

AREAL- UND OBJEKTSTRATEGIE

SCHANZEN-/SPITALSTRASSE BASEL

IMMOBILIEN BASEL-STADT

BASEL, 15.07.2020, REV. 20.08.2020



STANDORTE

Aeschenvorstadt 36
4051 Basel
+41 61 205 18 00

Kapellenstrasse 28
3011 Bern
+41 31 381 76 00

Corso Pestalozzi 3
6900 Lugano
+41 91 922 74 54

Stampfenbachstr. 59
8006 Zürich
+41 43 344 93 20

info@bau-oek.ch
www.bau-oek.ch

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER
Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt
Immobilien Basel-Stadt
Fischmarkt 10
4001 Basel

VERFASSER
Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG
Gabriele Gaiser, Jonathan Hauser, Thomas Pauli

1. AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG	4
1.1 Ausgangslage	
1.2 Auftrag, Zielsetzung	
2. UNTERSUCHUNGSMETHODIK	2
3. BESTAND	2
3.1 Bestandesaufnahme	
4. RAHMENBEDINGUNG	5
4.1 Zonenplanänderung, öffentliche Verkehrsplanung	
4.2 Bau- und Planungsrecht	
4.3 Dienstbarkeiten	
5. ENTWICKLUNG KOPFBAU SCHANZENSTRASSE 15/SPITALSTRASSE 32	10
5.1 Raumprogramm Kopfbau	
5.2 Objektstudie Kopfbau	
5.3 Kostengrobschätzung Kopfbau Variante 2 (Ersatzneubau BRCH)	
5.4 Wirtschaftlichkeit Kopfbau	
6. ENTWICKLUNG HAUPTBAU SCHANZENSTRASSE 7, 9, 11, 13	15
6.1 Vorgaben Hauptbau: Lärmschutz, Etappierung, Wohnanteilsplan, Nutzungen	
6.2 Objektstudie Hauptbau	
6.3 Kostengrobschätzung Hauptbau	
6.4 Wirtschaftlichkeit	
7. ZUSAMMENFASSUNG UND WEITERES VORGEHEN	20
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Weiteres Vorgehen	

ANHANG

Kopfbau Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32

- I Raumprogramm BRCH
- II Objektstudie Kopfbau
- ~~III Kostengrobschätzung Kopfbau~~
- ~~IV Wirtschaftlichkeit Kopfbau~~

Hauptbau Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13

- V Objektstudie Hauptbau
- ~~VI Kostengrobschätzung Hauptbau~~
- ~~VII Wirtschaftlichkeit Hauptbau~~
- VIII Neubeurteilung Dienstbarkeit
- IX Arbeitsgrundlagen

1. AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG

1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde des Kantons Basel-Stadt ist Eigentümerin der Parzelle 214 an der Schanzenstrasse / Spitalstrasse in Basel. Die Parzelle zählt zum Finanzvermögen. Deren Hauptteil befindet sich in der Zone 5a, der Bereich an der Ecke Schanzenstrasse und entlang der St. Johannis-Vorstadt liegt in der Stadt- und Dorfbildschutzzone und der Bereich angrenzend an die Schanzenstrasse ist keiner Zone zugewiesen. Seit 1998 befindet sich auf der Parzelle Seite Spitalstrasse das Institut für Spitalpharmazie (Spitalapotheke/Rossetti-Areal). Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin beabsichtigt die Parzelle weiter zu entwickeln. Bereits 2012 wurden im Rahmen einer umfassenden Strategiestudie hierfür Möglichkeiten ausgelotet. Gestützt auf einen konkreten Nutzungsbedarf soll nun die Parzelle grossmehrheitlich in die Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse (NÖI) und entlang der Schanzenstrasse in die Zone 6 überführt werden. Das Planungsamt beabsichtigt im August 2020 die Planaufgabe für die Zonenplanänderung vorzunehmen.

Ein möglicher Nutzer des Kopfbaus Spitalstrasse/Schanzenstrasse ist das Botnar Research Centre for Child Health, BRCCCH. Es setzt sich für die Verbesserung des Wohlbefindens von Kindern und Jugendlichen weltweit ein. Es bringt Spitzenwissenschaftler und klinische Forscher aus einer Vielzahl von Disziplinen zusammen, um digitale Gesundheitslösungen der nächsten Generation für den Einsatz in der Pädiatrie zu entwickeln. Das BRCCCH beabsichtigt weiter zu expandieren und will sich in den nächsten Jahren mit rund 80 Mitarbeitenden in der Nähe der Universität Basel ansiedeln. Der Regierungsrat unterstützt das Vorgehen und will auf einem Teil der Parzelle 214 an der Spitalstrasse 32/Schanzenstrasse 15 ein Gebäude errichten und die Büroflächen im Vollausbau der Universität zu SUK Ansätzen vermieten. Diese wiederum stellt der BRCCCH Nutzfläche zur Verfügung. Das BRCCCH wird zusätzlich durch die Botnar Stiftung und die ETH finanziert.

