



An den Grossen Rat

17.0184.01

BVD/P170184

Basel, 15. Februar 2017

Regierungsratsbeschluss vom 14. Februar 2017

Ratschlag „Bethesda-Areal“

zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung der Baulinie im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain

sowie

Abweisung von Einsprachen

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Begehren | 3 |
| 2. Ausgangslage | 3 |
| 3. Erläuterungen | 3 |
| 3.1 Bethesda-Areal | 3 |
| 3.2 Planungssperimeter | 4 |
| 3.3 Verkehr und Erschliessung | 4 |
| 3.4 Lärm | 5 |
| 4. Campus Bethesda | 5 |
| 4.1 Testplanung | 5 |
| 4.2 Projektwettbewerb Medgate / Pflegezentrum | 5 |
| 4.3 Projektwettbewerb Alters- und Generationenwohnen | 5 |
| 4.3.1 Gesamtbeurteilung gemäss Preisgericht | 6 |
| 4.3.2 Alterswohnen | 6 |
| 4.3.3 Generationenwohnen | 6 |
| 4.4 Parkierung | 7 |
| 4.5 Veloabstellplätze | 7 |
| 4.6 Nachhaltigkeit | 7 |
| 5. Raumwirksame Interessen | 8 |
| 5.1 Kantonaler Richtplan | 8 |
| 5.2 Baumschutz | 9 |
| 5.3 Naturschutz | 9 |
| 5.4 Denkmalschutz | 9 |
| 5.5 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) | 9 |
| 5.6 Störfallvorsorge | 10 |
| 6. Nutzungsplanerische Massnahmen | 11 |
| 6.1 Änderung des Zonenplans | 11 |
| 6.2 Festsetzung eines Bebauungsplans | 12 |
| 6.3 Änderung Wohnanteilsplan | 14 |
| 6.4 Änderung Baulinie | 14 |
| 6.5 Dienstbarkeiten | 15 |
| 6.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge | 15 |
| 7. Auflage- und Einspracheverfahren | 15 |
| 7.1 Einsprachen: formelle Behandlung | 15 |
| 7.1.1 Legitimation Basler Heimatschutz | 16 |
| 7.1.2 Legitimation der Freiwilligen Basler Denkmalpflege | 16 |
| 7.2 Einsprachen: materielle Behandlung | 16 |
| 7.2.1 Einsprache Basler Heimatschutz | 16 |
| 7.2.2 Einsprache Freiwillige Basler Denkmalpflege | 19 |
| 8. Abwägung raumwirksamer Interessen | 20 |
| 9. Formelle Prüfungen | 20 |
| 10. Antrag | 20 |

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung der Baulinie sowie Abweisung der Einsprachen im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain (Bethesda-Areal) zu genehmigen.

2. Ausgangslage

Die Stiftung Diakonot Bethesda beabsichtigt auf ihrem Spitalareal an der Gellertstrasse in Basel in verschiedenen Etappen eine bauliche Erweiterung vorzunehmen. Hierbei soll auf der einen Seite die strategische Entwicklung des Kerngeschäfts „Spital/Gesundheit“ gesichert bleiben, auf der anderen Seite sollen die dafür nicht beanspruchten Teile des Areals einer sinnvollen anderen Nutzung zugeführt werden. Mittels einer Testplanung aus dem Jahr 2008 wurden die Rahmenbedingungen für diese Entwicklung festgelegt. Ein dabei definiertes Nutzungsziel neben den Erweiterungsoptionen der heutigen Spitalbauten und der Erstellung der notwendigen Bauten für das Pflegezentrum, ist die Schaffung von Wohnraum im südlichen Arealteil.

Auf der Grundlage des Projektwettbewerbs „Alters- und Generationenwohnen im Bethesdapark“ von 2013/2014 soll die angestrebte Wohnform „Wohnen und Leben 50+“ umgesetzt werden: konkret eine Lebens- und Wohnanlage mit knapp über 120 Wohneinheiten verbunden mit Gemeinschaftsräumen, wo füreinander Verantwortung übernommen wird. Die beiden Vorhaben Alterswohnen und Generationenwohnen werden planungsrechtlich getrennt behandelt. Der Neubau für das Alterswohnen kann ohne Zonenänderung in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) realisiert werden; das entsprechende Baubeghären ist bereits eingereicht und bewilligt worden. Für das Bauvorhaben Generationenwohnen sind nutzungsplanerische Anpassungen notwendig. Da reine Wohnnutzungen in der Zone NöI nicht zonenkonform sind, muss der erforderliche Planungssperimeter in eine Wohnzone umgezont werden. Der vorliegende Bericht soll die notwendigen planungsrechtlichen Massnahmen für diese Umzonung schaffen, so dass die geplante Wohnüberbauung realisiert werden kann.

Gemäss dem Grundgedanken der Stiftung Diakonot Bethesda soll die Anlage «Alters- und Generationenwohnen im Bethesdapark» Menschen verschiedenen Alters mit unterschiedlichem Betreuungsbedarf dienen.

3. Erläuterungen

3.1 Bethesda-Areal

Das gesamte Bethesda-Areal erstreckt sich über die Parzellen Nr. 478, 1440 und 1508 in Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel, alle im Eigentum der Stiftung Diakonot Bethesda. Die Parzelle Nr. 478 mit einer Fläche von 27'751 m² umfasst das bereits 1939 erstellte Spitalgebäude (Bethesda-Spital mit rund 150 Betten für Akutsomatik, einer Rehabilitationsabteilung sowie die neue baulich angeschlossene Geburtsklinik) sowie einen grossen Teil des Spitalgartens. Die Parzelle Nr. 1440 mit einer Fläche von 13'771 m² umfasst das neue, im Jahr 2014 erstellte Pflegezentrum sowie das Mutterhaus. Die Parzelle Nr. 1508 mit einer Fläche von 34'882 m² umfasst die denkmalgeschützte Villa Burckhardt-Merian, das ursprüngliche Direktions- und Pfarrhaus (mit externen Mieter wie das Zentrum für medizinische Begutachtung ZMB), das Haus Ahorn, das Gewächshaus, die ehemaligen Swisscom-Anlagen im Norden des Areals sowie die beiden Liegenschaften Gellertstrasse 160 bis 166 (Baurechtsparzelle Nr. 2996 und der Zone 4 zugewiesen, Eigentumsform: Stockwerkeigentum).

3.2 Planungserimeter

Der Planungserimeter für die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die nutzungsplanerischen Änderungen beschränken sich auf einen Teilbereich der Parzelle Nr. 1508 bzw. auf die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte orange Fläche und umfasst eine Fläche von 9'126 m². Diese Fläche ist heute der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) sowie in einem kleinen Teilbereich der Grünanlagenzone zugewiesen und ist teilweise mit der Schraffur Baumschutz gemäss Baumschutzgesetz vom 18. Oktober 1980 belegt. Im Westen stösst der Teilperimeter an die Nationalstrasse (A2) und im Süden an den Scherkesselweg und Neusatzsteg.

Die Böschungen entlang der Nationalstrasse und die angrenzenden Wiesenflächen auf dem Bethesda-Areal sind Teil einer übergeordneten Biotopvernetzungsachse, die den Alten Badischen Rangierbahnhof mit dem Bahnhof SBB verbindet. Sie bietet Lebensraum für trockenwarme Tiere und Pflanzen.



Abb. 1: Orthofoto Basel-Stadt, 2015. Bethesda-Areal mit neuer Wohnzone (Parzellen: gelb / Planungserimeter: orange schraffiert)

3.3 Verkehr und Erschliessung

Das Gellert-Quartier ist stellenweise sehr stark von den Auswirkungen des übergeordneten Verkehrs tangiert. So wird der westliche Teil des Quartiers seit Anfang der 1970er Jahre von der Nationalstrasse (A2) durchschnitten.

Das Areal des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Verkehr (ÖV) hauptsächlich über die Gellertstrasse angebunden. Ein sehr eingeschränkter Ziel- und Quellverkehr besteht auf dem Scherkesselweg im Süden des Areals; dieser ist ansonsten den Fussgängern/-innen und Velofahrenden vorbehalten. Ansonsten ist das Areal durch die Nationalstrasse (A2, Gellertdreieck) auf der westlichen Seite und z.T. auch in südlicher Richtung vom übrigen städtischen Strassennetz abgeschnitten. Für den ÖV ist die Erschliessung aufgrund der relativ grossen Distanzen zu den Haltestellen nicht optimal: Bethesda-Spital mit Buslinie 37, Karl Barth-Platz mit Tramlinie 14 und Ulmenweg mit Buslinie 36.

Die Fuss- und Veloverkehrerschliessung ist gut. Die Strassen, welche das Areal erschliessen (Gellertstrasse, Scherkesselweg) sind als Routen des kantonalen Teilrichtplans Velo aufgeführt. Der Scherkesselweg ist ebenfalls als Route im kantonalen Fusswegnetz eingetragen.

Mit der Sanierung der Osttangente werden auch die Anforderungen der Lärmschutzverordnung und der Störfallverordnung umgesetzt. Um die Wohnquartiere Wettstein, Breite und Gellert vom Lärm der Osttangente zu entlasten, sollen die Lärmschutzmassnahmen über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Das Bundesamt für Strassen (Astra) des UVEK (Eidg. Departement für Umwelt, Energie und Kommunikation) plant aktuell eine Tunnelverbindung zwischen Birsfelden und der Nordtangente (Verzweigung Wiese), um die Osttangente zu entlasten. Zum heutigen Zeitpunkt und aufgrund des langfristigen Planungs- und Realisierungshorizonts können noch keine konkreten Aussagen über die daraus resultierenden Verbesserungen im Bereich der Osttangente gemacht werden.

3.4 Lärm

Ein Teil des künftigen Baugebiets ist durch die Emissionen der Nationalstrasse soweit belastet, dass der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) überschritten wird. Gemäss Art. 3 der Lärmschutzverordnung dürfen in diesem Fall Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte der an dieser Lage geltenden ES II in der Mitte der geöffneten Fenster eingehalten werden können. Bei den beiden über dem Immissionsgrenzwert belasteten Solitärhäusern ist eine natürliche Belüftung der betroffenen Räume über einen Lichthof geplant. Dessen Grösse ist mindestens so dimensioniert, dass eine ausreichende Belüftung der unteren Wohnungen bauphysikalisch nachgewiesen werden kann.

4. Campus Bethesda

4.1 Testplanung

Im Jahr 2008 wurde mittels eines Testplanungsverfahrens die zukünftige Entwicklung des Bethesda-Areals untersucht. Drei Planungsteams haben unterschiedliche Entwicklungsvarianten ausgearbeitet mit dem Ziel, kurz- bis langfristige Nutzungsoptionen des Bethesda-Areals innerhalb der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) bzw. innerhalb einer allenfalls notwendigen Teilumzonung für Wohnnutzung zu erhalten. Das Konzept von Kägi & Schnabel Architekten AG wurde als Grundlage für die weiteren Planungen ausgewählt.

4.2 Projektwettbewerb Medgate / Pflegezentrum

Die Stiftung Diakonat Bethesda führte 2009/2010 einen Projektwettbewerb für ein neues Zentrum Telemedizin der Firma Medgate sowie einen Ideenteil für einen Neubau Pflegezentrum durch. Die Medgate hat sich nach Abschluss des Projektwettbewerbs aus dem Verfahren zurückgezogen mit dem Entscheid, das Vorhaben nicht zu realisieren. Aufgrund dieses negativen Entscheids hat sich der Projektperimeter für das Pflegezentrum massgebend geändert. Dafür wurde 2011 mit den vier Preisträgern aus dem ersten Projektwettbewerb eine Überarbeitungsphase für den Neubau Pflegezentrum eingeleitet. Das Büro Kägi & Schnabel Architekten AG aus Basel ging als Sieger hervor. Mittlerweile ist das Bauvorhaben seit 2014 realisiert und in Betrieb.

4.3 Projektwettbewerb Alters- und Generationenwohnen

Die Stiftung Diakonat Bethesda Basel führte 2013/2014 einen Projektwettbewerb mit fünf eingeladenen Architekturbüros durch. Der Wettbewerb gliederte sich in zwei Bereiche: eine Überbauung mit Alterswohnen im westlichen Teil des Areals und eine Überbauung mit Wohnungen für

verschiedene Generationen im südlichen Teil des Planungsperimeters. Das Preisgericht tagte Ende 2013 und entschied sich, für zwei Entwürfe eine Bereinigungsstufe durchzuführen. Das Preisgericht empfahl im März 2014 das Siegerprojekt „Ensemble“ des Architekturbüros Itten + Brechbühl AG zur Umsetzung.

