



# Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

## Beschluss

Nr. **14/12/08G**  
Vom **19.03.2014**  
P131290

## Ratschlag Areal Aeschengraben

---

13.1290.02, Bericht der BRK vom 18.02.2014

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> sowie auf § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991<sup>2</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 13.1290.01 vom 27. August 2013 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 13.1290.02 vom 18. Februar 2014, beschliesst:

### I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'704 des Planungsamtes vom 14. Dezember 2012 wird verbindlich erklärt.

### II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'702 des Planungsamtes vom 14. Dezember 2012 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1. Baubereiche A & B
    - a. Im Baubereich A ist ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 87m (363m ü. M.) 24 Geschossen und einer maximalen BGF von 24'600m<sup>2</sup> zulässig. Zur architektonischen und funktionalen Auszeichnung des obersten Geschosses ist unter der Voraussetzung einer besonders hochwertigen Gestaltung ein Spielraum in der Höhe von zusätzlichen 2m zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.

---

<sup>1</sup> SG 730.150.

<sup>2</sup> SG 780.100.

- b. Im Baubereich B ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34m (311m ü. M.) 8 Geschossen und einer maximalen BGF von 12'100 m<sup>2</sup> zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.
- c. Die Fassaden in den Baufeldern A und B müssen durch die an den Pflichtbaulinien stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Gegen die Pflichtbaulinien dürfen die Erdgeschosse zurückversetzt ausgebildet werden.
- d. Im Baubereich A darf das Gebäude die Pflichtbaulinie entlang des Aeschengrabens bis zu einer Höhe von 21m um maximal 5m überschreiten. Das Erdgeschoss darf die Pflichtbaulinie nicht überschreiten. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Auskrugung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Auskrugung notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.
- e. Unmittelbar nach der Fertigstellung und Freigabe des Gebäudes im Baufeld A ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich der Fläche F zu beginnen und der öffentliche Platz gemäss lit. g dieser Vorschriften zu realisieren. Danach ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich des Baufelds B zu beginnen und das Gebäude gemäss lit. b dieser Vorschriften zu realisieren. Ab dem Zeitpunkt der Freigabe des Gebäudes im Baufeld A wird der Bestandesschutz für die hier beschriebenen abzubrechenden Gebäudeteile im Bereich der Fläche F und Baufeld B aufgehoben.

## 2.2. Bereich C

- f. Im Baufeld C ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 42m (318m ü. M.) 10 Geschossen und einer maximalen BGF von 13'200 m<sup>2</sup> zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Eine von diesen Vorschriften bezüglich Baufeld, Gebäudehöhe, Geschoszahl abweichende Bebauung ist in einem Bebauungsplan 2. Stufe durch den Regierungsrat zu beschliessen.

## 2.3. Fläche F

- g. Die Fläche F ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens als öffentlicher Platz zu gestalten. Oberirdisch dürfen nur der Erschliessung und der Ausstattung des Platzes dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen. Die Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der zuständigen Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

## 2.4. Allgemeines

- h. Zulässige Nutzungen sind Dienstleistung, Wohnen (Hotel) und Gastronomie. Verkaufsnutzungen sind zulässig, sofern sie untergeordnet sind. Das Gebäude im Baufeld A muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotel) von 50% aufweisen.
- i. Dachgeschosse sind ausgeschlossen.

- j. Innerhalb des Planungsperimeters müssen Gebäude zueinander keinen Lichteinfallswinkel aber einen minimalen Abstand von 6m einhalten. Gegen Gebäude ausserhalb des Planungsperimeters ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Baufeld A muss gegen die Liegenschaft Aeschengraben 21 keinen Lichteinfallswinkel einhalten.
  - k. Die Erschliessung der unterirdischen Autoeinstellhalle darf nur über den im Plan dargestellten Punkt erfolgen. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
  - l. In dem im Plan dargestellten Bereich sind unterirdische Verbindungen zur Erschliessung der Autoeinstellhalle auf dem Nachbargrundstück zulässig. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Verbindung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Verbindungen notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.
  - m. Die vom Grossen Rat am 22. Dezember 1977 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 119 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

### **III. Abweisung von Einsprachen**

Von den im Ratschlag Nr. 13.1290 in Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen bleibt nach dem Rückzug der Einsprache von Eigentümerinnen einer Nachbarliegenschaft nur noch die Einsprache des VCS übrig. Diese Einsprache ist, sofern überhaupt darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

### **IV. 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.

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 der Zustellung dieses Beschlusses 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.