

„Areal Aeschenvorstadt 72“

Öffentliche Planaufgabe

vom 04.06.2018 – 03.07.2018

Orientierende Informationen

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

Auskunft:

Jan Pfister, 061 267 92 13, jan.pfister@bs.ch



Öffentliche Planauflage

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Aeschenvorstadt 72 Parzelle 0787 der Sektion IV des Grundbuches der Stadt Basel

Die Credit Suisse möchte ihre Liegenschaft an der Aeschenvorstadt 72 renovieren. Mit der Renovation soll gleichzeitig auch eine städtebauliche Qualitätssteigerung erfolgen und der Aussenraum attraktiver werden. Das Gebäude der Credit Suisse und das Nachbargebäude Aeschenplatz 3 bilden gemeinsam das Eingangsportal zur Aeschenvorstadt bzw. zur Innenstadt und prägen die innenstädtische Seite des Aeschenplatzes. Das heutige Gebäude ist aber um ein Geschoss tiefer als sein Gegenüber und verfügt über keinen grosszügig gedeckten Aussenbereich. Um die beiden Gebäude zu harmonisieren, soll die Liegenschaft Aeschenvorstadt 72 um ein zusätzliches Geschoss erhöht und mit einem auskragenden Vordach ergänzt werden. Ein weiteres Geschoss ist aber nur mit einem Bebauungsplan realisierbar.

Vom **Montag, 4. Juni 2018 bis am Dienstag, 3. Juli 2018** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Festsetzung eines Bebauungsplans

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Dufourstrasse 40, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen. Die Unterlagen sind auch unter www.planungsamt.bs.ch einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am Dienstag, 3. Juli 2018 schriftlich und begründet beim Planungsamt, Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel, einzureichen.



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt

▶ **Arealentwicklung und Nutzungsplanung**

Basel, 24. Mai 2018

Areal Aeschenvorstadt 72

Bericht zur Planauflage

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Aeschenvorstadt 72

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Erläuterungen	3
2.1 Planungssperimeter	3
2.2 Projekt	3
2.3 Vordach auf Allmend.....	5
2.4 Richtplan	5
2.5 Verkehr.....	5
2.6 Nachhaltigkeit.....	5
2.7 ISOS	6
3. Nutzungsplanerische Massnahmen	7
3.1 Bestehendes Recht.....	7
3.2 Erlass eines Bebauungsplans.....	7
3.3 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....	9
4. Auflage- und Einspracheverfahren	9

1. Ausgangslage

Die Credit Suisse möchte ihre Liegenschaft an der Aeschenvorstadt 72 renovieren. Mit der Renovation soll gleichzeitig auch eine städtebauliche Qualitätssteigerung erfolgen und der Aussenraum attraktiver werden. Die Liegenschaft und das Nachbargebäude Aeschenplatz 3 bilden gemeinsam das Eingangsportal zur Aeschenvorstadt bzw. zur Innenstadt und prägen die innenstädtische Seite des Aeschenplatzes. Das heutige Gebäude ist aber um ein Geschoss tiefer als sein Gegenüber und verfügt über keinen grosszügig gedeckten Aussenbereich. Um die beiden Gebäude zu harmonisieren, soll die Liegenschaft Aeschenvorstadt 72 um ein zusätzliches Geschoss erhöht und mit einem auskragenden Vordach ergänzt werden.

Das bestehende 6-geschossige Bürohaus liegt zum grössten Teil in der Zone 6 und grenzt direkt an die Strassenparzelle. Ein weiteres Geschoss und ein übergrosses Vordach sind deshalb nur mit einem Bebauungsplan realisierbar. Der Regierungsrat kann den Bebauungsplan beschliessen, da die Grundstücksfläche weniger als 4000 m² umfasst und das zulässige Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird (BPG § 106).

2. Erläuterungen

2.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 787 in der Sektion IV des Grundbuches der Stadt Basel mit einer Fläche von 582m².