1.2 Auftrag, Zielsetzung

Als Entscheidungsgrundlage für das anstehende Verfahren zur Zonenplanänderung soll dem Regierungsrat aufgezeigt werden, wie an der Spitalstrasse 32/Schanzenstrasse 15 ein Neubau für Büros und entlang der Schanzenstrasse Ersatzneubauten für neuen Wohnraum entwickelt werden können. Weiter beabsichtigt Immobilien Basel-Stadt zusammen mit der Universität und dem BRCCCH zeitnah einen Letter of intent (LOI) zum Abschluss eines zehnjährigen Mietvertrags für den Kopfbau (Spitalstrasse 32) auszufertigen. Hierfür sind die approximativen Erstellungskosten des Neubaus abzuschätzen. Für den Hauptbau entlang der Schanzenstrasse ist ein vertraglicher Transformationsprozess mit einem Ersatzneubau hin zu neuem Wohnraum aufzuzeigen. Eine mögliche Erhaltung der beiden Gebäude Kopf- und Hauptbau sind nicht vertieft zu prüfen.

2. UNTERSUCHUNGSMETHODIK

Ausgehend von der angedachten Zonenplanänderung der Parzelle 214/Sektion 1 gemäss Ziffer 4.1 Zonenplanänderung erfolgte die Neubetrachtung der «Areal- und Objektstrategie Schanzen/Spitalstrasse». Nachfolgend werden die Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 als Hauptbau und die Schanzenstrasse 15/ Spitalstrasse 32 als Kopfbau bezeichnet.

Das schrittweise Vorgehen, abgebildet im nachstehenden Prozessschema, ermöglichte die Auftraggeberschaft stufengerecht in die Entscheidungsprozesse miteinzubinden. Die Details zu den einzelnen Arbeitsschritten finden sich in den folgenden Kapiteln 3 bis 7, welche mit der Auftraggeberschaft entwickelt und abgestimmt wurden.

Arbeitsschritte



3. BESTAND

3.1 Bestandesaufnahme

Parzelle 1/214

Die Parzelle 214 mit einer Fläche von 6'657.5 m² spannt sich zwischen St. Johannis-Vorstadt, Schanzenstrasse und Spitalstrasse auf. Die Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und dem Finanzvermögen zugeordnet. Sie umfasst die Gebäude an der St. Johannis-Vorstadt 33 und 35, der Schanzenstrasse 5, 7, 11, 13 und der Spitalstrasse 32. In unmittelbarer Umgebung liegen Universitätsspitäler, Life-Science-Gebäude, Einrichtungen der Universität, diverse Schulen und Wohn- und Gewerbebauten. In nächster Nähe befindet sich das Stadtzentrum und der Rhein.

Die Eckhäuser an der St. Johannis-Vorstadt 33, 35/Schanzenstrasse 5 und Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32, errichtet Mitte des 19. Jahrhunderts, sowie das Langhaus Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13, erbaut 1906, waren Teile einer Bandfabrik. Das Langhaus wurde gegen 1931 in vier Gebäude für Wohnen und Gewerbe umgebaut. Die Wohn- und Gewerbe/Dienstleistungseinheiten der Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 sind teils hofseitig und teils strassenseitig erschlossen. Das Erdgeschoss der Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32 ist von der Strasse und die Obergeschosse sind vom Hof her zu erreichen. Die Erschliessung für die Fahrzeuge erfolgt durch die Gebäudedurchfahrt an der Schanzenstrasse 7.

Nutzungen Gebäude Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und Kopfbau Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32

In den Bestandesbauten befindet sich im Erdgeschoss Gewerbe/Dienstleistungen und in den Obergeschossen grossmehrheitlich Wohnen sowie teilweise Gewerbe/Dienstleistungen. In der folgenden Tabelle sind die Mieteinheiten, bestehend aus 44 Wohn- und 9 Gewerbe/Dienstleistungseinheiten und 11 Parkplätzen abgebildet:

