



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

**06.1493.01**

BD/P061493  
Basel, 20. September 2006

Regierungsratsbeschluss  
vom 19. September 2006

## Ratschlag

### Zwingerstrasse 25, Basel

**Festsetzung eines Bebauungsplans für die Liegenschaft Zwingerstrasse 25**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begehren</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Erläuterungen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Erschliessung .....	4
3.2 Aussenraum .....	4
3.3 Nutzungsangebot .....	4
3.4 Bebauungsplan .....	5
3.5 Vorschriften zum Bebauungsplan .....	6
3.6 Mehrwertabgabe .....	7
<b>4. Auflage- und Einspracheverfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Abwägung raumwirksamer Interessen</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Antrag</b> .....	<b>8</b>

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, folgende nutzungsplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit dem Umnutzungsvorhaben für die Liegenschaft Zwingerstrasse 25 auf der Parzelle 1748 in Sektion 4 des Grundbuchs Basel zu genehmigen, namentlich die Festsetzung eines Bebauungsplans.

Ausgelöst wurde die Planungsmassnahme durch den Liegenschaftserwerb der heutigen Grundeigentümerin von der Swisscom, welche das Gebäude nur noch in wenigen Teilbereichen nutzt. Diverse Räumlichkeiten sind heute untervermietet, ein weitgehender Teil ist brachliegend und bietet sich für eine Umnutzung zu Wohnräumen geradezu an. Das Baudepartement hat sich gegenüber dem Antrag der Bauherrschaft vom 28. Februar 2006 positiv geäussert und das nötige Planungsverfahren eingeleitet.

## 2. Ausgangslage

Die Nachfrage nach grosszügigen Stadtwohnungen mit vier bis fünf Zimmern ist gemäss dem Bericht von Logis Bâle vom Februar 2005 in der Stadt Basel gross. Dies hat auch die diesjährige "Immofoire" klar gezeigt. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Aufwertung von Quartieren als Anreiz für Wohnungsbau ist zurzeit ein Schwerpunktthema der Regierung und des Grossen Rates. Da drei Viertel von den über 100'000 bestehenden Wohnungen in Basel weniger als vier Zimmer aufweisen, will der Regierungsrat den Bau von grösseren Wohnungen fördern, insbesondere mit dem Programm "5'000 Wohnungen für Basel in den nächsten zehn Jahren".

Die Liegenschaft an der Zwingerstrasse 25 weist aufgrund von Untersuchungen der Projektverfasser ein hohes Potential auf, um einen substantiellen Beitrag an die oben erwähnten Ziele zu leisten. Die attraktive Lage an einer ruhigen Seitenstrasse der belebten Einkaufsmeile Güterstrasse macht das Objekt für Wohnbau-Investitionen sehr interessant. Mit dem geplanten Stadtumbau im Bereich der neuen Bahnhof-Passerelle und der bevorstehenden Aufwertung der Güterstrasse erfährt das Quartier eine Stärkung der inneren Strukturen. Projekte, wie die wegweisende Umnutzung des ehemaligen Sulzer-Areals zwischen Dornacher- und Gundeldingerstrasse zum Gundeldinger-Feld, hatten Initialwirkung auf die Aufwertung von ungenutzten Arealen wie auch dem in der Endbauphase stehende Falkensteiner-Park. In diesem Kontext steht auch das vorliegende Vorhaben und wird einen weiteren Beitrag zur Aufwertung des Gundeldingerquartiers leisten.

Die Baustruktur der beiden Gebäude ist sehr massiv, was im ersten Moment grössere Veränderungen unwahrscheinlich erscheinen lässt. Dank der Stützenbauweise und der hohen Tragfähigkeit der Geschossdecken eignen sich die Volumen ausgesprochen gut für den Einbau grosszügiger Wohnungsgrundrisse.

### **3. Erläuterungen**

Die Rahmenbedingungen sowie die notwendigen planerischen Massnahmen für die Umnutzung der Liegenschaft Zwingerstrasse 25 werden nachfolgend erläutert. Die beiliegenden Pläne mit dem IST-Zustand und dem geplanten Umnutzungsprojekt sowie den Fotomontagen und dem Modell dienen zum besseren Verständnis der Erläuterungen.