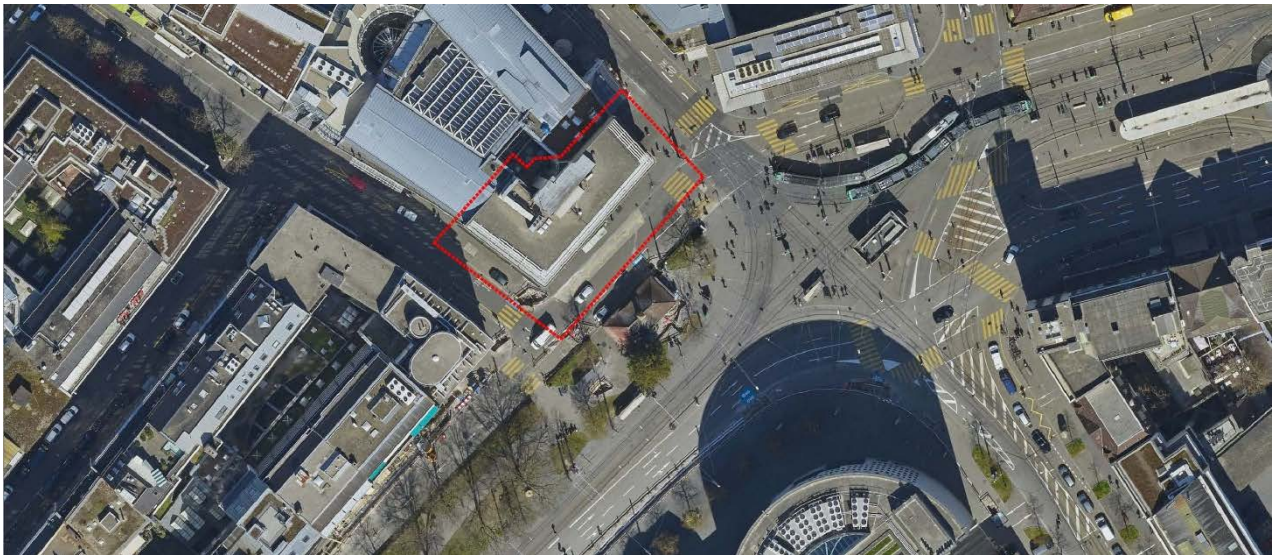


Abb. 1: Luftbild. Planungssperimeter Bebauungsplan Aeschenvorstadt 72

2.2 Projekt

Die Credit Suisse Anlagestiftung „RES Commercial“ hat die Parzelle 4/787 am Aeschenplatz im Jahr 2016 mit der Absicht erworben das Geschäftshaus gesamthaft zu sanieren und aufzuwerten.

Städtebau & Architektur

Das Architekturbüro Diener & Diener hat ein Projekt erarbeitet, dass das bestehende Attikageschoss zu einem identischen Vollgeschoss ausbaut und das Gebäude um ein neues Attikageschoss wieder ergänzt. Durch die Aufstockung des Gebäudes erfolgt eine Angleichung an das bereits heute 7-geschossige Nachbargebäude (Aeschenplatz 3). Das Sanierungskonzept nimmt in materieller wie auch in gestalterischer Sicht Bezug zum ursprünglichen Bestand von 1966. Die äussere Brüstungsverkleidungen aus Metall sollen durch hinterspritzte Gläser ersetzt und die weissen Marmorverkleidungen wieder hergerichtet werden. Mit einem auf die Allmend auskragenden Vordach im Erdgeschoss kann das Wartehäuschen der Busstation ersetzt werden und der öffentliche Raum attraktiver gestaltet werden. Dank der Aufstockung können zudem die bestehenden BGF Reserven von rund 300 m² effizient und sinnvoll genützt werden.