	Adresse	Wohn-einheit pro Haus	Gewerbe/ D. einheit pro Haus	1 Zimmer-Wohnung	2 Zimmer-Wohnung	3 Zimmer-Wohnung	4 Zimmer-Wohnung	Gewerbe/ Dienstleistung
Hauptbau	Schanzenstrasse 7	8		1	6	1		Hauswartraum
	Schanzenstrasse 9	9	2		6	3		2
	Schanzenstrasse 11	12	3	4	5	2	1	3
	Schanzenstrasse 13	6	2		6			2 (+ 1 Atelier UG)
Kopfbau	Schanzenstrasse 15/ Spitalstrasse 32	9	2	6		3		2

Hauptbau	Mieteinheiten	35	7
Kopfbau		9	2
Total Mieteinheiten		44	9

Parkplätze oberirdisch	11
------------------------	----

Hauptbau	Nutzfläche	3'491 m²
Kopfbau		779 m²
Total Nutzfläche		4'270 m²

Tabelle 1: Mieterspiegel Quelle: IBS 2020

Allgemeiner Zustand

Die Gebäude Spitalstrasse 32, Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und St. Johannis-Vorstadt 35 sind augenscheinlich entsprechend ihrem Alter in einem relativ guten Zustand, ausser die Fenster in Bezug auf Lärm und Energie.

Altlasten und Schadstoffe

Schanzenstrasse 9 ist im Kataster belasteter Standorte eingetragen.

Für die Gebäude Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 wurde ein Asbest- und Polychlorierte Biphenylen /Chlorparaffin- (PCB/CB) Screening auf Schadstoffe durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass teilweise asbesthaltige Materialien eingebaut wurden (Brandschutzplatten, Rohrisolation etc.). Des Weiteren wurde PCB oder CP als Weichmacher in der Fugendichtungsmasse verwendet.

Quelle: Strategiestudie Schanzen-Spitalstrasse, Basel, Beatrice Bayer Architekten, 17.01.2012

Statik

Die bestehenden Gebäude weisen eine durchgehende Tragstruktur auf, wobei nebst den Aussenwänden und Treppenhaukernen im Innenraum Stahlstützen angeordnet sind. Bei den Häusern an der Schanzenstrasse 7-13 spannen die Hauptträger der Leichtbaudecke über die kurze Gebäuderichtung und sind auf zwei Stahlstützen aufgelegt.

Die auf den Hauptträgern aufliegenden Sekundärträger aus Holz ermöglichen eine grosse Flexibilität für die Erstellung von Durchbrüchen. Auch bezüglich einer möglichen Etappierung ist das Gebäude aus statischer Sicht flexibel, eine Etappengrenze kann jeweils neben den Hauptträgern angeordnet werden.

Zwischen Haus 9 und 11 besteht eine Brandwand, welche sich als sinnvolle Etappengrenze anbieten würde.

Gebäudetechnik

Bei der Gebäudetechnik ist kein dringender Sanierungsbedarf bekannt. Für die Grobbewertung wird davon ausgegangen, dass über den laufenden Unterhalt hinausgehende Sanierungsmassnahmen frühestens nach zehn Jahren anfallen.

In Bezug auf die Haustechnikerschliessung weisen die Gebäude der Schanzenstrasse 7-13 und Spitalstrasse 32 im gegenwärtigen Zustand Abhängigkeiten auf. Der Hauptzugang der Wasserleitung erfolgt im Haus 13, die Fernwärmeeuleitung und Heizung befinden sich im Haus 11. Die Haupteingangsstelle für den Gasanschluss erfolgt über die Spitalstrasse 32.

Entsprechend der Etappierung sind für die verbleibenden Gebäude Provisorien oder alternative Haustechnikerschliessungen zu projektieren.

