



An den Grossen Rat

23.0689.01

BVD/P230689

Basel, 31. Mai 2023

Regierungsratsbeschluss vom 30. Mai 2023

Ratschlag

«Areal Settelen»

Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Parzellen 2255, 1474, 4100, 4101, 4102, 3329 und 3889 der Sektion 2) und Abweisung der Einsprachen

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Einleitung.....	3
2.2 Planungssperimeter.....	4
2.3 Geschichte und Wert des Areals.....	5
2.4 Studienauftrag.....	5
2.5 Zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt.....	5
3. Raumwirksame Interessen.....	7
3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt.....	7
3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz).....	8
3.3 Denkmalpflegerische Einschätzung.....	9
3.4 Verkehr.....	11
3.5 Ökologie: Bäume und sonstige Bepflanzung.....	11
3.6 Stadtklima.....	11
3.7 Nachhaltigkeit.....	12
3.8 Abwägung der raumwirksamen Interessen.....	12
4. Nutzungsplanerische Massnahmen.....	13
4.1 Rückblick.....	13
4.2 Zonenänderung.....	14
4.3 Wohnanteilplan.....	15
4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	15
4.5 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge.....	15
5. Auflage- und Einspracheverfahren.....	15
5.1 Öffentliche Planauflage.....	15
5.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregung.....	16
5.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregung.....	16
5.4 Zusammenfassung.....	20
6. Abschliessende Abwägung raumwirksamer Interessen.....	20
7. Antrag.....	20

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse im Randbereich des «Areal Settelen» von der Zone 4 in die Zone 5a zu genehmigen.

2. Ausgangslage

2.1 Einleitung

Das Areal Settelen befindet sich auf der Parzelle 2255 der Sektion 2 im Iselin-Quartier im Geviert Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Rufacherstrasse, Schlettstadterstrasse. Das Areal ist seit über 100 Jahren der Firmensitz der traditionsreichen Firma Settelen AG, die in der Stadt Basel bekannt ist als Umzugs-, Autovermietungs-, Carreisen-, Autoverkaufs- sowie Autoreparaturunternehmen. Die Settelen AG ist auch Eigentümerin der Parzelle. Das damalige Anlagenkonzept, der auch noch heute bestehenden Bebauung, stammt aus dem Jahr 1907.

Seit längerer Zeit wird über die Zukunft des Areals und des Betriebs nachgedacht. Nach dem Jahr 1907 wurde das Areal immer mehr von Wohnbauten eingewachsen, so dass es sich heute inmitten eines Wohnquartiers befindet. Ein Unternehmen an diesem Standort, das diverse Mobilitätsdienstleistungen erbringt, wie Umzüge, Carfahrten, Vermietung von Nutzfahrzeugen, Autoverkauf und Werkstatt, scheint hier nicht mehr zeitgemäss zu sein.

Im Jahr 2012 wurden die Gebäude im südlichen Bereich des Areals ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen, was die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal stark beeinflusst. Settelen hat sich nach umfangreichen Studien entschieden, dass die Firma zumindest teilweise auf dem Areal bleibt und dass ein Teil davon der Wohnnutzung zugeführt werden soll. Entstehen soll ein Mix aus Gewerbe und Wohnen: Die gewerbliche Nutzung der Garage mit Autoverkauf und Autoverleih bleibt auf dem südlichen Teil des Areals und wird allenfalls durch Aufstockungen mit Wohnungen in spannender Art und Weise ergänzt. Auf dem nördlichen Areal sollen in Neubauten und mittels Umnutzungen vorwiegend Wohnungen entstehen.

Die Umnutzung an dieser innenstädtisch attraktiven Lage soll im Bewusstsein für den hohen historischen und denkmalpflegerischen Wert mit grosser Sorgfalt erfolgen. Ein von der Eigentümerschaft finanzierter Studienauftrag mit den entsprechend im Wettbewerbsprogramm festgehaltenen Rahmenbedingungen konnte aufzeigen, dass eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung dieses sensiblen Areals möglich ist. Der Umbau der denkmalgeschützten Teile ist sehr kostenintensiv, weshalb für die Wirtschaftlichkeit des Projekts die gemäss Studienauftrag vorgesehene Realisierung von neunzig Wohnungen eine wichtige Voraussetzung darstellt.

Das Projekt entspricht mehreren Zielen der Basler Wohnbau- und Nachhaltigkeitspolitik. Die Verdichtung und Schaffung von Wohnraum, unter Berücksichtigung bzw. Einbindung des Denkmalschutzes, ist eine grosse Chance, um dieser «Ecke» im Quartier eine besondere und einmalige Note zu verleihen. Die Schaffung von mehr Wohnraum trägt dazu bei, dass mehr Menschen in Arbeitsplatznähe wohnen können und nicht. Dem kantonalen Nachhaltigkeitsziel kommt zudem entgegen, dass der Erhalt eines Grossteils der bestehenden Bausubstanz zentrales Thema dieser Arealentwicklung ist.

Der Umgebung des Areals entsprechend soll die vorliegende Zonenänderung im Blockrandbereich von der Zone 4 in die Zone 5a eine optimale Ausnutzung und städtebauliche Einpassung des Areals bewirken. Im Gegenzug wurden die denkmalpflegerisch wertvollen, markanten und quartiersprägenden Gebäudeteile der Bestandesbauten der Firma Settelen ins Kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen.

2.2 Planungsperimeter

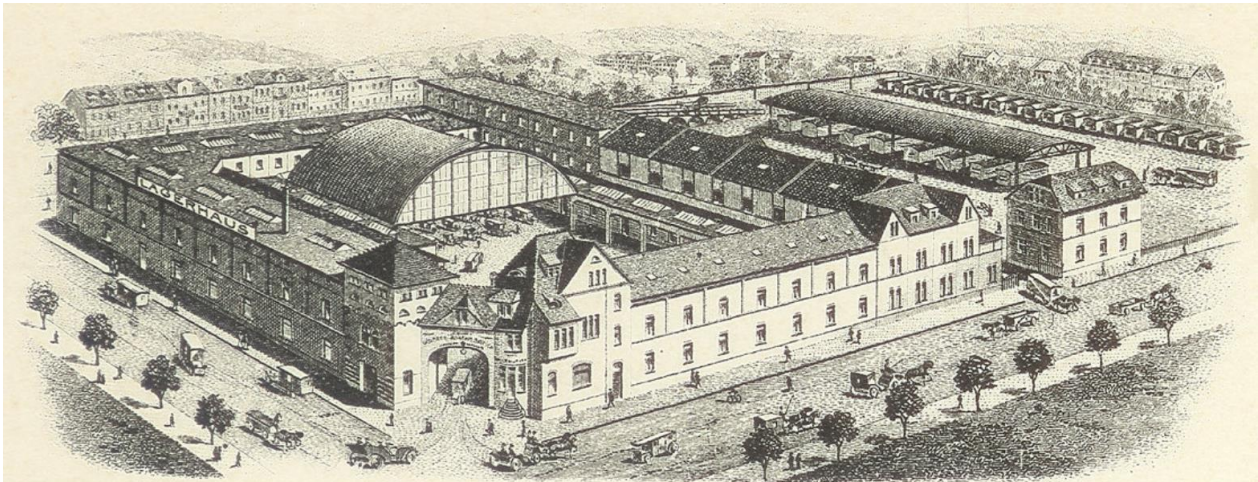


Abb. 1: Luftbild. Rot: Planungsperimeter Parzelle 2255 Sektion 2 und weitere angrenzende betroffene Parzellen (Quelle: Geoportal BS)

Der Planungsperimeter umfasst mit einer Fläche von 8'542 m² die Parzelle Nr. 2255 / Sektion 2 der Settelen AG sowie Teile einiger angrenzenden Parzellen. Das Areal befindet sich im Wohnviertel Iselin direkt an der Grenze zu den beiden Wohnvierteln Am Ring und Gotthelf.

Im vorliegenden Planungsbericht ist vorwiegend vom Areal Settelen die Rede, da die eigentliche Entwicklung nur auf der Settelen-Parzelle erfolgen wird. Da Zonengrenzen nicht zu kleinteilig gezogen werden sollten, sondern möglichst strassenzugsweise, betreffen kleinflächige Zonenänderungen auch die Parzellen 1474, 4100, 4101, 4102, 3329 und 3889 der Sektion 2. Dabei handelt es sich um untergeordnete Zonenanpassungen technischer Natur.

2.3 Geschichte und Wert des Areals



STAHLSTICH DER TÜRKHEIMERSTRASSE 17 (1907): MIT AUSNAHME DES REGEN STRASSENVERKEHRS STIMMT DIESE GRAFIK MIT DEN PLANUNTERLAGEN WEITESTGEHEND ÜBEREIN. ALS PFERDEWEIDE PACTETE SETTELEN BIS 1933 VOM BÜRGERSPITAL DAS FELD MIT DEN ABGESTELLTEN MÖBELWAGEN AM RECHTEN BILDRAND.

Abb. 2: Areal Sattelen im Jahr 1907 (© www.settelen.ch)

Das Familienunternehmen Sattelen blickt auf eine lange und erfolgreiche Firmengeschichte zurück. Seit 1883 existiert die „Droschkenanstalt Sattelen“, wie das Unternehmen ursprünglich hiess. Die alten Ställe auf dem Areal zeugen heute noch von den früheren, unmotorisierten Pferdestärken. Heute organisieren sich auf dem Areal Autoverkauf, Autowerkstatt, Möbeltransport, Autovermietung, Lagerhaus und Carreisen. Es handelt sich bis heute um ein Familienunternehmen. Die Firma gehört den Familien Sattelen, die das Grundstück behalten und weiterentwickeln wollen. Im Jurybericht des Studienauftrags steht geschrieben, dass die Familien dem historischen Erbe und den erhaltenswerten Teilen der Überbauung, vor allem längs der Türkheimer- und der Birkenstrasse, sowie dem mit einem Tonnengewölbe überdachten Innenhof, hohe Bedeutung beimessen. Die historische Bausubstanz soll deshalb im Rahmen der Transformation und Verdichtung erhalten bleiben.

2.4 Studienauftrag

Für die anspruchsvolle Aufgabe – das Areal einer Transformation und Verdichtung unter Erhaltung der historisch wertvollen Bausubstanz zuzuführen – wurde das Verfahren eines eingeladenen Studienauftrags gewählt. Die Grundlage für den begleiteten Studienauftrag zur Erzielung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung bzw. Umnutzung hat eine von der Eigentümerschaft veranlasste umfangreiche Nutzungs- und Projektstudie des Büros Burckhardt + Partner AG gebildet.

Zum Studienauftrag wurden 2019 drei Architekturbüros eingeladen: Buol und Zünd Architekten (Basel), Burckhardt + Partner AG (Basel) sowie Diener & Diener Architekten AG (Basel). Für die Bearbeitung wurde der Beizug von Landschaftsarchitektinnen und -architekten und Verkehrsingenieurinnen und -ingenieuren empfohlen. Dem Beurteilungsgremium standen auch beratende Experten vom Planungsamt und von der Kantonalen Denkmalpflege zur Seite. Die Jury hat das Projekt von Diener & Diener Architekten mit Studio Céline Baumann (Landschaftsarchitektur) zur Umsetzung empfohlen.

2.5 Zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt von Diener & Diener Architekten / Studio Céline Baumann Landschaftsarchitektin entspricht in hohem Masse den Vorgaben des durchgeführten Studienauftrags. Es erfüllt am besten die Kriterien betreffend Städtebau, Architektur, Nutzung, Freiraum, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umgang mit dem denkmalpflegerisch erhaltenswerten

Bestand. Die Kernidee des Projekts ist eine Transformation und Verdichtung des gesamten Areals unter Beibehaltung des Betriebs von Autowerkstatt und Autoverkauf. Im Bericht des Beurteilungsgremiums ist zu lesen: „Das Projekt besticht, indem es virtuos, aber unaufgeregt das gesamte Areal zum Gegenstand des Eingriffs macht und über gezielte Abbrüche sowie mehrere Um- und Neubauten ein austariertes Gleichgewicht zwischen den Teilen herstellt. (...) Schliesslich ist es ein Projekt, das in den Augen der Jury dem Denkmalcharakter des Settelen-Areals hohen Respekt entgegenbringt.“

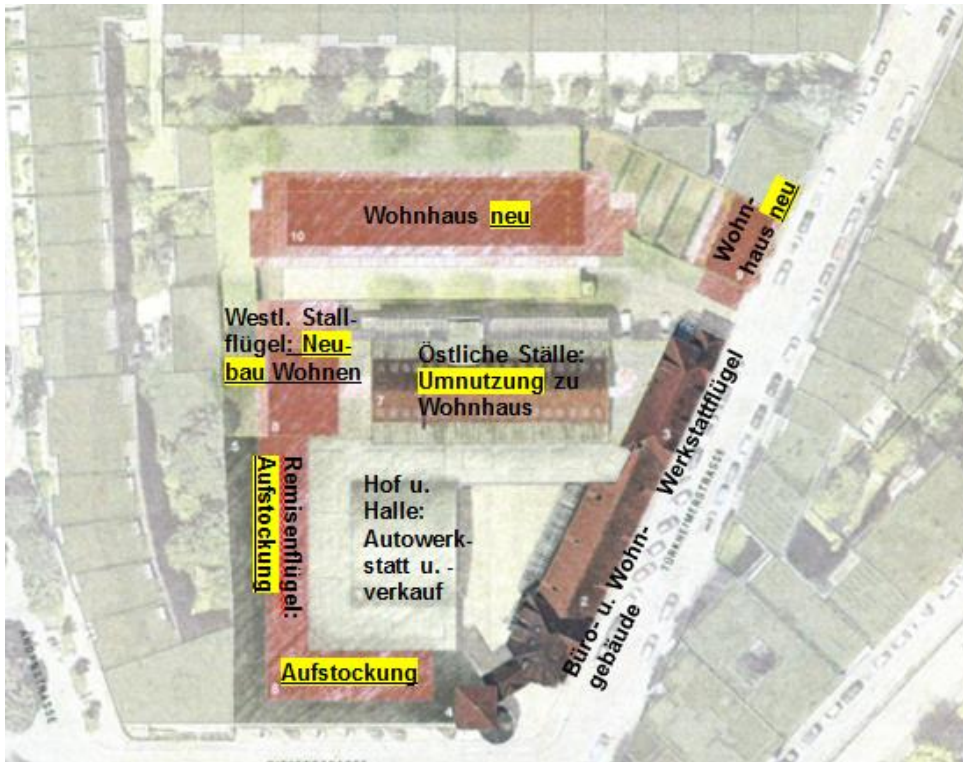


Abb. 3: Ausgewählter Vorschlag von Diener & Diener Architekten / Studio Céline Baumann (© Diener & Diener Architekten)



Abb. 4: Modellbild des zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projekts (© Diener & Diener Architekten)



Abb. 5: Perspektive Durchgang östlicher Stallflügel und Ersatzbau westlicher Stallflügel (© Diener & Diener Architekten)

Wohnungsangebot

Auf dem gesamten Areal Settelen werden insgesamt über 90 Wohnungen geplant. Dies ergibt neuen Wohnraum für schätzungsweise 150 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Wohnungsmix

reicht von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, wobei der Schwerpunkt bei den 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen liegt. Die Grundrisstypologien unterscheiden sich in den verschiedenen Gebäuden. In den Neubauten werden Geschosswohnungen angeboten. Für den Rossstall und für die Aufstockung an der Birkenstrasse sind Maisonette-Wohnungen geplant. Die Wohnungen im mittleren Preissegment in diesem durchmischten Gewerbe- und Wohnquartier ergänzen das bestehende Wohnungsangebot in attraktiver Weise.

