



An den Grossen Rat

16.0798.01

BVD/P160798

Basel, 25. Mai 2016

Regierungsratsbeschluss vom 24. Mai 2016

Ratschlag

Aufzonung Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse, Spalenring und Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52

Aufzonung Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse, Spalenring

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse: Südwestliche Seite / Socinstrasse / Hegenheimerstrasse

Abweisung von Einsprachen

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Einleitung.....	3
2.1 Auslöser der Planung.....	3
2.2 Aufzonung.....	3
2.3 Rahmenbedingungen.....	4
3. Erläuterungen Aufzonungen.....	7
3.1 Betrachtungssperimeter Aufzonung.....	7
3.2 Aufzonungsvarianten.....	8
4. Nutzungsplanerische Massnahmen.....	10
4.1 Zonenplan.....	10
4.2 Bebauungsplan Nr. 52.....	10
4.3 Wohnanteil.....	12
4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	12
4.5 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....	12
5. Auflage- und Einspracheverfahren.....	13
5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	13
5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen.....	15
5.3 Fazit zu den Einsprachen und Anregungen.....	22
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	22
7. Antrag.....	23
Grossratsbeschluss.....	24

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung im Geviert Nonnenweg / Pilgerstrasse / Missionsstrasse / Hegenheimerstrasse / Spalenring, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 entlang der Südseite der Missionsstrasse zwischen Socinstrasse und Hegenheimerstrasse sowie die Abweisung von Einsprachen zu den vorgenannten nutzungsplanerischen Änderungen zu genehmigen. Die nutzungsplanerischen Massnahmen ermöglichen eine städtebaulich verträgliche und politisch erwünschte Verdichtung an zentraler, gut erschlossener Lage und machen insbesondere die Expansion der gemeinnützigen Stiftung Focus (ehem. Verein Jugendfürsorge) auf der Parzelle 2/416 möglich.

2. Einleitung

2.1 Auslöser der Planung

Die Stiftung Focus als Grundeigentümerin der Parzelle 2/416 bzw. ihre Mieter (Stiftung AH-Basel, Stiftung Wohnwerk und Stiftung LBB Lehrbetriebe Basel) möchten räumlich expandieren. Sowohl die Grundeigentümerin als auch die Mieter sind 2010 aus dem ehemaligen Verein Jugendfürsorge entstanden und bezwecken die Förderung von Jugendlichen und von Menschen mit Behinderung. Die bisherigen Nutzungsreserven auf ihrer Parzelle wurden grösstenteils durch ein neues Gebäude für die Stiftung Wohnwerk beansprucht, welches 2010 vom Basler Architekturbüro Christ und Gantenbein realisiert wurde. Die Stiftungen beantragen nun eine Aufzoning, welche die zulässige maximale Bruttogeschossfläche erhöhen und dadurch eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des heute nur eingeschossigen Blockrands am Nonnenweg ermöglichen soll. Die zusätzliche Bruttogeschossfläche würde zusätzliche Produktions- und Ausbildungsflächen für die Stiftung LBB Lehrbetriebe Basel, eine räumliche Optimierung und Vergrösserung der Flächen der Stiftung AH-Basel sowie auch neuen Wohnraum ermöglichen. Die Realisierung von Wohnraum entspricht dem Wohnanteilplan. Zum heutigen Zeitpunkt ist es noch offen, wie viele der Wohnungen von den Institutionen zur Erfüllung ihrer Aufgaben selbst bewohnt werden.

2.2 Aufzoning

Der Betrachtungsperimeter für die Aufzoning umfasst aus planerischen und städtebaulichen Gründen nicht nur die Parzelle der Antragstellerinnen, sondern das ganze Geviert Nonnenweg / Pilgerstrasse / Missionsstrasse / Hegenheimerstrasse. Nach Prüfung verschiedener Aufzoningvarianten sieht die vorliegende Zonenänderung vor, den Hof von Zone 2 auf 4 zu erhöhen. An der Pilgerstrasse soll der Blockrandbereich von Zone 3 auf Zone 4 aufgezont werden. Die maximale Bruttogeschossfläche wird dadurch um ca. 10'000 m² erhöht. Von dieser zusätzlichen BGF profitieren 7 von insgesamt 26 Parzellen innerhalb des Gevierts, nämlich die Parzellen mit verhältnismässig grossen Höfen sowie die Parzellen an der Pilgerstrasse. Die anderen erfahren aufgrund der Berechnungsweise der Bruttogeschossfläche im Bau- und Planungsgesetz keine Vorteile, allerdings auch keine Nachteile. Um einer speditiven Realisierung des Vorhabens der Antragstellerinnen nicht im Wege zu stehen, wird die Aufzoning vom zweiten Ratschlag der laufenden Zonenplanrevision entkoppelt.

Die qualitätsvolle Verdichtung im Bestand ist bereits seit Jahrzehnten ein wichtiges Ziel der kantonalen Raumplanung und wird als Grundsatz breit unterstützt. Bei der Art der Verdichtung liegen jedoch oft mehrere Lösungsvarianten mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen vor. Eine differenzierte, situationsbezogene Betrachtung unter Berücksichtigung von planerischen und städtebaulichen Aspekten ist deshalb unerlässlich. Die vorliegende Planung soll einerseits eine qualitätsvolle Verdichtung an einer zentralen Lage ermöglichen. Andererseits soll sie einen Beitrag

zum öffentlichen Diskurs über die innere Verdichtung leisten, indem sie die Chancen und Grenzen einer Aufzoning in einer Regelbauzone aufzeigt.



Abb. 1: Liegenschaft der Stiftung Fokus (Nonnenweg)

2.3 Rahmenbedingungen

2.3.1 Kantonaler Richtplan

Das Geviert ist im Kantonalen Richtplan nicht als Verdichtungsgebiet vorgesehen. Im Gegensatz zu vielen anderen Gevierten in der Stadt weist es jedoch ein gewisses Verdichtungspotential auf, da es über einige grössere Parzellen verfügt, welche sich für eine Verdichtung eignen. Die Verdichtung im Bestand entspricht der Richtplanstrategie ST4 sowie dem Objektblatt S1 Siedlungsstruktur:

*„Ziel des Regierungsrats ist, die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf rund 200'000 zu steigern. Dazu ist die Strategie «Urbane Qualitätsmaximierung» nötig: Ausnützen von Potenzialen im Bestand, Arealentwicklungen, **Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets**, Siedlungsgebietserweiterungen“ (kantonaler Richtplan ST4, S. 16, vgl. auch S1, S.35).*

2.3.2 Ortsbild- und Denkmalschutz

Bundesrecht

Nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung – ISOS – weist das Gebiet Am Ring das Erhaltungsziel B auf. Für dieses Erhaltungsziel gilt, dass die Struktur erhalten werden soll. Insbesondere sind die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Innerhalb des Planungsperrimeters besteht lediglich ein Hinweis (ohne Erhaltungsziel) auf das Areal der Lehrbetriebe Basel LBB (30.0.9), welches baulich in Transformation sei. Südlich an den Planungsperrimeter angrenzend liegt die Baugruppe 30.6 mit folgendem Eintrag: „Herrschaftliche Villen des Eklektizismus an der Pilgerstrasse, 1896–1912; schlichte Mietshauszeile am Nonnenweg, 1870–85; dreigeschossige Häuserzeile mit Jugendstil-Erkern am Spalenring, 1905–12“. Im ISOS wird speziell auf die räumlich einzigartige Situation des Wendeplatzes mit Bäumen an der Pilgerstrasse hingewiesen (30.6.1). Für die Baugruppe 30.6 gilt Erhaltungsziel A, also der Erhalt der Substanz: alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten.

Die Erhaltungsziele des ISOS sind im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen.



Abb. 2: Ausschnitt ISOS: Grossbasel Süd. Quelle: ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt

Kantonales Recht

Die Aufzonung grenzt im Süden und Südwesten an Schutzzonen. In dieser Zone ist die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden (§ 37 des Bau- und Planungsgesetzes). Anders als eingetragene Denkmäler kennt die Schutzzone keinen Umgebungsschutz; sie strahlt nicht über die Zonengrenze hinaus.

Ausserdem handelt es sich bei beinahe sämtlichen Liegenschaften auf der Südseite der Pilgerstrasse um ins Denkmalverzeichnis eingetragene Denkmäler. Diese dürfen durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (§ 19 des Denkmalschutzgesetzes).



Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan / Denkmalverzeichnis / Denkmalinventar (violett = Schutzzone, rot = Denkmalverzeichnisobjekte, dunkelgrün = Denkmalinventarobjekte)

Umgang mit den Vorgaben des Ortsbild- und Denkmalschutzes

Die Kantonale Denkmalpflege hat die Zonenänderung geprüft und ist damit einverstanden.

Die Aufzoning betrifft lediglich einen begrenzten Bereich des Quartiers Am Ring, so dass die Struktur des Gebiets durch die Nutzungsplanung insgesamt nicht wesentlich verändert wird. Das ISOS statuiert zudem selbst, dass sich das Areal der Lehrbetriebe Basel LBB baulich in Transformation befindet; entsprechend gibt das ISOS für den vom Planungssperimeter betroffenen Bereich kein spezielles Erhaltungsziel vor.

Weder die Schutzzone noch die ISOS-Baugruppe 30.6 mit dem Hinweis auf den Wendeplatz noch die Denkmäler auf der Südseite der Pilgerstrasse befinden sich im Planungssperimeter. Die Aufzoning wirkt sich demnach nicht auf die durch kantonales Recht oder Bundesrecht geschützte Substanz aus.

Die eingetragenen Denkmäler sind jedoch nicht nur in der Substanz geschützt, sondern dürfen auch nicht durch Veränderungen im näheren Sichtbereich beeinträchtigt werden. Es stellt sich die Frage, ob die Aufzoning als Grundlage für eine künftig höhere Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite zu einer Beeinträchtigung der Denkmäler führen könnte.

Der Blockrandbereich auf der Nordseite der Pilgerstrasse befindet sich heute in der Zone 3; die bestehende Bebauung ist jedoch viergeschossig. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurden zwei Aufzoningvarianten geprüft: einerseits auf die Zone 5a, andererseits auf die Zone 4. In der Zone 5a dürfen Gebäudewände eine Höhe von 18 m erreichen. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung könnten Neubauten dadurch ca. 7 m höher ausfallen, wobei auch die Geschossigkeit zunehmen würde. Mit dem vorliegenden Ratschlag wird eine Aufzoning auf Zone 4 vorgeschlagen. Bei einer Aufzoning auf die Zone 4, wo Gebäudewände maximal 14 m hoch sein dürfen, wäre eine Erhöhung der Bebauung um ca. 3 m zu erwarten; die Geschossigkeit würde nicht ändern. Die Denkmäler erreichen selbst eine Fassadenhöhe von durchschnittlich 9 m. Dabei beträgt der Baulinienabstand in der Pilgerstrasse mindestens 15 m. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite um ca. 3 m die Wirkung der Denkmäler schmälern könnte. Dies umso weniger, da es sich um herrschaftliche Villen mit starker Ausdruckskraft handelt. Ausserdem kann und wird die Kantonale Denkmalpflege im Rahmen künftiger Baubewilligungsverfahren mittels Auflagen dafür sorgen, dass Neubauten oder Aufstockungen sorgfältig architektonisch gestaltet werden.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorgaben des kantonalen Rechts und des Bundesrechts betreffend Ortsbild- und Denkmalschutz im Rahmen der Planungsarbeiten berücksichtigt wurden und die vorgeschlagene Aufzoning damit vereinbar ist.

2.3.3 Verkehr

Das Geviert ist ausgesprochen gut erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zu Tramlinien in Richtung Innenstadt und Bahnhof SBB sowie zu im Teilrichtplan Velo festgehaltenen Velorouten des Basis- und Pendlernetzes. Auch für Fussgängerinnen und Fussgänger ist das Geviert komfortabel erreichbar, was unter anderem der zentrumnahen Lage zu verdanken ist. Eine Verdichtung ist auch aus dieser Sicht raumplanerisch sinnvoll.

2.3.4 Freiräume

Die Mindestfrei- und -grünflächen gemäss Bau- und Planungsgesetz sind einzuhalten. Es stehen ausserdem in den verschiedenen Hofbereichen Bäume, die unter das Baumschutzgesetz fallen: teilweise, weil sie einen Stammumfang von mehr als 90 cm in einem Meter über Boden gemessen aufweisen oder, weil sie Ersatzpflanzungen für bereits gefällte, geschützte Bäume sind. Generell sind für geschützte Bäume, die bei einer allfälligen Verdichtung gefällt werden müssten, Ersatzpflanzungen auf nicht unterkellertem Areal vorzusehen.

3. Erläuterungen Aufzonungen

3.1 Betrachtungsperimeter Aufzoning



Abb. 4: Luftbild. Rot: Betrachtungsperimeter Aufzoning

Die Planung umfasst das Geviert Nonnenweg / Pilgerstrasse / Missionsstrasse / Hegenheimerstrasse. Es handelt sich um eine für Basel typische, vorwiegend vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung. Der Hof wird durch zweigeschossige Bauten mit Wohn-, Gewerbe- und Büro-nutzung geprägt.

3.2 Aufzonungsvarianten

3.2.1 Einführung / Methodik

Der Hof des Gevierts liegt heute in der Zone 2 und nicht wie bei Blockrandbebauungen üblich in der Zone 3 oder 4. Aus diesem Grund beschränkt sich der Betrachtungsperimeter nicht auf die Parzelle der Stiftung Focus, sondern wurde auf das ganze Geviert ausgeweitet. Im Rahmen eines Variantenstudiums hat das Planungsamt folgende Aufzonungsvarianten hinsichtlich Bruttogeschossfläche und städtebaulicher Auswirkungen ausgewertet:

- Aufzoning des Hofes von Zone 2 auf Zone 3
- Aufzoning des Hofes von Zone 2 auf Zone 4
- Aufzoning des Hofes von Zone 2 auf Zone 5a
- Aufzoning des Blockrands Nonnenweg / Hegenheimerstrasse von Zone 4 auf Zone 5a
- Aufzoning des Blockrands Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 4
- Aufzoning des Blockrands Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 5a

Die Auswirkungen der Aufzonungen wurden anhand sieben verschiedener Parzellen unterschiedlicher Grösse geprüft.

3.2.2 Planungsgrundsatz: Verdichtung im Blockrand

Die Blockrandbebauung ist in der Stadt Basel weitverbreitet und hat sich städtebaulich sehr bewährt. Sie sieht vor, den Blockrandbereich dicht zu bebauen und dafür den Innenhof grösstenteils freizuhalten. Die Bauten im Blockrandbereich bieten einen guten Lärmschutz für den Innenhof und definieren den Strassenbereich. Es folgt, dass eine Verdichtung im Blockrandbereich einer Verdichtung im Hof vorzuziehen ist. Letztere ist jedoch nicht auszuschliessen. Eine städtebauliche Beurteilung der Situation ist in beiden Fällen unerlässlich.

3.2.3 Technische Hinweise zur Berechnung der Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche kann gemäss Bau- und Planungsgesetz durch eine Ausnützungsziffer oder ein Vergleichsprojekt berechnet werden, massgebend ist der höhere Wert. Folgende Hinweise sollen dem Verständnis der Folgen dieser Berechnungsweise dienen.

Die Grösse des Hofes beeinflusst die Berechnungsweise der Bruttogeschossfläche.

Aufgrund der Berechnungsweise der maximalen Bruttogeschossfläche führen Aufzonungen im Hof nur bei Parzellen mit verhältnismässig grösseren Höfen zu einer Erhöhung der maximalen Bruttogeschossfläche. Umgekehrt ist eine Erhöhung der maximalen Bruttogeschossfläche von Parzellen mit verhältnismässig kleinen Höfen grundsätzlich nur bei Aufzonungen im Blockrand möglich.

Der Ort der Aufzoning ist unabhängig vom Ort der Verdichtung.

Eine Aufzoning ermöglicht zusätzliche Bruttogeschossfläche, kann jedoch nur begrenzt beeinflussen, wo diese eingesetzt wird. Eine Aufzoning des Hofes kann zu einer Verdichtung im Blockrandbereich führen, eine Aufzoning des Blockrandbereichs kann eine Verdichtung des Hofes ermöglichen. Es ist deshalb zu prüfen, wo genau das Entwicklungspotential einer Parzelle liegt.

3.2.4 Erkenntnisse

Bezogen auf den Planungssperimeter hat das Variantenstudium des Planungsamts folgende Erkenntnisse hervorgebracht:

Bruttogeschossfläche

- Im vorliegenden Fall führen die Aufzonungen im Hof zu den grössten Änderungen der maximalen Bruttogeschossfläche, sie greifen jedoch nur bei den grossen Parzellen (vgl. Kapitel 3.2.3), welche teilweise bereits heute voll ausgenutzt bzw. übernutzt sind. Ein wesentliches Verdichtungspotential besteht nur noch auf der Parzelle Nr. 416 der Stiftung Focus im Blockrand sowie auf der Parzelle Nr. 798 im Hof.
- Aufzonungen um ein Geschoss im Blockrandbereich ermöglichen genügend Fläche für ein zusätzliches Geschoss, Aufzonungen um 2 Geschosse genügend Fläche für 2 Geschosse. Aufzonungen im Blockrandbereich führen also tendenziell (allerdings nicht zwingend) zu einer Verdichtung im Blockrandbereich und nicht im Hof.
- Die Aufzonung im Blockrandbereich der Pilgerstrasse führt zu keiner Verdichtung, da die Parzellen bereits heute übernutzt sind. Sie verhindert jedoch eine Entdichtung bei Abbruch und Neubau. Diese Situation trifft nicht nur an der Pilgerstrasse, sondern auch bei anderen Parzellen im Geviert zu.
- Bei sehr kleinen Parzellen sowie bei Blockrandbauten an schmalen Strassen wie der Hegenheimerstrasse ist eine Aufstockung aufgrund des Lichteinfallswinkels oft nicht realisierbar. Eine Verdichtung im Hof wird bei solchen Parzellen wiederum durch die Mindestfreifläche und Grenzabstände erschwert bzw. verunmöglicht. Die Grundeigentümer profitieren dementsprechend nicht von der Aufzonung, sie erfahren jedoch auch keine Nachteile.

Städtebauliche Auswirkungen

- Eine Aufzonung des Nonnenwegs von Zone 4 auf Zone 5a wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da diese die Ablesbarkeit der Strassenhierarchie verschlechtern würde. Zone 5a signalisiert in diesem Quartier eine Hauptverkehrsverbindung, der Nonnenweg ist jedoch eine Quartierstrasse. Ausserdem hätte eine Aufzonung negative Auswirkungen auf den Übergang zur Schutzzone nach Süden.
- Die vorgesehene Aufzonung an der Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 4 ist städtebaulich vertretbar. Die Gebäude in der Zone 3 sind bereits heute viergeschossig. Mit einer Aufzonung kann im Hinblick auf eine künftige Bebauung eine unerwünschte Entdichtung vermieden werden. Eine zusätzliche Aufzonung auf Zone 5a wird aufgrund denkmalpflegerischer Überlegungen (ISOS-Einträge, Nähe zur Schutzzone und zu den eingetragenen Denkmälern auf der gegenüberliegenden Seite der Pilgerstrasse) sowie im Hinblick auf die Ablesbarkeit der Strassenhierarchie abgelehnt.
- Die vorgesehene Aufzonung des Hofes auf Zone 4 ist städtebaulich vertretbar. Eine zusätzliche Aufzonung auf Zone 5a wäre städtebaulich nur möglich, wenn alle Blockrandbereiche ebenfalls in der Zone 5a liegen würden, da sonst die Gebäude im Hof höher als die Gebäude am Blockrand wären.