#### **3.1 Erschliessung**

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den baulichen Ressourcen sollen alle bestehenden Treppenhäuser und Liftkerne weiter genutzt werden. Die künftige Wohnnutzung benötigt jedoch zusätzliche Erschliessungselemente, welche in Form von neuen Laubengängen und Treppentürmen vor die bestehenden Fassaden gestellt werden. Fussgängerbereiche und Zufahrten zu den beiden Autoeinstellhallen (Erdgeschoss und 1. Untergeschoss) werden klar getrennt. Nach der Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen auf privatem Grund (PPV) vom 22. Dezember 1992 können 45 Parkplätze erstellt werden. Sowohl im Erdgeschoss (gedeckt und ungedeckt) als auch im 1. Untergeschoss stehen genügend Abstellflächen für Velos zur Verfügung.

#### **3.2 Aussenraum**

Der heute als Parkraum genutzte Innenhof soll als begrünte Freiraumfläche mit Spielplatznutzung den künftigen Bewohner und Bewohnerinnen dienen. Die Decke über dem 1. Untergeschoss wird mit einer Vegetationsschicht überdeckt, zusätzlich sollen zwei Baumreihen parallel zu den Gebäuden erstellt werden. Die Dicke der durchwurzelbaren Erdschicht im Bereich der Bäume wird mindestens 1.0 m betragen, damit die Wurzelbildung gewährleistet werden kann. Durch diese Aufwertung gewinnt die gesamte Anlage an Attraktivität und trägt zu einem angenehmen Aussenklima bei (Sonnen- und Hitzeschutz im Sommer). Durch diese Qualitätssteigerung im Hofbereich würde auch die Möglichkeit bestehen, die vorgesehenen Parkplätze im Erdgeschoss des Hofgebäudes durch Ateliers bzw. Dienstleistungsflächen zu ersetzen.

#### **3.3 Nutzungsangebot**

Die Umnutzung der Liegenschaft Zwingerstrasse 25 von Büro- zu Wohnraum richtet sich auf einen ausgewogenen Wohnungsmix mit drei bis fünf Zimmern und auch Lofts aus, wobei familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen überwiegen. Alle Wohnzimmer werden gegen den neu begrünten Innenhof gerichtet und mit einer durchgehenden Balkonschicht ausgestattet. Im Hinterhaus sollen nebst zwei endständigen Lofts auch Maisonettewohnungen entstehen. Im Vorderhaus besteht eine Zone mit einer Raumhöhe von ca. vier Metern, welche sich sowohl für anspruchsvolles Wohnen als auch für Grafikateliers bestens nutzen lässt. Die 35 Wohnungen setzen sich folgendermassen zusammen: zwei 2 ½ - Zimmer-Wohnungen, sechs 3 ½ - Zimmer-Wohnungen, zwanzig 4 ½ - Zimmer-Wohnungen, fünf 5 ½ - Zimmer-Wohnungen und zwei Lofts.

Als Konsequenz der aussen liegenden neuen Erschliessungen kann die vorhandene Bruttogeschossfläche (BGF) vollumfänglich für Wohnflächen und eine zweckmässige, ökonomische Grundrissgestaltung verwendet werden.

Die Swisscom AG wird voraussichtlich im Vorderhaus Teilbereiche des Erdgeschosses sowie Teile des 1. Untergeschosses für ihren Bedarf nutzen. Insgesamt stehen noch rund 600 m<sup>2</sup> für Büronutzungen und ca. 300 m<sup>2</sup> für Lagerflächen zur Verfügung.

### 3.4 Bebauungsplan

Mit der Umnutzung der Liegenschaft Zwingerstrasse 25 wird die bestehende BGF durch die zusätzlichen Erschliessungsflächen erhöht. Es geht dabei um rund 550 m<sup>2</sup> BGF, für welche ein Bebauungsplan erforderlich wird. Ebenso für die strassenseitig geplanten Dachaufbauten, welche den Lichteinfallswinkel zu den gegenüberliegenden Nachbarliegenschaften partiell nicht einhalten können. Obwohl die bestehende Liegenschaft eine grössere Fassadenhöhe hat als zonenrechtlich möglich, ist der Lichteinfallswinkel gegenüber der Nachbarschaft entlang der Zwingerstrasse durch das heutige Gebäudeprofil weiterhin eingehalten.

