



**An den Grossen Rat**

**18.1312.02**

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 11. Januar 2019

Kommissionsbeschluss vom 10. Januar 2019

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

### **Ratschlag „Studio Basel Bruderholz“**

**zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung von Baulinien im Bereich Marignanostrasse, Novarastrasse und Schäublinstrasse (Areal Studio Basel Bruderholz)**

## Inhalt

<b>1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erwägungen der Kommission.....</b>	<b>3</b>
3.1    Residenzpflicht bei Eigentumsübertragung oder Stockwerkeigentum .....	3
3.2    Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Wärmeversorgung .....	4
<b>4. Antrag.....</b>	<b>4</b>

## **1. Auftrag und Vorgehen der Kommission**

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 18.1312.01 betreffend „Studio Basel Bruderholz“ am 17. Oktober 2018 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) zur Berichterstattung.

Die BRK liess sich an einer Sitzung von Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, und Marc Février, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, als Vertretende des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren und beriet an einer weiteren internen Sitzung über den Ratschlag.

## **2. Ausgangslage**

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 18.1312.01 vom 25. September 2018 eine Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung des Wohnanteils sowie die Änderung von Baulinien im Bereich Marignanostrasse, Novarastrasse und Schäublinstrasse für das Areal Studio Basel Bruderholz zu genehmigen.

Seit 1940 besteht auf dem Bruderholz das Radiostudio von Schweizer Radio und Fernsehen. In verschiedenen Erweiterungsschritten wuchs das Studio auf seine heutige Grösse an. Im Jahr 2019 zieht das Radiostudio von diesem Areal in das Meret Oppenheim-Hochhaus auf der Südseite des Bahnhofs Basel SBB um.

Die Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (RFB) will als Grundeigentümerin auf dem frei werdenden Areal Wohnraum realisieren. Da sich die bestehenden Gebäude nicht für eine Wohnnutzung eignen, wurde mit einem Varianzverfahren nach einem Neubauprojekt gesucht. Der Vorschlag von Morger Partner AG und Fontana Landschaftsarchitektur aus Basel überzeugte das Beurteilungsgremium. Das Projekt sieht 48 grosszügige 3.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen und einen grosszügigen Frei- und Grünraum vor. Dieser Projektentwurf dient als Grundlage für die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen. Nebst einer Zonenänderung werden wesentliche Eckpunkte dieses Projektentwurfs im vorliegenden Bebauungsplan festgeschrieben. Zudem werden die Baulinien leicht angepasst und der Wohnanteilplan aktualisiert.

Der Ertrag dieser geplanten Überbauung soll nicht dem Vermögen der Eigentümerin zugeschlagen werden, sondern vollumfänglich in den Neubau und in das Programm der SRG investiert werden oder die medienpolitischen Aktivitäten der Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (RFB) unterstützen.

Für weitere Details wird auf den Ratschlag verwiesen.

## **3. Erwägungen der Kommission**

Die BRK begrüsst die geplante Entwicklung auf dem frei werdenden Areal des heutigen Radiostudios. Mit der Arealentwicklung, die der vorliegende Ratschlag „Studio Basel Bruderholz“ vorsieht, folgt der Regierungsrat seiner strategischen Zielsetzung, in der Stadt Basel mehr Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Auf diesem bereits erschlossenen Areal und an bester Lage in der Stadt soll zusätzlicher Wohnraum realisiert werden. Im Weiteren schafft das Aussenraumkonzept des geplanten Bauprojekts einen öffentlich durchgängigen und durch die Anwohnerinnen und Anwohner nutzbaren Ort. Der BRK ist es ein Anliegen, dass die Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (RFB) die Möglichkeit hat, dieses geplante Projekt zu realisieren.

### **3.1 Residenzpflicht bei Eigentumsübertragung oder Stockwerkeigentum**

Der Ertrag aus der geplanten Überbauung soll vollumfänglich in den Neubau und in das Programm des neuen Medienstandorts SRF im Meret Oppenheim-Hochhaus investiert werden oder die medienpolitischen Aktivitäten der SRG Region Basel unterstützen. Eine Kommissionsmehrheit gelangt diesbezüglich zum Schluss, dass für die Radio- und Fernsehgenossenschaft Basel (RFB) allenfalls auch ein Verkauf des ganzen Projekts oder von einzeltem Stockwerkeigentum

eine Option darstellen könnte. Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch nicht definiert, ob das Areal verkauft, im Baurecht abgegeben oder von der RFB selber entwickelt wird. Sollten auf diesem Areal Eigentumswohnungen geschaffen werden, ist es aus Sicht der Kommissionsmehrheit wünschenswert, dass mindestens ein Bewohner oder eine Bewohnerin in der jeweiligen Eigentumswohnung Wohnsitz hat.

