



Beschluss

Nr. **26/19/09G**
Vom **06.05.2026**
P251707

«Areal Aeschenplatz 6»; Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteils sowie Abweisung einer Einsprache im Bereich Aeschenplatz, St. Alban-Anlage, Engelgasse und Gartenstrasse

25.1707.01, Ratschlag des RR vom 12.11.2025

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 25.1707.01 vom 12. November 2025 sowie nach dem mündlichen Antrag der Bau- und Raumplanungskommission vom 6. Mai 2026, beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Plan Nr. 14'482 von Städtebau & Architektur vom 06.05.2025 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1. Bebauung
 - a) Das bestehende Gebäude muss mindestens in seiner primären Tragstruktur erhalten bleiben.
 - b) Das bestehende Bauvolumen darf um drei Vollgeschosse bis zur Wandhöhe von 30 m aufgestockt und massvoll erweitert werden. Zusätzliche An- und Neubauten dürfen maximal bis zu einer Wandhöhe von 12 m erstellt werden. Dachgeschosse über der maximalen Wandhöhe sind nicht zulässig.
 - c) Ausserhalb des Baufelds sind Erschliessungsanlagen, Fluchtwege und Lichtschächte für die Untergeschosse zulässig
 - d) Innerhalb des Bebauungsplans und zu den angrenzenden Bauzonen im Baublock gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.
 - e) Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 32'500 m². Unterirdische Geschosse, deren Decke Oberkant nicht mehr als 1.50 m aus dem Terrain (Strassenniveau) herausragen, werden nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet.

¹ SG 730.150

- f) Es sind mindestens 12'200 m² Hauptnutzfläche Wohnen nachzuweisen. Im Erdgeschoss zum Aeschenplatz und zur St. Alban-Anlage sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
- g) Es ist mindestens ein Drittel der Hauptnutzfläche Wohnen als preisgünstiger Wohn-raum zu erstellen. Die Realisierung muss vor oder zeitgleich mit den weiteren Wohnnutzungen erfolgen.
- h) Es gilt keine Mindestfreifläche. Die Frei- und Grünräume müssen nach hohen stadtkli-matischen und ökologischen Anforderungen gestaltet werden und es sind 40 Bäume zu pflanzen. Zudem ist ein Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt nachzuweisen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Photovoltaik auf dem Dach ist über der Begrünung aufgeständert zu erstellen.
- i) Im Bereich Vorzone gilt BPG § 55 Vorgärten nicht. Die Vorzone ist in Abstimmung mit den Erdgeschossnutzungen nach hohen stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen als Teil des öffentlichen Stadtraums zu gestalten und ist grundsätzlich öffentlich zugänglich.
- j) Die öffentliche Durchwegung des Areals ist zu gewährleisten.
- k) Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten müssen ressourcenschonend und effizient erfolgen. Dazu muss die Zertifizierung nach SNBS-Areal oder SNBS-Hochbau erreicht werden.

2.2. Mobilität

- a) Für die Parkplatzberechnung gemäss der Parkplatzverordnung gilt für die Wohnnut-zungen ein Reduktionsfaktor von 0.3. Für Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt der Faktor 0.18. Für kundenintensive Nutzungen sind keine Kundenparkplätze zulässig.
- b) In Abstimmung mit dem Kanton ist ein Quartierparking mit mindestens 50 Parkplätzen zu erstellen.
- c) Sämtliche Parkplätze und Umschlagsflächen sind in den Untergeschossen anzuordnen. Oberirdisch sind nur die gesetzlich erforderlichen Kurzzeit-Veloparkplätze zulässig.
- d) Zusätzlich zu den gemäss Gesetzgebung erforderlichen Veloabstellplätzen ist eine Ve-lostation mit 200 öffentliche Veloabstellplätzen zu realisieren.
- e) Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

2.3. Qualitätssicherung

Neubebauungen sowie wesentliche bauliche Änderungen müssen hohen architektonischen, stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen genügen. Dies wird über Varianzverfahren sichergestellt.

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

II. Änderung des Wohnanteils

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14'484 von Städtebau & Architektur vom 06.05.2025 wird genehmigt.

III. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 25.1707.01 im Kapitel 8 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Den Einsprecherinnen und Einsprechern 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 Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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