Freiraum

Integraler Bestandteil des Studienauftrags war es, begleitend zum Städtebau und zur Architektur, ein überzeugendes Freiraumkonzept aufzuzeigen. Die zum Siegerprojekt gehörende Freiraumplanung des Landschaftsarchitekturbüros Studio Céline Baumann sieht gemäss Jurybericht eine Fortschreibung des konglomeratartigen Gefüges des Areals vor, das einen in Gassen und Gartenhöfe gegliederten Aussenraum durchzieht. Der neu gestaltete Aussenraum wird differenziert in eine „städtische Gasse“ und einen „stillen Gartenstreifen“. Das Gegenüber von Alt- und Neubau gibt der städtischen Gasse ihre spezifische Identität. Die teilweise den Arealabschluss bildenden historischen Grundstücksmauern bleiben erhalten. Sie fassen und prägen zusammen mit den Neubauten den stillen Gartenstreifen.

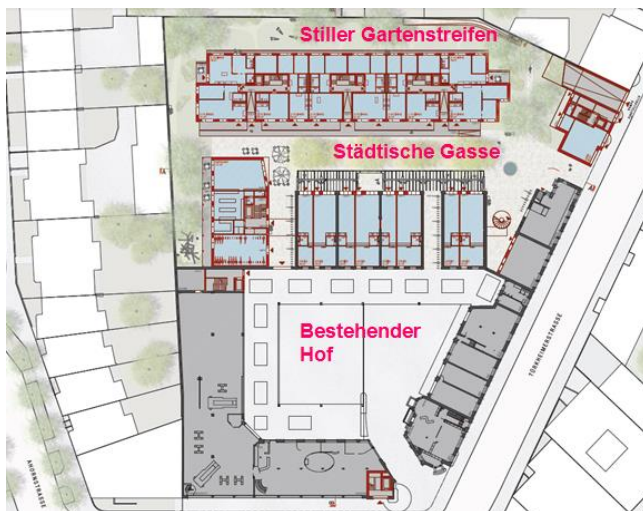


Abb. 6: Die Freiräume – Gasse und Gartenhof (© Diener & Diener Architekten, Studio Céline Baumann)

Parkierung

Für die Parkierung sind im Untergeschoss unter anderem eine Tiefgarage für Autos mit 50 Parkplätzen (ca. 0.5 PP/Wohnung) sowie eine Velogarage geplant. Die einspurige Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Türkheimerstrasse im Bereich des neuen Wohnhauses. Die Velogarage wird über eine separate Rampe im Hof erreicht.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der kantonale Richtplan dient als wichtiges Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Die vorliegende Planung geht folgendermassen mit den im Richtplan aufgestellten Strategien und Zielen um:

ST 1: «Regionale Sichtweise einnehmen»

Die „Siedlungsentwicklung nach innen“, die eine Platzierung von neuen Wohnungen in der Kernstadt Basel zum Ziel hat, wird in dieser Strategie festgehalten. Die Lage des Settelen-Areals ist

sehr zentral, der Flächenverbrauch für den neuen Wohnraum ist gering und die Wege zu Arbeitsplätzen und allen städtischen Dienstleistungen sind von hier aus kurz.

ST 4: «Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen»

Zur Erreichung des vom Regierungsrat gesetzten Ziels der „urbanen Qualitätsmaximierung“ müssen die Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden, indem bei Arealentwicklungen um- und aufgezonzt resp. punktuell in die Höhe gebaut wird. Dabei soll die Siedlungsentwicklung nach innen mit einer entsprechend höheren Wohndichte eine möglichst hohe Lebensqualität aufweisen. Die Entwicklung auf dem Areal Settelen entspricht auch diesem Ziel. Durch eine moderate Aufzonung kann die Ausnutzung des Areals optimiert und ein grosses Angebot an Wohnungen an attraktiver zentraler Lage geschaffen werden.

ST 5: «Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern»

Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zu steigern bei insgesamt zunehmender Bevölkerungsdichte, ist eine Herausforderung. Wie im Richtplan im strategischen Entscheid festgehalten, werden mit der vorliegenden Planung eine optimale Nutzungsmischung angestrebt sowie hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumplanung eingehalten. Zudem wird das baukulturelle Erbe stark berücksichtigt und sehr behutsam in die Weiterentwicklung des Areals eingebettet. Ebenso wurde dem Anspruch, dass die Grundlage für die Entwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren bilden soll, nachgekommen. Das angestrebte Projekt ist das Resultat eines Studienauftrags.

Objektblatt S1.1 «Entwicklung des Siedlungsgebiets»

Vielen Zielen des Richtplans kann mit dieser Planung entsprochen werden. Die Entwicklung auf dem Areal ist allerdings wenig geeignet, um auf der Massnahukenebene dem im Objektblatt S 1.1. «Entwicklung des Siedlungsgebiets» unter Leitsatz 16 genannten Ziel der Schaffung von mindestens einem Drittel preisgünstigen Wohnraums nachzukommen. Das Areal Settelen weist eine beschränkte Entwicklungsgrösse auf und umfangreiche Auflagen zum Denkmalschutz. Müsste der Vorgabe zum preisgünstigen Wohnungsbau Rechnung getragen werden, so könnte die private Eigentümerschaft nicht mehr wirtschaftlich entwickeln. Dies ist auch der Grund, weshalb das Areal Settelen in der Richtplankarte nicht mit der entsprechenden räumlichen Zielsetzung vorgemerkt ist. Die Schaffung von neuem Wohnraum wirkt sich aber allgemein entlastend auf den Wohnungsmarkt aus, was den heute bestehenden günstigen Wohnungen zugutekommt.

3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

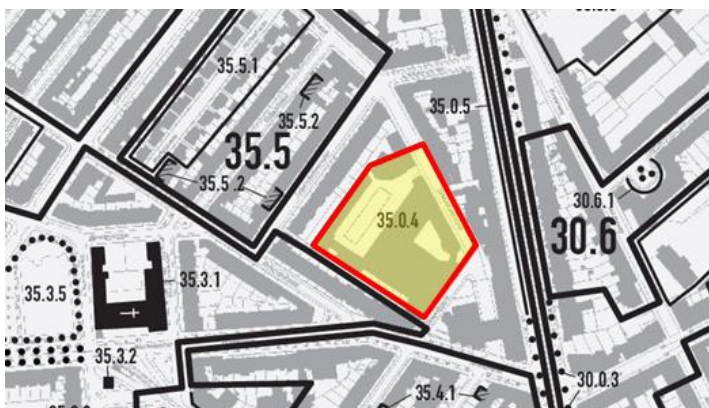


Abb. 7: Ausschnitt ISOS. Gelb (35.0.4): Areal Settelen (kein Massstab, Plan genordet)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie in der politischen Diskussion als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen

der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das Areal Settelen wird im ISOS als Hinweis im Gebiet Gotthelf/Iselin erwähnt, welches der Aufnahmekategorie BC zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel C bezeichnet wird. Konkret wird das Areal vom ISOS folgendermassen beschrieben:

E 35.0.4 Ehem. Droschkenanstalt, heute Taxi- und Busgarage, ab 1907, interessanter Baukomplex um teilweise gedeckten Innenhof.

Gemäss dieser Kategorie soll der Charakter des Gebiets erhalten bleiben und ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt werden. Dem ISOS wird bei der vorliegenden Planung Rechnung getragen, indem der denkmalpflegerische Wert als wesentlicher Teil der Transformation mit einfließt. Siehe hierzu Kapitel 2.3.

3.3 Denkmalpflegerische Einschätzung

Bei der Bebauung des Settelen-Areals handelt es sich um ein schützenswertes Gebäudeensemble, das im Jahr 2012 in das Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen worden ist. Im Jahr 2013 wurde der Denkmalcharakter der Bebauung noch genauer bestimmt und das Inventarblatt entsprechend ergänzt. Die Kantonale Denkmalpflege beschreibt die Bebauung als zweiflügelige Anlage, bei der Übereck die als Portal ausgebildete Einfahrt zu den Gebäuden im Hof führt. „Die anschliessende Gebäudegruppe, die das Gelenk zwischen den beiden Flügeln bildet, ist im Stil einer kleinen Burg ausgestaltet. Die zum Teil mit Fachwerkgiebeln verzierten Häuser sind dem Heimatstil zuzurechnen, die Flügel vertreten den sachlichen Stil von Industrie- und Gewerbebauten. Besonders zu erwähnen ist im Hof die eiserne Hallenkonstruktion, die vergleichbar ist mit den etwa gleichzeitig errichteten Perronhallen des Bundesbahnhofs. Alle Bauten sind weitgehend original und in gutem Zustand erhalten.“

Nicht nur die Bauten auf dem Areal Settelen selber werden von der Kantonalen Denkmalpflege als wertvoll eingestuft, sondern auch die Gebäude an der Türkheimerstrasse 45 und Schlettstadterstrasse 21, die von der Umzonung ebenfalls – wenn auch nur am Rande – betroffen sind. Diese Gebäude wurden ebenfalls in das Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen und bilden demnach einen wichtigen städtebaulichen Akzent und den Auftakt zur Überbauung an der Schlettstadterstrasse im selben Stil. Das Haus an der Türkheimerstrasse 45 schliesst direkt an die ausgedehnte Anlage der Droschkenanstalt Settelen an. Die Umzonung von der Zone 4 in die Zone 5a dieser bereits fünfgeschossigen Bauten hat keine weiteren Folgen. Das Inventar behält seine Gültigkeit.



Abb. 8: Von 2012-2021: Inventar der schützenswerten Bauten (grüne Gebäude) innerhalb des Planungsbereichs (rote Linie)



Abb.: 9: Seit Mai 2021: Aufnahme in das Kantonale Denkmalverzeichnis gemäss Schutzvertrag (rote Gebäude)

In der Ergänzung zum Inventar für das Areal Settelen wurde der Denkmalcharakter der weitgehend original erhaltenen Erstanlage von 1907 im Detail bestimmt. Dem Inventar kommt keine direkte

Rechtswirkung zu, jedoch muss es bei einem Planungsvorhaben für die Interessenabwägung mit einfließen und es muss eine Koordination mit der Kantonalen Denkmalpflege stattfinden. Aufgrund des denkmalpflegerisch hohen Werts des Areals wurde bereits vor der Durchführung des Studienauftrags zur Umnutzung der Gebäude ein Vertragsentwurf betreffend Eintragung der Liegenschaft Türkheimerstrasse 17 in das Kantonale Denkmalverzeichnis formuliert. Der Vertragsentwurf definiert den genauen Schutzzumfang der einzelnen Objekte und klärt, welche baulichen Weiterentwicklungen möglich sind. So waren die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für die Teilnehmenden des Studienauftrags klar.

Inhalt Schutzvertrag:

Die Rahmenbedingungen für die baulichen Möglichkeiten wurden in einem „Schutzvertrag“ zwischen der Grundeigentümerschaft und der Kantonalen Denkmalpflege festgehalten. Höchstes Schutzziel ist „die Erhaltung des südlichen Hofes mit seiner angrenzenden Bebauung in seiner zeugnishaften Qualität, d.h. die Bewahrung des Charakters und des äusseren Erscheinungsbildes der Einzelbauten und des Ensembles.“ Geschützt werden sollen vor allem die Aussenhaut und die ursprüngliche Baukonstruktion des Torbaus und des angrenzenden Bürogebäudes, des Werkstattflügels an der Türkheimerstrasse, des Service- und Lagerflügels an der Birkenstrasse inkl. Kopfbau, der Remisenflügel und des östlichen Stallgebäudes. Geschützt werden ausserdem der bauzeitliche Klinkerbelag und die gewölbte Halle des südlichen Hofes. Der Schutzvertrag hält nicht nur die zu schützenden baulichen Elemente auf dem Areal fest, sondern auch die zulässigen baulichen Veränderungen. Beispielsweise darf das westliche Stallgebäude für einen Ersatzneubau abgebrochen werden. Auch der Abbruch des Gebäudeteils zwischen östlichem Stallgebäude (E) und Werkstattflügel Türkheimerstrasse (B) für einen Durchgang sind möglich (siehe Plan in Abb. 9). „Generell sind bauliche Veränderungen unter weitmöglichster Wahrung der bauzeitlichen Substanz und des historischen Charakters in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege zu tätigen.“

Der Schutzvertrag wurde im März 2021 beidseitig, d.h. von der Eigentümerschaft und der Kantonalen Denkmalpflege unterzeichnet. Der Regierungsratsbeschluss zur Aufnahme in das Kantonale Denkmalverzeichnis erfolgte am 11. Mai 2021. Der Schutzvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die vorliegende Zonenänderung bis Ende 2022 in Kraft tritt; ohne gültigen Zonenänderungsbeschluss sollte der Schutzvertrag ohne Weiteres dahinfallen. Da die Zonenänderung bis Ende 2022 noch nicht in Kraft treten konnte, waren die Parteien übereingekommen, die Frist des Schutzvertrags um zwei Jahre, bis am 31. Dezember 2024, zu verlängern (gemäss Regierungsratsbeschluss vom 17. Januar 2023).

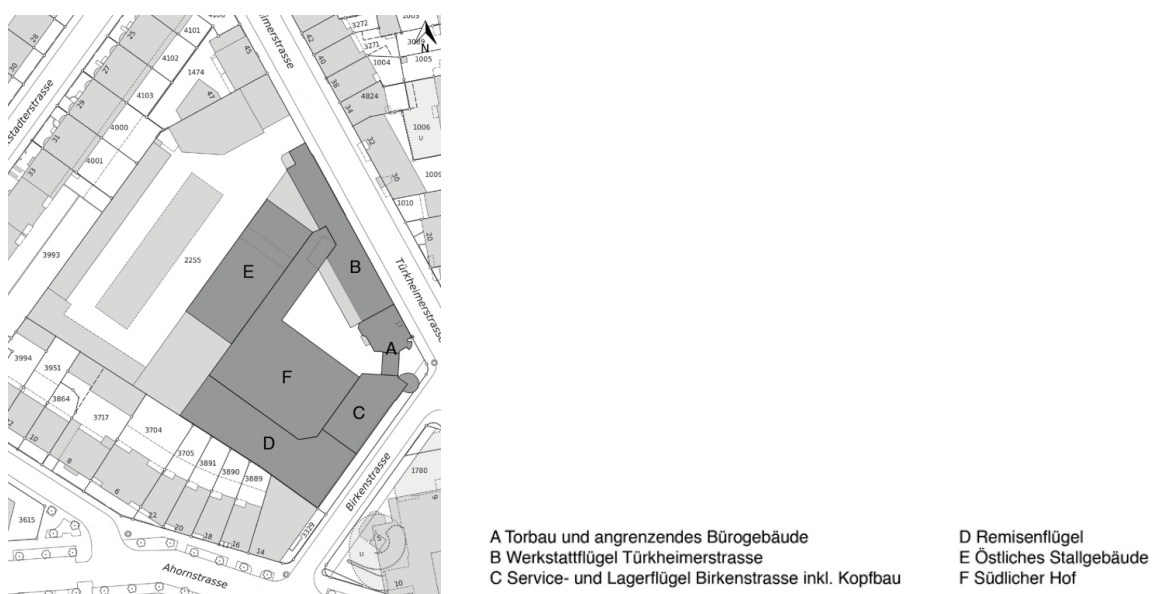


Abb. 9: Plan zum Schutzvertrag zwischen Kantionaler Denkmalpflege und Grundeigentümerschaft (Plan genordet, kein Massstab)

3.4 Verkehr

Das Areal gilt als erschlossen: es wird von mehreren öffentlichen Strassen umgeben und die neue Wohnbebauung hat mindestens Anstoss an die Türkheimerstrasse.

