

#### An den Grossen Rat

14.1588.01

BVD/P141588

Basel, 19. November 2014

Regierungsratsbeschluss vom 18. November 2014

# Ratschlag

"Areal Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ)"

Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Nauenstrasse, Gartenstrasse, Heumattstrasse (Areal BIZ) sowie Einschränkung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 130

# Inhalt

1.	Beg	ehren	3			
2.	Aus	gangslage	3			
3.	Erläuterungen					
	3.1	Planungsperimeter				
	3.2	Entwicklungsziele	5			
	3.3	Variantenstudium	5			
	3.4	Bebauungskonzept / Etappierung	6			
	3.5	Parkierung , Erschliessung	6			
	3.6	Bäume	7			
	3.7	Nachhaltigkeit	7			
	3.8	Denkmalpflegerische Einschätzung	8			
	3.9	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung	8			
	3.10	Hochhauskonzept	9			
	3.11	Schattenwurf	g			
4.	Nutzungsplanerische Massnahmen					
	4.1	Bestehendes Recht				
	4.2	Neue Zonierung	11			
	4.3	Neuer Bebauungsplan	12			
	4.4	Lärmempfindlichkeitsstufenplan	15			
	4.5	Bau- und Strassenlinien	15			
	4.6	Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge	15			
5.	Aufl	age- und Einspracheverfahren	16			
6.	Abw	rägung raumwirksamer Interessen	16			
7	Δntr	ran	16			

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Nauenstrasse, Gartenstrasse, Heumattstrasse (Areal BIZ) sowie Einschränkung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 130 zu genehmigen. Die nutzungsplanerischen Massnahmen geben der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) die Sicherheit, über die für ihre langfristige Entwicklung notwendige Geschossfläche auf ihrem Areal beim Bahnhof SBB zu verfügen und in für sie geeigneter Weise realisieren zu können. Auf der anderen Seite haben der Kanton und die Anrainer die Möglichkeit, sich über die vorgeschriebenen weiteren Verfahrensschritte auch weiterhin in die Entwicklung einbringen zu können.

### 2. Ausgangslage

Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) ist eine durch völkerrechtlichen Vertrag errichtete internationale Organisation mit Sitz in Basel. Sie betreibt neben ihrem Hauptsitz eine Vertretung in Hongkong und in Mexico-City. Die BIZ beschäftigt weltweit rund 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 56 Ländern, von denen über 600 in Basel beschäftigt sind. Sie ist eine internationale Organisation für Zentralbanken und Währungsbehörden mit gegenwärtig 60 Mitgliedern; bereits 1930 gegründet, ist sie die älteste internationale Finanzorganisation der Welt.



Abb. 1: Archivfoto. Bildmitte: Hilton. Dahinter: BIZ-Hochhaus. Fertigstellung 1976.

Die Aufgabe der BIZ ist es, die Zentralbanken in der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen, die internationale Zusammenarbeit in diesem Bereich zu fördern und den Zentralbanken als Bank für ihre Währungsreserven zu dienen. Dadurch übernimmt die BIZ eine wichtige Funktion im internationalen öffentlichen Interesse.

Die BIZ unterstützt die internationale Zusammenarbeit von Zentralbanken und Finanzaufsichtsinstanzen durch die Organisation von Tagungen und Zusammenkünften sowie durch den sogenannten "Basler Prozess". Im Rahmen des "Basler Prozesses" beherbergt die BIZ internationale Ausschüsse und normsetzende Instanzen (wie z. B. den für das Regelwerk "Basel III" bekannten Basler Ausschuss für Bankenaufsicht) und unterstützt und fördert deren Arbeit auf effiziente und kostengünstige Weise.

Neben den alle zwei Monate stattfindenden Sitzungen des Verwaltungsrats der BIZ, der sich aus Zentralbankgouverneuren zusammensetzt, ist sie regelmässig Gastgeberin für Konferenzen und Tagungen, zu denen Vertreterinnen und Vertreter von Zentralbanken, aus dem öffentlichen und privaten Sektor und aus der Wissenschaft eingeladen werden. Gegenwärtig treffen sich in diesem Rahmen jedes Jahr über 5'000 Teilnehmende an von der BIZ organisierten Veranstaltungen.

Die zunehmende Tagungs- und Konferenztätigkeit führt, neben dem stetigen Personalanstieg, zu einem stetig wachsenden Raumbedarf. Nebst dem bekannten BIZ-Turm am Centralbahnplatz ist die Bank seit 1998 zusätzlich Eigentümerin des markanten Gebäudes von Mario Botta am Aeschenplatz 1. Die BIZ stösst nun, rund 15 Jahre nach Bezug des Botta-Baus am Aeschenplatz, wieder an räumliche Kapazitätsgrenzen und plant einen Ausbau des Hauptsitzes beim Bahnhof SBB.

Abgesehen vom steigenden Raumbedarf plant die BIZ – auch aus Sicherheitsüberlegungen – die Arbeitsplätze am Aeschenplatz mittel- bis langfristig wieder am Hauptsitz zusammenzufassen. Diesen Entwicklungsabsichten kommt entgegen, dass die BIZ Mitte 2013 die letzte sich noch in fremdem Besitz befindende Liegenschaft im Geviert Nauenstrasse / Gartenstrasse / Centralbahnstrasse / Heumattstrasse kaufen konnte. Diese Bündelung ermöglicht es, eine umfassende städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtareals anzustossen.

Dieses Vorhaben ist auch Ausdruck der engen Beziehung der BIZ zur Stadt Basel und ihres Engagements für die Stadt. Basel soll der Standort der BIZ bleiben. Als eine der wichtigsten globalen Finanzinstitutionen nimmt die BIZ nicht nur einen bedeutenden Platz auf der Landkarte des internationalen Finanzwesens ein, sondern bringt auch jedes Jahr Tausende wichtiger Besucherinnen und Besucher – darunter die einflussreichsten Zentralbankpräsidenten der Welt – nach Basel.