3.2.5 Fazit

Die vorliegenden Aufzonungen (Zone 2 auf Zone 4 im Hof, Zone 3 auf Zone 4 an der Pilgerstrasse) ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Verdichtung im Stadtgefüge, welche nicht nur den Grundeigentümern, sondern auch der Stadt neue Perspektiven eröffnet. Die Aufzonungen werden nur bei den grösseren Parzellen sowie an der Pilgerstrasse zu einer Erhöhung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche führen. Eine wesentliche Verdichtung wird insbesondere auf der Parzelle 416 (Stiftung Focus) im Blockrandbereich sowie auf der Parzelle Nr. 798 im Hof möglich. Die übrigen grösseren Parzellen sind bereits heute voll ausgenutzt oder übernutzt.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Zonenplan

Die Blockrandbereiche sind heute der Zone 5a (Missionsstrasse), Zone 4 (Nonnenweg und Hegenheimerstrasse) und Zone 3 (Pilgerstrasse) zugeordnet. Im Hof gilt die Zone 2.

Der Hof wird von der Zone 2 auf Zone 4 aufgezont. Der Blockrandbereich an der Pilgerstrasse wird von der Zone 3 auf Zone 4 aufgezont. Die Aufzonungen ermöglichen insgesamt knapp 10'000 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche nach Gesetz. Da jedoch viele Parzellen bereits heute übernutzt sind, rechnet das Planungsamt mit einer Zunahme von maximal 7'000 m² BGF im Vergleich zum Bestand.

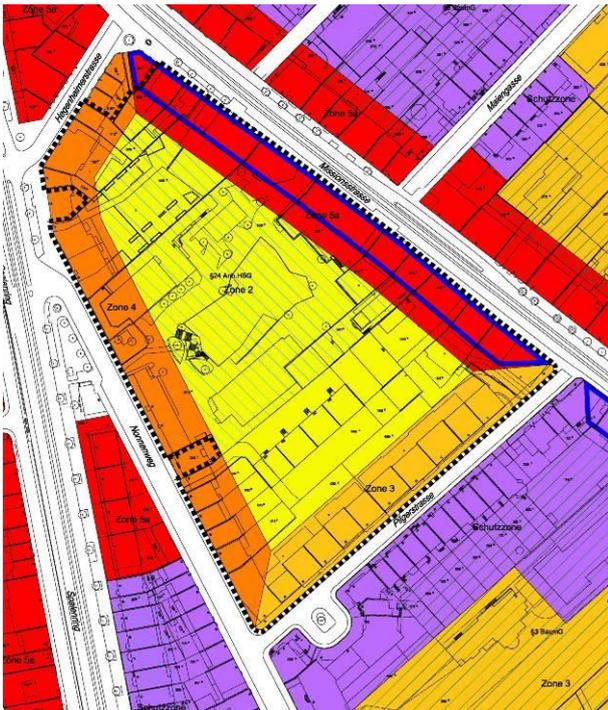


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan heute

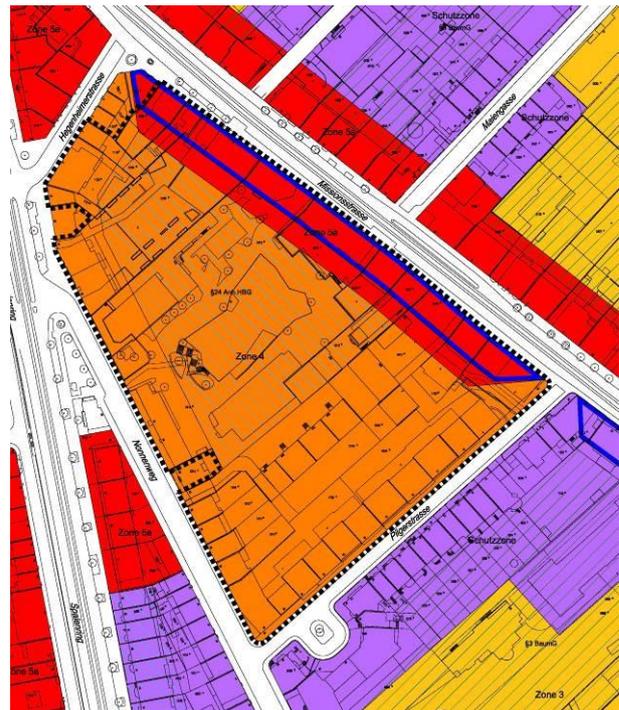


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan neu

4.2 Bebauungsplan Nr. 52

Einseitig entlang dem Strassenzug Missionsstrasse zwischen Socinstrasse und Hegenheimerstrasse schränkt der Bebauungsplan Nr. 52 von 1954 die zulässige Wandhöhe von 18 m auf 16 m ein. Auslöser für den Bebauungsplan war die Bewilligung eines fünfgeschossigen Gebäudes (Haus Nr. 19) mit einer Wandhöhe von 16 m. Ausgehend davon wurde der ganze Strassenzug von der viergeschossigen in die fünfgeschossige Zone aufgezont und die Wandhöhe auf 16m eingeschränkt, um eine einheitliche Bebauung sicherzustellen. Damals wurde davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss Läden oder Gewerbe und darüber Wohngeschosse sein könnten und, dass diese Wandhöhe für diese Nutzungen ausreicht.

Aus Sicht der Nutzerbedürfnisse besteht ein Widerspruch zwischen den heutigen Erfordernissen an Geschosshöhen, insbesondere bei einer Ausweisung von 3 zulässigen Arbeitsgeschossen gemäss Wohnanteilplan und der Einschränkung der Wandhöhe auf 16 m, welche im Bebauungsplan von 1954 unter anderen technischen und qualitativen Anforderungen an Geschosshöhen beschlossen wurde. Durch die Einschränkung der Wandhöhe wird eine den heutigen räumlichen und technischen Bedürfnissen entsprechende Bauweise erschwert. Aus nutzungsplanerischer Sicht ist zudem nicht offensichtlich, weshalb nur einseitig des Strassenzugs die Wandhöhe ein-

geschränkt werden soll (was im Ratschlag zum Bebauungsplan von 1954 auch nicht erläutert wird) und nicht analog der nordöstlichen Zeile in der Randbebauung gemäss der Zone 5a gebaut werden darf.

Der Bebauungsplan Nr. 52 enthält aus heutiger Sicht durch die besagte Bauvorschrift zur Wandhöhe einen gravierenden Mangel, der dessen Aufhebung rechtfertigt. Aus diesem Grund wird beantragt, den Bebauungsplan nicht nur im Geviert der Aufzoning sondern gänzlich aufzuheben.



Abb. 7: Perimeter Bebauungsplan Nr. 52 (aufzuheben)

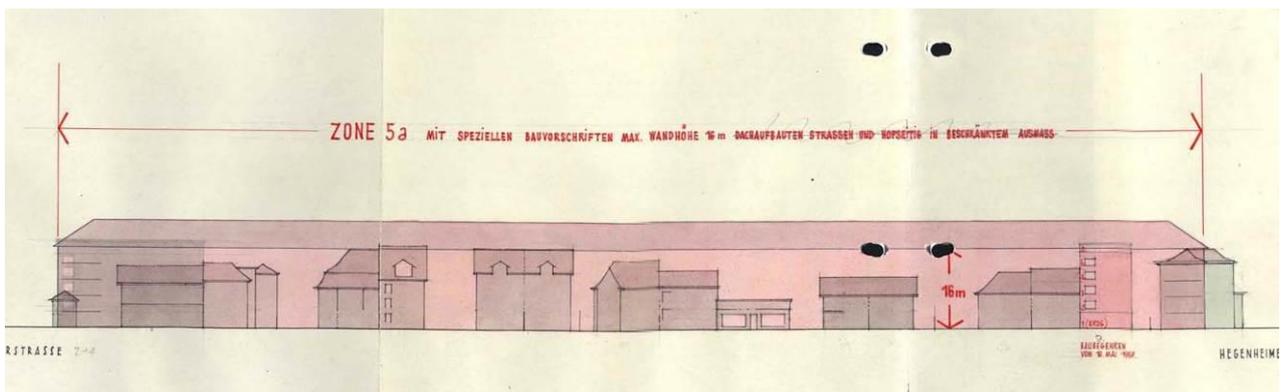


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 52

4.3 Wohnanteil

Der Wohnanteilplan wird nicht geändert. Die vorgesehenen Nutzungen auf der Parzelle der Stiftung Focus können ohne Änderungen des Wohnanteilplans realisiert werden.

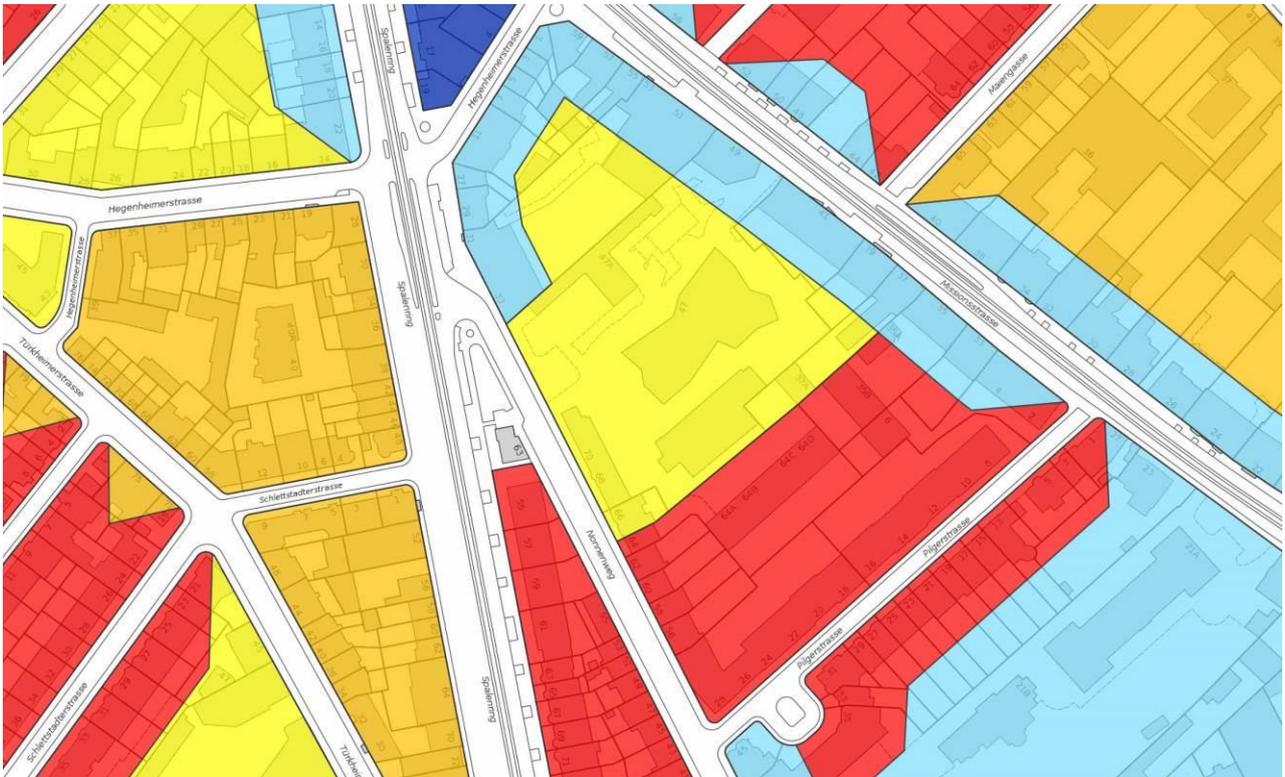


Abb. 9: Wohnanteilplan (rot = keine Arbeitsgeschosse zulässig, gelb = 2 Arbeitsgeschosse zulässig, hellblau = 3 Arbeitsgeschosse zulässig)

4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen ebenfalls nicht geändert. Der nördliche Teil des Gevierts bleibt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Der südliche Teil bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES-II zugeordnet.

4.5 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge

Aufzunungen können im Falle von Neuüberbauungen und Aufstockungen planungsbedingte Mehrnutzungen auf einzelnen Grundstücken bewirken. In diesen Fällen werden gemäss § 120 ff. Bau- und Planungsgesetz Mehrwertabgaben erhoben. Mit Rechtskraft der Aufzunung wird die Abgabepflicht im Grundbuch angemerkt. Die Abgabe 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 der Zonenänderung durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

5.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Montag, 11. Januar 2016 bis am Dienstag, 9. Februar 2016 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Frist zur Auflage sind die siebzehn nachfolgend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Fünfzehn Schreiben wurden von den Grundeigentümerschaften der Parzelle 2/784 (Missionsstrasse 53 / Spalenring 31) verfasst und befassen sich inhaltlich mit der Aufzoning im Hof und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52. Das Schreiben des Heimatschutzes (7) und der Grundeigentümer an der südlichen Seite der Pilgerstrasse (17) befassen sich primär mit der Aufzoning der Nordseite der Pilgerstrasse.

1. **Esther & Peter Brik**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom 30. Januar 2016
2. **Rosmarie Durach**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 25. Januar 2016
3. **Hansjörg & Rosemarie Egli-Riedel**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom Januar 2016 (kein Datum, Eingangsdatum: 27. Januar 2016)
4. **Giuseppina Eucalipto**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom 25. Januar 2016
5. **Rolf und Cecile Gerschwiler**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom 22. Januar 2016
6. **Dorothea Heck**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom 27. Januar 2016
7. Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4010 Basel im Auftrag und Namen vom **Heimatschutz Basel** und des **Schweizer Heimatschutzes**
mit Schreiben vom 29. Januar 2016
8. **Thomas Herzog**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom 31. Januar 2016
9. **Gerd Ipen und Alexa Ipen-Providoli**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 27. Januar 2016
10. **Catherine Jauslin**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 3. Februar 2016
11. **Rolf und Ursula Lerch-Leutenegger**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 27. Januar 2016
12. **Monica Loew-Frey**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 21. Januar 2016
13. **Yolanda Mekler**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 26. Januar 2016

14. **Alfred und Margrit Menzi-Nyffeler**, Spalenring 31, 4055 Basel
mit Schreiben vom 5. Februar 2016
15. **Markus und Françoise Schmid-Pugin**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 28. Januar 2016
16. **Rudolf und Sigrid Schwaller**, Missionsstrasse 53, 4055 Basel
mit Schreiben vom 25. Januar 2016
17. Charles Stirnimann, Pilgerstrasse 29, 4055 Basel im Auftrag und Namen von:
 - **Marc Meyer**, Pilgerstrasse 13, 4055 Basel
 - **Rita Sola-Balzer**, Pilgerstrasse 17, 4055 Basel
 - **Albin Sola-Balzer**, Pilgerstrasse 17, 4055 Basel
 - **Yvonne Börlin-Brodbeck**, Pilgerstrasse 19, 4055 Basel
 - **Gregor Risi**, Pilgerstrasse 21, 4055 Basel
 - **Linda van Niekerk Risi**, Pilgerstrasse 21, 4055 Basel
 - **Iwan Borer**, Pilgerstrasse 25, 4055 Basel
 - **Doris Baur Simon**, Pilgerstrasse 27, 4055 Basel
 - **Monika Schib Stirnimann**, Pilgerstrasse 29, 4055 Basel
 - **Charles Stirnimann**, Pilgerstrasse 29, 4055 Basel
 - **Verena Jegher-Bucher**, Pilgerstrasse 33, 4055 Basel
 - **Gaudenz Jegher-Bucher**, Pilgerstrasse 33, 4055 Basel
 - **Claudia Badenber**, Pilgerstrasse 45, 4055 Baselmit Schreiben vom 3. Februar 2016

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, und wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Anwohnerinnen und Anwohner

Bei den oben genannten natürlichen Personen, die Einsprache erhoben haben, handelt es sich um Anwohnerinnen und Anwohner bzw. um Eigentümerschaften von Liegenschaften im oder angrenzend an den Planungssperimeter. Als solche sind sie von der geplanten Aufzoning und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse daran, dass auf die Planung verzichtet oder diese geändert wird. Auf ihre Einsprachen ist deshalb einzutreten.

Heimatschutz Basel

Der Heimatschutz Basel ist gestützt auf § 29 des Gesetzes über den Denkmalschutz i. V. m. dem Anhang der Verordnung betreffend die Denkmalpflege grundsätzlich zur Einsprache berechtigt, soweit er die Verletzung von Denkmalschutzrecht rügt. Im vorliegenden Fall befinden sich allerdings weder Schon- oder Schutzzone noch eingetragene Denkmäler im Planungssperimeter; die Schutzzone und eingetragenen Denkmäler grenzen lediglich an diesen an. Zudem kommt der Umgebungsschutz für eingetragene Denkmäler in erster Linie bei baulichen Veränderungen in ihrer Umgebung zum Tragen. Die strittige Aufzoning hat jedoch noch keinen direkten Bezug zu einer konkret geplanten baulichen Veränderung. Dessen ungeachtet sind bereits in der Zonenordnung Erwägungen ästhetischer Natur mitveranschlagt, indem mit der Zuweisung eines Gebiets in eine bestimmte Bauzone entschieden wird, dass die dort befindlichen Grundstücke generell so bebaut werden dürfen, wie es den für die Zone aufgestellten Vorschriften entspricht. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, den Umgebungsschutz auch bei einer Aufzoning geltend zu machen. Die Frage, ob von einer Aufzoning Denkmäler ausserhalb des Planungssperimeters berührt

sind oder nicht, ist im Einzelfall vor dem Hintergrund der jeweiligen konkreten Umstände zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall befinden sich praktisch sämtliche an der Südseite der Pilgerstrasse liegenden Gebäude im Denkmalverzeichnis. Angesichts des geschlossenen Strassenzugs eingetragener Denkmäler ist davon auszugehen, dass die gegenüberliegende Strassenseite gesamthaft als „Umgebung“ im Sinne des § 19 des Denkmalschutzgesetzes gilt. Eine Aufzonung an diesem Ort könnte zu einer Beeinträchtigung der Denkmäler führen, weshalb im vorliegenden Fall die Einsprachelegitimation des Heimatschutzes Basel zu bejahen ist. Auf die Einsprachen des Heimatschutzes Basel ist deshalb einzutreten.

Schweizer Heimatschutz

Der Basler Heimatschutz erhebt auch Einsprache namens und im Auftrag des Schweizer Heimatschutzes.

