

# **Ratschlag**

**betreffend Änderung der Zonenzuweisung,  
Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass  
spezieller Bauvorschriften  
für das Areal zwischen Grenzacherstrasse,  
Fischerweg, Alemannengasse und Burgweg  
(ehemalige Brauerei Warteck)  
sowie Genehmigung der Zuordnung der  
Lärmempfindlichkeitsstufe**

**vom 20. April 1993 / BD**

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt  
zugestellt am 19. Mai 1993

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Zusammenfassung .....                                                                                                      | 5  |
| 2. Begehren .....                                                                                                             | 7  |
| 3. Heutige rechtliche Grundlagen .....                                                                                        | 8  |
| 3.1. Zoneneinteilung .....                                                                                                    | 8  |
| 3.2. Wohnanteilplan .....                                                                                                     | 8  |
| 4. Begründung für Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass spezieller Bauvorschriften ..... | 9  |
| 5. Das Projekt .....                                                                                                          | 9  |
| 5.1. Projektentwicklung .....                                                                                                 | 9  |
| 5.2. Randbedingungen des Regierungsrates gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 19. November 1991 .....                     | 12 |
| 5.3. Projektbeschreibung .....                                                                                                | 12 |
| 5.4. Mitwirkung der Öffentlichkeit gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung .....                                | 15 |
| 5.5. Umweltverträglichkeit .....                                                                                              | 16 |
| 5.6. Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 .....    | 16 |
| 6. Mehrwertabgabe .....                                                                                                       | 16 |
| 7. Erläuterungen zu den Anträgen .....                                                                                        | 17 |
| 7.1. Zonenänderung .....                                                                                                      | 17 |
| 7.2. Festsetzung eines Überbauungsplanes .....                                                                                | 17 |
| 7.3. Erlass spezieller Bauvorschriften .....                                                                                  | 17 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 8. Auflage- und Einspracheverfahren .....                             | 22 |
| 9. Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeits-<br>stufe ..... | 22 |
| 10. Anträge .....                                                     | 22 |
| 11. Beilagen .....                                                    | 23 |

## 1. Zusammenfassung

Das Areal der ehemaligen Brauerei Warteck, haltend eine Fläche von ca. 9500 m<sup>2</sup>, ist der Zone 4, die Gebäude entlang der Grenzacherstrasse der Stadt- und Dorfbild-Schonzone zugewiesen. Das Gebäude Grenzacherstrasse 60 steht unter Denkmalschutz. Innerhalb des Areals sind in der Zone 4 Erleichterungen für Industriebauten, in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone Gewerbeerleichterungen möglich. Im Wohnanteilplan war das Areal, bedingt durch die Nutzung Brauerei, dem Arbeitsgebiet zugewiesen. Mit Beschluss vom 20. April 1993 hat der Regierungsrat das Areal dem Wohnmischgebiet zugeteilt.

Das Unternehmen Warteck Brauerei AG gab im ersten Quartal 1991 seine Produktion auf dem beschriebenen Areal auf. Die Warteck Invest AG, Besitzerin des Areals, beabsichtigt eine Neuüberbauung mit Wohnungen, Büro- und Ladengebäude. In die Überbauung sollen das denkmalgeschützte Gebäude mit Restaurant Ecke Grenzacherstrasse / Burgweg, sowie erhaltenswerte Teile der alten Fabrik integriert werden. Diese sollen eine kulturelle Nutzung aufnehmen, welche auf privater Basis finanziert wird. Die Gesamtüberbauung kann nur mit Hilfe einer Zonenänderung, eines Überbauungsplans und speziellen Bauvorschriften realisiert werden.

Die Bauherrin und Grundeigentümerin Warteck Invest AG gelangte im Mai 1989 mit einem ersten Projekt an das Baudepartement.

Das *Projekt I* war räumlich und städtebaulich ansprechend: es sah eine zonengemässe Randbebauung, den Erhalt von Turm, Sudhaus und Gebäude an der Ecke Alemannengasse, Burgweg sowie der Häuser an der Grenzacherstrasse vor. Geplant waren 68% Büros und Läden, sowie 32% Wohnen (siehe Tabelle 1). Das Projekt I wurde vor der Baueingabe zurückgezogen, da sich eine Altbausanierung entlang der Grenzacherstrasse als zu kostspielig erwiesen hat.

Im August 1990 wurde das *Projekt II*, eine zonengemässe Randbebauung, als Baubegehren eingereicht. Es hielt sich an die Bedingungen des AKS (ca. 75% Wohnen, akzeptable Dichte). Während Turm- und Sudhaus integriert waren, wurden die Häuser an der Grenzacherstrasse und das Eckhaus Alemannengasse / Burgweg durch Neubauten

ersetzt. Inzwischen wurde das Eckgebäude Burgweg / Grenzacherstrasse mit dem Restaurant unter Denkmalschutz gestellt.

Der Warteck Invest AG wurde zugesichert, dass die alten Brauereigebäude (Sudhaus, Kesselhaus, Turm) bei der Bruttogeschossfläche mitzählen, aber beim Nutzungsschlüssel ausgenommen werden. Die Stadtbildkommission hat verschiedene Vorbehalte geäussert, insbesondere gegen einen zu hohen Neubau in der Schonzone an der Grenzacherstrasse.

Die Warteck Invest AG präsentierte im August 1991 das vorliegende *Projekt III*, «Warteckhof». Wichtigster Bestandteil ist die Erhaltung des alten Brauereikomplexes und dessen Nutzung zu einem Kultur- und Werkraum. Als Gegenleistung für dieses in seiner Qualität anerkannte Angebot an Basel, sollte nach Ansicht der Bauherrschaft, die Zustimmung des Grossen Rates für eine verantwortbare hohe Nutzung auf dem restlichen Areal sein. Das Konzept des Projekts wird von den Fachstellen als gut beurteilt. Eigentumsverhältnisse und Trägerschaft des Werkraums können erst nach Genehmigung der Vorlage durch den Grossen Rat festgelegt werden.

