.

In den Baufelder E–J entstehen die sechs Ersatzneubauten für die zweigeschossigen Gebäude an der Gellertstrasse. Die Neubauten weisen drei Vollgeschosse und keine Dachgeschosse auf.

- c. Im Baufeld K ist ein eingeschossiger Kindergarten mit dem entsprechenden Aussenraum zulässig.**

Durch den Anbau an Hochhaus B muss der bestehende Kindergarten teilweise verlagert werden. Die zulässige BGF wird nicht festgelegt und ergibt sich aus den Bedürfnissen des Kindergartens selbst. Gegenüber dem Baufeld B ist mindestens ein Abstand gemäss den Brandschutznormen einzuhalten.

- d. Im Baufeld L ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen bei einer maximalen BGF von 1'800 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 12 m. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Es sind nur quartierdienliche Nutzungen zulässig.**

Der bestehende Gewerbebau soll um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Damit wird die Fläche für quartierdienliche Nutzungen ausgebaut und der Ort als Zentrum der Quartiersversorgung gestärkt. Aus diesem Grund haben die zulässigen Nutzungen einen Bezug zum Quartier zu haben. Darunter sind z.B. Cafés, Arztpraxen, Coiffeure, Copyshops, Blumenhändler, Physiotherapien, Kinderkrippen oder stilles Kleingewerbe zu verstehen, für die es im Quartier ein Bedürfnis gibt oder die einen Quartierbezug haben, also ganz allgemein den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung des Quartiers dienen.

- e. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer in den Gebäudeeingangsbereichen.**

Mit Blick auf die bestehenden Vordächer an den vier Hochhäusern und zur Klärung im Umgang mit den Baufeldern wird hiermit geregelt, dass keine Bauteile über die Baufelder hinausragen dürfen ausser Vordächer in den Eingangsbereichen.

- f. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze wird auf 600 beschränkt. Ein Transfer von Parkplätzen innerhalb des Areals ist zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Parkplatznachweis für das gesamte Areal einzureichen.**

Bereits heute wären mit Blick auf die rund 580 Wohnungen sowie den Laden mehr als 500 Parkplätze zulässig. Für Anlagen mit mehr als 500 Parkplätzen besteht gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit der Verdichtung würde das zulässige Mass auf über 800 PP steigen. Die Eigentümer verzichten freiwillig darauf, dieses Potenzial auszuschöpfen, und beschränken sich auf maximal 600 Parkplätze. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Kapitel 4.1) zeigt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vom umgebenden Strassennetz aufgenommen werden kann und die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden.

Da das Areal aus sechs Parzellen mit heute drei unterschiedlichen Eigentümern besteht und eine etappierte Realisierung zu erwarten ist, ist mit jedem einzelnen Baubegehren ein Nachweis der bestehenden und neu beantragten Parkplätze für das gesamte Areal einzureichen. Ein Transfer von Parkplätzen innerhalb des Areals und innerhalb der maximal zulässigen Anzahl von 600 ist zulässig. Der Transfer ist entsprechend den Vorgaben der Parkplatzgesetzgebung im Grundbuch einzutragen.

- g. Die Gebäude sollen mit Blick auf eine gute Gesamtwirkung nach einem übergeordneten Konzept hochwertig gestaltet werden. Die Einbettung einzelner Gebäude in das Konzept ist jeweils im Baubewilligungsverfahren darzustellen.**

Die einheitliche und beispielhafte Erscheinung der Gebäude auf dem Areal ist ein Grund, der zum Erhaltungsziel A im ISOS geführt hat. Die Architektursprache der 60er-Jahre ist nach wie vor gut erkennbar. Die Anbauten an die Hochhäuser und auch die sechs Ersatzneubauten an der Gellertstrasse sollen daher mit Blick auf den wertvollen Bestand nach einem übergeordneten Kon-

zept hochwertig und in Bezug auf die Hochhausanbauten möglichst identisch gestaltet werden. Damit wird sichergestellt, dass die verschiedenen Eigentümer die Bebauung gemeinsam in einer einheitlichen Art weiterentwickeln. Bei der Erarbeitung des Konzepts sind die Kantonale Denkmalpflege sowie die Stadtbildkommission beizuziehen.

- h. Mit Blick auf die bestehenden ökologischen Qualitäten, insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Baumbestandes, sowie auf eine gute Gesamtwirkung, soll der Aussenraum nach einem übergeordneten Natur- und Freiraumkonzept hochwertig gestaltet werden.**

Die bestehenden ökologischen Qualitäten des Aussenraums, insbesondere des umfangreichen Baumbestandes, wurden bereits in den Kapiteln 4.2 und 4.3 ausführlich beschrieben. Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer und im Hinblick auf die etappierte Realisierung der An- und Neubauten ist der Aussenraumgestaltung erhöhte Beachtung zu schenken. Mit einem übergeordneten Entwicklungskonzept kann langfristig die Qualität des Grünraums erhalten und weiterentwickelt werden. Das Konzept muss mit einem Aufwertungsprojekt für den St. Alban-Teich abgestimmt werden.

- i. Für die Baufelder E–J wird für Ersatzbauten das Ziel "nearly zero energy building" angestrebt, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der zuständigen Fachstelle genauer abgestimmt wird. Auf eine Zertifizierung wird verzichtet.**

Für den Ersatz der sechs Flachbauten E–J soll eine Bauweise angestrebt werden, die dem europaweit in Einführung begriffenen Massstab des NZEB (nearly zero energy building) entspricht. Dies bedeutet eine gegenüber dem Gesetz erheblich besser gedämmte Gebäudehülle, weitestgehende Versorgung mit erneuerbarer Energie und eine hoch-ökologische, sprich ressourcenschonende Bauweise. Die entsprechende Planung im Energiebereich ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Amt für Umwelt und Energie, Fachstelle Energie, abzustimmen. Diese Auflage resultiert aus der Umweltverträglichkeitsprüfung, gestützt auf das Energiegesetz Basel-Stadt, wonach gemäss § 2 die Energie sparsam zu verwenden sei.

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

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

6.3 Bau- und Strassenlinien/Mutationen

Im Zusammenhang mit dem Anbau des Hochhauses B sind Grundstücksbereinigungen zwischen den Eigentümern sowie mit der Teich-Allmend notwendig. Voraussetzung dazu ist die Änderung von Bau- und Strassenlinien. Es ist ein flächengleicher Abtausch zwischen der Allmend und den angrenzenden privaten Parzellen vorgesehen.

6.4 Zonenänderung

Der Landabtausch im Bereich des Teichs bedingt eine Änderung des Zonenplans (siehe Abb. 11, Seite 15). Ansonsten ändert sich nichts. Das Areal ist und bleibt der Zone 4 zugeordnet.

6.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Landabtausch im Bereich des Teichs bedingt eine Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Ansonsten ändert sich nichts. Das Areal ist und bleibt den Empfindlichkeitsstufen II/III zugeordnet.

6.6 Wohnanteilplan (WAP)

Der Bereich, in dem bereits heute das Ladenzentrum steht, wird zur Klärung der Situation im Wohnanteilplan dem Gebiet mit „alle Geschosse“ Arbeitsfläche zugeordnet. Das restliche Areal wird konsequent dem Gebiet mit „kein Geschoss“ Arbeitsfläche zugewiesen. Zudem muss der WAP auch mit Blick auf die Parzellenumlegung leicht angepasst werden.

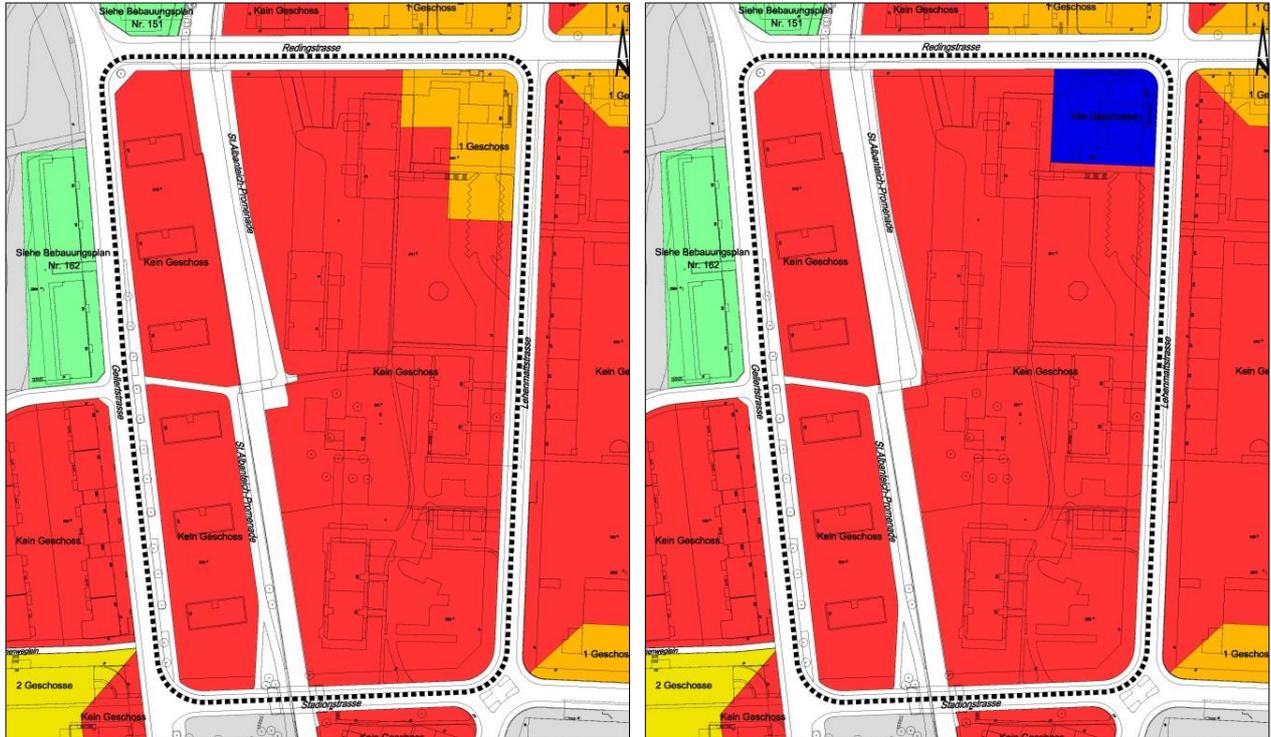


Abb. 14&15: Links: WAP-Nr. 13'864, bestehend. Rechts: WAP-Nr. 13'865, neu (kein Massstab, Plan genordet)

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

6.8 Verwendung von Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds

Es ist geplant, einen Antrag auf Verwendung von Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds (MWAf) für die Neugestaltung des Aussenraums beim Lenkungsausschuss MWAf zu stellen, da die Umgebung der Wohnüberbauung weitgehend öffentlich zugänglich und nutzbar ist. Ebenso soll ein Antrag auf Verwendung von Mitteln aus dem Mehrwertabgabefonds für die Aufwertung des St. Alban-Teiches gestellt werden.

7. Auflage- und Einspracheverfahren

7.1 Information der Betroffenen

Im Vorfeld der öffentlichen Planaufgabe wurden alle Mieter angeschrieben (rund 570 Haushalte) und zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. An dieser wurden sie von der Bauherrschaft, den Architekten und einem Vertreter des Planungsamts umfassend über die Planung informiert. An der Veranstaltung nahmen rund 200 Personen teil.

Darüber hinaus wurden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der drei Gebäude Gellertstr. 151, 157, 163 persönliche Gespräche geführt. Dies im Hinblick darauf, dass die Gebäude mittelfristig entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ersetzt werden.

Aufgrund der betroffenen übergeordneten Interessen wurden im Vorfeld der Planaufgabe Gespräche mit Vertretern von Pro Natura, WWF, Heimatschutz, Freiwillige Basler Denkmalpflege sowie der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), der Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel (BBB) und Vertretern der Baurechtnehmer des Kestenholz Areals geführt.

Schliesslich wurden die weiteren Betroffenen im Umfeld des Areals mit ca. 600 Schreiben schriftlich über die bevorstehende Planaufgabe und deren Zweck informiert.

7.2 Formelle Behandlung der Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Montag, 11. Mai 2015 bis am Dienstag, 9. Juni 2015 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Frist zur Auflage sind von folgenden Personen Schreiben eingereicht worden.

1. Frau **Anita Conrad**, Lehenmattstrasse 282, 4052 Basel
mit Schreiben vom 13. Mai 2015
2. Frau **Gerda Christine Brunner**, Lehenmattstrasse 280/3, 4052 Basel
mit Schreiben vom 26. Mai 2015
3. Frau und Herr **Susanne und Marcel Dinkel**, Redingstr. 12/12, 4052 Basel
mit Schreiben vom 8. Juni 2015
4. Herr **Gaston Feigenwinter**, Redingstr. 10/7, 4052 Basel
mit Schreiben vom 8. Juni 2015
5. Frau **Jana Macko Bodenmann**, Redingstr. 12/16 C, 4052 Basel
mit Schreiben vom 9. Juni 2015
6. Frau **Manuela Burgener**, Lehenmattstrasse 236, 4052 Basel
mit Schreiben vom 9. Juni 2015

Legitimation

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Die Schreiben 1–5 wurden explizit als Einsprachen eingereicht. Die Einsprechenden sind alle Mieter im Areal, daher persönlich betroffen und bringen schutzwürdige Interessen vor. Sie sind daher zur Einsprache legitimiert. Das Schreiben 6 wurde als „Anregung resp. Einsprache“ bezeichnet. Aus der Begründung lässt sich eher auf eine Anregung schliessen. Der Wohnort der Verfasserin deutlich ausserhalb des Areals lässt den Schluss zu, dass sie nicht persönlich berührt ist. Das Schreiben 6 wird daher als Anregung entgegengenommen und behandelt.