Für die städtebaulichen und architektonischen Fragen wird die BIZ von Herzog & De Meuron unterstützt. Gestützt auf deren städtebauliches Konzept werden in einem ersten Schritt die baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Areal bereinigt und so die für die Entwicklung nötige Rechtssicherheit geschaffen. Dazu sind eine Zonenänderung, die teilweise Aufhebung von zwei Bebauungsplänen und ein neuer Bebauungsplan notwendig.

# 3. Erläuterungen

#### 3.1 Planungsperimeter



Abb. 2: Ausschnitt Stadtplan, 2014. Blau: Areal BIZ.

Der Planungsperimeter umfasst zwei Parzellen (4/338 und 4/780) mit einer Fläche von insgesamt 9'540 m² (518 m² und 9'022 m²). Beide Parzellen befinden sich im Eigentum der BIZ. Auf dem Areal befinden sich neben dem BIZ-Turm einige Bürogebäude.

#### 3.2 Entwicklungsziele

In den letzten zehn Jahren stieg der Bedarf an Arbeitsplätzen und Sitzungsräumen stetig. Die BIZ geht davon aus, dass sich dieser Trend in den nächsten 20 bis 30 Jahren fortsetzen wird. Um diesen wachsenden Bedarf aufzufangen hat die BIZ bereits Massnahmen getroffen, indem sie die Nutzung der bestehenden Räume optimiert hat. Die Möglichkeiten einer weiteren Optimierung sind jetzt allerdings ausgeschöpft.

Von den Blockrandbauten entlang der Centralbahnstrasse / Gartenstrasse können einige nur teilweise genutzt werden, da sie elementare Sicherheitsmängel oder strukturelle Unzulänglichkeiten aufweisen. Zudem müsste die Erdbebensicherheit verbessert werden.

Da sich jetzt alle Parzellen im Geviert um den BIZ-Turm im Eigentum der BIZ befinden, ist eine umfassende Weiterentwicklung des Gesamtareals inklusive der heute schlecht nutzbaren Gebäude entlang der Centralbahnstrasse / Gartenstrasse möglich.

Für die BIZ ist es wesentlich, die für die Weiterentwicklung und damit das Decken des wachsenden Raumbedarfs notwendige Rechtssicherheit zu erhalten. Dies würde auch ihr langfristiges Engagement für den Standort Basel erhärten. Zu diesem Zweck ist ein Ersatz der heute bestehenden Bebauungspläne Nr. 108 (1971) und Nr. 130 (1987) durch einen neuen, das gesamte Areal umfassenden Bebauungsplan sowie eine Zonenänderung notwendig.

#### 3.2.1 Raumbedarf

Die BIZ nimmt als Planungshypothese an, dass sich das Wachstum der Arbeitsplätze kontinuierlich fortsetzt. Diese Prognose führt zu einem Flächenbedarf von insgesamt 68'000 m² BGF für die nächsten 20 bis 30 Jahre, was einem Mehrbedarf von rund 38'000 m² entspricht. Diesem Wert liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Erhöhung des Personalbestands und damit Mehrbedarf an Büros, an Räumlichkeiten für eine Cafeteria, an Einrichtungen für interne Sitzungen von unterschiedlicher Grösse und Form etc. entsprechend den zunehmenden Aufgaben und Funktionen der BIZ;
- Konsolidierung des gesamten Personalbestands in Basel an einem einzigen Standort (Rückführung des Personals vom Aeschenplatz an den Centralbahnplatz);
- Raumbedarf für die logistische Unterstützung von Anlässen und die Bewirtung von Sitzungen;
- Entsprechende Vergrösserung der Infrastrukturbereiche wie Eingangshalle, Anlieferung, IT etc.

Die BIZ beabsichtigt, in diesem Planungshorizont ihr charakteristisches Turmgebäude am Centralbahnplatz 2 weiterzunutzen. Die Blockrandbauten entlang der Centralbahnstrasse / Gartenstrasse müssen wegen der strukturellen Schwächen ersetzt werden.

#### 3.3 Variantenstudium

Bereits Mitte der 1990er Jahre hatte die BIZ Erweiterungsoptionen auf dem Areal mit einem Varianzverfahren untersucht. Das Resultat des Wettbewerbs war eine flache dreigeschossige Erweiterung über das gesamte Geviert. Die baurechtliche Situation wie auch die damaligen Eigentumsverhältnisse im Geviert bewogen die Bank jedoch dazu, anstelle des Ausbaus auf dem Areal den Botta-Bau am Aeschenplatz 1 zu erwerben und zu beziehen.

Seit 2011 hat die BIZ im Hinblick auf den sich erneut abzeichnenden Raumbedarf verschiedene Szenarien mit Unterstützung von Herzog & de Meuron durchgespielt. Das Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) hat die Planungsschritte begleitet und die BIZ bei der Suche nach einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie unterstützt. Dabei stellte sich insbesondere die Frage, ob eine Weiterentwicklung im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne, die noch ein gewisses Flächenpotential aufweisen, möglich wäre und den Bedürfnissen der BIZ genügen würde.

In diesem Prozess zeigte sich deutlich, dass die stetig wachsenden Bedürfnisse der BIZ nicht im Rahmen der geltenden Bauordnung verwirklicht werden können und eine Anpassung bzw. ein Ersatz der Bebauungspläne notwendig wird. Es wurde auch klar, dass nur mit dem Kauf aller Parzellen auf dem Geviert eine umfassende, betrieblich wie städtebaulich befriedigende Lösung möglich wird.

#### 3.4 Bebauungskonzept / Etappierung

Die benötigten 68'000 m² BGF setzen sich aus drei Teilen (Bestand, 1. Etappe und 2. Etappe) zusammen.

