



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

An den Regierungsrat

156
Basel, 13. August 2008

HPA		H		P	KBM		✓
AL	PA	PA	PA	HT	BV	TD	KD
				14. Aug. 2008			
	zur Bearb.	zur Bespr.	zur Könnl.	zur Zirk.	Archiv		
AL	TV	NO	SE	G	AD	ST	

Areal Lautengarten

Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Lautengartenstrasse, Malzgasse und Beim Goldenen Löwen (Areal Lautengarten)

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die Abweisung von Einsprachen betreffend das Areal Lautengarten an der Lautengartenstrasse im Bereich der Parzellen 626 und 1486 in Sektion 5 des Grundbuchs Basel zu genehmigen.

2. Ausgangslage

Das Areal Lautengarten im Bereich der Lautengartenstrasse, der Malzgasse und Beim Goldenen Löwen soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Heute ist das Areal zu einem grossen Teil mit einem Dienstleistungsgebäude bebaut. Das Areal an dieser zentralen Lage eignet sich jedoch vorzüglich für attraktiven Wohnungsbau. Aus diesem Grund wurde das Hochbau- und Planungsamt angefragt, die städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen auszuloten.

Schnell zeigte sich, dass für eine städtebauliche Lösung Varianten aufgezeigt und beurteilt werden müssen. Für eine neue Bebauung des Areals an der Lautengartenstrasse wurde daher mittels eines Studienauftrags nach einer städtebaulich verträglichen Dichte und Form für eine attraktive innenstadtnahe Wohnüberbauung gesucht. Sechs Teams wurden eingeladen, ihre Studien einzureichen. Die Studie von Jessen+Vollenweider Architektur aus Basel hat das Beurteilungsgremium überzeugt und diente als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans.

Mit einem Bebauungsplan sollen ergänzende baurechtliche Rahmenbedingungen festgelegt werden, die im Rahmen der bestehenden Zonenordnung (Zone 5) einen attraktiven Wohnungsbau ermöglichen. In der Zone 5 ist heute eine vollflächige Bebauung möglich, wie sie für Dienstleistungsbauten üblich ist. Eine volle Nutzung dieses Potentials steht dem Ziel

entgegen, eine attraktive Wohnüberbauung zu realisieren, weil eine vollflächigen Überbauung durch zu grosse Gebäudetiefen einen Grün- und Freiraum verunmöglichen würde, der einen attraktiven Aussenraum der Bebauung schaffen könnte.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt nun einerseits die überbaubare Fläche zugunsten von Frei- und Grünfläche, lässt aber höhere Gebäudehöhen zu als bei einer der Grundordnung entsprechenden Bebauung ohne dabei die bereits heute zulässige Ausnutzung zu überschreiten. Die nachbarlichen Interessen, insbesondere die Lichteinfallswinkel werden gewahrt.

3. Erläuterungen

Der Planungsperimeter umfasst eine Gesamtfläche von rund 3'626 m² und befindet sich im Besitz folgender Eigentümer:

- Parzelle 5/626, Lautengartenstrasse 23, Fläche: 2'952 m²
Eigentum: Pax, Schweizerische Lebensversicherungs - Gesellschaft
- Parzelle 5/1486, Lautengartenstrasse 9, Fläche: 674 m²
Eigentum: Carimmo Finanz AG

Nach erfolgreichem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens plant die Carimmo Finanz AG in Zusammenarbeit mit der Construba AG die Übernahme der Parzelle 626 von der PAX, um die nachfolgend beschriebene Bebauung zu realisieren.

