



An den Grossen Rat

16.0390.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 31. August 2016

Kommissionsbeschluss vom 31. August 2016

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag „Areal Felix Platter“

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Abweisung von Einsprachen sowie Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage.....	3
3. Erwägungen der Kommission.....	4
3.1 Übersicht: Einstimmige Zustimmung	4
3.2 Zweistufiges Bebauungsplanverfahren.....	4
3.3 Parkplätze	4
3.4 Schulraum	5
3.5 Umnutzung des bestehenden Hauptbaus des Felix Platter-Spitals.....	5
4. Änderungsantrag bezüglich Anpassungskompetenz.....	5
5. Antrag.....	6

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 16.0390.01 betreffend Areal Felix Platter am 11. Mai 2016 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK liess sich von Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, Vorsteher Bau- und Verkehrsdepartement, sowie von den Herren Jürg Degen, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Rainer Volman, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, sowie von Stephan Hug, Leiter Raum und Anlagen des Erziehungsdepartements, über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

Die Kommission hat ausserdem die Baugenossenschaft wohnen&mehr, die das Felix Platter-Areal entwickeln und neu bebauen soll, zu einer Anhörung eingeladen. Die Herren Richard Schlägel, Präsident der Baugenossenschaft wohnen&mehr, und Andreas Courvoisier, Vizepräsident, haben die Anliegen und Ziele der Baugenossenschaft vorgestellt und standen den Kommissionsmitgliedern für Fragen zur Verfügung.

2. Ausgangslage

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 16.0390.01 vom 12. April 2016, eine Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Abweisung von Einsprachen sowie eine Umwidmung von Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu bewilligen. Diese Massnahmen bilden die Voraussetzung, um das Felix Platter-Areal neu zu entwickeln.

Das Felix Platter-Areal umfasst rund 53'000 m². Es gehört der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und liegt in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl). Das Areal wird heute im Wesentlichen vom Felix Platter-Spital genutzt, einem selbständigen Institut des öffentlichen Rechts gemäss dem Gesetz über die öffentlichen Spitäler des Kantons Basel-Stadt. Das Felix Platter-Spital wird auf dem nördlichen Teil des Areals ein neues Spitalgebäude realisieren und seine Spitalfunktionen auf rund 19'000 m² konzentrieren. Eine Fläche von rund 34'000 m² wird vom Felix Platter-Spital nicht mehr benötigt. Der Regierungsrat sieht vor, diesen Teil des Areals an die *Baugenossenschaft wohnen&mehr im Baurecht* abzugeben, damit diese 500 bis 550 Wohnungen realisieren kann.

Zu diesem Zweck sollen die bestehende Parzelle geteilt sowie der für den Wohnungsbau vorgesehene Arealteil in die Zone 5a umgezont und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden. Zusätzlich zur Umzonung und zur Umwidmung beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat den Erlass eines *Bebauungsplans erster Stufe*. Im Rahmen eines zweistufigen Bebauungsplanverfahrens soll der Grosse Rat zu einem frühen Zeitpunkt einen Grundsatzentscheid zur vorgeschlagenen rauplanerischen und wohnpolitischen Zielsetzung fassen. Die weiteren städtebaulichen Präzisierungen will der Regierungsrat aufgrund eines Varianzverfahrens in einem *Bebauungsplan zweiter Stufe* selbst festlegen.

Weiter beantragt der Regierungsrat die Abweisung der *Einsprachen*, sofern auf diese eingetreten werden kann. Die Planaufgabe fand zwischen 23. November und 22. Dezember 2015 statt. Zu dieser Zeit sah der Regierungsrat vor, das alte Hauptgebäude des Felix Platter-Spitals nicht unter Schutz zu stellen, um einer künftigen Bauherrschaft möglichst grossen Entwicklungsspielraum zu lassen. Gegen den Entscheid der Nichtunterschützstellung erhob der Heimatschutz Basel Einsprache. In der Zwischenzeit konnte sich der Regierungsrat mit dem Heimatschutz Basel und auch der Freiwilligen Basler Denkmalpflege auf einen reduzierten Schutzzumfang der heute bestehenden Spitalgebäude einigen. Während der Hauptbau visuell erhalten bleiben und ins Denkmalverzeichnis eingetragen werden soll, können die ehemaligen Schwesternhäuser und die Verbindungsbauten abgebrochen werden. Der Heimatschutz Basel zog seine Einsprache mit Schreiben an die BRK vom 30. Mai 2016 zurück.