4.3.1 Gesamtbeurteilung gemäss Preisgericht

Die grosse Stärke des Projekts „Ensemble“ liegt im städtebaulichen Ansatz: Die Neubauten sind präzise gesetzt und berücksichtigen die Parklandschaft optimal. Die Differenzierung zwischen markantem Gebäude Alterswohnen und drei kleineren Gebäuden Generationenwohnen schafft eine subtile städtebauliche Komposition, die sich wie selbstverständlich in die bestehenden Bauten einfügt. Die kompakten Gebäudevolumen bilden eine gute Basis für eine wirtschaftliche Realisierung.

4.3.2 Alterswohnen

Das Gebäude für die Alterswohnungen gliedert sich in ein Erdgeschoss in dem überwiegend Praxisnutzungen angeboten werden und sieben Wohngeschosse mit gesamthaft 63 Wohnungen sowie ein Kellergeschoss, an das sich die erweiterte Autoeinstellhalle auf zwei Untergeschossen anschliesst. Der Gebäuderiegel hat eine lärmreduzierende Wirkung auf einen Teil des Areals.

4.3.3 Generationenwohnen

Die drei quadratischen Bauten beinhalten jeweils 20 Wohnungen auf fünf Geschosse verteilt. Die quadratische, innenliegende Erschliessungszone wird über ein grosses Oberlicht belichtet. Sie ist äusserst ansprechend gestaltet und ermöglicht auch Sichtbezüge über mehrere Geschosse. Attraktiv sind die zweigeschossig geplanten Multifunktionsräume mit jeweils einer kleinen Galerie. Die natürliche Belüftung der lärmexponierteren Wohnungen wird mit einem Lichthof gelöst, wobei die Grösse der Atrien so bemessen ist, dass eine ausreichende Belüftung der Wohneinheiten bauphysikalisch nachgewiesen werden kann.

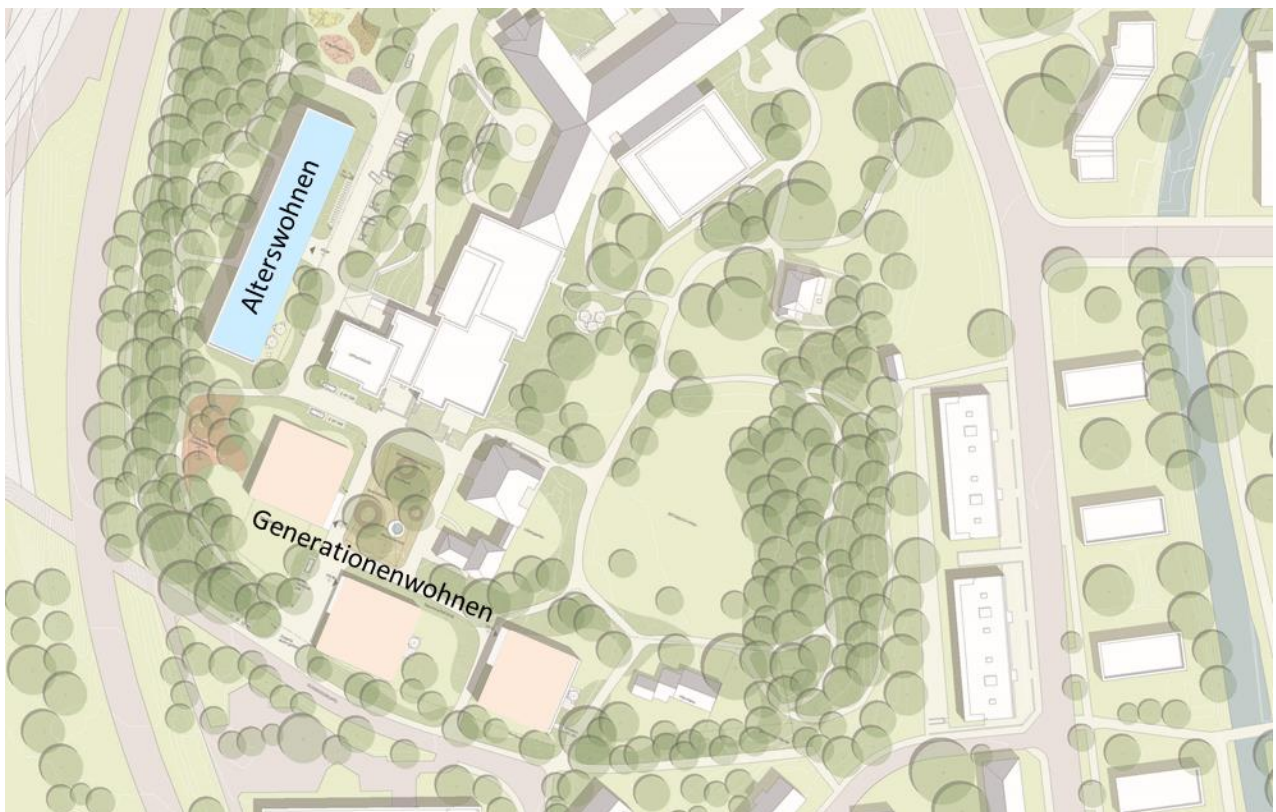


Abb. 2: Situationsplan Projektwettbewerb Alters- und Generationenwohnen; Itten + Brechbühl AG, Basel



Abb. 3: Visualisierung Generationenwohnen; Itten + Brechbühl AG, Basel

Das gesamte Bethesda-Areal soll lebendiger Teil des Gellert-Quartiers sein. Mit unterschiedlichen Angeboten und dem Park soll ein offener, durchlässiger Ort mit Ausstrahlung entstehen, der zur Lebensqualität im Quartier beiträgt: Mit dem Park, Restaurants, Spielplätzen etc. werden Begegnungsorte etc.) für Jung und Alt aus dem Quartier geschaffen.

4.4 Parkierung

Im Zusammenhang mit dem Neubau für das Pflegezentrum und den bestehenden Liegenschaften (Spital, Dienstleistung, Wohnen, etc.) sind auf dem Bethesda-Areal in einer ersten Bauetappe 347 Autoabstellplätze bewilligt und realisiert worden. Die neue Autoeinstellhalle ist direkt von der Gellertstrasse her erschlossen. Oberirdische Parkplätze sind nordwestlich des neuen Pflegezentrums und im Bereich der Zufahrt zum Bethesda-Spital vorhanden. Die noch bestehenden oberirdischen Parkplätze westlich und südlich im Areal werden mit dem Neubau der Alterswohnungen und den geplanten Generationenwohnungen aufgehoben. Das bestehende unterirdische Parking wird in einer zweiten Etappe mit dem Neubau Alterswohnen um 87 Autoeinstellplätze erweitert. Für das Generationenwohnen wird im Bereich der Baufelder A und B ein unterirdisches Parking mit maximal 63 Autoabstellplätzen errichtet. Dieses wird über die Gellertstrasse erschlossen und unabhängig vom bestehenden Parking betrieben.

4.5 Veloabstellplätze

Auf dem Bethesda-Areal sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden, nach welchen die Anzahl zu erstellenden Veloabstellplätze berechnet wird. Da die geplanten Neubauten mehr als 4'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) aufweisen, kommt ausschliesslich die VSS-Norm¹ zur Anwendung. Für die bestehenden Nutzungen (Spital, Pflegezentrum, etc.) stehen bereits 270 Veloabstellplätze für die Mitarbeitenden, für die Besucherinnen und Besucher auf dem Areal an verschiedenen Standorten teils gedeckt und teils ungedeckt zur Verfügung.

Für die beiden geplanten Wohnüberbauungen Alters- und Generationenwohnen werden weitere 230 Veloabstellplätze angeboten. Für die Wohnüberbauung Generationenwohnen sind gemäss VSS-Norm 184 Veloabstellplätze erforderlich. Für den Neubau Alterswohnen sind 46 Veloabstellplätze vorgesehen. Für Besucherinnen und Besucher werden vor den jeweiligen Hauszugängen Veloabstellplätze angeboten.

4.6 Nachhaltigkeit

Der geplante Neubau Generationenwohnen nutzt erneuerbare Energien, indem das Gebäude an den arealweiten Bethesda-Wärmeverbund der neuen Holzschneitzelzentrale angeschlossen wird.

¹ Gemäss § 73 Abs. 4 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 (SG 730.100)

Somit wird rund 80% des Raumwärme- und des Warmwasserbedarfs mit erneuerbaren Energien abgedeckt. Die Holzschnitzel stammen aus den umliegenden, nahegelegenen heimischen Wäldern.

Der Neubau wird gleichwertig zu einem Minergie Standard erstellt, allerdings ohne kontrollierte Wohnungslüftung. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert.

5. Raumwirksame Interessen

5.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan dient als wichtiges Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung, indem er aufzeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abzustimmen sind:

Der strategische Entscheid „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ (ST 4) ist im Richtplan zentral. Zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen werden Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr ist ein bedeutender Faktor für eine stadt- und umweltgerechte Mobilität (ST 6 „Erschliessungsqualität“).

Trotz der grossen Siedlungsdichte haben wir in Basel-Stadt Standorte spontaner Natur mit beträchtlicher Vielfalt an Pflanzen und Tieren. In unmittelbarer Nähe zum Planungssperimeter liegt das sogenannte „Bethesda-Wäldchen“ sowie die „Gellert-Böschungen“, welche als Naturschutzgebiete im kantonalen Richtplan örtlich festgelegt sind. Diese müssen vor schädlichen Einwirkungen bewahrt werden; der jeweils angemessene Umgebungsschutz ist einzubeziehen (NL 3.1 „Naturschutz und ökologische Korridore“). Darüber hinaus sind diese beiden Objekte im Verzeichnis der geschützten Naturobjekte gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz vorgemerkt. Neben dem Schutz von einzelnen Flächen wird auch auf die grosse Bedeutung der ökologischen Korridore und Vernetzungsachsen hingewiesen. Die Böschungen entlang der Nationalstrasse und die angrenzenden Wiesenflächen im Bethesda-Areal gehören zu einem Wanderkorridor für Arten der offenen Landschaft (NL 3.1).

Der kantonale Richtplan weist darauf hin, dass im Rahmen der Kapazitätssteigerung der Nationalstrasse A2 der Bereich auf Höhe des Bethesda-Spitals eingehaust werden soll, um das Gebiet vor Verkehrslärm und Luftbelastung zu schützen. Langfristig soll zudem die Siedlungstrennwirkung der Nationalstrasse im Gellert reduziert werden (M 2.1 „Nationalstrassen“). Die Planungen für die Nationalstrasse stehen in einem grösseren, komplexen Zusammenhang und bedingen häufig einen langen Planungszeitraum². Daher ist beim vorliegenden Wohnbauprojekt damit zu rechnen, dass die Massnahmen des kantonalen Richtplans erst Jahre nach Projektfertigstellung umgesetzt werden. Dem Lärmschutz muss daher in einem anderen, vor allem kurzfristigeren Zusammenhang Rechnung getragen werden (S 4 „Siedlungsqualität, S 4.7 „Lärmschutz“).

Ein Teil des Planungsgebiets befindet sich an der Nationalstrasse sowie in Nähe der Schienenstrecken mit hohen Güterverkehrsmengen und unterliegt somit der Störfallvorsorge. Dies muss bei der weiteren Planung berücksichtigt werden (S 4 „Siedlungsqualität, S 4.8 „Störfallvorsorge“).

Der Richtplan gibt vor, dass bei Veränderungen des Siedlungsraums auf ausgewogene Sozialstrukturen zu achten ist (Leitsatz 2, Bereich Siedlung). Das Projekt der Stiftung Diakonot Bethesda entspricht aufgrund seiner Ausrichtung auf Wohnen im Alter sowie auf generationenübergreifendes Wohnen diesem Anspruch und hat Vorbildcharakter für weitere Wohnbauvorhaben.

² vgl. Kap. 3.3 „Verkehr und Erschliessung“; S. 4 / 5

5.2 Baumschutz

Das Bethesda-Areal besticht durch seinen unverbaubaren, weitläufigen und gepflegten Park mit seinem alten, geschützten Baumbestand im östlichen Arealteil. Grosskronige Altbäume sind sowohl ökologisch als auch ästhetisch äusserst wertvoll.

Der überwiegende Teil der bestehenden Grünanlagenzone sowie mehr als die Hälfte des für die Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans vorgesehenen Planungssperimeters ist Baumschutzgebiet (Schutz des Baumbestands nach § 3 Baumschutzgesetz inkl. Natur- und Landschaftsschutzelemente). Im Zusammenhang mit dem neu erstellten Pflegeheim sowie den künftigen Überbauungen Alters- und Generationenwohnen wird ein übergeordnetes Grün- und Freiraumkonzept erstellt. Dieses bildet die Grundlage, den vorhandenen Baumbestand zu stärken und künftige Bepflanzungen unter der Berücksichtigung des Biotopverbunds und der erforderlichen ökologischen Ersatzmassnahmen landschaftsräumlich sinnvoll anzuordnen.

Im Rahmen der Zonenplanrevision der Stadt Basel (zweiter Ratschlag³) soll das gesamte Areal des Bethesda-Spitals als Baumschutzgebiet ausgewiesen werden.