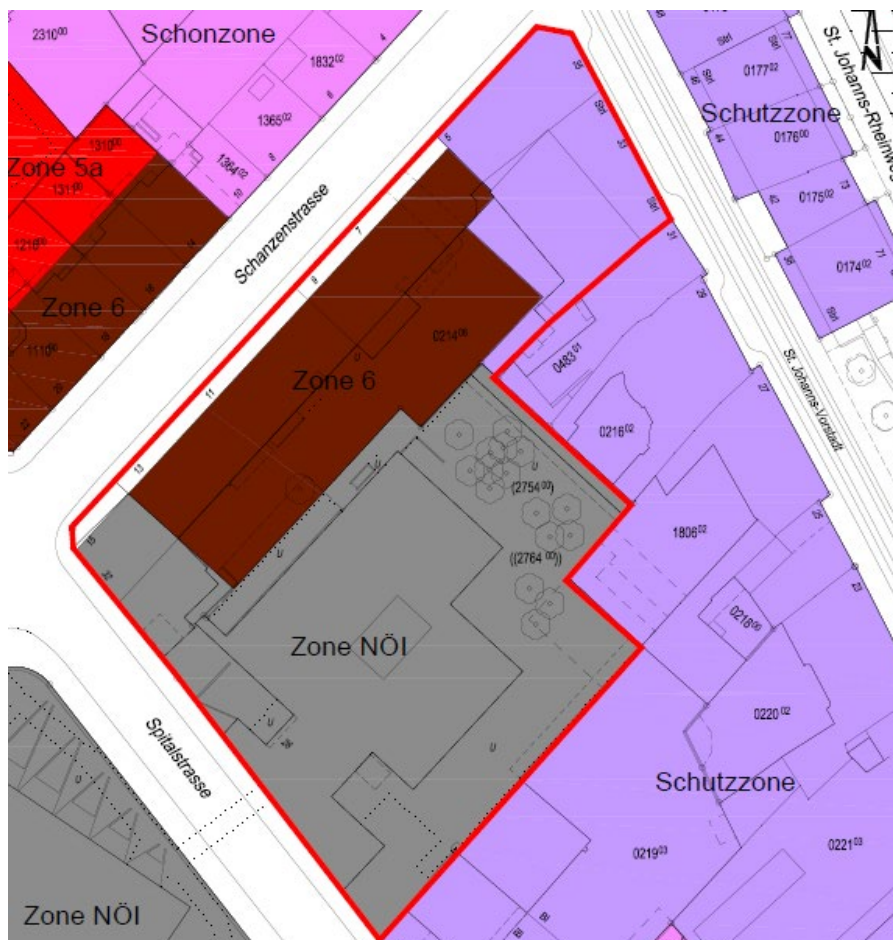
4. RAHMENBEDINGUNG

4.1 Zonenplanänderung, öffentliche Verkehrsplanung

Zonenplanänderung

Es ist eine Zonenplanänderung der Liegenschaft Sektion 1/214 in Arbeit, die im August 2020 dem Regierungsrat zur Bewilligung vorgelegt werden soll. Mit Inkrafttreten des neuen Zonenplans der vorgenannten Liegenschaft werden die einzelnen Liegenschaftsteile neu den folgenden Zonen zugeordnet:

- | | |
|---|--|
| ▪ Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 | Zone 6 |
| ▪ Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32 | Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI) |
| ▪ St. Johanns-Vorstadt 35/Schanzenstrasse 5 | Stadt- und Dorfbild Schutzzone (Schutzzone) |
| ▪ St. Johanns-Vorstadt 33 | Schutzzone |
| ▪ Spitalstrasse 26 (Spitalapotheke) | Zone NÖI |



Zonenänderungsplan Quelle: Planungsamt Basel-Stadt vom 18.11.2019

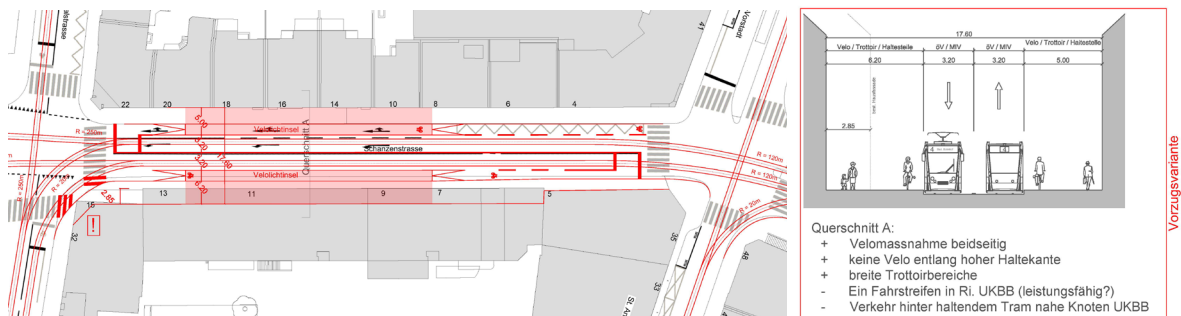
Öffentliche Verkehrsplanung

Der Kanton Basel-Stadt plant das Tramliniennetz weiter auszubauen. Im Rahmen der Liniennetzplanung mit Horizont 2040 soll entlang der Schanzenstrasse das Tram 30 geführt werden, anstelle der Buslinie 30 (Tram 30 MuttENZ Polyfeld-DreispiZ-Markthalle-Petersgraben-Johanniterbrücke-Bad. Bahnhof).

