



Basel, 3. August 2021

**Schanzenstrasse 7-15, Spitalstrasse 32
(Parzelle Nr. 214 in Sektion 1)**

Zonenänderung, Änderung des Wohnanteils und Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Spitalstrasse, Schanzenstrasse und St. Johannis-Vorstadt

Erläuternder Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Erläuterungen	3
2.1 Planungsperimeter	3
2.2 Erneuerungsstrategie des Baubestandes durch Immobilien Basel-Stadt.....	4
3. Raumwirksame Interessen	5
3.1 Kantonale Richtplanung	5
3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz)	6
3.3 Umgang mit denkmalgeschützten Bauten.....	7
3.4 Baumschutz und Stadtklima	7
3.5 Verkehr	7
3.6 Nachhaltiges Bauen	9
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	9
4.1 Zonenänderung.....	9
4.2 Zweckbestimmung Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse Bebauungsplan	10
4.3 Änderung des Wohnanteils	11
4.4 Änderung von Bau- und Strassenlinien.....	11
4.5 Landerwerb / Baurechte	12
4.6 Dienstbarkeiten	12
4.7 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	13
4.8 Nachfolgendes Verfahren.....	13
5. Auflage- und Einspracheverfahren	13
6. Abwägung raumwirksamer Interessen	18
7. Regierungsratsbeschluss	18

1. Ausgangslage

Die Liegenschaften an der Schanzenstrasse 7-15 und Spitalstrasse 32 liegen aufgrund eines Strassenverbreiterungsprojektes aus dem Jahr 1969 heute zu grossen Teilen ausserhalb der Bauzone. Für diese Gebäude gilt der Bestandesschutz gemäss § 77 Bau- und Planungsgesetz (BPG). Die ursprünglich angedachte Strassenverbreiterung ist in dieser Form nicht mehr möglich und notwendig. Einerseits ist das Strassenprofil der Schanzenstrasse beim Kreuzungsbereich St. Johannis-Vorstadt wegen dem Erhalt historischer Bauten in der Schutzzone bzw. im Denkmalverzeichnis nicht mehr veränderbar, andererseits hat die zwischenzeitlich überarbeitete Verkehrsplanung im Bereich der Schanzenstrasse gezeigt, dass die Verbreiterungsüberlegungen der 1960er Jahre in dieser Form nicht mehr opportun sind. Entsprechend kann die Bau- und Strassenlinie entlang der Schanzenstrasse angepasst und die bis anhin städtebaulich unbefriedigende Situation an diesem Standort geklärt und langfristig verbessert werden.

Mit der Verlegung der Bau- und Strassenlinie in Richtung Schanzenstrasse soll gleichzeitig die zonen- und planungsrechtliche Situation für die gesamte Parzelle Nr. 214 in Sektion 1 bereinigt und neu festgesetzt werden. Die Spital-Pharmazie soll künftig der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) und die bestehenden Liegenschaften entlang der Schanzenstrasse 7-13, analog dem zweiten Ratschlag der Zonenplanrevision, neu der Zone 6 zugewiesen werden. Die Eckliegenschaft Spitalstrasse 32 bzw. Schanzenstrasse 15 wird, gemäss Immobilien Basel-Stadt (IBS), künftig durch einen Neubau ersetzt, der durch das Botnar Research Centre for Child Health (BRCH) genutzt wird. Die forschungsspezifische Nutzung erfordert ebenfalls eine Zuweisung in die Zone Nöl.

Der Regierungsrat kann von Nutzungsberechtigten einstimmig beantragte Zonenänderungen in eigener Kompetenz beschliessen, sofern dadurch das Baugebiet nicht vergrössert und keine zulässigen Einsprachen erhoben werden (§ 106, Abs. 1, lit. d BPG).

