



An den Grossen Rat

17.0184.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 11. Mai 2017

Kommissionsbeschluss vom 11. Mai 2017

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag Bethesda-Areal

zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilplans, Änderung der Baulinie im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain

sowie

Abweisung von Einsprachen

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Erwägungen der Kommission.....	5
3.1 Baum- und Naturschutz	5
3.2 Lärmschutz und Störfallvorsorge	5
3.3 Denkmalschutz.....	6
4. Antrag.....	7

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

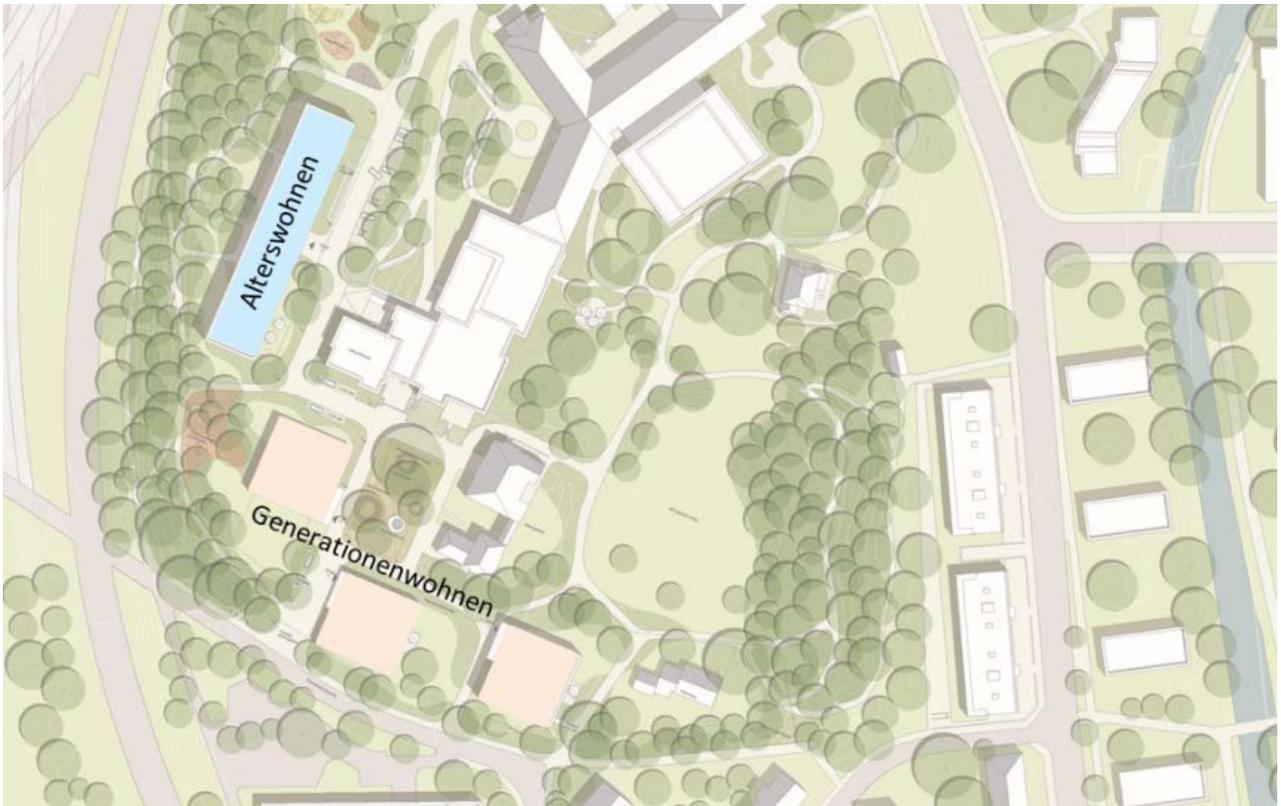
Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 17.0184.01 betreffend Bethesda-Areal am 15. März 2017 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK liess sich von Regierungsrat Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie den Herren Jürg Degen, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Robert Stern, stv. Abteilungsleiter und Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, sowie Hans Kaufmann, Leiter Immobilien Stiftung Diakonat Bethesda, über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

Die Kommission hat das Areal an einer ihrer Sitzungen besichtigt.

2. Ausgangslage

Die Stiftung Diakonat Bethesda beabsichtigt auf ihrem Spitalareal an der Gellertstrasse in Basel eine bauliche Erweiterung vorzunehmen. Geplant ist die Schaffung von rund 120 Alters- und Generationenwohnungen.