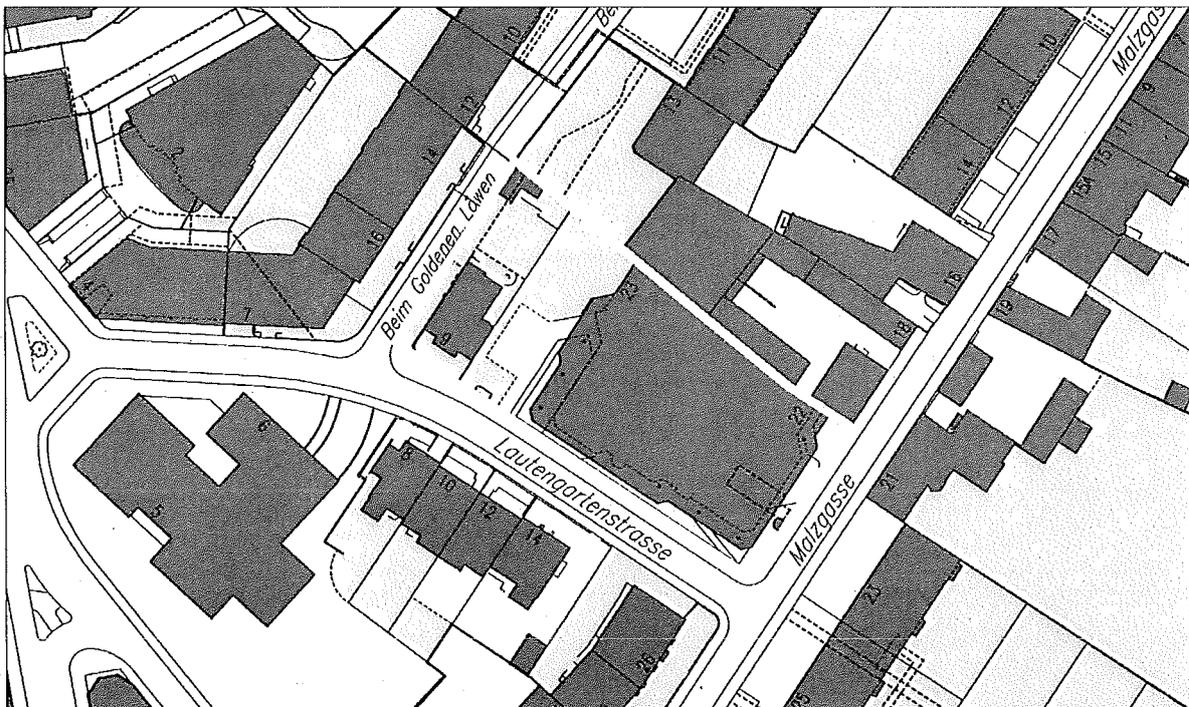


Abb. 1: Situation Areal Lautengarten an der Lautengartenstrasse. (kein Massstab, Plan genordet)

3.1 Städtebauliche Ziele

Das Areal an der Lautengartenstrasse befindet sich heute in der Zone 5 und ist zu einem grossen Teil überbaut. Insbesondere das Gebäude an der Lautengartenstrasse 23 schöpft die zonenrechtlichen Möglichkeiten aus. In der Zone 5 ist eine vollflächige 5-geschossige Bebauung möglich. Aus volumetrischer Sicht handelt es sich beim Dienstleistungsbau jedoch um eine Ausnahme im Stadtgefüge. Das Umfeld wird einerseits durch die historische Substanz in der Schutzzone entlang der St. Alban-Vorstadt und der Malzgasse geprägt. Auf der anderen Seite wird das Areal durch Dienstleistungsbauten nördlich des Aeschenplatzes begrenzt. Dazwischen erstreckt sich ein Gebiet durchmischter Bauformen, in der Solitär- und Blockrandstrukturen mit grünen Aussenräumen dominieren.

Mit einem Studienauftrag sollte aufgezeigt werden, wie die bestehenden Strukturen in einem zeitgemässen Sinn weiterentwickelt werden können. „Stadtwohnen“ ist gemäss Politikplan eines der regierungsrätlichen Schwerpunktthemen. Die Attraktivität dieses zentralen Standortes soll daher in diesem Sinn für ein attraktives Wohnungsangebot genutzt werden. Um ein dementsprechendes städtebauliches Konzept zu ermöglichen, soll mittels eines Bebauungsplans von der Regelbauweise abgewichen und die Gebäudehöhen neu definiert werden. Die räumlichen Verhältnisse zur Nachbarschaft und die erhaltenswerten Grünelemente gilt es dabei zu berücksichtigen.

Zu den Grünelementen gehören mehrere Bäume, die aufgrund ihres Stammumfanges bzw. einer Ersatzbaumverfügung (Ungarische Eiche -Verfügung vom 15.07.03) geschützt sind. Das heutige Gartenareal der Liegenschaft Lautengartenstrasse 9 und das Gebiet um die zwei geschützten Schwarzföhren beim Eingang zur Liegenschaft Lautengartenstrasse 23 sind nicht unterkellert und daher wertvolle Baumstandorte im Stadtgebiet. Sie stellen zudem eine Verbindung zur nordöstlich angrenzenden Grünfläche her.

3.2 Studienauftrag

Zum Studienauftrag (Mai-August 2007) wurden folgende sechs Architekturbüros eingeladen:

- Jessen+Vollenweider Architektur, Basel
- Luca Selva AG, Basel
- Galli+Rudolf Architekten AG, Zürich
- Silvia Gmür, Reto Gmür Architekten, Basel
- Urs Füssler Architekt, Berlin
- Gion Fanzun Architekt FH, Chur

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister (Vorsitz)
- Hans-Peter Carabelli, Bauherrschaft
- Thomas Osolin, Architekt
- Jürg Degen, Hochbau- und Planungsamt

Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig den Entwurf von Jessen+Vollenweider Architekten zur Weiterbearbeitung.

