



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

Strategiestudie Schanzenstrasse–Spitalstrasse, Basel

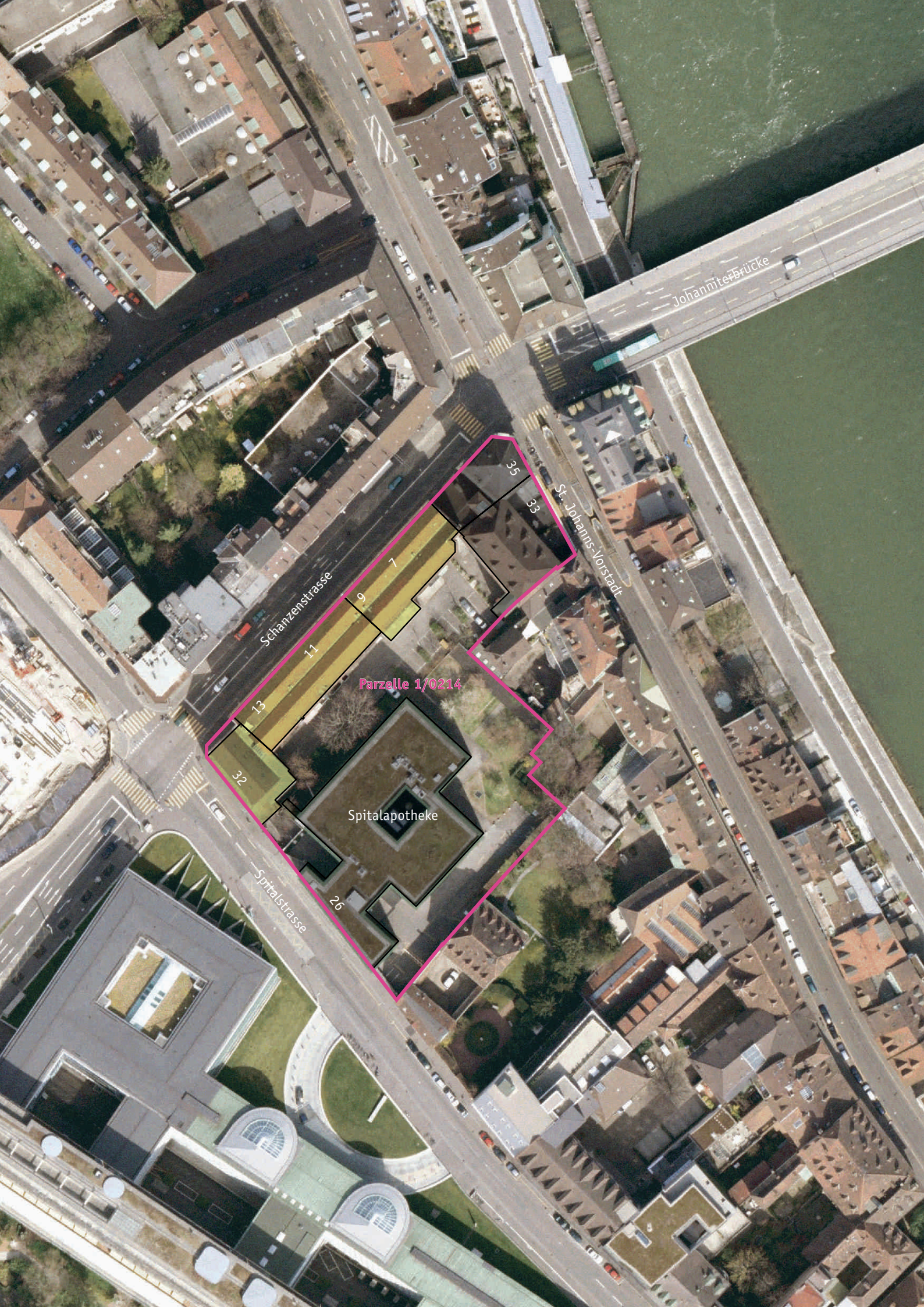




Strategiestudie Schanzenstrasse–Spitalstrasse, Basel

Inhalt

| | | | |
|----------|--|-----------|---|
| | Zusammenfassung | 1 | |
| 1 | Ausgangslage und Zielsetzung | 2 | |
| 2 | Arbeitsschritte, Beteiligte | 3 | |
| 3 | Bestandesaufnahme | 5 | |
| 4 | Bau- und Planungsrecht | 19 | |
| 5 | Ziele | 29 | |
| 6 | Lösungsansätze | 31 | |
| 7 | Konzepte | 37 | |
| 8 | Evaluation, Schlussfolgerungen und Empfehlung | 45 | <div>Gekürzt um Kosten und Mietzinsannahmen</div> |
| | Anhang | 49 | |



Johanniterbrücke

St. Johannis-Vorstadt

Schanzenstrasse

Spitalstrasse

Parzelle 1/0214

Spitalapotheke

32

13

11

9

7

35

33

26

Zusammenfassung

| | |
|-----------------------------|---|
| Ausgangslage | Immobilien Basel-Stadt (IBS) möchte das Entwicklungspotenzial ihrer Parzelle 214 im Geviert Spitalstrasse, Schanzenstrasse, St. Johannis-Vorstadt in Basel ausloten. Alle Gebäude ausser Spitalstrasse 26 (Spitalapotheke) sind Teil des Finanzvermögens und damit Anlageobjekte. Die Gebäude Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und Spitalstrasse 32 sind auf ihren baulichen Zustand im Hinblick auf Weiternutzung oder Alternativen zu untersuchen. St. Johannis-Vorstadt 33 (unter Denkmalschutz) und 35 (Eckgebäude, Schutzzone) sind nicht Teil der vorliegenden Strategiestudie, sondern werden in einer separaten Machbarkeitsstudie behandelt. |
| Zielsetzungen | Als Anlageobjekt im Finanzvermögen muss die Liegenschaft eine langjährige Rendite einbringen. Nachhaltiges Immobilienmanagement berücksichtigt neben ökonomischen ebenso ökologische und gesellschaftliche Ziele. Zur Unterstützung des Politikschwerpunktes <i>Förderung Stadtwohnen</i> folgt IBS einem 8-Punkte-Programm. |
| Baubestand | Die Gebäude im Bearbeitungsperimeter sind ihrem Alter entsprechend augenscheinlich in einem guten Zustand (Stand Juli 2011). Einzig die Balkone sind bis 2012/13 zu sanieren oder mindestens zu sichern. Die Lebensdauer der haustechnischen Anlagen ist, bis auf die Heizung, erreicht. Die einfache statische Struktur bietet gute Voraussetzungen für verschiedene Nutzungen. Die im Register eingetragenen Altlasten sind bei einem Bauvorhaben zu untersuchen. Die asbesthaltigen Brandschutzplatten und Rohrisolationen im Untergeschoss müssen Anfang 2012 oder im Rahmen einer anstehenden Gebäudesanierung entfernt werden. |
| Planungs- und Baurecht | Planerisch und baurechtlich bestehen Abhängigkeiten innerhalb und ausserhalb der Parzelle. Die Gebäude stehen teilweise ausserhalb der Bauzone, wodurch die Eingriffstiefe grosse Auswirkungen auf den planungsrechtlichen Prozess hat. Das Spektrum an Möglichkeiten reicht von sanfter Sanierung bis zum Gesamtersatz durch Neubau mit speziellen Bauvorschriften (Zonenänderung mit Bebauungsplan). |
| Verkehrsplanung | Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine Verbreiterung des Strassenquerschnittes für die kantonale Veloroute erwünscht; in Diskussion ist auch die Wiedereinführung einer Tramlinie. |
| Lösungsansätze und Konzepte | Ziel ist das Schaffen von Mietwohnungen (Obergeschosse) und Gewerbe- und Büroräumen (Erdgeschoss). Der Fokus auf die zwei Hauptstossrichtungen a. <i>Sanierung, ohne Einzonung</i> und b. <i>Neubau, mit Einzonung, evtl. mit Bebauungsplan</i> berücksichtigt die Unsicherheiten der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund verkehrsplanerischer Anforderungen kann unter Umständen ein öffentliches Interesse für das Zurückversetzen der Fassadenflucht abgeleitet und dem Bestandesschutz übergeordnet werden. |
| Schlussfolgerungen | <p>Die noch nicht absehbare verkehrsplanerische Entwicklung legt eine Strategie mit gestaffelten Zeithorizonten nahe. Ziel ist eine Bewilligung für Sanierung oder Neubau spätestens im Jahr 2016. Bis dahin ist die Instandhaltung der Gebäude sicherzustellen.</p> <p>Eine Arealstrategie, die IBS aufgrund der vorliegenden Studie sowie einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung der bestehenden Gebäude (Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und St. Johannis-Vorstadt 33/35) bis Frühjahr 2012 vorlegen wird, soll aufzeigen, wie das Bauvorhaben bis 2016 umgesetzt werden kann. Schritte dahin sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klärung der Möglichkeiten für Sanierungsmassnahmen (Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und Spitalstrasse 32) im Rahmen des Bestandesschutzes: Eingabe Generelles Baubegleiten Frühjahr 2012• Entscheid Mobilitätsplanung zum Strassenquerschnitt: Ende 2012 vorliegend• Bauprojekt, Integration in den städtebaulichen Kontext. |

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Im Geviert Schanzen-/Spitalstrasse, das zum Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel gehört, besteht aufgrund des baulichen Zustandes Handlungsbedarf. Immobilien Basel-Stadt (IBS) möchte das Spektrum an Möglichkeiten im Umgang mit dem Bebauungspotenzial breit ausloten.

Eine Hauptzielsetzung für Liegenschaften im Finanzvermögen ist die Erwirtschaftung von Rendite. Eine zweite übergeordnete Zielsetzung ist das Schaffen von Stadtwohnungen.

Die Wohnungen in der Nachbarschaft von Stadtzentrum, Universitätsspital, neuem Kinderspital, Universität und Rhein sind bereits heute sehr beliebt. Eine gewisse Kompensation der viel befahrenen Schanzenstrasse bietet die ruhige und sonnige Hinterseite.

Zielsetzung, Auftragsgegenstand

Die Strategiestudie prüft verschiedene bauliche Entwicklungsvarianten und leitet daraus die Entscheidungsgrundlage für die Objektentwicklung her:

- Entwicklungsstrategien aufgrund konzeptioneller Variantenevaluation
- Bei Bedarf: vertiefte Prüfung von Machbarkeit und Handlungsspielraum eines konsolidierten Konzeptes.

Ein Ausblick auf den weiteren Entwicklungsprozess evaluiert verschiedene Vorgehensweisen und Verfahren, zum Beispiel Testplanung für städtebauliche Fragen, Projektwettbewerb für Sanierung oder Neubau.