7.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen, insbesondere dem Bebauungsplan, die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für eine Verdichtung auf dem Areal Albanteich-Promenade zu Gunsten von zusätzlichem Wohnraum.

In diesem Sinne sollten die vorliegend wohl primär weiterentwickelte Konzeption und die Auswirkungen ihrer verdichteten Neuinterpretation in ein erheblich besseres Licht gerückt werden, gerade auch mit Blick auf den Erhalt der Wohnqualität wie der städtebaulichen und ökologischen Werte dieses Wohnquartiers. Jedenfalls wurden diese Ziele in der Vergangenheit hier verschiedentlich sehr hoch gehalten: So wurde das gesamte Areal des sogenannten „Schwarzparkes“ bereits in den 90er-Jahren durch Volksabstimmung in die Grünzone umgezont, für einen sehr hohen Kaufpreis durch die Stadt aufgekauft und als ökologisch wertvolle Grünanlage weiterentwickelt, damit sie heute als neuer Park der umliegenden Bevölkerung zur Erholung zugänglich ist. Des Weiteren ist bezüglich der vorliegenden Nutzungsplanung die Unterschutzstellung der angrenzenden, natur- und landschaftsschützerisch bedeutsamen Niederterrassen-Landschaft auf dem Bethesda-Areal mit ihrem Baumbestand an der Geländekante zum Bethesda-Spital („Bethesda-Wäldchen“) unter das Natur- und Landschaftsschutzgesetz zu erwähnen. Diese wurde anlässlich der Einzonung mit Erlass des Bebauungsplans 162 für die Bebauung Gellertstrasse 160, 162, 164 und 166, Ecke Hardrain als eines der ersten Gebiete der Stadt Basel unter Naturschutz gestellt, um eine weitere Qualität dieses Quartiers in unmittelbarer Nähe der vorliegenden Nutzungsplanung zu sichern.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann.

(Kursiv: Kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachebegründung, bzw. der Forderungen. Kopien der Einsprachen liegen dem Ratschlag bei oder im Ratssaal auf.)

7.3.1 Einschränkung bzw. Minderung der Wohnqualität

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3

Durch den Verlust an Bäumen und Sträuchern, an direktem Sonnenlicht, an Freiraum mit eingegengter Aussicht und ein erweitertes Verkehrsaufkommen würde die Wohnqualität massiv eingeschränkt.

Die Wohnqualität ist als solche nur implizit im Bau- und Planungsgesetz enthalten (z.B. Frei- und Grünflächenanfordernis, Belichtung und Lüftungsvorschriften, Raumhöhe und Lichteinfallswinkel). Diese Anforderungen an die Wohnqualität stellen hohe gesetzliche Hürden dar, die ein hohes Niveau an Wohnqualität sicherstellen und vorliegend eingehalten, bzw. teilweise deutlich übertroffen werden (z.B. Grünflächenanteil).

Bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan wurde zudem eine spezielle Bebauungsform gewählt, mit der auf die Besonderheiten des Quartiers eingegangen wurde, insbesondere zur Erhaltung hochwertiger Grünräume. Damit wurde auch den Erfordernissen an Bebauungspläne entsprochen, eine bessere Bebauung zu gewährleisten, als es die Grundordnung vermag (siehe § 101 BPG). Es ist daher im Sinne der gesetzlichen Anforderung, auch für die Zukunft eine bessere, aufgelockerte Bebauung für diesen Ort zu sichern. Dies gerade auch im Vergleich mit einer geschlossenen zonenmässigen Randbebauung. Insgesamt garantiert der nun vorliegende neue Bebauungsplan nicht nur eine Weiterführung der schon heute bestehenden Wohnqualität, er stellt zudem sicher, dass die Bebauung gleichzeitig auch den Interessen des Ortsbildschutzes und des Naturschutzes bestmöglich entspricht und dringend notwendigen neuen Wohnraum schafft. Damit garantiert auch der neue Bebauungsplan, eine bessere Bebauung als die Grundordnung herzubringen.

Eine subjektive Verminderung der Wohnqualität kann immer geltend gemacht werden. Eine materielle Verminderung entsteht aber nicht alleine durch den Anbau von Hochhäusern an bestehende, gleichhohe Gebäude oder durch etwas weniger Aussicht. Auch der Verlust an etwas Sonnenlicht oder einigen (wieder zu ersetzenden) Bäumen kann nicht als eine materielle Verminderung der Wohnqualität qualifiziert werden. Eine solche wäre allenfalls durch übermässige Beeinträchtigungen wie etwa durch Lärmimmissionen einer stark störenden Nachbarnutzung gegeben, was im vorliegenden Fall aber nicht der Fall ist.

Erläuterungen zum Aspekt „erweitertes Verkehrsaufkommen“ s. Pkt. 7.3.5.

7.3.2 Verlust an Fernsicht, Südsicht

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 5

Die Hochhausanbauten würden die Fernsicht einschränken und im Fall Redingstr. 12 die Südsicht verbauen.

Ein Recht auf Aussicht oder den Schutz derselben besteht nicht. Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) wie auch das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) kennen keinen Schutz der freien Aussicht oder ein Recht, dass eine Aussicht nicht verbaut werden darf. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vorschriften betreffend den Lichteinfallswinkel, die der Belüftung und Belichtung von Räumen für den Aufenthalt von Personen dienen.

Im vorliegenden Fall betrifft die Einschränkung der Aussicht jeweils nur einen sehr begrenzten Bereich, der mit Blick auf die verschiedenen zur berücksichtigenden Interessen (Ortsbildschutz, Baumschutz, Schattenwurf usw.) als nicht relevant erscheint. Eine grosszügige Aus- bzw. Fernsicht besteht in den Hochhäusern auch nach der Realisierung der Erweiterungen.

7.3.3 Vernichtung von Grünraum und Bäumen

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4

Durch das Vorhaben würden Grünraum und Bäume vernichtet. Das führe zu einer Minderung der Wohnqualität.

Der Schutz des Baumbestandes wird im Kanton Basel-Stadt flächendeckend durch die Baumschutzgesetzgebung sichergestellt. Auf Stufe Bebauungsplan kann die Schutzwürdigkeit einzelner Bäume nicht abschliessend erhoben werden, da erst zum Zeitpunkt der Realisierung festgestellt werden kann, welche Bäume nach naturschützerischen und juristischen Kriterien tatsächlich erhaltenswert und geschützt sein werden, und wo angemessener Ersatz realisiert werden kann.

Ungeachtet dieser Unsicherheiten wurden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den heute geschützten Baumbestand soweit wie möglich analysiert und aufgezeigt, welche Bäume wie betroffen sind und wo angemessener Ersatz realisiert werden kann (siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel 5.4). Die entsprechenden Erkenntnisse wurden der Stadtgärtnerei und der Baumschutzkommission vorgelegt. Beide Stellen kamen zum Schluss, dass das Vorhaben machbar sei und ein angemessener Ersatz der zu fällenden Bäume auf dem Areal möglich ist. Gleichzeitig hat die Kommission Auflagen formuliert, die bei der weiteren Projektierung der Einstellhallen (die nicht Gegenstand der nutzungsplanerischen Massnahmen sind) zu berücksichtigen sind.

Auch der Verlust von Grünraum muss relativiert werden. Der Anteil Frei- und Grünfläche wird zwar verkleinert. An der grosszügigen Parkanlage ändert dies aber wenig im Verhältnis zu den gleichzeitig gewonnen zusätzlichen Wohnungen. Gleichviele Wohnungen in einem zonenkonformen Mass, also ohne Bebauungsplan, würden ungleich mehr Frei- und Grünraum belegen und stünden zudem im Widerspruch mit den verschiedenen wichtigen Anliegen des Bebauungsplans

wie z.B. dem grösstmöglichen Erhalt des Baumbestandes (Baumschutz) oder dem Einklang mit dem historisch wertvollen Gesamtbild der Anlage (ISOS).

7.3.4 Stress durch Baulärm und -staub

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 6

Der Baulärm und -staub sei mit immensem Stress verbunden, bei dem gesundheitlich negative Folgen nicht ausgeschlossen werden könnten. Bzw. der Baulärm und Staub führten zu einer sehr starken Beeinträchtigung.

Gemäss § 61 Abs. 5 BPG sind beim Bauen Vorkehrungen „zum Schutz von Personen und Sachen vor vermeidbaren Einwirkungen zu treffen“. Sind die Einsprechenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Meinung, dass die getroffenen Massnahmen nicht genügen, so sind sie aufgefordert, ihre Interessen in diesem Rahmen anzumelden und geeignete Massnahmen zum Schutz vor Lärm und anderen Einwirkungen einzufordern. Baulärm und andere Einwirkungen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es gibt auf der anderen Seite auch kein Recht, dass einem gänzlich vor diesen Einwirkungen (oder Auswirkungen) schützt; dies wäre auch unzweckmässig, da letztlich überhaupt nicht mehr gebaut werden könnte.

Der Umweltverträglichkeitsbericht geht zudem bereits jetzt auf die durch die Bauarbeiten zu erwartenden Emissionen ein und zeigt auf, welche Massnahmen gegen eine übermässige Belastung der Umwelt und des Umfelds ergriffen werden sollen. Detaillierte Massnahmenkonzepte für die Bereiche Lärm und Luft während der Bauphase werden im Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bereits als Auflage für die Baubewilligungsverfahren formuliert.

7.3.5 Erweiterter bzw. erhöhter Verkehrslärm, nicht umweltverträglich

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3

Durch die Erweiterung würden sich der Verkehr und damit auch der Verkehrslärm stark erhöhen. Die zusätzlichen 200 Wohnungen und die entsprechenden Parkplätze würden die Verkehrs- und Lärmbelastung weiter anheben.

Der Umweltverträglichkeitsbericht widerlegt diese Behauptung. So hält der Bericht zum Thema Verkehr fest, dass die durch den Mehrverkehr erzeugte zusätzliche Lärmbelastung von +0.4 dB nicht wahrnehmbar und daher nicht relevant ist.

Der Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bescheinigt dem Vorhaben, in der beantragten Form die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung einzuhalten und damit umweltverträglich zu sein.

7.3.6 Zusätzliche Parkplätze unnötig

Betrifft Schreiben Nr. 4

Die zusätzlichen Parkplätze seien unnötig, da in Basel viel ÖV genutzt werde und andernorts Stellplätze brach liegen würden.

Die Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt sieht in der Regel einen Parkplatz (PP) pro Wohnung vor. Heute bestehen auf dem Areal bei 574 Wohnungen insgesamt 335 Parkplätze (worin auch die PP des Gewerbebaus enthalten sind), also rund 0.6 PP pro Wohnung. Die heute tatsächlich geplanten rund 560 PP führen bei rund 780 Wohnungen zu einem Verhältnis von rund 0.7 PP pro Wohnung.

Der Bebauungsplan schreibt ein Maximum von 600 Parkplätzen vor. Bei einer Gesamtzahl von 760–810 Wohnungen plus der erweiterten Gewerbenutzung wären gemäss Parkplatzverordnung

neu mehr als 800 PP zulässig. Der Bebauungsplan reduziert die zulässige Anzahl demnach um 25% auf das Mass, das bereits ohne die zusätzlichen Wohnungen heute zulässig wäre.

Eine weitere Reduktion ist daher nicht angezeigt und mit Blick auf den Umweltverträglichkeitsbericht auch nicht notwendig.

7.3.7 Sicherheit Einstellhalle nicht gewährleistet

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die Sicherheit der Einstellhalle Lehenmattstrasse sei nicht gewährleistet, wenn Kräne und schwere Baumaschinen darauf gestellt resp. hineingefahren würden.

Sollte im Rahmen der Weiterentwicklung des Areals eine Sanierung und Verstärkung der Decke der Einstellhalle notwendig sein, wird diese gemacht werden. So müssen heute wie auch in Zukunft die geltenden gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Belastbarkeit und Sicherheit erfüllt werden. Zurzeit besteht dazu keine Veranlassung. Für Baumaschinen bestehen Alternativen zur Zufahrt auf und über das Areal. Genauso verhält es sich auch mit Stellplätzen für Kräne. Auch für die Feuerwehrezufahrt stellt die bestehende Beschränkung der Belastbarkeit kein Problem dar. Diese ist gewährleistet. Sollte mit den anstehenden Baumassnahmen eine andere Zufahrt für die Feuerwehr notwendig werden, so wird bei Bedarf die Belastbarkeit der Einstellhalle den neuen Bedürfnissen angepasst. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und entsprechende Auflagen formuliert.