3.3 Bebauungskonzept

Das Areal an der Lautengartenstrasse lebt vom reizvollen Gegensatz zwischen kleinteiliger historischer Bebauung und grossmassstäblicher Wohn- und Geschäftshausarchitektur, die seit den fünfziger Jahren als offene Bebauung die grüne Vorstadt auf moderne Weise fortschreibt. Das städtebauliche Konzept schlägt eine bauliche Verdichtung vor, die diese Offenheiten erhält und das Spiel zwischen Blockkante und freigestelltem Solitär, wie es der klassizistische Berri-Bau in der Malzgasse oder das Bürohaus von Diener&Diener am Picasoplatz vorgibt, durch neue Blickachsen weiterführt und intensiviert.

Aus der städtebaulichen Setzung, die sich im Massstab an der vorhandenen Architektur der 60er-Jahre orientiert, leitet sich ein architektonisches Konzept ab, das den Typus der funktionalistischen Wohnhausscheibe neu interpretiert und mit der Idee des terrassierten Turmhauses überlagert. Das Programm eines gehobenen Wohnens in Zentrumslage führt im Inneren konsequenterweise zu einer Variation von individuellen Wohnungen, die alle über Eck oder als durchgehende Wohnungen organisiert sind. Entsprechend werden die privaten Aussenräume als Vorgarten, eingezogene Loggia oder Attikaterrasse variiert. Geplant sind 96 Wohnungen, davon 25 2½-, 51 3½-, 18 4½- und zwei 6½-Zimmer-Wohnungen. Eine 3½-Zimmer-Wohnung weist eine durchschnittliche Nettowohnfläche von 110 m² auf.

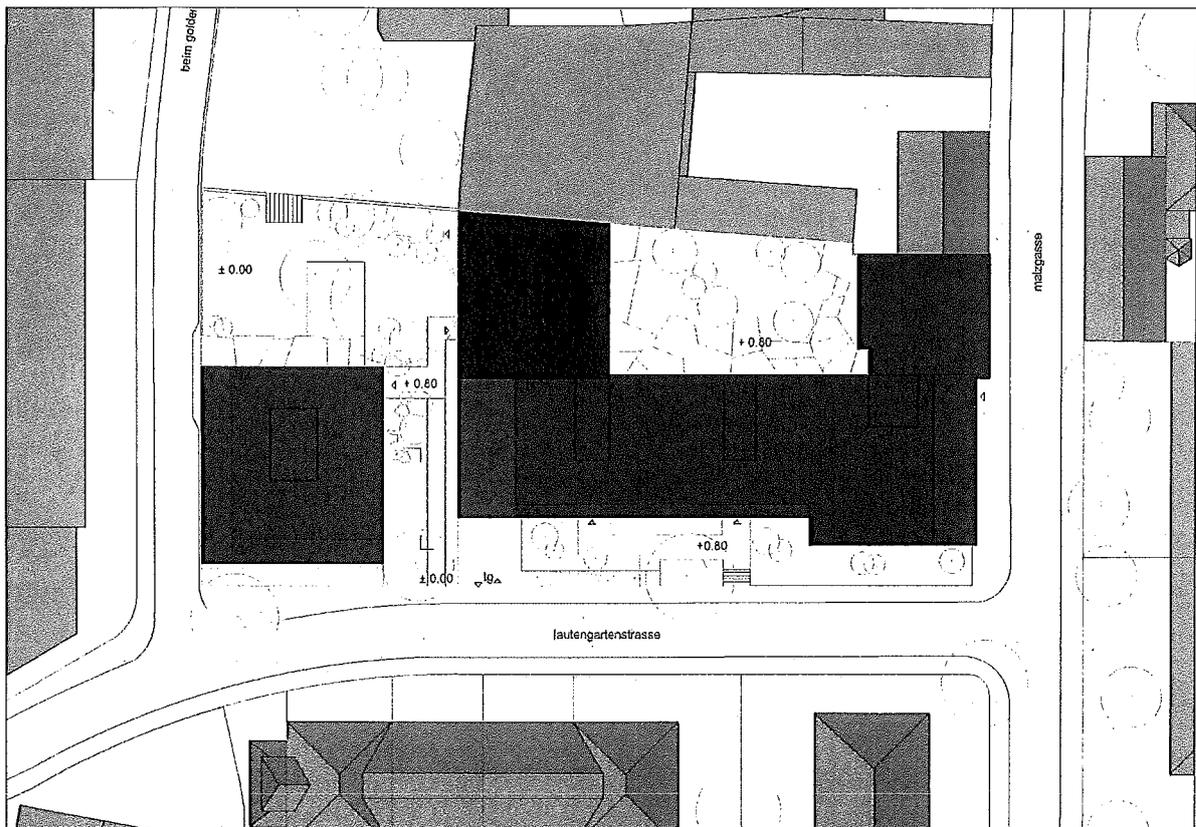


Abb. 2: Vorprojekt Lautengarten von Jessen+Vollenweider. (kein Massstab, Plan nicht genordet)