#### **Bestand**

Das bestehende Hochhaus der BIZ umfasst rund 24'000 m² Bruttogeschossfläche. Das Gebäude wurde bereits saniert und optimiert. Es soll im Planungshorizont (20-30 Jahre) weiter genutzt werden.

#### 1. Etappe "Basis"

In einem ersten Schritt ist ein das gesamte Areal (ohne BIZ-Turm) umfassendes horizontales Bauvolumen ("Basis") geplant. Die BIZ rechnet zurzeit mit einer Höhe zwischen 13,5 bis 18 m, bei drei bzw. vier Vollgeschossen und einer Grundfläche von rund 5'400 m². Das führt zu einer BGF zwischen 16'000 und 22'000 m². Die Fertigstellung ist in einem Zeitraum zwischen 8 und 10 Jahren geplant.

#### 2. Etappe "Zusätzliches Volumen"

In einem zweiten Schritt, der bezüglich Form und Grösse noch zu bestimmen ist, ist ein auf die Basis aufbauendes weiteres Volumen von maximal 28'000 m² vorgesehen. Höhe und Fussabdruck dieses zusätzlichen Volumens sind zwingend gestützt auf ein Varianzverfahren zu bestimmen. Mit der Realisierung ist in einem Zeitraum von 20 bis 25 Jahren zu rechnen. Die BIZ benötigt die Sicherheit, dieses zusätzliche Volumen in einer noch zu bestimmenden Form bei sich abzeichnenden Bedarf realisieren zu können.

#### 3.5 Parkierung, Erschliessung

Heute bestehen auf dem Areal insgesamt 288 Parkplätze, davon 273 im Bereich des BIZ-Turms und 15 unter dem Gebäude Centralbahnstrasse 21. Gestützt auf die Parkplatzverordnung, die VSS-Normen (Verein Schweizerischer Strassenfachleute), die zulässige BGF, die Nutzungsarten Büro und Konferenz und unter der Voraussetzung, dass die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden, sind im Vollausbau gemäss der vorliegenden Planung neu rund 320 Parkplätze zulässig.

Auf dem Areal bestehen 70 Veloabstellplätze. Mit den Ausbauschritten werden weitere überdachte Veloabstellplätze im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen sowohl oberirdisch als auch in den Untergeschossen erstellt werden.

Eine Verlegung des Anlieferbereichs (heute von der Garten- und der Heumattstrasse her) wird zwecks Integration in die neue Struktur ebenfalls erforderlich sein. Die Lage wird sich aber erst mit der konkreten Projektierung festigen. Dabei werden die Verkehrssituation im Umfeld und die Zufahrtsmöglichkeiten zum Geviert berücksichtigt werden müssen.

#### 3.6 Bäume

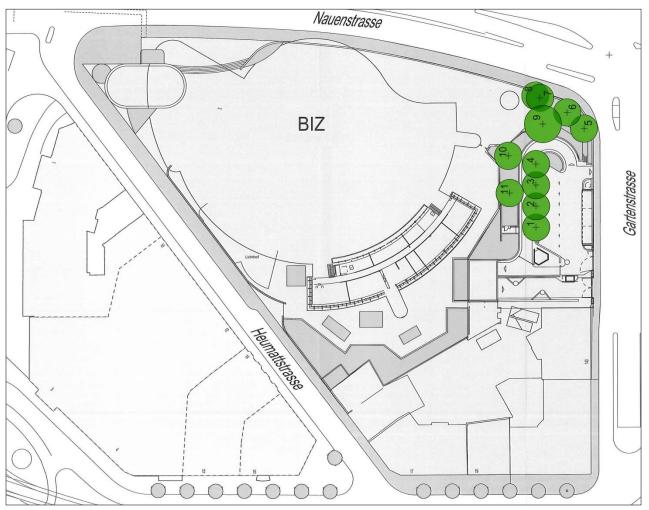


Abb. 3: Baumbestandesplan, Stand Januar 2014. Quelle: BIZ

Auf dem Areal stehen elf Bäume. Alle elf sind vom Stammumfang her gemäss Baumschutzgesetz geschützt (Umfang 1 m über Boden > 90 cm). Gemäss Baumschutzgesetz können Bäume gefällt werden, wenn in "Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint". Dies ist mit dem entsprechenden Fällgesuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen.

Das Ausbauvorhaben der BIZ hat noch nicht den Detailgrad erreicht, dass der Umgang mit dem geschützten Baumbestand schon genau geklärt werden könnte. Eine erste Einschätzung durch die Stadtgärtnerei hat gezeigt, dass die Bäume im Prinzip gefällt werden dürfen, dass aber ein angemessener Ersatz auf dem Areal erforderlich sein wird. Das Thema Baumschutz ist in der weiteren Entwicklung besonders zu beachten und weiter zu vertiefen.

#### 3.7 Nachhaltigkeit

Die BIZ setzt sich in ihrem gesamten Einflussbereich eine nachhaltige Entwicklung zum Ziel. Die BIZ orientiert sich dabei an den internationalen Vorgaben. In Bezug auf die Energieoptimierung ist die Bank bei der Überwachung und Optimierung der Ökobilanz im Einklang mit dem VfU (Verein für Umweltmanagement in Banken, Sparkassen und Versicherungen e.V.) aktiv und hat diesen Prozess seit 2009 formalisiert.

In Bezug auf die neuen Gebäude ist die BIZ bestrebt, eine nachhaltige Entwicklung in allen Einflussbereichen umzusetzen und ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirt-

schaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden zu finden. Dies bedeutet eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energieverbrauch, Baustoff-Ökologie, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild, Lebenszykluskosten und Nutzungsqualität.