Das Areal liegt heute bereits in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Da die Settelen AG ein Transportunternehmen ist, geht heute vom Areal eine gewisse Verkehrsbelastung gerade auch durch Grossfahrzeuge wie Lastwagen und Reisedeckungsbusse aus. Dies ist auch ein Grund, weshalb die Firma die Zukunft ausserhalb dieses ansonsten von Wohnen geprägten Quartiers sieht. Es ist sicher, dass es zu einer Abnahme des Schwerverkehrs – jedoch aufgrund der Verdichtungsmassnahme und der Zunahme der Bewohnenden – zu einer Zunahme des Velo- und Fussverkehrs, teilweise möglicherweise auch des motorisierten Individualverkehrs kommen wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Autos von mindestens der Hälfte der Mitarbeitenden, die heute mit privaten Fahrzeugen zur Arbeit kommen und im Hof parkieren, wegfallen werden.

3.5 Ökologie: Bäume und sonstige Bepflanzung

In der jetzigen Nutzung ist das gesamte Areal Settelen zu 100% versiegelt. Der südliche Hof wird auch mit der Neuplanung versiegelt bleiben, da dort die gewerbliche Nutzung bestehen bleibt und dem Denkmalschutz ein hoher Stellenwert eingeräumt wird.

Der nördliche Hof hingegen wird von einem deutlichen ökologischen Mehrwert profitieren. Es sollen 26 neue Bäume gepflanzt werden, die jeweils in Gruppen von einheimischen Ahornen, Beeren- und Kirschbäumen angeordnet werden. Die Beerenbäume sind für Insekten und Bienen im Frühling attraktiv und bieten bis zum Winter Nahrung für Vögel. Die Ahorne bieten im Sommer Schatten. Im Hof sind auf ca. 90 m² Bäume geplant, die hitzeresistent und ebenfalls schattenspendend sind. Der Garten soll auf ca. 1'100 m² mit mehrheitlich einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Sie sollen neue Lebensräume in Form von Nischen- und Nisträumen für Flora und Fauna bilden, was die Biodiversität fördert. Die bestehenden Arealmauern sollen auf einer Länge von ca. 150 m bewachsen sein. Auch die Aussenwand des Rossstalls soll begrünt werden. Die Flachdächer der Neubauten, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, sollen überall wo möglich extensiv begrünt werden. Der ökologische Mehrwert auf dem Areal ist deutlich erkennbar: von heute praktisch keiner Vegetation soll es einen Sprung zu einem vielfältig begrüntem Hof geben.

3.6 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten zunehmend heisser. Entsprechende Anpassungsmassnahmen müssen aufgrund der bestehenden Analysen und Prognosen im Rahmen der Stadtplanung stärker berücksichtigt werden. Das Stadtklimakonzept, das im Juli 2021 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen worden ist, schlägt räumlich konkrete Massnahmen vor, um klimatisch wichtige Funktionen zu verbessern oder zu erhalten. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im dicht überbauten Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern. Die stadtklimatische Situation wurde für Basel heute und in Zukunft (Jahr 2030) modelliert. Die Stadtklimakarten zeigen, wo heutige und zukünftige Hitzeinseln liegen und wo sich wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Das Stadtklimakonzept ist für die kantonalen Behörden, soweit sie sich mit raumwirksamen Aufgaben befassen, verbindlich.

Aus den verschiedenen Analysen des Stadtklimakonzepts lässt sich für das Areal Settelen aus diversen themenspezifischen Karten folgendes ablesen: Die aktuelle Tag-/Nacht-Situation zeigt eine vergleichsweise hohe Hitzebelastung, die Prognose für das Jahr 2030 zeigt gar eine weitere Erhöhung der Hitzebelastung auf. Die Vulnerabilität ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht hoch und es ist innerhalb von 300 m weder ein Hauptentlastungsgebiet vorhanden, noch kann das Areal von einem Kaltluftfluss profitieren. Das Quartier Iselin wird somit im Stadtklimakonzept als eines

der Fokusgebiete bezüglich des Handlungsbedarfs zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation genannt.

Eine hochwertige Freiraumplanung ist integraler Bestandteil der Transformation auf dem Areal Settelen. Die Entsiegelung, Begrünung und Beschattung eines grösseren Arealteils soll dabei helfen, der zunehmenden Hitze entgegenzuwirken. Kiesflächen, Gartenflächen und unterschiedliche schattenspendende Bäume sollen einen positiven Effekt auf das Mikroklima des Areals haben. Dank vielfältiger Grünflächen sollen Frischluftschneisen, Temperaturreduktionen, Aktivierung von Luftströmen sowie Staub- und Schadstoffbindungen geschaffen werden. Eine grosse Wasserschale zwischen Rosstall und Neubau Langhaus (Haus L) soll zudem für die Menschen und Tiere (Vögel, Kleintiere) die Möglichkeit für eine Erfrischung bieten.

3.7 Nachhaltigkeit

Die Entwicklung auf dem Areal ist ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig. Die Zonenänderung von Zone 4 zu Zone 5a im Blockrand führt nur zu einer leichten Veränderung des städtebaulichen Ausdrucks. Sie ermöglicht aber einen grösseren Spielraum für die innere Verdichtung und wird dank einer sorgfältigen Freiraumgestaltung zu einer Begrünung des Areals führen, was auf dem bisher ausschliesslich gewerblich genutzten Areal so noch nicht möglich gewesen ist.

Aus Sicht der Wohnraumförderung bedeutet das mit der Zonenänderung zusammenhängende Projekt einen wichtigen Beitrag, der gerade an diesem zentralen Ort langfristig ein Gewinn sein wird. Der Erhalt eines grossen Teils der Altbausubstanz ist aus ökologischer, aus baukultureller wie auch aus soziologischer Sicht aus Nachhaltigkeitsgründen sehr sinnvoll.

3.8 Abwägung der raumwirksamen Interessen

Trotz der vergleichsweise überschaubaren Grösse des Areals Settelen spielen hier viele verschiedene raumplanerisch relevante Faktoren zusammen, die jeweils für die Weiterentwicklung eine etwas unterschiedliche Gewichtung erhalten. Alles in allem besteht das Ziel darin, einen attraktiven neuen und in die Umgebung passenden Baustein der wohnbaulichen Entwicklung in Basel zu ermöglichen. So wie dies auch als Richtplanziel formuliert ist: Schaffung von Wohnraum und Wohnumfeld mit hohen Qualitätsansprüchen an zentraler und verkehrstechnisch bestens erschlossener Lage. Zur Erreichung dieses Ziels ist das Areal einer differenzierten Betrachtungsweise zu unterziehen:

Grosses Gewicht wird dem Denkmalschutz, wie von der Kantonalen Denkmalpflege und vom ISOS angestrebt, beigemessen. Grosse Teile der bestehenden Bausubstanz müssen erhalten bleiben, so vor allem der südliche Hof, wo auch die heutige gewerbliche Nutzung bestehen bleibt. Die möglichen Neubauten, Aufstockungen und Umbauten beruhen auf einer sehr sorgfältigen Auseinandersetzung mit dem Areal und wurden im Rahmen eines durch die Eigentümerschaft freiwillig durchgeführten Studienauftrags ausgelotet. Das Ergebnis soll eine Weiterentwicklung sein, die ein Zusammenspiel und eine Verflechtung von Gewerbe und Wohnen, von Alt und Neu ermöglicht. So wird ein Beitrag dazu geleistet, neuen und vielfältigen Wohnraum zu schaffen und dies unter der Erhaltung eines für das Quartier identitätsstiftenden Zeitzeugen.

Zum Ziel einer attraktiven Wohnüberbauung gehört zwingend auch die Einbettung der Bauten in einen attraktiven und ökologisch wertvollen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. So war es auch integraler Bestandteil des Studienauftrags, dem Aussenraum im neu entstehenden Wohnareal einen hohen Wert beizumessen. Wie bei den Bauten, bei denen in Zukunft die Mischung aus Alt und Neu für das Areal prägend sein wird, soll auch der Freiraum auf dem heute bestehenden Gewerbecharakter aufgebaut werden. Beim südlichen Hof, in dem bis auf weiteres die Autogarage fortgeführt wird, ist gemäss Schutzvertrag der Charakter und ein grosser Teil der bestehenden Bausubstanz zu erhalten. Neue Grünflächen sind hier deshalb nicht möglich. Im nördlichen Hof soll der wesentliche Teil der Transformation zur Wohnnutzung erfolgen. Auch hier steht der Erhalt des Hof-

Charakters als Gewerbehof in Bezug zum denkmalgeschützten Rossstall im Mittelpunkt. Die zentrale Hartfläche dieses neuen Hofes zwischen den bestehenden Gebäuden und den Neubauten ermöglicht vielfältige Nutzungen für Wohnateliers im Erdgeschoss. Zugleich ist er als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner gedacht. Überall wo dies möglich ist, soll ökologisch hochwertig begrünt werden. Die Frei- und die Grünfläche sollen sich in ihrer Quantität und Qualität dem weiterhin gewerblichen Charakter des Areals anpassen.

Als Fazit halten wir fest, dass die hohe Gewichtung des Schutzes der historisch wertvollen Bausubstanz und das an so zentraler Lage möglichst grosse Wohnungsangebot, sowie die aus städtebaulicher Sicht bestmögliche Anbindung an die Nachbarsbebauung dazu führen, dass im Blockrand eine Zonenänderung von der Zone 4 in die Zone 5a notwendig ist. Die konstruktive und sorgfältige Auseinandersetzung der Eigentümerschaft mit dem Areal darf mit einer dem Quartier entsprechenden moderaten Erhöhung der Ausnutzung honoriert werden, umso mehr als damit auch eine gewisse Kompensation für den Erhalt der wenig wirtschaftlichen Bruttogeschossfläche der denkmalgeschützten Überdachung erfolgt. Die Erhöhung der Ausnutzung mit der Zonenänderung untersteht der Mehrwertabgabepflicht. Die Stadt wird von der Initiative der Eigentümerschaft profitieren, indem an zentraler Lage wertvoller Wohnraum in höchster Qualität und ein spannender Ort im Iselin-Quartier entstehen kann.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Rückblick

Das Areal Settelen befindet sich heute in der Zone 4. Dies jedoch erst seit der Zonenplanrevision 1986, zuvor befand sich das Areal in der Zone 5a. Man begründete diese entschädigungslose Abzonung im Ratschlag mit dem Anzug „Miville vom 10. März 1977“, der Rückzonungen forderte, um den auf seit Jahrzehnten auf gewissen Strassen lastenden Erneuerungsdruck, der zur Beeinträchtigung von bis dahin wohl proportionierten Strassenräumen und eine Verschlechterung der Licht- und Besonnungsverhältnisse führte, zu senken. Mit der Zonenplanrevision 2014 wurde sodann der Abschnitt Ahornstrasse / Rufacherstrasse der Schonzone zugewiesen. Das Areal Settelen blieb in der Zone 4. Im Jahr 2012 wurde das Areal durch die Kantonale Denkmalpflege in das Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen, womit dem Ensemble eine Schutzwürdigkeit zugesprochen worden ist.



Zonenplan 1939



Zonenplan 1969



Zonenplan 1988



Zonenplan 2016

Abb. 11: frühere Zonenpläne (genordet, kein Massstab)

Die Zonenplanrevision Teil II¹ hat für die Stadt Basel unter anderem Strassenzüge und Gevierte zur Aufzonung vorgeschlagen. So auch die Achse am Spalenring (nicht direkt an das Areal Settelen angrenzend), die neu der Zone 6 zugeschlagen wurde. Trotz der schon absehbaren Entwicklungsabsichten auf dem Areal Settelen ist dieses nicht im Rahmen der Zonenplanrevision für eine Aufzonung vorgeschlagen worden, da hier eine massgeschneiderte Lösung anhand eines Studienauftrags vorgesehen war und das Projekt somit auf einer eigenen Zeitschiene unabhängig von der Zonenplanrevision laufen sollte. Die Planung auf dem Areal Settelen wird auch im Ratschlag zur Zonenplanrevision II beschrieben (siehe S. 24 des Ratschlags zur Zonenplanrevision Teil II). Darin zeigt ein Plan auf, wo in der Stadt unabhängige Arealentwicklungen sinnvoll erscheinen oder bereits erfolgen.