Der öffentliche Aussenraum bildet unterschiedliche Eingangssituationen aus und gliedert sich in drei Bereiche. Eine erhöhte Eingangsterrasse über der Tiefgarage an der Lautengartenstrasse ist über eine flache Rampe und Treppenstufen zu erreichen. Der ebenerdige

Garten zum Goldenen Löwen setzt das angrenzende Gartenareal bis zur Lautengartenstrasse fort und wird durch den heutigen Baumbestand geprägt. Der neu geschaffene Hofraum wird mit einer kleinen Baumgruppe bepflanzt.

3.4 Bestehende Zonierung

Das Areal ist der Zone 5 zugeordnet. In dieser Zone kann eine vollflächige fünfgeschossige Bebauung und ein Dachgeschoss realisiert werden. Bei einer überbaubaren Grundfläche von 3'406 m² (Fläche hinter der Baulinie) ergibt sich daraus eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 17'000 m². Die zulässige Gebäudewandhöhe beträgt 18 m, die zulässige Gebäudehöhe 24 m.



Abb. 3: Bestehende Zonen Areal Lautengarten. (kein Massstab, Plan genordet)

Das Vorprojekt umfasst eine BGF von rund 15'200 m² und liegt damit deutlich unter dem Mass der zulässigen BGF. Zudem weist das Vorprojekt gegenüber einer der Grundordnung entsprechenden Bebauung eine Freifläche von rund 1'400 m² aus (41% Freifläche). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 32.5 m und überschreitet das normalerweise zulässige Mass um 8.5 m.

Rund ein Viertel der Arealfläche ist dem engeren Baumschutzperimeter (grüne Schraffur) gemäss kantonalem Baumgesetz zugeordnet. Bäume, die auf einer Höhe von einem Meter über Boden einen Umfang von 50 cm und mehr aufweisen, sind geschützt. Die Umsetzung des Baumschutzgesetzes ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

3.5 Bebauungsplan und Vorschriften

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Im vorliegenden Fall ist der Zweck des Bebauungsplans, die Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnüberbauung zu schaffen. Eine vollflächige Überbauung der Parzelle, wie es die Zone 5 zulässt, schafft durch die enorme Gebäudetiefe (bis zu 40 m) keine geeignete städtebauliche Lösung für eine Wohnnutzung.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist also, die Gebäudehöhe so zu erhöhen, dass die zulässige Bruttogeschossfläche nahezu genutzt werden und dabei gleichzeitig Frei- und Grünfläche geschaffen werden kann, die bei einer zonengemässen Bebauung nicht vorgeschrieben wäre. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baubereiche und Gebäudehöhen lassen eine Realisierung der insgesamt zulässigen BGF nicht zu. Wertvolle Bäume, Grünflächen und Sichtbeziehungen werden erhalten, geschaffen und aufgewertet.



Abb. 4: Bebauungsplan Plan-Nr. 13'324. (kein Massstab, Plan nicht genordet)

Die beiden im Perimeter zusammengefassten Parzellen weisen lediglich rund 3'626 m² Grundfläche auf und mit dem Bebauungsplan wird keine Mehrnutzung ermöglicht. Aus diesem Grund kann die Vorlage gestützt auf §106 lit. e des Bau- und Planungsgesetzes vom Regierungsrat abschliessend beschlossen werden. Gemäss diesem Paragraphen beschliesst der Regierungsrat nämlich über „Bebauungspläne, die weniger als 4'000 m² Grundstücksflä-

che umfassen und das von diesem Gesetz [Bau- und Planungsgesetz] festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern“.

Um die Überbauung wie geplant realisieren zu können, müssen folgende Vorschriften zum Bebauungsplan vom Regierungsrat festgesetzt werden:

- a. Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäude entsprechend der im Plan angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen realisiert werden. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten. Zusätzlich sind auch Treppenaufgänge und Lifte bis aufs Dach zulässig.**