Nach Artikel 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist der Schweizer Heimatschutz im Bereich des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigt. Art. 12 NHG kommt allerdings nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben zur Anwendung. Die Raumplanung obliegt von Verfassungs wegen den Kantonen; der Bund verfügt für das Raumplanungsrecht lediglich über eine Grundsatzgesetzgebungskompetenz. Dementsprechend wird die Nutzungsplanung von Lehre und Rechtsprechung als kantonale Aufgabe qualifiziert. Für Basel-Stadt hat das Appellationsgericht diesen Grundsatz im Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26. Juni 2009 betreffend Areal Lautengartenstrasse festgehalten. Da es sich bei der geplanten Aufzonung um eine kantonale Aufgabe handelt, kann sich der Schweizer Heimatschutz im vorliegenden Verfahren nicht auf besagte Bestimmung berufen. Es ist auch keine andere Vorschrift ersichtlich, die den Schweizer Heimatschutz zur Einsprache gegen den strittigen Planentwurf ermächtigen würde. Auf seine Einsprache ist deshalb nicht einzutreten.

5.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen – Zonenänderung und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen die Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Verdichtung eines zentral gelegenen, gut erschlossenen Gevierts geschaffen werden.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung.

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

5.2.1 Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Es sei auf die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 zu verzichten. Die Aufhebung des Bebauungsplans würde die Homogenität der betroffenen Gebäudezeilen und die Besonnung der nördlichen Seite der Missionsstrasse beeinträchtigen. Die Aufhebung des Bebauungsplans sei nicht objektiv notwendig.

Der Bebauungsplan wurde eingeführt, um eine einheitliche Bebauung der Südseite der Missionsstrasse sicherzustellen, nicht um die Besonnung der Nordseite derselben zu verbessern. Selbst wenn es zu einer Verschlechterung der Besonnung kommen sollte, gewährleisten die Bestimmungen über den einzuhaltenden Lichteinfall auch nach Aufhebung des Bebauungsplans, dass die Liegenschaften auf der Nordseite der Missionsstrasse weiterhin bestimmungsgemäss genutzt

werden können. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Besonnung am betroffenen Ort über die Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes hinaus Schutz geniessen sollte.

In Bezug auf die Homogenität ist festzustellen, dass sich die Einheitlichkeit einerseits auf die Südseite der Missionsstrasse beschränkt, während auf der Nordseite ohne Bebauungsplan bereits heute eine heterogene Bebauung möglich ist. Ausserdem wird auch auf der Südseite die Einheitlichkeit dadurch relativiert, dass ein Teil des Gebiets in der Schutzzone liegt, deren Bebauung sich von der Bebauung in der Zone 5a unterscheidet. Die Regelung im Bebauungsplan, wonach die Höhe der gegen die Allmend und gegen die Nachbargrenze gerichteten Gebäudewände 16 m nicht überschreiten darf, garantiert zudem keine lückenlose Homogenität: Die Eigentümerschaften werden nicht verpflichtet, 16 m hoch zu bauen; sie könnten sich bereits heute jederzeit für tiefere Gebäudewände entscheiden. Dass künftig die Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes über die Höhe der Gebäudewände gelten sollen, führt deshalb nicht zwangsläufig zu mehr Heterogenität.

Aus Sicht der Nutzerbedürfnisse besteht ein Widerspruch zwischen den heutigen Erfordernissen an Geschosshöhen, insbesondere bei einer Ausweisung von 3 zulässigen Arbeitsgeschossen gemäss Wohnanteilplan und der Einschränkung der Wandhöhe auf 16 m gemäss Bebauungsplan. Durch die Einschränkung der Wandhöhe wird eine den heutigen räumlichen und technischen Bedürfnissen entsprechende Bauweise erschwert. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist deshalb objektiv notwendig, um diesen Widerspruch aufzulösen.

5.2.2 Verzicht auf die Aufzonung an der Pilgerstrasse

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

In den Schreiben 7 (Heimatschutz) und 17 (direkte Anwohnende) wird der Antrag wie folgt begründet:

Die Aufzonung würde zu massiv höheren Neubauten gegenüber der denkmalgeschützten Häuserzeile auf der Südseite der Pilgerstrasse führen. Dies wird im Bericht nicht erwähnt bzw. verharmlost. Die Änderungen würden die Wirkung der Baudenkmäler beeinträchtigen und gegen deren Umgebungsschutz gemäss § 19 des Gesetzes über den Denkmalschutz verstossen. Zudem entstünde eine unschöne Asymmetrie in der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Fassadenhöhen.

In den übrigen Schreiben wird zwar beantragt, auf die Aufzonung an der Pilgerstrasse zu verzichten, eine Begründung hierfür fehlt indes.

Die Parzellen an der Pilgerstrasse sind heute übernutzt. Dies bedeutet, dass auch bei grösserem Sanierungsbedarf kaum eine Variante Ersatzneubau mit zeitgemäßem Wohnraumangebot umgesetzt wird, da dies mit einem Flächenverlust verbunden wäre. Sobald die Liegenschaften aus Altersgründen doch ersetzt werden, erfolgt zwangsmässig eine bauliche Entdichtung. Die Aufzonung ist notwendig, um einerseits eine Entdichtung an einer zentralen Lage zu vermeiden und andererseits eine Stadtreparatur mit der damit verbundenen Chance einer architektonischen Aufwertung zu ermöglichen.

Da am betroffenen Ort bereits heute eine viergeschossige Bebauung besteht, wird die Geschossigkeit durch die Aufzonung nicht ändern. Die Wandhöhe allfälliger Neubauten wird zwar in Zukunft um ca. 3 m gegenüber dem Bestand auf 14 m erhöht werden können. Eine „massive“ Erhöhung ist darin jedoch nicht zu erblicken. Die Denkmäler erreichen selbst eine Fassadenhöhe von ca. 9 m im Durchschnitt. Dabei beträgt der Baulinienabstand in der Pilgerstrasse mindestens 15 m. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite um ca. 3 m die Wirkung der Denkmäler schmälern könnte. Dies umso weniger, da es sich um herrschaftliche Villen mit starker Ausdruckskraft handelt. Ausserdem kann und wird die Kantonale Denkmalpflege im Rahmen künftiger Baubewilligungsverfahren mittels Auflagen dafür besorgt sein, dass Neubauten oder Aufstockungen sorgfältig architektonisch gestaltet werden. Dass auf einer Strassenseite höher gebaut werden kann als auf der

gegenüberliegenden, ist nicht ungewöhnlich. Es ginge zu weit, eine solche „Asymmetrie“ im Rahmen des Umgebungsschutzes eingetragener Denkmäler per se zu verbieten.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Aufzonung als Grundlage für eine Erhöhung der Bebauung um ca. 3 m nicht als Beeinträchtigung der gegenüberliegenden eingetragenen Denkmäler zu qualifizieren ist.

5.2.3 Verzicht auf die Aufzonung im Hof

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Es ist auf die Aufzonung im Hof des Gevierts Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse, Spalenring aus den im Kapitel 5.2.4 genannten Gründen zu verzichten.

vgl. Ausführungen Begründung im Kapitel 5.2.4.

5.2.4 Verschlechterung der Wohnqualität im Geviert aufgrund der Aufzonung im Hof

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15

Die vorgesehene Verdichtung im Hof würde die Wohnqualität der umliegenden Bauten beeinträchtigen (Schattenwurf / Besonnung, schlechterer Luftaustausch, Beeinträchtigung der Aussicht, zunehmende Lärmimmissionen, städtebauliche Verschlechterung). Die Rechte und schutzwürdigen Interessen der umliegenden Grundeigentümer seien nicht berücksichtigt worden.

Alle Einsprechenden ausser dem Heimatschutz sind Grundeigentümer der Liegenschaft 2/784. Die maximale Bruttogeschossfläche dieser Liegenschaft wird durch die Aufzonung nicht geändert. Eine Verdichtung des Hofes ist auf dieser Parzelle entsprechend nicht zu erwarten.

Die Aufzonung ermöglicht zusätzliche Bruttogeschossfläche, kann jedoch nur begrenzt beeinflussen, wo diese eingesetzt wird. Auf der Parzelle 2/416 (Focus) liegt das Verdichtungspotential im Blockrandbereich am Nonnenweg. Zudem ist der grossflächige Neubau im Hof (Missionsstrasse 47) erst 2010 realisiert worden, weshalb ein baldiger Abbruch unwahrscheinlich ist. Aus diesen Gründen ist zu erwarten, dass eine künftige Verdichtung im Blockrandbereich am Nonnenweg vorgenommen werden wird, der bereits heute in der Zone 4 liegt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist nicht zu erwarten, dass sich eine Verdichtung im Blockrandbereich spürbar auf die Liegenschaften der Einsprechenden auswirkt.

Selbst wenn es zu einer Verdichtung im Hof kommen sollte, stellen die Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes betreffend Lichteinfallswinkel und Freifläche sicher, dass die Wohnqualität auf der Liegenschaft der Einsprechenden nicht in unzulässiger Weise vermindert wird. Hierbei ist zu beachten, dass in der Zone 2 und in der Zone 4 derselbe Lichteinfallswinkel und dieselben Vorschriften über Freiflächen gelten; die Aufzonung führt demnach diesbezüglich nicht zu einer Verschlechterung. Auch der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nicht geändert, so dass künftig nicht mehr Immissionen zulässig sein werden als heute.

Von einer allfälligen Verdichtung der Parzelle 2/798 sind die Einsprechenden aufgrund der Lage nicht tangiert.

5.2.5 Widerspruch zum Grundsatz der Blockrandbebauung

Betrifft Schreiben Nr. 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16

Eine flächendeckende Zone 4 im Hof würde dem Grundsatz der Blockrandbebauung (Bebauung am Rand, niedrige Bebauung / Freiräume im Hof) widersprechen und dem Charakter des Hofes entsprechend zuwiderlaufen.

Es gibt mehrere Beispiele von Gevierten, wo die Bebauung im Blockrand und Hof mehrheitlich gleich hoch ist, z.B. Colmarerstrasse / Hagentalerstrasse / Habsburgerstrasse / Burgfelderstrasse sowie Spalenring / Schlettstadterstrasse / Türkheimerstrasse / Hegenheimerstrasse. Wichtig ist, dass genügend Abstand zwischen den Gebäuden im Hof und dem Blockrand besteht. Im betroffenen Geviert ist eine wesentliche Verdichtung im Hof nur auf der Parzelle 2/798 zu erwarten. Ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Bauten wird dabei durch die Lage und Orientierung der Parzelle sichergestellt.

5.2.6 Erhalt der Grünanlage hinter der Pilgerstrasse

Betrifft Schreiben Nr. 7

Die schöne Grünanlage mit wertvollem Baumbestand hinter der Pilgerstrasse ist sicherzustellen.

Die Berechnungen des Planungsamts haben ergeben, dass in diesem Bereich nur die Liegenschaft 2/789 von einer Verdichtung betroffen sein könnte. Das kantonale Bau- und Planungsrecht sieht vor, dass mindestens 50% der Parzellenfläche hinter der Baulinie freizuhalten sind. Mindestens zwei Drittel davon sind zu begrünen. Geschützte Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Weitergehende Schutzmassnahmen für die Freiflächen wären aufgrund der Grösse der Grünanlage nicht verhältnismässig.

5.2.7 Partikularinteresse

Betrifft Schreiben Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Die nutzungsplanerischen Änderungen erfolgen aufgrund eines Partikularinteresses. Es bestehe kein öffentliches Interesse an den Änderungen.

Die Expansionsabsicht der Stiftung Fokus war Auslöser der Planung. Jede Planung setzt jedoch zwingend ein öffentliches Interesse voraus. Im vorliegenden Fall besteht das öffentliche Interesse darin, dass ein zentral gelegenes, gut erschlossenes Gebiet mit Verdichtungspotential intensiver genutzt wird. Die Ziele der Planung leiten sich entsprechend direkt aus den Zielen und Planungsgrundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens, der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schonung der Landschaft. Umzonungen im Bestand entsprechen ausserdem der Richtplanstrategie „urbane Qualitätsmaximierung“ des kantonalen Richtplans.

5.2.8 Standortgebundenheit der Stiftung Focus

Betrifft Schreiben Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15

Die Nutzungen der Stiftung Fokus seien nicht standortgebunden. Die Stiftung solle einen geeigneteren Standort suchen.

Die Nutzungen der Stiftung Focus sind zonenkonform und entsprechend rechtlich zulässig. Es besteht aus Sicht des Kantons kein Bedarf, einen neuen Standort für die Stiftung zu suchen. Der zentrale, mit öffentlichem Verkehr gut erschlossene Standort wird im Gegenteil für die vorgesehenen Nutzergruppen (Jugendliche und Menschen mit Behinderung) als sinnvoll betrachtet.

5.2.9 Planbeständigkeit

Betrifft Schreiben Nr. 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16

Die vorgesehenen Änderungen widersprechen dem Grundsatz der Planbeständigkeit, da die Zonenplanrevision erst kürzlich erfolgt sei. Eventuell könnten die Anliegen der Stiftung bei der nächsten Zonenplanrevision berücksichtigt werden.

Der im Januar 2014 vom Grossen Rat beschlossene „Basisratschlag“ definierte einerseits, wo die Stadt noch wachsen darf („Stadtrandentwicklungen“) und andererseits, wo vorhandene Qualitäten in Natur und Ortsbild besser geschützt werden sollen. Es handelte sich somit lediglich um einen ersten Themenbereich, ohne Berücksichtigung des Perimeters der vorliegenden Planung. Der Grundsatz der Planbeständigkeit wird nicht verletzt. Um einer speditiven Realisierung des Vorhabens der Antragstellerinnen nicht im Wege zu stehen, wird die Aufzonung vom zweiten Ratschlag der laufenden Zonenplanrevision entkoppelt.

5.2.10 Weitere Entwicklungen auf der Parzelle der Stiftung Focus

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 9, 11, 16

Die Expansionsabsichten der anderen Mieter („AH und LBB“) seien bei der Realisierung des Hofgebäudes nicht erhoben worden.

Nach Angaben der Stiftung Focus war es ihr zum Zeitpunkt des Wettbewerbs für das Hofgebäude bewusst, dass eine weitere Expansion ansteht sowie, dass diese ohne nutzungsplanerische Änderungen oder einen Standortwechsel nicht möglich wäre. Die Stiftung entschied sich für den Verbleib am bisherigen Standort und stellte daraufhin einen Antrag auf eine Aufzonung.

5.2.11 Widerspruch zum kantonalen Richtplan

Betrifft Schreiben Nr. 7, 17

Das Geviert sei im kantonalen Richtplan nicht als Verdichtungsgebiet vorgesehen.

Es trifft zu, dass der kantonale Richtplan keine expliziten Aussagen zum Planungssperimeter macht. Er schliesst jedoch eine Verdichtung nicht aus. Die vorgesehenen nutzungsplanerischen Änderungen entsprechen ausserdem der Richtplanstrategie „Urbane Qualitätsmaximierung“ (kantonaler Richtplan ST4, S. 16). Dazu zählen folgende Massnahmen: „Ausnützen von Potenzialen im Bestand, Arealentwicklungen, Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets, Siedlungsgebietserweiterungen“.

5.2.12 Widerspruch zu den kantonalen raumplanerischen Zielen

Betrifft Schreiben Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 16

Die Änderungen widersprechen den Zielen der kantonalen Raumplanung (Priorisierung Wohnnutzung, Verkehrsberuhigung).

Die strategischen Ziele der kantonalen Raumplanung sind im kantonalen Richtplan enthalten. Es besteht keine Priorisierung von Wohnnutzung gegenüber Arbeitsnutzung (vgl. ST4 „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ und ST7 „Raum für die Entwicklung der Wirtschaft“). Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die vorliegende Planung dem Ziel einer Verkehrsberuhigung widersprechen könnte. Die Planung ermöglicht die Verdichtung eines mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Gebiets und trägt dadurch zu einer Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bei.

5.2.13 Planungsinstrumente

Betrifft Schreiben Nr. 7, 17

Die flächendeckende Aufzonung im Hof sei zu undifferenziert und durch eine massgeschneiderte Lösung (z.B. Bebauungsplan) zu ersetzen.

Die planende Behörde hat die Erarbeitung eines Bebauungsplans geprüft. Bebauungspläne verfügen über den Vorteil, dass sie bei hoher Dichte die städtebauliche Qualität sicherstellen. Sie sind gleichzeitig sehr unflexibel und deshalb nur bei konkret geplanten und umgehend zu realisierenden Projekten einzusetzen. Im Rahmen der Planungsarbeiten sind die Auswirkungen der Aufzonung für jede Parzelle berechnet worden. Die Aufzonungen ermöglichen insgesamt knapp

10'000 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche (BGF) nach Gesetz. Da jedoch viele Parzellen bereits heute übernutzt sind, ist mit einer Zunahme von maximal 7'000 m² BGF im Vergleich zum Bestand zu rechnen. Davon wird der grösste Teil auf der Parzelle der Stiftung Focus (voraussichtlich im Blockrand am Nonnenweg) realisiert. Angesichts der städtebaulich einfachen Aufgabe einer Verdichtung im Blockrand ist der Einsatz eines Bebauungsplans an dieser Stelle nicht gerechtfertigt. Eine wesentliche Verdichtung der Liegenschaft 2/798 wäre ebenfalls möglich. Die städtebauliche Platzierung des Gebäudes wird dabei durch die Parzellengrenzen vorgegeben, so dass auch hier ein Bebauungsplan nicht notwendig ist.

5.2.14 Verdichtung im Blockrandbereich am Nonnenweg

Betrifft Schreiben Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16

Die Expansion der Stiftung Focus im Blockrandbereich am Nonnenweg wäre gemäss dem bestehenden Zonenplan möglich und sinnvoll. Diese sei nicht geprüft worden. Um die erforderliche Bruttogeschossfläche zu schaffen, könnte das Gebäude Missionsstrasse 47a abgebrochen werden.

Eine Verdichtung im Blockrandbereich am Nonnenweg wurde geprüft und soll durch die Aufzoning im Hof ermöglicht werden. Der Abbruch des Gebäudes Missionsstrasse 47a ist denkbar, genügt jedoch nicht, um eine städtebaulich sinnvolle, viergeschossige Blockrandbebauung am Nonnenweg zu erstellen. Dafür ist die vorgesehene Aufzoning im Hof notwendig.

5.2.15 Aufzoning im Blockrandbereich am Nonnenweg

Betrifft Schreiben Nr. 9

Eine Aufzoning im Blockrandbereich am Nonnenweg wäre besser als die beabsichtigte Aufzoning des Hofes. Die Ablehnung dieser Aufzoning aufgrund der Verschlechterung der Ablesbarkeit der Strassenhierarchie sei nicht nachvollziehbar.

Die Aufzoning des Blockrandbereichs am Nonnenweg wurde geprüft. Fünfgeschossige Zonen in diesem Quartier signalisieren jedoch grundsätzlich Hauptverkehrsachsen (vgl. Missionsstrasse und Spalenring). Der Nonnenweg ist eine Quartierstrasse. Die Aufzoning vom Nonnenweg würde entsprechend eine Bedeutung suggerieren, die er aufgrund der Strassenhierarchie nicht hat und infolge von bestehenden Schutz- und Schonzonen mit dreigeschossigen Gebäuden auch zu keinem klaren Strassenbild führen.