7.3.8 Belastung durch Verschiebung der Werkhöfe

Betrifft Schreiben Nr. 2

Die notwendige Verschiebung der Werkhöfe führe zu einer weiteren starken Belastung.

Werkhöfe bestehen auf dem Areal keine. Es ist daher nicht klar, was der Einsprechende damit gemeint haben könnte.

Sollte die Verschiebung des Kindergarten gemeint sein, die durch den Anbau an Hochhaus B notwendig wird, so handelt es sich um eine bauliche Massnahme die minimale Auswirkungen auf die Nachbarschaft zur Folge haben wird und im Licht der umfangreichen Arealentwicklung zu keiner zusätzlichen Belastung führen wird.

7.3.9 Alternativer Anbauvorschlag

Betrifft Schreiben Nr. 2

Könnte der Anbau Redingstrasse 10/12 nicht gegen die Redingstrasse hin gebaut werden.

Lichteinfallswinkel und Schattenwurf verhindern diese Variante. Die Nähe der beiden Anbauten an die Hochhäuser A und B würde somit nur rund 10 m betragen, was baurechtlich unmöglich ist (auch nicht mit einem Bebauungsplan). Der Anbau an Hochhaus B, wie er vorliegend geplant ist, ist vom Anbau an Hochhaus C demgegenüber um ein Vielfaches weiter entfernt und daher auch mit Blick auf Lichteinfallswinkel und Schattenwurf möglich.

7.3.10 Sanieren statt weiterbauen

Betrifft Schreiben Nr. 3, 4

Die Gebäude Redingstrasse 10/12 und 20/22 sowie die zugehörige Einstellhalle seien in einem schlechten Zustand. Es solle zuerst dort investiert werden, bevor weitergebaut würde.

Die Bauherrschaft veranlasst notwendige Massnahmen bei Bedarf. So wurden alle Fenster kürzlich erneuert. In den Wohnungen verfolgt die Bauherrschaft die Strategie, die Einrichtungen (Kü-

chen, Bäder usw.) nur bei Bedarf bzw. bei Mieterwechsel vorzunehmen. Entsprechend werden aber auch die Mieten nur bei einer Anhebung bzw. Erneuerung des Ausbaustandards angepasst.

7.3.11 Mehr illegale Velofahrer auf der Promenade

Betrifft Schreiben Nr. 6

Durch den Ausbau der Anzahl Wohnungen würde auch die Anzahl illegal auf der Promenade fahrender VelofahrerInnen zunehmen und nichts dagegen unternommen.

Es ist anzunehmen, dass die in der Anregung dargelegten illegalen Velofahrten nicht in erster Linie durch im Areal wohnhafte Personen verursacht werden, sondern durch Velofahrende, die das Areal passieren. Auf diese Velofahrten hat der Ausbau der Anzahl Wohnungen keinen Einfluss.

Dass Bewohnerinnen und Bewohner des Areals selbst auch hin und wieder die Promenade mit dem Velo befahren, kann natürlich nicht ausgeschlossen werden. Die Lage der neuen Veloabstellplatzanlagen, die zusammen mit den Hochhauserweiterungen realisiert werden, wird sicherstellen, dass möglichst der direkte Weg vom öffentlichen Strassennetz genutzt wird und ein Umweg über die Promenade eher ausgeschlossen werden kann.

8. 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. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6, insbesondere aber Kapitel 5 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 7 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. Antrag

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
- Kopien der Einsprachen
- Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit vom 18. August 2015

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Aufhebung eines Bebauungsplans, Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung des Wohnanteilplans, Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Gellertstrasse, Redingstrasse, Lehenmattstrasse, Stadionstrasse (ehemals Areal De Bary)

(Vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und § 11 Abs. 3 und 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr.13'863 des Planungsamtes vom 28.04.2015 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'861 des Planungsamtes vom 28.04.2015 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - a. In den Baufeldern A-D sind je 17 Voll- und ein Dachgeschoss bei einer maximalen BGF von je 16'700 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 50 m. Untereinander und gegen Nachbarliegenschaften ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Es sind keine Grenzabstände einzuhalten.
 - b. In den Baufeldern E-J sind je drei Vollgeschosse bei einer maximalen BGF von je 1'650 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 12 m. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Es sind keine Grenzabstände einzuhalten.
 - c. Im Baufeld K ist ein eingeschossiger Kindergarten mit dem entsprechenden Aussenraum zulässig.
 - d. Im Baufeld L ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen bei einer maximalen BGF von 1'800 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 12 m. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Es sind nur quartierdienliche Nutzungen zulässig.
 - e. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer in den Gebäudeeingangsbereichen.
 - f. Die maximale zulässige Anzahl Parkplätze wird auf 600 beschränkt. Ein Transfer von Parkplätzen innerhalb des Areals ist zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Parkplatznachweis für das gesamte Areal einzureichen.
 - g. Die Gebäude sollen mit Blick auf eine gute Gesamtwirkung nach einem übergeordneten Konzept hochwertig gestaltet werden. Die Einbettung einzelner Gebäude in das Konzept ist jeweils im Baubewilligungsverfahren darzustellen.

¹ SG 730.150

² SG 780.100

- h. Mit Blick auf die bestehenden ökologischen Qualitäten, insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Baumbestandes, und auf eine gute Gesamtwirkung, soll der Aussenraum nach einem übergeordneten Natur- und Freiraumkonzept hochwertig gestaltet werden.
 - i. Für die Baufelder E-J wird für Ersatzbauten das Ziel "nearly zero energy building" angestrebt, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der zuständigen Fachstelle genauer abgestimmt wird. Auf eine Zertifizierung wird verzichtet.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Nr. 13'867 des Planungsamtes vom 28.04.2015 wird genehmigt.

IV. Änderung des Wohnanteils

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'865 des Planungsamtes vom 28.04.2015 wird genehmigt.

V. Änderung von Bau- und Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'868 des Planungsamts vom 28.04.2015 für die Bau- und Strassenlinienänderung im Bereich Gellertstrasse, Redingstrasse, Lehenmattstrasse, Stadionstrasse wird genehmigt.

VI. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 73 vom 14. Mai 1959

Mit Wirksamwerden dieses Grossratsbeschlusses wird der Grossratsbeschluss vom 14. Mai 1959 betreffend Änderung der Bauzoneneinteilung und Festsetzung eines Bebauungsplanes für das Areal zwischen der Gellertstrasse, der Redingstrasse, der Lehenmattstrasse und der Stadionstrasse aufgehoben.

VII. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 7 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VIII. 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.

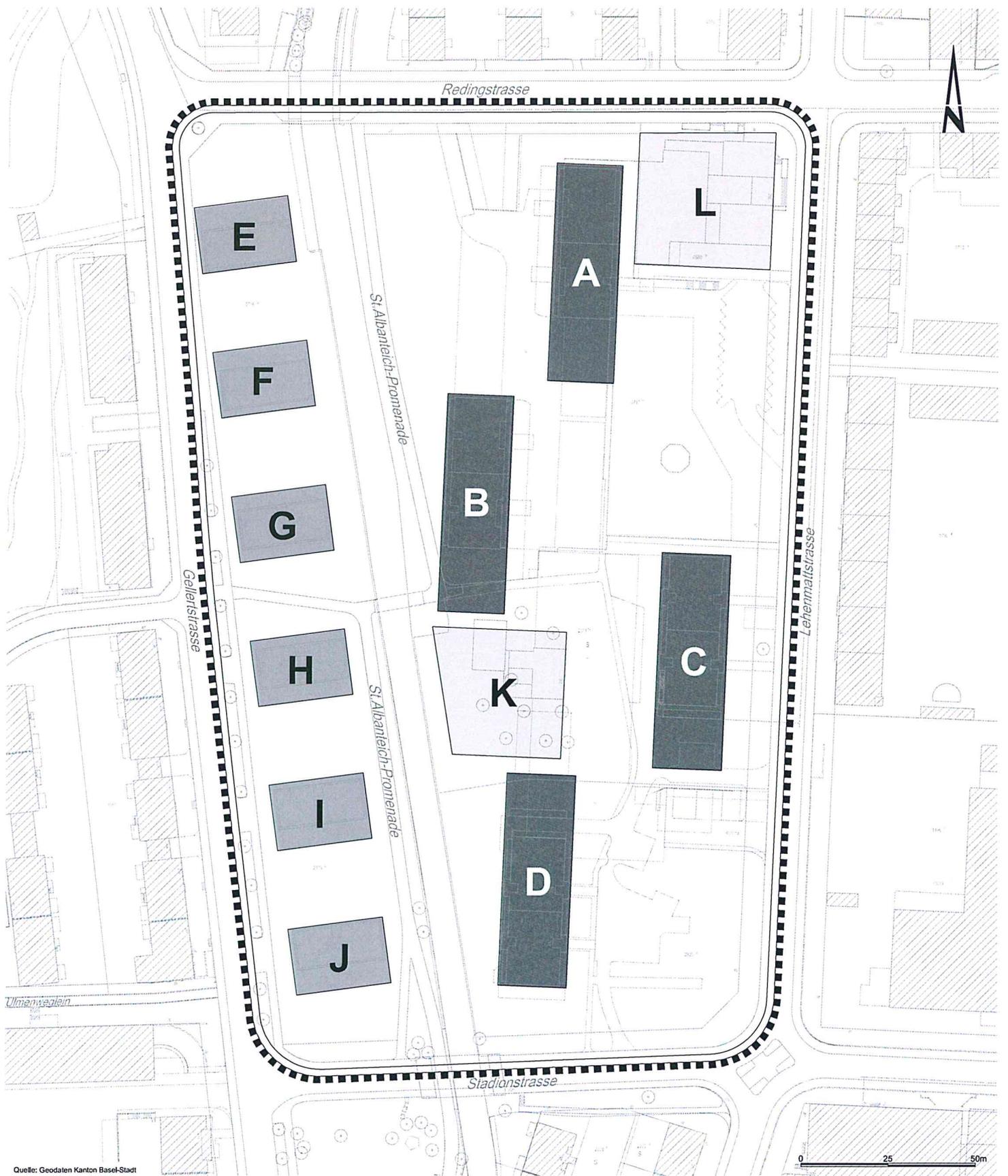
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe 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=00.0000>



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



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

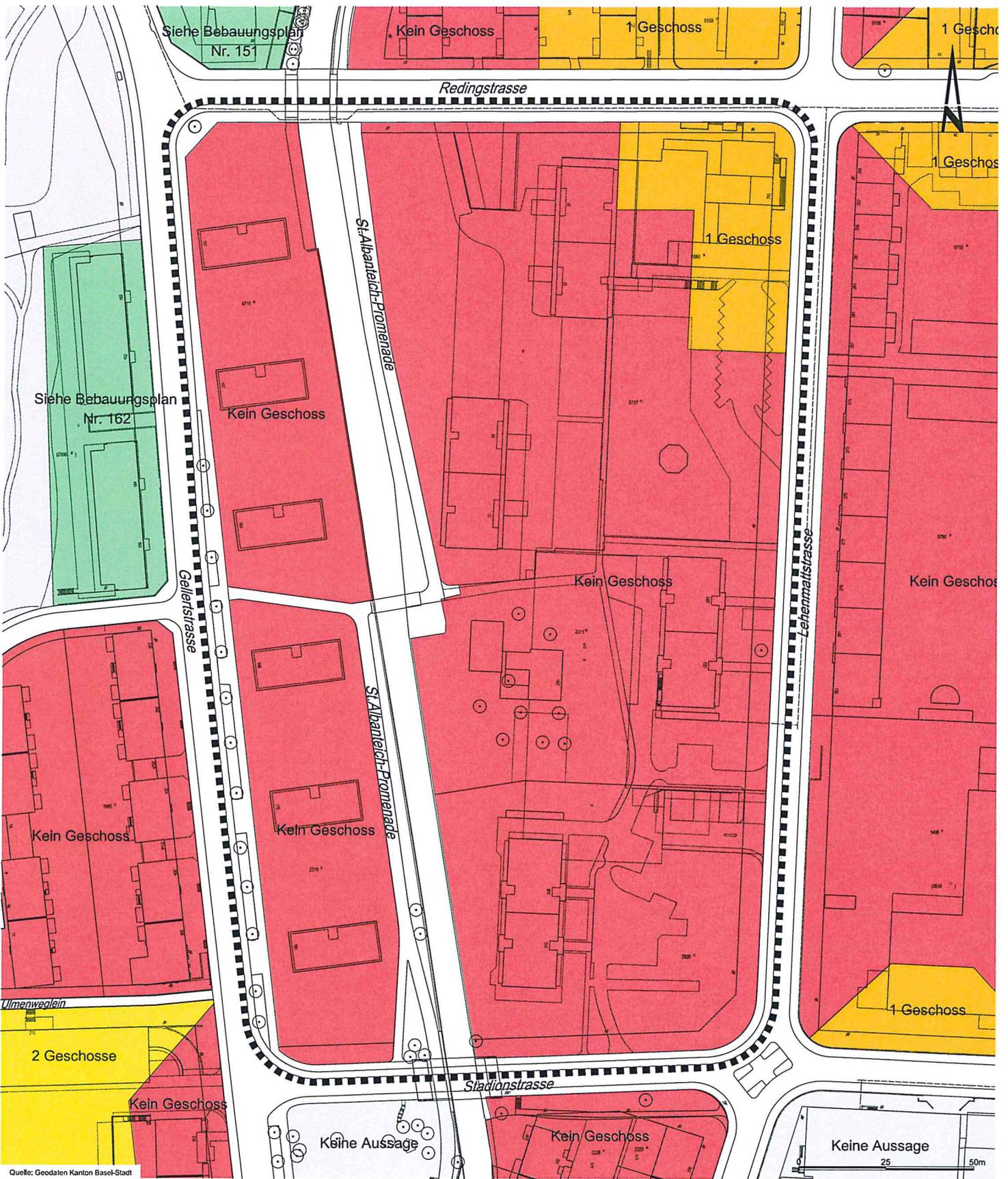
► Planungsamt
► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