Die gemäss Grundordnung zulässige maximale Bruttogeschossfläche kann innerhalb der Baubereiche unter Einhaltung der im Plan angegebenen jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhen in Abweichung von der gemäss BPG zulässigen Geschoszahl realisiert werden. Die BGF richtet sich einerseits nach der gemäss Grundordnung zulässigen Ausnutzung (Zone 5) und andererseits nach den Baubereichen- und Gebäudehöhen. Das Projekt sieht nach heutigem Planungsstand eine Bruttogeschossfläche von ca. 15'200 m² vor. Die Freifläche beläuft sich auf rund 1'400 m². Unbeachtliche Bauteile gemäss § 33, Abs. 2 BPG haben sich nicht an die Höhenbeschränkung zu halten, sind aber auf ein Minimum zu beschränken. Nebst den unbeachtlichen Bauteilen dürfen auch Lifte und Treppenaufgänge aufs Dach realisiert werden, unabhängig von der jeweils vorgeschriebenen Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhen beinhalten einen minimalen Spielraum, um in der Projektierungsphase auf Details im Wand und Deckenaufbau Rücksicht nehmen zu können. Die zulässigen Gebäudehöhen können an einzelnen Stellen die durch den Lichteinfallswinkel möglichen Höhen überschreiten. Wo das der Fall ist, ist der Lichteinfallswinkel massgebend und nicht die zulässige Gebäudehöhe. Der Lichteinfallswinkel darf also durch die realisierten Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

- b. Ausserhalb der Baubereiche sind oberirdisch nur der Ausstattung der Grün- und Freiflächen dienende Bauten zulässig. Neue unterirdische Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche sind nur im dafür bezeichneten Bereich zulässig und dürfen geschützte Bäume oder für Ersatz vorgesehene Baumstandorte nicht beeinträchtigen.**

Eines der Ziele des Bebauungsplans ist, die zulässige Bruttogeschossfläche so anzuordnen, dass Frei- und Grünfläche geschaffen werden kann, die in der Zone 5 nicht vorgeschrieben ist, um eine attraktive Wohnüberbauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind oberirdische Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche nur zulässig, wenn sie der Ausstattung der Grün- und Freiflächen dienen, so z.B. Gartenpavillons. Die Untergeschosse des bestehenden Dienstleistungsgebäudes bleiben erhalten und werden weitergenutzt. Mit Blick auf die für Bäume wichtigen Bereiche wird die für neue Untergeschosse nutzbare Fläche eingeschränkt. Untergeschosse sind nur noch innerhalb des im Plan dargestellten Bereichs zulässig. Die Gestaltung des Aussenraumes, insbesondere der für Bäume sensiblen Bereiche, erfolgt nach den Vorgaben der entsprechenden Fachstelle der Stadtgärtnerei.

- c. Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.**

Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard einzuhalten. Da der Minergie-Standard nicht gesetzlich gesichert ist und auch alternative Standards zu einer energieeffizienten Bauweise führen können, berücksichtigt die Vorschrift bewusst auch andere vergleichbare Standards. Die Einhaltung dieses Standards führt nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

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

Eine in Bebauungsplänen bzw. speziellen Bauvorschriften übliche Ausnahmeklausel für Abweichungen, die die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht beeinträchtigen.

3.6 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge

Durch die vorliegende Planung entsteht keine grössere Geschossfläche. Aus diesem Grund fällt auch keine Mehrwertabgabe gemäss § 120 ff und keine Erschliessungsbeiträge gemäss § 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes an.

4. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe der Zonenänderung und des Bebauungsplanentwurfs inklusive Vorschriften hat von Montag, 14. April bis Dienstag, 13. Mai 2008 im Hochbau- und Planungsamt stattgefunden.

4.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Innerhalb der Einsprachefrist sind die sieben unten aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass sechs Schreiben die Einsprachelegitimation zukommt. Das Schreiben von Markus und Ilona-Maria Zimmermann enthielt keine Begründung. Gemäss § 110 Abs. 3. Bau- und Planungsgesetz muss aus der Begründung mindestens hervorgehen, warum ein Vorhaben beanstandet wird. Ohne Begründung kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden.

1. Schreiben von Vilma und Zdenek Zeman, Beim Goldenen Löwen 13, 4052 Basel vom 29. April 2008
2. Schreiben von Advokat Dr. iur. Luc Saner, Beim Goldenen Löwen 13, 4052 Basel im Namen und Auftrag von Berta Maria und Ernst Schori-Strüby, Beim Goldenen Löwen 13, 4052 Basel vom 9. Mai 2008
3. Schreiben von Advokat Dr. iur. Luc Saner, Beim Goldenen Löwen 13, 4052 Basel im Namen und Auftrag der MG-Immobilien AG, Malzgasse 18, 4052 Basel vom 9. Mai 2008

4. Schreiben vom Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4020 Basel vom 11. Mai 2008
5. Schreiben von Dr. Alexandra Nogawa, Malzgasse 17, 4052 Basel vom 12. Mai 2008
6. Schreiben von Peter C. Hoffmann, Hirsenstrasse 12, 6052 Hergiswil vom 10. Mai 2008
7. Schreiben von Markus & Ilona-Maria Zimmermann, Malzgasse 11, 4052 Basel vom 13. Mai 2008

Die Schreiben 2 und 3 von Advokat Dr. iur. Luc Saner sowie die Schreiben 4, 5 und 6 enthalten jeweils den über weite Teile identischen Text.