5.2.16 Fehlerhafte Begründung der Aufzoning des Hofes

Betrifft Schreiben Nr. 9

Die Aufzoning des Innenhofs würde fälschlicherweise mit der Ablehnung der Aufzoning am Nonnenweg begründet. Die im Bericht postulierte städtebauliche Verträglichkeit der Aufzoning des Hofes sei nicht substantiiert. Die Ausweitung der Aufzoning auf das ganze Geviert würde fälschlicherweise mit der unüblichen Zone 2 im Hof begründet.

Die Aufzoning des Hofes wird nicht mit der Ablehnung der Aufzoning am Nonnenweg begründet, sondern wurde unabhängig von den anderen Aufzoningvarianten ausgewertet.

Die Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit der Aufzoning des Hofes hängen mit den nachfolgenden Ausführungen zum Verdichtungspotential zusammen. Eine bauliche Verdichtung ist nur dann möglich, wenn die maximal zulässige Bruttogeschossfläche durch die Aufzoning erhöht wird und die heute bestehende Bruttogeschossfläche übersteigt. Dies trifft nur bei wenigen Parzellen zu. Das Verdichtungspotential wurde für alle betroffenen Parzellen geprüft und ausgewertet. Die Aufzonungen ermöglichen insgesamt knapp 10'000 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche nach Gesetz. Da jedoch viele Parzellen bereits heute übernutzt sind, ist mit einer Zunahme von maximal 7'000 m² BGF im Vergleich zum Bestand zu rechnen. Davon wird der grösste Teil auf

der Parzelle von der Stiftung Focus realisiert. Der Kanton erachtet es als sehr wahrscheinlich, dass die Aufzonung im Hof hier zu einer städtebaulichen sinnvollen Verdichtung im Blockrand führt. Aus diesen Gründen wird die Aufzonung als städtebaulich verträglich bezeichnet.

Der erste Satz vom Kapitel 3.2 wurde auf Anregung der Einsprecher präzisiert. Die in Höfen unübliche Zone 2 war nicht der Grund für die Ausweitung der Aufzonung, sondern für die Ausweitung des Betrachtungsperimeters. Die Ergebnisse der Variantenstudie (vgl. Kapitel 3.2) haben schliesslich gezeigt, dass eine Aufzonung des ganzen Hofes sinnvoll ist.

5.2.17 Bestehende Bauten auf der Parzelle der Stiftung Fokus

Betrifft Schreiben Nr. 10, 12, 13

Die bestehenden baulichen Strukturen seien zwar historisch gewachsen, würden jedoch nicht mehr zum Neubau im Hof passen. Zudem würde ihre Bauweise nicht den heutigen Standards der Lärmdämmung entsprechen.

Die bestehenden Bauten wurden rechtmässig erstellt und geniessen Bestandesschutz, so dass sie wie bisher genutzt werden dürfen. Die Besitzstandgarantie entbindet zwar nicht von gesetzlichen Unterhalts-, Anpassungs- und Sanierungspflichten. Solche sind im Zeitpunkt der Einsprachebehandlung jedoch nicht bekannt, auch nicht punkto Lärmdämmung.

5.2.18 Minderwert

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 6, 8, 11, 14, 15, 16

Die vorgesehene Verdichtung im Hof würde aufgrund der Verschlechterung der Wohnqualität (vgl. Kapitel 5.2.4) zu einer Reduktion des Werts der umliegenden Liegenschaften führen.

Wie in Ziff. 5.2.4 dargelegt wurde, ist davon auszugehen, dass die Aufzonung des Hofes zu einer Verdichtung im Blockrandbereich führt. Selbst wenn es zu einer Verdichtung im Hof kommen sollte, stellen die Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes betreffend Lichteinfallswinkel und Freifläche sicher, dass die Wohnqualität der Einsprechenden nicht in unzulässiger Weise vermindert wird. Die Auswirkungen der Aufzonung bewegen sich im bei baulichen Massnahmen im städtischen Raum üblichen Rahmen. Es ist deshalb nicht mit übermässigen Beeinträchtigungen oder einschneidenden nutzungsmässigen Einschränkungen zu rechnen, wie sie als Grundlage für die Geltendmachung eines Minderwerts erforderlich wären.

5.2.19 Verletzung der Eigentumsgarantie

Betrifft Schreiben Nr. 9, 16

Die Einsprechenden hätten beim Erwerb ihrer Liegenschaft in den Neunzigerjahren nicht mit einer Änderung der nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen gerechnet. Die vorgesehenen Änderungen verletzen die Eigentumsgarantie.

Die Einsprechenden, die eine Verletzung der Eigentumsgarantie rügen, sind Stockwerkeigentümerschaften der Liegenschaft Missionsstrasse 53 auf der Parzelle 2/784.

Durch die Aufzonung wird in erster Linie die Verdichtung der Parzellen 2/416 und 2/798 ermöglicht. Mit Verweis auf Ziff. 5.2.4 ist zu wiederholen, dass die Parzelle 2/784, auf der die Einsprechenden Stockwerkeigentümer sind, von einer Verdichtung der Parzelle 2/798 aufgrund der Lage nicht tangiert ist. Die Verdichtung auf der Parzelle 2/416 wird sich voraussichtlich ebenfalls nicht spürbar auswirken; umso weniger auf die Liegenschaft Missionsstrasse 53 der Einsprechenden, die sich in der nordwestlichen Ecke der Parzelle und damit nicht an der Parzellengrenze befindet, sondern vielmehr durch weitere Gebäude davon getrennt ist.

Im Übrigen gelten Nutzungspläne nicht zeitlich uneingeschränkt, sondern für eine angemessene Dauer; in der Regel 15 Jahre. Demnach muss jede Eigentümerschaft damit rechnen, dass sich die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen über Kurz oder Lang ändern könnten.

Abschliessend darf angemerkt werden, dass das Eigentum der Einsprechenden durch die strittige Planung gar an Wert gewinnen dürfte. Einerseits wird die Beschränkung des Bebauungsplans Nr. 52 im Blockrandbereich aufgehoben; andererseits wird der Hof der Parzelle 2/784 ebenfalls aufgezont.

Die Planung verletzt die Eigentumsgarantie der Einsprechenden deshalb nicht.

5.2.20 Treuwidrige Ziele der Stiftung Focus

Betrifft Schreiben Nr. 9

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 würde durch die Stiftung Focus in der Tat beantragt, um das angestrebte, bisher nicht bebauungsplankonforme „Kopfgebäude“ mittels Aufstockung der Liegenschaft Missionsstrasse 49 zu realisieren.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde nicht durch die Stiftung Focus beantragt. Sie hat ihren Ursprung im Auftrag der Zonenplanrevision, Bebauungspläne periodisch auf ihre Gültigkeit hin zu untersuchen und wurde aus inhaltlichen Überlegungen parallel zur Aufzoning als vorgezogene Massnahme zum zweiten Ratschlag der Zonenplanrevision vorgenommen.

5.3 Fazit zu den Einsprachen und Anregungen

Wie den obigen Ausführungen entnommen werden kann, sind die im Rahmen des Einspracheverfahrens erhobenen Einwände unbegründet. Wir beantragen Ihnen deshalb, die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Anregungen wurden geprüft, gebieten aus fachlicher Sicht jedoch keine Änderung der Entwürfe.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, wozu auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne gehören, 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 5 entnommen werden.

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

7. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen

Grossratsbeschluss

Zonenänderung Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse, Spalenring und Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52

Vom

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

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13897 des Planungsamtes vom 3. November 2015 wird verbindlich erklärt.

II. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52

Der Grossratsbeschluss betreffend die Festsetzung von speziellen Bauvorschriften für die südwestliche Seite der Missionsstrasse, zwischen der Socinstrasse und der Hegenheimerstrasse, vom 30. April 1954 wird aufgehoben.

III. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 4 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

¹ SG 730.100

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>

Esther & Peter B r i k
 Spalenring 31
 4055 B a s e l

An das Planungsamt BS
 Rittergasse 4

EINSCHREIBEN

4001 B a s e l

Basel, 30. Januar 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
 Wir sind Miteigentümer der Liegenschaft Spalenring 31 und haben
 Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, welche bei ihrem Amt die
 Aufzoning beantragte, um zu expandieren.

Gegen die seit dem 11. Januar aufgelegte Aufzoning (Punkt1) und die
 Aufhebung des Bebauungsplans Nr, 52 (Punkt2) erheben wir Einspruch.

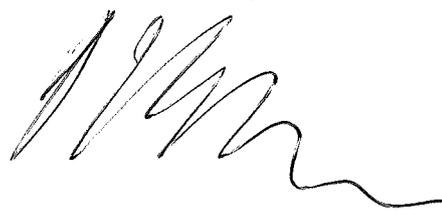
Begründung:

Der bisher gültige Zonenplan ermöglichte eine homogene Bebauung
 und eine moderate Nutzung der entstehenden Höfe ohne zu grosse
 Schattenwirkung mit ausreichender Belüftung (Wandhöhe max. 16m).
 Mit der vorgeschlagenen flächendeckenden Zone 4 würde die
 Wohnungsnutzung stark beeinträchtigt . Die Aufhebung würde bei
 Neubauten eine Erhöhungsmöglichkeit bieten, was eine deutliche
 Verschlechterung der Wohnqualität zur Folge hätte (mehr Schatten-
 wurf, schlechterer Luftaustausch, städtebauliche Verschlechterung).

AEB

S&A		Areniv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	1 - Feb. 2016				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Esther & Peter B r i k

E. Brik


Rosmarie Durach
Missionsstrasse 53
4055 Basel

25. Januar 2016

EINSCHREIBEN
Planungsamt Basel-Stadt
Rittergasse 4
4001 Basel

AUB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WEH
BER	BESP	26. Jan. 2016				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Betreff:

**Einsprache gegen die seit dem 11. Januar 2016 aufgelegte
Aufzoning und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 an der
Missionsstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bin Stockwerkeigentümerin an der Missionsstrasse 53 in Basel. Die im Betreff genannten geplanten Veränderungen betreffen vor allem die Stockwerkeigentümer, die im ersten und zweiten Stock wohnen, und zwar sowohl an der Missionsstrasse als auch am Spalenring. Die Gründe sind folgende:

- Die Sicht auf die Parzelle der Stiftung Focus und damit ganz generell die Blickweite der Wohnungsinhaber werden durch hochgezogene Hauswände beeinträchtigt.
- Die Sonneneinstrahlung ist vermutlich geringer.
- Die Lärmimmissionen werden zunehmen.

All diese Veränderungen können den Kaufwert der einzelnen Wohnungen herabsetzen.

Ich hoffe sehr, dass im Interesse einer friedlichen Nachbarschaftsbeziehung eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, mit der beide Seiten einigermaßen leben können.

Mit freundlichen Grüßen

Rosmarie Durach

ACB

S&A		Archiv:		KBM			
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	27. Jan. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	BE	AM	CSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

An das Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Wir sind Miteigentümer der Liegenschaft Spalenring 31 und haben Einsicht auf die Parzelle der Stiftung Focus , welche die Aufzoning bei Ihnen anregt.

Gegen die seit 11.01.2016 aufgelegte Aufzoning und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 sprechen wir ein.

Unsere Bedenken:

Der heutige Zonenplan bildet die Voraussetzung für eine höhere Randbebauung und eine moderate Nutzung der entstehenden Höfe.
Eine Flächendeckende Zone 4 würde höhere Gebäude in den jetzigen Höfen bedeuten , was dem Charakter eines Hofes zuwiderläuft .

Mit der Sonderbauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 52 Missionstrasse wurde 1954 der Beschattung der nördlichen Bebauung Rechnung getragen.
Es stellte sich in der Folge eine homogene Bebauung mit 16m Wandhöhe ein.
Eine Aufhebung dieses Bebauungsplanes Nr.52 würde eine städtebauliche Verschlechterung der Missionstrasse bedeuten.

Es ist erstaunlich , dass ein paar Jahre nach der Zonenplanrevision des Grossen Rates auf Antrag eines Partikularinteressenten eine Aufzoning durchgezogen werden soll.

Für uns als Eigentümer der Liegenschaften am Spalenring 31 , bedeuten höhere Bauten im Hof eine Verminderung der Wohnqualität und somit auch ein Minderwert unseres Eigentums.

Mit freundlichen Grüssen

Hansjörg & Rosemarie Egli-Riedel
Spalenring 31
4055 Basel

Hansjörg & Rosemarie Egli

An das Planungsamt
Rittergasse 4 4001 Basel

Wir sind die Miteigentümer der Liegenschaft Missionsstrasse 53 Spalenring 31 und haben von unseren beiden Terrassen und den Fenstern Einblick auf die Parzelle der Stiftung FOCUS die die Aufzoning bei Ihnen anregte, um räumlich zu expandieren.

Gegen die seit 11. Januar aufgelegte Aufzoning Punkt 1 und Punkt 2 Bebauungsplanes NR 52 erheben wir Einsprache.

Es ist schon erstaunlich, dass ein paar Jahre nach der durch den Grossen Rat genehmigten Zonenplanungsrevision, auf Antrag eines Partikularinteressenten eine Aufzoning durchgezogen werden soll, wie das Planungsamt selbst in der Begründung schreibt.

Die auf der Parzelle der Stiftung FOCUS untergebrachten Mieter Aufnahmeheim für jugendliche Strafgefangene (im folgenden AH) und Lehrwerkstätten beider Basel LBB sind nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden .

Es sind Nutzungen die historisch gewachsen sind.

Haben die Verantwortlichen bei der Planung ,übergrossen Neubauten des Wohnwerkes die Abklärungen zu den Expansionsabsichten der anderen Mieter AH und LBB nicht erhoben.

ANTRAG:

Es soll jetzt auf die vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des BBP s52 verzichtet werden .

Eventuell könnte bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision die Anliegen der Stiftung geprüft und dann den konkreten Anliegen angepasst werden.

Eucalipto Giuseppina



ARP

S&A		AL		PRO	PRO	PRU	GUU	GDIH	WBH	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GDIH	WBH			
BER	BESP	3 - Feb. 2016					ZIS	ZIRK		
ERL							termin:			
P	CAL	RE	AN	CSV	ST	AD				
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK				

25. Januar 2016/einschreiben

S&A		AL		PRO		PRU		GUU		GUH		WÄH	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WÄH						
BER	BESP	28. Jan. 2016						KTS	ZIRK				
ERL													
P		AL	RE	AN	GSV	ST	AD						
D	AL	RE	INV	AD	MKK								

An das Planungsamt,
Rittergasse 4, 4001
Basel

Einschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren

Einsprache gegen die seit dem 11. Januar aufgelegte Aufzonung (Punkt 1) und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Punkt 2).

Ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft Spalenring 31 / Missionsstr.53 und habe von meinen beiden Terrassen und den Fenstern Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, die die Aufzonung bei Ihnen anregte, „um räumlich zu expandieren“, wie es in der Amtlichen Anzeige zur Planaufgabe hiess.

- Meine Wohnung schliesst direkt an die Baulücke am Nonnenweg an. Die Besonnung auf meine Wohnung kommt von Südost und der Blick fällt in einen locker bebauten Innenhof.

Hier meine Bedenken:

- Eine mit der Aufzonung mögliche Erhöhung der Bebauung im Hof würde den Wiederverkaufswert meiner Maisonette-Wohnung herabsetzen.
- Mit einer Aufzonung ist denkbar, dass der heute tiefe Bau Missionsstr. 47a (Aufnahmeheim) massiv höher würde.
- Mit der Sonderbauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse wurde 1954 vermutlich der Beeinträchtigung durch Beschattung der nördlichen Bebauung Rechnung getragen. Seit dieser Zeit stellte sich auf diese Weise eine auffallend homogene Bebauung mit der hier vorgeschriebenen 16m Wandhöhe ein, die auch angenehm wirkt in der Perspektive nach Osten zum Spalentor. Die Aufhebung würde eine Erhöhungsmöglichkeit anbieten, die bei Neubauten zu einer städtebaulichen Verschlechterung des aktuellen Ensembles wäre.

Die auf der Parzelle der Stiftung „Focus“ untergebrachten Mieter „Aufnahmeheim“ für jugendliche Strafgefangene und „Lehrwerkstätten beider Basel“ sind nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden. Es ist sehr wohl möglich, dass es bei einem Expansionsbedarf bessere Standorte gibt. Es ist deshalb keine Aufzonung zwingend, vor allem wenn viele andere Anwohner schlechtere Wohnverhältnisse.

Mittwoch, 27. Januar 16

Dorothea Heck
Spalenring 31
4055 Basel



An das Planungsamt
Rittergasse 4 4001 Basel

Wir sind die Miteigentümer der Liegenschaft Missionsstrasse 53 Spalenring 31 und haben von unseren beiden Terrassen und den Fenstern Einblick auf die Parzelle der Stiftung FOCUS die die Aufzoning bei Ihnen anregte, um räumlich zu expandieren.

Gegen die seit 11.Januar aufgelegte Aufzoning Punkt 1 und Punkt 2 Bebauungsplanes NR 52 erheben wir Einsprache.

Es ist schon erstaunlich, dass ein paar Jahre nach der durch den Grossen Rat genehmigten Zonenplanungsrevision, auf Antrag eines Partikularinteressenten eine Aufzoning durchgezogen werden soll, wie das Planungsamt selbst in der Begründung schreibt.

Die auf der Parzelle der Stiftung FOCUS untergebrachten Mieter Aufnahmeheim für jugendliche Strafgefangene (im folgenden AH) und Lehrwerkstätten beider Basel LBB sind nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden .

Es sind Nutzungen die historisch gewachsen sind.

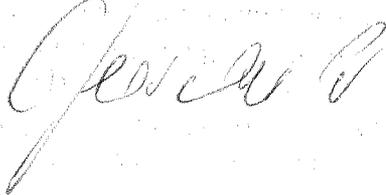
Haben die Verantwortlichen bei der Planung ,übergrossen Neubauten des Wohnwerkes die Abklärungen zu den Expansionsabsichten der anderen Mieter AH und LBB nicht erhoben.

ANTRAG:

Es soll jetzt auf die vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des BBP s52 verzichtet werden .

Eventuell könnte bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision die Anliegen der Stiftung geprüft und dann den konkreten Anliegen angepasst werden.

Rolf und Cecile Gerschwiler



ALB

S&A		Arcont				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	QUH	WEH
BER	BESP	28. Jan. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

22.Januar 2016/einschreiben

HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

T 061 283 04 60
www.heimatschutz.ch/basel
basel@heimatschutz.ch

PC 40-3727-4

EINSCHREIBEN

Bau- und Verkehrsdepartement
Planungsamt
Rittergasse 4
CH-4001 Basel

Basel, 29. Januar 2016

ALB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WEH
BER	BESP	3 - Feb. 2016				KTS	ZIRK
ERL		termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Öffentliche Planaufgabe

Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südwestliche Seite), Socinstrasse, Hegenheimerstrasse

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau und Architektur
Planungsamt - Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag des Heimatschutzes Basel sowie auch des Schweizer Heimatschutzes erhebe ich gegen die oben genannte Planaufgabe

EINSPRACHE

Wir beantragen:

- a) Auf die Aufzoning des Blockrandbereichs an der Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 4 definitiv zu verzichten.
- b) Die flächendeckende Aufzoning des Hofgevierts Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse von Zone 2 auf Zone 4 zwecks Erhöhung der Bruttogeschossfläche für die Stiftung Focus zur besseren Ausnutzung des Blockrands am Nonnenweg als planerische Massnahme zu überdenken und dafür vorzugsweise eine massgeschneiderte Lösung (z. B. Bebauungsplan) in Erwägung zu ziehen.