2. Erläuterungen

2.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 214 in Sektion 1 des Grundbuches der Stadt Basel mit einer Fläche von 6'658 m² und ist im Eigentum des Kantons Basel-Stadt (Finanzvermögen). Im südlichen Teil der Stammparzelle Nr. 214 besitzt das Universitätsspital Basel die Baurechtsparzelle Nr. 2754 mit einer Fläche von 3'571 m², auf welcher die Unterbaurechtsparzelle Nr. 2764 zu Gunsten der Health Infra AG (Betreiberin der Spital-Pharmazie) lastet. Auf dem verbleibenden Teil (3'081 m²) der Stammparzelle Nr. 214 befinden sich verschiedene Liegenschaften des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt.

Der überwiegende Teil der Stammparzelle Nr. 214 ist der Zone 5a (4'271 m²) und ein kleinerer Teil der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (1'092 m²) zugewiesen. Die restlichen 1'295 m² befinden sich bis heute vor der Bau- und Strassenlinie und sind keiner Zone zugewiesen. Dieser Bereich müsste nach aktuellem Stand den davor befindlichen Allmendparzellen zugewiesen werden.

Eine Inanspruchnahme der Fläche zwischen der bestehenden Bau- und Strassenlinie und der Parzellengrenze (siehe Abb. 2 schraffierter Bereich) bzw. der erforderliche Rückbau der bestehenden Liegenschaften wurde seit der im Jahre 1969 geplanten Strassenverbreiterung nie in Betracht gezogen. Die Fläche soll nun auf das neue Verkehrsprojekt (siehe Kap. 3.5 Verkehr bzw. Abb. 7) angepasst werden.

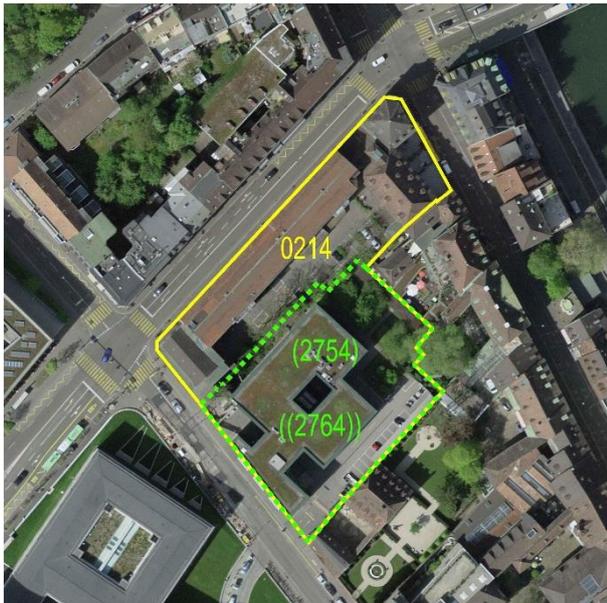


Abb. 1: Orthofoto (Parzelle Nr. 214, Baurechtsparzelle Nr. 2754 und Unterbaurechtsparzelle. Nr. 2764)

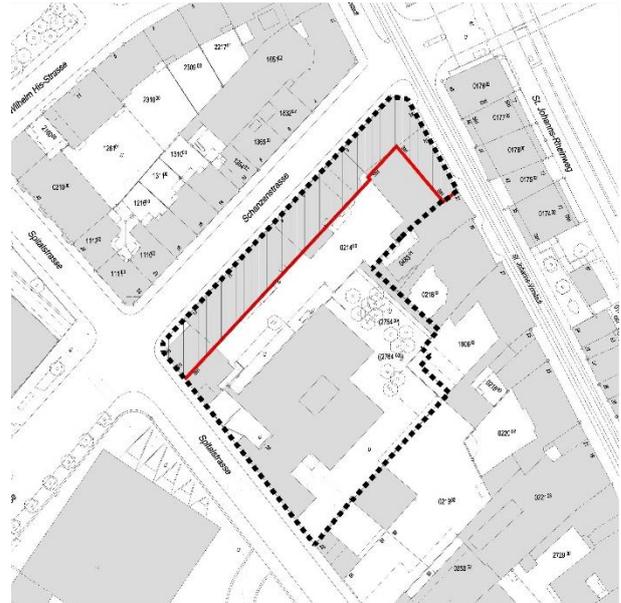


Abb. 2: Situationsplan mit best. Bau- und Strassenlinie (rote Linie)

2.2 Erneuerungsstrategie des Baubestandes durch Immobilien Basel-Stadt

Aufgrund der vorliegenden Bereinigung der planungsrechtlichen Situation infolge des künftigen Tramprojektes in der Schanzenstrasse, erhält die IBS in ihrer Funktion als Eigentümervertreterin der Liegenschaften im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt Planungssicherheit für die langfristige Erneuerung der bestehenden Liegenschaften Schanzenstrasse 7-15 und Spitalstrasse 32.