Das Baudepartement hat zusammen mit einem Vertreter des Investors, der Carimmo Finanz AG, mit den beiden direkten Nachbarn (Schreiben 2 und 3), beide vertreten durch Advokat Dr. iur. Luc Saner, in einem Gespräch die Standpunkte erörtern und klären können. Dies hat dazu geführt, dass die Einsprechenden ihre Einsprachen mit Schreiben vom 14. Juli 2008 zurückgezogen haben. Auf diese beiden Einsprachen wird im Folgenden nicht weiter eingegangen.

4.2 Materielle Behandlung der Einsprachen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme – Bebauungsplan – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden und werden hier nochmals kurz zusammengefasst:

Mit dem Ziel, Wohnnutzung zu realisieren, ist eine Anpassung der baurechtlichen Vorgaben notwendig, da eine vollflächige Bebauung, wie es die bestehende Zone 5 vorsieht, nicht zu einer attraktiven Bebauung führt. Durch die Umlagerung der zulässigen Nutzung in die Höhe kann einerseits Grün- und Freifläche geschaffen werden und andererseits die zulässige Nutzung annähernd realisiert werden. Die Baubereiche und die Höhenbegrenzungen führen zu einer Reduktion der zulässigen BGF gegenüber der in der Zone 5 möglichen.

Die Einsprachen richten sich in erster Linie gegen die Höhe der geplanten Bebauung und die damit einhergehenden Konsequenzen wie Schattenwurf und Verlust der Aussicht. Weitere Punkte sind mehr Lärm und Verkehr durch die geplanten 96 Wohnungen, eine Verminderung der Wohnqualität und die Nutzung der Dachflächen.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen, sofern darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

4.2.1 Gebäude zu hoch

Betrifft Schreiben Nr. 1, 4, 5 und 6

Die geplanten Gebäude seien zu gross und würden so das Wohnumfeld beeinträchtigen. Die Höhe müsse auf 26.5 m bzw. mit Blick auf die angrenzenden Schutzzonen auf max. 6 Geschosse begrenzt werden.

Im Gegensatz zu einer heute zulässigen Bebauung, die auf der ganzen Arealfläche fünf Voll- und ein Dachgeschoss erlauben würde, verteilt der Bebauungsplan die Bruttogeschossfläche zugunsten von Frei- und Grünfläche in die Höhe. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe bzw. der Geschossigkeit auf 6 Geschosse würde, bei gleich bleibender Bruttogeschossfläche, in etwa dem heute zulässigen Mass entsprechen, also wieder zu einer vollflächigen Bebauung führen.

Eine vollflächige Bebauung ermöglicht nicht den geplanten attraktiven Wohnraum. Eine vollflächige Bebauung führt einerseits durch die massive Brandmauer gegen die Nachbarparzellen und andererseits durch die fehlende Frei- und Grünfläche zu keiner Verbesserung für das Wohnumfeld. Die nun mit dem Bebauungsplan geplante Bebauung ist zwar höher, geht aber in ihrer Höhenabwicklung differenziert auf das Umfeld, insbesondere die niedrigen Gebäude an der Malzgasse 1-21 (ungrade Nummern) und das eingetragene Denkmal Malzgasse 16, ein und schafft durch die entstehenden Frei- und Grünflächen Durch- und Einblicke, die zu einer tatsächlichen Aufwertung des Umfeldes führen.

Auch die 8-geschossigen Gebäude an der Malzgasse 10-14 und die Gebäude Beim Goldenen Löwen 7-11, wurden unter selben Voraussetzungen mit einem Bebauungsplan gebaut: Höhere Gebäude zugunsten von Frei- und Grünfläche. Der vorliegende Bebauungsplan reiht sich dem entsprechend in die Umgebung ein.

4.2.2 Verlust der Aussicht

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die Höhe der geplanten Gebäude würde die vorhandene Aussicht beeinträchtigt.

Ein Recht auf Aussicht oder den Schutz derselben besteht nicht. Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) wie auch das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) kennen keinen Schutz der freien Aussicht oder ein Recht, dass eine Aussicht nicht verbaut werden darf. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vorschriften betreffend den Lichteinfallswinkel, welche der Belüftung und Belichtung von Räumen für den Aufenthalt von Personen dienen. Diese Vorschriften sind vorliegend eingehalten.

4.2.3 Schattenwurf

Betrifft Schreiben Nr. 1

Die geplanten Gebäude würden übermässig Schatten werfen und dadurch die Wohnungen der Einsprechenden Helligkeit verlieren.