Begründung

Der Heimatschutz Basel befasst sich als privater Verein seit Jahrzehnten mit denkmalpflegerischen Anliegen der Stadt Basel. Er erfüllt die Voraussetzungen der Einsprache- bzw. Rekursberechtigung gemäss § 29 DSchG bei Planungen, die denkmalrelevante Gebäude oder Ensembles betreffen. Im vorliegenden Fall wäre eine ganze Häuserzeile in der Schutzzone nachteilig betroffen.

Es handelt sich um die Häuser Pilgerstrasse 1 – 45. An dieser Strassenseite reihen sich lückenlos ausgesprochen hochrangige Baudenkmäler, die integral der Schutzzone zugewiesen und mehrheitlich sogar im Denkmalverzeichnis aufgenommen sind. Vor allem durch die neobarocken Reihenhäuser von Adolf Visscher van Gaasbeek (Häuser 13-19) wird die Zeile massgeblich aufgewertet und verdient einen ganz besonders sorgfältigen Umgebungsschutz. Die Planaufgabe ist deshalb auch der Kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung vorzulegen

Aus den genannten Gründen ist es keineswegs gleichgültig, wie die gegenüberliegende Strassenseite, deren bestehende Bebauung nicht explizit erhaltenswert ist, in Zukunft bebaut werden kann. Die bestehende Zone 3 definiert eine Bauhöhe (Wandhöhe) von rund 11 m. Die Mehrfamilienhäuser dieser Strassenseite verfügen insgesamt über vier Geschosse, obwohl sie der Zone 3 zugeordnet sind. Dies war zur Bauzeit dank zusätzlichen Sockelgeschossen möglich, was nach heutiger Praxis wohl kaum mehr bewilligt würde.

An dieser Strassenseite besteht somit eine in das Höhenprofil der Zone 3 eingepferchte Viergeschossigkeit. Wird nun im Rahmen der geplanten grossflächigen Aufzoning diese Strassenseite auf Zone 4 erhöht, dann würde damit einerseits eine fragwürdige Bebauung nachträglich legalisiert und andererseits ein Anreiz geschaffen, die bestehenden Bauten durch grosszügigere (d.h. höhere!) zu ersetzen. Diese könnten nach der Aufzoning – notabene unter Wahrung der Viergeschossigkeit - neu 14 m hoch gebaut werden, was für potenzielle Investoren an diesem prominenten Standort durchaus interessant sein dürfte.

Fazit: In Zukunft wäre damit zu rechnen, dass massiv höhere Neubauten gegenüber der denkmalgeschützten Häuserzeile entstehen. Dies würde die Wirkung der Baudenkmäler beeinträchtigen und eindeutig gegen deren Umgebungsschutz gemäss § 19 DSchG verstossen. Zudem entstünde auch eine unschöne Asymmetrie in der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Fassadenhöhen. Aus diesen Gründen ist die Aufzoning von Zone 3 auf Zone 4 im Blockrandbereich der Pilgerstrasse kategorisch abzulehnen.

Weitere Bemerkungen

In der Planaufgabe des Planungsamts wird zur Pilgerstrasse ausgeführt, dass die Aufzoning im Blockrandbereich dieses Strassenzugs zu keiner Verdichtung führe, da die Parzellen bereits heute übernutzt seien. Vielmehr würde damit im Fall eines Abbruchs bzw. Neubaus eine „Entdichtung“ verhindert. An anderer Stelle wird auch vermerkt, die Aufzoning sei städtebaulich vertretbar. An keiner Stelle jedoch wird erwähnt, dass damit in Zukunft bis zu 3.5 m höher gebaut werden könnte! Ein Querschnittprofil, das der offiziellen Planaufgabe nicht beiliegt, verdeutlicht die Situation (s. Beilage). Wir erachten die Ausführungen im Bericht des Planungsamts diesbezüglich als unvollständig und auch irreführend, um nicht zu sagen, gezielt verharmlosend. Für Laien ist es jedenfalls nicht möglich, aus dem vorliegenden Bericht des Planungsamts den ganzen Sachverhalt zu entnehmen und in all seinen Konsequenzen zu verstehen.

Grundsätzliches zur geplanten Aufzoning

Der Auslöser für die Aufzoning ist der Bedarf an mehr Raumvolumen für die Stiftung AH-Basel, die Stiftung Wohnwerk und die Stiftung LBB. Da die Nutzungsreserven auf deren Parzellen aufgebraucht sind, kann der Blockrand am Nonnenweg nicht mehr zonengemäss ausgenutzt werden. Um die nötigen Ressourcen dafür zu schaffen, soll nun der gesamte, weit über diese Parzellen hinausgehende Hofbereich im Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse vollflächig um zwei Zonenstufen erhöht werden. Dies mag vielleicht der einfachste Weg sein, um die Ressourcen frei zu bekommen. Allerdings erscheint uns aber ein derartiges Vorgehen allzu undifferenziert und fragwürdig, insbesondere in einem Gebiet, welches explizit im kantonalen Richtplan nicht als Verdichtungsgebiet vorgesehen ist. Und dies wohl zu Recht,

verfügt doch speziell der rückwärtige Parzellenraum hinter der Bebauung Pilgerstrasse über eine sehr schöne Grünanlage mit wertvollem Baumbestand. Anstelle einer Bauzonenerhöhung sollte hier im Gegenteil sichergestellt werden, dass ein solcher Freiraum in Zukunft für die Bewohner gewahrt bleibt. Sinnvoller wie eine flächendeckende Aufzoning in diesem Gebiet wäre wohl, das Nutzungsproblem einzelner Betreiber genauer zu untersuchen, auch vielleicht deren Standort grundsätzlich zu hinterfragen und allenfalls mit einem spezifischen Bebauungsplan zu reagieren.

Mit freundlichen Grüssen

HEIMATSCHUTZ BASEL

Im Namen des Vorstands

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Jaggi', written in a cursive style.

Bernard Jaggi

Beilage: Querschnitt Pilgerstrasse

Kopie: Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt

ALP

S&A	AL	PRO	PRO	PRO	GU	WBH	KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRO	GU	WBH		
DER	BESP	1 - Feb. 2016				KTS	ZIAK	
EFL							Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD		
D	AL	BE	BF	INV	AD	MKK		

Einschreiben

An das Planungsamt,
Rittergasse 4,
4001 Basel

**Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse,
Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse**

**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse
(südliche Seite), Socinstrasse,
Hegenheimerstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren

gegen das im Kantonsblatt Basel-Stadt vom 09.01.2016 veröffentlichte Vorhaben des Bau- und Verkehrsdepartements vom 21.12.2015

– Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse und
Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südliche Seite), Socinstrasse,
Hegenheimerstrasse –

erhebe ich

E i n s p r a c h e .

Ich bin Miteigentümer der Liegenschaft Spalenring 31 und habe von meinen beiden Terrassen und den Fenstern Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, die die Aufzoning bei Ihnen anregte, „um räumlich zu expandieren“, wie es in der Amtlichen Anzeige zur Planaufgabe hiess.

Meine Wohnung liegt auf der zur Seite zur heutigen Baulücke am Nonnenweg. Die Besonnung auf meine Wohnung kommt von Südost und ich habe die Aussicht in einen locker bebauten Innenhof.

Meine Eigentums-Wohnung könnte aus folgenden Gründen erheblich an Wert verlieren:

1. Eine Aufzoning, die ermöglichen würde, dass der heute tiefe Bau des Aufnahmeheimes für jugendliche Straffällige, mit einem massiv höheren Neubau ersetzt werden könnte, hätte eine Verminderung der Besonnung und des Lichteinfall es zur Folge!

2. Dass eine heute angenehme Aussicht in einen wohnlichen und begrünten Innenhof, durch einen dicht und massiv zu hoch bebaubaren Innenhof, beeinträchtigt werden kann.
3. Der heute städtebaulich überzeugende Innenhof würde seinen Charakter durch die, durch die Aufzonung möglich werdende Bebauung verlieren und als Folge davon die Wohnqualität für mich erheblich abnehmen.

Es ist unbegreiflich, dass auf Antrag eines Partikularinteressenten eine Aufzonung für einen Hof in einem Wohnquartier aufgelegt wird, wie das Planungsamt selbst in der Begründung zugibt.

Freundliche Grüsse

Thomas Herzog
Spalenring 31
4055 Basel

Basel, den 31. Januar 2016

Unterschrift


Gerd Ipen u. Alexa Ipen-Providoli
Missionsstrasse 53
4055 Basel

Basel, 27.01.2016

An das
Bau- und Verkehrsdepartement der Stadt Basel
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

**Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse
Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südliche Seite), Socinstrasse,
Hegenheimerstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren

gegen das im Kantonsblatt Basel-Stadt vom 09.01.2016 veröffentlichte Vorhaben des Bau- und Verkehrsdepartements vom 21.12.2015

– Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse und
Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südliche Seite), Socinstrasse,
Hegenheimerstrasse –

erheben wir

E i n s p r a c h e .

Wir sind als Miteigentümer der Liegenschaft Missionsstr.53/ Spalenring 31 von dem vorstehend genannten Vorhaben unmittelbar betroffen.

Da bei Realisierung des Vorhabens eine Verletzung unserer Rechte gegeben wäre, haben wir ein schutzwürdiges Interesse an der Ablehnung bzw. Änderung der Planung.

Die Einsprache wird zu 1. bis 6. begründet:

- 1.) Verstoss gegen das Rechtsstaatsprinzip
- 2.) Treuwidrige Ziele der Stiftung Focus
- 3.) Objektiv kein Änderungsbedarf
- 4.) Fehlerhafte Begründung des Vorhabens,
diverse Fehler im Bericht zur Planaufgabe vom 05.01.2016 („Orientierende Information“)
- 5.) Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der allgemein anerkannten Stadtplanung
- 6.) Verletzung der Rechte der Einspracheführer

Begründung

1.) Verstoss gegen das Rechtsstaatsprinzip

Das Vorhaben ist in dieser Form rechtswidrig, da es nicht mit den Grundsätzen des Rechtsstaatsprinzips zu vereinbaren ist.

Die Rechtswidrigkeit ergibt sich schon aus der Begründung der öffentlichen Planaufgabe, indem dort erklärt wird, es seien "Änderungen des Zonenplans erforderlich", weil die Stiftung Focus und ihre Mieter "räumlich expandieren möchten".

Folglich wird die rechtlich korrekte Prüfungsreihenfolge nicht beachtet.

Für eine Änderung von Vorschriften mit Gesetzescharakter – hier Aufzoning und Aufhebung eines Bebauungsplans – ist auf objektive Umstände abzustellen.

D.h. es ist objektiv zu prüfen, ob Änderungen des Zonenplans und Aufhebungen von Bebauungsplänen nach städteplanerischen und/oder baurechtlichen Aspekten geboten sind.

Selbstverständlich sind bei einer solchen Prüfung dann auch die Interessen der Betroffenen zu würdigen und im Hinblick auf eine Gesetzesänderung einzubeziehen und miteinander abzuwägen.

Im Ergebnis geht es aber stets um das Allgemeinwohl, nicht um Einzelinteressen.

Im vorliegenden Fall ist der Wunsch der Stiftung Focus und ihren Mietern, räumlich zu expandieren, ein solches rein subjektives Anliegen, bei dem keine ausreichende Rechtsgrundlage gegeben ist, die eine Aufzoning und Aufhebung eines Bebauungsplans nach objektiven Kriterien und unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls rechtfertigt.

Keinesfalls ist es daher zulässig, dass ein subjektiver Wunsch eines Grundeigentümers zum Anlass genommen wird, bestehende Bauvorschriften zu ändern.

In nicht rechtsstaatlich agierenden Ländern wäre diese Rechtslage kein Hindernis für die Ziele einer einflussreichen Institution, da man in solchen Ländern einfach die bestehenden Gesetzesbestimmungen und Bebauungspläne dem gewünschten Vorhaben anpassen würde, um auf diesem Wege – trotz entgegenstehender Bauvorschriften – doch noch die gewünschte räumliche Expansion zu realisieren.

Eine derartige Vorgehensweise ist in einem Rechtsstaat jedoch inakzeptabel.

Denn die Auswüchse einer solchen Bearbeitung von rein subjektiven Bauwünschen dürften wohl allgemein bekannt sein, da leider in vielen Ländern der Erde so täglich zu sehen,

z.B. Nährboden für Korruption, Rechtsunsicherheiten, Umweltsünden, städteplanerische Katastrophen, stadtbildliche Bausünden etc.

Das Allgemeinwohl bleibt unberücksichtigt.

2.) Treuwidrige Ziele der Stiftung Focus

Weiter ist in diesem Zusammenhang das treuwidrige Vorverhalten der Grundeigentümerin der Parzelle 2/416 bzw. ihrer Funktionsträger zu erwähnen.

Wir verweisen auf das vor dem Baudepartement in den Jahren 2006/2007 geführte Verfahren:

Baubegehren Nr. 9.011.797

Abbruch und Neubau Kannenfeld Wohnheim,

Baumfällungen, Neubau Wohnheim mit Restaurationsbetrieb, Missionsstrasse 47A, 47, 49;

So wurde bereits in 2006/2007 die Ausnahmebewilligung beantragt, um das Wohnheim an der Missionsstrasse Nr. 49 auf der Parzelle 2/416 als „Kopfgebäude“ zu errichten, wobei das Wohl der behinderten Heimbewohner absolut sekundär war und die durch den Bebauungsplan Nr. 52 erreichte homogene Bebauungshöhe Richtung Spalentor ausgehebelt worden wäre.

Aus der dortigen Begründung des Baubegehrens der damaligen Bauherrschaft ist es evident, dass es schon damals und auch heute noch in dem hier vorliegenden Vorhaben nur um die räumliche Expansion geht und nicht annähernd um städtebauliche Ziele oder objektive bauplanungstechnische Erfordernisse zum Wohle der Allgemeinheit.

Die neu begehrte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 dient allein den persönlichen Eitelkeiten und subjektiven Zielen der Stiftung Focus – hier der Errichtung eines „Kopfgebäudes“.

In dem nun vorliegenden Verfahren wurden offensichtlich die damaligen Pläne aus der Schublade geholt, um diese nun über die Legislative durch eine Plan- und Gesetzesänderung realisieren zu können.

Da das Wohnheim an der Missionsstrasse aktuell nur mit einer Art „provisorischem Dach“ gebaut wurde, wäre eine Aufstockung vermutlich in Kürze möglich und ist wohl auch beabsichtigt.

Derartige Vorgehensweisen sind mit einem Rechtsstaat nicht zu vereinbaren.

Aktuell ist die Missionsstrasse (südwestliche Seite) nahezu über die gesamte Länge Richtung Spalentor mit neueren oder frisch renovierten Gebäuden bebaut, die alle den gesetzlichen Bestimmungen des Bebauungsplans 52 entsprechen und daher allesamt in der identischen Höhe bestehen, so dass ein einheitliches und harmonisches Bild mit Blick zum Spalentor existiert.

Schon allein aus diesem Grund ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 nicht geboten.

Das von der Stiftung Focus gewünschte Prestigeobjekt i. S. eines Kopfgebäudes an der Missionsstrasse 49 würde die gesamte Linie bis zum Spalentor optisch verunstalten.

Wie nachfolgend aufgezeigt widerspricht ein solches „Kopfgebäude“ auch objektiv den städtebaulichen Zielen und den bauplanungstechnischen Erfordernissen.

3.) Objektiv kein Änderungsbedarf

Nach städteplanerischen und baurechtlichen Kriterien ist hier objektiv

- a) weder eine Aufzonung des Gevierts Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Spalenring, Hegenheimerstrasse geboten
- b) noch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 Missionsstrasse (südliche Seite), Socinstrasse, Hegenheimerstrasse.

zu 3. a)

Der heute gültige Zonenplan in Basel soll Wohnnutzungen und verkehrsberuhigende Anliegen fördern und hat das Ziel, eine höhere Randbebauung und eine moderate Nutzung der entstehenden Höfe zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Parzelle der Antragstellerin 2/416 wird die Aufzonung im gesamten Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse (Spalenring bleibt unerwähnt) beabsichtigt und vor allem auch im Innenhof von Zone 2 auf 4.

Eine solche flächendeckende Zone 4 in einem Innenhof steht dem typischen Bild (und aktuellen Zonenplan) in Basel, aber auch in allen anderen europäischen Städten oder gar weltweit massiv entgegen und widerspricht allen erdenklichen Kriterien der Städteplanung und bekannten Bewertungsmethoden für ein positives Wohnklima in der Stadt.

Mit einer flächendeckenden Zone 4 im Innenhof wäre eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung verbunden, die es doch gerade zu vermeiden gilt.

Es ist allgemein bekannt, dass man in wohl allen (Gross-)Städten mittlerweile darauf abzielt, die Bausünden des 19. Jahrhunderts mit den engen verschachtelten Innen-/ Hinterhöfen zu beheben.

Alle Städte haben ein grundsätzliches Platzproblem, so dass in die Höhe gebaut werden muss. Aber es wird von keinem Stadtplaner des 21. Jahrhunderts ernsthaft in Frage gestellt, dass stets ein ausreichend belichteter Innenhof für eine erträgliche Lebensatmosphäre unabdingbar ist und eine Verdichtung bzw. eine zu enge als auch zu hohe Bebauung dieser Innenflächen in jedem Falle vermieden werden muss.

Die anerkannte Stadtplanung verfolgt zur Erreichung einer bestmöglichen Wohnqualität immer das Ziel, Innenhöfe möglichst freizuhalten und – wenn eine Bebauung von Innenhöfen im Ausnahmefall als notwendig empfunden wird – diese Innenbebauung dann aber möglichst niedrig zu gestalten.

In keinem Fall aber sind Innenhöfe flächendeckend in Höhe der Randbebauung zu bebauen !
(Spalenring 31 = Zone 4 / Innenhof soll ebenso Zone 4 erhalten)

Das hier beabsichtigte Vorhaben stellt eine unverhältnismässige Verdichtung des Innenhofs dar und steht damit jeder städtebaulichen Entwicklung und jeglicher architekturwissenschaftlichen Lehre der letzten 100 Jahre krass entgegen.

"Basel tickt anders" ?

zu 3. b)

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 Missionsstrasse (südwestliche Seite), Socinstrasse, Hegenheimerstrasse ist objektiv nicht geboten und wäre städteplanerisch verfehlt.

Die Sonderbauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südwestliche Seite) wurde 1954 eingeführt mit dem Ziel, die Beeinträchtigung durch Beschattung der nördlichen Bebauung in Grenzen zu halten.

An diesem Sinn und Zweck des Bebauungsplans Nr. 52 hat sich bis heute – objektiv – nichts geändert.

Ergänzend sind die bereits unter Ziffer 2.) erwähnten positiven Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 52 seit seiner Einführung im Jahre 1954 zu berücksichtigen.

