



An den Grossen Rat

23.0689.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 19. Dezember 2023

Kommissionsbeschluss vom 19. Dezember 2023

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

«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**

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren.....	3
2	Ausgangslage.....	3
3	Auftrag und Vorgehen.....	3
4	Kommissionsberatung.....	4
4.1	Allgemeine Bemerkungen	4
4.2	Projektgeschichte	4
4.3	Fazit der Kommission	5
4.4	Abweisung von Einsprachen	6
5	Antrag der BRK	6

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 23.0689.01, 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

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. Das damalige Anlagenkonzept, der auch noch heute bestehenden Bebauung, stammt aus dem Jahr 1907. Nach dem Jahr 1907 wurden die das Areal umgebenden Flächen nach und nach mit Wohnhäusern bebaut, so dass es sich heute inmitten eines Wohnquartiers befindet.

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 aufgrund umfangreicher Studien dazu entschieden, dass die Firma zumindest teilweise auf dem Areal bleibt und ein Teil des Areals 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 ergänzt. Auf dem nördlichen Teil des Areals 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.

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.

Der Planungssperimeter 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.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 23.0689.01 am 28. Juni 2023 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an drei Sitzungen beraten. An der Beratung haben der Kantonsbaumeister und der Leiter Städtebau des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) teilgenommen. Die Kommission hat zudem die Eigentümerschaft angehört.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Bemerkungen

Die BRK heisst das Bestreben der Sattelen AG nach einer Transformation ihres, seit 1907 stetig an die Bedürfnisse des Unternehmens angepassten und gewachsenen, Areals aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich gut. Da es vorliegend nur um eine Zonenänderung geht, kann die Kommission respektive der Grosse Rat keine verbindlichen Änderungen am Projekt erwirken, wie es in einem ordentlichen Bebauungsplanverfahren üblich ist. Dieses für ein Areal mit einer Fläche von 8'542 m² unübliche Verfahren hat in der BRK zu Fragen geführt. Darauf soll im Kapitel 4.3 Fazit der Kommission eingegangen werden.

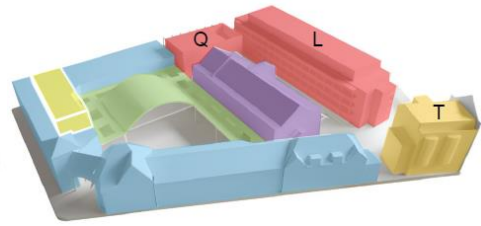
Der Grossteil der Kommission begrüsst das Projekt des Basler Architekturbüros Diener & Diener Architekten ausdrücklich. Das Projekt sieht den Erhalt städtebaulich wertvoller Bestandesbauten vor, entsiegelt grosse Flächen des Areals und schafft hochwertigen neuen Wohnraum. Das Projekt greift somit mehrere Ziele der Basler Wohnbau- und Nachhaltigkeitspolitik auf. Eine Kommissionminderheit zeigt sich kritisch gegenüber dem Projekt, da zu wenig Wohn- und Grünraum geschaffen werde.

4.2 Projektgeschichte

Die Eigentümerschaft strebte von Beginn an eine zonenkonforme Transformation des Areals an. Das Projekt «Sattelen Höfe» wurde sodann auch in engster Abstimmung mit und nach Vorgaben des BVD geplant. Im Zuge der Ausarbeitung des Projekts kam es jedoch zu fehlerhaften Auskünften seitens der Verwaltung, welche in die Ausarbeitung des Ratschlags 23.0689.01 mündeten. Gemäss Auskunft des BVD an die Eigentümerschaft vor Ausarbeitung des Projekts, kann auf dem Areal, welches in der Zone 4 liegt, eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 12'678 m² realisiert werden. Mit dieser Vorgabe hat die Eigentümerschaft im Jahr 2019 einen Studienauftrag ausgeschrieben. Gemäss Pflichtenheft sollte eine zonenkonforme Überbauung unter Respektierung der Schutzanforderungen der Denkmalpflege realisiert werden. Drei Architekturbüros haben am Wettbewerb teilgenommen. Das BVD bestätigte, dass alle drei Projektvorschläge die zulässige Bruttogeschossfläche über das Gesamtareal von 12'678 m² einhalten. In der Folge entschied sich die Eigentümerschaft für das Projekt von Diener & Diener Architekten. Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen sollte dieses in zwei Etappen realisiert werden. Im April 2021 wurde das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht. Im August 2021 stellte sich heraus, dass dem BVD bei der Berechnung der maximal zulässigen BGF ein Fehler unterlaufen war. Gemäss § 8 Absatz 2 Bau- und Planungsgesetz (BPG) müssen die Grundfläche offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, zu 50 Prozent der BGF hinzugerechnet werden. Dies war bei der Berechnung der zulässigen BGF, welche als Grundlage für den Studienauftrag diente, nicht berücksichtigt worden. Zudem werden die Duplex-Wohnungen, die Teil des Gewinnerprojekts sind, einen separaten Eingang aufweisen. Jeder überdachte Zugang muss gemäss BPG ebenfalls der BGF hinzugerechnet werden. Damit ist das Gewinnerprojekt gleich in zweifacher Hinsicht nicht mehr zonenkonform (vgl. dazu nachfolgende Abbildung).

Es begann eine viermonatige Phase, in welcher die Departementsvorsteherin die Ämterkoordination persönlich übernommen hat, um das Projekt zu entwirren. Das BVD schlägt als Lösung im Wesentlichen die Aufzonung des Areals vor. In der Folge zog die Eigentümerschaft das erste Baugesuch zurück, um im April 2022 ein neues Baugesuch ohne Haus T einzureichen (vgl. Abbildung). Das Projekt ist ohne das Haus T zonen- und BGF-konform. Im April 2023 erfolgte die Erteilung der Baubewilligung.