- Planungsperimeter
- Baubereiche A - D
- Baubereiche E - J
- Baubereiche K und L
- Bestehende Gebäude

Areal Albateich Promenade

Bebauungsplan

Datum	28.04.2015
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b5 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'861



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter



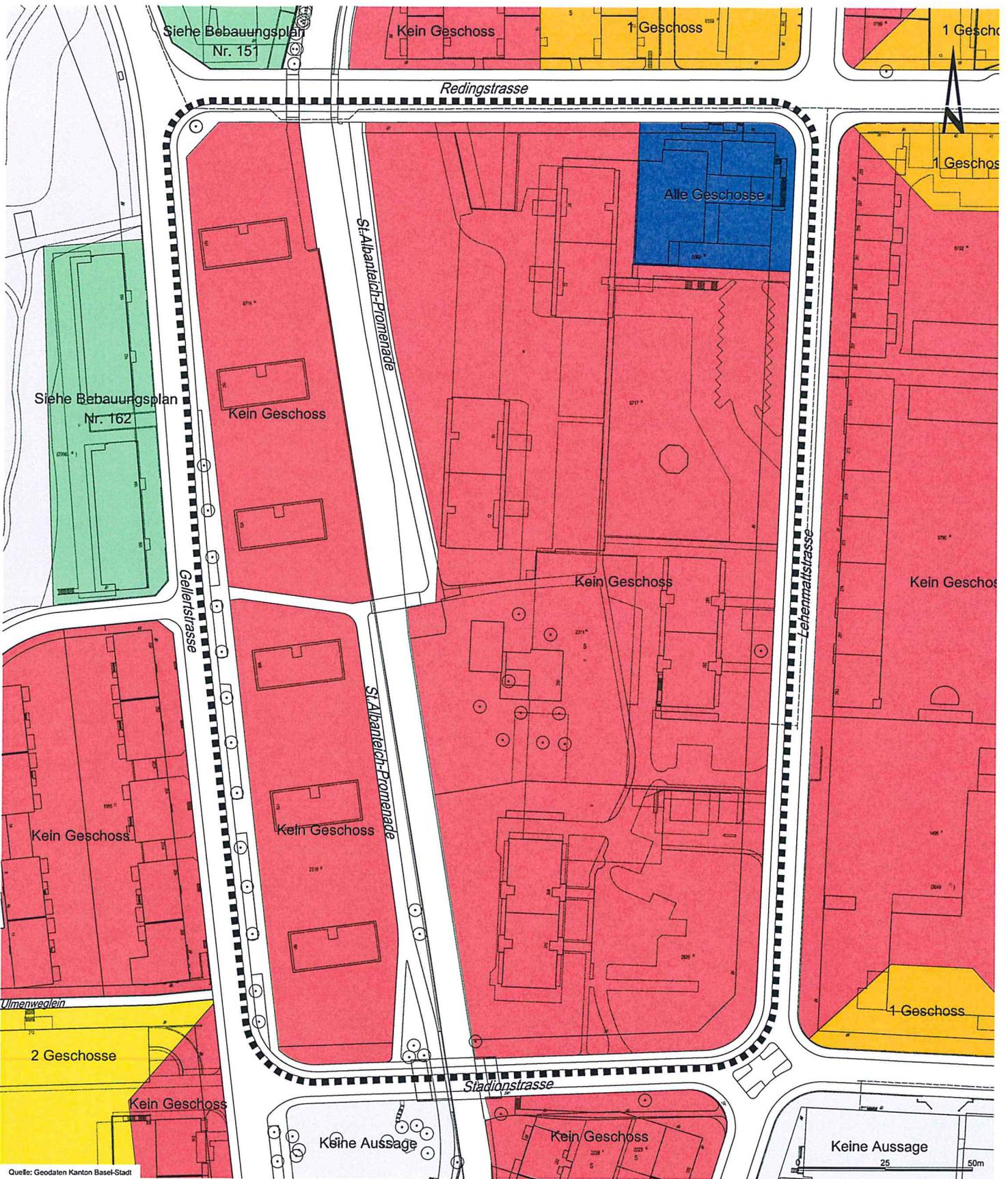
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Albanteich Promenade

Wohnanteiländerungsplan
Bestehender Wohnanteil

Datum	28.04.2015
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fs (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'864



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

▬▬▬▬▬▬ Planungsperimeter



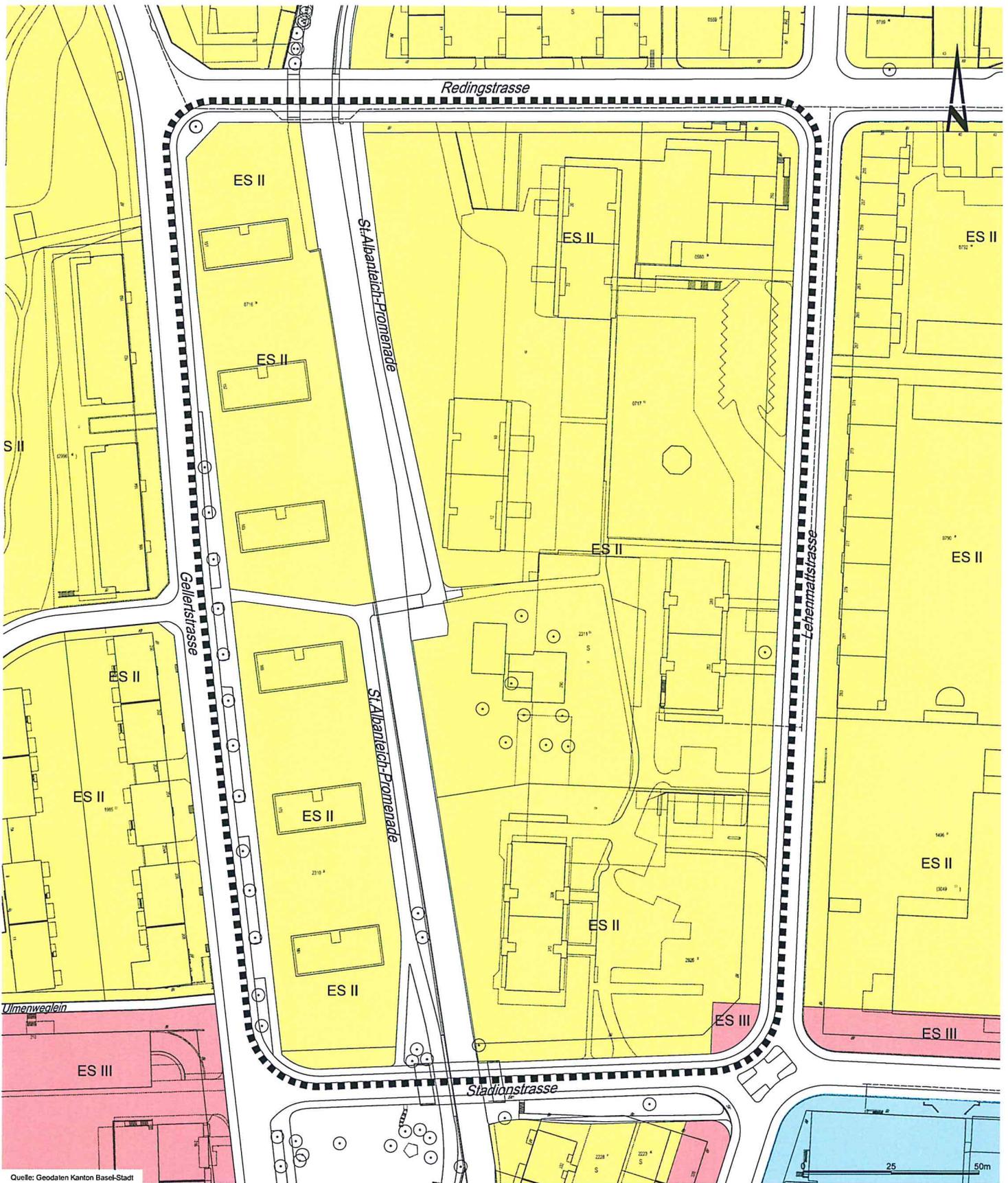
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Albanteich Promenade

Wohnteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil

Datum	28.04.2015
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	b3 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'865



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

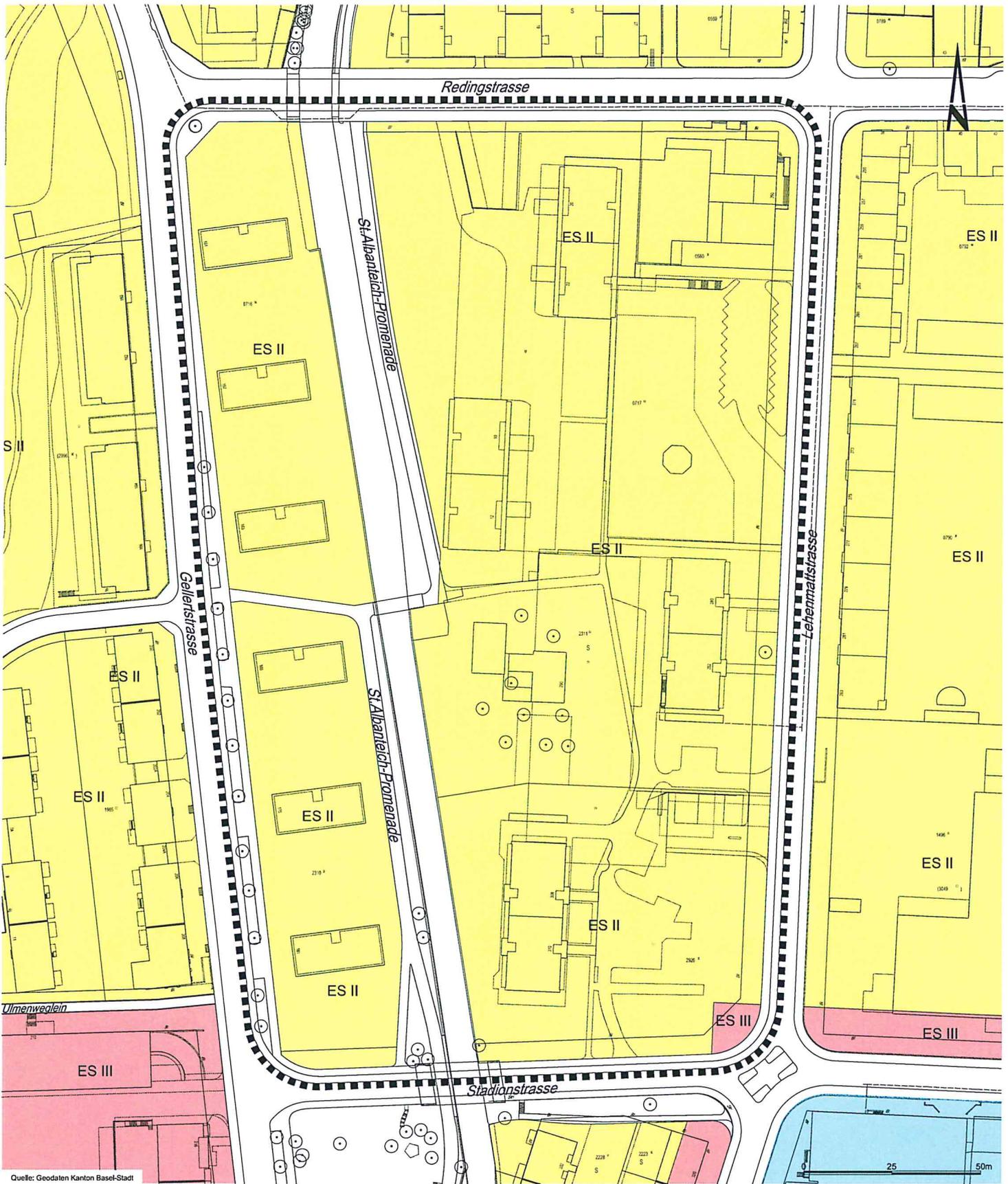
- Planungsperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Lärmempfindlichkeitsstufe IV



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

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

<p>Areal Albanteich Promenade</p> <p>Lärmempfindlichkeitsstufenplan</p> <p>Bestehende Lärmempfindlichkeitsstufen</p>	Datum	28.04.2015
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:1'000
	Projektleiter	fe (AN)
	Zeichner	b5 (AN)
Archiv-Nr.		
Plan Nr.	13'866	



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Lärmempfindlichkeitsstufe IV