5.3 Naturschutz

Auf dem Bethesda-Areal befinden sich mehrere Naturschutzflächen. Die geplante Wohnzone tangiert bzw. überlagert zwei dieser Flächen. Es handelt sich einerseits um einen Teilbereich der naturgeschützten Böschung entlang der Nationalstrasse A2 bzw. des Neusatzwegleins, der allerdings von der neuen Wohnüberbauung nicht tangiert wird und somit weiterhin bestehen bleibt. Diese Fläche ist im Inventar der schützenswerten Naturobjekte enthalten (Nr. 527 „Bahnböschung Neusatzweg“) und hat lokale Bedeutung. Andererseits befindet sich die geplante Wohnzone unmittelbar auf einer Wiesenfläche, die ebenfalls im Inventar der schützenswerten Naturobjekte enthalten ist (Nr. 138 „Bethesda-Areal Süd“) und eine lokale Bedeutung hat. Zudem finden sich weitere kartierte wertvolle Naturflächen im Bereich der geplanten Baufelder C und D entlang des Scherkessel- bzw. Neusatzweges. Werden diese Flächen beansprucht, so besteht Ersatzpflicht gemäss § 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Im Rahmen des zu erstellenden Grün- und Freiraumkonzepts werden diese Ersatzmassnahmen auszuweisen sein.

5.4 Denkmalschutz

Die Villa Burckhardt-Merian (Gellertstrasse 156) wurde am 18. Dezember 2001 mit Beschluss des Regierungsrats in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen.

5.5 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS⁴ dient der Ortsbildpflege. Das Inventar dient als Grundlage bei Ortsplanungen und hat bei der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung eine mittelbare Wirkung. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf der Ebene Kantone und Gemeinden dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

³ Im zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision der Stadt Basel werden sämtliche Gebiete mit Baumschutzschraffur überprüft und wo nötig ergänzt oder reduziert. Die dafür notwendigen Grundlagen liefert die Stadtgärtnerei.

⁴ Vgl. Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (Stand am 1. August 2014)

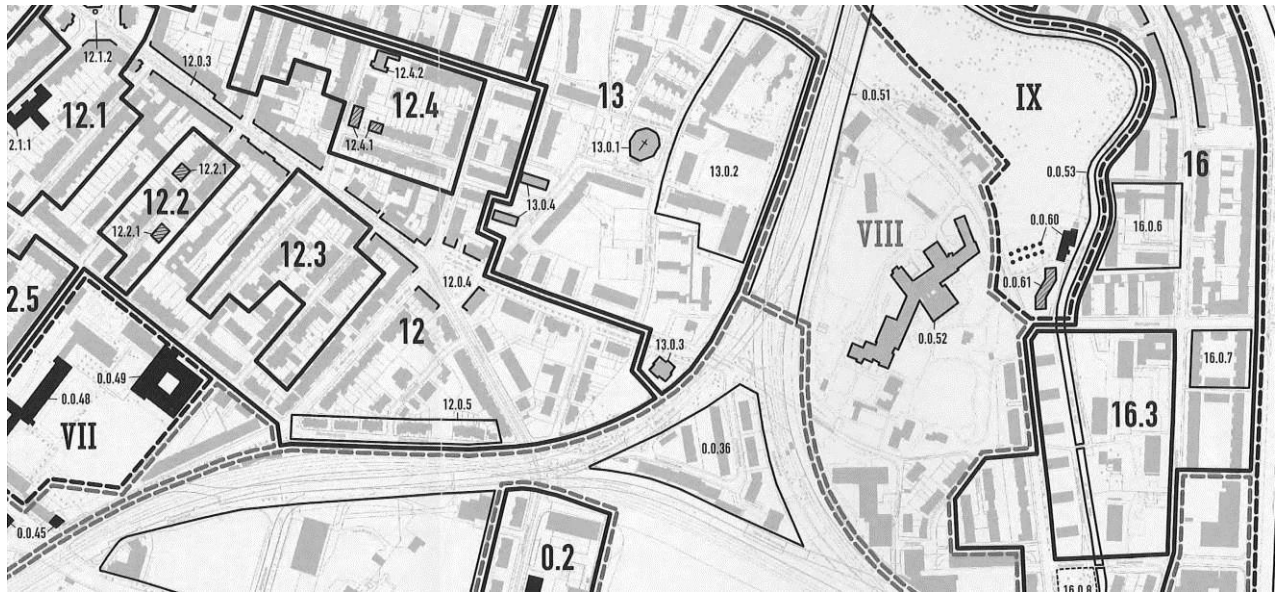


Abb. 4: Planausschnitt: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Innerhalb der Umgebungszone VIII ist lediglich das Bethesda-Spital (0.0.52) als grosser Gebäudekomplex (Hauptbau von 1937) als Hinweis erwähnt sowie der Einschnitt durch die Hochleistungsstrasse (Nationalstrasse A2) und das Bahntrasse (0.0.51). Die bereits kantonal denkmalgeschützte Villa Burckhardt-Merian wird im ISOS nicht erwähnt.

5.6 Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter entlang der Nationalstrasse A2 und der Eisenbahnstrecke liegt im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung (StFV). Die Eisenbahnstrecke und Nationalstrasse durch das Gellert-Quartier ist Teil des internationalen Nord-Süd-Güterverkehrs sowie die wichtigste Güter-Zubringerachse für die Schweiz. Allein auf der Eisenbahnstrecke werden zurzeit rund 6.5 Mio. Tonnen Gefahrgut pro Jahr transportiert. Mit dem Ausbau der NEAT und den entsprechenden Zubringerstrecken rechnet die SBB in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Gefahrguttransporte auf der Gellertstrecke.

Die kantonale Kontrollstelle für Chemie und Biosicherheit (KCB) betrachtet eine Einhausung bzw. Überdeckung der Nationalstrasse A2 sowie der Eisenbahnstrecke im Bereich des Bethesda-Spitals als geeignetste Massnahme, um neue und auch bestehende Bauten sowie ungeschützte Personen im Freien zu schützen. Wie bereits in Kapitel 3.3 „Verkehr und Erschliessung“ erwähnt, werden dazu verschiedene Varianten diskutiert – eine konkrete Angabe kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Aufgrund des längeren Zeithorizonts für eine Einhausung bzw. Überdeckung dieses Verkehrsabschnitts sind zur Reduktion der Risiken kurzfristigere Massnahmen zu prüfen und wenn möglich umzusetzen. Trotz der topografisch tieferen Lage der Nationalstrasse und Eisenbahnstrecke ist zu untersuchen, ob gestalterische Massnahmen oberhalb der bestehenden Böschung (z. B. Erdwall) unter Berücksichtigung der schützenswerten Naturobjekte im Störfall freigesetzte Gase und/oder Explosionen aufhalten können. Bei den zu realisierenden Gebäuden sind die Fluchtwege so anzuordnen, dass diese zur risikoabgewandten Seite führen. Die Gebäude müssen stabil und dicht ausgeführt, die Gebäudewände müssen aus hitzebeständigem Material erstellt werden. Diese Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und durchzusetzen.

6. Nutzungsplanerische Massnahmen

Der Projektwettbewerb für das Alters- und Generationenwohnen beinhaltet zwei grundlegend unterschiedliche Wohnformen im Hinblick auf die jeweilige Zonenzuordnung. Für das Projekt Alterswohnen wurde Ende 2014 im Rahmen eines generellen Baubehrens festgehalten, dass der Neubau für Alterswohnungen innerhalb der bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) möglich ist. Für die Überbauung für das Generationenwohnen ist jedoch zwingend eine Zonenänderung notwendig, da innerhalb der Zone NöI eine reine Wohnnutzung, wie sie hier vorgesehen ist, unter der geltenden Zonenordnung nicht bewilligungsfähig ist. Das Siegerprojekt sieht drei fünfgeschossige Solitärhäuser für Wohnen und einen zweigeschossigen Pavillon für öffentliche Nutzungen wie Parkcafé, Kindertagesstätte, etc. vor, welche durch ihre Setzung die Parklandschaft optimal berücksichtigen. Das Nutzungsmass orientiert sich an der Zone 3 mit einer Ausnützungsziffer von 1.0. Damit die drei Solitärhäuser fünfgeschossig in der Zone 3 realisiert werden können, ist die Festsetzung eines Bebauungsplans notwendig. Hiermit kann von den planungsrechtlichen Vorgaben der Zone 3 mit Hilfe von angepassten Bauvorschriften projektspezifisch abgewichen werden.

In der Folge werden die in diesem Zusammenhang erforderlichen nutzungsplanerischen Massnahmen im Detail beschrieben.

6.1 Änderung des Zonenplans

Die Parzelle Nr. 1508 mit einer Gesamtfläche von 34'882 m² ist heute der Zone NöI (Nutzung im öffentlichen Interesse; 22'262.5 m²) sowie der Grünanlagenzone (12'619.5 m²) zugewiesen.

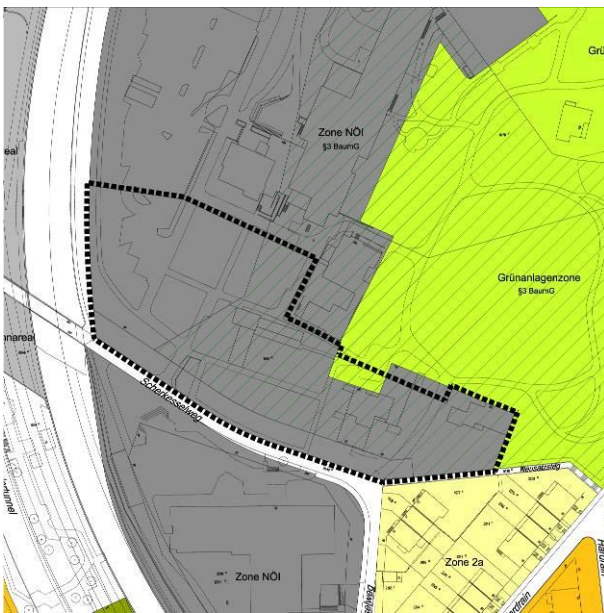


Abb. 5: Zonenplanausschnitt: bestehende Zonen

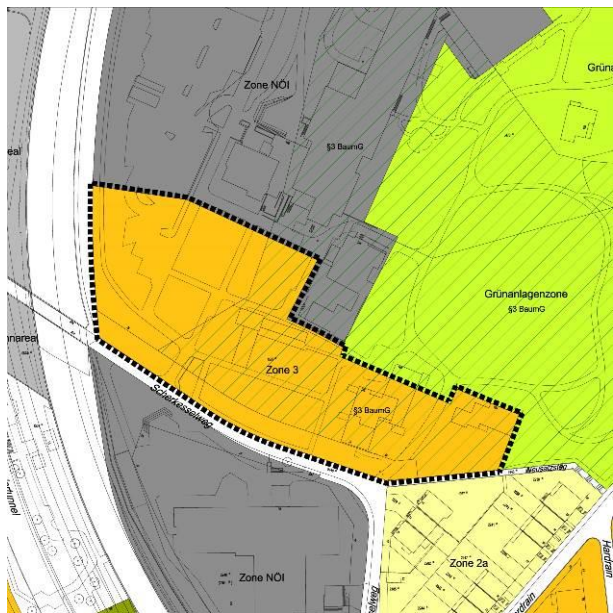


Abb. 6: Zonenplanausschnitt: neue Zonen

Auf Grundlage des Testplanungsverfahrens aus dem Jahr 2008 sowie dem 2013/2014 durchgeführten Projektwettbewerb für Alters- und Generationenwohnen, soll für die Realisierung einer Wohnüberbauung der südliche Teil des Areals in die Zone 3 umgezont werden. Mit der geplanten Zonenänderung sollen 12'897 m² NöI aufgehoben und neu der Zone 3 zugeordnet werden. Innerhalb des Planungsumfangers ist eine kleine Fläche (165.5 m²) der Grünanlagenzone betroffen. Diese wird flächengleich mit der Zone für Nutzungen (künftig Zone 3) im öffentlichen Interesse kompensiert.

6.2 Festsetzung eines Bebauungsplans

Während der Zonenplan über Art und Mass der Nutzung Vorschriften definiert, soll mit dem Bebauungsplan gemäss § 101 Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimiert werden.

In den Baufeldern A bis C können je fünfgeschossige Wohnbauten mit einer gesamten Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 9'900 m² erstellt werden; die einzelnen Baufelder weisen eine BGF von je 3'300 m² auf. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 16 m ab gewachsenem Terrain begrenzt. Im Baufeld D sind in einem zweigeschossigen Baukörper öffentliche Nutzungen wie Parkcafé, Kindertagesstätte, etc. vorgesehen. Dafür stehen maximal 660 m² BGF zur Verfügung und die Gebäudehöhe wird auf 6.5 m ab gewachsenem Terrain begrenzt. Die vier Baufelder A bis D weisen eine Grundfläche von 2'217 m² auf, die Bauzonenfläche hinter der neuen Baulinie beträgt 7'919 m². Die Freifläche beträgt somit rund 72% und wird auf der Grundlage eines Grün- und Freiraumkonzepts entsprechend hochwertig gestaltet.