Das Bau- und Planungsgesetz regelt gemäss den §§ 23, 63 und 64 die notwendige minimale Belichtung. Diese Paragraphen fordern die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 60° in der Zone 5 für alle auf Nachbargrundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude. Diese Vorschriften werden von den in den Baubereichen A und B zulässigen Gebäuden eingehalten und daher wird das gesetzliche Licht, das Nachbarn zusteht, durch den Bebauungsplan respektiert. Gegen die Parzellen 5/642 und 5/641 muss gar kein Lichteinfallswinkel eingehalten werden, da innerhalb eines Blocks in der Zone 5 eine geschlossene Bebauung zulässig ist.

Bei Bebauungsplänen, die gegenüber dem im Bau- und Planungsgesetz üblicherweise vorgeschriebenen maximalen Mass (Zone 6), eine höhere Bebauung ermöglichen, gilt gemäss aktueller Praxis des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt beim Schattenwurf der allgemeine Grundsatz, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat. Danach wird der Schattenwurf eines Nachbarhauses als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag höchstens 2 Stunden dauert. Ist nicht das ganze Grundstück betroffen, so ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall muss der Schattenwurf im Vergleich zu einer heute bereits zulässigen zonenkonformen (Zone 5) vollflächigen Bebauung gesetzt werden. Diese Bebauung wirft ebenfalls einen Schatten auf die Nachbargrundstücke. So ist nicht die Differenz zwischen der „grünen Wiese“ und der gemäss Bebauungsplan zulässigen Bebauung massgebend sondern die Differenz zwischen dem heute bereits Möglichen und dem durch den Bebauungsplan Möglichen. Die Schattenberechnungen zeigen, dass der massgebliche „2-Stunden-Schatten“ bei der Bebauung gemäss Bebauungsplan zum Teil sogar kleiner ist. Durch den Bebauungsplan verschlechtert sich die Situation der Beschattung nicht, sondern wird ganz im Gegenteil sogar verbessert.

4.2.4 Mehr Lärm und Verkehr

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die geplanten 110 Wohnungen würde Lärm und Mehrverkehr entstehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht nicht mehr Nutzfläche als bereits heute schon zulässig wäre. Somit werden auch nicht mehr Wohnungen entstehen und nicht mehr Verkehr generiert. Der Bebauungsplan führt im Gegenteil dazu, dass statt 17'000m² nur rund 15'000m² BGF erstellt werden und statt den heute bestehenden 128 PP durch bauliche und technische Anpassungen an den Untergeschossen nur etwa 114 PP erhalten werden. Zudem ist das spezifische Verkehrspotential von Parkplätzen, die einer Wohnnutzung zugeordnet sind kleiner (ca. 2 Fahrten pro Tag) als das von Büronutzungen zugeordneten Parkplätzen (ca. 3-4 Fahrten pro Tag), was ebenfalls zu einer Verbesserung der Situation im Gegensatz zum Bestand führt. In der Überarbeitung konnten zudem die Wohngrundrisse hinsichtlich ihrer Qualität verbessert und so die Anzahl von 110 bereits auf 96 Wohnungen reduziert werden.

4.2.5 Minderung der Wohnqualität und somit Wertverlust

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die geplante Bebauung würde die Wohnqualität beeinträchtigt und den Nachbarn somit ein Wertverlust entstehen.

Damit ein Minderwert einer Liegenschaft geltend gemacht werden kann, genügt in einer Bauzone nicht die Gefährdung des freien Ausblickes durch einzelne mehrgeschossige Bauten oder die Immissionen, welche bei Wohnbauten normalerweise anfallen. Hierzu wären einschneidende nutzungsmässige Einschränkungen eines Gebäudes oder übermässige Beeinträchtigungen etwa durch Lärmimmissionen einer Nachbarnutzung erforderlich. Derar-

tige Immissionen sind von den geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten, weshalb die hierfür erforderlichen Beeinträchtigungen, welche geeignet wären, entsprechende Minderwerte zu bewirken, ausgeschlossen sind. Im Gegenteil wird mit dem Bebauungsplan ja gerade angestrebt, gegenüber einer zonenkonformen Bebauung Qualitäten zu fördern - wie die Schaffung von Grün- und Freiflächen - damit ein Minderwert für die Umgebung durch eine möglichst adäquate Wohnüberbauung in diesem Gebiet erst gar nicht entstehen wird.

4.2.6 Verschwinden der bepflanzten Fläche (Bäume)

Betrifft Schreiben Nr. 1

Durch die geplante Bebauung würde bepflanzte Fläche verschwinden.

Im Gegenteil, das eigentliche Ziel des Bebauungsplan ist die zulässige Nutzung anders auf dem Areal zu verteilen, nämlich in die Höhe, um Frei- und Grünfläche zu schaffen, die eine Bepflanzung und auch den Erhalt des Baumbestandes ermöglicht. Ohne Bebauungsplan wäre ja eine vollflächige Überbauung möglich, die jegliche Bepflanzung verunmöglichen würde.