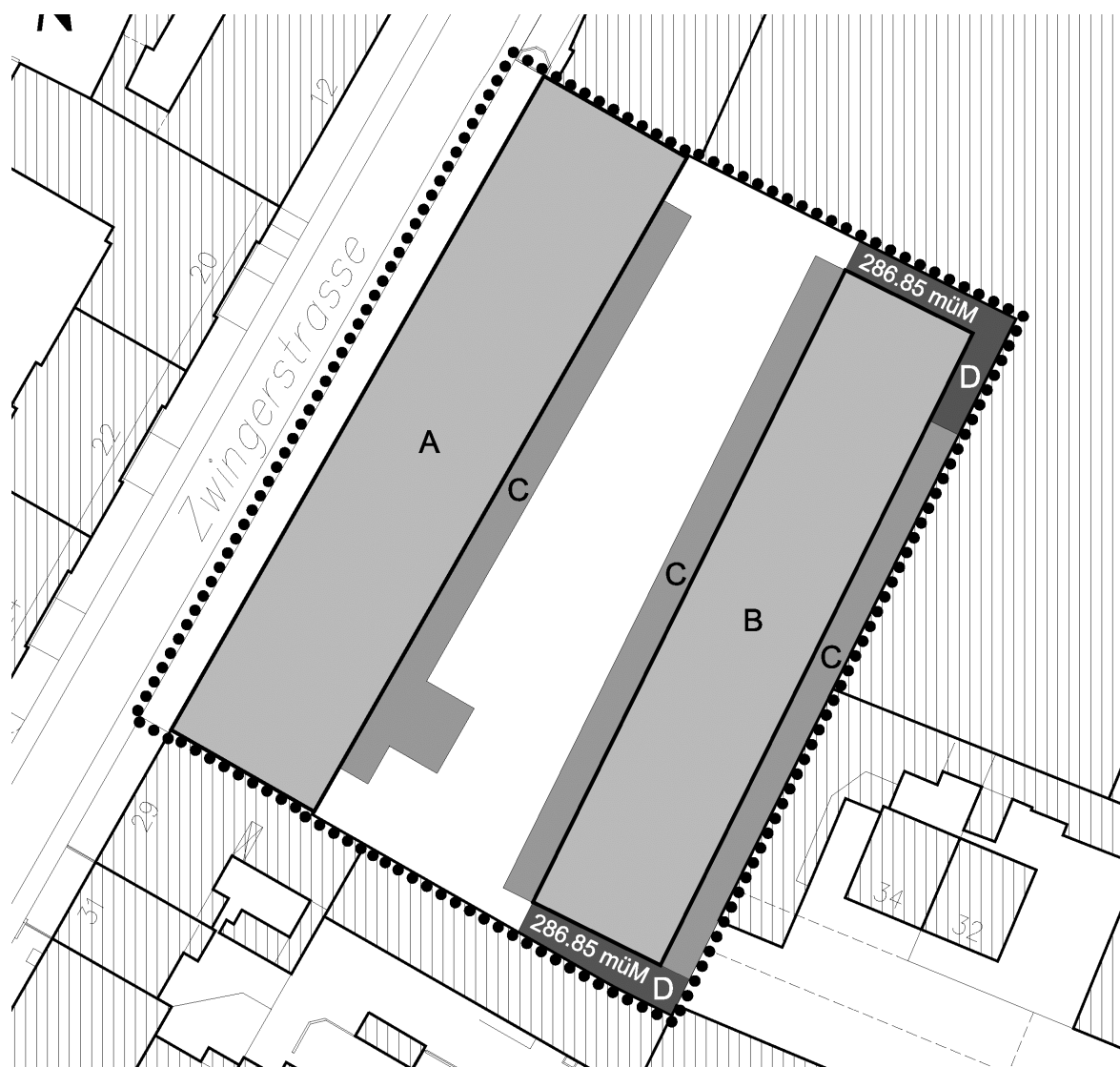


Abb. 1: Plan-Nr. 13'189. Bebauungsplan: Situation. (kein Massstab, Plan genordet)