Gegenstand der vorliegenden Strategiestudie sind die Liegenschaften Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und Spitalstrasse 32. Auf die anderen Gebäude der Parzelle im Finanzvermögen, St. Johannis-Vorstadt 33 und 35, wird nur in der Übersicht eingegangen. Zu diesen wurde parallel eine separate Machbarkeitsstudie durch müller-müller Architekten erstellt.

2 Arbeitsschritte, Beteiligte

Ablauf

| | |
|---------------|--|
| Oktober 2010 | Projektstart Bestandes- und Bedürfnisanalyse Zielformulierung Lösungsansätze Priorisierung Entwicklungsstrategien Evaluation Konzeptvarianten |
| April 2011 | Zwischenergebnisse Strategiestudie Entscheid für weiteres Vorgehen Umbaustudie (Schanzenstrasse, St. Johannis-Vorstadt) Neubaustudie als Vergleichsprojekt (Schanzenstrasse, Spitalstrasse) |
| November 2011 | Schlussbericht Strategiestudie |
| geplant | Generelles Baubegehren Sanierung Schanzenstrasse 7–13 |

Projektteam

| | |
|-----------------|---|
| Auftraggeberin | Immobilien Basel-Stadt (IBS) |
| Projektteam | Barbara Rentsch, IBS, Portfoliomanagement, Leiterin Finanzvermögen Rudolf Koechlin, IBS, Portfoliomanagement Martin Weis, IBS, Portfoliomanagement |
| Auftragnehmerin | Beatrice Bayer Architekten (BBA) Beatrice Bayer, Projektleitung Judith Mues Stefan Wittlin |

Kontakte Behörden und Dritte

| | |
|------------------------|--|
| Bau- und Planungsrecht | Jürg Degen und Marc Février, Planungsamt Basel-Stadt |
| Mobilität | Benno Jurt, Amt für Mobilität Basel-Stadt Florian Mathys, Amt für Mobilität Basel-Stadt |
| IWB | Max Schluep, Beratung/Verkauf Privat- und Gewer- kunden Basel-Stadt |
| Statik | ZPF Ingenieure, Helmuth Pauli |
| Altlasten, Umwelt | Amt für Umwelt und Energie AUE, Fachstelle Altlasten Carbotech AG, Basel |

St. Johannis-Platz

Rhein-Schwimmbad

Tschudi-Park

St. Johannis-Vorstadt 35

St. Johannis-Vorstadt 33
St. Antonienhof

Bearbeitungsperimeter
Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13
Spitalstrasse 32

Universitäts-Kinderspital (UKBB)

Spitalapotheke

Parzelle 214

Universitäts-Frauenklinik

Universitätsspital Klinikum 1



Situation

Orthofoto: © GeoPortal, Fachstelle für Geoinformation, Grundbuch- und Vermessungsamt,
Aufnahme: 15.06.2008



3 Bestandesaufnahme

3.1 Standort

Die Parzelle 214 an der Schanzenstrasse zwischen Spitalstrasse und St. Johannis-Vorstadt liegt im (statistischen) Basler Quartier *Vorstädte*. Die Fläche von 6 657.5 m² umfasst die Gebäude Spitalstrasse 32, Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13, Spitalstrasse 26 (Spitalapotheke), St. Johannis-Vorstadt 33 und 35.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen das neue Universitäts-Kinderspital (UKBB), die Universitäts-Frauenklinik, Life-Sciences-Gebäude (Campus Schällemätteli, in Planung), Universitätsspital, andere Einrichtungen der Universität und diverse Schulen. Neben dieser Konzentration von Forschung, Lehre und Gesundheitspflege ist auf der Seite der St. Johannis-Vorstadt mit einer feinkörnigeren Struktur von Restaurants, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen die Nähe zum Stadtzentrum spürbar. Der Rhein bringt einen grosszügigen Freiraum, die Uferpromenaden sind beliebte Freizeit- und Erholungsgebiete. Im Quartier St. Johann im Norden sind in den letzten Jahren der Novartis Campus sowie, zwischen Volaplatz und Vogesenplatz, neuer Wohnraum entstanden.

Die historischen Pläne der Stadt Basel von 1859 und 1905 zeigen die städtebauliche Entwicklung. Im 19. Jahrhundert lag die Parzelle noch am Stadtrand. Mit dem Wachstum der Aussenquartiere wandelte sich der von der Industrie und dem nahe gelegenen Gefängnis geprägte Ort zu einem dicht bebauten städtischen Knotenpunkt. Der untere Abschnitt der Schanzenstrasse wurde erst im Zusammenhang mit dem Bau der Johanniterbrücke (1880–1882) als Strasse ausgebaut. Bis dahin endete die Schanzenstrasse in der Spitalstrasse.

Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr ist sehr gut. Von den Haltestellen Kinderspital und Johanniterbrücke führen mehrere Buslinien und die Tramlinie 11 Richtung Bahnhof SBB, Badischer Bahnhof, Schiffflände, Allschwil/Schönenbuch und Frankreich. Das Parkhaus City (Schanzenstrasse 48) bietet 980 Plätze, unter anderem in Monats- und Jahresmiete. Der nächste Standort für den Carsharing-Service Mobility liegt beim St. Johannis-Park.



Situation um 1859



Situation um 1905

3.2 Ertragsbasis Finanzvermögen

Grundeigentum

Die ganze Parzelle 214 ist Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Alle Gebäude, ausgenommen Spitalstrasse 26 (Spitalapotheke), gehören zum Finanzvermögen. Die vorgesehene Parzellenaufteilung in Finanz- und in Verwaltungsvermögen soll den zielführenden Umgang mit den Liegenschaften unterstützen.

Nutzung pro Geschoss

Die Gebäude enthalten vor allem kleinere Wohnungen unterschiedlicher Grösse und unterschiedlichen Zuschnitts. Im hohen Erdgeschoss finden gewerbliche Nutzungen Platz.

| | Obergeschosse | Erdgeschoss | Untergeschoss |
|--------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Spitalstrasse 32 | Wohnen | Gewerbe / Büro | Lager |
| Schanzenstrasse 7 | Wohnen | | |
| Schanzenstrasse 9 | Wohnen | | |
| Schanzenstrasse 11 | Wohnen, Gewerbe / Büro | | |
| Schanzenstrasse 13 | Wohnen, Gewerbe / Büro | | |
| St. Johannis-Vorstadt 33 | Wohnen / Büro | Gewerbe / Büro | Lager |
| St. Johannis-Vorstadt 35 | Wohnen | | |

Wohnungsspiegel

| | Mieteinheiten pro Haus | 1 Zimmer Whg. | 2 Zimmer Whg. | 3 Zimmer Whg. | 4 / 4.5 Zimmer Whg. | Gewerbe / Büro |
|---|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Spitalstrasse 32 | 11 | 7 | - | 3 | - | 1 |
| Schanzenstrasse 7 | 8 | - | 8 | - | - | - |
| Schanzenstrasse 9 | 11 | - | 6 | 3 | - | 2 |
| Schanzenstrasse 11 | 14 | 3 | 5 | 3 | - | 3 |
| Schanzenstrasse 13 | 11 | - | - | 9 | - | 2 |
| <i>Total Schanzen-/ Spitalstrasse</i> | <i>55</i> | <i>10</i> | <i>19</i> | <i>18</i> | <i>-</i> | <i>8</i> |
| St. Johannis-Vorstadt 33 | 11 | - | - | - | 6 | 5 |
| St. Johannis-Vorstadt 35 | 8 | 1 | - | 1 | 4 | 2 |
| Total Mieteinheiten | 74 | 11 | 19 | 19 | 10 | 15 |

Der Wohnungsspiegel entspricht dem baulichen Bestand von 2010. Nach dem Umbau (um 1931) des Fabrikgebäudes Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 gab es in den Obergeschossen ursprünglich nur Wohnungen. In der Schanzenstrasse 11 und 13 wurden solche später zu grösseren Gewerbe-/Büroflächen zusammengelegt.

Die Gebäude in der Schanzenstrasse und in der Spitalstrasse bieten 1- bis 3-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen liegen in den Obergeschossen und haben jeweils eine separate Küche und ein Badezimmer, aber kein Reduit. Alle Küchen liegen an der Aussenwand und verfügen über mindestens ein Fenster. Die innenliegenden Badezimmer werden über einen Lichtschacht (kein Tageslicht) bedingt natürlich belüftet. Die 1-Zimmerwohnungen und einige 2-Zimmerwohnungen sind entweder zur Strasse oder zum Hof hin orientiert. Alle 3-Zimmerwohnungen sind zweiseitig ausgerichtet.

Verfügbarkeit für Neunutzung

Die ältesten Mietverträge stammen aus dem Jahr 1973, die jüngsten aus dem Jahr 2010. Zwei Mietverträge sind bis Frühjahr 2011 befristet, alle übrigen Verträge sind unbefristet.

Es gibt befristete Mietverträge für Büronutzung bis Ende 2014. Alle Wohnungen sind bisher unbefristet vermietet. IBS beabsichtigt, die Kündigungen zwei Jahre vor Auszug auszusprechen.

Die Kontakt- und Anlaufstelle der Suchthilfe Region Basel (K&A), die im Erdgeschoss der Spitalstrasse 32 untergebracht ist, wird im optimalen Fall Mitte 2013, unter pessimistischer Annahme Mitte 2014 umziehen.

Mietertrag

Der Netto-Mietertrag 2010 für die 74 Mieteinheiten und 10 Parkplätze des Finanzvermögens auf der Parzelle 214 beträgt total ca. CHF 696 000.