4.2.7 Wohnungsbau als Etikettenschwindel / Ungeeignet für Wohnungen

Betrifft Schreiben Nr. 5

Das Projekt als Wohnungsbau zu bezeichnen wäre Etikettenschwindel. Es würden ohnehin nur Büros entstehen und der Wohnungsbau als Vorwand für Ausnahme von der Höhenbegrenzung dienen. Die Zone 5 würde sich nicht für Wohnungen eignen und daher ohnehin nur Büros entstehen.

Dass der Wohnungsbau nicht als Vorwand für eine Ausnahme von der Höhenbegrenzung dient und so zu teuren Büroflächen führt, ergibt sich aus zwei Gründen. Einerseits könnte bereits heute in der Zone 5 eine hochwertige Bürobebauung mit 5 Voll- und einem Dachgeschoss realisiert werden ohne das Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen, und andererseits führt die höhere Gebäudehöhe im vorliegenden Fall nicht zu einer Mehrnutzung sondern im Gegenteil zu einer Verminderung der heute zulässigen Bruttogeschossfläche. Dafür gewinnt die geplanten Bebauung an Qualität, die gezielt für Wohnungsbau von Vorteil ist: Grün- und Freifläche.

5. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen und Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5 entnommen werden. Auf einen Punkt möchten wir an dieser Stelle nochmals besonders eingehen:

Bei der Abwägung der vorliegend betroffenen Interessen kann nicht die bestehende Situation der geplanten und mittels des Bebauungsplans angestrebten Nutzung gegenüber gestellt werden. Es gilt vielmehr, die heute gemäss Grundordnung bereits mögliche, vollflächige, fünfgeschossige Bebauung gegen die nun geplante Bebauung abzuwägen. Dabei sprechen

mehrere Punkte für die mit dem Bebauungsplan mögliche Bebauung: (1) Durch den Bebauungsplan wird attraktiver Wohnungsbau ermöglicht; (2) durch den Bebauungsplan wird heute nicht vorgesehene Frei- und Grünfläche geschaffen; (3) durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung ermöglicht, die sensibel auf das Umfeld und die verschiedenen bestehenden Strukturen eingeht; (4) und schlussendlich ermöglicht der Bebauungsplan zwar grössere Gebäudehöhen, schränkt dafür aber die zulässige Bruttogeschossfläche ein. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine differenzierte, städtebauliche Lösung zur Schaffung von attraktivem Wohnungsbau an einem zentralen, gut erschlossenen und bereits als Bauland eingezonten Standort.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im 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.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, folgende Beschlussfassung:

://:

I. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'324 des Hochbau- und Planungsamts vom 1. April 2008 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäude entsprechend der im Plan angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen realisiert werden. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten. Zusätzlich sind auch Treppenaufgänge und Lifte bis aufs Dach zulässig.
 - b. Ausserhalb der Baubereiche sind oberirdisch nur der Ausstattung der Grün- und Freiflächen dienende Bauten zulässig. Neue unterirdische Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche sind nur im dafür bezeichneten Bereich zulässig und dürfen geschützte Bäume oder für Ersatz vorgesehene Baumstandorte nicht beeinträchtigen.
 - c. Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II.

¹ SG 730.100

Einsprachen

Die Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

Der Punkt I. dieses Beschlusses ist zu publizieren und der Einspracheentscheid mit beiliegenden Schreiben den Einsprechenden zuzustellen.

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Departementsvorsteherin

Beilagen:

- Plan Nr. 13'324 Bebauungsplan
- Kopien der Einsprachen (liegt im RR-Saal auf)
- Schreiben an die Einsprechenden

Geht an alle Departemente (10 Ex.)

Beschluss des Regierungsrates

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lautengartenstrasse, Malzgasse und Beim Goldenen Löwen (Areal Lautengarten)

Vom

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

I. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'324 des Hochbau- und Planungsamts vom 1. April 2008 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäude entsprechend der im Plan angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen realisiert werden. Unbeachtliche Bauteile bleiben vorbehalten. Zusätzlich sind auch Treppenaufgänge und Lifte bis aufs Dach zulässig.
 - b. Ausserhalb der Baubereiche sind oberirdisch nur der Ausstattung der Grün- und Freiflächen dienende Bauten zulässig. Neue unterirdische Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche sind nur im dafür bezeichneten Bereich zulässig und dürfen geschützte Bäume oder für Ersatz vorgesehene Baumstandorte nicht beeinträchtigen.
 - c. Die Bebauung soll sich an energieeffizienten Vorgaben orientieren und hat aus diesem Grund den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er wird sofort wirksam.

¹ SG 730.100.