Für die betroffenen Gebäude im Bereich Schanzenstrasse und Spitalstrasse gilt die Bestandsgarantie gemäss § 77 BPG. Die Gebäudegruppen enthalten vor allem kleinere Wohnungen in unterschiedlicher Grösse und Zuschnitts. Das überhöhte Erdgeschoss entlang der Schanzenstrasse wird vornehmlich gewerblich genutzt. Das Eckgebäude Spitalstrasse 32 weist einen stark renovationsbedürftigen Zustand auf. In dessen Erdgeschoss befand sich bis 2014 die Kontakt- und Anlaufstelle der Suchthilfe Basel (K&A); heute wird das Erdgeschoss als Bar zwischengenutzt. In den Obergeschossen vermietet die IBS neun 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 37 bis 90 m².

In einem ersten Schritt soll parallel zu den planungsrechtlichen Massnahmen (Zonen- und Linienänderung) zusammen mit dem Hochbauamt (S&A-H) ein architektonisches Varianzverfahren für die Eckliegenschaft Spitalstrasse 32 / Schanzenstrasse 15 ausgelobt werden. Es ist geplant, das bestehende Gebäude durch ein Forschungsgebäude für das Botnar Research Centre for Child Health (BRCCH) zu ersetzen. Das BRCCH wird von der Universität Basel und der ETH Zürich, in Zusammenarbeit mit weiteren Partnerinstituten wie dem UKBB und dem Schweizerischen Tropen- und Public Health-Institut getragen und finanziell von der Fondation Botnar unterstützt. Die Fondation Botnar ist eine 2004 gegründete Schweizer Stiftung mit Domizil in Basel. Die Stiftung beabsichtigt, das Wohlergehen und die Gesundheit von jungen Menschen und Kindern weltweit zu verbessern, indem sie den Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) und digitalen Technologien fördert. Das BRCCH beabsichtigt sich in den nächsten Jahren zum führenden anwendungsorientierten Forschungsinstitut für Kinder- und Jugendgesundheit zu entwickeln. Die Zielsetzung des Zentrums ist auf die Entwicklung von Methoden und Instrumenten ausgerichtet, die kostengünstig im Globalen Norden zum Einsatz kommen und ebenso anwendungsfähig in Entwicklungsländern sind.

Die Planung für die Gebäude entlang der Schanzenstrasse 7-13 wird im Anschluss an die Realisierung des neuen Eckgebäudes Spitalstrasse 32 aufgenommen.

Die Abbildung 3 zeigt die maximale bauliche Ausdehnung nach Vergleichsprojekt gemäss § 6 BPG unter der Voraussetzung, dass die hier beantragte Zonen- und Linienänderung festgesetzt werden können. Die baurechtlichen Einschränkungen der bestehenden Liegenschaften auf der eigenen Stammparzelle Nr. 214 sowie zur Bau- bzw. Unterbaurechtsparzelle Nr. 2754 bzw. 2764 sind berücksichtigt.