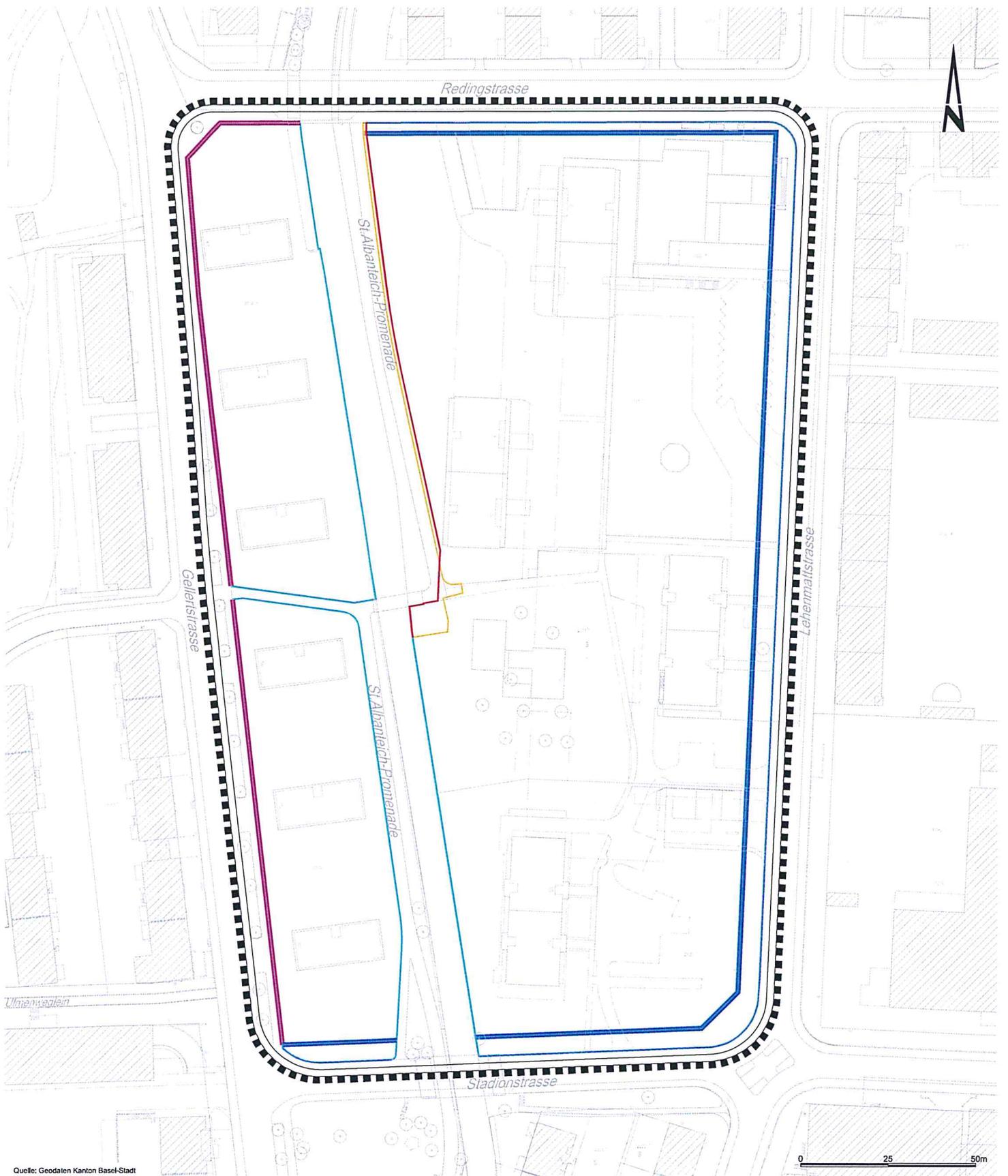


Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Albanteich Promenade
Lärmempfindlichkeitsstufenplan
Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	28.04.2015
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	fe (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'867



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Baulinie bestehend
- Bau- und Strassenlinie bestehend
- Baulinie aufzuhebend
- Strassenlinie bestehend
- Strassenlinie aufzuhebend
- Weglinie bestehend
- Weglinie neu
- Weglinien aufzuhebend



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

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Areal Albanteich Promenade

Bau- und Strassenlinienplan

Datum	28.04.2015
Revision	
Format	A3
Maassstab	1:1'000
Projektleiter	fs (AN)
Zeichner	b5 (AN)
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'868

Anita Conrad
Lehenmattstrasse 282
4052 BASEL

ALB

S&A		Archiv:			KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRO	GUH	WBH
BER	BESP	18. Mai 2015			KTS	ZIRK
ERL		termin:				
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK

An das Planungsamt
Rittergasse 4
4000 BASEL

Mai 2015

Guten Tag,

Ich erlaube mir Einsprache gegen das geplante Bauprojekt "Albenteich-Promenade" zu erheben.

Folgende Punkte würden zu einer massiven Einschränkung der Wohnqualität führen:

- Verlust an bestehenden Bäumen und grossen, etablierten Ziersträuchern.
- Verlust an direkten Sonnenlichtstunden.
- Verlust an Freiraum mit eingengter Aussicht.
- Erweitertes Verkehrsaufkommen.

Nebst diesen massiven Verlusten kommt noch die eigentliche Bauphase hinzu. Ich wohne im unteren Etagenbereich Lehenmattstrasse 282 (Westseite) und muss in unmittelbarer Nähe den Erweiterungsbau links und rechts und mittendurch den Erweiterungsbau des Kindergartens "hautnah" erdulden.

Der unvermeidliche Baulärm und -staub und die Einschränkungen sind mit immensem Stress verbunden und ich kann dabei gesundheitlich negative Folgen nicht ausschliessen. Trotz guten Willen, für meine Situation empfinde ich es eine gehörige Zumutung. Ich kann keine passenderen Worte finden als: Ich werde um eine ursprünglich hohe Wohnqualität geprellt.

Mit freundlichen Grüssen

Anita Conrad

G. Christine Brunner

26. Mai 2015

Baudepartement Basel-Stadt

Planungsamt

Rittergasse 4

4052 Basel

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUU	WBH
BER	BESP	28. Mai 2015				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AM	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

ALBANTEICH-PROMENADE Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erhebe Einspruch gegen dieses Bauvorhaben.

Begründung:

- Aus der Sicht meiner Wohnung Lehenmattstrasse 280, Westseite, werde ich nur noch Hochhaus haben, keine Fernsicht und Bäume
- Sehr massiver Baulärm und –STAUB. Sehr starke Beeinträchtigung
- Starke Verminderung der Lebens- und Wohnqualität, da Bäume und Sträucher entfernt werden müssen (keine grüne Lunge mehr vorhanden)
- Stark erhöhter Verkehrslärm
- Sicherheit der Einstellhalle Lehenmattstrasse, wenn Kräne, schwere Baumaschinen gestellt resp. eingefahren werden
- Wo kommen die Werkhöfe hin – wieder sehr starke Belastung.

Kann man die Hochhauserweiterung Redingstrasse 10/12 nicht Richtung Redingstrasse bauen?

Ihren Antworten meine Fragen betreffend sehr ich mit grossem Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüss

G. C. Brunner

Gerda Christine Brunner :

o

Lehenmattstr. 280/3, 4052 Basel

Gaston Feigenwinter
Redingstrasse 10/7
4052 Basel

Planungsamt
Planung
Rittergasse 4
4001 Basel

AEB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	BUU	GUH	WBH
BER	BES?	9 - Juni 2015				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
	AL	RE	AM	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	VKK	

Basel, 08. Juni 2015

Einsprache gegen das Bauprojekt „Areal Albanteich-Promenad“

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Mieter der Liegenschaft Redingstrasse erhebe ich Einsprache gegen das Bauprojekt „Areal Albanteich-Promenad“.

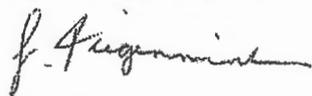
Wohnqualität ist auch Freiraum. Wie soll qualitativ besserer Freiraum entstehen, wenn sie diesen vernichten. Was soll diese Augenwischerei mit einem wertvolleren Rasen. Warum braucht jeder einen Parkplatz! Auf dem St. Jakob-Areal sind ca. 70% aller Parkplätze frei (das sind ca. 300 Parkplätze). Nach neuester Studie sind wir Basler gerne mit Buss, Trämlü und zu Fuss unterwegs.

Wer soll in dieser 3-jährigen Bauzeit wohnen – neues Lebensgefühl „Leben auf der Baustelle“. Es leben hier mehrheitlich ältere Menschen!
Ein neues Projekt mit 4 Wohnhäusern wäre vom Aufwand her viel geringer und sie hätten danach 800-1000 neue Wohnungen statt nur ca. 200.

Sie verschandeln eine schöne Wohngegend und da nützt es auch nichts wenn sie ihr Bauvorhaben auf 130 Seiten schön darstellen wollen.
Mit diesem Bauvorhaben hat nur der Besitzer einen Vorteil – mehr Mieteinnahmen.
Verlierer sind die Mieter und die Wohnungsmieten sind nicht mehr zu bezahlen.

Die Wohnungen zu renovieren macht Sinn. Denn die Heizung funktioniert in 2 Wohnblöcke nicht richtig und sind nicht mehr auf dem aktuellsten Sicherheitsstandard.

Freundliche Grüsse



G. Feigenwinter

Frau und Herr
Susanne und Marcel Dinkel
Redingstrasse 12/12
4052 Basel

EINSCHREIBEN

Planungsamt
Planung
Rittergasse 4

4001 Basel

Basel, 08. Juni 2015

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	10. Juni 2015				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Sehr geehrter Herr Février

Einsprache gegen die Planaufgabe Bebauungsplan „Albanteich-Promenade“

Begründung der Einsprache: Umweltunverträglichkeit

Verdichten ja, aber nicht in einem Quartier, das in den letzten Jahren bereits mit Neubauten verdichtet wurde und mit bestehender, zunehmender Verkehrsüberlastung zu kämpfen hat.

Lärm durch Autobahn (minimaler Lärmschutz), Lärm durch Eisenbahn Tag und Nacht (kein Lärmschutz!!), allgemeine Luftverschmutzung.

Durch zusätzlich 200 neue Wohnungen und den dazugehörigen Einstellhallen-Parkplätze werden die Verkehrs- und Lärmbelastungen massiv zunehmen.

Durch die Bebauung werden ca. 1080m² Grünfläche verschwinden, was ein weiterer Wohnqualitätsverlust bedeutet.

Verdichten ja, aber nicht auf einem Areal, das schon optimal mit vier Hochhäusern bebaut ist.

Anmerkungen betr. Altbauten der Hochhäuser De Bary & Co AG, Redingstrasse
Basel

Nach dem Informationsabend am 07.05.2015 haben wir uns Gedanken zum Zustand der zwei Hochhäuser Redingstrasse 10/12 und 20/22 und der Einstellhalle, Einfahrt Redingstrasse, gemacht.

Laut Aussagen, haben die beiden Gebäude eine „Hochwertige Bausubstanz“. Dazu folgende Anmerkungen.

Zur Bausubstanz:

Seit der Fertigstellung der Überbauung wurden, mit Ausnahme neuer Fenster vor 4 Jahren, an der Fassade nur geringfügige, kosmetische Korrekturen durchgeführt. Dabei wurden die Balkone nicht mit einbezogen! Die Fassade befindet sich in einem bedenklichen Zustand. Überall löst sich der Verputz, Armierungseisen sind sichtbar. Es gibt keine Fassadenisolation, die dem heutigen Energiestandart entspricht. Die Aussenwände der Wohnungen sind im Winter bitter kalt.
Energieeffizienz...!!!

Zum Innenausbau:

Die alte Hauseingangstür und die alten Türen zum Treppenhaus werden bei starkem Wind wegen Abdichtungsmängel aufgedrückt. Nicht auszudenken was in einem Brandfall (Brandschutz?) passiert! Die alten Wohnungstüren weisen ebenfalls bedenkliche Abdichtungsmängel auf.
Energieeffizienz...!!!

Zur Beleuchtung:

Das Beleuchtungskonzept in den Häusern ist fragwürdig. Von Morgens bis Abends brennt im Treppenhaus und den Vorplätzen der Wohnungen durchgehend das Licht. Angeblich als Fluchtwegbeleuchtung. In den Nachtstunden wird darauf verzichtet und das Licht muss via Lichtknopf eingeschaltet werden. Braucht es während den Nachtstunden keine Fluchtwegbeleuchtung? Von der Einstellhalle zum Treppenhaus und umgekehrt, ist während 24h der Fluchtweg nur durch betätigen des Lichtschalters möglich!

Dafür gibt es einen Bewegungsmelder im Hauseingang. Dies bedeutet, dass durch jede Bewegung im Eingangsbereich das Licht eingeschaltet wird, auch bei Tageslicht und Sonnenschein.
Energieeffizienz...!!!

Zur Einstellhalle:

Die Tragfähigkeit der Decke ist nur noch beschränkt belastbar.
Siehe Gewichtsbeschränkung bei der Zufahrt der Häuser Redingstrasse.
An diversen Trägerpfosten sind im oberen Teil Steine und Betonteile ausgebrochen. Diese wurden provisorisch repariert und mit Metallbändern umwickelt, damit die Fahrzeuge von herunterfallendem Material nicht beschädigt werden. Das Eindringen von Wasser an diversen Orten, wird Notdürftig mit Metallkanälen umgeleitet damit auch da die Fahrzeuge nicht beschädigt werden.