Denn der Bebauungsplan Nr. 52 hatte eine auffallend homogene Bebauung zur Folge und eine angenehm wirkende Perspektive nach Osten zum Spalentor.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 hätte jedoch negative Auswirkungen zur Folge, indem nun für künftige Gebäude eine Erhöhungsmöglichkeit bestünde, die dann unweigerlich zu einer nicht mehr homogenen Bebauung führen würde.

D.h. die Aufhebung des Bebauungsplans wäre kontraproduktiv, da dann gerade wieder ein nicht einheitliches Strassenbild provoziert würde, indem neue Häuser in der Missionsstrasse über die aktuelle Gebäudehöhe hinaus gebaut werden könnten.

Ein städteplanerischer Bedarf für eine Gesetzesänderung besteht also – objektiv – nicht.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass hier wohl – wie unter Ziffer 2.) dargelegt – lediglich die Stiftung Focus ihr „Kopfgebäude“ zu errichten plant. Für ein solches subjektives Einzelfallinteresse ist eine Aufhebung von Bebauungsplänen keinesfalls vertretbar.

4.) Fehlerhafte Begründung des Vorhabens

Es wird Bezug genommen auf den in der „Orientierenden Information“ enthaltenen

Bericht zur Planaufgabe vom 05.01.2016.

Generell ist es unverhältnismässig, dass die hier begehrte Aufzonung bereits wenige Jahre nach der durch den Grossen Rat im Jahre 2010 genehmigten Zonenplanungsrevision nachgeschoben werden soll, obwohl nach objektiven Kriterien kein Bedarf besteht und darüber hinaus dieses allein auf Antrag nur eines einzelnen Interessenten erfolgt.

Vorrang hat das von uns bereits mehrfach erwähnte Allgemeinwohl, das in der Begründung völlig unerwähnt bleibt.

Wie nachfolgend ausgeführt, sind auch die Rechte und schutzwürdigen Interessen der umliegenden Grundeigentümer zu berücksichtigen und wären zumindest im Rahmen einer Güterabwägung einzubeziehen gewesen, was hier ebenfalls nicht zu erkennen ist.

Im Ergebnis ist die Begründung des Vorhabens laut Bericht zur Planaufgabe vom 05.01.2016 in zahlreichen Punkten falsch:

1. Begründungsfehler

Das Anliegen der Stiftung Focus wird den festgelegten Zielen der kantonalen Raumplanung nicht gerecht, und die dazu formulierte Begründung ist nicht ausreichend, um das Vorhaben zu rechtfertigen.

Denn in Basel hat die Schaffung von Wohnraum Priorität.

Dieses Ziel wird in der Planungsaufgabe vom 05.01.2016 in den Rahmenbedingungen zu 1.3 erwähnt, und es wird weiter zu 1.3.1 auf den Kantonalen Richtplan verwiesen.

Das Geviert ist im Kantonalen Richtplan nicht als Verdichtungsgebiet vorgesehen. Im Gegensatz zu vielen anderen Gevierten in der Stadt weist es jedoch ein gewisses Verdichtungspotential auf, da es über einige grössere Parzellen verfügt, welche sich für eine Verdichtung eignen. Die Verdichtung im Bestand entspricht der Richtplanstrategie ST4 sowie dem Objektblatt S1 Siedlungsstruktur:

(...)

Die Schaffung von Wohnraum wird explizit auch in den im Internet veröffentlichten Ausführungen des Planungsamts als Ziel erwähnt:

<http://www.planungsamt.bs.ch/planungsgrundlagen-konzepte/nutzungsplaene/zonenplan.html>

Ziele

Der Zonenplan ist ein kommunales Planungsinstrument, das grundeigentümergebunden und parzellenscharf die zulässige Art der Landnutzung sowie das maximale Ausmass von baulichen Anlagen regelt. Der Zonenplan wird ständig aktualisiert und alle 15 bis 25 Jahre revidiert.

Die vordringlichen Ziele der laufenden Zonenplanrevision sind die Stärkung der Stadt Basel als Agglomerationszentrum, die Schaffung von Spielräumen für hochwertige Arbeitsplätze, der Ortsbildschutz, die Entwicklung von öffentlichen Freiräumen und - angesichts des immer knapper werdenden Wohnraums und des auf absehbare Zeit anhaltenden Bevölkerungswachstums - die Schaffung von Wohnraum.

Aus der Planaufgabe vom 05.01.2016, Einleitung zu 1.1. ist zu erkennen, dass die Schaffung von Wohnraum auf Seiten der Stiftung Focus keine bzw. nur eine völlig untergeordnete Bedeutung hat und deren Umfang aktuell noch überhaupt nicht bekannt ist.

Die zusätzliche Bruttogeschossfläche würde zusätzliche Produktions- und Ausbildungsflächen für die Stiftung LBB Lehrbetriebe Basel, eine räumliche Optimierung und Vergrösserung der Flächen der Stiftung AH-Basel sowie auch neuen Wohnraum ermöglichen. Die Realisierung von Wohnraum entspricht dem Wohnanteilplan. Zum heutigen Zeitpunkt ist es noch offen, wie viele der Wohnungen von den Institutionen zur Erfüllung ihrer Aufgaben selbst bewohnt werden.

Die „räumliche Expansion“ der Stiftung Focus betrifft angebliche Belange ihrer Mieter (LBB, AH), die nichts mit einer Wohnraumschaffung zu tun haben. Lehrbetriebe und Aufnahmeheim sind schon von ihrer Funktion her nicht mit der Wohnraumschaffung in Verbindung zu bringen.

D.h. die Aufzonung des Innenhofs auf Parzelle 416 wird folglich dem Ziel der Schaffung von Wohnraum sowie der qualitätsvollen Verdichtung nicht dienen, sondern diese Ziele gerade vereiteln.

Zudem können diese vagen Absichtserklärungen der Stiftung Focus über die künftig mögliche Nutzung der neuen Räumlichkeiten keine Rechtsgrundlage für eine derartig einschneidende Gesetzesänderung (Aufzonung) und die damit verbundenen Rechtsnachteile für die umliegenden Grundeigentümer bilden.

Die Aufzonung ist daher unverhältnismässig.

2. Begründungsfehler

In der Planaufgabe vom 05.01.2016, wird zur Aufzonung des Innenhofs erklärt:

Städtebauliche Auswirkungen (Erkenntnisse 2.2.4)

- *Eine Aufzonung des Nonnenwegs von Zone 4 auf Zone 5a wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da diese die Ablesbarkeit der Strassenhierarchie verschlechtern würde.*
- *(...)*
- *Die vorgesehene Aufzonung des Hofes auf Zone 4 ist städtebaulich vertretbar (...).*

Es ist festzustellen, dass hier unterschiedliche Aspekte vermischt und verzerrt werden, denn es werden verknüpft

- die Ablehnung der Aufzonung des Nonnenwegs
- mit der Bejahung der Aufzonung des Innenhofs.

Eine solche Verknüpfung ist rechtsfehlerhaft.

Richtig wäre vielmehr die Berücksichtigung, dass das Begehren der Stiftung Focus nach räumlicher Expansion bereits nach den gegebenen Umständen ausreichend möglich wäre, hier durch Nutzung des Gebiets des Blockrands am Nonnenweg.

Folglich wäre eine Aufzonung des Innenhofs schon allein wegen dieses Umstands nicht geboten.

Die Nutzung des Gebiets des Blockrands am Nonnenweg stellt das mildere Mittel dar.

Die für die übrigen Grundeigentümer einschneidende und mit erheblichen Rechtsnachteilen versehene flächendeckende Aufzonung des Innenhofes hätte schon wegen der Existenz eines milderen Mittels (mit besserem Ergebnis) zurückzutreten und zu unterbleiben.

Eine korrekte Güterabwägung bei der städtebaulichen Beurteilung der Situation ist damit nicht erfolgt.

Weiter ist die vorstehend zitierte Aussage

- *Die vorgesehene Aufzonung des Hofes auf Zone 4 ist städtebaulich vertretbar.*

schlicht und einfach falsch.

Unter Ziffer 3. a) wurde bereits dargelegt, dass die flächendeckende Aufzonung des Innenhofs nach allen objektiv anerkannten Kriterien der Städteplanung gerade nicht städtebaulich vertretbar ist.

Die pauschale Aussage, „*Die vorgesehene Aufzonung des Hofes auf Zone 4 ist städtebaulich vertretbar*“, ist nicht substantiiert und enthält keine nachprüffähige Begründung.

Im Ergebnis lässt diese Aussage „ins Blaue hinein“ einen weiteren Ermessensfehler bei der Würdigung der städtebaulichen Vertretbarkeit der Aufzonung erkennen.

3. Begründungsfehler

Das oben zum 2. Begründungsfehler gerügte Ergebnis beruht auf den fehlerhaften Ausgangsbeurteilungen des Planungsamts:

2.2 Aufzonungsvarianten / 2.2.1 Einführung / Methodik

Der Hof des Gevierts liegt heute in der Zone 2 und nicht wie bei Blockrandbebauungen üblich in der Zone 3 oder 4.

Aus diesem Grund wurde das Aufzonungsbegehren der Stiftung Focus auf das ganze Geviert ausgeweitet. (...)

Dieser Beurteilung steht die Begründung zu Ziff. 2.2.2 Planungsgrundsatz, Verdichtung im Blockrand entgegen. Dort wird doch explizit festgestellt, dass Blockrandbebauungen in der Stadt Basel weitverbreitet seien und sich städtebaulich sehr bewährt hätten. Es ist gerade vorgesehen, den Blockrandbereich dicht zu bebauen und dafür den Innenhof grösstenteils freizuhalten. Eine Verdichtung im Blockrandbereich sei einer Verdichtung im Hof vorzuziehen.

Hier ist also für den Innenhof objektiv die bestehende Zone 2 geboten.

Unabhängig davon wurde eine falsche Vergleichsbasis herangezogen:

Es ist bei Blockrandbebauungen nicht üblich, dass der Innenhof in Zone 4 liegt und ebenso der Blockrandbereich diese identische Zone 4 haben soll.

Nach Ziff. 2.2.2 Planungsgrundsatz muss der Innenhof grundsätzlich eine niedrigere Zone aufweisen als der Blockrandbereich. Im konkreten Fall hat der Spalenring 31 aber Zone 4. Somit ist es nicht „üblich“, hier den Innenhof ebenso auf Zone 4 festzusetzen.

Hier darf der Innenhof also maximal Zone 3 sein, niemals Zone 4 und generell erheblich niedriger als die Zone des den Innenhof umgebenden Blockrands selbst. Dieses entspricht Ziff. 2.2.2 Planungsgrundsatz.

Als daraus resultierender Folgefehler festzustellen ist die Aussage, aus diesem Grund sei das Aufzonungsbegehren der Stiftung Focus auf das ganze Geviert ausgeweitet worden.

4. Begründungsfehler

Gleichzeitig falsch ist in diesem Zusammenhang unter

2.2 Aufzonungsvarianten / 2.2.1 Einführung / Methodik,

dass das Planungsamt das Begehren der Stiftung Focus als „Aufzonungsbegehren“ bezeichnet und dieses dazu nutzt, um das ganze Geviert der Aufzonung zu unterstellen.

Es wäre vielmehr zu differenzieren:

- Das Begehren der Stiftung Focus ist kein „Aufzonungsbegehren“.
- Das Begehren der Stiftung Focus ist gerichtet auf räumliche Expansion.

Wie bereits dargelegt ist ein solches rein subjektives Begehren auf Expansion eines einzelnen Grundeigentümers kein Rechtsgrund für eine Gesetzesänderung in Form der Aufzonung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.

Aber selbst wenn man hier – unrichtigerweise – ein rechtserhebliches Interesse an räumlicher Expansion unterstellt, so wäre es die Aufgabe des Planungsamts, das richtige Mittel zur Verwirklichung dieses Begehrens auf räumliche Expansion zu finden.

Dieses Mittel liegt nicht notwendigerweise in der Aufzonung, sondern kann auch in der besseren Nutzung der bereits existierenden Umstände liegen.

Im konkreten Fall käme die Nutzung des Blockrands am Nonnenweg in Betracht, wofür es keine Aufzonung bräuchte, die Interessen aller Beteiligten aber trotzdem bestmöglich berücksichtigt wären.

Diese mögliche Variante wird unter *2.2 Aufzonungsvarianten / 2.2.1 Einführung / Methodik* übersehen:

(...) Im Rahmen eines Variantenstudiums hat das Planungsamt folgende Aufzonungsvarianten hinsichtlich Bruttogeschossfläche und städtebaulicher Auswirkungen ausgewertet:

- Aufzonung des Hofes von Zone 2 auf Zone 3
- Aufzonung des Hofes von Zone 2 auf Zone 4
- Aufzonung des Hofes von Zone 2 auf Zone 5a
- Aufzonung des Blockrands Nonnenweg / Hegenheimerstrasse von Zone 4 auf Zone 5a
- Aufzonung des Blockrands Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 4
- Aufzonung des Blockrands Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 5a

Vor diesem Hintergrund ist ein Ermessenfehler gegeben, da hier ausschliesslich die Aufzonung in Betracht gezogen wurde.

Die Möglichkeit der Nutzung des Blockrands am Nonnenweg – ohne Aufzonung auf Zone 5a – ist unberücksichtigt geblieben, obwohl das Begehren der Stiftung Focus nach räumlicher Expansion damit zu realisieren wäre.

Um sämtliche Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen und zu vertreten und das Allgemeinwohl zu würdigen, hätte das Planungsamt eine vollständige Prüfung vornehmen müssen.

Ergänzend ist anzumerken:

Eine Aufzonung des Blockrands Nonnenweg von Zone 4 auf Zone 5a wäre immer noch weit besser als die hier beabsichtigte flächendeckende Aufzonung des Innenhofs von Zone 2 auf Zone 4.

Hierfür spricht bereits das Argument im Sinne von Ziff. 2.2.2 Planungsgrundsatz, Verdichtung im Blockrand (siehe auch oben zu Ziffer 3 a).

Die Begründung des Planungsamts (Erkenntnisse 2.2.4), dass eine Aufzonung des Nonnenwegs von Zone 4 auf Zone 5a aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werde, da diese die Ablesbarkeit der Strassenhierarchie verschlechtern würde (...) ist inhaltslos und überzeugt nicht. Denn das der Stiftung Focus (LBB) gegenüberliegende Wohngebäude am Nonnenweg ist bereits Zone 5a und fünfgeschossig. Auch diese Tatsache widerlegt das Argument der Strassenhierarchie.

5. Begründungsfehler

Es ist nur als Hohn zu verstehen, wenn ausgeführt wird:

2.2.5 Fazit

Die vorliegenden Aufzonungen (Zone 2 auf Zone 4 im Hof) ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Verdichtung im Stadtgefüge, welche nicht nur den Grundeigentümern sondern auch der Stadt neue Perspektiven eröffnet. Die Aufzonungen werden nur bei den grösseren Parzellen sowie an der Pilgerstrasse zu einer Erhöhung der maximalen Bruttogeschossfläche führen. Eine wesentliche Verdichtung wird insbesondere auf der Parzelle 416 (Stiftung Focus) im Blockrandbereich sowie auf der Parzelle Nr. 798 im Hof möglich. Die übrigen grösseren Parzellen sind bereits heute voll ausgenutzt oder übernutzt.

Die Verwendung des Plurals ist irreführend.

Denn es existiert nur ein einziger Grundeigentümer (allein die Stiftung Focus), der hier ein Interesse an der flächendeckenden Aufzoning des Innenhofes hat. Dieses Einzelinteresse steht den Interessen aller anderen Grundeigentümer massiv entgegen.

Das Argument, es würden sich der Stadt „neue Perspektiven“ eröffnen (welche?), ist ein Scheinargument und damit falsch.

Denn die vorrangig städtebaulich und -planerisch zu verfolgende Aufgabe der Stadt Basel hinsichtlich der Wohnraumbeschaffung wird durch das hier beabsichtigte Vorhaben vereitelt. Es ergeben sich gerade keine neuen Perspektiven für die Stadt.

Es geht nicht um städtebauliche Perspektiven, sondern allein um das Anliegen der Stiftung Focus, die Verdichtung „insbesondere auf der Parzelle 416 (Stiftung Focus) im Blockrandbereich ...“ zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist das (Schein-)Argument von angeblich „neuen städtebaulichen Perspektiven“ bereits nach den eigenen Zielvorgaben des Planungsamts widerlegt, siehe

2.2.2 Planungsgrundsatz, Verdichtung im Blockrand.

D.h. die Aufzoning betreffend Parzelle 416 widerspricht den Planungen der Stadt Basel.

5.) Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der anerkannten Stadtplanung

Wie bereits erwähnt geht es der Stiftung Focus vorrangig um die Verdichtung „insbesondere auf der Parzelle 416 (Stiftung Focus) im Blockrandbereich ...“.

Denn nur damit können die Planungsfehler der Vergangenheit ausgeglichen werden, da offenkundig die verantwortlichen Bauherren 2006/2007 bei der Planung der regelsprengenden, übergrossen Neubauten der Stiftung Wohnwerk die Abklärungen zu den Expansionsabsichten der anderen Mieter (AH und LBB) nicht erhoben haben.

D.h. es war eine grob fahrlässige Fehlentscheidung, den Werkstattbau im Innenhof unter vollständiger Ausnutzung der Ausnutzungsziffer zu gestalten, ohne zuvor die Bedürfnisse der Mieter (LBB; AH) abzuklären oder zumindest einzubeziehen.

Es wäre rechtswidrig, wenn man nun diesen Planungsfehler aus dem Verantwortungsbereich der Stiftung Focus dadurch zu beheben versucht, indem man geradezu willkürlich den Weg über die Legislative wählt, um zu Lasten der anderen Grundeigentümer und Anwohner die flächendeckende Aufzoning des gesamten Innenhofes zu erwirken.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist es unvertretbar, eklatante frühere Planungsfehler der Stiftung Focus oder ihrer Rechtsvorgänger im Wege der Aufzoning zu beheben oder gar zu vertuschen.

Die daraus unweigerlich resultierenden äusserst negativen Konsequenzen wären dann von den anderen Grundeigentümern zu tragen, was ebenso unvertretbar ist.

Für die Stadt Basel ergäbe sich zudem ein Quartier, das den aktuell noch positiven Wohncharakter nach heute allgemein üblichem Standard verloren hätte und zwar auf Jahre hinaus.

Tatsache ist jedoch, dass die auf der Parzelle der Stiftung Focus untergebrachten Mieter (AH und LBB) nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden sind. Es sind Nutzungen, die historisch gewachsen, aber heute städtebaulich nicht mehr zeitgemäss sind.

Vor diesem Hintergrund wäre es objektiv geboten und wird unsererseits **angeregt**, einen vierstöckigen Neubau für eine der Mieterparteien der Stiftung Focus – LBB oder AH – im Nonnenweg 68-70 zu realisieren und auf diesem Wege das Volumen des Gebäudes Missionsstrasse 47a für die fehlende Ausnutzungsziffer dorthin umzulegen.

Zum einen wäre dieses schon nach dem heute gültigen Baurecht möglich.

Zum anderen wäre mit den damit verbundenen baulichen Aufwertungen gleichzeitig eine städtebauliche Verbesserung am Nonnenweg gegeben, wenn die dort heute klaffende Lücke am Blockrand zonenkonform geschlossen wird.