#### 3.8 Denkmalpflegerische Einschätzung

Auf dem Areal der BIZ bestehen keine denkmalgeschützten oder inventarisierten Gebäude. Das Areal grenzt allerdings an inventarisierte Bauten (siehe Abb. 4) und insbesondere an den denkmalgeschützten Bahnhof SBB.



Abb. 4: Ausschnitt Stadtplan: Ortsbild- und Denkmalschutz. Quelle: http://www.stadtplan.bs.ch.

Das Thema Denkmalschutz bzw. der Einbezug der Umgebung gemäss § 19 des Gesetzes über den Denkmalschutz (Umgebungsschutz) sind in der weiteren Entwicklung besonders zu beachten und zu vertiefen.

# 3.9 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

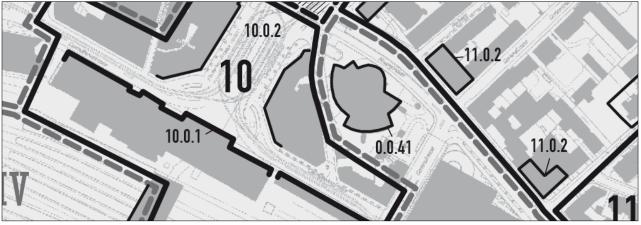


Abb. 5: Ausschnitt ISOS: Grossbasel Süd. Quelle: ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) definiert keinen Schutzanspruch für das Areal der BIZ. Es führt den BIZ-Turm lediglich als Hinweis auf.

Auszug ISOS: 0.0.41 Büroturm Bank für Internationalen Zahlungsausgleich BIZ, Rundbau auf massivem Sockel, Fassaden in Kupfer- und Brauntönung, 1977, später Zeuge der Hochkonjunktur.

#### 3.10 Hochhauskonzept

Der Kantonale Richtplan legt für Hochhäuser Grundsätze fest, die bei der Planung und Bewilligung zu berücksichtigen sind. Zudem fordert der Richtplan, dass ein entsprechendes Konzept als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Projekten erarbeitet wird. Dieses Konzept besteht seit Februar 2010.

Gemäss diesem Hochhauskonzept (Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept; Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2010) sollen neue Hochhäuser nicht mehr nur als Einzelfälle, sondern im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen. Mit Blick auf die Brandschutznormen (VKF-Brandschutzarbeitshilfe Hochhäuser/1007-03d) gilt ein Gebäude als Hochhaus, wenn die Traufhöhe 25 m übersteigt.

Gemäss dieser Definition wird die vorgesehene 2. Etappe (siehe Kapitel 2.4) als Hochhaus zu beurteilen sein. Das Areal der BIZ entspricht dabei dem im Hochhauskonzept beschriebenen Prinzip "Verdichtungszentren um Bahnhöfe": "Der Bahnhof SBB, der Badische Bahnhof und der Bahnhof St. Johann sind wichtige Verkehrsdrehscheiben. Diese stark frequentierten Orte sollen verdichtete Quartier- und Stadtzentren bilden. Mit punktuellen Verdichtungen können diese Lagen städtebaulich akzentuiert und ihre gute Erschliessung kann optimal genutzt werden."

#### 3.11 Schattenwurf

Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden dauert (2 Stunden-Schatten). Ist diese Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat.

Auch hier ist nur die 2. Etappe (siehe Kapitel 2.4) betroffen, da sich die 1. Etappe im Rahmen der Grundordnung (Zone 5) bewegt und sich damit unter der Hochhausgrenze entwickelt. Im Rahmen der weiteren Entwicklung, insbesondere im für diesen Schritt notwendigen Varianzverfahren, ist dem Thema Schattenwurf besondere Beachtung zu schenken.

# 4. Nutzungsplanerische Massnahmen

#### 4.1 Bestehendes Recht

Das Areal der BIZ ist heute den Zonen 5 und 5a zugeordnet. Der Bereich der Zone 5 unterliegt zudem dem Bebauungsplan Nr. 108 aus dem Jahr 1971, der Bereich der Zone 5a dem Bebauungsplan Nr. 130 aus dem Jahr 1987. Nach geltendem Recht verteilen sich die zulässige BGF sowie die noch vorhandene Reserve über das Areal wie folgt:

	Bereich Zone 5 / BP Nr. 108	Bereich Zone 5a / BP Nr. 130 *	Gesamtareal		
	DE INI. 100	DF INI. 130			
BGF Bestand	23'294 m <sup>2</sup>	7'265 m <sup>2</sup>	30'559 m <sup>2</sup>		
BGF gemäss Zone heute	43'523 m <sup>2</sup>	* 7'700 m <sup>2</sup>	51'223 m <sup>2</sup>		
BGF gemäss Bebauungsplan	27'994 m <sup>2</sup>	6'868 m <sup>2</sup>	34'868 m <sup>2</sup>		
BGF Potential heute	27'994 m <sup>2</sup>	7'700 m <sup>2</sup>	35'694 m <sup>2</sup>		
BGF Reserve	4'700 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	5'135 m <sup>2</sup>		

<sup>\*</sup> Da der BP Nr. 130 nur eine Kann-Formulierung enthält, kann auch nach Zone 5a gebaut werden. Für die Reserveberechnung wird der höhere Wert herangezogen.