Quelle: Tramentwicklung Basel, Regierungsratsbeschluss, 18.12.2018

Die Prüfung der Mobilitätsplanung des Tram 30 in der Schanzenstrasse im Streckenabschnitt Spitalstrasse – St. Johann ergibt folgende Vorgaben für die Schanzenstrasse/Spitalstrasse:

- Geplante Strassenraumbreite Schanzenstrasse 7 bis 15 beträgt 17.60 m
- Zufahrt zur Liegenschaft im Bereich Schanzenstrasse 7 denkbar, nach Velolichtinsel
- Strasseneckbereinigung Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32



Situationsplan, Schnitt Haltestelle Schanzenstr. Quelle: Mobilität, BVD BS, Plan-Nr. P19-VS04.11, 10.12.2016

Verkehr

Schanzenstrasse:

- Ausnahmetransportroute, Routentyp I A, Notfallachse
- Hauptverkehrsstrasse (HVS)
- Veloroute auf verkehrsreicher Strasse mit Velomassnahmen
- Fussweg
- Buslinie 30 mit Haltestelle, Nachtbuslinie 21 mit Haltestelle

Spitalstrasse (Streckenabschnitt südlich Schanzenstrasse):

- Quartiersammelstrasse (QSS)
- Alltags- und touristische Veloroute auf verkehrsarmer Strasse
- Fussweg
- Buslinie 31/33/36/38/603/604/607 mit Haltestelle, Nachtbuslinie 21

Quelle: map.geo.bs.ch, 08.06.2020

4.2 Bau- und Planungsrecht

Zonenvorschriften

Parameter	Zone 6	Zone NÖI	Schutzzone
Bauweise	Vollflächig bebaubar	§ 39 BPG	§ 37, 38 BPG
Mass bauliche Nutzung	Bruttogeschossfläche gemäss Vergleichsprojekt		
Geschosszahl	6 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse		
Wandhöhe max.	20 m		
Wandhöhe an Baulinie	Baulinienabstand + 4 m		

Wandhöhe an Parzellengrenze	max. 20m, beschränkt durch Lichteinfallswinkel		
Gebäudehöhe	25 m		
Gebäudetiefe	-		
Dachprofilneigung	45°		
Lichteinfallswinkel	60°		
Gebäudeabstände zu Parzellengrenze	kein Abstand oder min. 3 m für mehrgeschossige Bauten		
Gebäudeabstände eigene Parzelle	Lichteinfallswinkel 60° für Räume mit gesetzlichem Licht, Brand-schutzabstand gem. VKF		
Nutzungsart	Wohnanteilplan Nr. 11962		

Tabelle 2: Zonenvorschriften Quelle: Bau- und Planungsgesetz (BPG) Kanton Basel-Stadt, 23.12.2019

Parkierung Velo und Mofas

Erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos und Mofas bei Neubauten mit weniger als 4'000 m² BGF:
Kurzzeitparkierung

- Dienstleistungen 1 Abstellplatz pro 400 m² BGF
- Wohnen 1 Abstellplatz pro Zimmer, höchstens 4 pro Wohnung

Langzeitparkierung

- Dienstleistungen 1 Abstellplatz pro 100 m² BGF

Quelle: Verordnung über die Erstellung von Abstellplätzen für Velos und Mofas 730.320 Kanton Basel-Stadt, Stand 29.01.2017

Erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos und Mofas bei Neubauten mit mehr als 4'000 m² BGF:

- Dienstleistungen 2 Abstellplatz pro Mitarbeitenden und 0.5 Besucher pro 10 Arbeitsplätze bzw. 1 Abstellplatz und 0.25 pro 100 m² Geschossfläche
- Wohnen 1 Abstellplatz pro Zimmer

Quelle: Norm VSS 40 065, 31.03.2019

Wohnanteilsplan

Die Parzelle liegt im Bereich Wohnanteil Innerstadt, mit der Vorgabe das bestehende Mischverhältnis zu erhalten.

- In den bestehenden Gebäuden Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32 finden sich rund 60 % Wohnnutzung und rund 40 % Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung (Nutzfläche).

Lärm

Es gelten die Grenzwerte nach Empfindlichkeitsstufe (ES) III

Empfindlichkeitsstufen (ES)	Belastungsgrenzwerte gemäss Art.40 LSV Lärmbeurteilungspegel Lr in dB(A) für Anh.3-4 und 6-8 LSV						vorwiegende Nutzung bzw. Zonenarten (Art.43 LSV)
	Planungswerte		Immissionsgrenzwerte		Alarmwerte		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
ES III	60*	50*	65*	55*	70 ^s	65	Mischzonen Wohn-/Gewerbebezonen (Landwirtschaftszonen)

Tabelle 3: Lärmempfindlichkeitsstufenplan Quelle: map.geo.bs.ch, 08.06.2020

Der Strassenlärm übersteigt entlang der Schanzenstrasse am Tag und in der Nacht den Immissionsgrenzwert und an der Ecke Schanzen-/Spitalstrasse den Alarmwert:

- Belastung IST Tag: 65 bis 71.2 dB, Alarmwert 70 dB überschritten
- Belastung IST Nacht: 55 bis 64 dB, Immissionsgrenzwert 55 dB überschritten

Grundprinzip Lärmschutzverordnung

«Die Lärmschutzverordnung definiert mit Art. 31, das Baubeglehen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte (a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder (b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Bauliche oder gestalterische Massnahmen dürfen nur umgesetzt werden, wenn eine Lösung mittels Anordnung der Räume nicht möglich ist.»