Mit Beschluss des Regierungsrates vom 19. November 1991 wurde das Baudepartement beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung «Warteckhof» mittels Änderung der Zonenzuweisung, eines Überbauungsplans und speziellen Bauvorschriften gemäss Projekt III zuhanden des Grossen Rates vorzubereiten. Mit gleichem Beschluss legte er die wesentlichen Randbedingungen fest.

Der Überbauungsplan teilt das Areal in drei Nutzungszonen:

- Dienstleistung und Gewerbe:  
Bruttogeschossfläche: max. 8600 m<sup>2</sup> (EG, OG), 1800 m<sup>2</sup> (UG)
- Wohnen:  
Bruttogeschossfläche: ca. 10 700 m<sup>2</sup> (EG, OG)
- Kultur:  
Bruttogeschossfläche: ca. 5300 m<sup>2</sup>

Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind an der lärmbelasteten Grenzacherstrasse konzentriert und können damit als Schild gegenüber den lärmempfindlicheren Wohnnutzungen dienen.

Es sind insgesamt über 90 Wohnungen vorgesehen, davon ca. 65 Wohneinheiten mit drei oder mehr Zimmern, ca. 14 Kleinwoh-

nungen, welche den Familienwohnungen zugeordnet werden können und 12 Atelierwohnungen.

Im kulturellen Bereich sind Nutzungen vorgesehen, welche in kommerziell bewirtschafteten Liegenschaften aus ökonomischen Gründen nicht untergebracht werden können.

Die Warteck Invest AG orientierte Quartierbevölkerung und Presse an mehreren Anlässen über ihre Planungs- und Bauabsichten. Das Projekt wurde von den meisten anwesenden QuartierbewohnerInnen überwiegend positiv aufgenommen.

Die wesentlichen Vorteile des vorliegenden Projekts «Warteckhof» liegen im Erhalt von wertvollen Teilen der alten Fabrik, der Aufwertung der Wohnqualität, dem zusätzlichen Wohnraum, der Schaffung öffentlicher Freiräume auf dem Areal, der Verbesserung der stadträumlichen Beziehungen sowie der Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

## **2. Begehren**

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ratschlag betreffend Änderung der Zonenzuweisung, der Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal zwischen der Grenzacherstrasse, dem Fischerweg, der Alemannengasse und dem Burgweg zu unterbreiten.

### 3. Heutige rechtliche Grundlagen

#### 3.1. Zoneneinteilung

Das Areal, Parzelle 0506.02 in Sektion VIII des Grundbuches der Stadt Basel, zwischen der Grenzacherstrasse, dem Fischerweg, der Alemannengasse und dem Burgweg haltend eine Fläche von 9505 m<sup>2</sup> ist der Zone 4, die Gebäude entlang der Grenzacherstrasse der Stadt- und Dorfbild-Schonzone zugewiesen. Das Gebäude Grenzacherstrasse 60 steht unter Denkmalschutz. Innerhalb des Areals sind in der Zone 4 Erleichterungen für Industriebauten (§ 25 Anhang HBG), in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone Gewerbeerleichterungen (§ 24 Anhang HBG) möglich.

#### 3.2. Wohnanteilplan

Im Wohnanteilplan Nr. 11 163 gemäss Regierungsratsbeschluss vom 29. Januar 1985 (Ergänzungen vom 20. Juni 1990) war das Areal, aufgrund der Brauereinutzung, dem Arbeitsgebiet mit einem Mindestwohnflächenanteil von 0–9% zugewiesen.

Mit Beschluss vom 20. April 1993 hat der Regierungsrat das Areal ins Wohnmischgebiet (Mindestwohnflächenanteil gemäss WAP 50–89%) eingewiesen. Mit der Aufgabe der Produktion der ehemaligen Brauerei Warteck haben sich die Verhältnisse gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 2.1. lit. 2 erheblich geändert, so dass eine Überprüfung und eine Anpassung des Wohnanteilplans erforderlich war. Das Gebiet zwischen Wettsteinallee, Hoffmann-La Roche, Rhein und Wettsteinbrücke ist mit Ausnahme der Areale der ehemaligen Brauerei Warteck und der ehemaligen Zimmerei Nielsen-Bohny dem Wohngebiet (Mindestwohnflächenanteil 90–100%) zugeordnet.

#### **4. Begründung für Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass spezieller Bauvorschriften**

Das Unternehmen Warteck Brauerei AG gab im ersten Quartal 1991 ihre Produktion auf dem beschriebenen Areal auf. Die Warteck Invest AG, Besitzerin des Areals, beabsichtigt eine Neuüberbauung mit Büro- und Ladengebäude sowie eine Wohnüberbauung zu erstellen. In die Überbauung integriert werden sollen das denkmalgeschützte Gebäude mit Restaurant Ecke Grenzacherstrasse / Burgweg, sowie erhaltenswerte Teile der alten Fabrik. Diese sollen eine kulturelle Nutzung aufnehmen, welche auf privater Basis finanziert wird. Diese Gesamtüberbauung inklusive kultureller Nutzung kann nur mit Hilfe einer Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass spezieller Bauvorschriften realisiert werden.

#### **5. Das Projekt**

##### *5.1. Projektentwicklung*

Die Bauherrin und Grundeigentümerin Warteck Invest AG gelangte im Mai 1989 mit einem ersten Projekt an das Baudepartement. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Projekte erarbeitet und mit den zuständigen Stellen diskutiert.