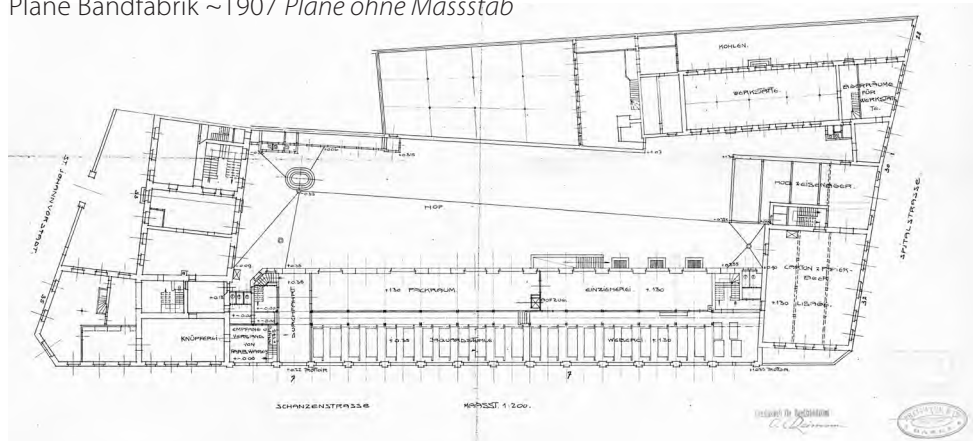
| | | | | |
|--------------------------------------|-----|---------|------------|----------------|
| Spitalstrasse 32 | CHF | 98 000 | | |
| Schanzenstrasse 7 | CHF | 67 000 | | |
| Schanzenstrasse 9 | CHF | 69 000 | | |
| Schanzenstrasse 11 | CHF | 143 000 | | |
| Schanzenstrasse 13 | CHF | 82 000 | | |
| <i>Total Schanzen-/Spitalstrasse</i> | | | <i>CHF</i> | <i>459 000</i> |
| St. Johannis-Vorstadt 33 | CHF | 146 000 | | |
| St. Johannis-Vorstadt 35 | CHF | 80 000 | | |
| <i>Total St. Johannis-Vorstadt</i> | | | <i>CHF</i> | <i>226 000</i> |
| <i>Parkplätze</i> | | | <i>CHF</i> | <i>11 000</i> |
| Total | | | CHF | 696 000 |

3.3 Bebauung

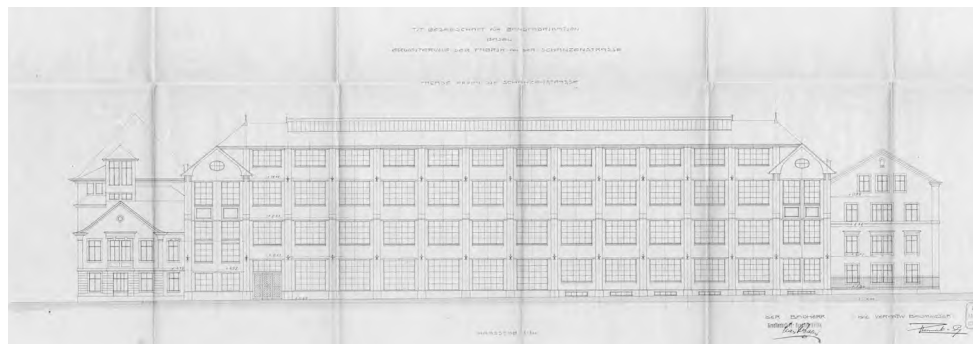
Das Eckhaus an der St. Johannis-Vorstadt 35 war eines der ersten Gebäude an der Schanzenstrasse. Es wurde wie die St. Johannis-Vorstadt 33 sowie das Eckhaus Spitalstrasse 32 Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet. Der Gebäudekomplex Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 wurde um 1906 als Bandfabrik errichtet und etwa 1931 in vier Wohnhäuser umgebaut. Auch in der Fassade wurden grosse Anpassungen vorgenommen, so dass sich der ursprüngliche Gebäudecharakter stark veränderte.

> Originalzustand 1907 und Umbau 1931

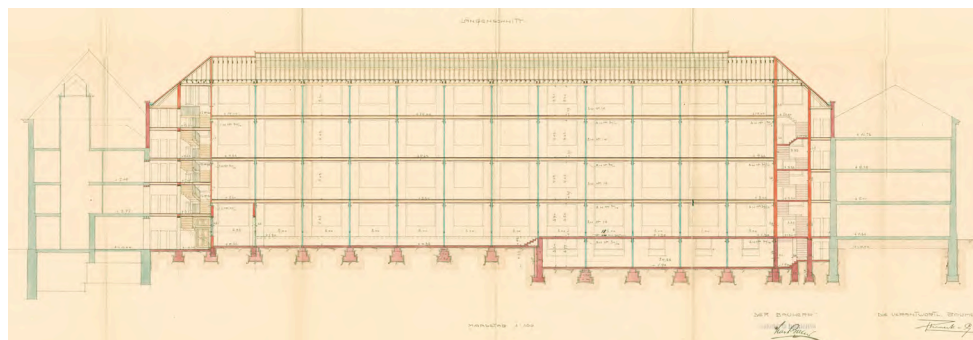
Pläne Bandfabrik ~1907 *Pläne ohne Massstab*



Situation



Ansicht Fassade Schanzenstrasse

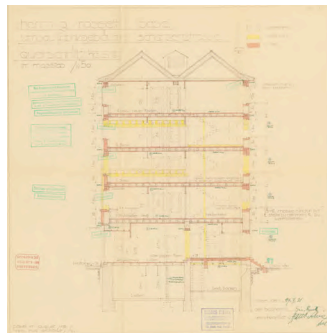


Längsschnitt

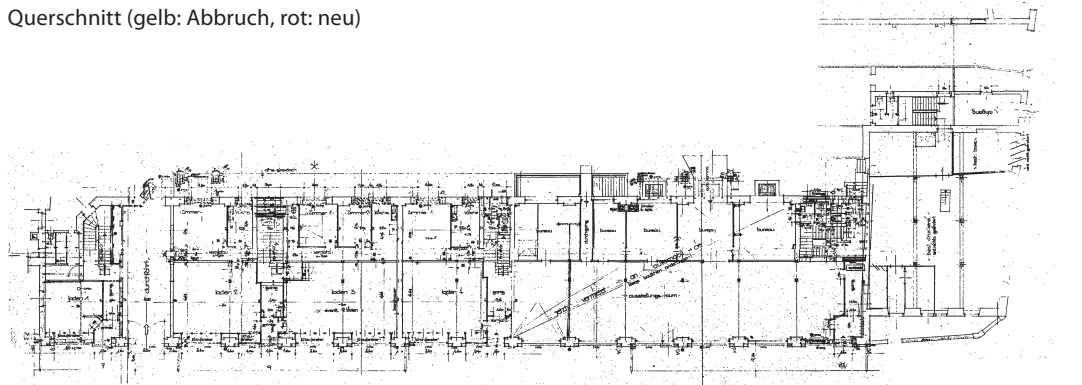
Pläne Umbau ~1931 *Pläne ohne Massstab*



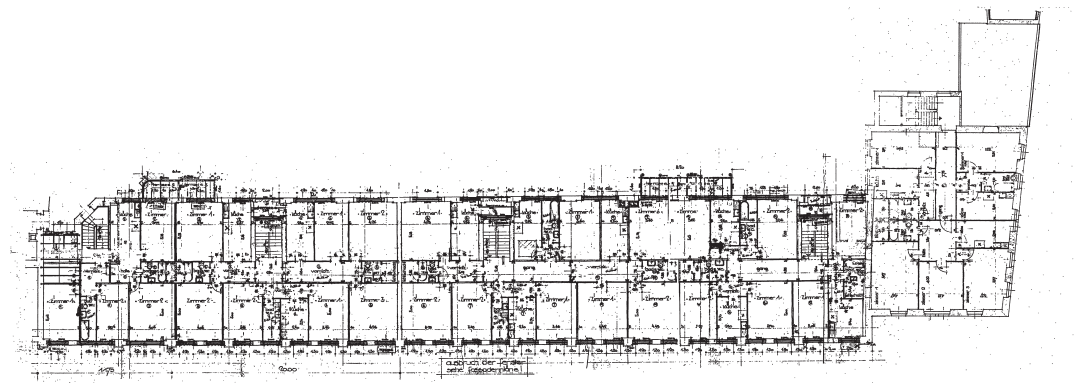
Ansicht Fassade Schanzenstrasse (gelb: Abbruch, rot: neu)



Querschnitt (gelb: Abbruch, rot: neu)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss

> **Bestand**

Die Gebäude Spitalstrasse 32, Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und St. Johannis-Vorstadt 35 sind augenscheinlich entsprechend ihrem Alter in einem relativ guten Zustand. Die Lebensdauer der haustechnischen Installationen ist in der Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 erreicht. Ausnahme: Die Heizungsanlage für Fernwärmenutzung ist neu.

Unterirdische bauliche Abhängigkeiten

Die Spitalapotheke ist unterirdisch mit der Universitäts-Frauenklinik verbunden. Die Verbindung ist im Katasterplan dargestellt.

Vom Brückenkopf der Johanniterbrücke verläuft eine Kühlwasserleitung (Vor- und Rücklauf) zur Universitäts-Frauenklinik, deren Anlage begehbar ist. Sie durchquert die Parzelle etwa auf Höhe der St. Johannis-Vorstadt 33 bis zur Spitalapotheke. Die Kühlwasserleitung ist im Leitungskataster nicht dargestellt.

Die Gebäude Spitalstrasse 32, Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13 und St. Johannis-Vorstadt 35 haben keine fussläufigen Verbindungen zur Nachbarbebauung.

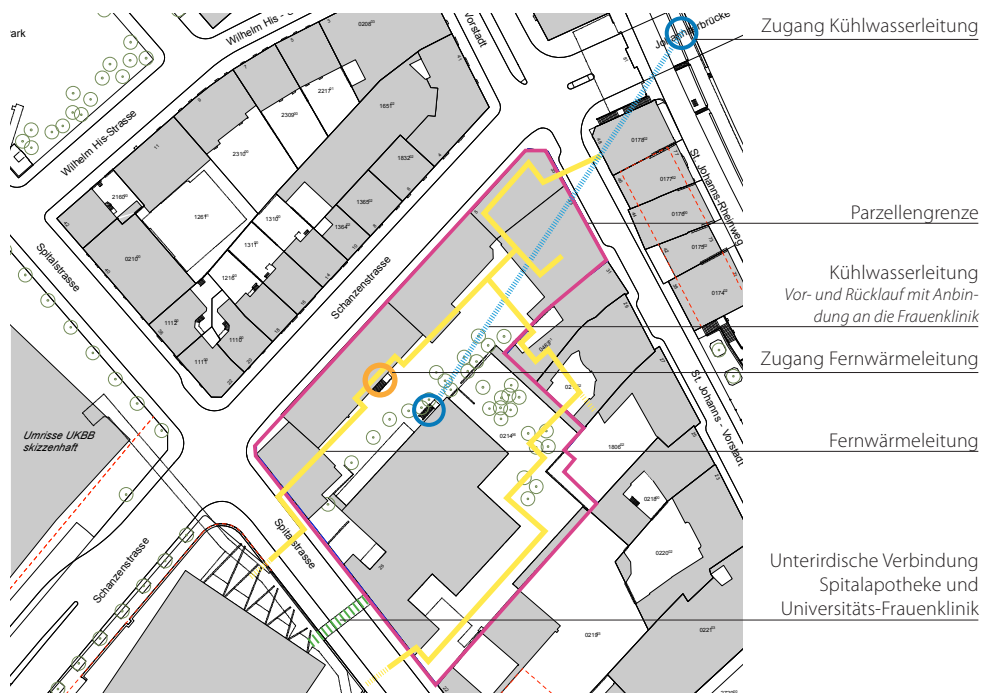
Fernwärme

Entlang der ganzen Gebäudereihe an der Schanzenstrasse verläuft hofseitig, im Bereich des Heizraumes, durch das Gebäude eine Hauptleitung für Fernwärme, die ganzjährig zur Verfügung steht.

Die IWB (Industrielle Werke Basel) planen keine Veränderung des Fernwärmenetzes im Bereich der Parzelle 214. Eine Verlegung ist nur langfristig ein Thema.

Bei einem Neubauvorhaben sind Abklärungen zu einer möglichen Verlegung der Fernwärmeleitung erforderlich.