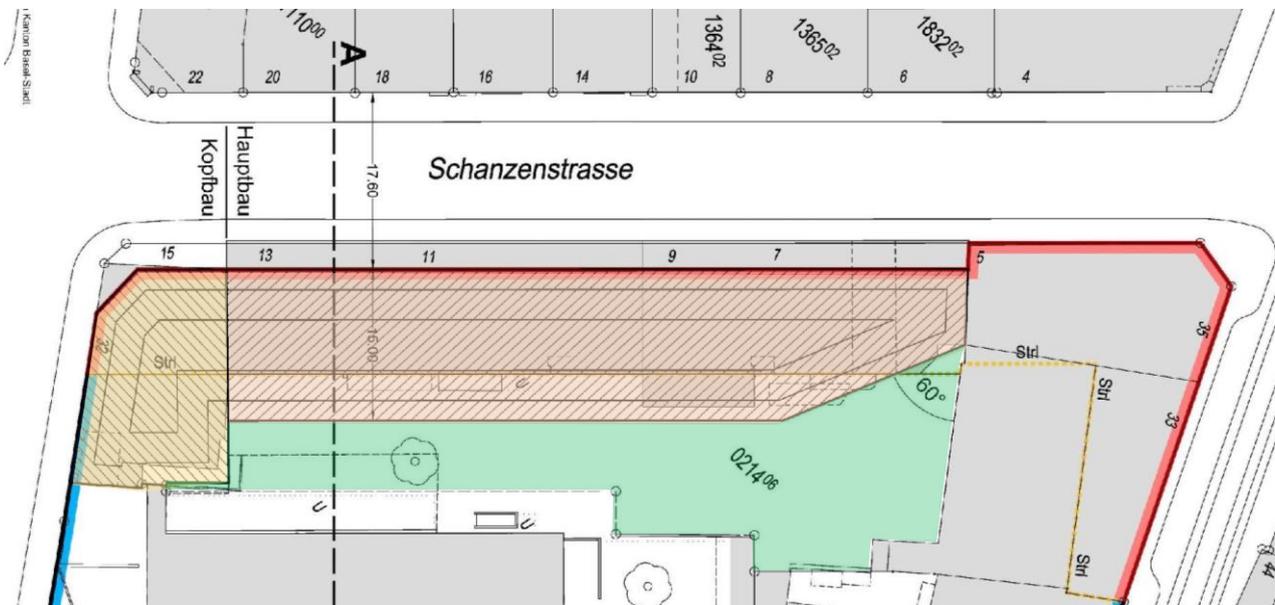


Abb. 3: Mögliches Neubauvolumen nach Vergleichsprojekt gemäss § 6 BPG

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonale Richtplanung

Die Platzierung von neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen in der Kernstadt Basel ist im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Strategie 1). Zur Schaffung von mehr und qualitativ hochwertigem Wohnraum sind die Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet zu nutzen. Neuer Wohnraum ist auf geeigneten Arealen, z.B. wie an der Schanzenstrasse durch Umzonungen, innerhalb des Siedlungsgebiets zu realisieren (vgl. Strategie 4). Innerhalb der weiteren Verdichtung nach Innen sind die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten durch genügende und abwechslungsreiche Grün- und Freiräume zu steigern, z.B. Entsiegelung des Innenhofes an der Schanzenstrasse. Zudem sollen stark belastete Wohngebiete durch verkehrsberuhigende Massnahmen und eine konsequente Förderung stadtgerechter Verkehrsarten wohnlicher werden, z.B. Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und sichere Velorouten entlang der Schanzenstrasse (vgl. Strategie 5). Hierzu ist die Siedlungsentwicklung sowie die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Tram 30), dem Fuss- und Veloverkehr und dem motorisierten Individualverkehr aufeinander abzustimmen (vgl. Strategie 6).

Gemäss Zielsetzungen des Richtplans gilt es, die Funktionsvielfalt der Zentren zu erhalten, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Neben Einrichtungen der Versorgung, Freizeit und Kultur steht die Förderung von einer dichten Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten im Vordergrund. Hierbei soll das verträgliche Nebeneinander von verschiedenen Zentrumsnutzungen gewährleistet sein. Dabei ist auch dem Lärmschutz mit sinnvollen raumplanerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu begegnen (vgl. S1.7 Lärmschutz), insbesondere dann, wenn Wohnungen und Arbeitsplätze an stark frequentierten Strassen realisiert werden.