##### **Projekt I**

Dieses Projekt war räumlich und städtebaulich ansprechend: es sah eine zonengemässe Randbebauung, den Erhalt von Turm, Sudhaus und Gebäude an der Ecke Alemannengasse, Burgweg sowie der Häuser an der Grenzacherstrasse vor. Geplant waren 68% Büros und Läden, sowie 32% Wohnen (siehe Vergleichstabelle). Dieses Projekt I wurde vor der Baueingabe zurückgezogen, da sich eine Altbausanierung entlang der Grenzacherstrasse als zu kostspielig erwiesen hat. Schon damals stand für das Amt für Kantons- und Stadtplanung die Forderung nach mehr Wohnraum fest. Entlang der Grenzacherstrasse



wurden Gewerberäume und Büros als Schutzschild gegen den Lärm vorgeschlagen (ergibt etwa 75% Wohnen und 25% Büros).

## Projekt II

Im August 1990 wurde das Projekt II, eine zonengemässe Randbebauung, als Baubegehren eingereicht. Es hielt sich an die Bedingungen des AKS (ca. 75% Wohnen, akzeptable Dichte). Während Turm und Sudhaus integriert waren, wurden die Häuser an der Grenzacherstrasse und das Eckhaus Alemannengasse / Burgweg durch Neubauten ersetzt. Inzwischen wurde das Eckhaus Burgweg / Grenzacherstrasse mit dem Restaurant unter Denkmalschutz gestellt. Eine weitergehende Unterschutzstellung der alten Brauereigebäude lehnte der Regierungsrat mit Beschlüssen vom 12. Februar 1991 und vom 26. Februar 1991 ab. Der Warteck Invest AG wurde zugesichert, dass die alten Brauereigebäude (Sudhaus, Kesselhaus, Turm) bei der Nutzungsberechnung nicht mitgezählt werden. Die Stadtbildkommission hat verschiedene Vorbehalte geäussert, insbesondere gegen einen zu hohen Neubau in der Schonzone an der Grenzacherstrasse.

## Projekt III, «Warteckhof»

Die Warteck Invest AG präsentierte im August 1991 ein neues Projekt. Wichtigster Bestandteil ist der Erhalt des alten Brauereikomplexes und dessen Nutzung als Kultur- und Werkraum. Die Bauherrschaft beabsichtigt zu diesem Zweck eine Stiftung zu gründen, welche die alte Brauerei verwaltet und den Betrieb im Sinne ihres besonderen Auftrags gewährleistet. Gegenleistung für dieses in seiner Qualität anerkannte Angebot an Basel, sollte nach Ansicht der Bauherrschaft die Zustimmung des Grossen Rates für eine verantwortbare hohe Nutzung auf dem restlichen Areal sein. Dies ist nur mittels Änderung der Zonenzuweisung (Aufhebung der Schonzone), Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass spezieller Bauvorschriften zu verwirklichen.

Das Konzept des Projekts wurde von den Fachstellen als gut beurteilt; die entstehende hohe Dichte verlangt jedoch eine äusserst sorgfältige Gestaltung der Überbauung. Mit einer Ausnutzungsziffer von

2,1 wird das heute zulässige Mass von 1,5 um 37% überschritten. Zudem sollte der Wohnanteil nach Auffassung des Regierungsrates überwiegen. Wenn der Kulturbetrieb im Sinne einer Wohnfolgeeinrichtung dem Wohnen angerechnet wird, erreicht die Wohn- und Kulturnutzung 65%, ohne Einbezug der Kulturnutzung 55% (Tabelle 1).

*Tabelle 1: Vergleich der Projekte*

| P   | Wohnen<br>BGF | %          | Büro<br>Läden<br>Gewerbe<br>BGF | %          | Kultur +<br>Werkraum<br>BGF | %  | BGF<br>total<br>EG, OG | BGF<br>total<br>UG, EG,<br>OG | FF % | Max.<br>mögl.<br>Fläche<br>nach<br>HBG |
|-----|---------------|------------|---------------------------------|------------|-----------------------------|----|------------------------|-------------------------------|------|----------------------------------------|
| I   | 6 100         | 32         | 13 100                          | 68         |                             |    | 19 300                 | 21 200                        | 51   | 20 500                                 |
| II  | 13 600        | 72         | 5 200                           | 28         |                             |    | 18 800                 | 20 100                        | 57   | 20 500                                 |
| III | 10 700        | 43<br>(55) | 8 600                           | 35<br>(45) | 5 300<br>(0)                | 22 | 24 600<br>(19 300)     | 26 400                        | 42   | 17 900                                 |

- Flächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet
- die Prozentzahlen in Klammern sind ohne Anrechnung der kulturellen Nutzung der Brauerei
- P: Projekt
- BGF: Bruttogeschossfläche
- FF %: Freifläche in %

Mit Beschluss des Regierungsrates vom 19. November 1991 wurde das Baudepartement beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung «Warteckhof» mittels Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass spezieller Bauvorschriften gemäss Projekt III zuhanden des Grossen Rates vorzubereiten.

### *5.2. Randbedingungen des Regierungsrates gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 19. November 1991*

Aufgrund der vorliegenden Projekte unterstützt der Regierungsrat das Projekt «Warteckhof» und formulierte folgende Randbedingungen für die speziellen Bauvorschriften:

- a) Das Konzept für die Neunutzung des Warteckareals wird begrüsst und es wird in zustimmendem Sinne davon Kenntnis genommen.
- b) Die Idee des Erhalts der alten Brauereigebäude und deren Umnutzung zu einem Kulturzentrum wird grundsätzlich gutgeheissen. Das Zentrum muss auf privater Basis ohne Kostenfolge für die öffentliche Hand verwirklicht werden. Falls das Kulturzentrum in den alten Brauereigebäuden jetzt oder später nicht verwirklicht werden kann, muss dieser Teil des Areals mit Wohnungen genutzt werden.
- c) Der Bauherrschaft wird empfohlen, zu einem frühen Zeitpunkt den Kontakt mit der Quartierbevölkerung aufzunehmen und diese nach Möglichkeit an der Planung zu beteiligen.
- d) Auf dem Areal muss Wohnnutzung überwiegen; kulturelle Nutzung in den alten Brauereigebäuden wird dem Wohnen zugerechnet (im Sinne von § 5 lit. c der Verordnung betreffend Wohnflächenanteil).
- e) Eine Nutzung für Büro, Gewerbe und Dienstleistung ist infolge Lärmbelastung entlang der Grenzacherstrasse vertretbar.