Quelle: Bauen an lärmbelasteter Lage, aue.bs.ch, 08.06.2020

Auswirkung Lärmschutzverordnung

In der aktuellen Situation sind die Immissionsgrenzwerte und Alarmwerte überschritten, so dass eine Ausnahmegewilligung nicht möglich ist.

Quelle: Telefon Rahel Brito, 08.06.2020, Abteilung Lärmschutz, Amt für Umwelt und Energie, Kanton Basel-Stadt

Neubeurteilung Lärmschutzsituation

Im Rahmen der zukünftigen Verkehrsplanung ist eine Verbreiterung des Strassenraum der Schanzenstrasse und eine Zurückversetzung der Baulinie angedacht (siehe öffentliche Verkehrsplanung). Aufgrund der geplanten zukünftigen Gebäudegeometrie wurde eine Neubeurteilung mit den aktuellen Verkehrszahlen (GVM 20210) durchgeführt.

Die vorliegenden Resultate ermöglichen eine Ausnahmegewilligung für Wohnnutzung bei durchgestreckten Räumen, die von der lärmabgewandten Seite her belüftet werden können, zu beantragen. Eine Büronutzung wird möglich, da die dafür geltenden Immissionsgrenzwerte von 70 DB eingehalten werden.

Quelle: Email Rahel Brito, 16.06.2020, Abteilung Lärmschutz, Amt für Umwelt und Energie, Kanton Basel-Stadt

Schutzräume

Es sind Schutzräume gemäss dem Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und Zivilschutz (BZG), der Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) und den kantonalen Vorgaben für Neubauten von Wohnhäusern zu erstellen, dies entspricht 2 Schutzplätze pro 3 Zimmer und 1 Schutzplatz für Räume > 50 m². Eine Befreiung der Schutzraumpflicht ist nicht möglich. Für Neubauten mit reiner Büronutzung besteht keine Schutzraumpflicht.

Der Kanton Basel-Stadt hat Interesse an Plätzen, die über der Pflicht hinaus erstellt werden und würde die dafür anfallenden Kosten übernehmen.

Quelle: Email Martin Beerli, 11.05.2020, Rettung, Militär und Zivilschutz, Bauten, Kanton Basel-Stadt

Baumkataster

Ein im Baumkataster eingetragener Baum befindet sich im Hinterhof der Schanzenstrasse. Weitere Bäume finden sich im Hinterhof und an der Spitalstrasse 32.

Der im Kataster aufgeführte Baum und die Bäume mit einem Stammumfang grösser 50 cm, gemessen ab einem Meter über Boden sind geschützt. Grundsätzlich hält die Stadtgärtnerei am Fortbestand der Bäume fest, jedoch besteht die Möglichkeit ein Fällgesuch (mit einer entsprechenden Ersatzpflanzung) einzureichen.

Mehrwertabgabe

Gemäss §124 des Bau- und Planungsgesetz (BPG): Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind. Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

Quelle: Bau- und Planungsgesetz (BPG)

Einschätzung. Die Auftraggeberschaft geht in Absprache mit der Bodenbewertungsstelle, Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons aufgrund erster Auskünfte davon aus, dass für den Kopfbau keine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

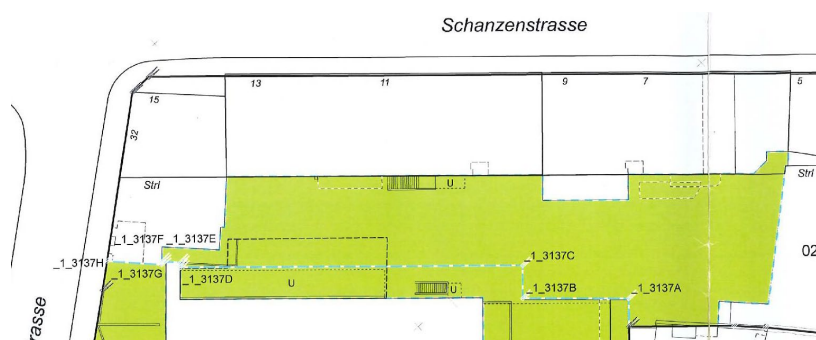
Quelle: Email Frau Winterer, 17.06.2020, Immobilien Basel-Stadt