Eine Kommissionsminderheit gibt zu bedenken, dass sich in der Vergangenheit eine Residenzpflicht im Zusammenhang mit vergleichbaren Wohnbauprojekten in Basel als nachteilig erwiesen habe, weshalb sie diesen Antrag nicht unterstützt.

Die BRK beantragt mit 5 zu 4 Stimmen bei 4 Enthaltungen eine Ergänzung mit der neuen Ziffer II. 2. lit. b. des Grossratsbeschlusses:

Wird das Areal ganz oder teilweise einem Dritten übertragen oder Stockwerkeigentum begründet, so ist für die dortige Bewohnerschaft eine Residenzpflicht vorzusehen.

### 3.2 Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Wärmeversorgung

Der Bebauungsplan hält fest, dass die Wärmeversorgung nicht kleinteilig pro Gebäudeteilheit sondern als Nahwärmeverbund mindestens pro Baubereich und idealerweise für das ganze Areal geplant und realisiert werden soll. Eine Kommissionsmehrheit beantragt eine Präzisierung dieser Ziffer, um sicher zu stellen, dass für die Wärmeversorgung zwingend erneuerbare Energiequellen genutzt werden. Die BRK folgt diesem Vorschlag und beantragt mit 7 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen eine Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. f. des Grossratsbeschlusses:

*Die Wärmeversorgung ist als Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energiequelle auszuführen.*

## 4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 13 Stimmen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 10. Januar 2019 einstimmig mit 12 Stimmen 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 Wohnanteils sowie Änderung von Baulinien im Bereich Marignanostrasse, Novarastrasse und Schäublinstrasse (Areal Studio Basel Bruderholz)**

Vom XXX

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 18.1312.01 vom 25. September 2018 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 18.1312.02 vom 10. Januar 2019, beschliesst:

#### **I. Zonenänderung**

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 14'157 des Planungsamtes vom 23. Mai 2018 wird genehmigt.

#### **II. Festsetzung eines Bebauungsplans**

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'155 des Planungsamtes vom 23. Mai 2018 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
  - a. In den Baubereichen A und B ist je ein Gebäude mit drei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudewände dürfen die im Plan dargestellten Höhenangaben nicht überschreiten. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'700 m<sup>2</sup>.
  - b. Wird das Areal ganz oder teilweise einem Dritten übertragen oder Stockwerkeigentum begründet, so ist für die dortige Bewohnerschaft eine Residenzpflicht vorzusehen.
  - c. Die Erschliessung der Einstellhalle hat in dem im Plan dargestellten Bereich entlang der Novarastrasse zu erfolgen.
  - d. Die Schäublinstrasse und die Marignanostrasse sind über den Innenhof durch einen öffentlich nutzbaren, durch Servitute gesicherten Fussweg zu verbinden. Der Fussweg ist auf unbestimmte Zeit zu dulden. Erstellung und Unterhalt des Fusswegs sind Aufgabe des Grundeigentümers.
  - e. Die Gebäude sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept hochwertig zu gestalten.
  - f. Der Aussenraum ist mit Blick auf die bestehenden Qualitäten nach einem Natur- und Freiraumkonzept hochwertig zu gestalten.
  - g. Die Wärmeversorgung ist als Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energiequelle auszuführen.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

### **III. Änderung des Wohnteilplans**

Die Änderung des Wohnanteilsplans Nr. 14'159 des Planungsamts vom 23. Mai 2018 wird genehmigt.

### **IV. Änderung von Baulinien**

Der Baulinienplan Nr. 14'160 des Planungsamts vom 23. Mai 2018 für die Änderung der Baulinien im Bereich Schäublinstrasse, Novarastrasse und Marignanostrasse wird genehmigt.

### **IV. Publikation**

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

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

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

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

### **Hinweis:**

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:  
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=18.1312>