#### 4.1.1 Bestehender Bebauungsplan Nr. 108

Der Bebauungsplan Nr. 108 regelte projektbezogen den Bau des bestehenden, 69 m hohen BIZ Hochhauses (max. Bauhöhe 348 m ü. M.), einen Lichteinfallswinkel von 60° gegen die Heumattstrasse und ermöglichte als Option den Bau eines 6-geschossigen Gebäudes im Blockrand entlang der Gartenstrasse (siehe Abb. 6). Das Hochhaus weist eine Bruttogeschossfläche von 23'300 m² auf, die Option entlang der Gartenstrasse eine zulässige BGF von 4'700 m². Insgesamt sind somit im Perimeter des Bebauungsplans Nr. 108 heute rund 28'000 m² BGF zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 108 bzw. der Grossratsbeschluss vom 13. Mai 1971 betreffend Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) / Nauenstrasse / Gartenstrasse / Heumattstrasse soll für das bestehende Hochhaus weiter gelten. Damit ändert sich für den Bestand nichts an der baurechtlichen Ausgangslage. Bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen am bestehenden BIZ-Turm wird somit weiterhin der Bebauungsplan Nr. 108 massgeblich sein. Für den im neuen Bebauungsplan geregelten Baubereich B wird der BP Nr. 108 jedoch aufgehoben.

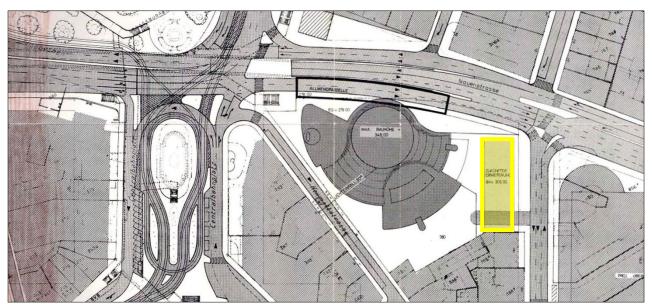


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 108 (1971). Gelb: Erweiterungsoption entlang Gartenstrasse (Plan nicht genordet, ohne Massstab)

#### 4.1.2 Bestehender Bebauungsplan Nr. 130

Im Perimeter der Zone 5a bzw. des Bebauungsplans Nr. 130 bestehen heute Gebäude mit einer BGF von knapp 7'300 m². Der Bebauungsplan Nr. 130 ermächtigte den Regierungsrat, Ausnahmebewilligungen für höhere Ausnutzungen, grössere Gebäudehöhen und Geschosszahlen sowie für kleinere Freiflächen zu erteilen, sofern eine Ausnutzung von 2.5 nicht überschritten wird. Im Weiteren verweist der Bebauungsplan auf die Vorschriften des Hochbautengesetzes HBG (Anhang E §§ 28–40). Diese Vorschriften des heute nicht mehr gültigen Gesetzes regeln, wie die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) zu ermitteln ist, nämlich als Summe eines um den Strassenzuschlag vergrösserten Grundstücks multipliziert mit der jeweiligen Ausnutzungsziffer.

Gestützt auf diesen Bebauungsplan wären somit knapp 6'900 m² BGF zulässig. Mit der Einführung des Vergleichsprojekts (§ 6 BPG) im heute gültigen Bau- und Planungsgesetz erhöhte sich die gemäss Zone 5a zulässige BGF auf 7'700 m². Der Bebauungsplan Nr. 130 bedeutet somit – zumindest für die zulässige Geschossfläche – eine Einschränkung. Wer von den Erleichterungen des Bebauungsplans bezüglich Gebäudehöhe, Geschossigkeit oder Freifläche profitieren will, schränkt sich heute im Gegenzug bei der zulässigen BGF ein.

Die speziellen Bauvorschriften Nr. 130 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden neuen Bebauungsplans aufgehoben.

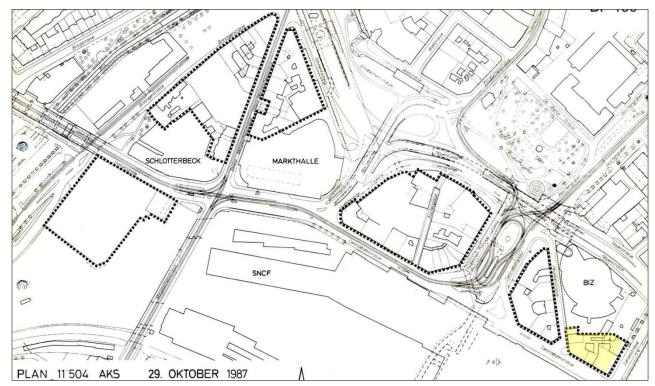


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 130 (1987). Rechts unten: Arealteil der BIZ (Gelb)

#### 4.2 Neue Zonierung



Abb. 8 & 9: Bestehende und neue Zonen. Pläne Nr. 13'811 und Nr.13'812 (Pläne genordet, ohne Massstab)

Mit den geltenden bau- und planungsrechtlichen Vorgaben ist die geplante Erweiterung der BIZ nicht kompatibel. Das Vorhaben bedingt daher eine Zonenänderung und eine Bereinigung der Bebauungspläne bzw. einen Ersatz durch einen neuen Bebauungsplan.

Aufgrund der angestrebten vollflächigen Erweiterung ("Basis") und der insgesamt hohen baulichen Ausnutzung ist es zweckmässig, das gesamte Areal der Zone 5 zuzuweisen. Dies entspricht auch der bereits bestehenden Zonierung des BIZ-Turms und fügt sich in die weitere Umgebung

ein. So sind die Gebäude im Bereich Bahnhof Ost (Peter Merian und Jakob Burckhardt) und neu auch das Areal Aeschengraben der Bâloise dieser Zone zugewiesen.

Durch die Zuweisung zur Zone 5 ergibt sich ein theoretisches BGF-Potential auf dem Areal von rund 55'300 m² (davon sind die zur natürlichen Belichtung notwendigen Lichthöfe und/oder die Staffelung von Geschossen abzuziehen). Was gegenüber den heute zulässigen 35'700 m² zu einer Erhöhung des Potentials um 19'900 m² führt.

#### 4.3 Neuer Bebauungsplan

"Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung …". Die von der BIZ angestrebte bauliche Entwicklung auf dem Areal teilt sich räumlich und zeitlich in zwei Abschnitte. Die vollflächige Basis kann im Rahmen der Zone 5 realisiert werden. Es werden nur spezifische Vorgaben bezüglich der Nutzungsart sowie den nachbarlichen Interessen (Lichteinfallswinkel, Wandhöhe) festgeschrieben.