Die beiden Vorhaben Alterswohnen (63 Wohneinheiten) und Generationenwohnen (60 Wohneinheiten) werden planungsrechtlich getrennt behandelt. Der Neubau für das Alterswohnen ist ohne planungsrechtliche Änderungen bereits heute in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zulässig. Hingegen sind nutzungsplanerische Anpassungen für das Bauvorhaben Generationenwohnen notwendig. Da reine Wohnnutzungen in der Zone NöI nicht zonenkonform sind, muss der erforderliche Planungssperimeter in eine Wohnzone umgezont werden. Zudem ist die Festsetzung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ausgehend davon beantragt der Regierungsrat mit dem Ratschlag Nr. 17.0184.01 vom 14. Februar 2017 die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung der Baulinie sowie Abweisung der Einsprachen im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain (Bethesda-Areal) zu genehmigen.

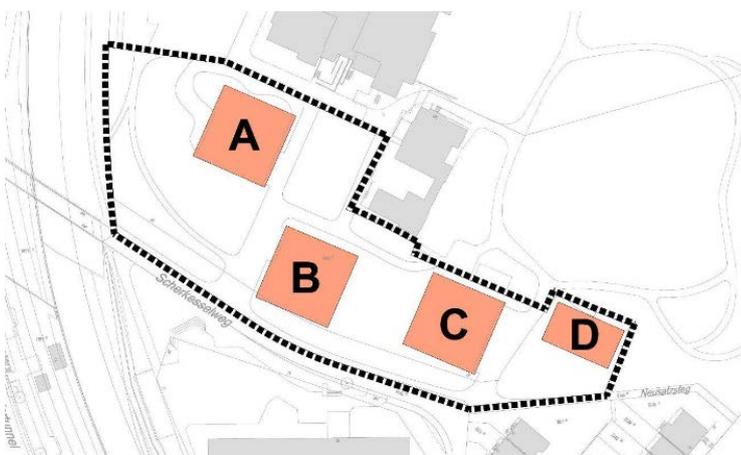


Heutige Zonenlegung



Beantragte Zonenlegung

Die im Planungsperimeter umfasste Grundstückfläche wird in eine Zone 3 überführt; gleichzeitig wird ein Bebauungsplan festgesetzt. Dieser sieht vier Baufelder vor. In den Baufeldern A bis C können je fünfgeschossige Wohnbauten mit einer gesamten Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 9'900 m² (je 3'300 m²) erstellt werden. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 16 m ab gewachsenem Terrain begrenzt. Auf Baufeld D sind in einem zweigeschossigen Baukörper öffentliche Nutzungen wie z.B. ein Parkcafé oder eine Kindertagesstätte vorgesehen. Dafür stehen maximal 660 m² BGF zur Verfügung und die Gebäudehöhe wird auf 6.5 m begrenzt. Rund 72% der Fläche bleiben als Freifläche erhalten und werden auf Grundlage eines Grün- und Freiraumkonzepts hochwertig gestaltet.



Für weitere Details wird auf den Ratschlag verwiesen.

3. Erwägungen der Kommission

Die Kommission begrüsst die Weiterentwicklung des Bethesda-Areals. Mit diesem Projekt werden auf Stadtgebiet insgesamt rund 120 neue Wohnungen geschaffen. Damit wird das Potenzial zur inneren Verdichtung in diesem Arealteil sehr sinnvoll genutzt. Mit der Schaffung von Alters- und Generationenwohnen wird darüber hinaus der im Richtplan formulierte Anspruch, dass bei Veränderungen des Siedlungsraums auf ausgewogene Sozialstrukturen zu achten ist, auf vorbildliche Weise umgesetzt.

Ausgehend von den komplexen Anforderungen, die das Areal aufgrund von Lärmschutz-, Baum- und Naturschutz- sowie Denkmalschutzanliegen an das konkrete Bauprojekt stellt, hat sich die Kommission intensiv und detailliert mit den Plänen auseinandergesetzt und das Areal vor Ort besichtigt.

3.1 Baum- und Naturschutz

Das ganze Bethesda-Areal zeichnet sich durch eine weitläufige Parklandschaft mit vielen gross-kronigen Altbäumen aus. Auch der Planungssperimeter selbst ist mehr als zur Hälfte Baumschutzgebiet. Zudem befinden sich auf dem Bethesda-Areal mehrere Naturschutzflächen. Die geplante Wohnzone überlagert zwei dieser Flächen. Während die naturgeschützte Böschung entlang der Nationalstrasse A2 von der Überbauung nicht tangiert wird, müssen für die Wiesenfläche, die auch im Inventar der schützenswerten Naturobjekte enthalten ist, Ersatzmassnahmen getroffen werden.