4.3 Dienstbarkeiten

Die Liegenschaft Sektion 1/214 ist mit Dienstbarkeiten belegt. Nachfolgenden ist die wesentlichste Dienstbarkeit, welche die Liegenschaftsteile Spitalstrasse 32/Schanzenstrasse 15 und die Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 betrifft aufgeführt (nicht abschliessend):

Parzelle	Art	Dienstbarkeit
1/214	Grunddienstbarkeit	ID2013/000182, Plan 2049 ID2013/00179 zugunsten und zulasten 214 und Baurechtsparzelle 2754 Oberirdisches Bauverbot im Bereich der grün eingefärbten Bereiche

Tabelle 4: Dienstbarkeiten Quelle: Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 1/214, 09.04.2020



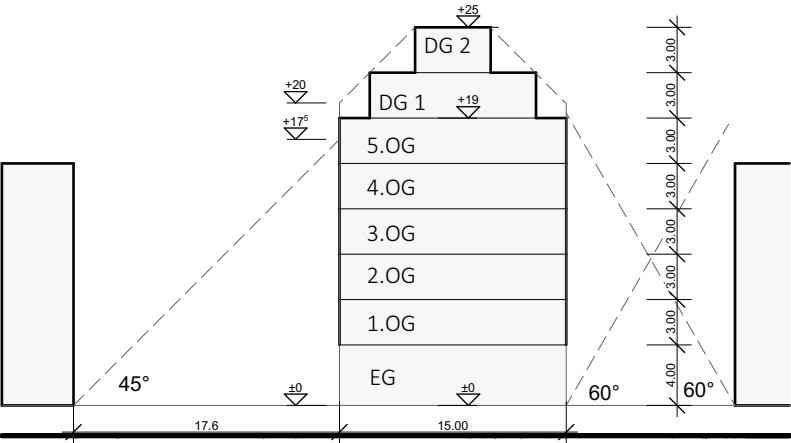
Situationsplan Bauverbot Quelle: Öffentliche Urkunde Grunddienstbarkeit ID2013/000182, 25.02.2013

Neubeurteilung Dienstbarkeit ID2013/000182

Mit Inkrafttreten der geplanten Zonenplanänderung kann die Dienstbarkeit ID2013/000182 aufgehoben werden, da mit der zukünftigen Zonenzuordnung der Liegenschaftsteile Spitalstrasse 32/Schanzenstrasse 15 und die Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 in die Zone NÖI und Zone 6 andere baugesetzliche Grundlagen gelten, siehe Anhang VIII.

Quelle: Email Herr Stern, 09.06.2020, Planungsamt, Bau- und Verkehrsdepartement, Kanton Basel-Stadt

Variante 2 Kopfbau mit Berücksichtigung Bauverbot und Strasseneckbereinigung
Hauptbau ohne Berücksichtigung Bauverbot
Situation mit Schnitt



Schnitt A-A

Kopfbau		Hauptbau	
6 x 272 m2	= 1'632 m2	6 x 1'023.4 m2	= 6'140.4 m2
DG1	= 171 m2	DG1	= 722.3 m2
DG2	= 58 m2	DG2	= 298.8 m2
Total	= 1'861 m2	Total	= 7'161.5 m2

DIN A3 | M 1: 500 | 20.05.2020

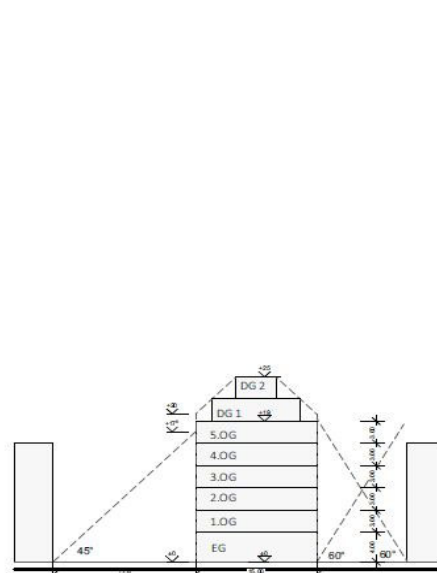


AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

Situationsplan mit Schnitt

Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Areal- und Objektstudie Schanzenstrasse / Spitalstrasse

Variante 2 mit Berücksichtigung Bauverbots und Strasseneckbereinigung
Situation mit Schnitt