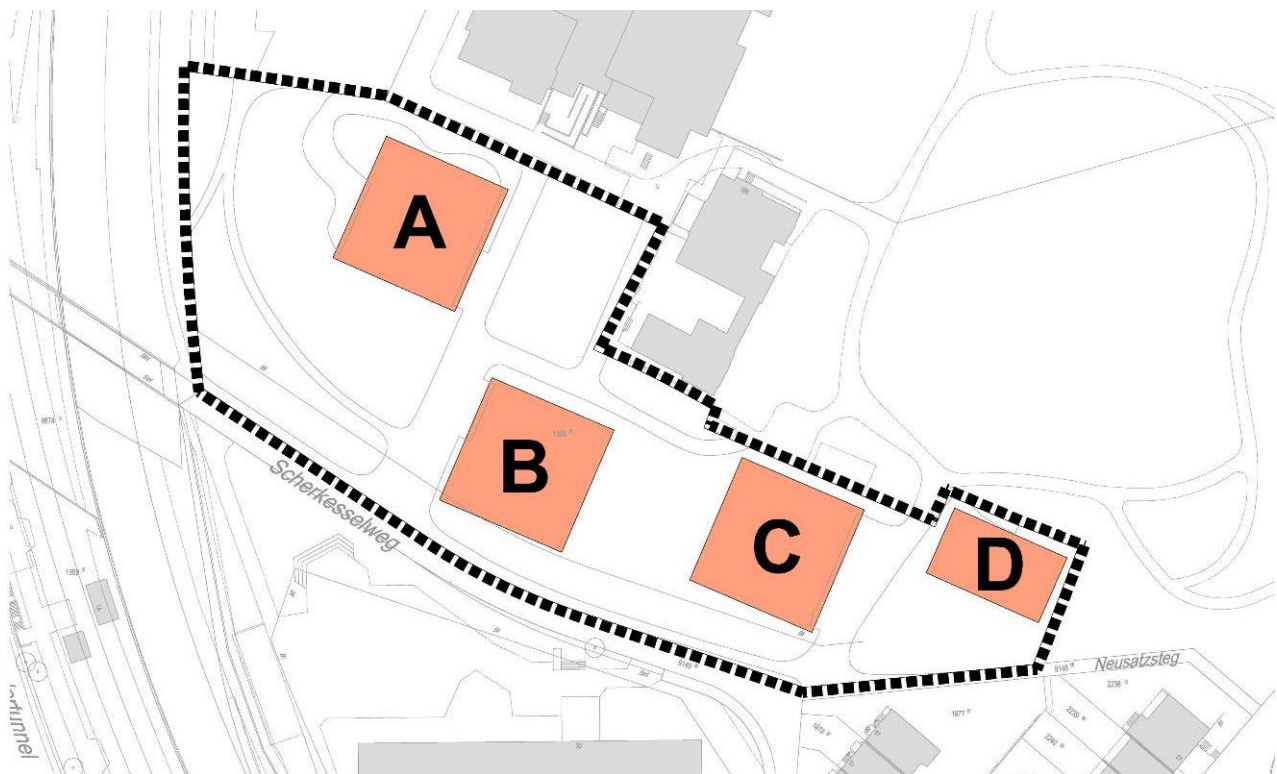


Abb. 7: Entwurf neuer Bebauungsplan Nr. 13'927

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 13'927 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.**

Der Bebauungsplan definiert den Bereich der planerischen Massnahmen (Baufelder A bis D) und bezeichnet deren Lage, Grösse und Form.

- 2.1. Innerhalb der Baufelder A, B und C sind für Wohnnutzungen je fünf Vollgeschosse bei einer jeweiligen Bruttogeschossfläche von 3'300 m² pro Baufeld zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m ab gewachsenem Terrain. Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen, die über dem Dach liegen müssen.**

Die Baufelder A bis C sind ausschliesslich Wohnnutzungen vorbehalten. Die maximalen Werte der BGF (alle Baufelder total 9'900 m²) und Gebäudehöhe werden verbindlich definiert, ebenso die Gestaltung und Nutzung der Dachflächen.

2.2. Das Baufeld D ist öffentlichen Nutzungen vorbehalten. Auf zwei Vollgeschossen sind maximal 660 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.5 m ab gewachsenem Terrain. Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen, die über dem Dach liegen müssen.

Das Baufeld D steht im Gegensatz zu den Baufeldern A, B und C für öffentliche Nutzungen zur Verfügung. In diesem Bereich grenzt der öffentliche Park an die niedrigen Wohnbauten beim Neusatzsteg/Scherkesselweg und schafft den Bezug zwischen Grünanlage und angrenzendem Quartier. Da ein mehrgeschossiger Wohnungsbau und die damit verbundene Gartennutzung zu einem Konflikt zwischen öffentlichem Park und privatem Raum führen könnten, ist an dieser Stelle nur ein Neubau von geringerer Höhe und mit einer Sondernutzung möglich. Die Sondernutzung wie z.B. ein Parkcafé oder eine Kindertagesstätte muss öffentlichen Charakter haben und Teil des Parks werden. Die maximalen Werte der BGF, der Gebäudehöhe und der Gestaltung und Nutzungen der Dachflächen werden hier verbindlich festgelegt.

2.3. Innerhalb des Planungsperrimeters ist ein unterirdisches Parkhaus mit maximal 63 Autoabstellplätzen zulässig. Die Erschliessung des Parkhauses erfolgt über die Gellertstrasse.

Das unterirdische Parkhaus für das Generationenwohnen wird unabhängig vom bestehenden Parkhaus realisiert. Für die Wohnüberbauung können maximal 63 Autoabstellplätze gemäss der Parkplatzverordnung (PPV) erstellt werden. Die Erschliessung dieses Parkings erfolgt zwingend über die Gellertstrasse. Ob das Parkhaus für das Generationenwohnen über das bestehende Parkhaus für das Alterswohnen unterirdisch oder über eine eigene Zu- und Wegfahrt erschlossen wird, wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

2.4. Mit Blick auf die bestehenden ökologischen Qualitäten, insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Baumbestandes sowie der vorhandenen Naturinventarobjekte, soll der Aussenraum nach einem übergeordneten Grün- und Freiraumkonzept hochwertig und naturnah gestaltet werden.

Die bestehenden ökologischen Qualitäten des Aussenraums, insbesondere des Baumbestandes und des Naturschutzes, sind in den Kapiteln 4.2 und 4.3 ausführlich beschrieben. Wesentlicher Bestandteil des erforderlichen Grün- und Freiraumkonzepts ist der Erhalt und die Stärkung des Biotopverbundes und der heute bestehenden ökologischen Qualitäten des Areals (Gehölzstrukturen, Wiesenflächen und trockenwarme Standorte). Zudem ist der Aussenraumgestaltung für die geplanten Neubauten auch unter ökologischen Aspekten erhöhte Beachtung zu schenken. Mit einem übergeordneten Entwicklungskonzept soll langfristig die Qualität des grossen und zusammenhängenden Grünraums erhalten und weiter entwickelt werden.

Sowohl für geschützte Bäume als auch für wertvolle Grünflächen, welche nicht erhalten werden können, besteht Ersatzpflicht.

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.

stand gegenüber der Liegenschaft Scherkesselweg 15 (Gebäudeecke) beträgt etwas mehr als 12.5 m.

Der Baulinienplan wurde gleichzeitig mit den nutzungsplanerischen Massnahmen öffentlich aufgelegt. Die Anpassung von Baulinien fällt gemäss § 106 des Bau- und Planungsgesetzes in die Kompetenz des Regierungsrats und wird üblicherweise nach Eintritt der Rechtskraft von Bebauungsplänen oder Zonenänderungen umgesetzt. Da es sich im vorliegenden Fall um ein planerisches Gesamtpaket für ein bereits in seinen Grundzügen entworfenes Projekt handelt, sollen die Baulinien in einem Zug mit den Änderungen des Bebauungsplans durch den Grossen Rat beschlossen werden.

6.5 Dienstbarkeiten

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten, die sich aufgrund des Bebauungsplans und/oder der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Löschungen, Änderungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen und können nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abgeändert oder gelöscht werden.

6.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

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

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

7. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe der Zonenänderung, die Festsetzung des Bebauungsplans, die Änderung des Wohnanteilplans sowie die Änderung der Baulinie fand von Mittwoch, 1. Juni bis Donnerstag, 30. Juni 2016 beim Planungsamt des Bau- und Verkehrsdepartements statt.

7.1 Einsprachen: formelle Behandlung

Innerhalb der Einsprachefrist sind die zwei nachstehend aufgeführten Schreiben eingereicht worden:

1. **Basler Heimatschutz**, Hardstrasse 45, Postfach, 4020 Basel, vom 29. Juni 2016
2. **Freiwillige Basler Denkmalpflege**, per Adresse Christian Eich, Präsident, Gerbergasse 48, 4001 Basel, vom 27. Juni 2016

Gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) ist die Einsprachelegitimation nach § 101 Abs. 2 BPG zu beurteilen. Zur Einsprache ist demnach berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat oder, wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs befähigt ist.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Verein dann berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Ablehnung der Planentwürfe, wenn er wie eine natürliche Person in seinen eigenen Interessen betroffen ist oder wenn er seinen Statuten gemäss die Interessen einer Mehrheit oder doch einer grossen Anzahl seiner Mitglieder vertritt, von denen jedes selbst zur Einreichung einer Beschwerde legitimiert wäre.

7.1.1 Legitimation Basler Heimatschutz

Der Basler Heimatschutz erhebt Einsprache im eigenen Namen. Gemäss § 29 des Gesetzes über den Denkmalschutz⁵ sind private Organisationen im Kanton rekursberechtigt, die sich statutengemäss seit mindestens fünf Jahren der Denkmalpflege, der Archäologie oder ähnlichen idealen Zielen widmen. In der Liste der rekursberechtigten Organisationen im Anhang der Verordnung zum Gesetz über den Denkmalschutz⁶ wird unter anderem der Basler Heimatschutz aufgeführt. Im Anwendungsbereich des Gesetzes über den Denkmalschutz ist der Basler Heimatschutz demnach zur Erhebung einer ideellen Verbandsbeschwerde berechtigt.

Direkt an den Bebauungsplanperimeter angrenzend befindet sich die Villa Burckhardt-Merian (Gellertstrasse 156), welche im Denkmalverzeichnis⁷ aufgeführt ist. Dieses Baudenkmal ist zwar nicht direkt von baulichen Veränderungen auf dem Bethesda-Areal betroffen. Gemäss § 19 des Gesetzes über den Denkmalschutz dürfen eingetragene Baudenkmäler aber durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Demgemäss besteht in Bezug auf eingetragene Baudenkmäler ein gewisser Umgebungsschutz. Da die geplante Änderung in der näheren Umgebung des im Denkmalverzeichnis eingetragenen Objekts liegt, ist der Basler Heimatschutz gestützt auf das Gesetz über den Denkmalschutz einspracheberechtigt.

7.1.2 Legitimation der Freiwilligen Basler Denkmalpflege

Die Freiwillige Basler Denkmalpflege erhebt Einsprache im eigenen Namen. In der Liste der rekursberechtigten Organisationen im Anhang der Verordnung zum Gesetz über die Denkmalpflege wird auch die Freiwillige Basler Denkmalpflege aufgeführt. Im Anwendungsbereich des Gesetzes über den Denkmalschutz ist die Freiwillige Basler Denkmalpflege demnach zur Erhebung einer ideellen Verbandsbeschwerde berechtigt.

Für die Ausführungen zu dem betroffenen Baudenkmal wird auf den vorangehenden Abschnitt (Kap. 7.1.1 Legitimation Basler Heimatschutz) verwiesen und festgehalten, dass auch die Freiwillige Basler Denkmalpflege einspracheberechtigt ist.

7.2 Einsprachen: materielle Behandlung

Kurz zusammengefasst sind die Beanstandungen des Basler Heimatschutzes und der Freiwilligen Basler Denkmalpflege weitgehend identisch in ihrem Wortlaut. Es geht ihnen darum, die unmittelbare Umgebung der auf dem Bethesda-Areal befindlichen Villa Burckhardt-Merian von den geplanten Neubauten zu bewahren.

Am 2. September 2016 sowie am 15. September 2016 trafen sich das Bau- und Verkehrsdepartement, die Stiftung Diakonat Bethesda zuerst mit der Freiwilligen Basler Denkmalpflege und anschliessend mit dem Basler Heimatschutz zu einer Aussprache. Es wurde nochmals eingehend das Testplanungs- und Wettbewerbsverfahren sowie das Pflege-, Betreuungs- und Wohnkonzept der Stiftung Diakonat Bethesda erläutert. Die beiden einsprechenden Institutionen haben dabei bekräftigt, dass sie am Umgebungsschutz der denkmalsgeschützten Villa Burckhardt-Merian festhalten.