3. Erwägungen der Kommission

3.1 Übersicht: Einstimmige Zustimmung

Die BRK begrüsst und unterstützt den Plan des Regierungsrats, auf dem frei werdenden Teil des Felix Platter-Areals durch gemeinnützige Wohnbauträger 500 bis 550 Wohnungen realisieren zu lassen. Mit der vorgesehen Entwicklung des Areals in einer bestens erschlossenen, beliebten Wohngegend kann der Wohnungsknappheit im Kanton entgegengewirkt werden. Die BRK ist erfreut, dass der Regierungsrat nach der Intervention des Heimatschutzes und der Freiwilligen Basler Denkmalpflege für einen Erhalt des bestehenden Spitalhauptgebäudes Hand bietet.

Mit Ausnahme einer formellen Änderung (vgl. Ziffer 4) empfiehlt die Kommission dem Grossen Rat einstimmig, dem Beschlussantrag des Regierungsrats zuzustimmen. Auf die von der BRK vertieft behandelten Themen wird in den nachfolgenden Ziffern 3.2 ff. eingegangen.

3.2 Zweistufiges Bebauungsplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erster Stufe enthält lediglich wenige raumplanerischen Eckwerte wie die maximale Bruttogeschossfläche (68'000 m²), die Anzahl Vollgeschosse (max. 8 Geschosse) oder den Mindestwohnanteil von 80%. Diese Eckwerte orientieren sich an den Bauten in der nahen Umgebung des Areals. Im Grundsatz schreibt der Bebauungsplan zudem öffentliche Wegverbindungen und eine sogenannte naturräumliche Vernetzung zwischen den nahen Grünflächen (Bachgraben und Kannenfeldpark) vor. Jede weitere Konkretisierung soll aufgrund des von der nachmaligen Baurechtsnehmerin durchzuführenden Varianzverfahrens erarbeitet und im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe vom Regierungsrat festgelegt werden.

Die BRK ist der Überzeugung, dass diese zweistufige Planung für die Entwicklung des Felix Platter-Areals angemessen ist. Mit der Zustimmung zum Bebauungsplan erster Stufe wird die notwendige Planungssicherheit geschaffen, damit die Baugenossenschaft wohnen&mehr mit der Detailplanung beginnen kann. Indem das gesamte Areal von einer Bauherrschaft entwickelt wird, kann der Bebauung ein Gesamtkonzept zugrunde gelegt werden. So kann nach Überzeugung der BRK ein gut ein- und angebundenes Stück Stadt entstehen, das die Bedürfnisse und Ansprüche von künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Nachbarschaft berücksichtigt. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr hat gegenüber der BRK zudem glaubhaft betont, dass ihr ein attraktiver öffentlicher Raum und eine der Anbindung der umliegenden Grünflächen dienende Wegführung wichtig sind.

3.3 Parkplätze

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr will das Areal künftig praktisch verkehrsfrei halten. Private Motorfahrzeuge sollen direkt vom Arealrand aus in unterirdische Einstellhallen gelangen. Für die rund 500 bis 550 Wohnungen und das Kleingewerbe wird mit einem Bedarf von insgesamt rund 200 Parkplätzen gerechnet. Damit würden rund 0.4 Parkplätze pro Wohnung zur Verfügung stehen, was gemäss gängiger Definition als "autoarm" gilt.

In der Kommission wurde der Antrag gestellt, diese Absicht der Baugenossenschaft wohnen&mehr im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben und maximal 0.4 Parkplätze pro Wohnung zu erlauben. Die Kommission lehnte den Antrag mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen ab. Die Kommissionsmehrheit erachtet die geltende Parkplatzgesetzgebung als ausreichend strengen Rahmen, innerhalb dessen man der Baurechtsnehmerin – insbesondere bei diesem frühen Planungsstand – keine weiteren Einschränkungen auferlegen soll.

3.4 Schulraum

Die Kommission hat sich über den erwarteten künftigen zusätzlichen Schulraumbedarf nach Bezug der neuen Wohnungen orientieren lassen. Da Genossenschaftswohnungen tendenziell für Familien mit Kindern attraktiv sind, rechnet der Regierungsrat damit, dass zwei neue Kindergärten benötigt werden. Diese sollen auf dem Areal erstellt werden und sind im Bebauungsplan vorgegeben. Darüber hinaus geht der Regierungsrat davon aus, dass ein weiterer Klassenzug von der ersten bis zur sechsten Primarklasse gefüllt werden wird. Dieser Bedarf könne in den bestehenden Schulen gedeckt werden. In Erwägung gezogen wird die Weiternutzung der temporären Bauten beim Schulhaus Wasgenring. Der Bau einer neuen Schule ist aufgrund der erwarteten Anzahl Kinder auf dem Areal nicht angezeigt. In erster Linie sollen die Kapazitäten an den bestehenden Schulen ausgeschöpft werden, da dort jeweils nur zusätzliche Klassenzimmer benötigt werden, während die restliche Infrastruktur vorhanden ist. Darüber hinaus wird sich erst zeigen, ob die Anzahl Kinder nachhaltig steigen wird oder ob der Bedarf in einigen Jahren bereits wieder zurückgehen wird.