Auskunft Max Schluep, IWB



Verlauf Fernwärmeleitung, mit Anschluss Universitätsspital

Quelle: IWB Werkplan, Stand 25.02.2011



Altlasten

Die Schanzenstrasse 9 ist im Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig eingetragen.

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| Standort | Nr. 597 |
| Standorttyp | Betriebsstandort |
| Branche | Chemische Reinigung, Färberei |
| Relevanz | Untersuchungsbedarf bei Bauvorhaben |

Schadstoffe

Die Gebäude Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 wurden im Februar 2011 in Form eines *Asbest- und PCB/CP-Screenings* (eine stichprobenartige Untersuchung ohne Probenahmen) auf Schadstoffe untersucht.

Bis 1991 durften asbesthaltige Materialien eingebaut werden. Polychlorierte Biphenylen (PCB) oder Chlorparaffin (CP) wurden bis zum Verbot 1972 als Weichmacher in Fugendichtungsmassen verwendet.

Asbest mit beständiger fasriger Struktur, der chemisch in die Gruppe der Silikate gehört, kann bereits in geringer Konzentration in der Luft die Entstehung von Lungenerkrankungen fördern.

In den oberirdischen Geschossen wurden keine schwach gebundenen Materialien festgestellt. Fest gebundener Asbest wurde an den Rückwänden der alten Elektrotableaus in den Treppenhäusern festgestellt. Ohne baulichen Eingriff in den oberirdischen Geschossen besteht kein Sanierungsbedarf.

Im Untergeschoss wurde fest gebundener Asbest als Brandschutzplatte der Korridorleuchten und für die Rohrisolationen (asbestverdächtig) verwendet. Sofortmassnahmen sind nicht notwendig, aber es wird empfohlen, Proben der Rohrisolationen zu entnehmen und analysieren zu lassen. Diese (wenn sie Asbest enthalten) und die Brandschutzplatten sollten innerhalb einer Jahresfrist (Anfang 2012) entfernt werden. Wenn dieser Zeitrahmen nicht eingehalten werden kann, kann die Asbestsanierung bei einer geplanten Gebäudesanierung unter bestimmten Umständen in diesem Zusammenhang stattfinden.

Es sind keine grösseren Mengen an möglicherweise PCB/CP-haltigen Fugendichtungsmassen vorhanden. Einzelne Stellen wurden nicht untersucht.

Siehe Bericht „Asbest- und PCB/CP-Screening“, Carbotech AG, Basel, 10. Februar 2011

3.4 Statik

> Statische Struktur

Die statische Struktur des Gebäudes hat einen einfachen, klaren Grundriss, der vom 4. Obergeschoss bis ins Untergeschoss durchläuft. Positiv ist die vorhandene klare Tragstruktur, die Wand- und Deckendurchbrüche ohne aufwendige Baumeisterarbeiten erlaubt. Somit kann auch die einfache Führung der Haustechnikleitungen gewährleistet werden.

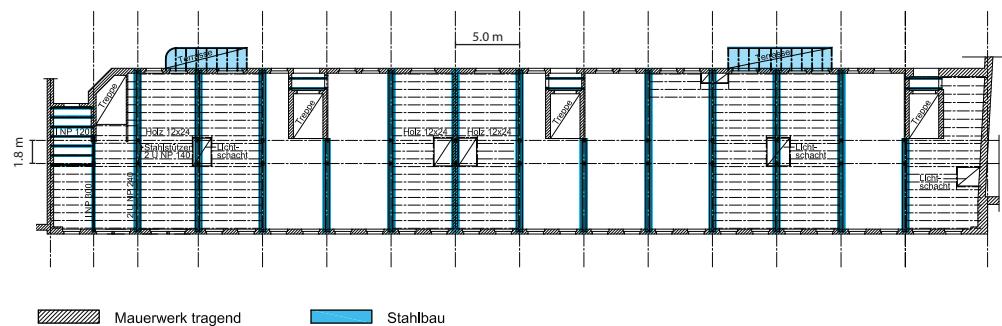
Die tragenden Elemente müssen nach den heute gültigen Normen überprüft werden. Speziell untersucht werden müssen die Terrassen und die Treppen, welche gegenüber der heute gültigen Norm ungenügende Nutzlasten ausweisen. Bei einem Umbau müssen die Terrassen und Treppen den aktuellen statischen Normen angepasst werden.

Das Gebäude ermöglicht eine grosse Vielfalt an Nutzungen in der vorhandenen statischen Struktur. Zwischen den querliegenden Stahlträgern können die Decken beliebig herausgebrochen werden. Dabei müssen die Baukörper links und rechts des Ausbruchs jedoch separat stabilisiert werden.

Unsicher bezüglich der Kosten- und Terminplanung sind der Zustand der unter Feuchtigkeit eingeschlossenen Bauteile, wie etwa der Holzbalkenköpfe in den Fassadenwänden und der nicht sichtbaren Stahlbauteile.

| | |
|--------------------------------|--|
| Tragraster Querrichtung | 5 m, bei den Gebäudeabschlüssen variabel von ca. 3 m bis 6 m |
| Achsenabstand Längsrichtung | ca. 1.80 m, bestimmt durch den mittig gelegenen Korridor, Wände mit integrierten Stahlstützen |
| Vertikale Bauteile | Tragendes Fassadenmauerwerk, vier Treppenhäuser, Brandwand zwischen den Häusern Schanzenstrasse 9 und 11, Stahlstützen beidseitig der bestehenden Korridorwand |
| Dach | Doppeltes Satteldach, Holzkonstruktion mit einer abgehängten Holzdecke |
| Decken | Leichtkonstruktion, innenliegende Stahlstützen, zu den Vorder- und Hinterfassaden spannende Hauptträger aus Stahl, dazwischen in Gebäudelängsrichtung gespannte Holzbalken. Das Eigengewicht der Decken wird in der statischen Berechnung mit 250 kg/m^2 und die Nutzlast mit 200 kg/m^2 angegeben. Die Nutzlast entspricht den heute gültigen SIA-Normen für Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser). |
| Treppen | Treppenläufe aus Natursteinelementen, in die Wände eingespannt, und Treppenpodeste aus Stahlbeton. Nutzlast gemäss statischer Berechnung von $1932 \text{ } 300 \text{ kg/m}^2$. Die Nutzlast entspricht nicht der heute gültigen SIA-Norm 261 von 400 kg/m^2 . Die Treppen und die Podeste müssen auf ihre Tragfähigkeit überprüft werden. Bei einer einfachen Sanierung muss die Nutzlast nicht erhöht werden. Neue Treppen müssen die gültigen Anforderungen erfüllen. |

| | |
|------------|---|
| Balkone | <p>Stahlstützen, Stahlrahmen und eine unbewehrte Betonplatte mit einbetonierten Querträgern aus Stahl. Die Nutzlast beträgt gemäss statischer Berechnung von 1932 200 kg/m². Sie entspricht damit nicht der heute gültigen SIA-Norm 261 von 300 kg/m². Bei einer einfachen Sanierung der Balkone muss die Nutzlast nicht erhöht werden. Neue Balkone müssen die gültigen Anforderungen erfüllen.</p> <p>Die Balkone sind bis spätestens 2013 zu sanieren oder zu sichern.</p> |
| Fundamente | <p>In der statischen Berechnung von 1932 nicht überprüft. Das zusätzliche Wohngeschoss hat nach dem Umbau vermutlich keine Mehrbelastung auf die Fundamente verursacht (es wurden in der Summe durch den Umbau keine zusätzlichen Lasten eingebracht, z.B. durch Mauerwerk). Die Fundamente und die Bodenpressung müssen geprüft werden.</p> |



Tragkonstruktion, Regelgeschoss

Quelle: „Häuser Schanzenstrasse 7-13, 4056 Basel, Grobbeurteilung der statischen Struktur“, ZPF Ingenieure AG, Basel, 29. November 2010

> Erdbebensicherheit

Die Vorschriften bezüglich Erdbebensicherheit wurden in den letzten Jahren verschärft. Der untersuchte Baukörper kann diese Standards nicht gewährleisten. Grundlegend ist, dass die Vorschriften nur auf Neubauten angewendet werden müssen. Erdbebenertüchtigung ist ein Bestandteil der Sanierung und in Zusammenhang mit der Projektierung zu prüfen.

Die Treppenhauswände (Mauerwerk) müssen in der Gebäudequerrichtung verstärkt oder ersetzt, einzelne aussteifende Wände müssen in der Längsrichtung eingeführt werden. Im nicht unterkellerten Bereich müssen die aussteifenden Scheiben mit Mikro-Pfählen im Baugrund verankert werden. Die Streifenfundamente müssen durch geeignete Massnahmen miteinander verbunden werden.

Quelle: „Häuser Schanzenstrasse 7-13, 4056 Basel, Grobbeurteilung der statischen Struktur“, ZPF Ingenieure AG, Basel, 29. November 2010

Siehe Dokumentation D 0211 Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben und Merkblatt SIA 2018 Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben

Aufgrund der mittleren Personenbelegung, des Schadenspotenzials, der Gefährdung der Umwelt sowie der Bedeutung des Bauwerks für die Katastrophenbewältigung unmittelbar nach einem Erdbeben wird die Bauwerksklasse (BWK) ermittelt. Die Gebäude Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 gehören zu den normalen Wohn- und Geschäftsgebäuden (BWK I).

Die Notwendigkeit einer Prüfung der Erdbebenertüchtigung nach SIA 2018 bei einer Sanierung oder einem umfassenden Umbau von Gebäuden der BWK I ist abhängig von verschiedenen Faktoren.

Siehe Erdbebensicherheit von Bundesbauten, Formular #5, Umbauten und Instandsetzungen:

Beschlussmittlungsmittel für die Relevanz einer Überprüfung der Erdbebensicherheit gemäss Merkblatt

SIA 2018, Download unter: <http://www.bafu.admin.ch/erdbeben/07641/07653/>

Das Merkblatt SIA 2018 für Erdbebensicherungsmassnahmen enthält Minimalstandards zur Beurteilung der Frage, ob ein bestehendes Gebäude unverändert akzeptiert werden kann und, wenn ja, ob und in welchem Umfang bauliche Verstärkungsmassnahmen notwendig sind. Das anzustrebende Sicherheitsniveau ist davon abhängig, wie effizient die eingesetzten Mittel die Risiken zu reduzieren vermögen. Je länger die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist, desto eingreifender sind die zumutbaren Massnahmen. Die Tragwerksnormen für Neubauten bilden die Basis für das Merkblatt.

Folgende Punkte sind massgebend:

- Erfüllungsfaktor (Quotient der Erdbebenkapazität des bestehenden Tragwerks und der normgemässen Anforderung an dasselbe Tragwerk als Neubau)
- Feststellung des Niveaus des Erfüllungsfaktors
- Zumutbarkeit und Verhältnismässigkeit der Massnahmen (Verhältnis von Personenrettungskosten und Investitionssumme der Erdbebensicherungsmassnahmen, um die Anforderungen zu erreichen).