6.) Verletzung der Rechte der Einspracheführer

Die Interessen und Rechte der Einspracheführer als betroffene Anwohner und anliegende Grundeigentümer wären im Falle der hier beabsichtigten Änderungen des Zonenplans und Aufzonung des Gevierts Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse nebst Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 unverhältnismässig beeinträchtigt und ungerechtfertigt verletzt, gleiches gilt auch für die Grundeigentümer Spalenring.

Wie ausgeführt ist es bereits für sich allein rechtswidrig, solche Änderungen nicht objektiv zu beurteilen, sondern diese allein auf die subjektiv gewünschte räumliche Expansion der Stiftung Focus zu stützen.

Darüber hinaus werden die Rechtsnachteile der anliegenden Grundeigentümer im Rahmen einer gebotenen Abwägung vollständig unberücksichtigt gelassen.

a) Lichtzufuhr

Mit einer flächendeckenden Aufzonung des Innenhofs von Zone 2 auf 4 wäre die Lichtzufuhr unzumutbar beeinträchtigt.

Diese Folge ist bei einer solchen Verdichtung unzweifelhaft zu befürchten.

Selbst wenn man in Bezug auf die Lichtzufuhr unrichtigerweise unterstellt, die Lichtzufuhr könne mit Hilfe von Abstandsbestimmungen der Innenhofgebäude zur Randbebauung auf einem rechtlich zulässigen Mass gehalten werden, so ist es dennoch offensichtlich, dass die Lichtzufuhr in jedem Falle erhebliche Einschränkungen bzw. Verminderungen erfahren würde.

Eine solche Einschränkung wäre wiederum vor dem Hintergrund einer Güterabwägung der verschiedenen Interessen nicht gerechtfertigt.

Denn im Hinblick auf eine korrekte Güterabwägung wäre auch die Tatsache der Fehlplanung der Stiftung Focus ins Verhältnis zu setzen mit dem Bestandsschutz der anliegenden Grundeigentümer an der bestehenden Rechtslage.

b) Ausblick

Objektiv wird bei einer Verdichtung der aktuell feststellbare Ausblick aus den Wohnungen und Terrassen der anliegenden Grundeigentümer in der Missionsstrasse und am Spalenring unverhältnismässig beeinträchtigt, so dass neben der Verminderung der Wohn- und Lebensqualität auch ein erheblicher Wertverlust eintreten wird.

Auch diese Problematik wäre Gegenstand einer Güterabwägung, die hier nicht erfolgt ist, aber in jedem Falle zu Gunsten der Einspracheführer ausfallen wird.

c) Lärmbelästigung

Eine Verdichtung führt zwangsläufig zu einer erhöhten Lärmbelastigung zum Nachteil der anliegenden Grundeigentümer. Dieses ist insbesondere im konkreten Fall zu befürchten, da ja hier gerade kein Wohnraum, sondern zusätzliche Produktions- und Ausbildungsfläche sowie Vergrößerung der Aufnahmeheimflächen geschaffen werden soll (vgl. Planungsaufgabe, Einleitung 1.1.)

d) Verletzung der Eigentumsgarantie

Die Einspracheführer haben ihr Grundeigentum – eine Wohnung in der Liegenschaft Missionsstrasse 53 – im Jahre 1999 erworben. Zu dieser Zeit galten die Gesetze und Vorschriften im Sinne des Bebauungsplans Nr. 52 und Zone 2 im Innenhofbereich.

Auf diese Rechtslage wurde vertraut.

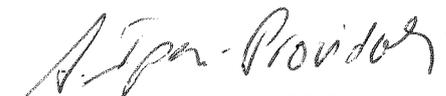
Zudem wurde im Jahre 2010 diese Rechtslage vom Grossen Rat durch die genehmigte Zonenplanungsrevision weiterhin als richtig und zeitgemäss bestätigt.

Mit Durchführung der beabsichtigten Änderung wäre das Vertrauen in den Bestand der Rechtssicherheit und auch in das Eigentum verletzt.

Mit der vorliegenden schriftlichen Begründung beantragen wir, der Einsprache zu entsprechen und die Aufzonung Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse, Spalenring und Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südliche Seite), Socinstrasse, Hegenheimerstrasse nicht zu realisieren.

Basel, den 27.01.2016


Gerd Ipen


Dr. Alexa Ipen-Providoli

Catherine Jauslin
Missionsstrasse 53
4055 Basel

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 3. Februar 2016

S&A		Antrag				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WEH
BEB	BE SP	4 - Feb. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

EINSCHREIBEN

1. Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse
2. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse

Ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft Missionsstrasse 53/Spalenring 31 und habe von meiner Terrasse und den Fenstern der Südseite Einblick in die Parzelle der Stiftung Focus, welche die Aufzoning verlangt, um räumlich zu expandieren. Gegen die im Kantonsblatt vom 9. Januar 2016 publizierte Aufzoning sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 erhebe ich

EINSPRACHE,

die ich wie folgt begründe:

1. Der gültige Zonenplan schafft die Voraussetzung für die höhere Randbebauung und eine mässige Nutzung der Innenhöfe, ein für die Stadt Basel wie für ähnliche europäische Städte geeignetes Muster für zentrumsnahe, dichte Quartiere. Mit der neu vorgeschlagenen flächendeckenden Zone 4 wird eine andere Typologie geschaffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigt. Diese widerspricht den heutigen städtebaulichen Prioritäten des Kantons Basel-Stadt, nämlich vorzugsweiser Wohnnutzungen und Verkehrsberuhigung.

2. Im Bebauungsplan Nr. 52 von 1954 wurde vermutlich der Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch die Bebauung auf der Nordseite der Missionsstrasse Rechnung getragen. Seither hat sich mit der hier festgelegten 16m Wandhöhe eine auffallend homogene, städtebaulich wünschenswerte Bebauung entwickelt, die den Blick gegen das Spalentor und das Stadtzentrum einrahmt. Eine Aufhebung würde bei Neubauten zu einer deutlichen Verschlechterung des aktuellen Strassenbildes führen

Es erstaunt mich, dass wenige Jahre nach der vom Grossen Rat genehmigten Zonenplanrevision, dem Wunsch eines Partikularinteressenten folgend, eine isolierte Aufzoning erfolgen soll. Die auf der Parzelle der Stiftung Focus eingemieteten Nutzer Aufnahmeheim (AH) und Lehrwerkstätten beider Basel (LBB) sind nicht an den Standort im betroffenen Gebiet gebunden. Es sind zwar historisch gewachsene Strukturen, die aber heute, leicht vernachlässigt, zum regelsprengenden, übergrossen Neubau des Wohnwerks nicht mehr passen wollen. Zudem entspricht ihre Bauweise nicht den heutigen Standards der Lärmdämmung.

Im Sinne einer Anregung möchte ich deshalb vorschlagen, für AH und/oder LBB einen neuen, nicht in einem Wohnquartier liegenden Ort zu suchen. Möglich wäre auch, dass für einen der Mieter, am ehesten die LBB, ein vierstöckiger Neubau am Nonnenweg 68-70 realisiert und gleichzeitig die fehlende Nutzungsziffer von der Liegenschaft Missionsstrasse 47a dorthin umgelegt würde. Die heute am Nonnenweg klaffende Lücke würde damit zonenkonform geschlossen. Gleichzeitig würde der Nonnenweg städtebaulich deutlich aufgewertet.

Ich beantrage also, auf die vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.52 zu verzichten. Die Anliegen der Stiftung Focus wären bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision zu prüfen.

Mit freundlichen Grüssen

Catherine Jauslin

Rolf und Ursula Lerch-Leutenegger
Missionsstrasse 53
4055 Basel

Basel, 27. Januar 2016

Einschreiben

An das Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

ALB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WPH
BER	BESP	28. Jan. 2016				KTS	ZIRK
ERL		termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir sind Miteigentümer der Liegenschaft Missionsstrasse 53/ Spalenring 31 und haben von unseren beiden Balkonen und den Fenstern Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, die die Aufzonung bei Ihnen anregte, um räumlich zu expandieren!

Gegen die seit dem 11. Januar 2016 aufgelegte Aufzonung und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 erheben wir Einspruch.

Unsere Bedenken:

- Der heute gültige Zonenplan bildet die Voraussetzung für eine höhere Randbebauung und eine moderate Nutzung der entstehenden Höfe ab. Dieser Typ ist ein für Basel und viele europäische Städte geeignetes Muster für zentrumsnahe, dichte Quartiere. Mit der vorgeschlagenen, flächendeckenden Zone 4 würde grundsätzlich eine andere Typologie vorgegeben, die die Wohnnutzung beeinträchtigt. Die heute städtebaulichen Voraussetzungen des Kantons sind vorzugsweise Wohnnutzungen und verkehrsberuhigende Anliegen!
Bei einer Aufzonung von jetzt Zone 2 auf Zone 4 erleiden unsere Eigentumswohnungen einen nicht zu unterschätzenden Minderwert. Einerseits durch wesentlich mehr Schattenwurf sowie Verlust von Sonnen- und Tageslicht. Ausserdem würde beim Verlust der jetzt bestehenden freien Sicht auf Seite Aufnahmeheim (AH) unser Innenhof, Durchgang Missionsstrasse – Spalenring, durch die höheren Bauten zu einer Art Gefängnishof abgewertet.
- Mit der Sonderbauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse wurde 1954 vermutlich der Beeinträchtigung durch Beschattung der nördlichen Bebauung Rechnung getragen. Seit dieser Zeit stellte sich auf diese Weise eine auffallend homogene Bebauung mit der hier vorgeschriebenen 16m Wandhöhe ein, die auch angenehm wirkt in der Perspektive nach Osten zum Spalentor. Die Aufhebung würde eine Erhöhungsmöglichkeit anbieten, die aber wie bereits erwähnt, bei Neubauten eine städtebauliche Verschlechterung des aktuellen Ensembles bewirken würde.

Es ist schon erstaunlich resp. fragwürdig, dass nur ein paar Jahre nach der durch den Grossen Rat genehmigten Zonenplanungsrevision, auf Antrag eines Partikularinteressenten eine Aufzonung

durchgezogen werden soll, wie das Planungsamt selbst in der Begründung schreibt. Die auf der Parzelle der Stiftung Focus untergebrachten Mieter, Aufnahmeheim für jugendliche Strafgefangene (AH) und Lehrwerkstätten beider Basel (LBB) sind nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden. Es sind Nutzungen die historisch gewachsen sind und in teilweise unwürdigen Liegenschaften seit der Entwicklung des Hofes hier sitzen geblieben sind. Offensichtlich haben die Verantwortlichen bei der Planung der regelsprengenden, übergrossen Neubauten des Wohnwerks die Abklärungen zu den Expansionsabsichten der anderen Mieter AH und LBB nicht erhoben.

Als Anregung schlagen wir folgende Alternativmöglichkeiten vor:

- Die LBB oder das AH könnten einen neuen Bauplatz suchen. Der jetzige Standort des AH ist nicht mehr zeitgemäss. Immer wieder kommt es rund um die Uhr zu Lärmbelästigungen und Unannehmlichkeiten durch jugendliche Strafgefangene welche sich u.a. verbotenerweise auf unserem Dachgarten aufhalten.
- Mit dem heutigen Baurecht wäre es schon jetzt möglich durch eine der Mietparteien LBB oder AH einen vierstöckigen Neubau am Nonnenweg 68 – 70 zu realisieren, indem das Volumen des Gebäudes Missionsstrasse 47a für die fehlende Ausnutzungsziffer dorthin umgelegt wird. Mit den baulichen Aufwertungen könnte gleichzeitig eine städtebauliche Verbesserung am Nonnenweg entstehen, indem die dort heute klaffende Lücke zonenkonform geschlossen wird.

Antrag: Es soll auf die jetzt vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des BBP's 52 verzichtet werden. Bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision könnten dann die Anliegen der Stiftung nochmals geprüft und ev. angepasst werden.

Wir bitten Sie höflich, die vorliegende Einsprache wohlwollend zu prüfen.

Freundliche Grüsse



ALB

S&A		Archiv:		KEM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU
Monica Loew-Frey		25. Jan. 2016		4055 Basel, den 21. Januar 2016	
Missionsstrasse 53		KTS		ZIRK	
4055 Basel		Termin:		Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons	
ERL	AL	RE	AN	BSV	ST
EINSCHREIBEN		AD		Basel-Stadt, Planungsamt	
Rittergasse 4		4001 Basel			
AL	BB	BF	INV	AD	MKK

1. Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse
2. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse

Ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft Missionsstrasse 53/Spalenring 31 und habe von beiden Terrassen und den Fenstern der Südseite Einblick in die Parzelle der Stiftung Focus, welche die Aufzoning verlangt, um räumlich zu expandieren. Gegen die im Kantonsblatt vom 9. Januar 2016 publizierte Aufzoning sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 erhebe ich

Einsprache,

die ich wie folgt begründe:

1. Der gültige Zonenplan schafft die Voraussetzung für die höhere Randbebauung und eine mässige Nutzung der Innenhöfe, ein für die Stadt Basel wie für ähnliche europäische Städte geeignetes Muster für zentrumsnahe, dichte Quartiere. Mit der neu vorgeschlagenen flächendeckenden Zone 4 wird eine andere Typologie geschaffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigt. Diese widerspricht den heutigen städtebaulichen Prioritäten des Kantons Basel-Stadt, nämlich vorzugsweiser Wohnnutzungen und Verkehrsberuhigung.

2. Im Bebauungsplan Nr. 52 von 1954 wurde vermutlich der Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch die Bebauung auf der Nordseite der Missionsstrasse Rechnung getragen. Seither hat sich mit der hier festgelegten 16m Wandhöhe eine auffallend homogene, städtebaulich wünschenswerte Bebauung entwickelt, die den Blick gegen das Spalentor und das Stadtzentrum einrahmt. Eine Aufhebung würde bei Neubauten zu einer deutlichen Verschlechterung des aktuellen Strassenbildes führen

Es erstaunt mich, dass wenige Jahre nach der vom Grossen Rat genehmigten Zonenplanrevision, dem Wunsch eines Partikularinteressenten folgend, eine isolierte Aufzoning erfolgen soll. Die auf der Parzelle der Stiftung Focus eingemieteten Nutzer Aufnahmeheim (AH) und Lehrwerkstätten beider Basel (LBB) sind nicht an den Standort im betroffenen Gebiet gebunden. Es sind zwar historisch gewachsene Strukturen, die aber heute, leicht vernachlässigt, zum regelsprengenden, übergrossen Neubau des Wohnwerks nicht mehr passen wollen. Zudem entspricht ihre Bauweise nicht den heutigen Standards der Lärmdämmung.

Im Sinne einer Anregung möchte ich deshalb vorschlagen, für AH und/oder LBB einen neuen, nicht in einem Wohnquartier liegenden Ort zu suchen. Möglich wäre auch, dass für einen der Mieter, am ehesten die LBB, ein vierstöckiger Neubau am Nonnenweg 68-70 realisiert und gleichzeitig die fehlende Nutzungsziffer von der Liegenschaft Missionsstrasse 47a dorthin umgelegt würde. Die heute am Nonnenweg klaffende Lücke würde damit zonenkonform geschlossen. Gleichzeitig würde der Nonnenweg städtebaulich deutlich aufgewertet.

Ich beantrage also, auf die vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.52 zu verzichten. Die Anliegen der Stiftung Focus wären bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision zu prüfen.

Mit freundlichem Gruss

W. Loew-frey

Monica Loew-Frey

Alfred und Margrit Menzi-Nyffeler,
4055 Basel Spalenring 31

Einschreiben

An das Planungsamt,
Rittergasse 4,
4001 Basel

**Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse,
Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse**

**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse
(südliche Seite), Socinstrasse,
Hegenheimerstrasse**

S&A	Archiv:						KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH	
BER	BESP	8 - Feb. 2016				KTS	ZIRK	
ERL							Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD		
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK		

Sehr geehrte Damen und Herren

gegen das im Kantonsblatt Basel-Stadt vom 09.01.2016 veröffentlichte Vorhaben des Bau- und Verkehrsdepartements vom 21.12.2015

- Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse und Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse (südliche Seite), Socinstrasse, Hegenheimerstrasse –

Erheben wir

E i n s p r a c h e .

Wir sind Miteigentümer der Liegenschaft Spalenring 31 und haben von unserem Balkon und den Fenstern Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, die die Aufzoning bei Ihnen anregte, „um räumlich zu expandieren“, wie es in der Amtlichen Anzeige zur Planaufgabe hiess.

Unsere Wohnung liegt auf der zur Seite zur heutigen Baulücke am Nonnenweg. Die Besonnung auf unsere Wohnung kommt von Südost und wir haben die Aussicht in einen locker bebauten Innenhof.

Unsere Eigentums-Wohnung könnte aus folgenden Gründen erheblich an Wert verlieren:

1. Eine Aufzoning, die ermöglichen würde, dass der heute tiefe Bau des Aufnahmeheimes für jugendliche Straffällige, mit einem massiv höheren Neubau

ersetzt werden könnte, hätte eine Verminderung der Besonnung und des Lichteinfalles zur Folge!

2. Eine heute angenehme Aussicht in einen wohnlichen und begrünten Innenhof, durch einen dicht und massiv zu hoch bebauten Innenhof, beeinträchtigt unsere Wohnqualität in höchstem Masse.
3. Der heute städtebaulich überzeugende Innenhof würde seinen Charakter durch die, durch die Aufzonung möglich werdende Bebauung verlieren und als Folge davon die Wohnqualität für uns erheblich abnehmen.

Es ist unbegreiflich, dass auf Antrag eines Partikularinteressenten eine Aufzonung für einen Hof in einem Wohnquartier aufgelegt wird, wie das Planungsamt selbst in der Begründung zugibt.

Freundliche Grüsse

Basel, den 05. Februar 2016

Unterschriften:

Alfred Menzi-Nyffeler



Margrit Menzi-Nyffeler



S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUS	GUH	WBH
BER	BESP	28. Jan. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Dr.med. Yolanda Mekler
Missionsstrasse 53
4055 Basel

4055 Basel, den 26. Januar 2016

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons

Basel-Stadt, Planungsamt

Rittergasse 4

EINSCHREIBEN

4001 Basel

1. Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse
2. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse

Ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft Missionsstrasse 53/Spalenring 31 und habe von allen Fensterpartien an der Südseite der Praxis Einblick in die Parzelle der Stiftung Focus, welche die Aufzoning verlangt, um räumlich zu expandieren. Gegen die im Kantonsblatt vom 9. Januar 2016 publizierte Aufzoning sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 erhebe ich

Einsprache,

die ich wie folgt begründe:

1. Der gültige Zonenplan schafft die Voraussetzung für die höhere Randbebauung und eine mässige Nutzung der Innenhöfe, ein für die Stadt Basel wie für ähnliche europäische Städte geeignetes Muster für zentrumsnahe, dichte Quartiere. Mit der neu vorgeschlagenen flächendeckenden Zone 4 wird eine andere Typologie geschaffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigt. Diese widerspricht den heutigen städtebaulichen Prioritäten des Kantons Basel-Stadt, nämlich vorzugsweiser Wohnnutzungen und Verkehrsberuhigung.