7.2.1 Einsprache Basler Heimatschutz

Der Heimatschutz Basel bezieht sich in seiner Einsprache vom 29. Juni 2016 ausschliesslich auf den unmittelbaren Umgebungsschutz der im Denkmalverzeichnis aufgeführten Villa „Burckhardt-Merian“ (Gellertstrasse 156) und verlangt von den Planungsbehörden, das im vorliegenden Bebauungsplan beantragte Bauprogramm wesentlich zu reduzieren.

⁵ SG 497.100 vom 20.03.1980 (Stand: 26.01.2014)

⁶ SG 467.110 vom 09.12.2008 (Stand: 20.06.2010)

⁷ SG 497.300 vom 23.06.1981 (Stand: 07.04.2016)

Nachfolgend der wortgetreue Inhalt der Einsprache durch den Heimatschutz Basel:

...

Begründung:

1. ...

2. ...

3. *Die Villa Gellertstrasse 156 wurde 1884 vom Architekten Rudolf Friedrich für den Kaufmann Julius Burckhardt-Merian erbaut. Es handelt sich um den letzten Zeugen des grossbürgerlichen Landgutes mit Bauernhof und Park. Sie ist auch die einzige Villa auf dem Gellert im Stil der Neorenaissance. Sie ist in ihrer ursprünglichen Substanz weitgehend erhalten. Anlässlich der Eintragung ins Denkmalverzeichnis stellte die Regierung fest, dass es sich um ein hochrangiges Denkmal handelt.*

4. *Der Begleitbericht begnügt sich auf Zeilen mit der Feststellung, dass die Villa seit dem 17. Dezember 2001 unter Denkmalschutz steht. Nicht berücksichtigt wird die Problematik des Umgebungsschutzes gemäss § 19 des Denkmalschutzgesetzes. Dort wird festgehalten, dass eingetragene Denkmäler durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen. „Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Denkmals.“*

5. *Die Villa Burckhardt-Merian gehört zu den weniger bekannten Baudenkmalern des Kantons, weil sie sich an einem wegen der Nähe zur Autobahn nicht so attraktiven Ort befindet und schon jetzt teilweise durch Annexbauten des Bethesda-Spitals, ein Personalhaus und die Geburtsklinik verdeckt wird. Der Bau ist in seiner Gesamtheit nur von der Ostseite, von den Fusswegen im Park, einsehbar. Dass die Villa im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS nicht erwähnt wird, hat mit dieser Situation zu tun. Denn das ISOS beurteilt einzelne Bauwerke grundsätzlich in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung.*

6. *Gemäss dem vom neuen Bebauungsplan vorgegebenen Möglichkeiten würde die Villa auf ihrer südwestlichen Seite von fünfgeschossigen Neubauten umstellt: durch die Wohnblöcke in den Baufeldern A, B und C und das niedrigere Gebäude in Baufeld D. Die bauliche Massierung in der Umgebung der Villa wird noch verstärkt durch das bereits bewilligte voluminöse Alterswohnen mit 120 Wohneinheiten auf der Fläche des Parkplatzes, das nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist. Das Areal Scherkessel/Neusatz/Bethesdapark wird überdies schon jetzt durch die Grossbauten des Bethesda-Spitals und des Freien Gymnasiums dominiert. Es droht die Gefahr, dass der zierliche zweigeschossige Villenkomplex von den fünfgeschossigen Bauten in seiner unmittelbaren Umgebung optisch erdrückt wird. Die südliche und die westliche Sichtachse auf die Villa würden versperrt.*

7. *Der Heimatschutz Basel anerkennt das Bedürfnis, mehr Wohnraum zu schaffen und das generationenübergreifende Wohnen zu fördern. Mit seiner Einsprache fordert er die Planungsbehörden auf, im Hinblick auf den Umgebungsschutz für Denkmäler das Bauprogramm im zur Diskussion stehenden Perimeter zu reduzieren. Es stellt sich auch die Frage, ob im Sinne von Nachhaltigkeit und Suffizienz bestehende Bauten nicht neu genutzt statt abgebrochen werden könnten.*

Erwägungen:

Die Villa „Burckhardt-Merian“ (Gellertstrasse 156) wurde 1884 im damals noch landwirtschaftlich geprägten Weichbild der Stadt Basel errichtet und repräsentiert den im Zeitalter der Romantik ausgebildeten, italianisierenden Villentypus. Seine Kennzeichen sind flachgeneigte Dächer, klare Detailformen und die Gruppierung des Bauvolumens in rechtwinklig zueinander angeordnete, oftmals auch in der Höhe gestaffelte Kuben. Im Zuge einer Umbauplanung stellte sich heraus, dass ausser dem qualitätsvollen Aussenbau unter jüngeren Ausbauelementen auch die berner-

kenswerte originale Dekoration und Ausstattung des Innern – allerdings nicht ohne Schäden - bewahrt geblieben ist. Die Erhaltung der Villa lag vorwiegend aus wissenschaftlichen, künstlerischen und stadtgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse und wurde deshalb im Jahr 2001 durch den Regierungsrat in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen. Im Zuge dieser Unterschutzstellung wurde die Villa unter grossem Engagement durch die Stiftung Diakonat Bethesda einer sorgfältigen Restaurierung unterzogen, bei welcher die besonderen gestalterischen Werte wieder zum Vorschein gebracht wurden.

Die Villa mit dem umgebenden Garten ist seit langem in das Areal des Bethesda-Spitals integriert und durch bestehende Bauten (Geburtenklinik, Haus Ahorn sowie Gewächshaus mit Remise) in unmittelbarer Nähe umgeben. Zudem ist die Villa über drei Seiten durch geschützte Bäume eingefasst. Lediglich gegen Osten kann das denkmalgeschützte Hauptgebäude in seiner ganzen Grösse wahrgenommen werden. Gegen den bestehenden, grossen Spitalpark mit seinem wertvollen Baumbestand finden gegenüber der Villa „Burckhardt-Merian“ auch keine Einschränkungen durch Neubauten statt; die Aussicht und der unmittelbare Sichtbezug zur Villa bleiben gewahrt. Der Baumbestand des Spitalparks (sog. „Bethesda-Wäldchen“) geniesst darüber hinaus seit dem Jahr 2002 den „Naturschutzstatus von regionaler Bedeutung“, womit für die Ostseite der Villa mit Ausrichtung zum Parkwald in Verbindung mit der ihr vorgelagerten Grünanlagenzone (Schutzzone im Sinne des Raumplanungsgesetzes) von dieser „Ansichtsseite“ auch der denkmalwürdige Umgebungsschutz gemäss Denkmalschutzgesetz für das Gebäude rechtlich gesichert ist.

Der von den Einsprechenden monierte fehlende Umgebungsschutz bzw. die Beeinträchtigung durch die neuen fünfgeschossigen Wohnbauten ist in einem grösseren Kontext des gesamten Bethesda-Areals sowie in Abwägung mit übergeordneten Planungsabsichten gemäss dem kantonalen Richtplan zu betrachten.

Die vier geplanten Baufelder weisen zum Hauptgebäude der Villa Gebäudeabstände zwischen knapp 30 und rund 35 Meter auf (gegenüber dem Baufeld D sogar über 53 m). Die beiden Baufelder B und C stehen zum Annexgebäude der Villa mit 13 und 16 Metern zwar am nächsten, erfahren jedoch durch die bestehenden und zu erhaltenen Baumgruppen eine räumliche Zäsur; dasselbe gilt auch für das Baufeld A. Der Gebäudeabstand der Villa „Burckhardt-Merian“ zur Geburtenklinik ist mit 7.5 Meter tatsächlich sehr gering und zum bestehenden Haus Ahorn (dieses wird abgebrochen und durch das Baufeld C ersetzt) bleibt der Abstand in einer ähnlichen Dimension (knapp 19 m). Im Rahmen des Wettbewerbs wurde insbesondere die sorgfältige Setzung der Baufelder in den Park gewürdigt und dass damit eine möglichst geringe Bodenfläche beansprucht wird. Diese kompakten Gebäudevolumen ermöglichen zudem eine gute Basis für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Realisierung.

Der Neubau „Alterswohnen“, welcher nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans ist, weist hingegen einen Gebäudeabstand von über 75 Meter auf und wird zudem grossmehrheitlich durch das Spitalgebäude (Geburtenklinik) verdeckt. Hier von einer Beeinträchtigung des näheren Sichtbereichs zu sprechen, erscheint fraglich.

Noch vor dem Übergang in das Jahr 1900 lag das heutige Bethesda-Areal weit ausserhalb der Stadtmauern und zudem östlich des Gellertdreiecks (Bahnlinien zum Centralbahnhof und zum Badischen Bahnhof). Mit dem Ausbau der Bahnlinien (Güterbahnareal Wolf) und der Autobahn setzte sich die bauliche Entwicklung im Gellert und zwischen den Infrastrukturen und der Birs intensiv fort. Im Anschlussbereich an die Bahnlinien und Autobahn zeichnete sich bereits damals ab, dass eher grossmassstäbliche Nutzungen entlang der Infrastrukturachsen zu liegen kommen (Schulhaus Gellert, Freies Gymnasium, Wohnhochhäuser, Fussballstadion, etc.). Im Sinn der aktuell politisch geforderten inneren Verdichtung erhöht sich der Druck auf die noch verbleibenden freien Flächen innerhalb des städtischen Siedlungsgebiets.

Dazu gehört auch das Areal des Bethesda-Spitals, welches sich mit einer strategischen Planung vom reinen Spitalbetrieb zunehmend zu einem Gesundheitscampus verändert. Neben dem 2014 eröffneten Alterszentrum „Gellert Hof“ werden in einer weiteren Etappe Altersmietwohnungen mit der Möglichkeit für Betreuungs- und Pflegeleistungen sowie einem Gesundheitszentrum mit Praxen und Kliniken realisiert. Unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ steht die mit der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans geplante Überbauung für Generationenwohnen. In den geplanten drei Baufeldern (A, B und C) ist generationenübergreifendes Wohnen für Familien, Paare und Singles in einer intakten Nachbarschaft mit gemeinschaftlichen Aktivitäten vorgesehen.

Damit leistet die Stiftung Diakonot Bethesda einen wesentlichen Beitrag nicht nur im gesundheitserhaltenen Bereich, sondern schafft geeigneten Wohnraum für altersgerechtes Wohnen über konventionelles Generationenwohnen bis zur umfassend betreuten Pflegeeinrichtung.

Fazit:

Aus den vorangehenden Erläuterungen und Ausführungen ist ersichtlich, dass die unmittelbare Umgebung der Villa Burckhardt-Merian nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die geplanten Neubauten weisen einen ausreichenden Abstand zur Villa auf und zudem wird die Villa über drei Seiten durch geschützte Bäume eingefasst. Über den bestehenden, grossen Spitalpark bleiben die Aussicht und der unmittelbare Sichtbezug zur Villa weiterhin gewahrt.

Wir beantragen deshalb die Einsprache vom Basler Heimatschutz abzuweisen.

7.2.2 Einsprache Freiwillige Basler Denkmalpflege

Die Freiwillige Basler Denkmalpflege bezieht sich in ihrer Einsprache vom 27. Juni 2016 ausschliesslich auf den unmittelbaren Umgebungsschutz der im Denkmalverzeichnis aufgeführten Villa (Gellertstrasse 156) und beantragt den vorliegenden Bebauungsplan so abzuändern, dass der Umgebungsschutz gewährleistet wird.

Nachfolgend der wortgetreue Inhalt der Einsprache durch die Freiwillige Basler Denkmalpflege:

Einsprache

...

Begründung

1. ...

2. ...

3. *Die Villa Burckhardt-Merian wurde 1884 vom Architekten Rudolf Friedrich für den Kaufmann Julius Burckhardt-Merian erbaut. Es handelt sich sowohl um die einzige Villa auf dem Gellert im Stil der Neorenaissance als auch um den letzten Zeugen des ehemaligen Landguts mit Bauernhof und Park. Zudem handelt sich um ein hochrangiges Denkmal, welches in seiner ursprünglichen Substanz weitgehend erhalten ist.*

4. *Gemäss § 19 DSchG dürfen eingetragene Denkmäler durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Denkmals.*

5. *Gemäss vorliegendem Bebauungsplan würde die Villa Burckhardt-Merian durch die südlich geplanten (teilweise) 5-geschossigen Neubauten (Baufelder A, B, C und D) bedrängt. Dies wiegt umso schwerer, als das Baudenkmal bereits durch die früher bewilligten 120 Alterswohnungen bedrängt wird. Die bloss 2-geschossige, kleine Villa Burckhardt-Merian droht durch die im Sichtbereich geplanten Baufelder in ihrer unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt, ja gar erdrückt zu werden.*

6. Aufgrund der vorliegenden Tatsachen verletzt der vorliegende Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung die Villa Burckhardt-Merian § 19 DSchG. Er darf daher diesbezüglich nicht beschlossen werden bzw. ist diesbezüglich zurückzuweisen.

