



**Beschluss**

Nr. **23/11/07G**  
Vom **15.03.2023**  
P211362

Ratschlag «Areal Wolf»; Festsetzung eines Bebauungsplans, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan sowie Änderungen Bau- und Strassenlinien im Bereich St. Jakobs-Strasse, Güterbahnhof Wolf

---

21.1362.02, Bericht der BRK vom 23.01.2023

://: Zustimmung mit Änderung

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. 21.1362.01 vom 20. Oktober 2021 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 21.1362.02 vom 12. Januar 2023, beschliesst:

**I. Zonenänderung**

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'292 von «Städtebau & Architektur» vom 21. Dezember 2020 wird verbindlich erklärt.

**II. Festsetzung eines Bebauungsplans zweiter Stufe**

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'289 von «Städtebau & Architektur» vom 21. Dezember 2020 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Baufelder

a. Die Wandhöhe beträgt 20 bzw. 30 m. Es gelten folgende Bruttogeschossflächen (BGF) und Wohnflächenanteile:

Baufeld A: 73'500 m<sup>2</sup> BGF, Mindestwohnflächenanteil 80%

Baufeld B: 23'000 m<sup>2</sup> BGF, Maximalwohnflächenanteil 20%

Baufeld C: 13'500 m<sup>2</sup> BGF, Maximalwohnflächenanteil 20%

b. Dachgeschosse und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

c. Die Fassadenfluchten und Trauflinien sind einheitlich. Es muss auf die Pflichtbaulinie gebaut werden.

d. Das Erdgeschoss muss als überhohes Geschoss realisiert werden.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

- e. Im Bereich der Breitenversprünge ist ein Breitenversprung von mindestens 2.5 m vorzusehen.
- f. Im Bereich der Höhenversprünge ist ein Höhenversprung von mindestens 9 m vorzusehen.
- g. Ein Nutzungstransfer ist nur gestützt auf ein die betroffenen Baufelder umfassendes qualitätssicherndes Verfahren zulässig.

## 2.2 Preisgünstiges Angebot

### a. Wohnen

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist mindestens ein Drittel des realisierten Wohnanteils als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Preisgünstiger Wohnraum ist gemäss §1 der Wohnraumförderverordnung (WFV) innerhalb der geltenden Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) definiert. Diese Wohnfläche muss gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.

### b. Gewerbe

Um dem Zielbild eines durchmischten und belebten Areals mit einer hohen Nutzungsdichte nachzukommen, werden die Erdgeschoss-Flächen zu mindestens einem Drittel explizit als preisgünstige Kleinflächen für Gewerbe definiert.

## 2.3 Bestehende Bauten

- a. Die zulässigen baulichen Änderungen bestimmen sich gemäss dem Schutzvertrag betreffend Denkmalschutz und sind vorgängig mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- b. Zulässig sind öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen.

## 2.4 Frei- und Grünräume

- a. Der Wolfshof ist als Frei- und Grünraum nach einem übergeordneten Konzept mit hohen ökologischen, gestalterischen und klimaausgleichenden Qualitäten zu gestalten und zu unterhalten.
- b. Eine unversiegelte Fläche von 6'000 m<sup>2</sup> ist innerhalb des Wolfshofs für tiefwurzelnde Bäume frei von unterirdischen Bauten zu lassen.
- c. Die Naturersatzflächen sind als trockenwarme, ruderal geprägte Lebensräume auszugestalten und mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung zu sichern. Der Nachweis der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung ist eine Voraussetzung für die Baubewilligung auf dem Baufeld A.

## 2.5 Umwelt und Energie

- a. Durch geeignete Massnahmen ist ein angemessener Schutz vor Störfällen sicherzustellen. Die Massnahmen sind konzeptionell im qualitätssichernden Verfahren nach Ziffer 2.8 aufzuzeigen und im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren.
- b. Für Neubauten sind die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung einzuhalten.
- c. Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. ~~Dabei darf eine Primärenergiedauerleistung von 2000 Watt pro Person und Jahr nicht überschritten werden und s-Dazu sind die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie für Erstellung, Betrieb und Mobilität einzuhalten.~~ Es sind keine energiebedingten Treibhausgasemissionen zulässig.

## 2.6 Mobilität

- a. Es dürfen nicht mehr als 40% der gemäss Parkplatzverordnung Basel-Stadt zulässigen Anzahl Parkplätze erstellt werden.
- b. Oberirdisch sind einzig kiss&ride-Parkplätze, Taxistandplätze, Car-Sharing-Parkplätze, Bushaltekanten oder Ähnliches zulässig.
- c. Es ist für jedes Baufeld ein Mobilitätskonzept zu erstellen.
- d. Die Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- e. Die Arealzugänge für den Fuss- und Veloverkehr sind als grosszügige Durchgänge zu realisieren.
- f. Die Arealzufahrten sind sowohl für den Fuss- und Veloverkehr als auch für die Anlieferungs- und Rettungszufahrt auszugestalten.
- g. Der Arealzugang über die Treppe ist für den Fussverkehr auszugestalten und muss nicht hindernisfrei sein.
- h. Der Arealzugang von der Fuss- und Velobrücke «Güterbahnhof Wolf» ist mittels Rampenbauwerken und ergänzenden Erschliessungsanlagen innerhalb der Gebäude oder auf dem Areal sicherzustellen.
- i. Im Hof zwischen Baufeld B und C kann der Kanton in Abstimmung mit dem Grundeigentümer einen öffentlichen Veloweg mit 4 m Breite erstellen, wenn die Weiterführung Richtung St. Jakob gesichert ist.

## 2.7 Etappierung

- a. Der Bereich «Autobahntunnel» darf nur mit Zustimmung der für die Nationalstrassen zuständigen Behörden überbaut werden.
- b. Eine Etappierung des Baufeldes A ist unter Einhaltung der umweltschutzrechtlichen Vorgaben möglich. Für die Etappierung notwendigen Gebäude und Gebäudeteile kann das zuständige Departement ausnahmsweise zeitlich begrenzte Abweichungen vom Bebauungsplan sowie von der Gesamtkonzeption zulassen. Die Ausgestaltung der Etappierung hat hohen städtebaulichen und ökologischen Anforderungen zu genügen.
- c. Innerhalb des Bereichs «Autobahntunnel» können unter Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben und in Abweichung zum Bebauungsplan zeitlich begrenzte Nutzungen, Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- d. Wird der westliche Teil des Baufeldes A im Bereich des Autobahntunnels vorerst nicht überbaut, ist dieser als hochwertiger Grün- und Freiraum auszugestalten.

## 2.8 Qualitätssicherung

- a. Neubebauungen sowie neue Grün- und Freiräume müssen hohen architektonischen und ökologischen Anforderungen genügen. Dies wird über koordinierte Varianzverfahren sichergestellt.
- b. Bei der Auswahl der Teilnehmenden ist ein angemessener Anteil junger Teams zu berücksichtigen. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums ist bezüglich Geschlecht und Alter ausgewogen zu gestalten.

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

### **III. Bau- und Strassenlinien**

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14'290 von «Städtebau & Architektur» vom 21. Dezember 2020 wird verbindlich erklärt.

### **IV. Wohnanteilplanänderung**

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 14'294 von «Städtebau & Architektur» vom 21. Dezember 2020 wird verbindlich erklärt.

### **V. Lärmempfindlichkeitsplanänderung**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 14'296 von «Städtebau & Architektur» vom 21. Dezember 2020 wird verbindlich erklärt.

### **VI. Publikation**

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

### **Rechtmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

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.