3.5 Umnutzung des bestehenden Hauptbaus des Felix Platter-Spitals

Aufgrund der Einigung mit dem Heimatschutz und der Freiwilligen Basler Denkmalpflege bleibt der Hauptbau des Felix Platter-Spitals bestehen, darf aber zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die Kommission konnte sich aufgrund von weitergehenden Informationen durch das Departement davon überzeugen, dass sich das Gebäude aufgrund seiner Struktur tatsächlich mit verhältnismässigem Aufwand für eine Umnutzung eignet. Die Erschliessungen des Gebäudes eignen sich sowohl für grössere als auch für kleinere Wohneinheiten. Auch die Erdbebenertüchtigung ist mit verhältnismässig einfachen Massnahmen realisierbar.

4. Änderungsantrag bezüglich Anpassungskompetenz

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat einstimmig die folgende Änderung des Bebauungsplans:

Streichung von Ziffer 3:

~~„Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.“~~

Die entsprechende Klausel hat nur in einstufigen Bebauungsplänen eine Berechtigung, da sie dem zuständigen Bau- und Verkehrsdepartement eine gewisse Flexibilität für kleinere, die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigende Anpassungen gibt. Vorliegend wird der Regierungsrat zu einem späteren Zeitpunkt selbst einen detaillierten Bebauungsplan zweiter Stufe erlassen. Es ist kein Fall denkbar, in dem eine Änderung an dem vom Grossen Rat erlassenen Bebauungsplan ohne weiteren Beschluss des Grossen Rates nötig oder sinnvoll erschiene. Der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements hat der BRK signalisiert, dass der Regierungsrat mit diesem Streichungsantrag einverstanden ist.

5. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig bei einer Enthaltung, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 31. August 2016 einstimmig bei einer Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Areal Felix Platter; Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Abweisung von Einsprachen sowie Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, und §§ 26 und 51 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997² sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.0390.01 vom 12. April 2016 und in den Bericht Nr. 16.0390.02 der Bau- und Raumplanungskommission vom 31. August 2016, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'900 des Planungsamtes vom 12. November 2015 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'898 des Planungsamtes vom 12. November 2015 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 Für den Planungssperimeter wird ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren festgesetzt. In einem ersten Schritt werden folgende Rahmenvorgaben für die zweite Bebauungsplanstufe verbindlich erklärt:
 - a) Die Detail-Parameter der städtebaulichen Konzeption werden auf der Grundlage eines Varianzverfahrens bestimmt.
 - b) Gestützt auf das Ergebnis des Varianzverfahrens können bis maximal 68'000m² Bruttogeschossfläche, bis zu 8 Vollgeschosse sowie Wand- und Gebäudehöhen bis maximal 27m zugelassen werden. Bei 8 Vollgeschossen sind keine Dachgeschosse zulässig.
 - c) Der Wohnanteil beträgt mindestens 80%.
 - d) Es ist ausreichend Raum für mindestens zwei Kindergärten mit zugehörigen Freiflächen vorzusehen.
 - e) Innerhalb des Planungssperimeters sind durchgehende öffentlich zugängliche Wegverbindungen und Flächen vorzusehen, welche die Einbettung in die umgebenden Quartiere unterstützen.
 - f) Die Anordnung und die Gestaltung von Freiräumen berücksichtigen auch die naturräumliche Vernetzung zwischen dem Bachgrabengebiet und dem Kannenfeldpark.
 - 2.2 Der zur Realisierung von Bauvorhaben notwendige Bebauungsplan zweiter Stufe mit der detaillierten Bau- und Nutzungsordnung wird vom Regierungsrat erlassen. Er kann im Rahmen der Bestimmungen von Ziff. 2.1 insbesondere beinhalten: Die definitive zulässige bauliche Ausnutzung mit Festsetzungen zu Lage und Ausmass von Bauten, Nutzungen und Freiräumen, Festsetzungen zur Sicherung der funktionalen, gestalterischen und ökologischen Qualität von Bauten und Freiräumen, Festsetzungen zur Ausweisung von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen sowie zur inneren Erschliessung und Parkierung.

III. Abweisung der Einsprachen

Die gegen die genannten Nutzungsplanmassnahmen eingegangenen Einsprachen, die im Ratschlag aufgeführt sind, werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

¹ SG 730.100

² SG 600.100

IV. Widmung

Eine Fläche der Parzelle 1689 in Sektion 2 von rund 34'000m² (Geviert Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse und Hegenheimerstrasse) und die Gebäude Ensisheimerstrasse 2, 4, 6, 8, 14, Hegenheimerstrasse 166 inkl. Hauptgebäude und Schwesternhäuser sind vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu übertragen. (Inkraftsetzung per 1. Juli 2018)

V. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden 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 dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, 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.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=16.0390>