Erwägungen:

Die Einsprache der Freiwilligen Basler Denkmalpflege zielt in die gleiche Richtung wie jene vom Heimatschutz Basel. Aus diesem Grund gelten die unter dem Kapitel 7.2.1 zur Einsprache Basler Heimatschutz vorgebrachten Erwägungen und Ausführungen in analoger Weise.

Fazit:

Wir beantragen deshalb die Einsprache der Freiwilligen Basler Denkmalpflege abzuweisen.

8. 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. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen können den Kapiteln 3 bis 6 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 7 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.

9. Formelle Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die Festsetzung des Bebauungsplans auf seine Übereinstimmung mit den Richtlinien des Regierungsrates über die formelle Gesetzestechnik und die geschlechtsneutrale Gesetzessprache geprüft.

10. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Zonenänderungsplan Nr. 13'929, 13'928
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 13'927
- Änderung des Wohnanteilsplans Nr. 13'931, 13'930
- Entwurf des Baulinienplans Nr. 13'932
- Einsprache Basler Heimatschutz
- Einsprache Freiwillige Basler Denkmalpflege

Grossratsbeschluss

betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans, Änderung der Baulinie sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain (Bethesda-Areal)

Vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999⁸, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. ... vom ... sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. ... vom ..., beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'929 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'927 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.
2. Bauvorschriften
 - 2.1 Innerhalb der Baufelder A, B und C sind für Wohnnutzungen je fünf Vollgeschosse bei einer jeweiligen Bruttogeschossfläche von 3'300 m² pro Baufeld zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m ab gewachsenem Terrain. Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen, die über dem Dach liegen müssen.
 - 2.2 Das Baufeld D ist öffentlichen Nutzungen vorbehalten. Auf zwei Vollgeschossen sind maximal 660 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.5 m ab gewachsenem Terrain. Dachaufbauten sind nicht zulässig; ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen, die über dem Dach liegen müssen.
 - 2.3 Innerhalb des Planungssperimeters ist ein unterirdisches Parkhaus mit maximal 63 Autoabstellplätzen zulässig. Die Erschliessung des Parkhauses erfolgt über die Gellertstrasse.
 - 2.4 Mit Blick auf die bestehenden ökologischen Qualitäten, insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Baumbestandes sowie der vorhandenen Naturinventarobjekte, soll der Aussenraum nach einem übergeordneten Grün- und Freiraumkonzept hochwertig und naturnah gestaltet werden.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

⁸ SG 730.100

III. Änderung des Wohnanteils

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'931 vom 20. Mai 2016 wird verbindlich erklärt.

IV. Baulinienplan

Der Baulinienplan Nr. 13'932 des Planungsamtes vom 20. Mai 2016 im Bereich Scherkeselweg und Neusatzsteg wird verbindlich erklärt.

V. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 17.0184.02 im Kapitel 7 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VI. 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 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.

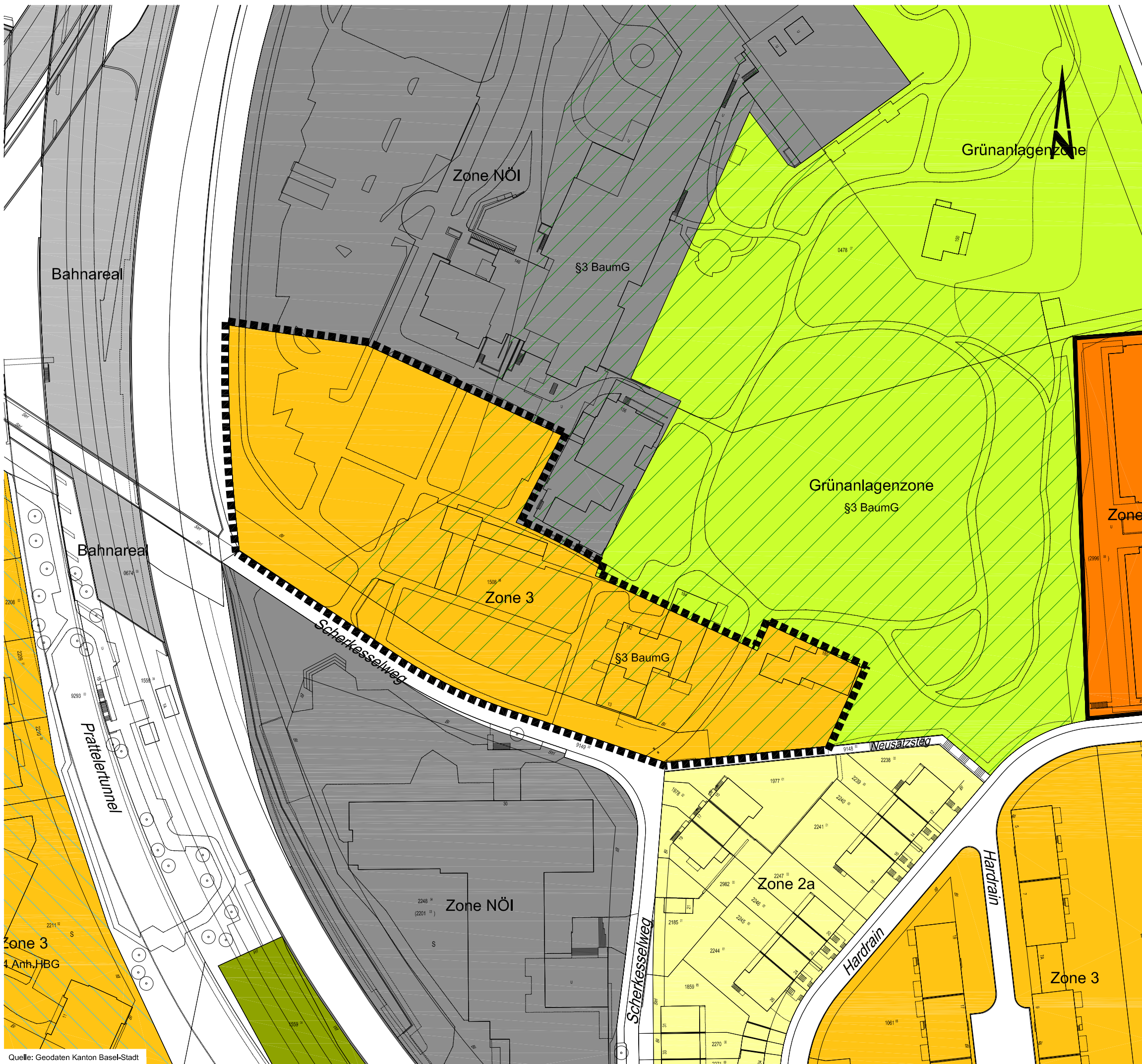
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe 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, Beweises-Hebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

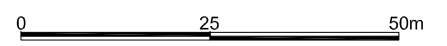
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:


<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

■■■■ Planungsperimeter

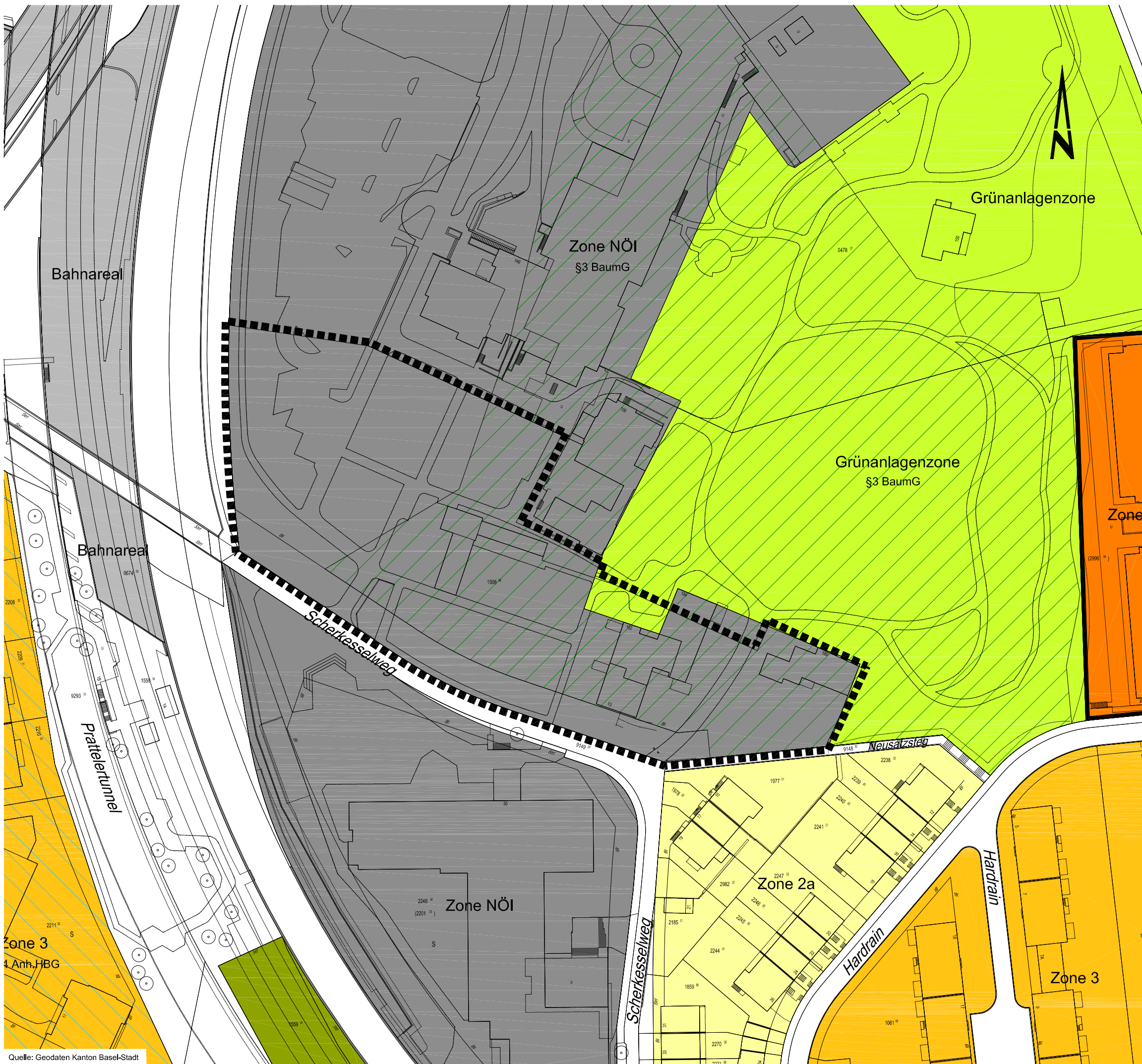



 Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur
 ▽ Planungsamt
 ► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Bethesda-Areal
 am Scherkesselweg, Neusatzweg und
 Neusatzweglein

Zonenänderungsplan
 Neue Zonen

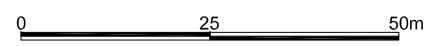
| | |
|---------------|------------|
| Datum | 20.05.2016 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| Projektleiter | st |
| Zeichner | b6 |
| Archiv-Nr. | |
| Plan Nr. | 13'929 |