Aussagen zu Auflagen und Massnahmen für die Erdbebensicherheit können erst bei einem konkreten Eingriff gemacht werden.

> **Brandschutz**

Die Brandsicherheit muss speziell geklärt werden. Schwachstellen sind die Stahl- und die Holzbauteile.

Quelle: „Häuser Schanzenstrasse 7-13, 4056 Basel, Grobbeurteilung der statischen Struktur“, ZPF Ingenieure AG, Basel, 29. November 2010

3.5 Grundbucheinträge

Die Grundbucheinträge auf der Parzelle 1/214 betreffen ausschliesslich die Gebäude Spitalstrasse 26 und 32 sowie St. Johannis-Vorstadt 33 und 35.

Die Grundbucheinträge zulasten Parzelle 1/214:

- Baubeschränkungen (bestimmte Fenster dürfen nicht verbaut werden, zugunsten Parzelle 1/219, Spitalstrasse 22)
- Bauveränderungsverbot und Zutrittsrecht des Publikums (der Zutritt zum Denkmal ist unter bestimmten Bedingungen zu dulden, St. Johannis-Vorstadt 33)
- Bauverbote (keine nachträgliche Hofbebauung, zugunsten Parzelle 1/1806, St. Johannis-Vorstadt 27)
- Gewerbebeschränkung (keine Belästigung der Eigentümer und Benutzer der berechtigten Parzelle durch Staub, Lärm, Geruch und dergleichen, zugunsten Parzelle 1/1806, St. Johannis-Vorstadt 27).

Die Grundbucheinträge zugunsten Parzelle 1/214:

- Bauverbot und Baubeschränkung auf der Parzelle 1/1806 (St. Johannis-Vorstadt 27).

3.6 Arealerschliessung

Zu Fuss

Die Wohnungen der Schanzenstrasse 7–13 und die Werkstätten im Erdgeschoss sind teils hofseitig, teils strassenseitig erschlossen. Der strassenseitige Hauseingang der Schanzenstrasse 9 wurde aufgehoben, um die Fläche der Werkstatt zu optimieren. Auch die Wohnungen der Spitalstrasse 32 sind nur vom Hof her zugänglich, der Eingang von der Spitalstrasse her wird zurzeit ausschliesslich durch die Kontakt- und Anlaufstelle der Suchthilfe Region Basel (ehemals Gassenzimmer) genutzt.

Zufahrt

Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt durch die Gebäudeöffnung an der Schanzenstrasse 7.

Parkplätze

Gemäss Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992 darf maximal ein Stellplatz pro Wohnung für Personenwagen erstellt werden.

Die heute vorhandenen zehn Parkplätze im Innenhof sind an Bewohner der Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 sowie an das ortsnahe Gewerbe vermietet.

Zudem gibt es diverse Veloabstellplätze.

3.7 Verkehrsplanung

Bedeutung der Schanzenstrasse

Die Schanzenstrasse hat verkehrsplanerisch folgende Bedeutungen:

- Hauptverkehrsstrasse (HVS) nach Strassennetzhierarchie 2010
- Velohauptroute (mit Bedarf an Massnahmen) nach Veloroutennetz BS, Stand 2010
- Fussweg von kantonalen Bedeutung nach Plan Fuss- und Wanderwegenetz, Stand 2008.

Öffentlicher Verkehr, Option Tram

Bis zum Abbruch der ersten Johanniterbrücke bestand auf der Achse Feldbergstrasse–Johanniterbrücke–Schanzenstrasse eine Tramlinie. Eine kantonale Initiative sieht nun vor, diese Tramverbindung anstelle der Buslinie 30 wieder zu erstellen.

Siehe Anhang: Aktennotiz, 17. Januar 2011, Planungsamt Basel-Stadt

Aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens verfolgt die Mobilitätsplanung das Ziel, das Tram auf einem eigenen Trasse zu führen.

Die Prüfung der Ansprüche an die Schanzenstrasse durch die Mobilitätsplanung des Kantons Basel-Stadt ergab:

Für die Erfüllung aller Ansprüche, einschliesslich einer Tramlinie auf eigenem zweispurigen Trasse und einer zusätzlichen Abbiegespur, ist ein Querschnitt (Fassadenabstand) von ca. 23 m notwendig.

Beim Verzicht auf eine Abbiegespur beziehungsweise bei einer Kombination von Tram- und Autofahrspur wäre diese Nutzung auch bei einem Strassenquerschnitt von ca. 20 m möglich.

Einstufung Strassenquerschnitte mit Tram

| Breite in m, ca. | Nutzungspotenzial | Verkehrstechnik |
|------------------|--|---------------------------|
| 23.0 | Tramtrasse zweispurig, Abbiegespur Individualverkehr | sehr gut |
| 20.0 | Tramtrasse zweispurig | genügend |
| | Tramtrasse einspurig, Abbiegespur Individualverkehr | |
| 17.5 * | Tramtrasse einspurig | kritisch (zu prüfen) |
| 14.5 (Bestand) | Verzicht auf separates Tramtrasse | sehr kritisch (zu prüfen) |

Siehe Anhang: Offizielle Stellungnahme der Mobilitätsplanung des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt (inkl. Skizze Strassenquerschnitt 23.0 m), Florian Mathys, 16. März 2011

** Auf Empfehlung des Planungsamtes BS wurde für die Erarbeitung der Konzeptvariante Neubau dieser Strategiestudie ein Strassenquerschnitt von 17 m als Grundlage angenommen. Dies entspricht ungefähr dem Strassenquerschnitt mit einem einspurigen Tramtrasse.*

Die Prüfung einer besseren Erschliessung des Raums Universität/Spitäler ist ein Punkt der Planungen nach 2013 im ÖV-Programm 2010–2013 (Regierungsratsbeschluss vom 12. Oktober 2010). Aufgrund der absehbaren Entwicklung der Universität und der Spitäler ist mit einer deutlichen Steigerung des öffentlichen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich zu rechnen.

Eine weitere Option ist die Verlegung der heutigen Strecke der Tramlinie 11 von der St. Johannis-Vorstadt in die Spitalstrasse, um eine Entlastungsrouten für die Innenstadt zu schaffen. Diese verkehrsplanerische Optimierung wird zurzeit geprüft.
Siehe ÖV-Programm 2010–2013 Regierungsratsbeschluss vom 12. Oktober 2010

Auswirkungen auf die Parzelle

Status quo
Strassenquerschnitt ~14.70 m

Ein-/Ausfahrt
Schanzenstrasse

Bau- und Strassenlinie,
Strassenquerschnitt ~28 m

Schutz- und Schonzone

Bau- und Strassenlinie,
Strassenquerschnitt ~17 m

Bau- und Strassenlinie,
Strassenquerschnitt ~20 m

Bau- und Strassenlinie,
Strassenquerschnitt ~23 m

mögliche Ein-/Ausfahrt bei Ab-
bruch Spitalstrasse 32 (siehe S. 35)

Zone 5a

18 Beatrice Bayer Architekten | 17. Januar 2012

4 Bau- und Planungsrecht

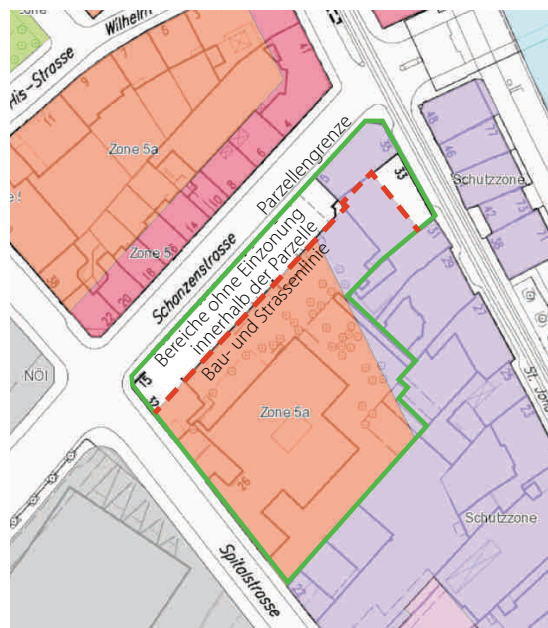
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

> Zonenplan

| | |
|--|---------------------------------|
| Schanzenstrasse 7, 9, 11 und 13 | keine Zone |
| Spitalstrasse 32/Schanzenstrasse 15 | 5a/keine Zone |
| St. Johannis-Vorstadt 35/Schanzenstrasse 5 | Schutzzone |
| St. Johannis-Vorstadt 33 | Schutzzone/keine Zone (Denkmal) |
| Spitalstrasse 26 (Spitalapotheke) | 5a |

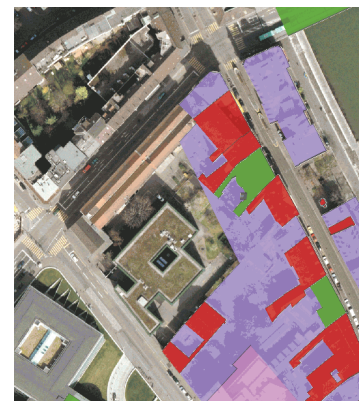
Die Nachbargebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Schanzenstrasse liegen in der Zone 5.

Der Zonenänderungsplan vom 7. Juni 2010 bringt keine Änderungen für die Parzelle.



Zonen gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG)
vom 17. November 1999

- Denkmal (§5 u. 14ff. Gesetz)
- Inventar (§6 u. 14 Verordnung)
- Schutzzone (§13 Gesetz)
- Schonzone (§13 Gesetz)



Ortsbild- und Denkmalschutz

Ortsbild- und Denkmalschutz

Die Zulässigkeit von Veränderungen und die Gestaltung von eingetragenen Denkmälern sowie von Bauten und Anlagen in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone wird nach den Vorschriften über den Denkmalschutz und den Zonenvorschriften beurteilt.

Bau- und Planungsverordnung BS vom 19. Dezember 2000

Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

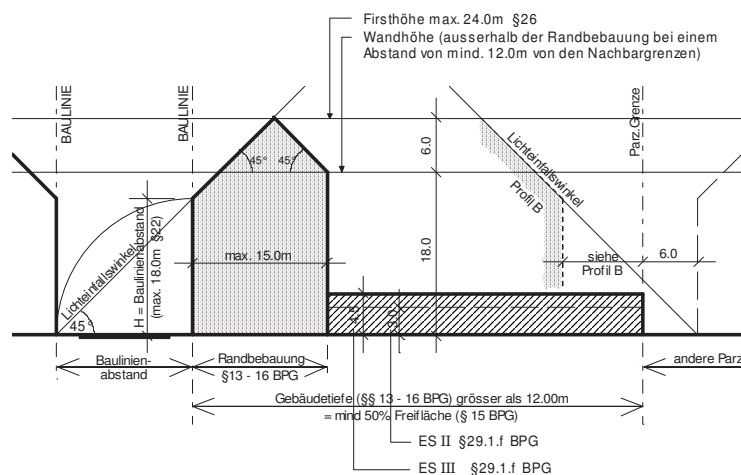
In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden. (...)