### *5.3. Projektbeschreibung*

Die Projektverfasser verzichten auf die Regelbauweise der Blockrandüberbauung und schlagen neben den zu renovierenden Bauten ein Wohn- und Geschäftszentrum vor. Die Gesamtanlage wird durch vier Solitärbauten mit dazwischen liegenden, öffentlich zugänglichen Aussenräumen gebildet:

### Bereich alte Brauerei

- Erhalten von wichtigen Teilen der alten Fabrik als Denkmal der Industrie-Architektur und Nutzung als Kultur- und Werkraum.
- Die Warsteck Invest AG übergibt die renovierten Gebäude an eine Stiftung, welche die alten Brauereigebäude verwaltet und den Betrieb im Sinne des besonderen Auftrags gewährleistet.
- Der Trägerverein Schlotterbeck (eventuell Nachfolgeverein) beabsichtigt die Anlage zu übernehmen und in der ehemaligen Fabrik eine Werk- und Lernstätte zu realisieren.
- Die Aktivitäten dürfen zu keinen Störungen innerhalb des Wohnquartiers führen.

### Bereich Dienstleistungszentrum

- Dieser Bereich setzt sich aus einem grossen Bürohaus mit Läden im Erdgeschoss und im Untergeschoss sowie dem denkmalgeschützten Eckhaus mit der ehemaligen Brauerei zusammen.

### Bereich Wohnhof

- Im «Wohnhof», sind insgesamt über 90 Wohnungen vorgesehen, davon ca. 65 Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern, ca. 14 Kleinwohnungen, welche den Familienwohnungen zugeordnet werden können und 14 Atelierwohnungen.
- Auf dem Dach sind für die grossen Familienwohnungen individuelle Dachgärten ausgebildet.
- Ein Grossteil der Wohnungen sollen den Normen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) genügen.

### Aussenräume

- Zwischen den einzelnen Bereichen sind neue öffentlich zugängliche, städtische Freiräume vorgesehen, zusätzlich Fussgängerzonen die grösstenteils nicht unterbaut sind und unversiegelt bleiben, sowie mit Bäumen bepflanzt werden.

### Städtebauliche Konzeption

- Kaum eine andere Fabrik in Basel hat sich durch ihre Bauten im Stadtbild so eingeprägt wie die Brauerei Warteck. Zwischen 1890 und 1935 hat die Brauerei, die 1856 gegründet wurde, am Burgweg und an der Alemannengasse eine Reihe von markanten Bauten errichtet: Malzsilo, Treberlager, Sudhaus und Wasserturm gehören zu den Zeugnissen dieser interessanten und qualitätsvollen Industrie-Architektur. Bis in die dreissiger Jahre dieses Jahrhunderts sind die verschiedenen Gebäude der Brauerei in einer grossen formalen Geschlossenheit erbaut worden. Vor allem die Schichtung der grossen Volumen und ihre Differenzierung mit Verblend-Mauerwerk verleihen den Bauten den besonderen Charakter und den Rang eines erhaltungswürdigen Ensembles. Es ist das Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption, einen zusammenhängenden Teil der historischen Fabrikanlage zu bewahren und in ein Ensemble mit neuen Gebäuden einzubinden, die dem Wohnen und dem Arbeiten dienen.
- Das Areal wird in drei Nutzungsgebiete gegliedert. An der Grenzacherstrasse entsteht ein Bürohaus mit einem Lichthof. Im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss sind Läden für den Quartierbedarf vorgesehen. An der Alemannengasse und am Fischerweg liegt ein rechteckig ausgebildeter «Wohnhof», der aus 6 Häusern besteht. Am Burgweg und an der Alemannengasse steht die Gruppe der historischen Fabrikanlage, die erhalten bleibt und von den Eigentümern nicht kommerziell genutzt werden darf. In ihrer Fortsetzung an der Grenzacherstrasse steht das unter Denkmalschutz stehende alte Eckhaus der Brauerei Warteck mit der Wirtschaft.
- Die neu entstehenden Freiräume zwischen den drei Gebäudegruppen öffnen das Areal für alle Bewohner des Quartiers. Im Gegensatz zum Hof einer Blockrandbebauung entsteht ein Stadtraum mit öffentlichem Charakter. Das Areal wird zu einem grossen Platz, der mit den verschiedenen Gebäuden besetzt ist. Um diesen Ausdruck zu verstärken, sollen Bäume in die Freiräume gepflanzt werden. Im Innern des Areals begrenzen das Bürohaus, der «Wohnhof» und die Gebäude der Brauerei einen zentralen Platzraum mit dem mächtigen

gen Wasserturm. Die neuen Gebäude, das Bürohaus und die Wohnhäuser sind fünfgeschossig ausgebildet. Sie werden von den Brauereibauten mit dem Malzsilo überragt. So bleibt ein wichtiger Teil des Panoramas Kleinbasels mit der markanten Brauereiarchitektur erhalten.