Abb. 2: Foto, Blick von Süden



Abb. 3: Visualisierung, Blick von Süden



Abb. 4: Foto, Blick von Osten



Abb. 5: Visualisierung, Blick von Osten

2.3 Vordach auf Allmend

Das Vordach auf Allmend setzt eine Nutzungsbewilligung der Allmendverwaltung voraus, denn in der Nutzungsbewilligung können die Rechte und Pflichten sowie die exakten Ausführungsmasse stufengerecht und flexibler geregelt werden als in einem Bebauungsplan. Die Nutzungsbewilligung wird nach Erteilung der Baubewilligung verfügt. Vor Baubeginn des Vordachs muss die Nutzungsbewilligung vorliegen. Nebst den ordentlichen Verfügungen sind in der Nutzungsbewilligung unter anderem folgende Themen zu klären:

- Ablauf und Entschädigung im Falle einer Umgestaltung des Strassen- bzw. Trottoirbereichs die eine Verkleinerung oder gar Abbruch des Vordachs bedingt.
- Anordnung, Montage und Duldung von Halltestelle-Infrastrukturen am und unter dem Vordach.
- Definition der exakten Masse sowie der Beleuchtung des Vordachs

2.4 Richtplan

Der Kantonale Richtplan fordert mit der öffentlich aufgelegenen Anpassung Siedlungsentwicklung in der Strategie 4 eine Urbane Qualitätsmaximierung, bei der Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden. Dank dem Bebauungsplan kann auf der betroffenen Parzelle dieser Forderung entsprochen werden und das bestehende Nutzungspotential genutzt sowie die städtebauliche Qualität gesteigert werden.

2.5 Verkehr

Der Bebauungsplan oder das geplante Bauprojekt haben keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr.

2.6 Nachhaltigkeit

Ein zusätzliches Geschoss ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Parzelle, ohne störende Immissionen auf die Umwelt oder die bauliche Umgebung zu generieren. Ein haushälterisch genutzter Boden entspricht den Zielen einer nachhaltigen und somit ressourcenschonenden Raumplanung.

2.7 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS dient im Rahmen von Ortsplanungen als Grundlage der Ortsbildpflege und hat bei der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung eine mittelbare Wirkung. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf der Ebene Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Nach dem ISOS ist der bestehende Bau zusammen mit dem Nachbargebäude (Objektnummer 6.2.1) substantiell erhaltenswert (Erhaltungsziel A). Die beiden Kopfbauten der Aeschenvorstadt werden als qualitätsvolle Geschäftsbauten mit raumbildender Stellung eingestuft.

Durch die Rückbesinnung des Sanierungsprojekts auf den ursprünglichen Bau sowie durch den Höhenausgleich der beiden Kopfbauten, werden die schützenswerten Eigenschaften aus dem ISOS respektiert und geschärft.



Abb. 6: Ausschnitt ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt

3. Nutzungsplanerische Massnahmen

3.1 Bestehendes Recht

Die Parzelle liegt in den Zonen 6 und 5. Ein Servitut schützt den Innenhof vor einer Überbauung. Das Servitut wird in der BGF-Berechnung bzw. für das Vergleichsprojekt aber nicht berücksichtigt. Nach geltendem Recht beträgt die zulässige BGF 3'941 m² und die maximale Höhe der Gebäudewände darf 20 m in der Zone 6 und 18 m in der Zone 5 nicht übersteigen. Gemäss aktuellem Wohnanteilplan ist auf der Parzelle das bestehende Mischverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu erhalten und es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES-III. Die heute bestehenden Nutzungsreserven betragen rund 300 m².