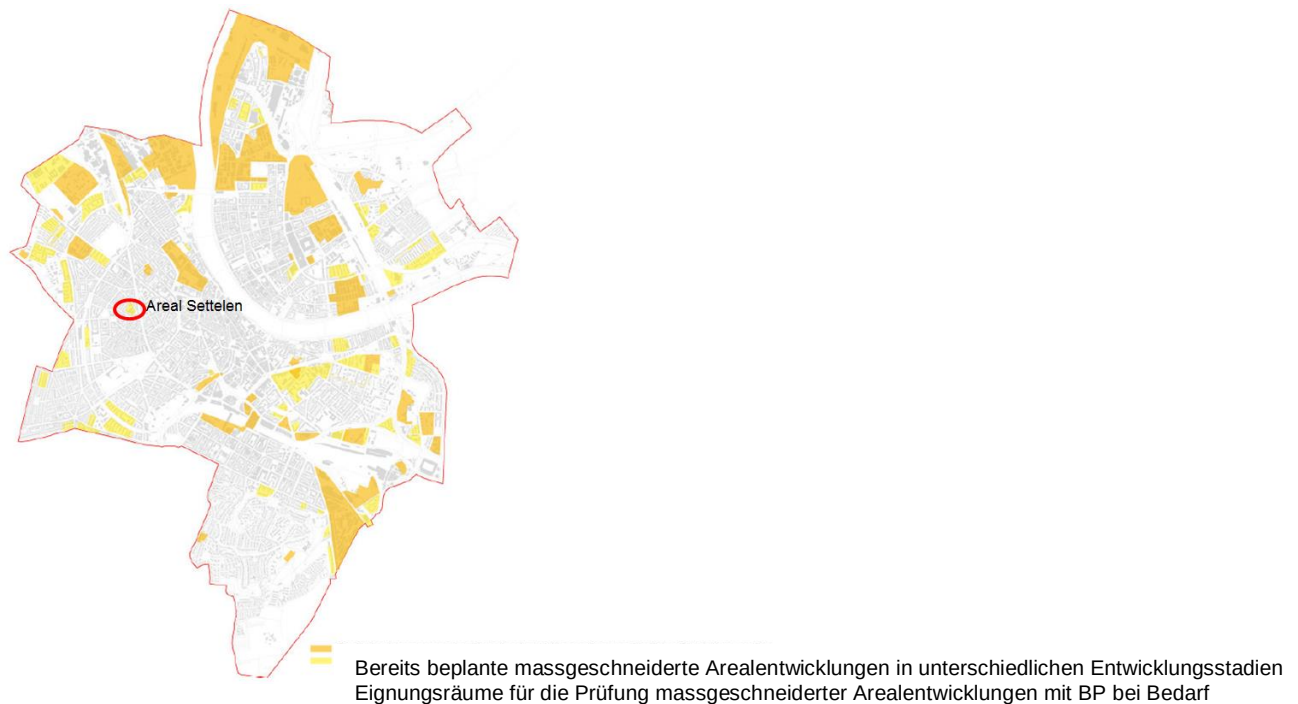


Abb. 12: Abbildung aus dem Ratschlag Zonenplanrevision Teil II: Auswahl von Eignungsräumen für massgeschneiderte Verdichtungsplanungen bei Bedarf.

4.2 Zonenänderung

Die vorgeschlagenen baulichen Erweiterungen überzeugen als Gesamtheit und fügen sich auch sehr gut in die Umgebung ein. Damit auf dem gesamten Areal eine ausreichende Bruttogeschossfläche für die komplementäre Nutzung Wohnen zur Verfügung steht, die auf der ganzen Parzelle verteilt werden kann, wird die Zonenänderung der Zone 4 in die Zone 5a im Randbereich vorgeschlagen. Mit der Zonenänderung wird neu eine Bruttogeschossfläche von 13'878 m² für das ganze Areal ermöglicht.

Mit dieser Anpassung wird nicht nur der Blockrandbereich des Settelen-Areals (Parzelle 2/2255) der Zone 5a zugewiesen, sondern auch die angrenzenden Blockrandbereiche der Parzellen 2/1474 an der Türkheimerstrasse 45/47, 2/4100 an der Schlettstadterstrasse 21, 2/4101 an der Schlettstadterstrasse 23, 2/4102 an der Schlettstadterstrasse 25, 2/3329 an der Ahornstrasse 14 und 2/3889 an der Ahornstrasse 16, womit die Zone 5a im Blockrandbereich geschlossen wird. Diese aufgezählten Parzellen sind jedoch nur am Rande von der Zonenänderung betroffen, das heisst, dass teilweise nur ein geringfügiger Anteil der Parzellenfläche von der Zonenänderung in die Zone 5a betroffen ist.

¹ Ratschlag zur Zonenplanrevision Teil II für Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Bereinigung von Zonenplan, Wohnanteilplan und Bebauungsplänen sowie Abweisung von Einsprachen vom 19. Juni 2018.



Abb. 13: Zonenplan bestehend (ohne Massstab)

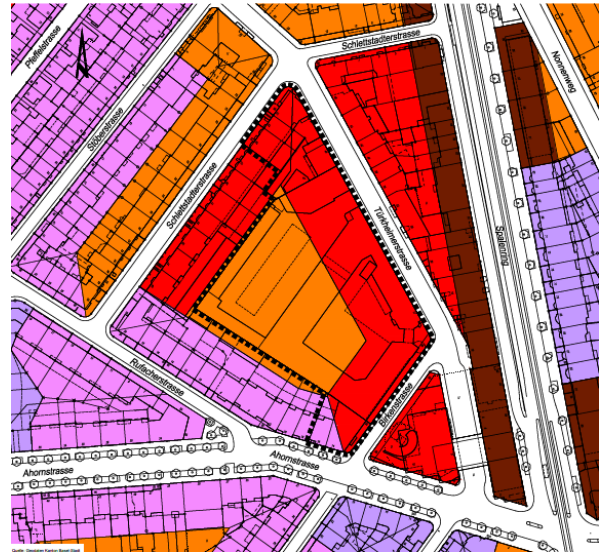


Abb. 14: Zonenplan neu (ohne Massstab)

4.3 Wohnanteilplan

Heute dient das Areal ausschliesslich der Arbeitsnutzung. Der Wohnanteilplan gibt vor, dass zwei Geschosse für Arbeitsnutzung erlaubt sind. In Zukunft wird das Areal einer gemischten Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zugeführt werden, wobei sich die Flächen für Arbeitsnutzung vor allem auf den südlichen Arealteil konzentrieren werden, also dort, wo die Bausubstanz aufgrund des Schutzvertrags bestehen bleiben soll. Die Entwicklung des Areals, die vor allem im nördlichen Arealteil erfolgt, hat zum Ziel, dass neuer Wohnraum entstehen kann. Damit auf diesem traditionell gewerblich genutzten Areal weiterhin ein den Bedürfnissen der Settelen AG entsprechender Flächenanteil uneingeschränkt der Arbeitsnutzung dienen kann, wird bei der vorliegenden Planung auf eine Anpassung des Wohnanteilplans verzichtet.

4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

An der Lärmempfindlichkeitsstufe wird nichts verändert. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe III (ES-III) zugeordnet.

4.5 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

5.1 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planaufgabe fand vom **Mittwoch, 14. September 2022**, bis am **Freitag, 21. Oktober 2022**, im Bau- und Verkehrsdepartement am Münsterplatz 11 statt. Die Unterlagen waren auch über die Webseite des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar.

Auf die öffentliche Planauflage wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht.

5.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregung

5.2.1 Eingegangene Schreiben

Innerhalb der Einsprachefrist sind sechs Schreiben aus der Nachbarschaft eingegangen:

- 1 Felix und Vally Baur-Zuber, Schlettstadterstrasse 25, 4055 Basel, mit Eingabe vom 15. Oktober 2022 (Posteingang: 17. Oktober 2022)
- 2 Sabine Wavre, Davidsrain 12, 4056 Basel, Stockwerkeigentümerin an der Schlettstadterstrasse 25, 4055 Basel, mit Eingabe vom 16. Oktober 2022 (Posteingang: 18. Oktober 2022)
- 3 Angelika-Sabine (genannt: Ina) Brückel und Roland Rhyner, Schlettstadterstrasse 25, 4055 Basel, mit Eingabe vom 16. Oktober 2022 (Posteingang: 18. Oktober 2022)
- 4 Petra und Achim Kitschmann, Unterer Rheinweg 102, 4057 Basel, Stockwerkeigentümerschaft an der Schlettstadterstrasse 25, 4055 Basel, mit Eingabe vom 17. Oktober 2022 (Posteingang: 18. Oktober 2022)
- 5 Dilek Locher, Schlettstadterstrasse 25, 4055 Basel, mit Eingabe vom 17. Oktober 2022 (Posteingang: 18. Oktober 2022)
- 6 Philipp Kern und Peter Mauderli, wohnhaft in 4438 Langenbruck bzw. 9000 St. Gallen, Miteigentümerschaft von je 1/3 an der Ahornstrasse 16, 4055 Basel, mit Eingabe vom 20. Oktober 2022 (Posteingang: 21. Oktober 2022)

5.2.2 Legitimation

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Dieses Erfordernis der sogenannten materiellen Beschwerde – schutzwürdiges Interesse (Anfechtungsinteresse) und besonderes Berührtsein – dient dazu, die Beschwerde von der unzulässigen Popularbeschwerde abzugrenzen und damit ein «Ausufern» der Beschwerdemöglichkeiten auszuschliessen.

Alle Einsprechenden sind Eigentümerinnen resp. Eigentümer von Grundstücken, welche sich im Planungsperimeter befinden. Sie sind also selbst von der Zonenänderung betroffen. Ausserdem grenzen sie direkt an weitere von der Zonenänderung betroffene Parzellen an. Die Einsprechenden 1 bis 5 sind Stockwerkeigentümerinnen bzw. Stockwerkeigentümer auf der Parzelle 2/4102. Diese ist in ihrem östlichsten Spickel selbst von der Zonenänderung betroffen. Ausserdem grenzt sie direkt an die ebenfalls von der Zonenänderung betroffenen Parzellen 2/1474 und 2/4101. Die Einsprechenden 1 bis 5 sind also zur Einsprache legitimiert. Dasselbe gilt für die Einsprechenden 6. Sie sind je zu 1/3 Miteigentümer der Parzelle 2/3889. Diese Parzelle ist selbst in ihrer nordöstlichen Ecke von der Zonenänderung betroffen. Ausserdem grenzt sie direkt an die ebenfalls von der Zonenänderung betroffenen Parzellen 2/2255 und 2/3329.

5.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst wird im Randbereich des

Areals Settelen eine Zonenänderung von der Zone 4 zur Zone 5a angestrebt, womit die teilweise Umnutzung des Areals von der rein gewerblichen zur gemischten Nutzung mit Wohnen ermöglicht werden soll.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen.

(Kursiv: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachepunkte, bzw. der Forderungen.)

5.3.1 Widerspruch von Planauflage und Planungsbericht

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5

Das mit der Planauflage ausgestellte Modell bzw. das unter Ziff. 1 im Planungsbericht Geschriebene widerspräche der geplanten Zonenänderung.

Das Gebäude, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst, sei im Modell von Diener & Diener 4-geschossig plus Attikageschoss geplant, was architektonisch stimmig sei, nun werde in der beantragten Zonenänderung ein 5-geschossiges Gebäude plus Attikageschoss zugelassen.

Es ist korrekt, dass das Siegerprojekt von Diener & Diener, welches weiterverfolgt werden soll, auf der Zone 4 basiert. Es wäre jedoch mangels Bruttogeschossfläche nicht vollumfänglich umsetzbar. Erst die Aufzonung würde ermöglichen, das Projekt gemäss dem Vorschlag der Architekten zu gestalten. Auch mit der Aufzonung blieben die neuen Gebäude gemäss vorgeschlagenem Projekt grundsätzlich viergeschossig (vier Vollgeschosse plus Attikageschoss). Zum Zeitpunkt der Planauflage war, wie im Bericht zur Planauflage beschrieben und wie die Einsprechenden richtig bemerken, das Gebäude an der Türkheimerstrasse, das den nördlichen Hof abschliesst, fünfgeschossig (+Attika) geplant.

Es ist rechtlich nicht von Relevanz, wenn eine Zonenänderung von einem angedachten Bauprojekt abweicht, da sich immer das Bauprojekt nach der neuen Zonierung richten muss und nicht umgekehrt. Mit einer Zonenänderung wird die bauliche Nutzungsmöglichkeit entsprechend der Zone festgelegt, nicht ein konkretes Bauvorhaben. Art. 33 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) schreibt vor, dass Nutzungspläne – wie der Zonenplan – öffentlich aufzulegen sind. Ein Nutzungsplan besteht aus Karte und Text. Ein Modell für ein Bauvorhaben ist nicht Teil der Planauflage. Selbstverständlich kann ein solches – wie vorliegend – zur Illustrierung einer Planauflage dienen. Diesen Zweck hatte auch das Modell von Diener & Diener. Am Modell wurde die Erläuterung angebracht, dass es sich dabei um das Siegerprojekt des Studienauftrags handelt. Ob nach erfolgter Aufzonung tatsächlich das Siegerprojekt umgesetzt werden kann, ist keine Frage des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens, sondern ist in dem späteren Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Etwas ungewöhnlich für eine Aufzonung ist vorliegend die Ausführlichkeit, mit welcher sich der Planungsbericht mit dem Siegerprojekt des Studienauftrags auseinandersetzt. Grundsätzlich könnte die Grundeigentümerschaft nach erfolgter Aufzonung auch ein anderes Projekt zur Umsetzung bringen, sofern es den Vorgaben gemäss dem denkmalpflegerischen Schutzvertrag entspricht. Diese Ausführlichkeit ist aus rechtlicher Sicht möglich, mag gerade bei Laien für eine gewisse Verunsicherung sorgen, weil davon ausgegangen wird, dass dieses Projekt genauso umgesetzt werden muss.

Wie oben und im Bericht zur Planauflage beschrieben, gab es Überlegungen dazu, den Neubau, der den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst, fünfgeschossig (+Attika) zu planen. Mittlerweile ist die Bauherrschaft zusammen mit den Architekten jedoch zum Schluss gekommen, dass ein viergeschossiges Gebäude (+Attika) aus Sicht Städtebau und Architektur zu einem stimmigeren Bild führt. Diese Erkenntnis kommt auch den Einsprechenden entgegen, was für die Zonenänderung der Planauflage jedoch keine Anpassung zur Folge hat.

5.3.2 Gestalterische Rügen

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5

Das fünfgeschossige Gebäude an der Türkheimerstrasse sei architektonisch unstimmig, das Gesamtensemble werde in Schiefelage gebracht. Zudem habe ein Ersatz des rechten Torgebäudes durch einen fünfgeschossigen Neubau an der Türkheimerstrasse eine zusätzliche Beschattung im Innenhof zur Folge.

Auch die gestalterischen Rügen der Einsprechenden 1 bis 5, die sich vor allem auf den Übergang des geplanten Neubaus an der Türkheimerstrasse zu den Altbauten beziehen, sind rechtlich im Rahmen der Umzonung nicht von Bedeutung. Sie können jedoch als Anregung entgegengenommen werden. Dies gilt auch für die «Anträge» der Einsprechenden 3 und 5, welche zusammengefasst erstens eine Zonenänderung ablehnen, zweitens das Gebäude, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst, unter Denkmalschutz stellen wollen und drittens eine Erhöhung der Ausnützungsziffer für ein ansonsten auf der Zone 4 basierendes Projekt vorschlagen.

Die Aufzonung des Blockrands entlang der Türkheimer- bzw. Birkenstrasse erweist sich im Zonenplan als stimmig. So sind die gegenüberliegenden Strassenseiten ebenfalls der Zone 5a zugewiesen, ebenso die östliche Bebauung der Schlettstadterstrasse. Auch die Häuser entlang der Rufacher- bzw. Ahornstrasse, welche heute der Stadtbild- und Dorfbild-Schonzone zugeteilt sind, sind mehrheitlich fünfgeschossig und befanden sich bis ins Jahr 2014 in der Zone 5a. Mit der Aufzonung wird somit eine gewünschte und somit sachlich begründete Harmonisierung des Zonenplans und eine Klärung der Situation ermöglicht. Betreffend die tatsächlich beabsichtigte Höhe des Neubaus an der Türkheimerstrasse im Randbereich, verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel 5.3.1.