#### *5.4. Mitwirkung der Öffentlichkeit gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)*

##### Orientierung der Öffentlichkeit

- Die Warteck Invest AG orientierte am 26. April 1992 die Quartierbevölkerung und die Presse über ihre Planungs- und Bauabsichten (siehe Kapitel 5.3. Projektbeschreibung). Das Projekt wurde von den ca. 200 anwesenden QuartierbewohnerInnen überwiegend positiv aufgenommen. Kritische Fragen wurden vor allem bezüglich eventuell möglicher Lärmbelastung der Anwohner durch den Betrieb des Kulturzentrums (Nachtlärm) sowie des Abbruchs preisgünstiger Wohnungen in der Schonzone gestellt.
- Mit der projektierten Überbauung werden zwar 14 preisgünstige Wohnungen mit insgesamt 2000 m<sup>2</sup> BGF abgebrochen, dafür jedoch über 90 Wohnungen mit ca. 10 700 m<sup>2</sup> BGF erstellt (siehe Kapitel 5.1. Projektentwicklung und 5.3. Projektbeschreibung). Dies ergibt ein Saldo von ca. 76 Wohnungen und ca. 8700 m<sup>2</sup> BGF zugunsten der projektierten Überbauung.
- Am 25. Februar 1993 wurde das Projekt von den Projektverfassern und dem AKS dem MieterInnenverband vorgestellt. Seitens des MieterInnenverbands nahmen ca. 50 Personen an diesem Anlass teil.
- Auflage- und Einspracheverfahren: siehe Kapitel 8.

### *5.5. Umweltverträglichkeit*

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht notwendig (Anzahl Parkplätze < 300, Ladenfläche < 5000 m<sup>2</sup>).

Die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen gemäss Art. 15 und Art. 24 USG können, unter Vorbehalt der Genehmigung der Zuordnung des Areals in Lärmempfindlichkeitsstufe II bzw. III entlang der Grenzacherstrasse, gemäss Regierungsratsbeschluss vom 20. April 1993 eingehalten werden.

### *5.6. Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989*

Gemäss Art. 26 der RPV muss über die Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben berichtet werden. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes RPG) werden durch die Erläuterungen in den Kapiteln 5.1. Projektentwicklung und 5.3. Projektbeschrieb, die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) durch Kapitel 5.4. Mitwirkung der Öffentlichkeit, abgedeckt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) werden durch das Vorhaben nicht berührt. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung (Kapitel 5.5.), wird Rechnung getragen. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## **6. Mehrwertabgabe**

Die Mehrwertabgabe wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

## 7. Erläuterungen zu den Anträgen

### 7.1. Zonenänderung

*Der Zonenänderungsplan Nr. 11 792 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 16. Oktober 1992 wird verbindlich erklärt.*

Mit der Aufgabe der Produktion der ehemaligen Brauerei Warteck haben sich die Verhältnisse (gemäss RPG Art. 2.1. lit. 2) erheblich geändert, so dass eine Überprüfung und nötigenfalls eine Anpassung des Zonenplans erforderlich ist. Das vorliegende Projekt mit dem Erhalt grösserer zusammenhängender Teile der alten Brauerei und einem Geschäftszentrum an der Grenzacherstrasse, welches den Abbruch von 6 Wohnhäusern in der Schonzone bedingt, machen eine Änderung der Zonenzuordnung notwendig.

### 7.2. Festsetzung eines Überbauungsplanes

*1. Der Überbauungsplan Nr. 11 793 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 8. April 1993 wird verbindlich erklärt.*

Der Überbauungsplan teilt das Areal in drei Nutzungszonen (A: Dienstleistung und Gewerbe, B: Wohnen, C: Kultur), zeigt die Flächen und die Lage der projektierten Baukörper sowie die Anlieferung und die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Dazu kommen je ein Profil durch die Überbauung in Nord-Süd und Ost-West Richtung mit Angaben über die maximal möglichen Gebäudehöhen.

### 7.3. Erlass spezieller Bauvorschriften

*2. Zum Überbauungsplan werden folgende spezielle Bauvorschriften erlassen:*

#### *2.1. Allgemeines:*

*2.1.1. Auf dem Areal kann eine oberirdische Bruttogeschossfläche von 24 600 m<sup>2</sup> verwirklicht werden.*

Das Grundstück hält eine Fläche von 9505 m<sup>2</sup> und ist der Zone 4 zugeordnet. Bei einer zonengemässen Arealüberbauung (Ausnutzungsziffer AZ = 1,5) könnte das Areal mit einer oberirdischen



Bruttogeschossfläche von ca. 17 900 m<sup>2</sup> überbaut werden. Mit einer zonenkonformen Randüberbauung können ca. 22 500 m<sup>2</sup> überbaut werden. Unter Berücksichtigung, dass die Bruttogeschossfläche der kulturellen Nutzungen nicht in die Berechnung der erlaubten Flächen einbezogen wird, werden 3100 m<sup>2</sup> weniger Wohn- und Dienstleistungsflächen überbaut, als bei einer zonengemässen Randüberbauung möglich wäre. Die Ausnutzungsziffer für die zu genehmigende Gesamtüberbauung inklusive «kultureller Bereich» beträgt 2,1.

Die Baukörper weichen am Fischerweg und an der Alemannengasse von der Baulinie um ca. 3,00 m bzw. ca. 7,00 m zurück. Die Tiefe der Wohnbauten bleibt mit ca. 13,70 m unter den gemäss Zone 4 zulässigen 15,00 m, was eine bessere Belichtung der Wohnräume erlaubt. Das Geschäfts- und Bürogebäude überschreitet die zulässige Gebäudetiefe, wird jedoch im Erdgeschoss und im Untergeschoss zusätzlich durch Oberlichter und in den Obergeschossen durch einen Lichthof belichtet.

*2.1.2. Die Neubauten dürfen höchstens 5 Vollgeschosse aufweisen. Über dem obersten Vollgeschoss sind Treppen- und Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m sowie offene und gedeckte Dachterrassen und offene Geländer zulässig. Mit Ausnahme der offenen Geländer müssen diese Bauteile um das Mass ihrer Höhe von den Strassenfassaden zurückweichen.*

An Stelle von vier Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss weisen die Bauten fünf Vollgeschosse auf. Über dem obersten Geschoss des Wohnhofes« sind auf der ganzen Fläche offene und teilweise gedeckte Dachterrassen vorgesehen, welche über die gemeinsamen Treppenhäuser erschlossen werden. Die Gesamthöhe der Bauten entspricht der heutigen Zonenordnung mit Zone 4.