Für die auf der Basis aufbauende 2. Etappe sind weitergehende Vorschriften bezüglich Art und Mass der baulichen Nutzung wie auch zu den zur Qualitätssicherung notwendigen weiteren Verfahren notwendig. Der neue Bebauungsplan beschreibt somit den Rahmen - insbesondere für den auf die Zone 5 aufbauenden Teil -, in dem sich das Areal weiter entwickeln kann und dadurch eine bessere Bebauung gewährleistet als die Grundordnung. Bezüglich Themen wie Baumschutz und Denkmalschutz ist durch die beschriebenen Verfahren und die bestehenden gesetzlichen Grundlagen sichergestellt, dass diese Interessen in der weiteren Entwicklung einfliessen und entsprechende städtebauliche und architektonische Lösungen realisiert werden.

Nebst dem neuen Bebauungsplan gilt für den Baubereich A weiterhin der Bebauungsplan Nr. 108 aus dem Jahr 1971 und wird damit für bauliche Massnahmen am und im bestehenden BIZ-Turm massgeblich bleiben. Die maximale BGF für das Gesamtareal schliesst den BP Nr. 108 mit ein.

Abb. 10: Neuer Bebauungsplan, Situation. Plan Nr. 13'810 (Plan genordet, ohne Massstab)

Der Bebauungsplan beinhaltet überdies folgende Vorschriften:

# 2.1. Auf dem Gesamtareal (Baubereiche A+B) sind insgesamt 68'000 m2 BGF zulässig. Zulässig sind Büros, Dienstleistungs- und Konferenznutzungen inklusive der zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen.

Um den langfristigen Raumbedarf der BIZ über die nächsten 20 bis 30 Jahre decken zu können ist eine BGF von 68'000 m² notwendig. Darin ist der BIZ-Turm mit 23'300 m² BGF enthalten. Das BGF-Potential übersteigt das heutig mögliche um 32'300 m² und das gemäss Zone 5 neu zulässige um 12'700 m².

In der dieser Planung vorangegangenen städtebaulichen Untersuchung hat sich gezeigt, dass dieses Potential auf diesem Areal an dieser Lage stadtverträglich umgesetzt werden kann. Die konkrete Umsetzung und weitere Detaillierung hat jedoch über qualitätsichernde Verfahren (Varianzverfahren) zu erfolgen (siehe lit. c). Damit ist sichergestellt, dass eine der sensiblen Lage entsprechende hochwertige Architektur realisiert wird, die auch die verschiedenen Interessen (Baumschutz, Denkmalschutz, Nachbarschaftsschutz etc.) angemessen berücksichtigt.

Zulässig sind lediglich Büros, Dienstleistungs- und Konferenznutzungen. Das entspricht der heute bereits bestehenden Nutzungsart. Da die BIZ aufgrund der eigenen Statuten, der hohen Sicherheitsstandards wie auch aufgrund des Sitzabkommens mit der Schweiz ohnehin keine Drittmieter im Areal zulässt, kommt dieser Vorschrift somit eher formeller Charakter zu. Zum Betrieb notwendige weitere Nutzungen wie Gastronomie und Logistik sind ebenfalls zulässig.

#### 2.2. Im Baubereich B gelten in Abweichung von der Grundordnung folgende Vorschriften:

- a. Die zulässige Wandhöhe beträgt auf allen Seiten 18 m.
- b. Innerhalb der zulässigen Wandhöhe dürfen auch weniger als fünf, dafür aber höhere Vollgeschosse realisiert werden.
- c. Innerhalb der Dachprofillinie darf ein mehr als 3.5 m hohes Attikageschoss realisiert werden.
- d. Gegenüber der Heumattstrasse ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten.
- e. Der Abstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze und zur Baulinie darf unter Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung frei gewählt werden.

Grundsätzlich kann im Baubereich B im Rahmen der Zone 5 gebaut werden. Die Zone 5 lässt eine vollflächige Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu. Die Wandhöhe ist auf 18 m, die Gebäudehöhe auf 24 m begrenzt. Gegenüber Nachbarzonen ist der Lichteinfallswinkel mit Einschränkungen einzuhalten. So darf der Lichteinfallswinkel so weit überschritten werden, als dass eine Wandhöhe erreicht werden kann, die der Breite des Baulinienabstands plus 4 m entspricht (Beispiel: Ist der Baulinienabstand 12 m darf die Wandhöhe 16 m betragen. Der Lichteinfallswinkel von 45° darf demnach um 4 m in der Höhe überschritten werden).

Da diese Einschränkung der Wandhöhe aufgrund des Baulinienabstands gegenüber der Heumattstrasse zu einer Wandhöhe von maximal 14 m führen würde, muss diese Vorschrift im Hinblick auf den ebenfalls erhöhten Lichteinfallswinkel von 60° und den für die weitere Projektierung nötigen Spielraum angepasst werden. Im gesamten Baubereich B soll somit eine Wandhöhe von 18 m zulässig.

Die BIZ benötigt, insbesondere in den Geschossen mit Konferenzräumen und im Erdgeschoss, für Belichtung, Raumtechnik etc. überhohe Geschosshöhen von 4 m und mehr. Damit sind innerhalb der 18 m Wandhöhe eher drei bis vier als fünf Geschosse wahrscheinlich. Gemäss § 10 BPG wird der Zonencharakter durch die in der jeweiligen Zone geltenden Geschosszahl bestimmt. Weniger Geschosse sind im Prinzip möglich, bei einer Ausnutzung der vollen Wandhöhe widerspricht es allerdings dem Zonencharakter, weniger als fünf Vollgeschosse zu realisieren. Da die BIZ aber als spezielle Nutzungsform andere Bedürfnisse hat, wird diese Vorgabe hier entschärft. Sofern es für überhohe Geschosse notwendig ist, dürfen auch weniger aber dafür höhere Geschosse innerhalb der maximalen Wandhöhe von 18 m realisiert werden.