		BGF	
Etappe 1a (in Zone 4)	Bestand Gewerbe	3'949	
	Dächer Denkmalschutz ¹⁾	763	
	Bestand Umbau Wohnen	2'179	
	Neubau Wohnen L+Q	5'682	
	Total BGF Projekt	12'573	12'678 zulässige BGF Zone 4
Etappe 1b (nach Aufzoning)	Neubau Wohnen T	1'054	
	Total BGF Projekt	13'627	13'878 zulässige BGF nach Aufzoning
Etappe 2	Neubau Aufstockung ²⁾	251	
	Total BGF Projekt	13'878	13'878 zulässige BGF nach Aufzoning



¹⁾ Die Dächer werden zu 50% an die BGF angerechnet

²⁾ Der Wettbewerbsvorschlag der Aufstockungen kann sich aus baurechtlichen Gründen nicht L-förmig in den Hof entwickeln und wird sich auf eine Zeile entlang der Birkenstrasse beschränken.

Quelle: Bau- und Verkehrsdepartement

Die Eigentümerschaft machte in der Anhörung klar, dass sofern der Aufzoning nicht stattgebenden werde, die Ausarbeitung eines Bebauungsplans nicht angestrebt werde. Dies könne die Settelen AG weder finanziell noch operativ leisten. Das Projekt könne zonenkonform ohne das Haus T realisiert werden, was städtebaulich jedoch eine schlechte Lösung darstellen würde, da eine Baulücke entstehen würde.

4.3 Fazit der Kommission

Eine Mehrheit der BRK zeigt sich sehr erfreut darüber, wie die Firma Settelen AG plant, ihr Areal für die nächste Generation fit zu machen. Das Projekt des Basler Architekturbüros Diener & Diener findet eine gute Balance zwischen dem Erhalt der städtebaulich wertvollen Bestandesbauten, der Schaffung von mehr Grünraum und der Realisierung von hochwertigem neuen Wohnraum. Die Verdichtung erfolgt schonend und findet an einem geeigneten Ort statt.

Irritiert zeigt sich die BRK darüber, dass das Projekt aufgrund weniger fehlender BGF nicht wie geplant umgesetzt werden kann. Die Eigentümerschaft hat ihre Handlungsschritte in vorbildlicher Manier sorgfältig mit dem BVD abgestimmt, um zonenkonform zu bauen und Planungsfehler zu vermeiden. Da die Verwaltung fehlerhaft agiert hatte, wäre es primär wohl angemessen gewesen, den Ermessensspielraum bei der Beurteilung des Projektes voll auszuschöpfen, um es zu ermöglichen. Die Ausarbeitung des nun vorliegenden Ratschlags für eine Aufzoning, welche nur den Bau des Haus T ermöglichen soll, wäre unverhältnismässig.

Für die Kommission nur sehr schwer nachzuvollziehen ist der Umstand, dass bei der Begleitung der Eigentümerschaft seitens der Verwaltung grobe Fehler begangen und massgebliche kantonale Gesetze übersehen wurden. Die BRK zeigt sich nicht erfreut über das gewählte Vorgehen, auf die begangenen Fehler mit einer Zonenänderung zu reagieren. In Anbetracht der Situation wäre eine Sondernutzungsplanung wohl die beste Lösung für das Projekt gewesen. Es ist der Kommission wichtig festzuhalten, dass mit der vorliegenden Vorgehensweise kein Präzedenzfall geschaffen wird. Insbesondere darf es nicht zur Praxis werden, dass mit Zonenplanänderungen Bebauungsplanverfahren umgangen werden. Da das vorliegende Projekt schon so weit vorangeschritten ist und bereits ein Studien- und Wettbewerbsverfahren durchlaufen worden sind, wäre es zum jetzigen Zeitpunkt aber ebenfalls unverhältnismässig und nicht zielführend, noch einen Bebauungsplan auszuarbeiten. Die BRK teilt daher mehrheitlich die Einschätzung der Verwaltung, dass das Projekt aus städtebaulicher Sicht ein solides Verfahren hinter sich hat. Da das Settelen-Areal zudem von Grundstücken umgeben ist, die in der Zone 5a liegen und das Projekt ein für die Zone 4 konformes Bauvolumen vorsieht, kann die Kommissionsmehrheit der ausserordentlichen Vorgehensweise ausnahmsweise zustimmen. Das Areal befindet sich ferner

erst seit der Zonenplanrevision im Jahr 1986 in der Zone 4. Zuvor befand es sich bereits in der Zone 5a.

Teile der Kommission zeigten sich besorgt, dass nach der Aufzoning des Areals künftig auch andere Projekte umgesetzt werden könnten. Die Eigentümer versicherten der Kommission schriftlich, dass lediglich das Gewinnerprojekt von Diener & Diener Architekten umgesetzt werden solle. Mit dieser Zusicherung konnte die BRK dem Geschäft mit grosser Mehrheit zustimmen.

4.4 Abweisung von Einsprachen

Die Kommission folgt den Ausführungen im Ratschlag zur Abweisung der Einsprachen mehrheitlich.

Die BRK empfiehlt die Einsprachen mit 12 zu 1 Stimmen zur Abweisung.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 9 Stimmen bei drei Enthaltungen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 19. Dezember 2023 einstimmig mit 13 Stimmen per Zirkularbeschluss verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

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 [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den § 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹), nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 23.0689.01 vom 31. Mai 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.0689.02 vom 19. Dezember 2023 beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'372 von Städtebau & Architektur vom 17. Mai 2022 wird verbindlich erklärt.

II. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 23.0689.01 in 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 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:

<https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200112542>