Die befürchtete zusätzliche Beschattung im Innenhof wäre übrigens mit einem fünfgeschossigen Gebäude (+Attika) im Vergleich zu einem viergeschossigen Gebäude in einem minimalen Bereich. Den grössten Verschattungseffekt hat in der dortigen Innenhofecke das bestehende fünfgeschossige Gebäude an der Türkheimerstrasse 45. Fünfgeschossige Blockrandbebauungen sind im Übrigen in Basel nichts Aussergewöhnliches. Dass es in den jeweiligen Ecken zu einer grösseren Verschattung kommt, ist eine logische Konsequenz.

5.3.3 Umgehung der Bebauungsplanung

Schreiben Nr. 1, 2, 3, 4, 5

Die Argumentation, dass sich die Schaffung von neuem Wohnraum entlastend auf den Wohnungsmarkt auswirke und somit dem heute bestehenden günstigen Wohnraum zu Gute komme, treffe auf jedes neue Wohnbauprojekt zu. Sie rechtfertige daher keinen Ausnützungsbonus. Die Aufzonung bringe nur marginale Wohnraumerhöhung, umgehe aber einen Bebauungsplan und somit die Regelung, einen Drittel preisgünstigen Wohnraum erstellen zu müssen.

Die Einsprechenden 1, 2 und 4 erachten es als nicht korrekt und nicht im Sinne einer verantwortungsvollen Politik und Stadtentwicklung, dass aus Renditeüberlegungen kein Bebauungsplan erstellt werden soll, weil diesfalls ein Drittel preisgünstiger Wohnraum erstellt werden müsste. Die Einsprechenden 3 und 5 finden zudem, die Argumentation, die Schaffung von neuem Wohnraum wirke sich entlastend auf den Wohnungsmarkt aus, treffe auf jedes neue Wohnbauprojekt in Basel zu und rechtfertige keinen Ausnützungsbonus. Vielmehr würden die Vorgaben des kantonalen Richtplans und des BPG umgangen.

Der generellen Kritik, dass die beabsichtigte Entwicklung aufgrund seiner räumlichen Auswirkungen eines Bebauungsplans bedürfte, kommt materiell-rechtlich keine Bedeutung zu. Es ist zudem auch nicht erwünscht, dass ein Bebauungsplan zum Einsatz kommt, wenn eine Planungsabsicht ebenso durch eine einfachere Zonenänderung möglich ist und so mit weniger Aufwand zu einer guten Lösung führt.

Wie in Ziffer 5.3.1 bereits erläutert, können sich die Einsprachen nur gegen die aufgelegte Zonenänderung und nicht gegen das Projekt richten. Aus rechtlicher Sicht ist eine Aufzonung zulässig, sofern diese dem Richtplan nicht widerspricht. Das Objektblatt S1.1 Entwicklung des Siedlungsgebiets hält in Planungsgrundsatz C fest, dass bei Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstiger Wohnraum anzustreben sei. Im Rahmen der Nutzungsplanung seien entsprechende Potenziale zu prüfen und Anteile festzulegen. Die Parzelle 2/2255 erscheint – wie im Planungsbericht richtig erwähnt – nicht als Areal mit Schwerpunkt Wohnen gemäss der Objektblätter S2.2 bzw. S2.3 des Richtplans. Die Entwicklung dieser Parzelle gilt folglich nicht als Arealentwicklung im Sinne des Planungsgrundsatzes C von Objektblatt S1.1. Daher wird mit der Aufzonung der kantonale Richtplan nicht umgangen.

5.3.4 Mangelnde Beachtung des ISOS und des Schutzvertrags

Schreiben Nr. 3, 5

Auch das Gebäude, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst, gehöre zum historischen, durch das ISOS geschützte Ensemble und dürfe somit nicht dem Abbruch anheimfallen.

Das Firmenareal von Settelen befindet sich gemäss ISOS in einem Gebiet mit Erhaltungsziel C (Charakterschutz) und nicht in einem mit Erhaltungsziel A, wie im Bericht zur Planaufgabe irrtümlich geschrieben (vgl. ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 2012, Objekt 35.0.4, S. 201). Es handelt sich bei den Gebäuden auf der Parzelle 2/2255 demnach um Objekte, bei denen der Charakter und das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu erhalten ist. Diesem Erfordernis wird mit der Planung vollumfänglich entsprochen, indem mehrere der bestehenden Gebäude durch den Vertrag betreffend Eintragung der Liegenschaft Türkheimerstrasse 17, Basel in das Kantonale Denkmalverzeichnis vom 16./18. März 2021 («Schutzvertrag») unter Schutz gestellt und ins Denkmalverzeichnis eingetragen wurden. Sie sind somit als kantonal schützenswert zu bezeichnen. Weitere Gebäude auf der Parzelle wurden nicht als schützenswert erachtet, so auch nicht das den nördlichen Hof Richtung Türkheimerstrasse abschliessende Gebäude und ebenso nicht die Überdeckung des nördlichen Hofes.

Die Aufzonung des Blockrands entlang der Türkheimer- bzw. Birkenstrasse ändert nichts an der Pflicht zum Erhalt der geschützten Gebäude gemäss den Vorgaben des Schutzvertrags. Wenn die Einsprechenden 3 und 5 beanstanden, dass das den nördlichen Hof abschliessende Gebäude sowie die Überdeckung des nördlichen Hofes hätten erhalten bleiben sollen, hätten sie gegen den Schutzvertrag rekurrieren müssen. Der Beschluss des Regierungsrats in Sachen Genehmigung des Schutzvertrags wurde am 15. Mai 2022 im Kantonsblatt inkl. Rechtsmittelbelehrung publiziert. Ein Rekurs dagegen wurde aber nicht erhoben.

5.3.5 Verlust Attraktivität Mietwohnungen und Wertverlust der Liegenschaft

Schreiben Nr. 6

Die Zonenänderung führe zum Attraktivitätsverlust der sich im Eigentum der Einsprechenden befindlichen Mietwohnungen, was zur Senkung der Mieteinkommen und folglich zur Wertminderung der Liegenschaft führe.

Diese Behauptung wird mit keinerlei Begründung untermauert, weshalb sich die Vorbringen als unsubstantiiert erweisen. Das Bau- und Planungsgesetz sieht gemäss § 125 eine Minderwertenschädigung nur für Fälle vor, bei denen eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommt. Die Einsprechenden, die auch Eigentümer betroffener Parzellen sind, werden durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen in ihren heute bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten nicht beschnitten. Insbesondere werden gesetzliche Vorgaben wie Grenzabstände und Lichteinfallswinkel gegen alle Nachbarliegenschaften eingehalten. Aus diesem Grund geht mit den hier kritisierten Massnahmen keinerlei Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke einher. Die Grundeigentümer haben ohnehin trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich jederzeit mit

Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen, ohne dass sie hierfür entschädigt werden müssten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt ein Entschädigungsanspruch für Eigentumsbeschränkungen nur dann vor, wenn ein Eingriff in das Eigentum besonders schwer ist, indem ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Dies setzt mit anderen Worten eine intensive Beeinträchtigung der Eigentümerstellung voraus; Eingriffe, die nicht schwer sind, bleiben bei der Entschädigungsfrage von vornherein unbeachtlich. Solange weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, kann nach dieser Rechtsprechung nicht davon ausgegangen werden, dass ein schwerwiegender, entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum vorliegt. Selbst eine Beschränkung der Baunutzung darf nach der Rechtsprechung für sich alleine betrachtet nie mit einer entsprechenden Verkehrswertminderung gleichgesetzt werden; im Gegenteil muss auch in die Waagschale geworfen werden, dass eine Planungs-massnahme auch einen wertsteigernden Effekt haben kann.

5.4 Zusammenfassung

Alle sechs Einsprechenden sind aufgrund ihrer Nähe zum Objekt und der vorgebrachten schutzwürdigen Interessen explizit zur Einsprache legitimiert. Wir beantragen, alle Einsprachen gestützt auf die vorstehenden Ausführungen abzuweisen.

6. Abschliessende Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich dem Kapitel 3, besonders Kapitel 3.8 entnommen werden. Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 5 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 Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



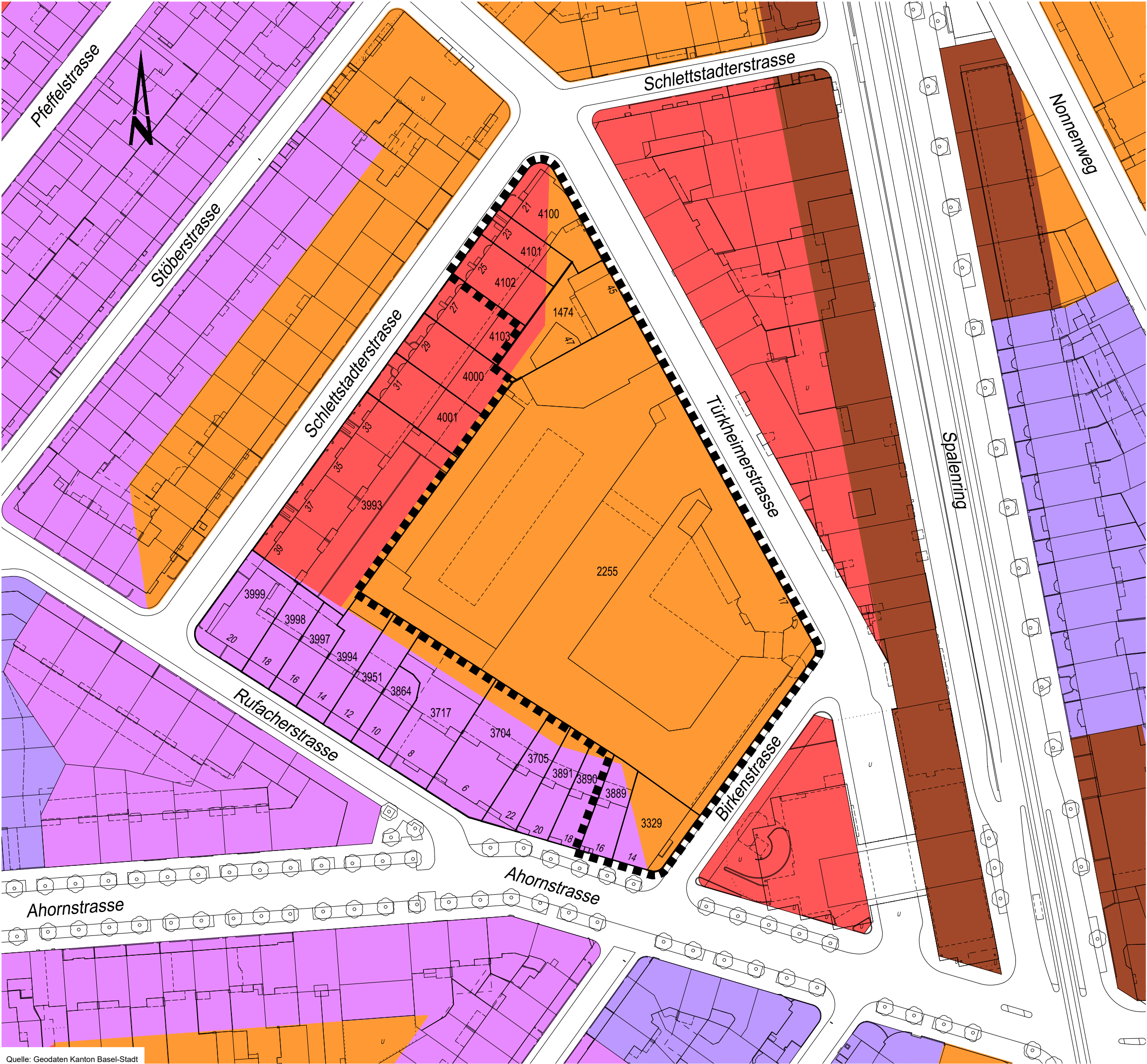
Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Plan «bestehende Zonen»
Plan «neue Zonen»
Entwurf Grossratsbeschluss
Kopien der Einsprachen



- Planungsperimeter
- Zone 4
- Zone 5a
- Zone 6
- Schutzzone
- Schonzone

0 25 50m

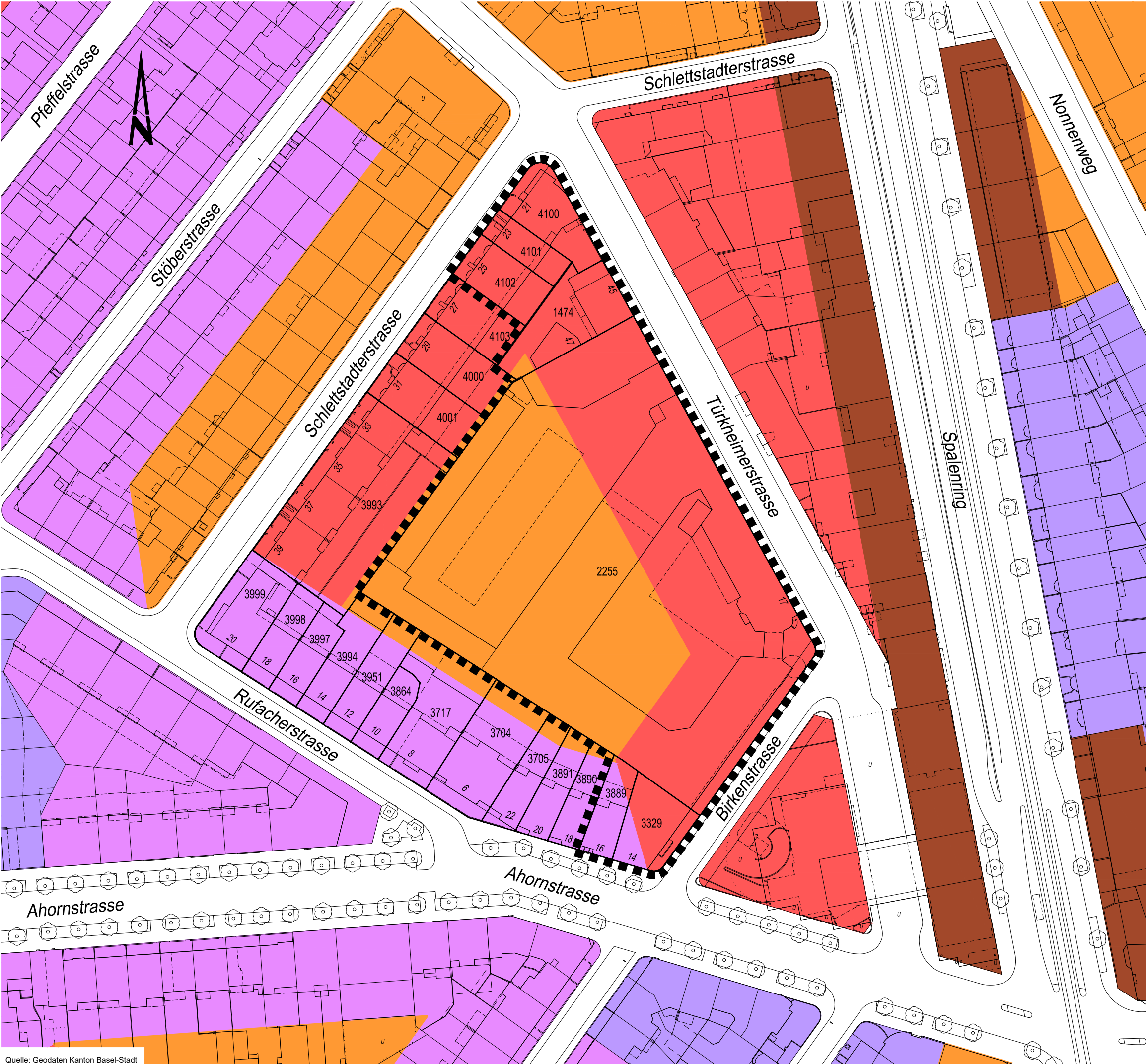


Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
► Städtebau

Areal Settelen

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	17.05.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	tu
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'371



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Zone 4
- Zone 5a
- Zone 6
- Schutzzone
- Schonzone

0 25 50m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Städtebau

Areal Settelen

Zonenänderungsplan
Neue Zonen

Datum	17.05.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	tu
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'372

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Parzellen 2255, 1474, 4100, 4101, 4102, 3329 und 3889 der Sektion 2 des Grundbuches der Stadt Basel) (Areal Settelen)

Vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den § 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ¹⁾, 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. 14'372 von Städtebau & Architektur vom 17. Mai 2022 wird verbindlich erklärt.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 im Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. 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 der 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.