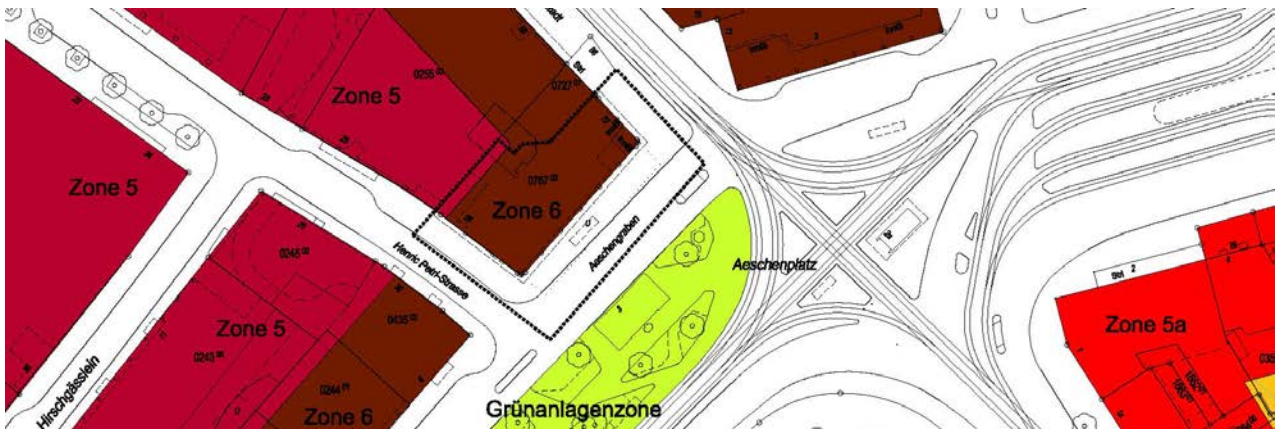


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan (Ohne Massstab, Plan genordet)

3.2 Erlass eines Bebauungsplans

Die mit dem Sanierungsprojekt vorgesehenen Gebäudeabmessungen überschreiten die zulässigen Dimensionen und die Geschossigkeit gemäss Grundordnung. Dadurch wird die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig. Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als dies die baurechtliche Grundordnung zulässt (§ 101 BPG).

Ziel des Bebauungsplans ist eine städtebauliche Qualitätssteigerung und Akzentuierung der innenstädtischen Seite des Aeschengrabenplatzes. Die Aufstockung wie auch die Einführung eines ausladenden Vordaches nehmen Bezug zum Gebäude Aeschengrabenplatz 3 und führen zu einer harmonischen Gesamtwirkung. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Die relevanten Lichteinfallswinkel gegenüber den Nachbargebäuden werden heute und auch mit dem neuen Projekt eingehalten.