2. Im Bebauungsplan Nr. 52 von 1954 wurde vermutlich der Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch die Bebauung auf der Nordseite der Missionsstrasse Rechnung getragen. Seither hat sich mit der hier festgelegten 16m Wandhöhe eine auffallend homogene, städtebaulich wünschenswerte Bebauung entwickelt, die den Blick gegen das Spalentor und das Stadtzentrum einrahmt. Eine Aufhebung würde bei Neubauten zu einer deutlichen Verschlechterung des aktuellen Strassenbildes führen

Es erstaunt mich, dass wenige Jahre nach der vom Grossen Rat genehmigten Zonenplanrevision, dem Wunsch eines Partikularinteressenten folgend, eine isolierte Aufzoning erfolgen soll. Die auf der Parzelle der Stiftung Focus eingemieteten Nutzer Aufnahmeheim (AH) und Lehrwerkstätten beider Basel (LBB) sind nicht an den Standort im betroffenen Gebiet gebunden. Es sind zwar historisch gewachsene Strukturen, die aber heute, leicht vernachlässigt, zum regelsprengenden, übergrossen Neubau des Wohnwerks nicht mehr passen wollen. Ihre Bauweise entspricht nicht den heutigen Standards der Lärmdämmung.

Im Sinne einer Anregung möchte ich deshalb vorschlagen, für AH und/oder LBB einen neuen, nicht in einem Wohnquartier liegenden Ort zu suchen. Möglich wäre auch, dass für einen der Mieter, am ehesten die LBB, ein vierstöckiger Neubau am Nonnenweg 68-70 realisiert und gleichzeitig die fehlende Nutzungsziffer von der Liegenschaft Missionsstrasse 47a dorthin umgelegt würde. Die heute am Nonnenweg klaffende Lücke würde damit zonenkonform geschlossen. Gleichzeitig würde der Nonnenweg städtebaulich deutlich aufgewertet.

Ich beantrage also, auf die vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.52 zu verzichten. Die Anliegen der Stiftung Focus wären bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision zu prüfen.

Mit freundlichem Gruss

Dr.med. Yolanda Mekler

EINSCHREIBEN

AEB

S&A		AL		PRO		PRO		PRU		GUU		KBM	
H		AL		PRO		PRO		PRU		GUU		KBM	
BER		BESP		29. Jan. 2016		KTR		ZIRK		termin:		An das Planungsamt, Rittergasse 4, 4001 Basel	
ERL													
AL		BE		BE		IM		AD		MKY			

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind Miteigentümer und Bewohner der Liegenschaft Missionsstrasse 53 und haben von unserer Maisonette-Wohnung vom 2. und 3. Stock Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, die die Aufzoning bei Ihnen anregte, „um räumlich zu expandieren“⁽¹⁾.

Gegen die seit dem 11. Januar aufgelegte Aufzoning im Geviert Missionsstrasse – Nonnenweg (Punkt 1) und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Punkt 2) sprechen wir ein.

Unsere Bedenken:

- Mit der vorgeschlagenen, flächendeckenden Zone 4 über den Hof würden neue Hinterhäuser möglich, die im konkreten Fall unsere Wohnverhältnisse verschlechtern würden. Eine höhere Bebauung im Hof würde den Lichteinfallswinkel zu unserem Garten und unseren Fenstern beeinträchtigen. Die Aussicht von unseren beiden Terrassen auf den Hof mit Grün- und Spielflächen und Bäumen würde durch neue Hofbauten bedrängt und verstellt.
- **Mit der Aufzoning von 2 auf 4 droht unserer Wohnung ein Qualitäts- und damit ein Wert-Verlust!**
- Mit der Sonderbauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse wurde 1954 vermutlich der Beeinträchtigung durch Beschattung der nördlichen Bebauung an der Missionsstrasse Rechnung getragen. Seit dieser Zeit stellte sich auf diese Weise eine auffallend homogene Bebauung mit der hier vorgeschriebenen 16m Wandhöhe ein, die auch angenehm wirkt in der Perspektive nach Osten zum „Spalenter“. Die Aufhebung würde eine Erhöhungsmöglichkeit anbieten, die bei kommenden Bauvorhaben zu einer städtebaulichen Verschlechterung des aktuellen Ensembles führen würde.

Wie wir wissen, haben die 2009 fertiggestellten Bauten des „Wohnwerks“ die zonengemässe Ausnutzung zu nahezu 100% erreicht. Da Erweiterungsabsichten auf der Parzelle Focus bestehen für die anderen Mieter „Aufnahmeheim“ für jugendliche Strafgefangene (im folgenden AH) und „Lehrwerkstätten beider Basel“ (LBB), soll auf Antrag dieser Partikularinteressenten eine Aufzoning durchgeführt werden. Dies ein paar Jahre nach der durch den Grossen Rat genehmigten Zonenplanungsrevision im Gebiet der Stadt Basel!

Grundsätzlich schätzen wir durchaus das soziale Engagement der Stiftung „Focus“!

Im Folgenden möchten wir deshalb als **Anregung** folgende alternative Möglichkeiten aufzeigen:

- Die auf der Parzelle der Stiftung „Focus“ untergebrachten Mieter AH und LBB sind in ihrem Funktionieren nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden.
- Das AH²⁾ oder die LBB könnten einen geeigneteren Bauplatz suchen. Dann kann nämlich mit dem **heute gültigen** Baurecht schon heute eine der Mieterparteien, LBB oder AH, einen vierstöckigen Neubau am Nonnenweg 68-70 realisieren, indem das Volumen des Gebäudes Missionsstr. 47a für die fehlende Ausnutzungsziffer dorthin umgelegt wird.

Wir verlangen im Sinne einer EINSPRACHE, dass jetzt auf die vorgeschlagene Aufzoning und die Aufhebung des BBP's 52 verzichtet wird. Eventuell könnte bei der nächsten ordentlichen Zonenplanungsrevision die Anliegen der Stiftung nochmals geprüft und dann den konkreten Anliegen angepasst werden.

Markus und Françoise Schmid-Pugin
Missionsstrasse 53, 4055 Basel

*P. Schmid
F. Schmid-Pugin*

Datum: 28.1.2016

¹ Formulierung zitiert aus dem Text des Planungsamtes „Orientierende Informationen“ zur Öffentlichen Planaufgabe vom 11.01.2016 – 09.02.2016.

² Im Fernsehen kam am 25.01.2016 im Format „10vor10“ eine Reportage, die am Beispiel von Prêles zeigte, dass diese schandame Angelegenheit im Jahr 1960 eine Reportage, die am Beispiel von Prêles zeigte,

RUDOLF+SIGRID SCHWALLER *RS*

Missionsstrasse 53 – CH 4055 Basel
Tel. +41 61 382 5290
E-Mail: ralph.schwaller@bluewin.ch

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	25. Januar 2016 Jan. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Basel, den 25. Januar 2016

EINSCHREIBEN

An das Planungsamt Basel-Stadt
Rittergasse 4

4001 Basel

Guten Morgen sehr geehrte Damen und Herren,

Wir sind Stockwerkeigentümer (wie 35 weitere Miteigentümer der Liegenschaften Missionsstrasse 53 und Spalenring 29) und haben von unserer Wohnung Einblick auf die Parzelle der Stiftung Focus, die die Aufzonung bei Ihnen anregte, „um räumlich zu expandieren“. Die erste Expansion haben wir rund 2 ½ Jahre von 2007 bis 2009 erleben dürfen, mit Schmutz und Lärmimmissionen. Wir haben die damalige Entwicklung fotografisch begleitet und legen Ihnen ein Foto bei das die Schreinerei mit einer ausgereizten Zone 2 zeigt.

Zone 4 würde sich für uns wie auch für weitere Anrainer wie ein extrem störend darstellen. Wir sind 1995 von der Landschaft nach Basel-Stadt zurückgekehrt und haben zu einem ordentlichen Preis hier das Stockwerkeigentum erworben und sind auch fleissige private Steuerzahler geworden. Hätten wir damals von den inzwischen bereits vollzogenen Expansionsabsichten der Stiftung Focus gewusst, würden wir vermutlich nicht in unserem heutigen Wohneigentum leben.

Gegen die seit dem 11. Januar 2016 aufgelegte Aufzonung (Punkt 1) und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Punkt 2) erheben wir termingerecht Einsprache.

Unsere Bedenken:

1. Der heute gültige Zonenplan bildet die Voraussetzung für eine höhere Randbebauung und eine moderate Nutzung der dadurch entstandenen Innenhöfe. Dieser Typ ist ein für Basel und viele europäische Städte geeignetes Muster für zentrumsnahe, dichte Quartiere wo aber auch Kleinbetriebe (Maler, Bäcker und anderes ruhiges Gewerbe, oder auch willkommener Freiraum) die Innenhöfe nutzen können. Mit der vorgeschlagenen, flächendeckenden Zone 4 würde grundsätzlich eine andere Typologie vorgegeben, der die Wohnungsnutzung beeinträchtigt. Die heute städtebaulichen Prämissen des Kantons sind vorzugsweise Wohnnutzungen und verkehrsberuhigende Anliegen.
2. Mit der Sonderbauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 52 Missionsstrasse wurde 1954 vermutlich der Beeinträchtigung durch Beschattung der nördlichen Bebauung Rechnung getragen. Seit dieser Zeit stellte sich auf diese Weise eine auffallend homogene Bebauung mit der hier vorgeschriebenen 16m Wandhöhe ein, die auch angenehm wirkt in der Perspektive nach Osten zum „Spalentor“. Die Aufhebung

2. Fortsetzung

würde eine Erhöhungsmöglichkeit anbieten, die bei Neubauten zu einer städtebaulichen Verschlechterung des aktuellen Ensembles wäre.

Es ist schon erstaunlich, dass ein paar Jahre nach der durch den Grossen Rat genehmigten Zonenplanrevision, auf Antrag eines Partikularinteressenten und zulasten von Nachbarn eine Aufzonung durchgezogen werden soll, wie das Planungsamt selbst in dessen Begründung schreibt. Nicht berücksichtigt bleibt aber auch die Tatsache, dass durch eine Verschlechterung der Wohnqualität auch speziell Stockwerkeigentümer eine Entwertung des Eigentums in Kauf nehmen müssen. Auf Eigentümer von Liegenschaften mit Mietwohnungen trifft das nicht im gleichen Masse zu.

Die auf der Parzelle der Stiftung „Focus“ untergebrachten Mieter „Aufnahmeheim“ (AH) für schwierige jugendliche (teils in verschlossener Unterkunft) in Erwartung einer Platzzuweisung in eine dafür geeigneten Institution und die „Lehrwerkstätten beider Basel“ (LBB) sind nicht an den Standort im betroffenen Geviert gebunden. Es sind Nutzungen die historisch gewachsen sind und zum Teil unwürdige Liegenschaften die seit der Entwicklung des Innenhofes hier sitzen geblieben sind.

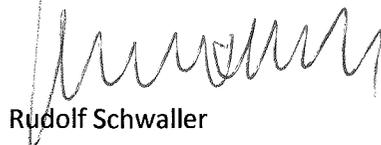
Haben die Verantwortlichen bei der Planung des regelsprengenden, übergrossen Neubaus des „Wohnwerks“ die Abklärungen zu den Expansionsabsichten der anderen Mieter AH und LBB nicht erhoben???

Im Folgenden möchten wir als Anregung folgende alternative Möglichkeit aufzeichnen:

Das AH oder die LBB können schon heute einen neuen Bauplatz suchen. Dann kann nämlich mit dem **heute gültigen Baurecht** schon „Focus“ einen vierstöckigen Neubau am Nonnenweg 68-70 realisieren, indem das Volumen des Gebäudes Missionsstrasse 47a für die fehlende Ausnutzungsziffer dorthin umgelegt wird. Mit den baulichen Aufwertungen könnte gleichzeitig eine städtebauliche Verbesserung am Nonnenweg entstehen, indem die dort heute klaffende Lücke zonenkonform geschlossen wird.

Antrag: Es soll jetzt auf die vorgeschlagene Aufzonung und die Aufhebung des BBP's 52 verzichtet werden. Eventuell könnte bei der nächsten ordentlichen Zonenplanrevision die Anliegen der Stiftung nochmals geprüft und dann den konkreten Anliegen angepasst werden.

Mit freundlichem Gruss



Rudolf Schwaller



LBB
Schreinerei
zone 2
ausgeräumt!

Charles Stirnimann, Dr. phil.
Pilgerstrasse 29
4055 Basel

S&A	Archiv:							KBM		
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	W&H			
BER	BESP	5 - Feb. 2016					KTS	ZIRK		
ERL		termin:								
F	AL	RE	AN	GSV	ST	AD				
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK				

EINSCHREIBEN

Bau- und Verkehrsdepartement des
Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 4. Februar 2016

Öffentliche Planaufgabe betreffend Aufzoning Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Eigentümer und Anwohner der denkmalgeschützten Liegenschaften an der Pilgerstrasse erheben wir gegen die geplante Aufzoning im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe Einsprache.

1. Auf die Aufzoning des Blockrandbereichs an der Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 4 soll verzichtet werden.

2. Grundsätzlich möchten wir Sinn und Zweck einer integralen Aufzoning im oben genannten Geviert in Frage stellen. Anstelle einer Aufzoning aller Hofparzellen von Zone 2 auf Zone 4 sind für die Bedürfnisse der Stiftung Focus individuell angepasste Lösungen anzustreben.

Begründung

Als Eigentümer und Anwohner der Pilgerstrasse sind wir zur Einsprache berechtigt, da wir von der Planung persönlich berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung besteht.

An der Strassenseite mit den ungeraden Hausnummern der Pilgerstrasse befinden sich ausgesprochen hochrangige Baudenkmäler, die alle in der Schutzzone stehen und mehrheitlich im Denkmalverzeichnis aufgeführt sind. Insbesondere die neobarocken Reihenhäuser von Adolf Visscher van Gaasbeek (Häuser 13–19) bezeugen die ausserordentliche Qualität dieser Häuserzeile. Aufgrund des Denkmaleintrags besteht gemäss § 19 DSchG ein besonderer Umgebungsschutz, der im vorliegenden Fall geradezu offensichtlich ist.

Es ist deshalb keineswegs gleichgültig, wie die gegenüberliegende Strassenseite in Zukunft bebaut werden kann. Die bestehende Bebauung vis-à-vis der Schutzzone ist mit Zone 3 auf eine maximale Bauhöhe von 11 m festgelegt. Die Mehrfamilienhäuser dieser Strassenseite verfügen allerdings mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss über insgesamt vier Geschosse. An dieser Strassenseite besteht somit eine in das Höhenprofil der Zone 3 eingepferchte Viergeschossigkeit. Mit einer Aufzonung dieser Strassenseite auf Zone 4 würden zwar keine zusätzlichen Geschosse ermöglicht, aber es würde ein Anreiz geschaffen, die bestehenden Bauten durch höhere zu ersetzen. Diese könnten nach der Aufzonung neu 14 m hoch gebaut werden, was für potenzielle Investoren an diesem bevorzugten Wohnort interessant sein dürfte.

Nach erfolgter Aufzonung an der Pilgerstrasse wäre ernsthaft damit zu rechnen, dass massiv höhere Neubauten gegenüber der denkmalgeschützten Häuserzeile entstehen. Dies würde den Umgebungsschutz der Baudenkmäler nachteilig tangieren. Eine um 3,5 m höher gebaute Häuserfront gegenüber der deutlich niedrigeren Schutzzonenzeile führte zu einer Asymmetrie im Strassenraum, welche die harmonische Gesamtwirkung der Baudenkmäler an der Pilgerstrasse beeinträchtigen würde. Aus diesen Gründen sprechen wir uns kategorisch gegen eine Aufzonung des Blockrandbereichs an der Pilgerstrasse von Zone 3 auf Zone 4 aus.

Bemerkungen zur Planaufgabe

In der Planaufgabe wird zur Pilgerstrasse argumentiert, mit der Aufzonung entstünde bei Abbruch und Neubau keine Verdichtung. Eine Aufzonung sei deshalb städtebaulich vertretbar. An keiner Stelle jedoch wird erwähnt, dass damit in Zukunft über 3,5 m höher gebaut werden könnte! Ein Querschnittprofil, das jedoch der Planaufgabe nicht beiliegt, verdeutlicht die Situation (vgl. Beilage). Wir erachten die Ausführungen im Bericht des Planungsamtes diesbezüglich als unvollständig und auch als irreführend. Es entsteht der Eindruck, die ganze Tragweite der geplanten Aufzonung für die Anwohnerinnen und Anwohner würde gezielt verharmlost. Für Laien ist es jedenfalls nicht möglich, aus dem vorliegenden Bericht des Planungsamtes des ganzen Sachverhalt zu entnehmen und in all seinen Konsequenzen zu verstehen.

Grundsätzliches zur geplanten Aufzonung

Der Auslöser für die Aufzonung ist der Bedarf an mehr Raumvolumen für die Stiftung AH-Basel, die Stiftung Wohnwerk und die Stiftung LBB. Da die Nutzungsreserven auf deren Parzellen aufgebraucht sind, kann der Blockrand am Nonnenweg nicht mehr zonengemäss ausgenutzt werden. Um die nötigen Ressourcen dafür zu schaffen, soll nun der gesamte, weit über diese Parzellen hinausgehende Hofbereich im Geviert Nonnenweg, Pilgerstrasse, Missionsstrasse, Hegenheimerstrasse vollflächig um zwei Zonen erhöht werden. Dies mag vielleicht der einfachste Weg sein, die Ressourcen frei zu bekommen. Uns erscheint allerdings ein derartiges Vorgehen allzu undifferenziert und fragwürdig, insbesondere in einem Gebiet, welches explizit im kantonalen Richtplan nicht als Verdichtungsgebiet vorgesehen ist. Sinnvoller wäre wohl, das Problem der Betreiber genauer zu untersuchen, auch vielleicht deren Standort grundsätzlich zu hinterfragen und allenfalls mit einem spezifischen Bebauungsplan zu reagieren.

Mit freundlichen Grüßen



Charles Stirnimann

Beilagen:

Liste der einsprechenden Personen

Schnitt Pilgerstrasse

Monika Silvia Stirnimann

Jwan Borer

Marc Mey

Joanne Boerlein-Broedel

Linda von Nieholz Kisi

Gregor Kisi

Eva Soler

Albia Soler

Jandanz Jephel

Vanna Syher

Paula Baur

Claudia Baur

Charles Stirnimann, Dr. phil.
Pilgerstrasse 29
4055 Basel

Liste der einsprechenden Personen

Herr Dr. Marc Meyer, Pilgerstrasse	13, 4055 Basel
Frau Rita Sola-Balzer	17
Herr Albin Sola-Balzer	17
Frau Dr. Yvonne Börlin-Brodbeck	19
Herr Dr. Gregor Risi	21
Frau Linda van Niekerk Risi	21
Herr Dr. Iwan Borer	25
Frau Doris Baur Simon	27
Frau Monika Schib Stirnimann	29
Herr Dr. Charles Stirnimann	29
Frau Dr. Verena Jegher-Bucher	33
Herr Gaudenz Jegher-Bucher	33
Frau Claudia Badenber	45

3.2.16/Sti