Zur Gewichtsbeschränkung folgendes Szenario:

Grossereignis an der Adresse Redingstrasse 10/12. Einsatz von Feuerwehr mit Drehleiterfahrzeug, Hubretterfahrzeug, Pionierfahrzeuge, Rettungswagen Sanität usw. Einige dieser Fahrzeuge dürfen, laut Gewichtsbeschränkung, das Areal nicht befahren. Ergo bestehen grosse Sicherheitslücken für die Bewohner.

Aus meiner Sicht besteht hier grosser Instandstellungs- und Renovations Bedarf. Wenn man bedenkt, dass die beiden Einstellhallen Lehenmattstrasse/Redingstrasse im gleichen Zeitraum gebaut wurden und über die Decke der Einstellhalle Lehenmattstrasse jetzt nur noch mit 3.5t befahren werden darf! Es mussten für die Adressen Lehenmattstrasse spezielle Feuerwehruzufahrten eingerichtet werden.

Zu den Aufzügen:

Auch hier wurde nur das nötigste für die Sicherheit investiert. Um der Sicherheit gerecht zu werden, wurden Lifte mit Falttüren eingebaut. Die äussere schwere Metalltüre wurde belassen. Dadurch ist es für Rollstuhlfahrer, körperlich Behinderte und älteren Menschen eine Zumutung und ohne fremde Hilfe fast unmöglich, die Lifte zu benützen.

Die ersetzten Lifte an den Adressen Lehenmattstrasse weisen moderne Schiebetüren auf.

Gleiches wäre auch an den Adressen Redingstrasse möglich gewesen, da diese gleich gebaut und die Masse dieselben sind.

Zur Verwaltung:

Auch hier wurde Jahrelang nicht in eine optimale Baum-und Gartenpflege investiert. Aus diesem Grund konnte das Areal verwalden.

Zur Haustechnik:

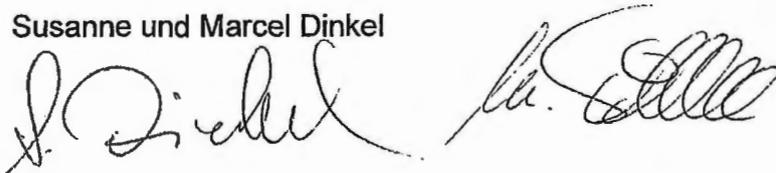
Da wurde erneuert, was das weitere Funktionieren der Technik ermöglicht und gesetzlich vorgegeben ist.

Fazit:

Um das Prädikat „hochwertige Bausubstanz“ wieder zu erlangen, wäre es sinnvoller, mit dem gesparten Geld der langjährigen Mietzinsen, zu erst die Altbauten zu sanieren, bevor ein neues Bauprojekt realisiert wird.

Mit freundlichen Grüssen

Susanne und Marcel Dinkel

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'S. Dinkel' and the signature on the right is 'M. Dinkel'. Both are written in a cursive, flowing style.

Kopie an:
Spiegel Wagner Partner AG
z.H. Herrn Felix Spiegel
Malzgasse 9
4052 Basel

Jana Macko Bodenmann
Redingstrasse 12 / 16 C
4052 Basel

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	10. Juni 2015				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
p	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Kanton Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

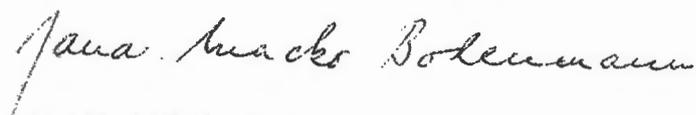
Basel, 08.06.2015

Einsprache: Öffentliche Planaufgabe „Areal Albenteich-Promenade“

Ich habe an der Orientierungsversammlung über die geplante Verdichtung im Areal Albenteich-Promenade teilgenommen und festgestellt, dass der geplante Anbau an „unser“ Haus Nr. 12 anschliesst. Dieser Anbau wird mir die Sicht Richtung Süden völlig abschneiden.

Das ist der Grund, weshalb ich gegen das geplante Projekt in der jetzigen Form Einsprache einreiche. Ich weiss, dass dies für Sie wahrscheinlich ein kleines Problem darstellt, für mich ist dies aber wichtig, da der Anbau einen Teil meiner Lebensqualität beschneidet.

Mit freundlichen Grüssen


Jana Macko Bodenmann

Manuela Burgener
Lehenmattstrasse 236
4052 Basel

Basel, 9. Juni 2015

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	10. Juni 2015				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

EINSCHREIBEN
Planungsamt
Planung
Rittergasse 4
4001 Basel

Areal Alban-Teichpromenade resp. Areal de Bary, Parzellen 560, 716, 717, 2310, 2311 und 2926

Anregung resp. Einsprache gegen voraussehbare weitere Zunahme der illegalen VelofahrerInnen in der St. Alban-Teich-Fussgängerpromenade

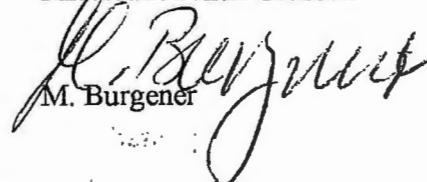
Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss heutigem Telefongespräch mit Herrn Santner formuliere ich hiermit mein Anliegen. Bei einer Wohnungszunahme dieses Ausmasses ist es leider wohl vorhersehbar, dass auch das Problem der trotz Fahrverbotschild illegal in der St. Alban-Teich-Fussgängerpromenade fahrenden resp. rasenden VelofahrerInnen sich unzumutbar weiter verschlimmern wird. Wie werden Sie dieses Problem lösen, vielleicht auch mit entsprechenden baulichen Massnahmen? Mir ist dieses Anliegen enorm wichtig, da die Polizei hier nichts unternimmt. Einschüchterung von höherer Ebene?

Desweiteren gilt mein Mitgefühl den in den Hochhäusern durch dieses Bauvorhaben betroffenen MieterInnen. Die Wahl zwischen Vertreibung und Folter (jahrelangem unerträglichen Baulärm) ist grausam. Ich dachte, als ich im Mai erstmals auf der Website von SRF davon las, dass es sich dabei um einen Aprilscherz handeln muss.

Besten Dank für Ihre Bemühungen in dieser Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen


M. Burgener



UVP - Projekt

Bebauungsplan De Bary

Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die
Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Beurteilung zum UVB vom 24.3.2015 mit Beilage:
Windsimulation vom 24.3.2015

Datum 18.8.2015



1. EINLEITUNG	5
2. ZUM UMWELTBERICHT	6
2.1 ALLGEMEINER EINDRUCK, VOLLSTÄNDIGKEIT	6
2.2 BASISDATEN UND BERECHNUNGSMODELLE	6
2.3 PLAUSIBILITÄT UND SENSITIVITÄT DER RESULTATE SOWIE PROJEKTBSCHRIEB UND AUSGANGSZUSTAND	7
3. BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DAS PROJEKT	7
3.1 BAUPHASE	7
3.1.1 Bereich Luft	7
3.1.2 Bereich Lärm	7
3.1.3 Bereich Abfall	8
3.1.4 Bereich Altlasten	8
3.1.5 Bereich Bodenschutz	8
3.1.6 Bereich Abwasser	8
3.1.7 Bereich Oberflächengewässer	8
3.1.8 Bereich Grundwasser	8
3.1.9 Bereich Naturschutz	9
3.1.10 Bereich Archäologie	9
3.1.11 Übrige Umweltbereiche	9
3.2 BETRIEBSPHASE	9
3.2.1 Bereich Mobilität	9
3.2.2 Bereich Luft	9
3.2.3 Bereich Lärm	10
3.2.4 Bereich Abfall	10
3.2.5 Bereich Bodenschutz	10
3.2.6 Bereich Sauberwasser	10
3.2.7 Bereich Oberflächengewässer	10
3.2.8 Bereich Grundwasser	11
3.2.9 Bereich Naturschutz	11
3.2.10 Bereich Städtebau und Architektur	11
3.2.11 Übrige Umweltbereiche	11
4. NACHKONTROLLE	11
5. ZUSAMMENFASSEND BEURTEILUNG	12
6. AUFLAGEN IM BEBAUUNGSPLAN	13
6.1.1 Bereich Energie	13
7. HINWEISE UND AUFLAGEN FÜR DAS SPÄTERE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	13
7.1 BAUPHASE	13
7.1.1 Bereich Luft	13
7.1.2 Bereich Lärm	14
7.1.3 Bereich Abfall	14
7.1.4 Bereich Altlasten	14
7.1.5 Bereich Bodenschutz	14
7.1.6 Bereich Abwasser	15
7.1.7 Bereich Oberflächenwasser	15
7.1.8 Bereich Grundwasser	15
7.1.9 Bereich Naturschutz	16
7.1.10 Bereich Archäologie	16
7.1.11 Übrige Bereiche	16
7.2 BETRIEBSPHASE	16



7.2.1	<i>Bereich Abfall</i>	16
7.2.2	<i>Bereich Naturschutz</i>	16
7.2.3	<i>Bereich Grundwasser</i>	16
7.2.4	<i>Übrige Bereiche</i>	16

Verwendete Abkürzungen

AUE	Amt für Umwelt und Energie
ASV BS	Verordnung über Abfallsammlungen in der Stadt Basel (ASV) vom 11. Mai 1993, SG 786.150
ABV BS	Abfallverordnung des Kantons Basel-Stadt vom 15. Dezember 1992, SG 786.100
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BBG	Baubeglehen
BPV	Bau- und Planungsverordnung (BPV) vom 19. Dezember 2000, SG 730.110
ESV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in geschlossenen Systemen (Einschliessungsverordnung, SR 814.912) vom 9. Mai 2012
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991; SR 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; SR 814.201
LHA	Lufthygieneamt beider Basel
LKW	Lastkraftwagen
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1988; SR 814.41
MSW	Mikrobiologische Sicherheitswerkbank
PFH	Pflichtenheft
StfV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991; SR 814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990; SR 814.600
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz; SR 814.01
USG BS	Umweltschutzgesetz Basel-Stadt vom 13. März 1991; SG 780.100
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung; SR 814.011
UVPV BS	Verordnung vom 12. Februar 1991 über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Basel-Stadt; SG 780.200
KCB	Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit
VeVA	Verordnung vom 22. Juni 2005 über den Verkehr mit Abfällen (VeVA), SR 814.610

1. Einleitung

Das Projekt sieht eine Nachverdichtung des Wohnraumes auf dem De Bary Areal vor, wobei zwischen 192 und 242 neue Wohnungen geschaffen werden sollen. Einerseits sollen die bestehenden vier Hochhäuser in Längsrichtung verlängert werden, andererseits werden die bestehenden sechs Flachbauten durch Neubauten in analoger Form ersetzt und um ein Geschoss erhöht.

Entsprechend sind maximal 240 zusätzliche Parkplätze geplant, die unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Mit einer zukünftigen Parkplatzzahl von mehr als 500 Abstellplätzen unterliegt das Vorhaben der UVP-Pflicht. Das Verfahren ist dabei durch das kantonale Recht zu bestimmen. Für das Projekt wird ein Bebauungsplan (Sondernutzungsplanung) erstellt. Die UVP wird in diesem Verfahren durchgeführt.

Die Voruntersuchung zur UVP kann die Hauptuntersuchung gemäss Art. 10b USG ersetzen, falls sie bereits alle relevanten Fragen klärt und die Massnahmen zum Schutz der Umwelt ausformuliert sind. Für den Inhalt der Voruntersuchung, die als Umweltverträglichkeitsbericht (UVB HU) gelten soll, sind die Empfehlungen zum Inhalt des Hauptberichts nach UVP-Handbuch massgebend. Da im vorliegenden Fall diese Voraussetzung erfüllt ist, wurde direkt der Hauptbericht erstellt.

Mit Datum vom 25. März 2015 haben die Gesuchsteller Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaften AG, De Bary @ Co. AG den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) «Bebauungsplan – Areal De Bary» beim Planungsamt eingereicht. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 11. Mai bis 9. Juni 2015.

Bei der Beurteilung des Umweltberichts haben folgende kantonale Fachstellen mitgewirkt:

- Amt für Umwelt und Energie mit den Bereichen:
 - Lärmschutz
 - Abfall
 - Abwasser/Entwässerung
 - Oberflächengewässer
 - Grundwasser
 - Altlasten
 - Bodenschutz
 - Energie

- Bau und Verkehrsdepartement
 - Planungsamt (Städtebau und Architektur),
 - Amt für Mobilität
 - Stadtgärtnerei (Bereich Naturschutz)
 - Kantonale Denkmalpflege (Städtebild/Heimatschutz)

- Kantonales Laboratorium/Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit
- Lufthygieneamt beider Basel (Bereiche Luft und NIS)

- Archäologische Bodenforschung (Präsidialdepartement)

Der vorliegende Beurteilungsbericht wurde den involvierten Fachstellen unterbreitet. Sie haben die ihren Bereich betreffenden Aussagen und Anträge überprüft und diesen zugestimmt.