Dasselbe gilt auch für das Dachgeschoss. Gemäss §§ 11 und 27 BPG dürfen Attikageschosse maximal 3.5 m hoch sein. Höhere Dachgeschosse sind nur unter einem Giebeldach erlaubt. Ein Giebeldach ist hier aber aus architektonischen Gründen nicht erwünscht. Aus diesem Grund wird der BIZ erlaubt, innerhalb der im BPG definierten Dachprofillinie auch ein höheres Attikageschoss als 3.5 m zu realisieren.

Gegenüber der Heumattstrasse müsste heute, wo entsprechende Nutzungen (Wohnräume etc.) möglich sind, ein 45° Lichteinfallswinkel eingehalten werden. Der Bebauungsplan Nr. 108 hatte bereits einen 60° Winkel für den BIZ-Turm geregelt. Dies soll nun für den Baubereich B über-

nommen werden. Mit Blick auf die enge Strassenbreite von rund 10 m und die dort heute ansässigen Nutzungen ist es ohnehin vertretbar, den Lichteinfallswinkel auf 60° zu erhöhen. Bereits die Vorschriften der Zone 5 (§ 36 lit. g BPG) sehen ja vor, dass der übliche Lichteinfallswinkel zu den Zonen 2-5a von 45° überschritten werden darf. Gegenüber der Nauenstrasse müsste ebenfalls ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden, dieser schränkt aber aufgrund der Strassenbreite erst Gebäude ab einer Höhe von 30 m ein. Gegenüber der Centralbahnstrasse und der Gartenstrasse ist aufgrund der dort bestehenden Nutzungen kein Lichteinfallswinkel einzuhalten.

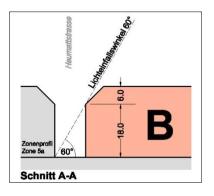


Abb. 11: Neuer Bebauungsplan, Situation.

Gemäss § 36 lit. d des Bau- und Planungsgesetzes müssen Gebäude, die nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Gemäss § 28 BPG muss zudem die Bauflucht von Gebäuden durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Von beiden Vorschriften soll abgewichen werden können sofern das Resultat den Anforderungen gemäss § 58 BPG genügt. Dies wird im Rahmen des Baubaubewilligungsverfahrens durch die Stadtbildkommission geprüft.

2.3. Über den gemäss Vorschrift 2.2. zulässigen Baukubus hinaus dürfen maximal 28'000 m² BGF realisiert werden, sofern dadurch die insgesamt zulässige BGF gemäss Vorschrift 2.1. nicht überschritten wird. Die maximale Höhe wird durch den Lichteinfallswinkel von 60° und den 2 Stunden-Schatten begrenzt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Realisierung dieser zusätzlichen Nutzung notwendigen Bestimmungen in einem weiteren Planungsverfahren, gestützt auf die Ergebnisse eines Varianzverfahrens, zu erlassen, namentlich bezüglich Gebäudehöhe, Geschosszahl, Ausdehnung und Gebäudestellung.

Die für die BIZ notwendige BGF von 68'000 m² erfordert neben der Basis-Bebauung im Baubereich B weitere Flächen. Aufgrund der begrenzten Arealfläche muss daher auch in die Höhe gebaut werden. Die städtebaulichen Untersuchungen haben gezeigt, dass über die Basis hinaus eine BGF von 28'000 m² im Prinzip stadtverträglich realisiert werden kann.

Zurzeit ist noch nicht abschliessend definiert, wie viel BGF in der Basis realisiert wird. Das hängt von der weiteren Projektierung und den dort unterzubringenden Funktionen ab. Die BIZ wird aber nicht alle Flächen in der Basis unterbringen können. Die Basis wird in erster Linie den Konferenzbereich sowie daran angegliederte Nutzungen wie die Logistik und die Gastronomie aufnehmen. Diese benötigen grosse zusammenhängende Flächen. Die Büros sind dagegen weniger auf zusammenhängende Flächen angewiesen und eignen sich dazu, gestapelt zu werden. Aus diesem Grund wird hier lediglich das zulässige Maximum an BGF und die den äussersten Rahmen bildenden Höhenbegrenzungen "Lichteinfall" und "2 Stunden-Schatten" bezeichnet. Sollte die Basis entsprechend der Grundordnung voll ausgebaut werden, wird das darüber hinaus zulässige Volumen wesentlich kleiner ausfallen.

Bei der Erstellung der Basis sind die Voraussetzungen zur Erstellung des zusätzlichen Volumens der 2. Etappe miteinzubeziehen, um dessen zukünftige Anschlussfähigkeit sicherzustellen. Das zusätzliche Volumen muss aufgrund seiner stärkeren Auswirkungen auf das Umfeld und zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität zwingend über ein Varianzverfahren erarbeitet werden. Das Resultat ist danach in einem Planungsverfahren inkl. der damit verbundenen Rechtsmittel (Planauflage > Einsprachen) in den Bebauungsplan zu überführen und gestützt auf § 101 Abs. 3 BPG vom Regierungsrat zu genehmigen.