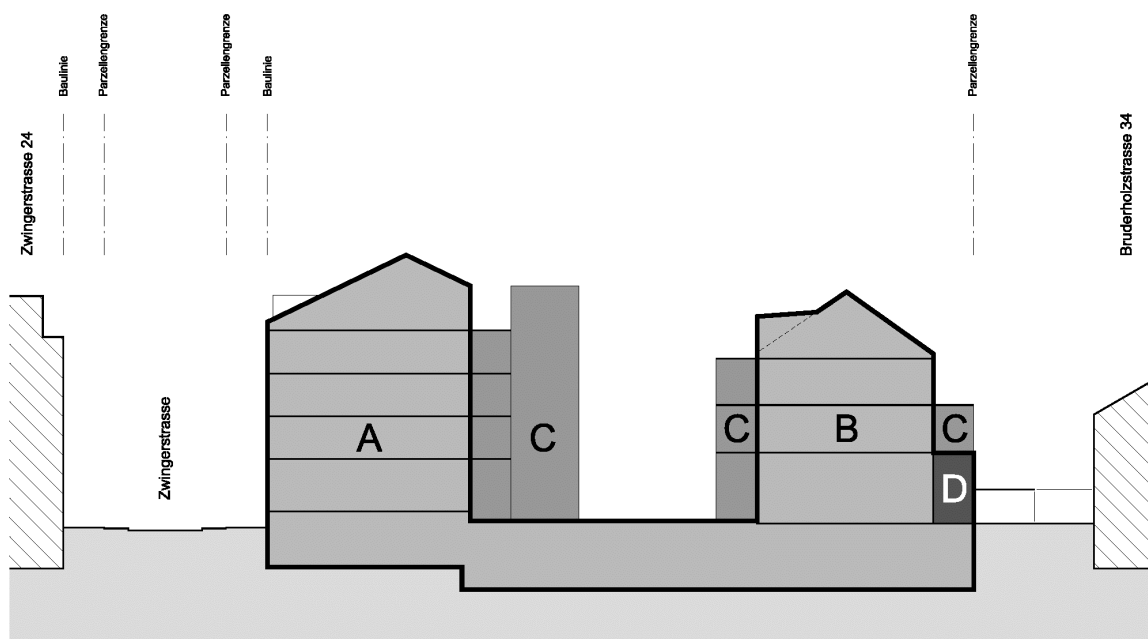


Abb. 2: Plan-Nr. 13'189. Bebauungsplan: Schnitt. (kein Massstab)

### 3.5 Vorschriften zum Bebauungsplan

Um die geplante Überbauung realisieren zu können, müssen folgende Vorschriften zum Bebauungsplan vom Grossen Rat festgesetzt werden:

1. *Bestandteil des Überbauungsplans bilden namentlich die dargestellten Mantellinien der Baubereiche A, B, und C und D sowie die Höhenkoten und die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF).*

Die Baubereiche A und B bezeichnen die beiden bestehenden Gebäude. Der Baubereich C bezeichnet die neuen zusätzlichen Flächen für die Erschliessung und die privaten Aussenräume (Balkone). Der Baubereich D bezeichnet die erdgeschossige Ausdehnung des bestehenden Hinterhauses und ist durch die maximale Gebäudehöhe auf seine heutige Lage fixiert.

2. *In den Baubereichen A, B, C und D sind zwei Gebäude mit höchstens 8'500 m<sup>2</sup> BGF für Wohnnutzungen zulässig, wovon maximal 2'200 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungsnutzungen.*

Die bestehenden Gebäude beanspruchen heute bereits eine BGF von über 7'950 m<sup>2</sup>. Mit der maximalen Beschränkung auf 8'500 m<sup>2</sup> BGF wird sichergestellt, dass damit die aussenliegenden Erschliessungsflächen realisiert werden können. Von den 8'500 m<sup>2</sup> BGF stehen rund 2'200 m<sup>2</sup> für die erdgeschossigen Dienstleistungs- und Nebennutzungen zur Verfügung. Im Erdgeschoss des Hinterhauses sind zum heutigen Zeitpunkt Parkplätze und Kellerräume für die künftigen Mieter und Mieterinnen vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit diese

Fläche ausschliesslich für Dienstleistungs-, aber selbstverständlich auch für Wohnnutzungen zu verwenden.