Den Einsprechenden ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden 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 Einsprechenden 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 angerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der rekurrierenden Person 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 rekurrierenden Person ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

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

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>

¹⁾ SG 730.100

Felix und Vally Baur-Zuber
Schlettstadterstrasse 25
4055 Basel

EINGEGANGEN AM 17. OKT. 2022

EINSCHREIBEN

Städtebau und Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel

Basel, 15. Oktober 2022

Einsprache gegen die Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Areal Settelen)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben Einsprache gegen die Zonenplanänderung im Bereich des Areals Settelen.

In den Unterlagen zur beantragten Zonenplanänderung ist von einem fünfgeschossigen Gebäude (fünf Vollgeschosse mit Attikageschoss) die Rede. Dies weicht vom Wettbewerb-Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG ab. Ebenso wird in den Unterlagen (abgebildetes Modell, Abbildung 4) ein viergeschossiges Gebäude (vier Vollgeschosse mit Attikageschoss) gezeigt. Aus diesem Grund können wir uns kein exaktes Bild über die Folgen der Zonenplanänderung machen.

Das geplante fünfgeschossige Gebäude, das an die Türkheimerstrasse 45 anschliessen würde, hätte für viele Wohnungen (insbesondere in unteren Stockwerken) eine wesentlich grössere Beschattung – vor allem im Winterhalbjahr - zur Folge. Das würde zu einer noch weniger besonnten und dunkleren Hof-Ecke führen.

Zudem würde ein fünfgeschossiges Gebäude die Ecke Schlettstadter-/Türkheimerstrasse extrem wuchtig erscheinen lassen, weil die anschliessenden Gebäude niedrig geplant sind oder bestehen bleiben. Das Gesamtbild der geschützten Strassenseite würde dadurch empfindlich gestört.

Das Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG trägt diesem Anschluss an die geschützten Bauten wesentlich besser Rechnung.

Wir fragen uns auch, weshalb eine Zonenplanänderung für ein Grundstück bewilligt werden darf, auf welchem (ausgenommen oben erwähntes) geschützte Gebäude erhalten bleiben sollen und Neubauten (mit Ausnahme des bereits genannten) die Vorschriften der bestehenden Zonenordnung erfüllen.

Dass aus Renditeüberlegungen kein Bebauungsplan erstellt werden soll, weil dadurch ein Drittel Anteil preisgünstigen Wohnraums geschaffen werden müsste, empfinden wir nicht korrekt und nicht im Sinne einer verantwortungsvollen Politik und Stadtentwicklung.

Denn der Bauherrschaft wird aus unserer Sicht bereits genügend entgegengekommen, wenn durch das Wettbewerb-Projekt Diener & Diener Architekten AG zwei schützenswerte Bauten abgebrochen werden dürfen.

Wir befürworten die Realisierung des Wettbewerb-Projektes des Architekturbüros Diener & Diener AG, welches ein viergeschossiges Gebäude mit Attikageschoss (anschliessend an Türkheimerstrasse 45) vorsieht.

Wir beantragen jedoch eine Korrektur und Neuauflage der Eingabeunterlagen (abgebildetes Modell), damit wir uns ein genaues Bild über die Folgen der Zonenplanänderung machen können.

Andernfalls beantragen wir die Zonenplanänderung abzulehnen.

Ferner haben wir die Einsprache von Ina Brueckel und Roland Rhyner gelesen und können dem Vorschlag zu einer projektgebundenen Erhöhung der Ausnützungsziffer auf Parzelle 2255/2 zur Realisierung des auf Bauzone 4 basierenden Wettbewerb-Projekts des Architekturbüros Diener & Diener Architekten AG zustimmen.

Freundliche Grüsse

Vally Baur

f. Baur

E I N G A N G
17. Okt. 2022
STÄDTEBAU & ARCHITEKTUR

15.10.22 10:21
CH - 4009
Basel

CHF 6.30



0.017 kg

DIE POST 

R

Recommandé

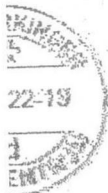


98.00.400900

01166753

Städtebau und Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel

Dr. med. Felix Baur
Schlettstadterstr. 25
CH-4055 Basel
Tel. 061 322 02 92



Sabine Wavre
Davidsrain 12
4056 Basel

Basel, den 16. Oktober 2022



EINSCHREIBEN
Städtebau und Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel

Basel,

Einsprache gegen die Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Areal Settelen)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben Einsprache gegen die Zonenplanänderung im Bereich des Areals Settelen.

In den Unterlagen zur beantragten Zonenplanänderung ist von einem fünfgeschossigen Gebäude (fünf Vollgeschosse mit Attikageschoss) die Rede. Dies weicht vom Wettbewerb-Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG ab. Ebenso wird in den Unterlagen (abgebildetes Modell, Abbildung 4) ein viergeschossiges Gebäude (vier Vollgeschosse mit Attikageschoss) gezeigt. Aus diesem Grund können wir uns kein exaktes Bild über die Folgen der Zonenplanänderung machen.

Das geplante fünfgeschossige Gebäude, das an die Türkheimerstrasse 45 anschliessen würde, hätte für viele Wohnungen (insbesondere in unteren Stockwerken) eine wesentlich grössere Beschattung – vor allem im Winterhalbjahr - zur Folge. Das würde zu einer noch weniger besonnten und dunkleren Hof-Ecke führen.

Zudem würde ein fünfgeschossiges Gebäude die Ecke Schlettstadter-/Türkheimerstrasse extrem wuchtig erscheinen lassen, weil die anschliessenden Gebäude niedrig geplant sind oder bestehen bleiben. Das Gesamtbild der geschützten Strassenseite würde dadurch empfindlich gestört.

Das Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG trägt diesem Anschluss an die

geschützten Bauten wesentlich besser Rechnung.

Wir fragen uns auch, weshalb eine Zonenplanänderung für ein Grundstück bewilligt werden darf, auf welchem (ausgenommen oben erwähntes) geschützte Gebäude erhalten bleiben sollen und Neubauten (mit Ausnahme des bereits genannten) die Vorschriften der bestehenden Zonenordnung erfüllen.

Das aus Renditeüberlegungen kein Bebauungsplan erstellt werden soll, weil dadurch ein Drittel Anteil preisgünstigen Wohnraums geschaffen werden müsste, empfinden wir nicht korrekt und nicht im Sinne einer verantwortungsvollen Politik und Stadtentwicklung.

Denn der Bauherrschaft wird aus unserer Sicht bereits genügend entgegengekommen, wenn durch das Wettbewerb-Projekt Diener & Diener Architekten AG zwei schützenswerte Bauten abgebrochen werden dürfen.

Wir befürworten die Realisierung des Wettbewerb-Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG, welches ein viergeschossiges Gebäude mit Attikageschoss (anschliessend an Türkheimerstrasse 45) vorsieht.

Wir beantragen jedoch eine Korrektur und Neuauflage der Eingabeunterlagen (abgebildetes Modell), damit wir uns ein genaues Bild über die Folgen der Zonenplanänderung machen können.

Andernfalls beantragen wir die Zonenplanänderung abzulehnen.

Ferner haben wir die Einsprache von Ina Brueckel und Roland Rhyner gelesen und können dem Vorschlag zu einer projektgebundenen Erhöhung der Ausnützungsziffer auf Parzelle 2255/2 zur Realisierung des auf Bauzone 4 basierenden Wettbewerb-Projekts des Architekturbüros Diener & Diener Architekten AG zustimmen.

Freundliche Grüsse

Sabine Wavre





17.10.22 08:31
CH - 4012
Basel

CHF 6.30

0.017 kg

5325



R



Recommandé 98.00.401200 06105921

Einschreiben

Stadtebau und Archite

Münsterplatz 1

4001 Basel

Daidsrain 12
4056 Basel



Basel, 16.10.2022

EINSCHREIBEN

Städtebau und Architektur

Münsterplatz 11

4001 Basel



Einsprache gegen

Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Areal Settelen)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die gesamten Ausführungen des Antragstellers in Abschnitt 1 und ebenso das im Lichthof am Münsterplatz 11 ausgestellte Modell beruhen auf dem Wettbewerbs-Projekt Diener & Diener Architekten AG, welches die Planungsrichtlinien des Kantons, das baukulturelle Erbe (ausgenommen Abbruch rechtes Torgebäude Werkstattflügel Türkheimerstrasse) und ebenso nachbarschaftliche Interessen in beeindruckender Weise berücksichtigt.

Im ursprünglichen Projekt (siehe Modell Lichthof) wurde das rechte Torgebäude Werkstattflügel Türkheimerstrasse (wohl bewusst) 4-geschossig plus Attikageschoss geplant. Denn aus denkmalpflegerischer und architektonisch-gestalterischer Sicht verdient dieser Baukörper besondere Aufmerksamkeit, nimmt er doch eine Schlüsselposition im Gesamtensemble ein. Er steht an höchst sensibler Stelle zwischen schützenswerten Bauten und übernimmt zudem eine Scharnierfunktion zwischen Alt- und Neubausubstanz. Im Projekt gut sichtbar korreliert er in harmonischer Weise mit den angrenzenden Bauten: Das Attikageschoss des Flachdach-Neubaus fügt sich nordwestlich sauber der Giebelfassade Türkheimerstrasse 45 an und stört in keiner Weise die Dachlinien dieser Baute. Zudem werden die Dachrandlinien der südwestlichen Hofüberbauung harmonisch in diesem Neubau aufgenommen. Sodann wird südöstlich eine sensible 'Abtreppung' zum verbleibenden Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse geschaffen.

In der beantragten Zonenplanänderung wird unter 3.2 jedoch in einer beiläufigen Formulierung vom ursprünglichen Projekt Diener & Diener Architekten AG abgewichen. Das besagte Gebäude, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst, soll nun 5-geschossig (5 Vollgeschosse plus Attikageschoss) realisiert werden.

Somit widersprechen die Eingabeunterlagen in schwerwiegender Weise dem geplanten Projekt, in dem sie bei vorgenannter Baute sowohl ein Vollgeschoss als auch ein Attikageschoss verschweigen. Weder der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt noch zur Einsprache berechnigte Personen können sich so ein genaues Bild über die Folgen der geplanten Zonenänderung machen.

Im Abschnitt 2 zur «Entwicklung des Siedlungsgebiets» wird darauf hingewiesen, dass vielen Zielen des Richtplans entsprochen werden kann. Die Entwicklung auf dem Areal sei allerdings wenig geeignet, dem Ziel der Schaffung eines Anteils von mindestens einem Drittel preisgünstigen Wohnraums nachzukommen. Begründet wird dies u.a. mit umfangreichen Auflagen des Denkmalschutzes, die letztendlich die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung für die private Eigentümerschaft in Frage stellen würden.

Dazu ist anzumerken, dass der Antrag auf Zonenplanänderung faktisch einzig den Ersatzbau rechtes Torgebäude Werkstattflügel Türkheimerstrasse betreffen würde, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse ab- und an die Türkheimerstrasse 45 anschliesst. Durch ein zusätzliches Vollgeschoss könnten in diesem Gebäude jedoch deutlich weniger als 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) generiert werden. Bei der Ausnützungsziffer (AZ) von 1,5 (Zone 4) würde dies <0,86% der möglichen BGF entsprechen, bei einer AZ von 1,8 (Zone 5a) <0,72%. Die geringfügige Erhöhung von <100m² BGF darf bei der Grössenordnung dieser Arealüberbauung die Wirtschaftlichkeit nicht in Frage stellen, denn selbst kleinere Zinsschwankungen würden dieses Projekt ansonsten gefährden. Zudem lassen sich Anlagekosten bei Bauvolumen dieser Grössenordnung (>90 Wohnungen) durch gutes Bau- und Zinsmanagement, adäquaten Innenausbau (einzelner Wohneinheiten) und weiteren mögliche Massnahmen stark reduzieren. Und zu guter Letzt befindet sich das Grundstück seit über hundert Jahren in Familienbesitz. Die Baulandpreise für Renditeimmobilien sind gemäss Anfrage René Brigger an den Grossen Rat (FD/P215309) betreffend «Bodenpreisexplosion in Basel» von 2008 bis 2020 um über 400% gestiegen. Vor hundert Jahren dürfte sich der Landpreis des Settelens-Areals wohl unter 1 Fr./m² bewegt haben. Da die Überbauung löblicherweise in Familienbesitz verbleiben soll, ist eine Renditeüberlegung daher ebenfalls zu relativieren.

Ein zusätzliches Vollgeschoss im Nord-Gebäude würde daher in keiner Weise eine Erhöhung der Geschosshzahl respektive die beantragte Zonenplanänderung rechtfertigen. Hingegen würde ein fünfgeschossiges Gebäude (plus Attikageschoss), welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse ab- und an die Türkheimerstrasse 45 anschliesst, zu unnötig erhöhter Beschattung diverser Nachbargebäude, einer extrem unschön ausgebildeten Hofsituation im Eckbereich Türheimer-/Schlettstadterstrasse und einem baulich unsensiblen Gebäudeanschluss führen, sowie die Gebäudehöhen des Neubaukörpers im Hofbereich missachten: Kurz gesagt würde das austarierte Gleichgewicht des Gesamtensembles aufgrund unbedeutender Renditeüberlegungen und marginaler Wohnraumschaffung in Schieflage gebracht.

Ferner trifft die Argumentation, dass sich die Schaffung von neuem Wohnraum entlastend auf den Wohnungsmarkt auswirke und somit dem heute bestehenden günstigen Wohnraum zu Gute komme, schlichtweg auf jedes neue Wohnbauprojekt in Basel zu. Sie rechtfertigt daher wohl kaum einen Ausnützungsbonus.