Das zusätzliche Volumen muss gegenüber betroffenen Nutzungen (heute nur entlang der Heumattstrasse und der Nauenstrasse) einen Lichteinfallswinkel von 60° einhalten und den 2 Stunden-Schatten berücksichtigen. Der 2 Stunden-Schatten stützt sich, wie in Kapitel 2.11 beschrie-

ben, nicht auf eine gesetzliche Regelung, sondern auf eine richterliche Rechtsprechung. Der Schattenwurf gilt als eingehalten, wenn er an der Tag- und Nachtgleiche eine betroffene Parzelle oder ein Gebäude nicht länger als zwei Stunden am Stück verschattet. Der 2 Stunden-Schatten ist bereits heute bei allen Hochhäusern im Kanton Basel-Stadt nachzuweisen und in die Interessenabwägung einzubeziehen. Hier soll dies nochmals explizit festgehalten werden.

# 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

#### 4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Am Lärmempfindlichkeitsstufenplan ändert sich durch die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen nichts. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES-III zugeordnet.

#### 4.5 Bau- und Strassenlinien

Durch die vorliegende Planung müssen keine Baulinien angepasst werden.

#### 4.6 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge

Die BIZ ist gemäss Art. 1 des Abkommens über die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich vom 20. Januar 1930, Ziff. 6 + 8 des Grundgesetzes der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich vom 20. Januar 1930 sowie gemäss Art. 1 des Protokolls über die Immunitäten der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich vom 30. Juli 1936 staatsvertraglich für ihre Vermögenswerte und Guthaben steuer- und abgabebefreit. Bezüglich der Bezahlung von Mehrwertabgaben ist sie somit wie von "anderen gegenwärtigen und künftigen wie immer bezeichneten Steuern befreit, gleichgültig, ob diese vom Bund, von Kantonen, von Gemeinden oder von anderen öffentlichen Körperschaften auferlegt werden". Die Mehrwertabgabe wird dennoch im Grundbuch angemerkt werden für den Fall, dass die BIZ das Grundstück verkauft und noch nicht das gesamte BGF-Potential ausgenutzt wurde. Ein späterer Eigentümer des Areals wäre somit nicht von der Abgabe befreit.

Anders sieht es bei den Erschliessungsbeiträgen aus: Erschliessungsbeiträge sind Gegenleistungen (Entgelte) der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für die Erschliessung ihrer Grundstücke. Gemäss Art. 4 des Abkommens zwischen dem Schweizerischen Bundesrat und der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich zur Regelung der rechtlichen Stellung der Bank in der Schweiz vom 10. Februar 1987 (in der Fassung vom 1. Januar 2003) ist die Bank von allen Gebühren des Bundes, der Kantone und Gemeinden befreit, soweit diese nicht als Vergütung für bestimmte Dienstleistungen erhoben werden. Insofern allfällige Erschliessungsbeiträge als derartige Vergütung einer staatlichen Dienstleistung angesehen werden können, ist die BIZ in diesem Bereich nicht zum Vornherein von Erschliessungsbeiträgen befreit.

## 5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage hat vom Montag, 25. August 2014 bis am Dienstag, 23. September 2014, im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

# 6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. 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 2 entnommen werden.

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.

# 7. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Guy Morin Präsident Barbara Schüpbach-Guggenbühl Staatsschreiberin

B- WOURD AND.

#### Beilage

**Entwurf Grossratsbeschluss** 

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Nauenstrasse, Gartenstrasse, Heumattstrasse (Areal BIZ) sowie Einschränkung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 130

٧	O	r	Υ	١			

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>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. .... vom ......... sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. .... vom ......, beschliesst:

#### Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'812 des Planungsamtes vom 14. Juli 2014 wird verbindlich erklärt.

#### II. Festsetzung eines Bebauungsplans

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 13'810 des Planungsamtes vom 14. Juli 2014 wird verbindlich erklärt.
- 2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
- 2.1. Auf dem Gesamtareal (Baubereiche A+B) sind insgesamt 68'000 m² BGF zulässig. Zulässig sind Büros, Dienstleistungs- und Konferenznutzungen inklusive der zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen.
- 2.2. Im Baubereich B gelten in Abweichung von der Grundordnung folgende Vorschriften:
  - a. Die zulässige Wandhöhe beträgt auf allen Seiten 18 m.
  - b. Innerhalb der zulässigen Wandhöhe dürfen auch weniger als fünf, aber höhere Vollgeschosse realisiert werden.
  - c. Innerhalb der Dachprofillinie darf ein mehr als 3.5 m hohes Attikageschoss realisiert werden.
  - d. Gegenüber der Heumattstrasse ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten.
  - e. Der Abstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze und zur Baulinie darf unter Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung frei gewählt werden.
- 2.3. Über den gemäss Vorschrift 2.2. zulässigen Baukubus hinaus dürfen maximal 28'000 m² BGF realisiert werden, sofern dadurch die insgesamt zulässige BGF gemäss Vorschrift 2.1. nicht überschritten wird. Die maximale Höhe wird durch den Lichteinfallswinkel von 60° und den 2 Stunden-Schatten begrenzt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Realisierung dieser zusätzlichen Nutzung notwendigen Bestimmungen in einem weiteren Planungsverfahren, gestützt auf die Ergebnisse eines Varianzverfahrens, zu erlassen, namentlich bezüglich Gebäudehöhe, Geschosszahl, Ausdehnung und Gebäudestellung.
- 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

#### III. Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108

Der Grossratsbeschluss betreffend die Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) an der Nauenstrasse, Gartenstrasse, Heumattstrasse vom 13. Mai 1971 wird für den Geltungsbereich des Baubereichs B des vorliegenden neuen Bebauungsplans aufgehoben.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> SG 730.150.

#### IV. Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 130

Der Grossratsbeschluss betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet zwischen Binningerstrasse, Steinentorberg, Nauenstrasse, Heumattstrasse, Gartenstrasse, Centralbahnstrasse und Bahnareal (Spezielle Bauvorschriften Binninger-, Gartenstrasse) vom 17. Dezember 1987 wird im Geltungsbereich des vorliegenden neuen Bebauungsplans aufgehoben.

#### 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.

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.

#### Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000