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



■■■■ Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

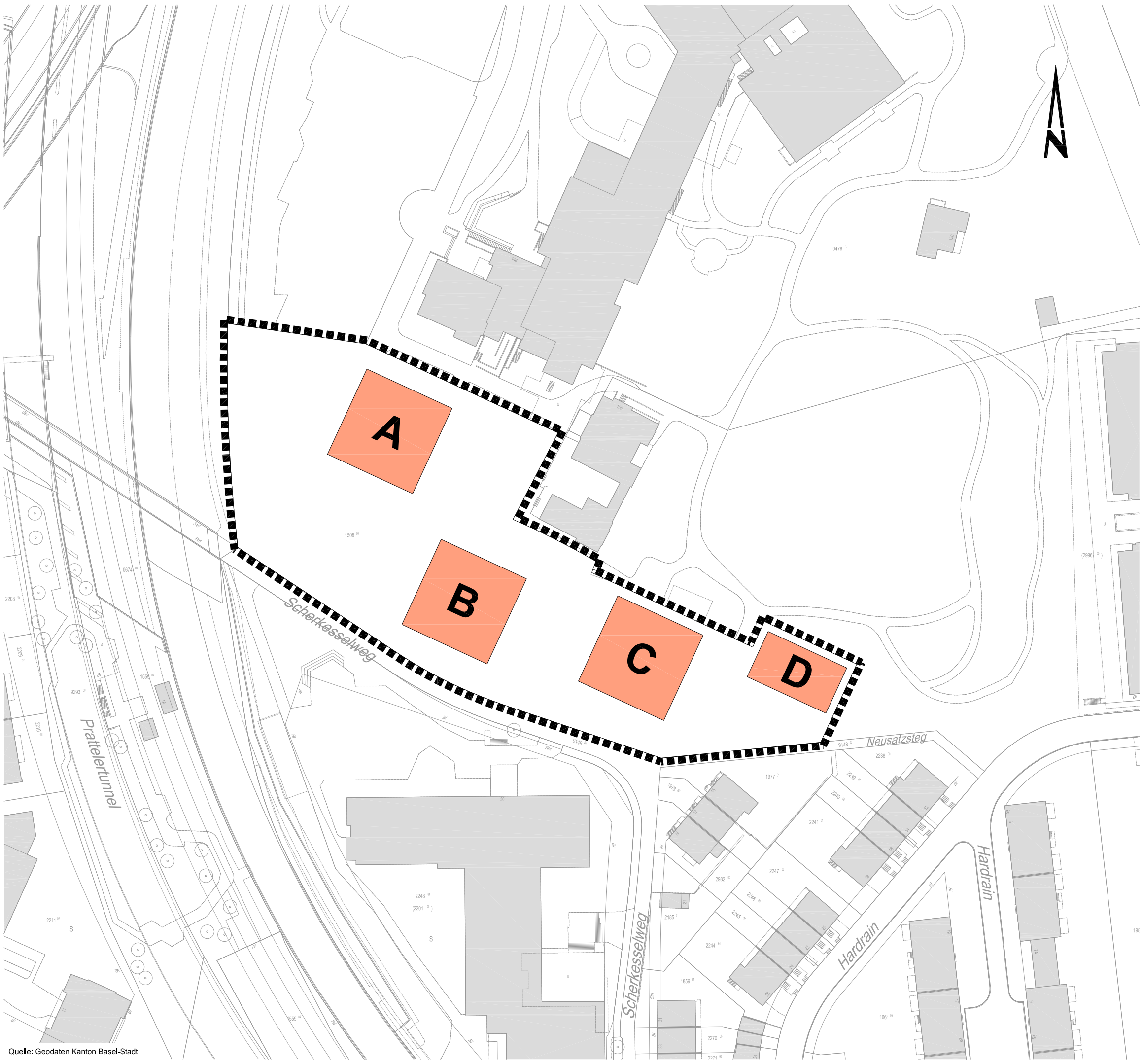
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

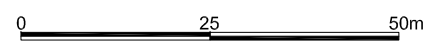
Bethesda-Areal
am Scherkesselweg, Neusatzweg und
Neusatzweglein

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

| | |
|---------------|------------|
| Datum | 20.05.2016 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| Projektleiter | st |
| Zeichner | b6 |
| Archiv-Nr. | |
| Plan Nr. | 13'928 |



- Planungsperimeter
- Baufeld
- Bestehende Gebäude



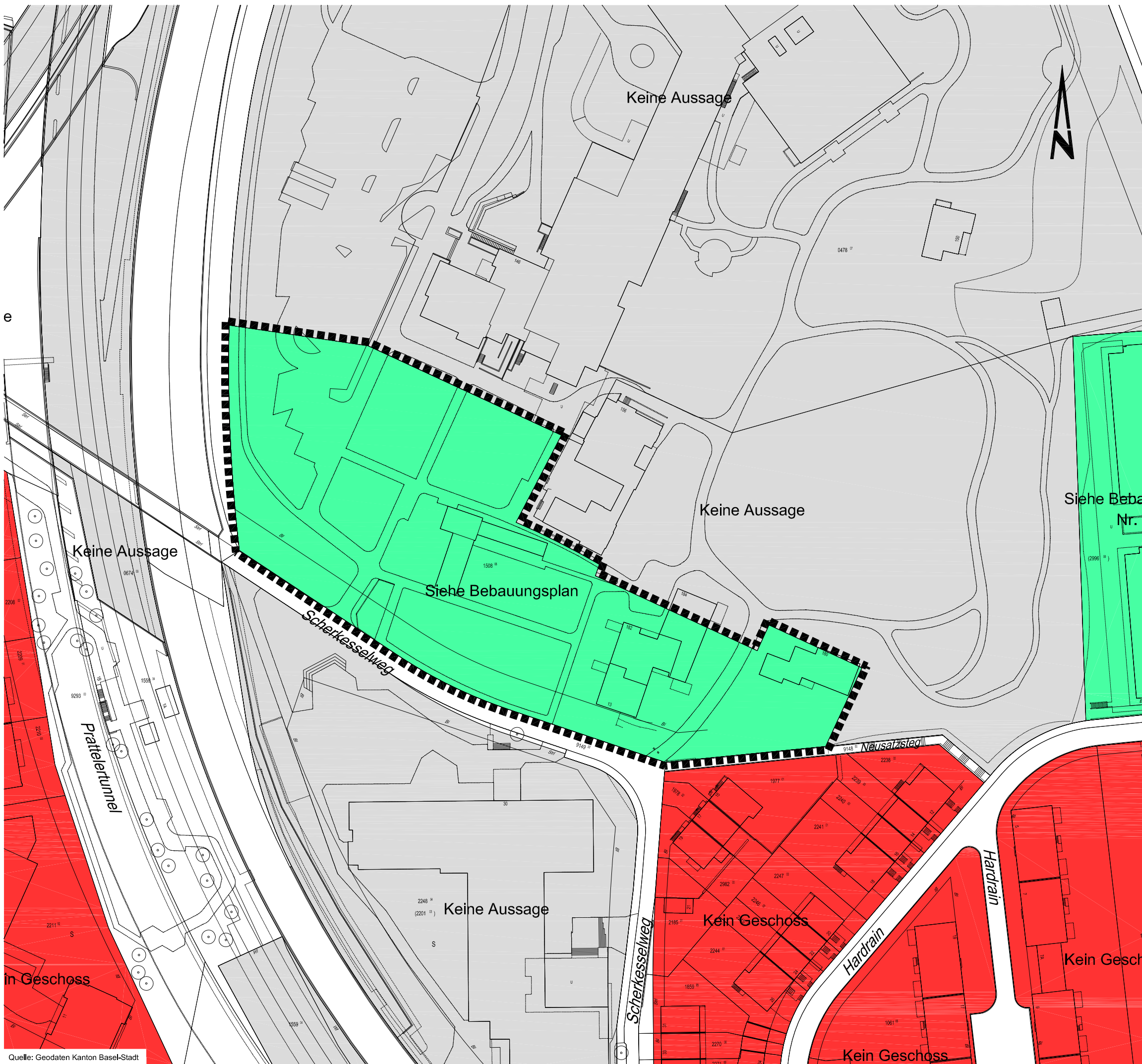
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur
 ▾ Planungsamt
 ► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Bethesda-Areal
 am Scherkesselweg, Neusatzweg und
 Neusatzweglein

Bebauungsplan

| | |
|-----------------|---------------|
| Datum | 20.05.2016 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| Projektleiter | st |
| Zeichner | b6 |
| Archiv-Nr. | |
| Plan Nr. | 13'927 |

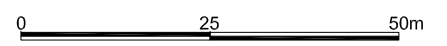
Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



▬▬▬▬ Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

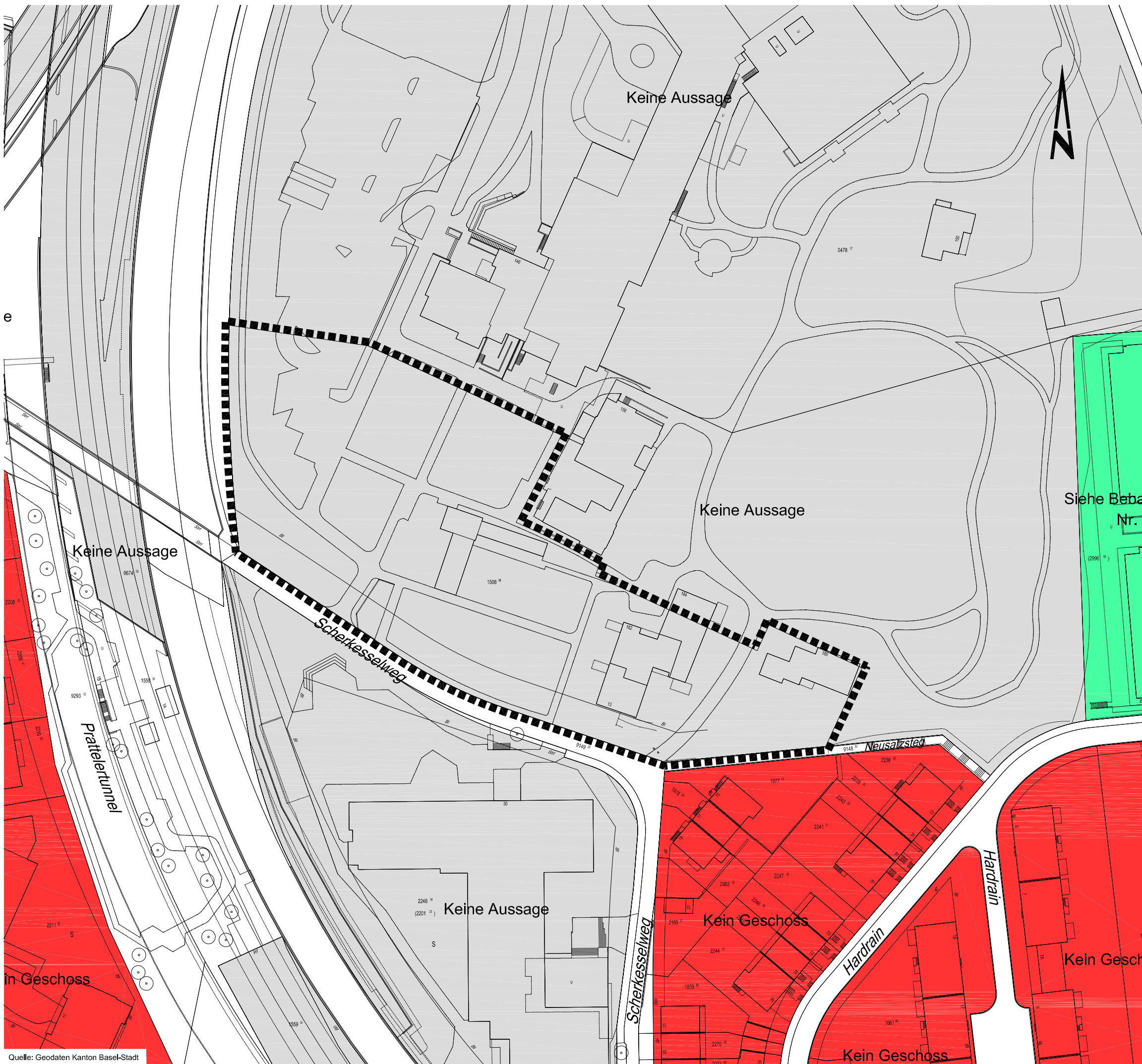
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Bethesda-Areal
am Scherkesselweg, Neusatzsteig und
Neusatzweglein

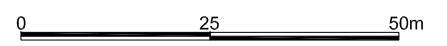
Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil


| | |
|---------------|------------|
| Datum | 20.05.2016 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| Projektleiter | st |
| Zeichner | b6 |
| Archiv-Nr. | |
| Plan Nr. | 13'931 |