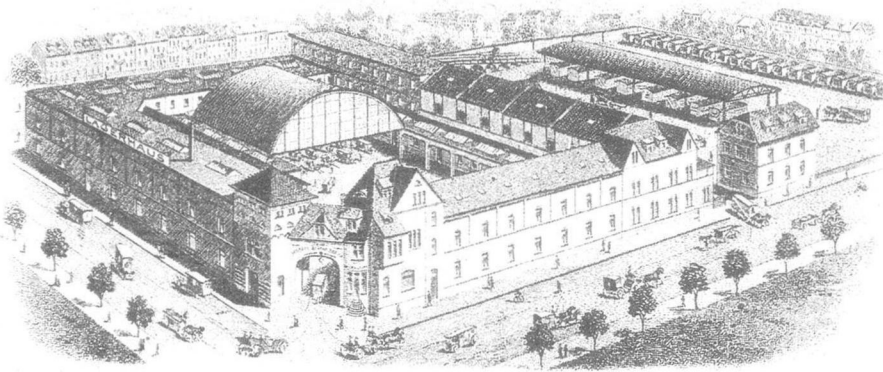
Vielmehr würde eine Änderung der Bauzone im vorliegenden Fall in politisch widersprüchlicher und unverantwortlicher Weise einer Umgehung von Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) gleichkommen und einer privaten Renditeerhöhung den Vorzug auf Kosten einer sozial verantwortlichen Stadtentwicklung geben. Das aber widerspräche den strategischen Entscheiden und Aussagen des Regierungsrats (s. FD/P215309), nach denen neuer Wohnraum auf geeigneten Arealen, die sich in Transformation befinden und deren Nutzung intensiviert werden kann, durch Um- und Aufzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets und durch punktuell Wachstum in die Höhe geschaffen werden. Denn diese Aufzonung bringt nur marginale Wohnraumerhöhung, umgeht aber einen Bebauungsplan.

Das Argument der Antragstellerin zur beantragten Zonenplanänderung in 3.2, dass die Umgebung des Settelen-Areals bereits heute von fünfgeschossigen Gebäuden in der Zone 5a geprägt wird «...weshalb sich die Zonenänderung gut in diese Umgebung einfügt...» entspricht nicht den Tatsachen, soll doch die Arealüberbauung (ausgenommen das neu vom Ursprungsprojekt abweichende bereits erwähnte Nord-Gebäude) mit 2- bis 4-geschossigen, teils unter Schutz stehender Bauten, in Erscheinung treten. Dadurch wird sich am heutigen Erscheinungsbild des Blockrandbereichs an der Türkheimerstrasse bezüglich Geschosshöhen zukünftig nichts Wesentliches ändern; ebenso wenig sind im Projekt fünfgeschossige Bauten an der Birkenstrasse vorgesehen. Daher entspricht eine Zonenplanänderung weder heutigen noch zukünftigen Gegebenheiten, sondern stellt eine Umgehung bestehender Gesetzesvorgaben dar.

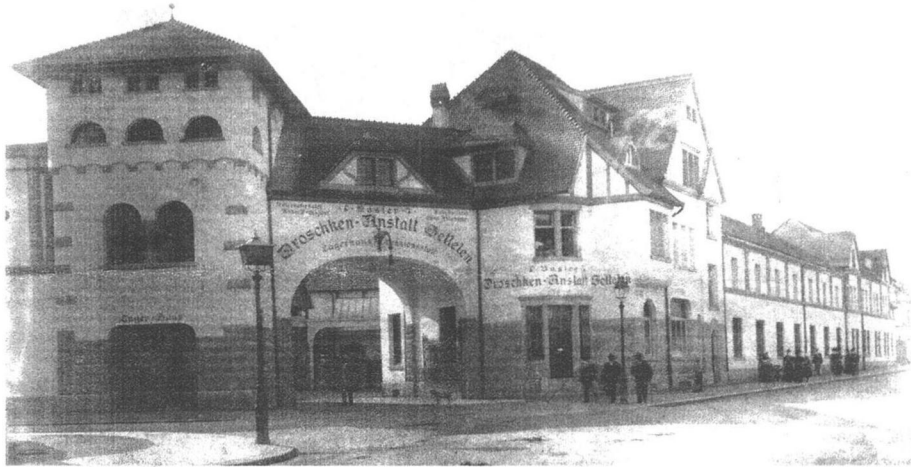
Im Weiteren wird das Areal Settelen als Gebiet im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) der Aufnahmekategorie BC zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel A, das prinzipiell den Erhalt der Substanz fordert, bezeichnet. 2012 wurde das Areal in das Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen (siehe 'Orientierende Informationen' Abb. 8).

Gemäss Schutzvertrag (siehe Bericht zur Planaufgabe, S. 10) ist höchstes Schutzziel demnach « „(...) die Erhaltung des südlichen Hofes mit seiner angrenzenden Bebauung in seiner zeugnishaften Qualität, d.h. die Bewahrung des Charakters und des äusseren Erscheinungsbildes der Einzelbauten und des Ensembles.“ Geschützt werden sollen vor allem die Aussenhaut und die ursprüngliche Baukonstruktion des Torbaus und angrenzenden Bürogebäudes, des Werkstattflügels an der Türkheimerstrasse (...).»

Im Stahlstich von 1907 (Abb. 1), welcher das damalige Settelen Areal abbildet, ist das rechte Torgebäude, welches den Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse abschliesst, gut zu erkennen, ebenso auf der historischen Fotografie (Abb. 2). Es gehört somit klar zum historischen Ensemble.



(Abb. 1)



(Abb. 2)

Im Schutzvertrag von März 2021 (der wohl auf dem ursprünglichen Projekt von Diener & Diener Architekten AG beruht) sind der genaue Schutzzumfang (siehe 'Orientierende Informationen' Abb. 9: Aufnahme in das Denkmalverzeichnis) definiert, sowie die zulässigen baulichen Veränderungen festgehalten. Bei Realisierung des Projekts von Diener & Diener Architekten AG würden somit das zuvor dem höchsten Schutzziel zugeordnete rechte Torgebäude, welches den Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse abschliesst und die als schützenswert ausgewiesene Sheddach-Halle dem Abbruch anheimfallen. Dieses - aus unserer Sicht unverständliche - Entgegenkommen seitens der Denkmalpflege gegenüber der Bauherrschaft, insbesondere das dem höchsten Schutzziel zugeordnete und klar zum historischen Gesamtensemble gehörende rechte Torgebäude, musste wohl ebenfalls den zitierten 'Renditeüberlegungen' Rechnung tragen.

Fazit

Wie aufgezeigt wurde, ist der Antrag auf eine Zonenplanänderung von Zone 4 in Zone 5a auf Grundlage des Wettbewerb-Projekts von Diener & Diener Architekten AG bereits im Grundsatz widersprüchlich und legt die Umgehung geltenden Rechts sowie die Ausbeule des Denkmalschutzes nahe.

Zur Realisierung dieses Projekts (basierend auf Zone 4) ist der Antrag unangemessen und nicht notwendig. Das Wettbewerb-Projekt ist auf der Grundlage bestehender Richtlinien und Gesetze wie PBG § 101 (Bebauungsplan), eventuell auch über PBG § 80, PBG § 81, Ziff. 1 d), PBG § 82 Abs. 1 mit Auflage ‚Schutzvertrag‘ realisierbar.

PBG § 81, Ziff. 1 d): Grössere Geschossflächen und Ausnutzungsziffern dürfen nur bewilligt werden, wenn der Heizwärmebedarf einer neuen Baute die kantonalen Anforderungen um 20% unterschreitet.

PBG § 82 Abs. 1: Zur Wahrung öffentlicher oder nachbarlicher Interessen können Ausnahmegewilligungen (...) mit Auflagen erteilt werden.

Die angestrebte Erhöhung der Ausnutzungsziffer im Bereich Türkheimer-, Birken-, Ahorn- und Schlettstadterstrasse zur Realisierung des Bauprojekts Areal Settelen des Büros Diener & Diener Architekten AG ist jedoch nachvollziehbar.

Allerdings sollte die Zustimmung zum Abbruch des rechten Torgebäudes, welches den Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse abschliesst und im ISOS dem Erhaltungsziel A und von der Kantonalen Denkmalpflege dem höchsten Schutzziel zugeordnet wurde, nochmals eingehend überprüft und derweil mit einem Abbruchverbot belegt werden.

Um eine Bauverzögerung zu verhindern, schlagen wir vor, dass in den im März 2021 von der Eigentümerschaft und der Kantonalen Denkmalpflege unterzeichneten Schutzvertrag das rechte Torgebäude des Werkstattflügels Türkheimerstrasse mit aufgenommen wird. In dem revidierten Schutzvertrag soll zudem einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer ohne Änderung des Zonenplans Rechnung getragen werden.

Damit könnten wir dem Fazit der orientierenden Dokumentation in leicht abgeänderter Form d.h. ohne eine Erhöhung der Geschoszahl wie folgt zustimmen:

Die hohe Gewichtung des Schutzes der historisch wertvollen Bausubstanz (inklusive rechtes Torgebäude Werkstattflügel Türkheimerstrasse) und die Absicht nach Schaffung eines an so zentraler Lage möglichst grossen Wohnangebots, sowie die Erzielung eines aus städtebaulicher Sicht bestmöglichen Anschlusses an die Nachbarsbebauungen, bedingen zur Realisierung des reduzierten Projekts Diener & Diener Architekten AG eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf dem Settelen-Areal (Parzelle 2255).

Die konstruktive und sorgfältige Auseinandersetzung der Eigentümerschaft mit dem Areal, welche in einem revidierten Schutzvertrage zwischen Eigentümerschaft und Kantonomer Denkmalpflege verbindlich geregelt wird, soll mit einer dem Quartier entsprechenden Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf Parzelle 2255 honoriert werden. Diese Erhöhung ist an den Schutzvertrag und projektgebunden; sie soll maximal 20% betragen, d.h. die geltende AZ von 1,5 soll auf Parzelle 2255 um maximal 0,3 auf AZ 1,8 erhöht werden.

Anträge:

- Die beantragte Zonenplanänderung von Zone 4 zu Zone 5a im Blockrandbereich Türkheimer-, Birken-, Ahorn- und Schlettstadterstrasse ist aufgrund oben genannter Argumente abzulehnen. Zudem widersprechen sich die Eingabeunterlagen in schwerwiegender Weise. Weder der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt noch zur Einsprache berechnigte Personen können sich ein genaues Bild über die Folgen der geplanten Zonenänderung machen.
- Das rechte Torgebäude, welches den Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse abschliesst, soll aus Sicht denkmalschützerischer Überlegungen nochmals überprüft und ins Denkmalverzeichnis aufgenommen werden. Das Gebäude soll bis dahin mit einem Abbruchverbot belegt werden.
- Eine projektgebundene Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal 20% auf Parzelle 2255 zur Realisierung des (auf Bauzone 4 basierenden) reduzierten Wettbewerb-Projekts des Büros Diener & Diener Architekten AG (d.h. ohne Abbruch des rechten Torgebäudes, welches den Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse abschliesst) wird vorgeschlagen. Ob dabei ein Anteil preisgünstigen Wohnraums geschaffen werden soll, liegt im Ermessen der Behörden.
- Der bestehende Schutzvertrag zwischen Eigentümerschaft und Kantonaler Denkmalpflege soll entsprechend angepasst werden

Wir bitten Sie unsere Einsprache zu prüfen und unsere Anträge zu befürworten.

Besten Dank.

Freundliche Grüsse

Ina Brueckel & Roland Rhyner

Ina Brueckel



Kopie an
Kantonale Denkmalpflege, Basel

E-Mail Kopien an
Bau- und Raumplanungskommission, Grosse Rat Basel-Stadt

Basel



5322

0.041 kg

DIE POST

R



Recommandé 98.00.400900 03094976



POSTFACH 201/4001 BASEL



Wua Bruebel + Roland Kihner
Schleifstadterstr. 25, 4055 Basel



EINSCHREIBEN

Städtebau und Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel



Basel, 17.10.2022

Einsprache gegen die Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Areal Settelen)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben Einsprache gegen die Zonenplanänderung im Bereich des Areals Settelen.

In den Unterlagen zur beantragten Zonenplanänderung ist von einem fünfgeschossigen Gebäude (fünf Vollgeschosse mit Attikageschoss) die Rede. Dies weicht vom Wettbewerb-Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG ab. Ebenso wird in den Unterlagen (abgebildetes Modell, Abbildung 4) ein viergeschossiges Gebäude (vier Vollgeschosse mit Attikageschoss) gezeigt. Aus diesem Grund können wir uns kein exaktes Bild über die Folgen der Zonenplanänderung machen.

Das geplante fünfgeschossige Gebäude, das an die Türkheimerstrasse 45 anschliessen würde, hätte für viele Wohnungen (insbesondere in unteren Stockwerken) eine wesentlich grössere Beschattung – vor allem im Winterhalbjahr - zur Folge. Das würde zu einer noch weniger besonnten und dunkleren Hof-Ecke führen.

Zudem würde ein fünfgeschossiges Gebäude die Ecke Schlettstadter-/Türkheimerstrasse extrem wuchtig erscheinen lassen, weil die anschliessenden Gebäude niedrig geplant sind oder bestehen bleiben. Das Gesamtbild der geschützten Strassenseite würde dadurch empfindlich gestört.

Das Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG trägt diesem Anschluss an die geschützten Bauten wesentlich besser Rechnung.

Wir fragen uns auch, weshalb eine Zonenplanänderung für ein Grundstück bewilligt werden darf, auf welchem (ausgenommen oben erwähntes) geschützte Gebäude erhalten bleiben sollen und Neubauten (mit Ausnahme des bereits genannten) die Vorschriften der bestehenden Zonenordnung erfüllen.

Das aus Renditeüberlegungen kein Bebauungsplan erstellt werden soll, weil dadurch ein Drittel Anteil preisgünstigen Wohnraums geschaffen werden müsste, empfinden wir nicht korrekt und nicht im Sinne einer verantwortungsvollen Politik und Stadtentwicklung.

Denn der Bauherrschaft wird aus unserer Sicht bereits genügend entgegengekommen, wenn durch das Wettbewerb-Projekt Diener & Diener Architekten AG zwei schützenswerte Bauten abgebrochen werden dürfen.

Wir befürworten die Realisierung des Wettbewerb-Projekt des Architekturbüros Diener & Diener AG, welches ein viergeschossiges Gebäude mit Attikageschoss (anschliessend an Türkheimerstrasse 45) vorsieht.

Wir beantragen jedoch eine Korrektur und Neuauflage der Eingabeunterlagen (abgebildetes Modell), damit wir uns ein genaues Bild über die Folgen der Zonenplanänderung machen können.

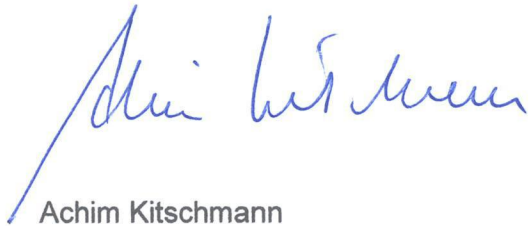
Andernfalls beantrage wir die Zonenplanänderung abzulehnen.

