



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

► an den Regierungsrat

70

Basel, 22. März 2005

Picassoplatz 8 / Brunngässlein - Festsetzug eines Bebauungsplans

Begehren

Der vorliegende Bericht beinhaltet den Antrag auf Festsetzung eines Bebauungsplans für die Liegenschaft Picassoplatz 8 / Brunngässlein. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für eine Aufstockung des Gebäudeflügels Brunngässlein bilden.

Projektbeschreibung

Die Schweizerische National-Versicherungsgesellschaft Basel ist Eigentümerin der Liegenschaft und beabsichtigt, das Gebäude einer dringend notwendigen baulichen Sanierung von Fassade, Gebäudehülle und Haustechnik zu unterziehen. Gleichzeitig mit diesen Sanierungsarbeiten will sie auf der heute kaum genutzten Dachterrasse des Seitentrakts am Brunngässlein ein neues Attikageschoss erstellen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Picassoplatz 8 wurde 1960 von den Architekten Gfeller gebaut. Es erhielt seinerzeit eine Ausnahmegewilligung für höhere Bauweise und mehr Geschosse als dies normalerweise in der geltenden Zone 5 zulässig wäre. Das Gebäude ist in zwei unterschiedlich hohe Baukörper gegliedert. Besonders charakteristisch ist die ausgeprägte Stellung und Höhe des achtgeschossigen Kopfbaus auf der Seite gegen den Picassoplatz.

Der für die Aufstockung vorgesehene sechsgeschossige Trakt am Brunngässlein besitzt eine durchgehend begehbare Dachterrasse, die jedoch als solche heute kaum mehr genutzt wird. Auf dieser Fläche liesse sich optimal ein Attikageschoss in Leichtbauweise errichten.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Projekt zu begrüßen, denn die umliegenden Bauten sind alle bedeutend höher, sodass die Aufstockung sogar zu einer Beruhigung der Dachsilhouette am Brunngässlein führen würde. Auch auf der gegenüberliegenden Parzelle der Dufour-Garage ist ein achtgeschossiges Geschäftshaus geplant (Bebauungsplan Nr. 167 vom 31.08.2004).

Zonenordnung - Nutzungspotential - Bebauungsplan

Gemäss § 36 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 (BPG) berechtigt die auf dem Areal geltende Zone 5 zu einer Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss. Grundsätzlich ist die ganze Grundstückfläche überbaubar, es muss also keine Freifläche ausgewiesen werden. Eine Bebauung, die diese Randmarken ausfüllt, wird gemäss § 6 BPG 'Vergleichsprojekt'

bezeichnet und stellt als solches den Maximalwert für die zulässige bauliche Nutzung dar. Im vorliegenden Fall wären dies rund 6'400 m² Bruttogeschossfläche.

Mit dem im Jahre 2001 erfolgten Ersatz des Hochbautengesetzes durch das BPG wurde zwar für die Gestaltung der Gebäudevolumen mehr Spielraum geschaffen, nicht mehr möglich ist jedoch - auch bei Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche - mehr als die zulässige Anzahl Geschosse (5+D) und Gebäudehöhen (Wandhöhe 18 m, Firsthöhe 24 m) mit einer blossen Ausnahme durch das Bauinspektorat zu bewilligen.

Durch den Bebauungsplan soll die erforderliche Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben ‚Aufstockung‘ geschaffen werden, indem über dem Trakt ‚Brunngässlein‘ das geplante neue Attikageschoss festgesetzt wird. Gleichzeitig muss die Festsetzung der bestehenden - damals mit einer Ausnahme bewilligten, das zonengemässe Mass überschreitenden - Gebäudevolumen und Geschosszahlen erfolgen. Automatisch werden damit auch die vorhandenen Freiflächen gesichert. In Entsprechung zu den definierten Baukuben wird die Bruttogeschossfläche auf max. 5'500 m² festgesetzt. Da das Areal weniger als 4'000 m² gross ist und das zulässige Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird, kann der Beschluss über den Bebauungsplan gestützt auf § 106 lit. e) des BPG vom Regierungsrat gefasst werden.

Planauflage

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 6. Januar bis zum 4. Februar 2005 im Hochbau- und Planungsamt öffentlich aufgelegt. Es sind weder Einsprachen noch Bemerkungen eingereicht worden.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen empfehlen wir Ihnen folgende Beschlussfassungen:

- ://:
1. Der Bebauungsplan Nr. 13'097 des Hochbau- und Planungsamtes vom 20.12.2004 wird festgesetzt.
 2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 Auf der bezeichneten Liegenschaft darf ein Gebäude innerhalb der dargestellten Baukuben und den eingetragenen Gebäudehöhen und Geschosszahlen erstellt werden.
 - 2.2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 5'500 m².
 - 2.3 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Baudepartement

Die Vorsteherin

Barbara Schneider

- Beilagen:
- Plan HPA-P Nr. 13097
 - RRB-Publikationstext mit Stempel K+C+S des JD
 - Briefentwurf RR an Nationalversicherung