2. Zum Umweltbericht

2.1 Allgemeiner Eindruck, Vollständigkeit

Der UVB ist übersichtlich und verständlich formuliert sowie in seinen Aussagen nachvollziehbar.

2.2 Basisdaten und Berechnungsmodelle

Im Bereich Naturschutz ist festzuhalten, dass die Kapitel 4.2.6 „Baumkataster“ sowie Anhang 2.4-4 „Auszug aus dem Baumkataster“ nicht aktuell und fehlerhaft sind. Es fehlt zudem der Beschrieb über die zu treffenden Ersatzmassnahmen für Eingriffe auf Bäume mit Stammumfang über 90 cm auf Privatareal sowie für sämtliche Eingriffe auf Bäume auf Allmend. Der Baumbestandesplan 5.12-2 ist korrekt.

Im Bereich Gewässerschutz ist festzuhalten, dass die ökomorphologischen und biologischen Erläuterungen veraltet sind und aus dem Entwicklungskonzept 2002 stammen. Bei der Ökomorphologie wird zudem nicht auf die vorhandene glatte Sohlrampe verwiesen.

Im Bereich Umweltverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass die Aussage in Kapitel 1.2, der funktionale Zusammenhang sei nicht unbedingt gegeben, nicht zutrifft. Für die 556 geplanten Parkplätze auf dem Areal De Bary besteht sowohl ein funktioneller als auch ein räumlicher Zusammenhang aufgrund des „Ensembles der Überbauung De Bary“.

Im Bereich Energie ist festzuhalten, dass der im UVB propagierte Minergie-Standard für die sechs Flachbauten (Neubauten) weitgehend den in Basel-Stadt seit über 5 Jahren geltenden Vorgaben des Energiegesetzes entspricht. Er ist demnach nicht fortschrittlich. Anzustreben ist eine Bauweise, die dem europaweit in Einführung begriffenen Massstab des NZEB (nearly zero energy building) entspricht. Die Vorgaben dieses Standards werden auch in der Schweizer Energiegesetzgebung übernommen werden. Es bedeutet eine gegenüber dem Gesetz erheblich besser gedämmte Gebäudehülle (ca. heutiger SIA-Zielwert), weitestgehend erneuerbare Energieversorgung und eine hoch-ökologische, sprich ressourcenschonende Bauweise.

Zudem ist festzuhalten, dass die Aussage auf Seite 18, dass aufgrund der Erstellung von Erdsonde-Wärmepumpen grundsätzlich Erschütterungen zu erwarten sind, nicht zutreffend ist. Auf dem Areal existieren bereits mehrere Bohrungen, von denen keine Probleme ausgegangen sind.

Dass die Möglichkeit der Grundwasser-Nutzung abzuklären ist, ist korrekt. Die Aussage auf Seite 18, dass dies voraussichtlich nicht möglich sei, ist jedoch nicht stichhaltig.

2.3 Plausibilität und Sensitivität der Resultate sowie Projektbescrieb und Ausgangszustand

Die Ausführungen und Darstellungen der Resultate sind plausibel. Der Projektbescrieb und der Ausgangszustand sind umfassend und in den Ausführungen ausreichend. Wir haben keine Bemerkungen.

3. Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das Projekt

3.1 Bauphase

3.1.1 Bereich Luft

Das Projekt fällt aufgrund des Aushub- und Bauvolumens und der Fläche in die Massnahmenstufe B der Baurichtlinie Luft des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Bei Baustellen der Massnahmenstufe B müssen neben den Basismassnahmen (gute Baustellenpraxis) zusätzlich spezifische Massnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffemissionen getroffen werden.

Der Zielwert von 10 g/m³ für Stickoxide gemäss der Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bau-transporten des BAFU kann bei einer durchschnittlichen Entfernung von 7 bis 24 km zum Ablagerungsplatz und mit dem Einsatz von Transportfahrzeugen, welche die Abgasnorm EURO 6 erfüllen, eingehalten werden. Die spezifische Emission beträgt je nach Ablagerungsort zwischen 3 g NOx/m³ (Muttenz) und 8 g NOx/m³ (Liestal/Sissach).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Kontroll- und Transportkonzept abzugeben, welches die wesentlichen Punkte der Massnahmen B1 bis B5 der Baurichtlinie Luft des BAFU enthalten muss. Die wichtigsten Massnahmen sind in Anlehnung an die Baurichtlinie Luft des BAFU unter „Auflagen / Anträge / Bewilligungen“ aufgeführt.

3.1.2 Bereich Lärm

Das Vorhaben wird in der Bauphase zu einer deutlichen Belastung in der Nachbarschaft führen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Baulärmkonzept und Massnahmenkonzept einzureichen.

In der Einleitung zum UVB wird erwähnt, dass neben der Verdichtung ebenfalls die bestehenden Wohngebäude auf dem ehemaligen De Bary Areal saniert würden. Ist dies der Fall, so sind die Mengen, respektive die Bauabläufe in das oben erwähnte Baulärmkonzept und Massnahmenkonzept zu integrieren.

3.1.3 Bereich Abfall

Beim Vorgehen wie im UVB auf Seite 81 und Folgende beschrieben, sowie bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (TVA, VeVA, Aushubrichtlinie, Richtlinie Sekundärbaustoffe), sind die Umweltauswirkungen gering.

3.1.4 Bereich Altlasten

Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen bei den Aushubarbeiten lassen sich die Risiken einer Belastung des Grundwassers durch Schadstoffverschleppungen vermeiden. Grundsätzlich kommt es durch den Aushub des belasteten Untergrundes im Baubereich zu einer leichten Verbesserung der Belastungssituation.

Im Bereich der Parzelle 5-0717 können die Auswirkungen des Vorhabens erst nach Vorliegen der technischen Untersuchung, respektive bei Kenntnis der konkreten Belastungssituationen beurteilt werden. Für das Areal der Parzelle 5-0717 ist im Baubereich, wie im UVB beschrieben, eine technische Untersuchung gemäss Altlasten-Verordnung Art. 7 Abs. 4 durchzuführen. Das Pflichtenheft für die technische Untersuchung ist vorgängig dem Amt für Umwelt und Energie, Fachstelle Altlasten zur Stellungnahme einzureichen und die Ergebnisse der technischen Untersuchung vor Baubeginn in einem Bericht darzulegen.

3.1.5 Bereich Bodenschutz

Der Boden wird durch Aushub, Zwischenlagerung, Wiedereinbau und allenfalls durch Installationsplätze und Baupisten mechanisch beansprucht. Es sind Vorkehrungen gegen Verdichtung und Erosion zu treffen.

Bis zum Baubeginn ist ein Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung beim AUE, Fachstelle Bodenschutz einzureichen

Die Qualität des vorhandenen Bodens ist nicht bekannt. Auf Stufe Baubegehren sind deshalb Untersuchungen vorzunehmen.

3.1.6 Bereich Abwasser

Die Behandlung der Baustellenabwässer müssen gemäss der Empfehlung der SIA-Richtlinie Nr. 431 durchgeführt werden. Bei einer lückenlosen Anwendung dieser Richtlinie lassen sich negative Auswirkungen im Wasserbereich verhindern.

3.1.7 Bereich Oberflächengewässer

Auf den Schutz des Oberflächengewässers St. Alban Teich vor Verschmutzungen mit Baustoffen wird ausreichend geachtet.

3.1.8 Bereich Grundwasser

Die Beeinträchtigung durch das Bauen kann als gering eingestuft werden. Die Grundwasserabsenkung hat Auswirkungen auf die Grundwasserspiegel in der Umgebung, aber da keine

Grundwasser-Nutzer in der Nähe angesiedelt sind, hat die temporäre Grundwasser-Absenkung keinen Einfluss.

3.1.9 Bereich Naturschutz

Auf dem Areal befindet sich ein teilweiser wertvoller alter Baumbestand. Auf Privatreal muss der Einfluss auf alle Bäume, die einen Stammumfang über 90 cm aufweisen, auf Allmend auf sämtliche Bäume beschrieben werden. Zum Zeitpunkt des Baubegehrens sind dazu für alle Eingriffe die erforderlichen Ersatzmassnahmen auszuweisen.

Die Erstellung der Einstellhalle(n) wird bedeutende Bodenverschiebungen und Baumfällungen zur Folge haben. Der temporäre Verlust an Lebensräumen und Bäumen ist nicht zu unterschätzen.

3.1.10 Bereich Archäologie

Die projektierten Bodeneingriffe tangieren ein Gebiet, in dem archäologische Aufschlüsse zu erwarten sind. Durch Bodeneingriffe können archäologische Strukturen und Funde zu Tage kommen, die dokumentiert und geborgen werden müssen.

3.1.11 Übrige Umweltbereiche

Zu den Bereichen (Mobilität, Sauberwasser, Störfallvorsorge, NIS und Energie) haben wir keine Bemerkungen.

3.2 Betriebsphase

3.2.1 Bereich Mobilität

Die zusätzlichen Parkplätze sind gemäss Planung zulässig. Die Änderung des Verkehrsaufkommens ist vertretbar.

3.2.2 Bereich Luft

Die Zunahme der Luftschadstoffemissionen des Verkehrs, welche durch die Wohnnutzung des gesamten De Bary Areals erzeugt werden, ist relativ gering. Die Zunahme der Stickoxidemissionen liegt bei rund 2 %. Diese Zusatzemissionen werden zu keiner wahrnehmbar stärkeren Luftimmissionsbelastung in der Umgebung führen.

Windfeldstudie

Da eine Beeinträchtigung des Luftaustauschs im städtischen System durch die geplante Erweiterung der Hochhäuser nicht ohne weiteres auszuschliessen ist, wurde eine Simulation des Windfeldes durchgeführt. Die Windsimulation vom 24.3.2015 zeigt, dass die Veränderung durch die erweiterten Hochhäuser, insbesondere in der Hauptwindrichtung Ost-Südost, zu einer Einschränkung der Durchströmung des Areals führt. Dies betrifft jedoch nur das ei-

gene Areal, welches im Windschatten der Hochhäuser liegt. Das städtische System wird nur gering beeinflusst.

Etwas überraschend ist das Ergebnis, dass durch die Vergrößerung der quer stehenden Gebäudeflächen die Luft zu einem verstärkten Aufsteigen gezwungen wird und dadurch die Düseneffekte verkleinert werden.

3.2.3 Bereich Lärm

In der Betriebsphase führt das Vorhaben zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastung.

3.2.4 Bereich Abfall

In der Betriebsphase fallen hauptsächlich Siedlungsabfälle (Hauskehricht) an, die bei richtiger Trennung sowie Bereitstellung für die Kehrichtabfuhr wenig umweltrelevant sind.

3.2.5 Bereich Bodenschutz

Aus heutiger Sicht gehen wegen der Nachverdichtung rund 1'500 m² Boden dauerhaft verloren.

3.2.6 Bereich Sauberwasser

Die vorgesehene Entwässerung von Niederschlagswasser (Versickerung, eventuell Einleitung in St. Albenteich, mit Retention) entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Wesentliche Auswirkungen auf die Gewässer sind aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.2.7 Bereich Oberflächengewässer

Durch die Anbauten an die Häuser sowie der Umbau des Kindergartens wird kein nennenswerter Einfluss auf den St. Alban Teich erwartet.

Der Gewässerraum im Kanton Basel-Stadt ist noch nicht definitiv festgelegt. Er muss gemäss 41a, b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 vom Kanton definitiv festgelegt werden. Solange der Gewässerraum nicht vom Kanton festgelegt wurde, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV, womit diese auch für den Bebauungsplan gelten. Für den St. Alban-Teich mit einer Gerinnesohlenbreite von 8 m (Kategorie: "Gerinnesohle bis 12m") gilt somit ein beidseitiger Uferstreifen von je 16 m (Breite der Gerinnesohle + je 8m). Mit einer Distanz von 16 Metern Uferstreifen liegt das Gebäude Redingerstrasse 10/12 im Gewässerraum. Bauvorhaben im „dicht überbauten Gebiet“ eines Siedlungsgebiets können mit einer Ausnahmegewilligung im Gewässerraum realisiert werden, sofern sie zonenkonform sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Das AUE erteilt solche Ausnahmegewilligung im Rahmen des Bauentscheids. Der Bauherr reicht das Gesuch zusammen mit dem Baubegleiten ein. Darin wird die Zonenkonformität belegt und der Nachweis erbracht, dass keine überwiegenden Interessen wie z.B. Hochwasserschutz oder Naturschutz dem Vorhaben entgegenstehen.

3.2.8 Bereich Grundwasser

Bei ungenügender Dimensionierung der Isolation für die Gebäudeteile im Grundwasser kann das Grundwasser unzulässig erwärmt werden.

3.2.9 Bereich Naturschutz

Der Qualitätsverlust hinsichtlich der Baumstandorte wird erheblich sein, da mehr Bäume auf unterbautem Areal stehen werden.

Immerhin besteht tatsächlich die Gelegenheit, die Qualität der übrigen Natursubstanz beträchtlich zu steigern (geeignete Substrate, Artenwahl, Strukturen), wie dies auch im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

3.2.10 Bereich Städtebau und Architektur

Das Vorhaben tangiert das Siedlungs- und Stadtbild nicht in unzulässiger Weise.