Ferner haben wir die Einsprache von Ina Brueckel und Roland Rhyner gelesen und können dem Vorschlag zu einer projektgebundenen Erhöhung der Ausnützungsziffer auf Parzelle 2255/2 zur Realisierung des auf Bauzone 4 basierenden Wettbewerb-Projekts des Architekturbüros Diener & Diener Architekten AG zustimmen.

Freundliche Grüsse



Petra Kitschmann



Achim Kitschmann

Kutidmann
Unter Rhehweg 102
4057 Basel

Rückschein
Avis de réception
Avviso ricevimento

AR



17.10.22 08:20
CH - 4436
Oberdorf BL

CHF 11.60



0.018 kg

DIE POST

R



Recommandé 98.00.443600 01190582

Städtebau u. Arch

Münsterplatz 11

4001 Basel

Dilek Locher-Baskurt

Schlettstadterstrasse 2.5 4055 Basel Tel. 076 503 90 06

Basel, 17. Oktober 2022



EINSCHREIBEN

Städtebau und Architektur
Münsterplatz 11
4001 Basel

Einsprache gegen
Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse
(Areal Settelen)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die gesamten Ausführungen des Antragstellers in Abschnitt 1 und ebenso das im Lichthof am Münsterplatz 11 ausgestellte Modell beruhen auf dem Wettbewerbs-Projekt Diener & Diener Architekten AG, welches die Planungsrichtlinien des Kantons, das baukulturelle Erbe und ebenso nachbarschaftliche Interessen in beeindruckender Weise berücksichtigt. So wurde im ursprünglichen Projekt (siehe Modell Lichthof) das Gebäude, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst (wohl bewusst) 4-geschossig plus Attikageschoss geplant. Denn aus architektonisch-gestalterischer Sicht verdient dieser Baukörper besondere Aufmerksamkeit, nimmt er doch eine Schlüsselposition im Gesamtensemble ein. Er steht an höchst sensibler Stelle zwischen schützenswerten Bauten und übernimmt zudem eine Scharnierfunktion zwischen Alt- und Neubausubstanz. Im Projekt gut sichtbar korreliert er in harmonischer Weise mit den angrenzenden Bauten: Das Attikageschoss des Flachdach-Neubaus fügt sich nordwestlich sauber der Giebelfassade Türkheimerstrasse 45 an und stört in keiner Weise die Dachlinien dieser Baute. Zudem werden die Dachrandlinien der südwestlichen Hofüberbauung harmonisch in diesem Neubau aufgenommen. Sodann wird südöstlich eine sensible 'Abtreppung' zum Werkstattflügel an der Türkheimerstrasse geschaffen.

In der beantragten Zonenplanänderung wird unter 3.2 jedoch in einer beiläufigen Formulierung vom ursprünglichen Projekt Diener & Diener Architekten AG abgewichen. Das besagte Gebäude, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse abschliesst, soll nun 5-geschossig (5 Vollgeschosse plus Attikageschoss) realisiert werden.

2

Somit widersprechen die Eingabeunterlagen in schwerwiegender Weise dem geplanten Projekt, in dem sie bei vorgenannter Baute sowohl ein Vollgeschoss als auch ein Attikageschoss verschweigen. Weder der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt noch zur Einsprache berechnigte Personen können sich so ein genaues Bild über die Folgen der geplanten Zonenänderung machen.

Im Abschnitt 2 zur «Entwicklung des Siedlungsgebiets» wird darauf hingewiesen, dass vielen Zielen des Richtplans entsprochen werden kann. Die Entwicklung auf dem Areal sei allerdings wenig geeignet, dem Ziel der Schaffung eines Anteils von mindestens einem

Drittel preisgünstigen Wohnraums nachzukommen. Begründet wird dies u.a. mit umfangreichen Auflagen des Denkmalschutzes, die letztendlich die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung für die private Eigentümerschaft in Frage stellen würden.

Dazu ist anzumerken, dass der Antrag auf Zonenplanänderung faktisch einzig das Nord-Gebäude betreffen würde, welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse ab- und an die Türkheimerstrasse 45 anschliesst. Durch ein zusätzliches Vollgeschoss könnten in diesem Gebäude jedoch deutlich weniger als 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) generiert werden.

Bei der Ausnützungsziffer (AZ) von 1,5 (Zone 4) würde dies <0,86% der möglichen BGF entsprechen, bei einer AZ von 1,8 (Zone 5a) <0,72%. Die geringfügige Erhöhung von <100m² BGF darf bei der Grössenordnung dieser Arealüberbauung die Wirtschaftlichkeit nicht in Frage stellen, denn selbst kleinere Zinsschwankungen würden dieses Projekt ansonsten gefährden. Zudem lassen sich Anlagekosten bei Bauvolumen dieser Grössenordnung (>90 Wohnungen) durch gutes Bau- und Zinsmanagement, adäquaten Innenausbau (einzelner Wohneinheiten) und weiteren mögliche Massnahmen stark reduzieren. Und zu guter Letzt befindet sich das Grundstück seit über hundert Jahren in Familienbesitz. Die Baulandpreise für Renditeimmobilien sind gemäss Anfrage René Brigger an den Grossen Rat (FD/P215309) betreffend «Bodenpreisexplosion in Basel» von 2008 bis 2020 um über 400% gestiegen. Vor hundert Jahren dürfte sich der Landpreis des Sattelen-Areals wohl unter 1 Fr./m² bewegt haben. Da die Überbauung löblicherweise in Familienbesitz verbleiben soll, ist eine Renditeüberlegung daher ebenfalls zu relativieren.

Ein zusätzliches Vollgeschoss im Nord-Gebäude würde daher in keiner Weise eine Erhöhung der Geschosshöhe respektive die beantragte Zonenplanänderung rechtfertigen.

Hingegen würde ein fünfgeschossiges Gebäude (plus Attikageschoss), welches den nördlichen Hof entlang der Türkheimerstrasse ab- und an die Türkheimerstrasse 45 anschliesst, zu unnötig erhöhter Beschattung diverser Nachbargebäude, einer extrem unschön ausgebildeten Hofsituation im Eckbereich Türkheimer-/Schlettstadterstrasse und einem baulich unsensiblen Gebäudeanschluss führen, sowie die Gebäudehöhen des Neubaukörpers im Hofbereich missachten: Kurz gesagt würde das austarierte Gleichgewicht des Gesamtensembles aufgrund unbedeutender Renditeüberlegungen und marginaler Wohnraumschaffung in Schieflage gebracht.

3

Ferner trifft die Argumentation, dass sich die Schaffung von neuem Wohnraum entlastend auf den Wohnungsmarkt auswirke und somit dem heute bestehenden günstigen Wohnraum zu Gute komme, schlichtweg auf jedes neue Wohnbauprojekt in Basel zu. Sie rechtfertigt daher wohl kaum einen Ausnützungsbonus.

Vielmehr würde eine Änderung der Bauzone im vorliegenden Fall in politisch widersprüchlicher und unverantwortlicher Weise einer Umgehung von Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) gleichkommen und einer privaten Renditeerhöhung den Vorzug auf Kosten einer sozial verantwortlichen Stadtentwicklung geben. Das aber widerspräche den strategischen Entscheiden und Aussagen des Regierungsrats (s. FD/P215309), nach denen neuer Wohnraum auf geeigneten Arealen, die sich in Transformation befinden und deren Nutzung intensiviert werden kann, durch Um- und Aufzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets und durch punktuelles Wachstum in die Höhe geschaffen werden.

Das Argument der Antragstellerin zur beantragten Zonenplanänderung in 3.2, dass die Umgebung des Sattelen-Areals bereits heute von fünfgeschossigen Gebäuden in der Zone 5a geprägt wird «...weshalb sich die Zonenänderung gut in diese Umgebung einfügt...» entspricht nicht den Tatsachen, soll doch die Arealüberbauung (ausgenommen das neu vom Ursprungsprojekt abweichende bereits erwähnte Nord-Gebäude) mit 2- bis 4-geschossigen, teils unter Schutz stehender Bauten, in Erscheinung treten. Dadurch wird sich am heutigen Erscheinungsbild des Blockrandbereichs an der Türkheimerstrasse bezüglich Geschosshöhen zukünftig nichts Wesentliches ändern; ebenso wenig sind im Projekt fünfgeschossige Bauten an der Birkenstrasse vorgesehen. Daher entspricht eine Zonenplanänderung weder heutigen noch zukünftigen Gegebenheiten, sondern stellt eine Umgehung bestehender Gesetzesvorgaben dar.

Im ISOS wird das Areal Settelen als Gebiet der Aufnahmekategorie BC zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel A, das prinzipiell den Erhalt der Substanz fordert, bezeichnet. 2012 wurde das Areal in das Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen (siehe 'Orientierende Informationen' Abb. 8). Im Schutzvertrag von März 2021 (der wohl auf dem ursprünglichen Projekt von Diener & Diener Architekten AG beruht) sind einerseits der genaue Schutzzumfang (Abb. 9: Aufnahme in das Denkmalverzeichnis) definiert, sowie die zulässigen baulichen Veränderungen festgehalten. Bei Realisierung des Projekts von Diener & Diener Architekten AG würden somit zwei zuvor als schützenswert ausgewiesene Bauten (nördlicher Teil des Werkstadtflügels sowie Sheddach-Halle), dem Abbruch anheimfallen. Dieses Entgegenkommen seitens der Denkmalpflege gegenüber der Bauherrschaft trägt den zitierten Renditeüberlegungen bereits in hohem Masse Rechnung.

4

Fazit

Wie aufgezeigt wurde, ist der Antrag auf eine Zonenplanänderung von Zone 4 in Zone 5a auf Grundlage des Wettbewerb-Projekts von Diener & Diener Architekten AG bereits im Grundsatz widersprüchlich. Denn zur Realisierung des Projekts (basierend auf Zone 4) ist der Antrag unangemessen und nicht notwendig. Das Wettbewerb-Projekt ist auf der Grundlage bestehender Richtlinien und Gesetze wie PBG § 101 (Bebauungsplan), eventuell auch über PBG § 80, PBG § 81, Ziff. 1 d), PBG § 82 Abs. 1 mit Auflage 'Schutzvertrag' realisierbar.

PBG § 81, Ziff. 1 d): Grössere Geschossflächen und Ausnutzungsziffern dürfen nur bewilligt werden, wenn der Heizwärmebedarf einer neuen Baute die kantonalen Anforderungen um 20% unterschreitet.

PBG § 82 Abs. 1: Zur Wahrung öffentlicher oder nachbarlicher Interessen können Ausnahmegewilligungen (...) mit Auflagen erteilt werden.

Die angestrebte Erhöhung der Ausnutzungsziffer im Bereich Türkheimer-, Birken-, Ahorn- und Schlettstadterstrasse zur Realisierung des Bauprojekts Areal Settelen des Büros Diener & Diener Architekten AG ist nachvollziehbar.

Daher schlagen wir vor, dass dem im März 2021 von der Eigentümerschaft und der Kantonalen Denkmalpflege unterzeichneten Schutzvertrag mit einem Änderungsbeschluss zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer Rechnung getragen werden soll.

Damit könnten wir dem Fazit der orientierenden Dokumentation in leicht abgeänderter Form d.h. ohne eine Erhöhung der Geschosszahl wie folgt zustimmen:

Die hohe Gewichtung des Schutzes der historisch wertvollen Bausubstanz und die Absicht nach Schaffung eines an so zentraler Lage möglichst grossen Wohnangebots, sowie die Erzielung eines aus städtebaulicher Sicht bestmöglichen Anschlusses an die Nachbarsbebauungen, bedingen zur Realisierung des Projekts Diener und Diener Architekten

AG eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer im Blockrandbereich des Settelen-Areals (Parzelle 2255/2).

Die konstruktive und sorgfältige Auseinandersetzung der Eigentümerschaft mit dem Areal, welche im Schutzvertrage zwischen Eigentümerschaft und Kantonaler Denkmalpflege verbindlich geregelt ist, soll mit einer dem Quartier entsprechenden Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf Parzelle 2255/2 honoriert werden. Diese Erhöhung ist projektgebunden und soll 20% betragen; d.h. die geltende AZ von 1,5 soll auf Parzelle 2255/2 um 0,3 auf AZ 1,8 erhöht werden.

5

Anträge:

- Die beantragte Zonenplanänderung von Zone 4 zu Zone 5a im Blockrandbereich Türkheimer-, Birken-, Ahorn- und Schlettstadterstrasse ist abzulehnen. Die Eingabeunterlagen widersprechen sich in schwerwiegender Weise. Weder der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt noch zur Einsprache berechtigte Personen können sich ein genaues Bild über die Folgen der geplanten Zonenänderung machen.
- Alternativ wird eine projektgebundene Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 20% auf Parzelle 2255/2 zur Realisierung des (auf Bauzone 4 basierenden) Wettbewerb-Projekts des Büros Diener und Diener Architekten AG vorgeschlagen. Denn dieses Projekt berücksichtigt das baukulturelle Erbe und nachbarschaftliche Interessen in beeindruckender Weise. Ob dabei ein Anteil preisgünstigen Wohnraums

geschaffen werden soll liegt im Ermessen der Behörden.

Auch beanstande ich, dass im Gegensatz zum ursprünglich allen Anwohnern vorgestellten Modell nun keine Begrünung mehr für die Einfahrt in die Tiefgarage mehr vorgesehen ist sondern nur noch in den Hof des Sattelen Areals.

Ich bitte Sie, meine Einsprachen zu prüfen und die Anträge zu befürworten.

Besten Dank.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Dilek', written in a cursive style.

Dilek Locher-Baskurt

Kopie an
Kantonale Denkmalpflege, Basel

17.10.22 12:52

CH - 4410

Liestal

CHF 6.30

0.028 kg

5143



DIE POST

R



Recommandé 98.00.441000 02295745

Emcherbina

Stallbau & Architekt

Stumpflay M

4001 Basel

405T David



Philipp Kern
Schwengiweg 27
4438 Langenbruck

Peter Mauderli
Wildeggstrasse 21
9000 St. Gallen

20. Oktober 2022



Einschreiben

Städtebau und Architektur

Münsterplatz 11

4001 Basel

Einsprache zur geplanten Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Areal Settelen)

Wir erheben Einsprache gegen die geplante Zonenänderung im Bereich Türkheimerstrasse, Birkenstrasse, Ahornstrasse, Schlettstadterstrasse (Areal Settelen) aus folgenden Gründen:

- Da die Attraktivität der Mietwohnungen sinkt, entgeht uns mittel- bis langfristig Mieteinkommen
- Da die Attraktivität der Mietwohnung sinkt, vermindert sich der Wert der Liegenschaft und somit unser Vermögen

Für die Eigentümerschaft der Liegenschaft Ahornstrasse 16, Parzelle 3889 der Sektion II des Grundbuches der Stadt Basel


Philipp Kern


Peter Mauderli