Bau- und Planungsgesetz BS § 37

Vorschriften Regelzonen und Bebauungsplan

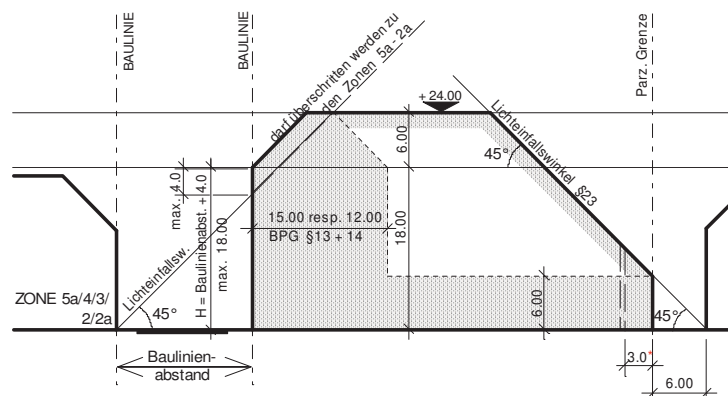
| Regelzone | | |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| Zone | 5a | 5 |
| Bauweise | geschlossen | vollflächig bebaubar |
| Bruttogeschossfläche (BGF) | Vergleichsprojekt § 6 BPG | § 36 BPG |
| Ausnützungsziffer (AZ) | 1.8 | - |
| Anzahl Vollgeschosse | 5 | 5 |
| Wandhöhe | 18 m | 18 m |
| Gebäudehöhe | 24 m | 24 m |
| Gebäudetiefe | 15 | - |
| Dachprofilneigung | 45° | 45° |
| Lichteinfallswinkel | 45° | 60°/Nachbar |
| Freiflächen | 50 % | - |
| Nutzung der Freifläche | 2/3 als Grünfläche | - |

| Bebauungsplan |
|---------------------------|
| Spezielle Bauvorschriften |



Zone 5a, Profil A

Arbeitshilfe zum BPG, September 2007, Vers. 1.0



Zone 5, Profil B

Arbeitshilfe zum BPG, September 2007, Vers. 1.0

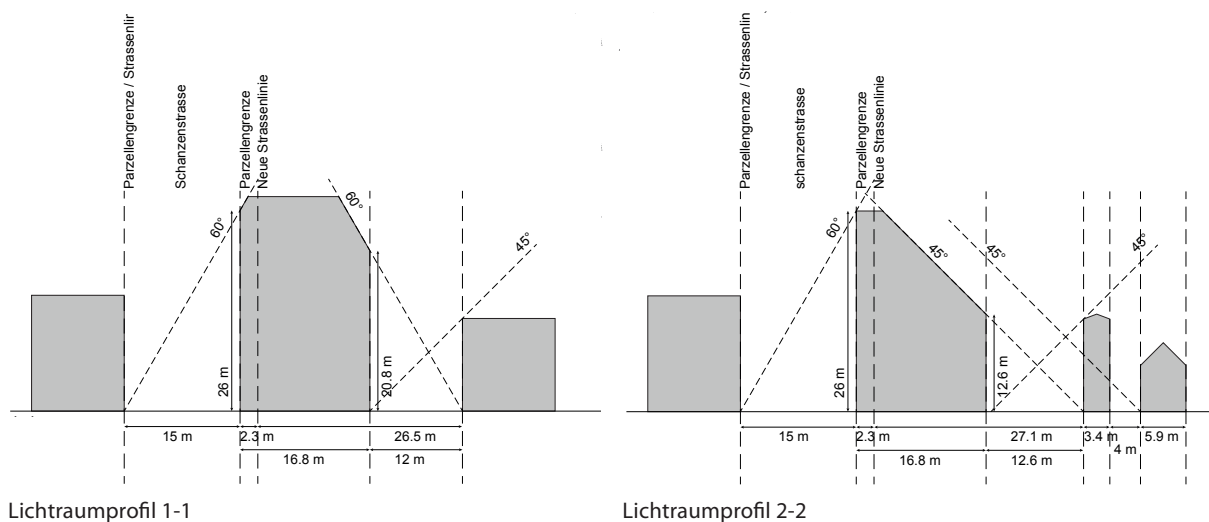
> **Wohnanteilsplan**

Die Parzelle liegt im Bereich „Wohnanteil Innerstadt“. Das bestehende Mischverhältnis ist zu erhalten: ~3/4 Wohnen, ~1/4 Gewerbe/Büro.

> **Lichteinfallswinkel**

Der Mindestabstand zur Spitalapotheke ist abhängig vom gesetzlichen Lichteinfallswinkel. Dieser bezieht sich lediglich auf die Wohnnutzung. Er kann auf 60° festgesetzt werden. Für Arbeitsräume gibt es keine explizite Regelung im Bau- und Planungs-gesetz BS; gut belichtete Arbeitsplatzsituationen weisen jedoch ebenfalls Gebäude-abstände in der Grössenordnung eines 60°-Winkels auf. Für die Beurteilung ist das Arbeitsinspektorat zuständig.

Siehe Anhang: Aktennotiz, 17. Januar 2011, Planungsamt Basel-Stadt



Schemapläne Lichteinfallswinkel: Marc Février, Planungsamt BS, 18. Oktober 2011

> Bebauungsplan

Der Bebauungsplan kann u.a. die Planung zonenübergreifend vereinfachen; er ist auch ohne Einzonung möglich. Sinnvoll ist ein Bebauungsplan in Verbindung mit einer Einzonung, weil die Zonenvorschriften als Basis dienen können.

Ein Bebauungsplan nach §101 BPG sieht vor:

- Gewährleistung besserer Bebauung
- Erleichterung in der Koordination der Nutzungsplanung
- Festlegung: Mass der baulichen Nutzung; Lage, Grösse, Form und Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen; Erschliessung; Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden; Zahl und Nutzung privater Abstellplätze für Fahrzeuge; öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung; Gestaltung von Strassenräumen; Zweck oder wesentliche Eigenschaften des Planes, von denen Pläne unterer Stufen und Verfügungen nicht abweichen dürfen.

> Bau- und Strassenlinie

Quelle: Baulinien nach Bau- und Planungsgesetz (BPG) des Kantons Basel-Stadt vom 17. November 1999, § 96.

Die Bau- und Strassenlinie (sind kongruent, ohne Baulinie muss der normale Grenzabstand eingehalten werden) entlang der Schanzenstrasse verläuft im Abstand von etwa 13 m zur Parzellengrenze, das entspricht etwa der Fassadenflucht auf der Hofseite.

Diese zurückversetzte Bau- und Strassenlinie entstammt einer alten Verkehrsplanung und ist so nicht mehr sinnvoll. Die heutige Strasse ist jedoch für eine optimale Verkehrsführung zu schmal.

> Lärm

Es gelten die Grenzwerte nach Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Der Strassenlärm übersteigt am Tag und in der Nacht den Immissionsgrenzwert, an der Ecke Spitalstrasse/Schanzenstrasse übersteigt er am Tag den Alarmwert.

Belastung Ist-Zustand: Tag: 66 bis 70 dB Nacht: 58 bis 59 dB
Zulässige Richtwerte: Tag: 65 dB (A) Nacht: 55 dB (A)

Richtwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung 814.41 des Bundes, Art. 40

| Empfindlichkeitsstufen (ES) | Belastungsgrenzwerte gemäss Art.40 LSV Lärmbeurteilungspegel L _i in dB(A) für Anl.3-4 und 6-8 LSV | | | | | | vorwiegende Nutzung bzw. Zonenarten (Art.43 LSV) |
|----------------------------------|---|-------|---|-------|---|-------|--|
| | Planungswerte | | Immissionsgrenzwerte | | Alarmwerte | | |
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | |
| ES I | 50* | 40* | 55* | 45* | 65 | 60 | (Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis) |
| ES II | 55* | 45* | 60* | 50* | 70 ^S | 65 | Wohnzonen (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) |
| ES III | 60* | 50* | 65* | 55* | 70 ^S | 65 | Mischzonen Wohn-/Gewerbebezonen (Landwirtschaftszonen) |
| ES IV | 65 | 55 | 70 | 60 | 75 ^S | 70 | Industriezonen |
| Anwendung vorwiegend bei der ... | Bewilligung von neuen Anlagen, Ausschleifung neuer und Erschliessung bestehender Bauzonen | | Sanierung bestehender lärmerger Anlagen und Bewilligung neuer Gebäude | | Festsetzung der Dringlichkeit von Sanierungen | | Ergänzungen: * Räume in Betrieben +5 dB S Schallsärm +5 dB |

Belastungsgrenzwerte



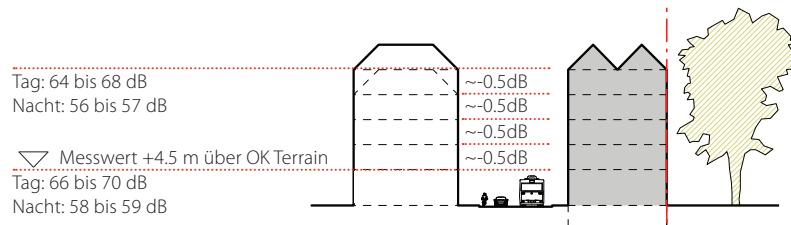
Strassenlärmkataster Tag

- Alarmwert überschritten
- Belastung 66.5-69.4
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Planungswert überschritten
- Planungswert eingehalten



Strassenlärmkataster Nacht

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Planungswert überschritten
- Planungswert eingehalten



Belastungsgrenzwerte Ist-Zustand: Grenzwertüberschreitung in allen Geschossen, Tag und Nacht

Der Strassenlärm wird 4.5 m über der Oberkante des Terrains gemessen. Der Lärm nimmt nach oben etwa um 0.5 dB pro Geschoss ab. Die Grenzwerte beziehen sich auf die Messung bei geöffnetem Fenster.

Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen, beispielsweise Wohnen nur in den oberen Geschossen, aufgrund der Lärmbelastung. Es ist möglich, die Immissionen mit Schallschutzmassnahmen so zu reduzieren, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Lärmschutzmassnahmen bei einer Sanierung

Bei einer Sanierung müssen die Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) der Lärmschutzverordnung nicht eingehalten werden (Bestandsschutz).

Die Mindestanforderungen nach SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ müssen eingehalten werden. Diese beziehen sich auf bauliche Massnahmen (u.a. interner Schallschutz, Schallschutzfenster).