3.2.11 Übrige Umweltbereiche

Zu den Bereichen (Altlasten, Abwasser, Archäologie, Störfallvorsorge, Ortsbild/Denkmalschutz und Energie) haben wir keine Bemerkungen.

4. Nachkontrolle

Bauphase

Im Bereich Lärm werden die Erschütterungen je nach Wahl der Baugrubensicherung kontrolliert.

Im Bereich Altlasten wird die Aushubsole durch die Fachstelle Altlasten abgenommen.

Im Bereich Bodenschutz wird bei Baubeginn die Baustelleneinrichtung, Baupisten, ggf. Zwischenlager kontrolliert. Bei Bauvollendung wird die Kontrolle der Bodenmächtigkeit und Begrünung erfolgen.

Im Bereich Naturschutz werden Kontrollen betreffend Baumschutz durchgeführt. Im Rahmen der ordentlichen Bauabnahme durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat erfolgt ebenfalls eine Kontrolle über das gesamte Grünflächenareal.

Im Bereich Abwasser wird das AUE, Fachstelle Industrie- und Gewerbeabwasser, auf der Baustelle periodisch die Funktionstüchtigkeit der installierten Abwasservorbehandlungsanlage kontrollieren.

Im Bereich Grundwasser wird während der Bauphase eine Kontrolle der Sickeranlage (Sohlenabnahme) erfolgen.

Im Bereich archäologische Bodenforschung werden bei Vorliegen archäologischer Befunde und/oder Funde Untersuchungen durchgeführt.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Bauphase

Im Bereich Luft und Lärm sind Auswirkungen aufgrund der Baustelle und der Baustellen-transporte zu erwarten. Mit den entsprechenden Massnahmen werden die Emissionen in einem vertretbaren Mass gehalten.

Im Bereich Naturschutz wird die Erstellung der Einstellhalle(n) bedeutende Bodenverschiebungen und Baumfällungen zur Folge haben. Der temporäre Verlust an Lebensräumen und Bäumen ist nicht zu unterschätzen. Der Boden wird durch Aushub, Zwischenlagerung, Wiedereinbau und allenfalls durch Installationsplätze und Baupisten mechanisch beansprucht. Es sind Vorkehrungen gegen Verdichtung und Erosion zu treffen.

Die projektierten Bodeneingriffe tangieren ein Gebiet, in dem archäologische Aufschlüsse zu erwarten sind. Durch Bodeneingriffe können archäologische Strukturen und Funde zu Tage kommen, die dokumentiert und geborgen werden müssen.

In den Bereichen Abfall, Altlasten, Abwasser, Oberflächengewässer und Grundwasser sind mit den entsprechenden Massnahmen die negativen Auswirkungen auf die Umweltbereiche gering.

Betriebsphase

Die Zunahme der Luftschadstoffemissionen des Verkehrs wird zu keiner wahrnehmbar stärkeren Luftimmissionsbelastung in der Umgebung führen.

Aufgrund der veränderten Baukörper kommt es zu einer Beeinträchtigung des Luftaustauschsystems. Die lufthygienischen Auswirkungen beschränken sich jedoch ausschliesslich auf das De Bary Areal.

Im Bereich Lärm führt das Vorhaben zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastung.

Wegen der Nachverdichtung gehen rund 1'500 m² Boden dauerhaft verloren. Der Qualitätsverlust hinsichtlich der Baumstandorte wird erheblich sein, da mehr Bäume auf unterbautem Areal stehen werden. Die Qualität der übrigen Natursubstanzen kann hingegen gesteigert werden.

In den Bereichen Abfall, Oberflächengewässer und Grundwasser sind mit den entsprechenden Massnahmen die negativen Auswirkungen auf die Umweltbereich gering.

Das Projekt Bebauungsplan Areal De Bary erfüllt in der beantragten Form und unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflagen die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung.

6. Auflagen im Bebauungsplan

6.1.1 Bereich Energie

6.1.1.1 Für die sechs Flachbauten (Neubauten) ist eine Bauweise anzustreben, die dem europaweit in Einführung begriffenen Massstab des NZEB (nearly zero energy building) entspricht. Die entsprechende Planung im Energiebereich ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Amt für Umwelt und Energie, Fachstelle Energie, abzustimmen.

7. Hinweise und Auflagen für das spätere Baubewilligungsverfahren

7.1 Bauphase

7.1.1 Bereich Luft

7.1.1.1 Zwecks Umsetzung und Kontrolle der Bauauflagen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Das Pflichtenheft ist vor Bauausführung dem Lufthygieneamt zur Genehmigung abzugeben.

7.1.1.2 Vor Baubeginn ist dem Lufthygieneamt beider Basel ein Transport- und Kontrollkonzept abzugeben, welches die wesentlichen Punkte der Massnahmen B1 bis B5 der Baurichtlinie Luft des Bundesamtes für Umwelt enthalten muss. Das Transportkonzept muss detailliert aufzeigen, wie die Zielwerte gemäss der Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bautransporten des BAFU eingehalten werden können.

7.1.1.3 Die Basisanforderungen der Massnahmenstufe A der Richtlinie zur Luftreinhaltung auf Baustellen des Bundesamtes für Umwelt sind einzuhalten und die weiteren spezifischen Vorsorgemassnahmen der Stufe B der Baurichtlinie Luft umzusetzen.

7.1.1.4 Folgende dieselbetriebenen Maschinen und Geräte für den Einsatz auf Baustellen müssen gestützt auf Artikel 19a der LRV sowie auf § 6, Absatz 4 der kantonalen Verordnung über die Verschärfung von Emissionsbegrenzungen für stationäre Anlagen (VVESA) mit einem Partikelfiltersystem ausgerüstet sein:

- Sämtliche Maschinen mit einer Leistung ab 55 kW
- Maschinen ab Baujahr 2000 mit einer Leistung ab 37 kW
- Maschinen mit Baujahr ab 2010 mit einer Leistung ab 18 kW

- Maschinen mit Baujahr vor 2000 mit einer Leistung ab 37 kW: ab 01. Mai 2015

7.1.1.5 Bei Strassen, die zum Anliefern und Abführen von Material dienen und bei denen während Trockenwetterperioden bei der Befahrung mit Fahrzeugen Staubemissionen auftreten können, sind geeignete Massnahmen (z.B. Asphaltieren, Berieselung mit Wasser etc.) zur Verhinderung von Staubemissionen zu treffen.

7.1.1.6 Die Ausfahrten aus dem Baustellenbereich ins öffentliche Strassennetz sind mit wirkungsvollen Schmutzschleusen, wie z.B. Radwaschanlagen, zu versehen.

7.1.2 Bereich Lärm

7.1.2.1 Vor Baubeginn ist der Abteilung Lärmschutz ein detailliertes Baulärm- und Massnahmenkonzept einzureichen.

7.1.3 Bereich Abfall

7.1.3.1 Für den Abbruch von Gebäuden und die Entsorgung der anfallenden Bauabfälle ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept (inkl. Untersuchung auf schadstoffhaltige Bauabfälle) zu erstellen und dem AUE Abteilung Abfall vor Abbruch-/Baubeginn vorzulegen (TVA Art. 9, USG Art 46).

7.1.3.2 Für den Aushub und die Entsorgung von verunreinigtem Erdreich ist durch ein Fachunternehmen ein Aushub- und Entsorgungskonzept erstellen zu lassen und dem AUE Abteilung Abfall vor Baubeginn vorzulegen (TVA Art. 9).

7.1.4 Bereich Altlasten

7.1.4.1 Das im UVB Kapitel 5.8.3 skizzierte Vorgehen wird verbindlich zur Kenntnis genommen.

7.1.4.2 Sollten im Baubereich sowie zum Baubereich gehörende Freiflächen im Verlaufe der Aushubarbeiten andere als bislang bekannte Verunreinigungen des Untergrundes auftreten, ist das Amt für Umwelt und Energie umgehend zu benachrichtigen (USG Art. 46 Abs. 1).

7.1.4.3 Die Aushubarbeiten sind so zu gestalten, dass eine Weiterverfrachtung von Schadstoffen in den Untergrund oder ins Grundwasser ausgeschlossen sind (GSchG Art. 6 Abs. 1 und 2).

7.1.4.4 Nach Freilegen des Baugrundes ist das Amt für Umwelt und Energie, Fachstelle Altlasten, zwecks Abnahme der Aushubsohle(n) zu benachrichtigen (USG Art. 32c Abs. 2 und Art. 46 Abs. 1).

7.1.5 Bereich Bodenschutz

7.1.5.1 Für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen (Hinweis: Eine Liste mit anerkannten bodenkundlichen Baubegleitern befindet sich auf <http://www.soil.ch/bodenschutz/baubegleiter.html>) (Art. 7, Abs. 2, VBBo).

7.1.5.2 Das Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung ist dem Amt für Umwelt und Energie vor Beginn der Abbruch-, Rodungs- oder Erdarbeiten zur Stellungnahme einzureichen (Art. 7 Abs. 2 VBBo und Ziffer 3, SN 640 583).

7.1.5.3 Das Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung hat die nachfolgenden Aspekte zu beleuchten (Art. 7 Abs. 2 VBBo und Ziffer 3, SN 640 583):

- Volumen und Qualität des vorhandenen Bodens: Der Oberboden ist chemisch auf die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und organischer Kohlenstoff zu untersuchen. Vom Unterboden sind ebenfalls Proben zu entnehmen, die bei Bedarf ebenfalls untersucht werden können. Als Richtgrösse gilt 1 Probe je 1'000 m² beanspruchter Fläche.
- Volumen und Qualität des Bodens, der wiederverwendet werden soll
- Volumen und Qualität des Bodens, der abgeführt werden soll
- Volumen und Qualität des Bodens, der allenfalls zugeführt werden soll
- Massnahmen zum physikalischen Bodenschutz (Befahren, Baupisten, Aushub, Zwischenlagerung, Begrünung, Wiedereinbau, Installationsplätze)
- Angaben zur Weisungsbefugnis

7.1.6 Bereich Abwasser

7.1.6.1 Auf der Baustelle anfallende Abwässer sind gemäss den Vorgaben der SIA-Richtlinie Nr. 431 zu behandeln (GSchV Art. 8 und Anhang 3.3 Ziff. 23).

7.1.6.2 Die Lager- und Umschlagsflächen für Chemikalien und Sonderabfälle sind durch bauliche Massnahmen (Auffangwanne, abflussloser Raum etc.) so auszubilden, dass auslaufende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (GSchG Art. 22 Abs. 1 und 2).

7.1.7 Bereich Oberflächenwasser

7.1.7.1 Für Bauvorhaben im Gewässerraum ist eine Ausnahmegewilligung beim AUE zu beantragen. Das Gesuch für die Ausnahmegewilligung ist im Rahmen des Baubehrens einzureichen, worin die Zonenkonformität belegt und der Nachweis erbracht wird, dass keine überwiegenden Interessen wie z.B. Hochwasserschutz oder Naturschutz dagegen sprechen.

7.1.8 Bereich Grundwasser

7.1.8.1 Die Dimensionierung der Isolation für die Gebäudeteile im Grundwasser sind dem Baubehren beizulegen.

7.1.8.2 Allfällige Grundwasserabsenkungen sind im Baubehren darzustellen sowie die Baugruben, die das Grundwasser tangieren.

7.1.9 Bereich Naturschutz

7.1.9.1 Für alle Eingriffe an Bäumen auf Privatareal mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm sowie bei sämtlichen Eingriffen an Bäumen auf Allmend sind die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Rahmen des Baubehrens auszuweisen.

7.1.10 Bereich Archäologie

7.1.10.1 Zwecks baubegleitender archäologischer Untersuchung ist der Beginn der Bodeneingriffe (Aushub- und Abbrucharbeiten unterhalb des heutigen Gelniveaus, bei Leitungsbauten inkl. Wiederaushub bestehender Trassees) der Archäologischen Bodenforschung mindestens 1 Monat im Voraus schriftlich zu melden, damit der Ablauf der archäologischen Untersuchungen mit den Bauarbeiten koordiniert werden kann.

7.1.10.2 Die Archäologische Bodenforschung überwacht die Bodeneingriffe und behält sich vor, die Bauarbeiten zwecks Dokumentation und Bergung der Funde zu unterbrechen.

7.1.11 Übrige Bereiche

In den übrigen Bereichen erfolgen die Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

7.2 Betriebsphase

7.2.1 Bereich Abfall

7.2.1.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Bereitstellen von Hauskehricht in Containern in Absprache mit dem Tiefbauamt zu prüfen (ASV § 5 Abs. 3).

7.2.2 Bereich Naturschutz

7.2.2.1 Für die Betriebsphase wird ein detaillierter Pflegeplan für das gesamte Areal bis zur Bauabnahme erwartet.

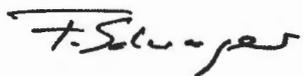
7.2.3 Bereich Grundwasser

7.2.3.1 Die Dimensionierung der Isolation für die Gebäudeteile im Grundwasser sind dem Baubehren beizulegen.

7.2.4 Übrige Bereiche

In den übrigen Bereichen erfolgen die Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Amt für Umwelt und Energie
Koordinationsstelle Umweltschutz

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Schwager'.

Franziska Schwager