*2.1.3. Innerhalb des Areals darf die Linie des Lichtraumprofils ausnahmsweise eine Neigung bis höchstens 60° aufweisen.*

Die Gebäude der alten Brauerei weisen eine Gebäudehöhe bis zu 40 m auf (Wasserturm). Das Konzept sieht eine Überbauung mit vorwiegend Ost-West orientierten Wohnungen und Wohnateliers vor, dadurch wird eine Verkleinerung des Lichtraumprofils notwendig.

*2.1.4. 40% der Parzellenflächen dürfen nicht überbaut werden.*

Die alten Brauereigebäude werden als Industriedenkmal erhalten bleiben, deshalb soll die geforderte Freifläche von 50 auf 40% reduziert werden.

*2.1.5. Es dürfen 180 unterirdische Parkplätze, davon höchstens 20 markierte für Ladenkunden erstellt werden. Es sind mindestens vier Behindertenparkplätze vorzusehen. Jede Wohnung besitzt das Anrecht auf einen Parkplatz. Oberirdische Autoabstellplätze sind verboten. Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass keine Motorfahrzeuge parkiert werden können.*

Die Anzahl Parkplätze sind nach den Anforderungen der Wohn- und Geschäftsüberbauung bemessen. Sie genügen den Anforderungen der neuen Parkplatzverordnung vom 22. Dezember 1992. Um möglichst wenig zusätzlichen motorisierten Individualverkehr zu erzeugen ist nur eine beschränkte Anzahl Kundenparkplätze vorgesehen. Oberirdisches Parkieren auf dem Areal soll verhindert werden.

*2.1.6. Es sind mindestens 290 gedeckte und zum Teil abschliessbare Velo-/Mofaparkplätze einzurichten. Diese können anteilmässig innerhalb und ausserhalb der einzelnen Gebäude untergebracht werden.*

Die Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze wurden nach der Richtlinie des Bauinspektorats vom Februar 1992 ermittelt.

*2.1.7. Die Neubauten sind behindertengerecht (hindernisfrei) auszuführen.*

Dies ist für jede grössere Neuüberbauung selbstverständlich. Als Grundlage dient die Schweizer Norm «Behindertengerechtes Bauen (SN 521 500)».

*2.1.8. Die Freiräume zwischen den Bauten der einzelnen Bereiche sind für jedermann zugänglich, grösstenteils mit einem unversiegelten Belag zu gestalten und teilweise zu begrünen. Mit dem Baubegleiten ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan, mit Feuerwehruzufahrten und Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen.*

Die Freiraumgestaltung ist ein Teil des städtebaulichen Konzepts (siehe auch unter Kapitel 5.3. Projektbeschreibung).

## *2.2. Fläche A:*

*2.2.1. Auf der mit A bezeichneten Fläche sind in Neu- und Anbauten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit höchstens 8600 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche zulässig. Zusätzlich dürfen im ersten Untergeschoss 1800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Läden erstellt werden.*

Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind an der lärmbelasteten Grenzacherstrasse konzentriert und können damit als Schild gegenüber den lärmempfindlicheren Wohnnutzungen dienen. Ihr Anteil an der neu zu erstellenden oberirdischen Bruttogeschossfläche an der Gesamtüberbauung beträgt 35%.

*2.2.2. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 273,50 m ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).*

Die Höhe der Strassenfassade an der Grenzacherstrasse beträgt 16,50 m. Damit überschreitet die Wandhöhe das Zonenprofil an dieser Stelle um 1,80 m.

*2.2.3. Im unter Denkmalschutz stehenden Eckhaus können über dem Restaurant Wohnungen oder Büros erstellt werden.*

Das Erstellen von Wohnungen an der lärmbelasteten Grenzacherstrasse und über dem Restaurant kann in einem denkmalgeschützten Gebäude zu Problemen führen, deshalb sollen auch weniger lärmempfindliche Nutzungen zulässig sein. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Hochbautengesetzes bzw. der Lärmschutzverordnung.

*2.2.4. Anlieferung und Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgen ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche.*

Um eine möglichst geringe Verkehrsbelastung im Quartier zu erzeugen, sind PW-Zufahrten auf den Fischerweg unmittelbar an der Einmündung zur Grenzacherstrasse konzentriert. Die Zufahrt zur Anlieferung zum Gewerbe- und Dienstleistungszentrum erfolgt ausschliesslich von der Grenzacherstrasse, die Wegfahrt über den Fischerweg.

### *2.3. Fläche B:*

*2.3.1. Auf der mit B bezeichneten Fläche sind ausschliesslich Wohnungen und Wohnateliers zulässig.*

Die konsequente räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungsarten ist ein wesentlicher Bestandteil des architektonischen Konzeptes (siehe auch unter Kapitel 5.3. Projektbeschreibung).

*2.3.2. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 272,50 m ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).*

Die Wandhöhe beträgt 15,50 m (Wandhöhe in Zone 4; 14,00 m). Die Gebäude sind jedoch um ca. 3,00 m von der Baulinie zurückgesetzt.

*2.3.3. Zulässig sind höchstens 12 Atelierwohnungen und 14 Kleinwohnungen. Die übrigen Wohnungen müssen mindestens je drei Zimmer aufweisen und überwiegend den Normen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes genügen. 25% dieser Wohnungen müssen mehr als drei Zimmer enthalten.*

Im Überbauungskonzept sind insgesamt über 90 Wohnungen vorgesehen, davon ca. 65 Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern, ca. 14 Kleinwohnungen, welche den Familienwohnungen zugeordnet werden können, sowie 12 Atelierwohnungen.