Lärmschutzmassnahmen bei einem wesentlichen Umbau oder Neubau

Bei einem wesentlichen Umbau oder Neubau müssen die Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bauliche oder gestalterische Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte sind z.B. Doppel-fassaden, Blenden, Fassadenabstufungen, zurückgesetzte Attikageschosse, Balkone oder Loggien und/oder die Grundrissgestaltung. Diese Massnahmen müssen eine Immissionsreduktion von 1 bis 5 dB bewirken.

Die Mindestanforderungen nach SIA 181 (Anforderungen für den Schallschutz gegen Aussenlärm und Innenlärm zwischen Nutzungseinheiten, Luftschall, Trittschall, Körperschall, Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude) müssen eingehalten werden.



Beispiele für bauliche oder gestalterische Lärmschutzmassnahmen

> Mehrwertabgabe

Ein Mehrwert aufgrund der Einzonung oder eines Bebauungsplans hat eine Mehrwertabgabe zur Folge.

„Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrößert wird. (...) Die Höhe der Abgabe beträgt 50 % des Bodenmehrerts.“

Bau- und Planungs-gesetz BS § 120–121

Wenn keine Entschädigung für die Abzonung geleistet wurde, kann keine Abgabe für die Wiedereinzonung verlangt werden. Ob in diesem Fall eine Entschädigung geleistet wurde, ist nicht bekannt.

Fest steht, dass 1969 noch die gesamte Parzelle einer Bauzone zugeordnet war und die Abzonung folglich danach erfolgte.

4.2 Rechtliche Auswirkungen

> Bestand

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt (Bestandesschutz).

- Sie dürfen umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher.
- Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen.

Bau- und Planungsgesetz BS § 77

Strassen- und Weglinien, Baulinien und Baugrenzen sowie Begrenzungen der Tiefe und der Länge von Gebäuden dürfen zur Wärme- oder Schalldämmung bestehender Gebäude überschritten werden

- a) soweit es zur Begrenzung des Wärmedurchgangs auf die für Neubauten geltenden Werte oder zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern nötig ist
- b) wenn andere Methoden sich dazu wesentlich schlechter eignen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern und
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Bau- und Planungsgesetz BS § 78

> Zonenzuweisung

Für eine weitergehende Entwicklung der Parzelle ist eine Zonenzuweisung notwendig. Möglichkeiten sind Zuweisungen in die Regelzone 5 oder 5a, mit/ohne Definition der zulässigen Bebauung anhand eines Bebauungsplans.

Beide Vorgehensweisen bedingen einen Grossratsbeschluss, was etwa ein Jahr dauert. Im ersten Fall sind bei einem Neubau starke Einschränkungen durch Regelvorschriften zu beachten, welche unter Umständen durch nachbarrechtliche Servitutsregelungen gemildert werden können. Im zweiten Fall braucht es gut abgesicherte Planungsschritte, bis über ein Vorprojekt ein Bebauungsplan festgelegt und umgesetzt werden kann. Dieser Prozess sollte mit einem Varianzverfahren unterstützt werden.

Gebäudehöhe

Ein etwas höheres Gebäude zur Markierung der Ecksituation Schanzenstrasse/Spitalstrasse wäre im Kontext der grössermassstäblichen Spitalbauten denkbar und prüfenswert. Ein Hochhaus (≥ 8 Geschosse) dagegen ist auf dieser Parzelle nicht realistisch, da sie im Stadtkern liegt. Die Hochhausbauten des gegenüberliegenden Spitals sind zum Teil sehr umstritten. Neue Hochhausbauten sind – neben dem Schällemätteli – höchstens oberhalb der Spitalstrasse denkbar.

Siehe Anhang: Aktennotiz, 17. Januar 2011, Planungsamt Basel-Stadt

> **Bau- und Strassenlinie**

Die heutige Strasse ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu schmal. Aufgrund verkehrsplanerischer Anforderungen kann unter Umständen ein öffentliches Interesse für das Zurückversetzen der Fassadenflucht abgeleitet werden.

Die neue Bau- und Strassenlinie müsste im Fall einer Strassenverbreiterung mindestens 2.30 m zur bestehenden Fassadenflucht zurückversetzt werden, was etwa der Flucht Schanzenstrasse 15 entspricht.

Ein Konflikt besteht im Gebäude Schanzenstrasse 5/St. Johannis-Vorstadt 35, das in der Schutzzone liegt und dieselbe Gebäudeflucht wie die restlichen Gebäude hat. Dies spricht möglicherweise gegen ein Zurückversetzen der Bau- und Strassenlinie.

Siehe Anhang: Aktennotiz, 17. Januar 2011, Planungsamt Basel-Stadt

> **Bewilligung**

Sanierung

Aufgrund der bestehenden Gesetzeslage kann keine Versicherung abgegeben werden, dass eine Sanierung oder ein Umbau ohne Einzonung bewilligt werden können. Die Bewilligung einer reinen Sanierung (einschliesslich energetischer Massnahmen an der Fassade) ist zu erwarten, da diese als Unterhaltsmassnahme einzustufen ist.

Siehe Anhang: Aktennotiz, 21. Februar 2011, Planungsamt Basel-Stadt

Wird durch die Sanierung ein Erhalt des Gebäudes auf unabsehbare Zeit erzielt, kann eine Bewilligung nur dann erteilt werden, wenn kein dagegen sprechendes öffentliches Interesse vorliegt und überwiegt.

Neubau

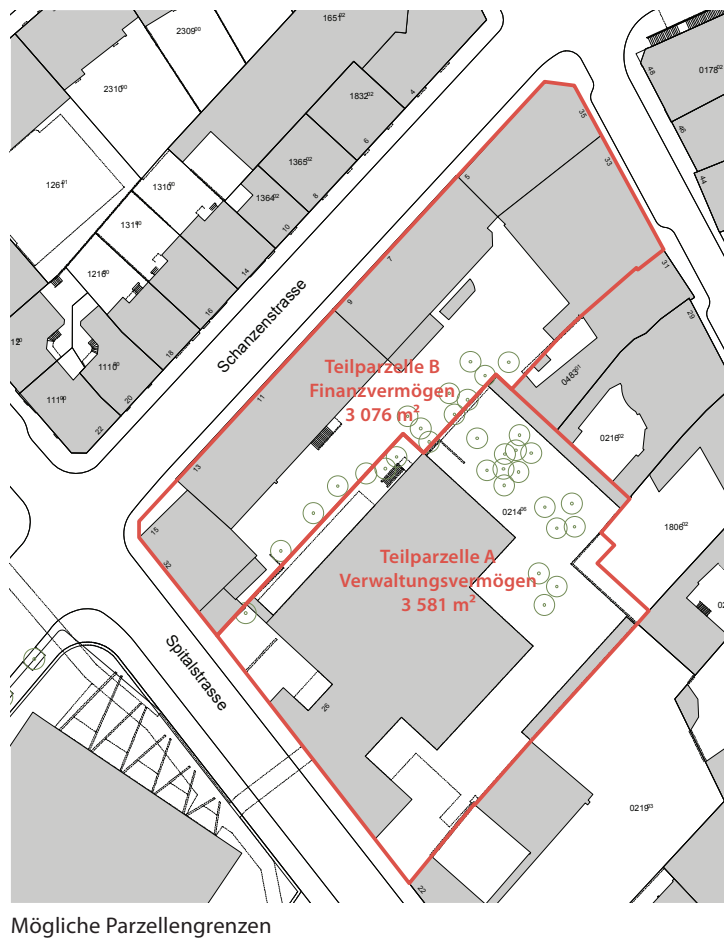
Bei Neubauten ist ein nutzungsplanerisches Verfahren einschliesslich Einzonung notwendig. Es ist davon auszugehen, dass bei einer allfälligen Einzonung Zone 5 zur Anwendung kommt.

Siehe Anhang: Aktennotiz, 17. Januar 2011, Planungsamt Basel-Stadt

\succ

Ziel von Immobilien Basel-Stadt ist die Trennung von Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen. Eine Parzellenteilung ist grundsätzlich und ohne erkennbare gravierende Nachteile für eine der beiden entstehenden Parzellen möglich. Einschränkungen innerhalb der Parzelle können durch Dienstbarkeiten ausgeglichen werden (Grenzabstände (BPG § 16), Lichteinfallswinkel (BPG § 64), Fensterrechte, Freiflächenanteile, Nutzungseinschränkungen).

Nutzungstransfer: Die maximale Ausnützung geht über das gesamte Areal. Ist eine der neu entstehenden Parzellen bereits über dem gesetzlichen Maximum genutzt, so muss die andere Parzelle mit einer Nutzungsbeschränkung belastet werden. Betrachtet man die Teilparzelle mit der Spitalapotheke isoliert, so resultiert eine Freifläche von ca. 54 % sowie eine Ausnützungsziffer von ca. 1.81. Dies liegt beinahe im Bereich des Zulässigen gemäss Zone 5a (Freifläche 50 %, AZ 1.8). Somit ist nur mit kleineren Nutzungsbeschränkungen zulasten der Teilparzelle an der Schanzenstrasse zu rechnen.



5 Ziele

> **Hauptziel**

Die Gebäude entlang der Schanzenstrasse müssen eine angemessene langfristige Rendite für Immobilien Basel-Stadt erzielen.

> **Ziele und Zielkriterien**

Ein nachhaltiges Immobilienmanagement berücksichtigt das ausgewogene Miteinander von Gesellschaft, Ökologie und Ökonomie, besonders durch:

- Vielfalt im Wohnungsangebot mit hoher Nutzungsqualität und Funktionalität
siehe 8-Punkte-Programm zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen
- Berücksichtigung der städtebaulichen Integration in die Umgebung
- Sorgfältige Gestaltung der Gebäude
- Ressourcenschonendes Bauen, *siehe Leitlinien zur Energieeffizienz der IBS*
- Werterhaltung oder Wertsteigerung, Rendite mit stetigen Erträgen
- Realisierbarkeit, besonders Planungssicherheit und Etappierbarkeit.

> **8-Punkte-Programm**

IBS unterstreicht mit einem 8-Punkte-Programm den Politikschwerpunkt Stadtwohnen, dessen Ziel ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot ist. Für die Schanzenstrasse sind folgende Punkte relevant:

Quartierentwicklung

1. Differenzierte Entwicklung der Wohnviertel:

Hochwertige Projekte zur Schaffung von vielfältigen, attraktiven und modernen Stadtwohnungen, abgestimmt auf Wohnviertel und konkrete Areale und Liegenschaften.

Entwicklungsinstrumente

2. Investitionen in den Bestand: Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Sanierung von Wohnraum und Umnutzung von leerstehenden Geschäftsräumen.
3. Abbruch und Neubau: Ersatz von unflexiblen Wohnungen mit schlechter Bausubstanz oder hohen Ausnützungsreserven.
6. Schaffung von urbanem Wohnraum im mittleren Segment: Entwicklung von attraktivem urbanem Wohnraum im mittleren Segment (sanfte Sanierungen).