3. *Die Baubereiche A und B bezeichnen die bestehenden Gebäudehüllen. Der Baubereich C dient der Erschliessung und als privater Aussenraum (Balkone). Der Baubereich D hat eine maximale Gebäudehöhe von 286.85 m.ü.M. und muss extensiv begrünt werden.*

Die Höheneinschränkung des Baubereiches D sichert den gegenwärtigen baulichen Zustand des Hinterhauses und fordert gegenüber dem Bestand eine extensive Begrünung des Flachdachs. Der Baubereich D kann aufgrund der baugesetzlichen Bestimmungen nicht als privater Aussenraum genutzt werden.

4. *Die Dachaufbauten entlang der Zwingerstrasse dürfen, sofern sie den übrigen baurechtlichen Vorgaben entsprechen, den erforderlichen Lichteinfallswinkel überschreiten.*

Das bestehende Gebäudeprofil der strassenseitigen Fassade überschreitet einerseits das zulässige Zonenprofil, hält andererseits knapp den erforderlichen Lichteinfallswinkel ein. Das Lichtraumprofil wird durch die einzelnen Dachaufbauten (Dachfenster) jeweils minimal und partiell überschritten, ohne wirklich nutzungseinschränkend auf die Nachbarliegenschaften einzuwirken.

5. *Die Dicke der durchwurzelbaren Erdschicht muss im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1.0 m betragen.*

Damit wird die minimal erforderliche Humusschicht für Baumbepflanzungen gewährleistet.

6. *Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.*

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

### **3.6 Mehrwertabgabe**

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Baudepartement.

## **4. Auflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planaufgabe der Entwürfe des Bebauungsplans inklusive Vorschriften fand von Montag, 12. Juni bis Dienstag, 11. Juli 2006 im Hochbau- und Planungsamt statt.

Als Bestandteil der Auflage wurde auch eine Rechtsmittelbelehrung aufgelegt.

Gemäss § 110 des Bau- und Planungsgesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 17. November 1999 können im Planauflageverfahren von den Berechtigten Einsprachen und von jedermann Bemerkungen eingereicht werden.

Im Rahmen des Auflageverfahrens sind keine Einsprachen eingegangen.

## 5. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch 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); diese können aus den Kapiteln 3 und 4 entnommen werden.

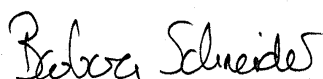
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 4 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

## 6. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider  
Präsidentin



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber

### Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan Nr. 13'189



## Grossratsbeschluss

betreffend

### Festsetzung eines Bebauungsplans für die Liegenschaft Zwingerstrasse 25

(vom **[Hier Datum eingeben]**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 97, 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> und nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. **[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben]** der **[Hier GR-Kommission eingeben]**-Kommission, beschliesst:

#### I. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'189 des Hochbau- und Planungsamts vom 3. Mai 2006 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1 Bestandteil des Überbauungsplans bilden namentlich die dargestellten Mantellinien der Baubereiche A, B, und C und D sowie die Höhenkoten und die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF).
  - 2.2 In den Baubereichen A, B, C und D sind zwei Gebäude mit höchstens 8'500 m<sup>2</sup> BGF für Wohnnutzungen zulässig, wovon maximal 2'200 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungsnutzungen.
  - 2.3 Die Baubereiche A und B bezeichnen die bestehenden Gebäudehüllen. Der Baubereich C dient der Erschliessung und als privater Aussenraum (Balkone). Der Baubereich D hat eine maximale Gebäudehöhe von 286.85 m.ü.M. und muss extensiv begrünt werden.
  - 2.4 Die Dachaufbauten entlang der Zwingerstrasse dürfen, sofern sie den übrigen baurechtlichen Vorgaben entsprechen, den erforderlichen Lichteinfallswinkel überschreiten.
  - 2.5 Die Dicke der durchwurzelbaren Erdschicht muss im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1.0 m betragen.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und von seinen Bauvorschriften zuzulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

#### II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

---

<sup>1</sup> SG 730.100

Gegen diesen Beschluss kann an das Verwaltungsgericht rekuriert werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt schriftlich beim Verwaltungsgericht anzumelden; innert 30 Tagen, vom Publikationsdatum an gerechnet, ist die schriftliche Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge 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.

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.