Der vorliegende Vorschlag für den Bebauungsplan sieht die Anordnung der Baubereiche A, B und C am Parzellenrand vor. Damit wird der Parksituation Rechnung getragen. Es sind drei fünfgeschossige Gebäude à 20 Wohnungen für Generationenwohnen geplant. Durch die Konzentration der baulichen Nutzung auf drei Baufeldern resultiert eine wesentlich grössere Freifläche als in der Zone 3 üblicherweise vorgeschrieben. Der Freiflächenanteil wird von 50% auf 72% erhöht. Auf dem Baufeld D ist keine Wohnnutzung vorgesehen, sondern eine öffentliche Nutzung auf maximal zwei Geschossen. Die unmittelbare Nähe zum Park gewährt für eine Wohnnutzung nicht genügend Privatsphäre.

Die Kommission konnte sich davon überzeugen, dass die Lage und Grösse der Baufelder den Natur- und Baumschutz bestmöglich berücksichtigen. Es müssen keine Bäume, die einen Stammdurchmesser von mehr als 90 cm aufweisen, gefällt werden. Der Park bleibt offen und durchlässig gestaltet. Allfällige Ersatzmassnahmen müssen im Rahmen des zu erstellenden Grün- und Freiraumkonzepts ausgewiesen werden. Bei der Besichtigung ist offensichtlich geworden, dass der Freiraum insbesondere durch die Aufhebung der zahlreichen oberirdischen Parkplätze gesamthaft eine Aufwertung erfährt.

3.2 Lärmschutz und Störfallvorsorge

Im Westen grenzt das Areal an die Nationalstrasse A2, was die Lärmimmissionen zu einem zentralen Thema erhebt. Ein Teil des künftigen Baugebiets weist eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf. Zudem unterliegt ein Teil des Planungsgebiets aufgrund der Nähe zum Schienenverkehr mit hohen Güterverkehrsmengen auch der Störfallvorsorge. Grundsätzlich erachtet die kantonale Kontrollstelle für Chemie und Biosicherheit (KCB) eine Einhausung bzw. Überdeckung der Nationalstrasse A2 sowie der Eisenbahnstrecke im Bereich des Bethesda-Spitals als geeignetste Massnahme, um neue und auch bestehende Bauten sowie ungeschützte Personen im Freien zu schützen. Wie in Kapitel 3.3 des Ratschlags Nr. 17.0184.01 ausgeführt wird, können aber aufgrund des langfristigen Planungs- und Realisierungshorizonts keine konkreten Aussagen über die daraus resultierenden Verbesserungen gemacht werden. Aus diesem Grund sind entsprechende Massnahmen an den Gebäuden selbst zu treffen.

Von den Lärmimmissionen sind vor allem die Überbauungen auf den Baufeldern A und B betroffen. Bei diesen beiden Gebäuden werden die Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte sowie

die natürliche Belüftung der betroffenen Räume über einen Lichthof (eingezogene Loggien) sichergestellt. In Bezug auf die Störfallvorsorge müssen die Fluchtwege zur risikoabgewandten Seite führen. Zudem müssen die Gebäude massiv und die Gebäudewände aus hitzebeständigem Material erstellt werden.

Beim Studium der Pläne und der Arealbesichtigung wurde deutlich, dass es wenig sinnvoll gewesen wäre, die Baufelder noch näher an die Autobahn zu verschieben, um eine stärkere Verdichtung zu erreichen. Schliesslich waren die Anliegen des Lärmschutzes und des Baum- und Naturschutzes gleichermaßen ausschlaggebend für die konkrete Lage der Baufelder.

3.3 Denkmalschutz

Auf dem Bethesda-Areal an der Gellertstrasse 156 befindet sich die Villa Burckhardt-Merian, erbaut 1884 im Stil der Neorenaissance. Die Villa wurde am 18. Dezember 2001 mit Beschluss des Regierungsrats in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen. Für eingetragene Denkmäler gilt der Umgebungsschutz. Gemäss § 19 des Gesetzes über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 (SG 497.100) gilt der nähere Sichtbereich des Denkmals als Umgebung.

Aufgrund des Umgebungsschutzes sind zwei Einsprachen eingegangen. Der Heimatschutz Basel und die Freiwillige Basler Denkmalpflege kritisieren den mangelhaften Umgebungsschutz der Villa und fordern, dass das Bauprogramm reduziert wird.