Schnitt A-A

Kopfbau		Hauptbau	
6 x 272 m ²	= 1'632 m ²	6 x 1'011 m ²	= 6'066 m ²
DG1	= 171 m ²	DG1	= 710 m ²
DG2	= 58 m ²	DG2	= 287 m ²
Total	= 1'861 m ²	Total	= 7'063 m ²

DIN A3 | M 1: 500 | 19.05.2020



**FUHR BUSER
PARTNER**

Hauptbau Annahme: ohne Berücksichtigung Bauverbot, mit Ausnahmegewilligung Bauen an lärmbelasteter Lage
UG, EG, 1.-5. OG, 1.-2.DG

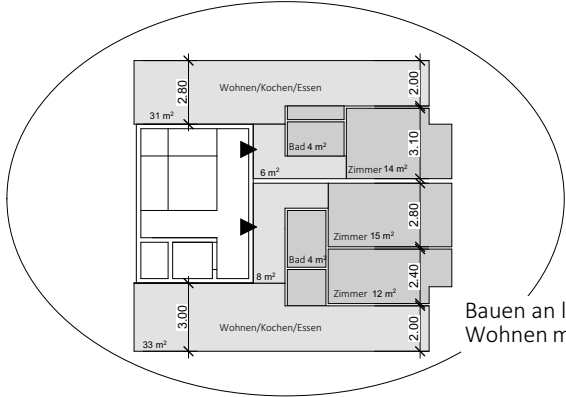


DIN A3 | M 1: 500 | 22.06.2020 rev.

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- 2 Zimmerwohnung
- 3 Zimmerwohnung
- 4 Zimmerwohnung/Maisonettewohnung

- Gewerbe / Dienstleistung
- UG Nutzung (Einstellhalle, Technik, Luftschutz, Keller etc.)



Bauen an lärmbelasteter Lage
Wohnen mit durchgestreckten Räumen

ANHANG V

FUHR BUSER
PARTNER



Hauptbau

Annahme: ohne Berücksichtigung Bauverbot, mit Ausnahmegewilligung Bauen an lärmbelasteter Lage

Flächen

703 Raumflächenliste Hauptbau			
Geschoss	Kategorie	Name	HNF
Dachgeschoss 2			
	HNF Wohnen 3	3 Zimmer Maisonettewohnung	50.5
	HNF Wohnen 4	4 Zimmer Maisonettewohnung	54.9
	HNF Wohnen 4	4 Zimmer Maisonettewohnung	67.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmer Maisonettewohnung	50.5
Dachgeschoss 1			
	HNF Wohnen 4	4 Zimmer Maisonettewohnung	38.7
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.3
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.3
	HNF Wohnen 4	4 Zimmer Maisonettewohnung	26.3
	HNF Wohnen 3	3 Zimmer Maisonettewohnung	26.3
	HNF Wohnen 3	3 Zimmer Maisonettewohnung	26.3
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.3
	HNF Wohnen 4	4 Zimmerwohnung	88.2
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.3
5. Obergeschoss			
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.8
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.7
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
4. Obergeschoss			
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.8
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.7
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4

703 Raumflächenliste Hauptbau			
Geschoss	Kategorie	Name	HNF
3. Obergeschoss			
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.8
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.7
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
2. Obergeschoss			
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.8
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.7
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
1. Obergeschoss			
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 2	2 Zimmerwohnung	57.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	71.8
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	74.7
	HNF Wohnen 3	3 Zimmerwohnung	77.4
Erdgeschoss			
	HNF Gewerbe/Atelier	Gewerbe/Dienstleistung	419.7
	HNF Gewerbe/Atelier	Gewerbe/Dienstleistung	205.0

4'852.5 m²

703 Raumflächenliste Hauptbau			
Geschoss	Kategorie	Name	NNF
Untergeschoss			
	Nebennutzfläche	UG-Nutzungen	454.3
	Nebennutzfläche	UG-Nutzungen	95.9
	Nebennutzfläche	UG-Einstellhalle	412.7

962.9 m²

AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

Situationsplan mit Schnitt

Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Areal- und Objektstudie Schanzenstrasse / Spitalstrasse

Variante 2 Kopfbau, Hauptbau mit Berücksichtigung Bauverbot und Strasseneckbereinigung
Situation mit Schnitt



Untergeschoss / Erdgeschoss / 1.-5. Obergeschoss / 1. + 2. Dachgeschoss

Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Areal- und Objektstudie Schanzenstrasse / SpitalstrasseHauptbau ohne Berücksichtigung Bauperbot
UG, EG, 1.-5. OG, 1.-2. DG