Eigentumsform

8. Förderung von Miete vor Eigentum: Primäre Förderung von Mietwohnungen durch staatliche Projekte, Eigentumswohnungen im Baurecht als Alternative.

6 Lösungsansätze

>

Morphologie

Strukturelle Beschaffenheit möglicher Lösungsansätze nach wesentlichen Parametern und deren möglichen Ausprägungen

- Status quo
- S Sanierung
- U Umbau
- N Neubau

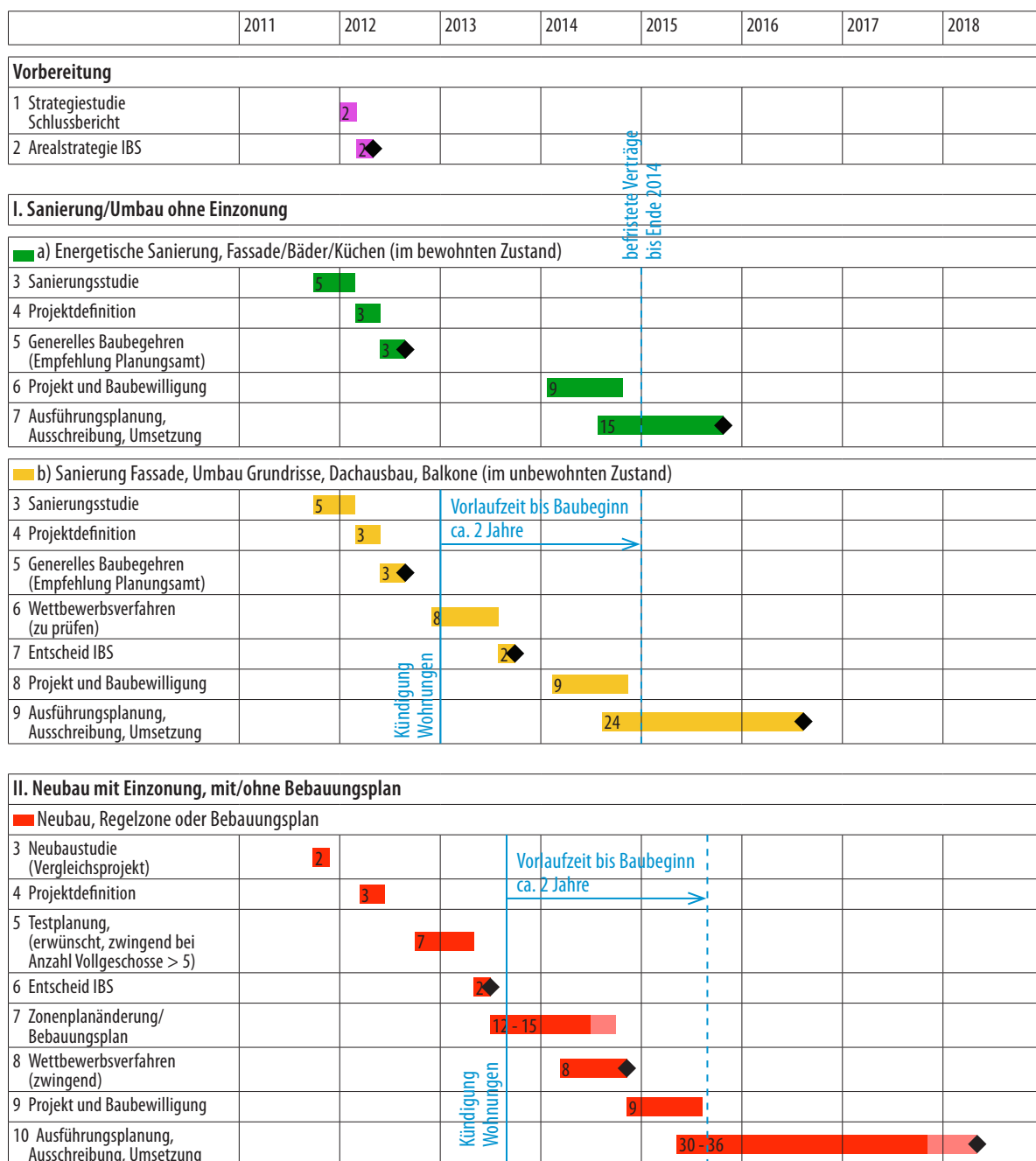
| | A | B | C | D | E |
|---|--|--|--|---|--|
| Zielgruppe | Familien <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Alte Menschen <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Studenten <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Kleinhaushalte mit hohem Erwerbsanteil <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | |
| Nutzungsart | Wohnen <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Büro, Dienstleistung <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Gewerbe <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Verkauf <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | |
| Nutzungsmass | „null“ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | niedrig <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | mittel <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | hoch <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | |
| Gebäudestandard | Basis ★★ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | mittel ★★★ <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | hoch ★★★★★ <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Bauliche Massnahmen | keine <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Abbruch <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Sanierung <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U | Umbau <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> U <input type="checkbox"/> | Neubau <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N |
| Nutzungseinschränkung während Realisierung | keine <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | teilweise <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input type="checkbox"/> | total <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | | |
| Neue Zonenzuweisung | keine <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U | Regelzone <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Bebauungsplan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | | |
| Parzellierung | 1 Parzelle <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Trennung Verwaltungs- / Finanzvermögen <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | | | |
| Zufahrt | Schanzenstrasse <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | Spitalstrasse <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | | | |
| Parkierung | oberirdisch <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | unterirdisch <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | keine <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | | |
| Breite Schanzenstrasse | 14.5 m <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> U | 17.5 m <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | 20.0 m <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | 23.0 m <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | |
| Zeithorizont | sofort ≤2 J <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | kurzfristig 10–20 J <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | mittelfristig 30–40 J <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> U <input checked="" type="checkbox"/> N | längerfristig ~50 J <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N | |

> Verfahrensübersicht

Überblick über Verfahrensschritte und Zeitbedarf für einzelne Lösungsansätze

◆ Meilensteine/
Entscheidungen/
Ziele IBS

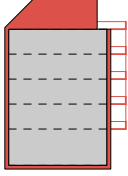
3 Zeitbedarf in
Monaten
(Richtgrösse),
Verzögerungen
durch Ferien etc.
nicht berücksichtigt



Für einen Neubau mit vorangehendem nutzungsplanerischem Verfahren (Einzonung, mit/ohne Bebauungsplan) sind unter Umständen zwei Varianzverfahren sinnvoll: zuerst eine Testplanung als Basis für den Bebauungsplan (bei Anzahl Vollgeschosse > 5 zwingend), danach ein Wettbewerbsverfahren aufgrund des Anspruchsniveaus.

> Lösungsansätze

Sanierung, ohne Zonenzuweisung



| | |
|--------------------|---|
| Nutzung | Ist: Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe Werterhalt bis Wertsteigerung |
| Erschliessung | Ist: über Schanzenstrasse |
| Ausnützung | Ist: BGF ca. 6000–7000 m ² |
| Eingriffstiefe | Energetische Sanierung Fassade/Bäder/Küchen und evtl. Umbau Grundrisse/Aufstockung/Balkonschicht |
| Entwicklung | Erhaltung der Wohnungen |
| Etappierung | Möglich |
| Zonenzuweisung | Keine |
| Verfahren | Auftrag gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht oder Varianzverfahren |
| Zeithorizont | Kurz- bis mittelfristig |
| Investitionskosten | Relativ niedrig bis mittel |

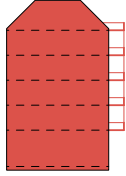
Kommentar

Bestandesschutz

Der Bestandesschutz ist relevant für Ausnützung, Planungssicherheit und Nutzung. Aufgrund der bestehenden Gesetzeslage kann jedoch keine Bestätigung gegeben werden, ob bewilligungspflichtige Massnahmen (Sanierung Fassade, Balkone, etc.) zugelassen werden, weil ein Konflikt zwischen Bestandesschutz und öffentlichem Interesse bezüglich der Verbreiterung der Schanzenstrasse auftreten kann.

Ein Generelles Baubegehren kann Planungssicherheit geben. Es ist anzunehmen, dass die Bewilligung einer reinen Sanierung (mit energetischen Massnahmen an der Fassade) wahrscheinlicher ist, da diese als Unterhaltsmassnahme einzustufen ist.

Siehe S. 26



Neubau, mit Zonenzuweisung, evtl. mit Bebauungsplan

| | |
|--------------------|--|
| Nutzung | Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe (Anteile offen) Wertsteigerung |
| Erschliessung | Neu über Schanzenstrasse und/oder Spitalstrasse |
| Ausnützung | BGF ca. 5000–7500 m ² , abhängig von Volumen, Bautiefe, Bau- und Strassenlinie |
| Eingriffstiefe | Alles neu |
| Entwicklung | Potenzial zur Förderung von Stadtwohnen |
| Etappierung | Möglich |
| Zonenzuweisung | Regelzone mit/ohne Bebauungsplan |
| Verfahren | Varianzverfahren, Testplanung und/oder Projektwettbewerb |
| Zeithorizont | Längerfristig |
| Investitionskosten | Hoch |

Kommentar

Zonenzuweisung

Eine Zonenzuweisung ist relevant für Planungssicherheit, Ausnützung und Nutzung. Möglichkeiten für den nicht eingezonten Bereich an der Schanzenstrasse sind die Zonenzuweisung in die Regelzone 5 oder 5a, mit/ohne Definition der zulässigen Bebauung anhand eines Bebauungsplans.

Eine Neubebauung ist ohne Zonenzuweisung nicht möglich.

Siehe S. 26

Bau- und Strassenlinie

Die Bau- und Strassenlinie ist relevant für Ausnützung und Stadtentwicklung. Bei einem Neubau ist davon auszugehen, dass die Bau- und Strassenlinie an der Schanzenstrasse mindestens 2.30 m hinter die heutige Fassadenflucht versetzt werden muss. Dies kann eine Verminderung des Ausnützungspotenzials zur Folge haben.

Siehe S. 27

Bewilligung

Bei Neubauten ist ein nutzungsplanerisches Verfahren einschliesslich Einzonung anzustreben. Es ist davon auszugehen, dass bei einer allfälligen Einzonung Zone 5 zur Anwendung kommt.

Siehe S. 27

Erschliessung für Fahrzeuge

Die Zufahrt kann sowohl von der Schanzenstrasse als auch von der Spitalstrasse her erfolgen, wobei folgende Bedingungen zu beachten sind:

- Die Ein-/Ausfahrt sollte möglichst weit von der Kreuzung Schanzenstrasse-St. Johannis-Vorstadt und Schanzenstrasse-Spitalstrasse entfernt liegen.
- Verkehrstechnisch sollte die Ein- und Ausfahrtsrichtung beschränkt werden, um den Verkehrsfluss zu vereinfachen:
Schanzenstrasse: Einfahrt rechtsorientiert, Ausfahrt beidseitig
Spitalstrasse: Ein- und Ausfahrt rechtsorientiert.