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

▬▬▬▬▬ Planungsperimeter

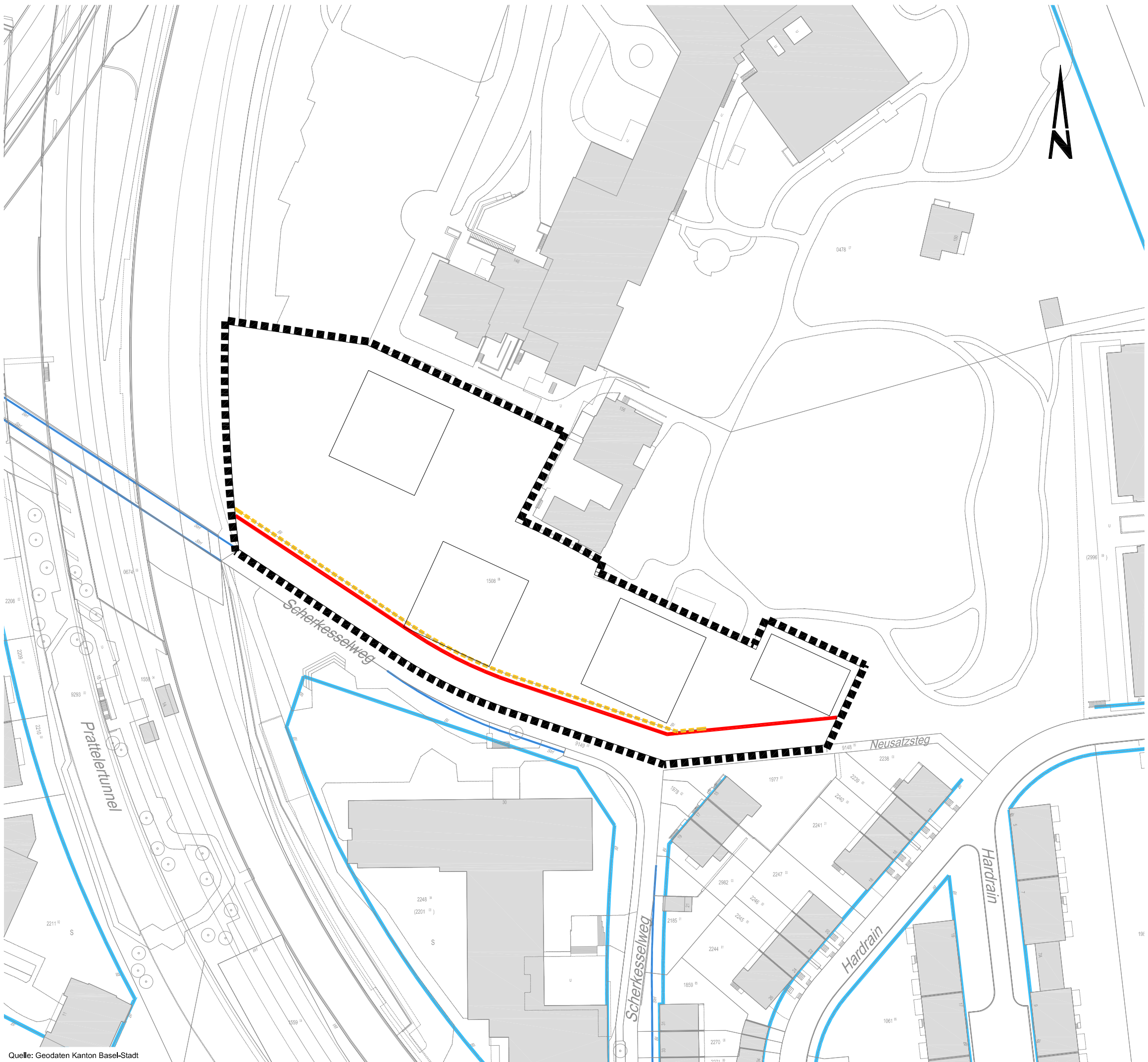


 Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur
 ▽ Planungsamt
 ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

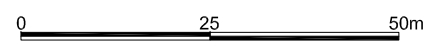
Bethesda-Areal
 am Scherkesselweg, Neusatzsteg und
 Neusatzweglein

Wohnanteiländerungsplan
 Bestehender Wohnanteil

| | |
|---------------|------------|
| Datum | 20.05.2016 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| Projektleiter | st |
| Zeichner | b6 |
| Archiv-Nr. | |
| Plan Nr. | 13'930 |



- Planungsperimeter
- Baulinie neu
- Baulinie aufzuheben
- Baulinie bestehend
- Strassenlinie bestehend



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur

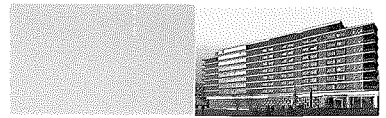
- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Bethesda-Areal
 am Scherkesselweg, Neusatzweg und
 Neusatzweglein

Baulinienplan

| | |
|-----------------|---------------|
| Datum | 20.05.2016 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| Projektleiter | st |
| Zeichner | b6 |
| Archiv-Nr. | |
| Plan Nr. | 13'932 |

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

T 061 283 04 60
www.heimatschutz-bs.ch
info@heimatschutz-bs.ch

PC 40-3727-4

EINSCHREIBEN

Planungsamt
Planung
Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt
Rittergasse 4
4001 Basel

ALB

EINGEGANGEN AM 30. JUNI 2016

| | | | | | | | |
|----------------|------|----------------------|-----|-----|-----|------------|------|
| S&A | | Archiv: | | | | KBM | |
| H | | PRO | PRO | PRU | GUU | GUH | WBH |
| BER | BESP | 30. Juni 2016 | | | | KTS | ZIRK |
| ERL | | | | | | termin: | |
| P | AL | RE | AN | GSV | ST | AD | |
| D | AL | BB | BF | INV | AD | MKK | |

Basel, 29. Juni 2016

EINSPRACHE

**Öffentliche Planaufgabe: Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans sowie Änderung der Baulinie im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain (Bethesda-Areal)
Parzelle Nr. 1508 der Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Heimatschutz Basel erhebt Einsprache gegen die oben im Detail aufgeführte Änderung des Bebauungsplans für das Bethesda-Areal. Er bezieht sich dabei ausschliesslich auf die Liegenschaft Gellertstrasse 156, die im Denkmalverzeichnis eingetragene Villa Burckhardt-Merian und die in ihrer Nähe vorgesehenen Neubauten.

Begründung:

1. Der Heimatschutz Basel ist ein privatrechtlicher Verein, der sich statutengemäss für Denkmäler, das Stadtbild und eine gute baukultur einsetzt. Er erfüllt die Voraussetzungen der rekursberechtigung im sinne von § 29 Denmalschutzgesetz und §28 Denkmalschutzverordnung. Dementsprechend ist er im Anhang zur DschV als rekursberechtigt ausgeführt.
2. Die Liegenschaft Gellertstrasse 156 (Villa Burckhardt-Merian) ist im Denkmalverzeichnis gemäss § 14 DschG eingetragen. Damit ist die Einspracheberechtigung des Heimatschutzes Basel gegeben.
3. Die Villa Gellertstrasse 156 wurde 1884 vom Architekten Rudolf Friedrich für den Kaufmann Julius Burckhardt-Merian erbaut. Es handelt es sich um den letzten Zeugen des grossbürgerlichen Landgutes mit Bauernhof und Park. Sie ist auch die einzige Villa auf dem Gellert im Stil der Neorenaissance. Sie ist in ihrer ursprünglichen Substanz weitgehend erhalten. Anlässlich der Eintragung ins Denkmalverzeichnis stellte die Regierung fest, dass es sich um ein hochrangiges Denkmal handelt.

4. Der Begleitbericht begnügt sich auf zwei Zeilen mit der Feststellung, dass die Villa seit dem 17. Dezember 2001 unter Denkmalschutz steht. Nicht berücksichtigt wird die Problematik des Umgebungsschutzes gemäss § 19 des Denkmalschutzgesetzes. Dort wird festgehalten, dass eingetragene Denkmäler durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen. "Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Denkmals."

5. Die Villa Burckhardt-Merian gehört zu den weniger bekannten Baudenkmalern des Kantons, weil sie sich an einem wegen der Nähe zur Autobahn nicht so attraktiven Ort befindet und schon jetzt teilweise durch Annexbauten des Bethesda-Spitals, ein Personalhaus und die Geburtsklinik verdeckt wird. Der Bau ist in seiner Gesamtheit nur von der Ostseite, von den Fusswegen im Park, einsehbar. Dass die Villa im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS nicht erwähnt wird, hat mit dieser Situation zu tun. Denn das ISOS beurteilt einzelne Bauwerke grundsätzlich in ihrem Zusammenspiel mit der Umgebung.

6. Gemäss dem vom neuen Bebauungsplan vorgegebenen Möglichkeiten würde die Villa auf ihrer südwestlichen Seite von fünfgeschossigen Neubauten umstellt: durch die Wohnblöcke in den Baufeldern, A,B und C und das niedrigere Gebäude in Baufeld D. Die bauliche Massierung in der Umgebung der Villa wird noch verstärkt durch das bereits bewilligte voluminöse Alterswohnheim mit 120 Wohneinheiten auf der Fläche des Parkplatzes, das nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist. Das Areal Scherkessel/Neusatz/Bethesdapark wird überdies schon jetzt durch die Grossbauten des Bethesda-Spitals und des freien Gymnasiums dominiert. Es droht die Gefahr, dass der zierliche zweigeschossige Villenkomplex von den fünfgeschossigen Bauten in seiner unmittelbaren Umgebung optisch erdrückt wird. Die südliche und die westliche Sichtachse auf die Villa würden versperrt.

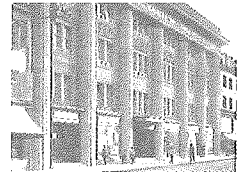
7. Der Heimatschutz Basel anerkennt das Bedürfnis, mehr Wohnraum zu schaffen und das generationenübergreifende Wohnen zu fördern. Mit seiner Einsprache fordert er die Planungsbehörden auf, im Hinblick auf den Umgebungsschutz für Denkmäler das Bauprogramm im zur Diskussion stehenden Perimeter zu reduzieren. Es stellt sich auch die Frage, ob im im Sinne von Nachhaltigkeit und Suffizienz bestehende Bauten nicht neu genutzt statt abgebrochen werden könnten.

Mit freundlichen Grüssen

Heimatschutz Basel



Dr. Christof Wamister, Obmann



Freiwillige Basler Denkmalpflege

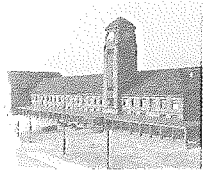


Einschreiben
Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

ALB

| | | | | | | | |
|----------------|------|------------------------|-----|-----|-----|------------|------|
| S&A | | Archiv: | | | | KBM | |
| H | AL | PRO | PRO | PRU | GUU | GUH | WBH |
| BER | BESP | 2 7. Juni 2016 | | | | RTS | ZIRK |
| ERL | | <small>Termin:</small> | | | | | |
| P | AL | RE | AN | GSV | ST | AD | |
| D | AL | BB | BF | INV | AD | MKK | |

Basel, 24. Juni 2016



Parzelle Nr. 1508 der Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel
Öffentliche Planaufgabe: Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnanteilsplans sowie Änderung der Baulinie im Bereich Scherkesselweg, Neusatzsteg, Neusatzweglein, Hardrain (Bethesda-Areal)

Sehr geehrte Damen und Herren

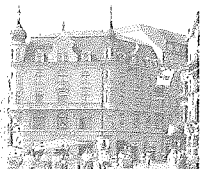
Namens der Freiwilligen Basler Denkmalpflege, Postfach, 4001 Basel, erhebe ich gegen die am 1. Juni 2016 publizierte Planaufgabe fristgerecht

Einsprache

mit dem Antrag, der Bebauungsplan sei insofern abzuändern, dass der Umgebungsschutz der im Denkmalverzeichnis gemäss § 14 DSchG eingetragenen Liegenschaft Gellertstrasse 156, in Basel (Villa Burckhardt-Merian), gewährleistet ist.

Begründung

1. Die Freiwillige Basler Denkmalpflege ist ein privatrechtlicher Verein, welcher sich statutengemäss der Denkmalpflege widmet. Er erfüllt die Voraussetzungen der Rekursberechtigung im Sinne von § 29 DSchG und § 28 DSchV. Dementsprechend ist die Einsprecherin im Anhang zur Denkmalschutzverordnung als rekursberechtigt aufgeführt.
2. Die Liegenschaft Gellertstrasse 156, in Basel (Villa Burckhardt-Merian) ist im Denkmalverzeichnis gemäss § 14 DSchG eingetragen. Demzufolge ist die Einspracheberechtigung der Freiwilligen Basler Denkmalpflege gegeben.
3. Die Villa Burckhardt-Merian wurde 1884 vom Architekten Rudolf Friedrich für den Kaufmann Julius Burckhardt-Merian erbaut. Es handelt es sich sowohl um die

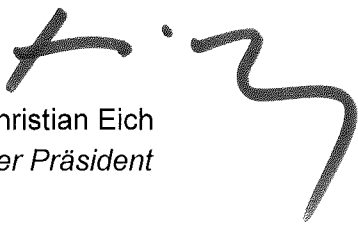


einzigste Villa auf dem Gellert im Stil der Neorenaissance als auch um den letzten Zeugen des ehemaligen Landguts mit Bauernhof und Park. Zudem handelt es sich um ein hochrangiges Denkmal, welches in seiner ursprünglichen Substanz weitgehend erhalten ist.

4. Gemäss § 19 DSchG dürfen eingetragene Denkmäler durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Denkmals.
5. Gemäss vorliegendem Bebauungsplan würde die Villa Burckhardt-Merian durch die südlich geplanten (teilweise) 5-geschossigen Neubauten (Baufelder A, B, C und D) bedrängt. Dies wiegt umso schwerer, als das Baudenkmal bereits durch die früher bewilligten 120 Alterswohnungen bedrängt wird. Die bloss 2-geschossige, kleine Villa Burckhardt-Merian droht durch die im Sichtbereich geplanten Baufelder in ihrer unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt, ja gar erdrückt zu werden.
6. Aufgrund der vorliegenden Tatsachen verletzt der vorliegende Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung betreffend die Villa Burckhardt-Merian § 19 DSchG. Er darf daher diesbezüglich nicht beschlossen werden bzw. ist diesbezüglich zurückzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

FREIWILLIGE BASLER DENKMALPFLEGE


Christian Eich
Der Präsident

Im Doppel