Der Regierungsrat beantragt die Abweisung der Einsprachen mit folgender Begründung:

„Aus den vorangehenden Erläuterungen und Ausführungen ist ersichtlich, dass die unmittelbare Umgebung der Villa Burckhardt-Merian nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die geplanten Neubauten weisen einen ausreichenden Abstand zur Villa auf und zudem wird die Villa über drei Seiten durch geschützte Bäume eingefasst. Über den bestehenden, grossen Spitalpark bleiben die Aussicht und der unmittelbare Sichtbezug zur Villa weiterhin gewahrt.“ (Ratschlag Nr. 17.0184.01, Seite 19).

Bei der Arealbesichtigung konnte sich die Kommission eingehend mit dem Umgebungsschutz der Villa auseinandersetzen. Unbestritten ist, dass die Baufelder B und C mit einem Abstand von 13 m bis 16 m relativ nahe an der Villa zu liegen kommen. Allerdings erfährt die Villa durch die geschützten Bäume eine vorteilhafte visuelle Abtrennung von den neuen Baufeldern. Zu erwähnen ist zudem, dass bereits heute im Bereich des Baufeldes C ein Gebäude (Haus Ahorn) steht, welches weder ästhetisch-architektonisch noch funktional erhaltenswert ist. Die Neubebauung von Baufeld C ist in dieser Hinsicht als Aufwertung einzuschätzen. Die Hauptan- und aussicht der Villa vom Park her bleibt zudem unverbaut und unverändert. Darüber hinaus weist bereits heute die Geburtenklinik lediglich einen Abstand von 7.5 m zur Villa auf. Dies relativiert wiederum die Nähe der Villa zu den Baufeldern B und C.

Vor dem Hintergrund der komplexen Situation auf dem Areal selbst sowie der übergeordneten wohnpolitischen Ziele des Kantons folgt die Kommission dem Antrag des Regierungsrats und empfiehlt dem Grossen Rat, die Einsprachen abzuweisen. Mit der Setzung der Baufelder wurde den verschiedenen Anliegen bestmöglich Rechnung getragen. Die Realisierung von drei kompakten fünfgeschossigen Wohngebäuden ermöglicht die Schaffung von 60 Wohnungen für ein generationendurchmischtes Miteinander, ohne dabei unnötig viel Bodenfläche zu verschwenden. Dadurch kann wertvoller Grünraum erhalten und gesichert werden. Auf die Villa wird angemessen Rücksicht genommen. Mit Blick auf das heute bestehende Haus Ahorn kann mit dem Neubau sogar eine gewisse Verbesserung erreicht werden. Wichtig ist jedoch, dass die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden der Neubauten sorgfältig auf die Villa abgestimmt werden. Der visuelle Eindruck der Neubauten soll die Villa nicht erdrücken.

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen. Die Kommission hat diesen Bericht am 11. Mai 2017 einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung der Baulinie sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain (Bethesda-Areal)

Vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungs-gesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 17.0184.01 vom 14. Februar 2017 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 17.0184.02 vom 11. Mai 2017, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'929 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'927 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.

2. Bauvorschriften

2.1 Innerhalb der Baufelder A, B und C sind für Wohnnutzungen je fünf Vollgeschosse bei einer jeweiligen Bruttogeschossfläche von 3'300 m² pro Baufeld zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m ab gewachsenem Terrain. Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen, die über dem Dach liegen müssen.

2.2 Das Baufeld D ist öffentlichen Nutzungen vorbehalten. Auf zwei Vollgeschossen sind maximal 660 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.5 m ab gewachsenem Terrain. Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen, die über dem Dach liegen müssen.

2.3 Innerhalb des Planungssperimeters ist ein unterirdisches Parkhaus mit maximal 63 Autoabstellplätzen zulässig. Die Erschliessung des Parkhauses erfolgt über die Gellertstrasse.

2.4 Mit Blick auf die bestehenden ökologischen Qualitäten, insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Baumbestandes sowie der vorhandenen Naturinventarobjekte, soll der Aussenraum nach einem übergeordneten Grün- und Freiraumkonzept hochwertig und naturnah gestaltet werden.

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

III. Änderung des Wohnanteils

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'931 vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.

IV. Baulinienplan

Der Baulinienplan Nr. 13'932 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 im Bereich Scherkesselweg und Neusatzsteg wird verbindlich erklärt.

V. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 17.0184.01 im Kapitel 7 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

¹ SG 730.100

VI. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratsschlag und dem 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, Beweises-Hebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=17.0184>