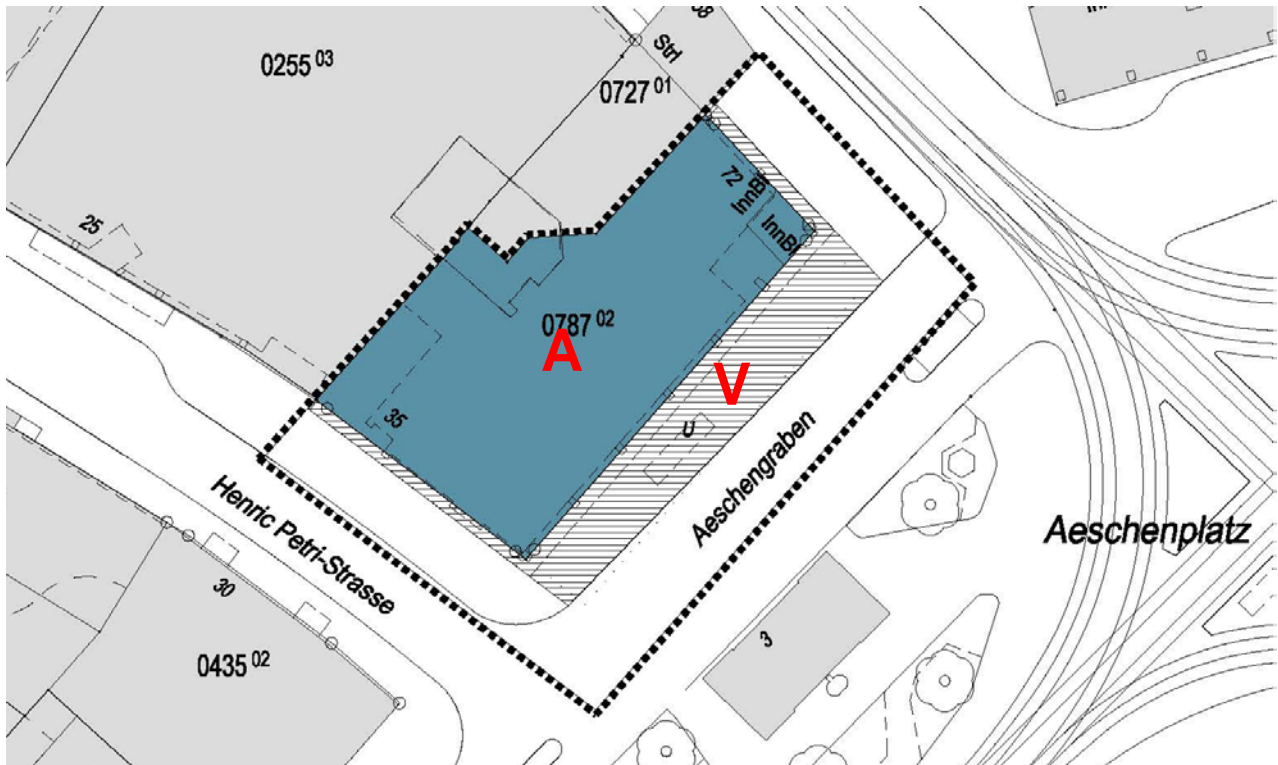


Abb. 8: Neuer Bebauungsplan. Plan Nr. 14'143 (Ohne Massstab, Plan genordet)

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

- a. **Im Baufeld A darf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen, einem Attikageschoss und einer Wandhöhe von 25.50 m erstellt werden. Das Attikageschoss muss zu den Wänden an der Innenhofseite und zur Parzelle 0727 keinen Abstand einhalten.**

Das im Plan dargestellte Baufeld basiert auf der bestehenden Parzelle. Im Baufeld kann ein 7-geschossiges Gebäude mit einem Dach- bzw. Attikageschoss realisiert werden. Die Dachprofilinie gilt gemäss § 25 BPG.

- b. **Das Vordach des Attikageschosses darf die Dachprofilinie überragen, muss aber einen Rücksprung zur Baulinie resp. Strassenlinie von 50 cm einhalten.**

Das grosszügige Vordach des Attikageschosses ist ein Element der spezifischen Architektur und prägt die Identität des Gebäudes.

- c. **Im Bereich V darf ein Vordach erstellt werden. Die maximal Höhe für das Vordach beträgt OK 276.55 m. ü. M.**

Für andere auskragende Bauteile gelten die Vorschriften aus dem Bau- und Planungsgesetz. Zudem gelten für das Vordach weiterhin die übergeordneten Bestimmungen wie z.B. die Einhaltung des Lichtraumprofils der Strasse. Die 276.55 m. ü. M entsprechen eine Durchgangshöhe von 4.50 m an der Hausecke Henric Petri-Strasse/Aeschengraben und einer Aufbaustärke von 0.75 m. Rechte und Pflichten zur Nutzung von Allmend werden nach Erteilung der Baubewilligung in einer Nutzungsbewilligung verfügt. Vor Baubeginn des Vordachs muss die Nutzungsbewilligung für das Vordach auf Allmend vorliegen.

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.

3.3 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge

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

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

4. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom **04. Juni bis am 03. Juli 2018** liegt der Entwurf zum Bebauungsplan öffentlich auf.

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Unterlagen können werktags im Bau- und Verkehrsdepartement, Dufourstrasse 40/50, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen. Die Unterlagen sind auch unter www.bvd.bs.ch einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am 03. Juli 2018 schriftlich und begründet an das Planungsamt, Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel, einzureichen.