### *2.4. Fläche C:*

*2.4.1. Auf der mit C bezeichneten Fläche sind ausschliesslich kulturelle Nutzungen im Rahmen des Kultur- und Werkraumes «Warteck» zulässig.*

Vorgesehen sind kulturelle Nutzungen, welche in kommerziell bewirtschafteten Liegenschaften nicht untergebracht werden können (siehe auch unter Kapitel 5.3. Projektbeschreibung). Die kulturelle Nutzung darf die umliegende Wohnnutzung nicht beeinträchtigen und muss die Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II erfüllen.

*2.5. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.*

Es handelt sich dabei um eine in speziellen Bauvorschriften übliche Ausnahmeklausel.

## **8. Auflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planaufgabe der Zonenänderung, der Entwürfe des Überbauungsplans, der speziellen Bauvorschriften und der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe fand vom Montag, den 23. November bis Dienstag, den 22. Dezember 1992 im Amt für Kantons- und Stadtplanung statt.

Es wurde eine Einsprache eingereicht, deren Anregungen teilweise berücksichtigt wurden und die nach ausführlichen Gesprächen der Warteck Invest AG mit der Einsprecherin wieder zurückgezogen wurde. Es liegen demgemäss keine Einsprachen vor.

## **9. Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe**

Gemäss § 11 des Umweltschutzgesetzes (USG) hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 20. April 1993 die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe vorgenommen. Diese ist vom Grossen Rat zu genehmigen.

Das Planungsgebiet wurde im Bereich der Grenzacherstrasse, infolge Vorbelastung durch den Verkehr, auf einer Tiefe von 7,50 m der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet; das übrige Gebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe II (Wohngebiet).

## **10. Anträge**

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachfolgenden Beschlussesentwürfe.

Basel, den 20. April 1993

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Prof. Dr. H. R. Striebel  
Der Staatsschreiber: Dr. E. Weiss

## **11. Beilagen**

Dem Ratschlag beigelegt:

- Zonenänderungspläne (Verkleinerungen)
- Überbauungsplan (Verkleinerung)
- Modellfotos

Im Ratssaal aufgelegt:

- Zonenänderungspläne Nr. 11 792 A und B
- Überbauungsplan Nr. 11 793
- Vorprojektpläne Mst. 1:200
- Modellfotos
- Modell Mst. 1:200

**Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Zonenzuweisung  
für das Areal zwischen Grenzacherstrasse, Burgweg,  
Alemanngasse und Fischerweg  
(ehemalige Brauerei Wardeck)**

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 5 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, beschliesst:

Der Zonenänderungsplan Nr. 11 792 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 16. Oktober 1992 wird verbindlich erklärt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

**Grossratsbeschluss betreffend Genehmigung der Zuordnung  
der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal zwischen  
Grenzacherstrasse, Burgweg, Alemannengasse und Fischerweg  
(ehemalige Brauerei Warteck)**

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 11 Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS), beschliesst:

Der nachfolgende Beschluss des Regierungsrates vom 20. April 1993 betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird genehmigt.

Beschluss des Regierungsrates betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal zwischen Grenzacherstrasse, Burgweg, Alemannengasse und Fischerweg (ehemalige Brauerei Warteck)

Vom 20. April 1993

Entlang der Grenzacherstrasse wird im Areal ein Streifen von 7,50 m Breite der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Dem übrigen Areal wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.



**Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung  
eines Überbauungsplans  
Erlass spezieller Bauvorschriften  
für das Areal zwischen Grenzacherstrasse, Burgweg,  
Alemannengasse und Fischerweg  
(ehemalige Brauerei Warteck)**

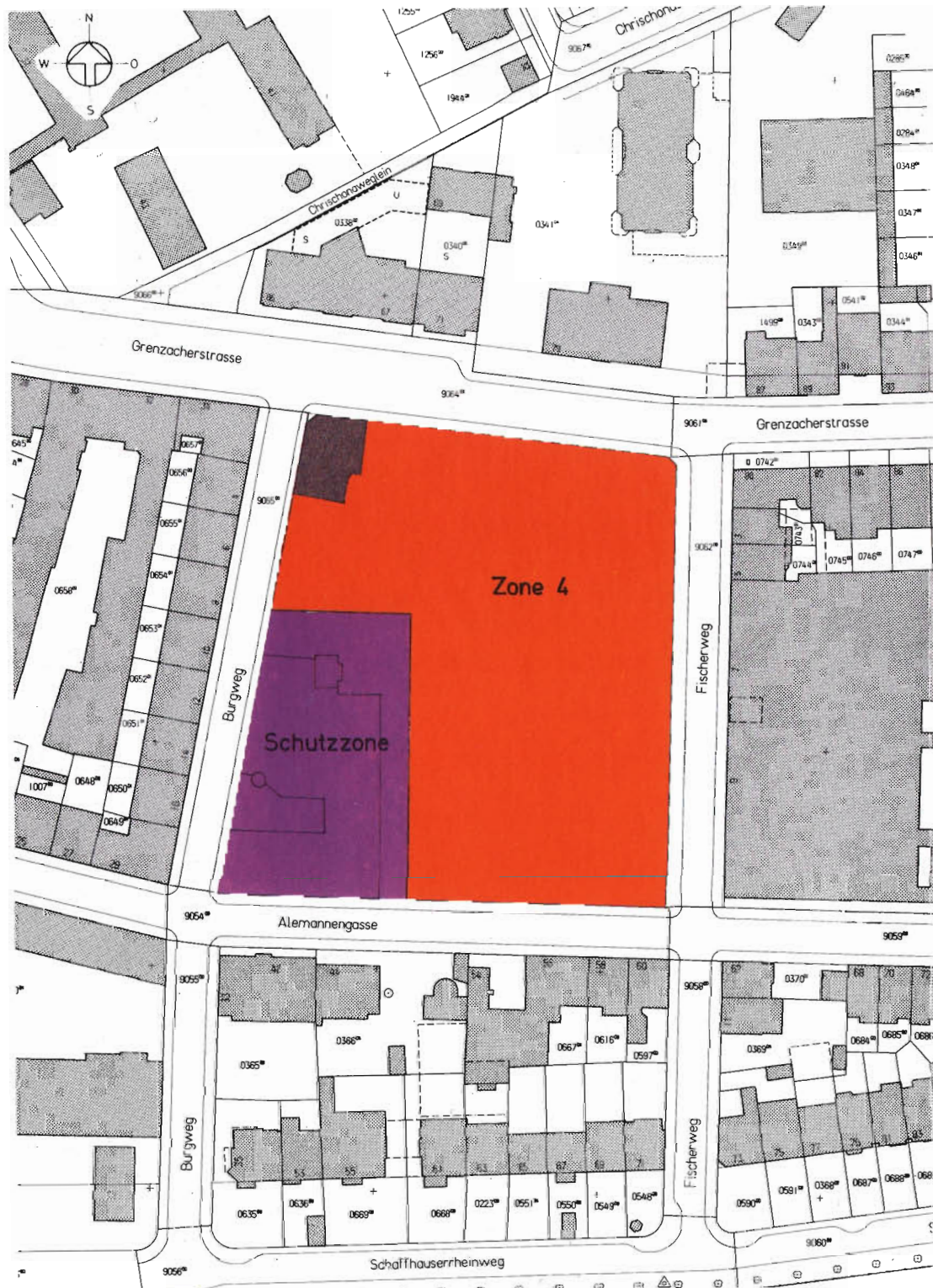
Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, beschliesst:

1. Der Überbauungsplan Nr. 11 793 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 8. April 1993 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Überbauungsplan werden folgende spezielle Bauvorschriften erlassen:
  - 2.1. Allgemeines:
    - 2.1.1. Auf dem Areal kann eine oberirdischer Bruttogeschossfläche von 24 600 m<sup>2</sup> verwirklicht werden.
    - 2.1.2. Die Neubauten dürfen höchstens 5 Vollgeschosse aufweisen. Über dem obersten Vollgeschoss sind Treppen- und Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m sowie offene und gedeckte Dachterrassen und offene Geländer zulässig. Mit Ausnahme der offenen Geländer müssen diese Bauteile um das Mass ihrer Höhe von den Strassenfassaden zurückweichen.
    - 2.1.3. Innerhalb des Areals darf die Linie des Lichtraumprofils ausnahmsweise eine Neigung bis höchstens 60° aufweisen.
    - 2.1.4. 40% der Parzellenflächen dürfen nicht überbaut werden.
    - 2.1.5. Es dürfen 180 unterirdische Parkplätze, davon höchstens 20 markierte für Ladenkunden erstellt werden. Es sind mindestens vier Behindertenparkplätze vorzusehen. Jede Wohnung besitzt das Anrecht auf einen Parkplatz. Oberirdische Autoabstellplätze sind verboten. Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass keine Motorfahrzeuge parkiert werden können.
    - 2.1.6. Es sind mindestens 290 gedeckte und zum Teil abschliessbare Velo-/Mofaparkplätze einzurichten. Diese können anteilmässig innerhalb und ausserhalb der einzelnen Gebäude untergebracht werden.
    - 2.1.7. Die Neubauten sind behindertengerecht (hindernisfrei) auszuführen.

- 2.1.8. Die Freiräume zwischen den Bauten der einzelnen Bereiche sind für jedermann zugänglich, grösstenteils mit einem unversiegelten Belag zu gestalten und teilweise zu begrünen. Mit dem Baubegleiten ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan, mit Feuerwehrezufahrten und Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen.
- 2.2. Fläche A:
  - 2.2.1. Auf der mit A bezeichneten Fläche sind in Neu- und Anbauten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit höchstens 8600 m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschossfläche zulässig. Zusätzlich dürfen im ersten Untergeschoss 1800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Läden erstellt werden.
  - 2.2.2. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 273,50 m ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).
  - 2.2.3. Im unter Denkmalschutz stehenden Eckhaus können über dem Restaurant Wohnungen oder Büros erstellt werden.
  - 2.2.4. Anlieferung und Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgen ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche.
- 2.3. Fläche B:
  - 2.3.1. Auf der mit B bezeichneten Fläche sind ausschliesslich Wohnungen und Wohnateliers zulässig.
  - 2.3.2. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Kote 272,50 m ü. M. festgesetzt (ausgenommen bleiben die Aufbauten gemäss Ziff. 2.1.2.).
  - 2.3.3. Zulässig sind höchstens 12 Atelierwohnungen und 14 Kleinwohnungen. Die übrigen Wohnungen müssen mindestens je drei Zimmer aufweisen und überwiegend den Normen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes genügen. 25% dieser Wohnungen müssen mehr als drei Zimmer enthalten.
- 2.4. Fläche C:
  - 2.4.1. Auf der mit C bezeichneten Fläche sind ausschliesslich kulturelle Nutzungen im Rahmen des Kultur- und Werkraumes «Warteck» zulässig.
- 2.5. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.



ECKGEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ

10 50 100

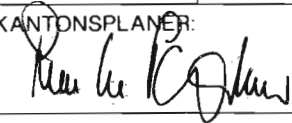


AMT FÜR  
KANTONS - UND STADTPLANUNG

AREAL " WARTECKHOF "

ZWISCHEN GRENZACHERSTRASSE, BURGSTRASSE,  
ALEMANNENGASSE UND FISCHERWEG

ZONENÄNDERUNGSPLAN  
NEUE ZONEN

|                   |                                                                                       |                |          |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
|                   | FORMAT 42 x 30                                                                        | ARCHIV-NR. 457 | PLAN-NR. |
| AUSFÜHRUNG        | DER KANTONSPLANNER:                                                                   |                | 11792    |
| ENTW./GEZ. rkz/bö |  |                | B        |
| DATUM 16.10.1992  |                                                                                       |                |          |