Der Grosse Rat hat beschlossen, das Tramstreckennetz weiter auszubauen (M1.2 Tram). Ein wesentlicher Bestandteil davon ist das Tram 30 auf Grossbasler Seite, welches den Bahnhof Basel SBB mit dem Campus Gesundheit des Universitätsspitals und dem Campus Schällemätteli der Universität Basel direkter verbindet. Die heutige Buslinie 30 verzeichnet in diesem städtischen Raum bereits eine sehr hohe Nachfrage und erreicht während der Hauptverkehrszeiten die Kapazitätsgrenzen. Mit einer auf die Tramstrecke abgestimmten Linienführung sind bessere Umsteigebeziehungen zwischen Tram und Bus möglich, wodurch die Nachfrage in diesem Stadt- raum besser aufgenommen werden kann. Hierzu gehören die Aggloprojekte Tram Petersgraben (Massnahme Ö27) und Tram Spitalstrasse (Massnahme Ö35).

3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS¹ dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen als Grundlage 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 sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.



Abb. 4: Ausschnitt ISOS: Gebiet St. Johanns-Vorstadt (Objekt Nr. 9)



3.3 Umgang mit denkmalgeschützten Bauten

Der St. Antonierhof (St. Johannis-Vorstadt 33) und die Liegenschaft St. Johannis-Vorstadt 35 sind der Stadt- und Dorfbild-Schutzzzone zugewiesen. Der St. Antonierhof steht zudem unter Denkmalschutz und ist im kantonalen Denkmalverzeichnis unter Profanbauten aufgelistet. Diese beiden Liegenschaften sind in ihrem Bestand entsprechend dem § 37 BPG sowie dem Gesetz über den Denkmalschutz⁴ gesichert und geschützt.

Alle weiteren Liegenschaften auf der Parzelle Nr. 214 sind weder im kantonalen Inventar (vgl. § 24a Denkmalschutzgesetz) der Denkmäler noch im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistet. Sie unterstehen somit keinen weiterführenden Einschränkungen durch die Gesetzgeberin und können auf der Grundlage der baugesetzlichen Vorschriften unterhalten, erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

3.4 Baumschutz und Stadtklima

Areal der Spital-Pharmazie («Rossetti-Bau»)

Mit der geplanten Zuweisung von der Zone 5a in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) entfällt zwar die Freiflächenziffer von 50% gemäss § 15 BPG, doch mit der Dienstbarkeit «Baubeschränkung (oberirdisches Bauverbot)» vom 25. März 2013⁵ dürfen auf den heute nicht überbauten Flächen der Parzelle Nr. 214 keine weiteren oberirdischen Bauten errichtet werden. Im Rahmen des Neubaus der Spital-Pharmazie von 1999 sind auf der Baurechtsparzelle Nr. 2754 bzw. auf der Unterbaurechtsparzelle Nr. 2764 auf deren Freifläche insgesamt 16 Ersatzbäume gepflanzt worden. Im Entwicklungskonzept von 2019 für den Spitalgarten des Universitätsspitals Basel (USB) ist diese Ersatzpflanzung festgehalten. Diese 16 Bäume sind somit integral geschützt.

Zwischen der Spitalstrasse 26 und 32 befindet sich ein Götterbaum. Sein genauer Standort, seine Grösse (Stammumfang) und die daraus folgende Bewertung sind durch die Stadtgärtnerei noch zu bestimmen; diese bilden die Grundlage für das nachfolgende Varianzverfahren für die Eckliegenschaft Schanzenstrasse 15 / Spitalstrasse 32.

Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13

Im Übersichtsplan der verschiedenen Bereiche des Spitalgartens des USB sind sämtliche Bäume festgehalten. In diesem Übersichtsplan sind auch jene Bäume erfasst worden, die zu den Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13 gehören. In diesem Bereich sticht der grosse Götterbaum im Innenhof hervor, der im Baumkataster des Kantons enthalten ist und gemäss dem Baumschutzgesetz zu erhalten ist.

Stadtklimatische Massnahmen

Die in Abbildung 3 dargestellte Freifläche (grüne Fläche) ist heute weitgehend versiegelt und soll im Sinne des innerstädtischen Kontextes möglichst grossflächig begrünt und mit weiteren Bäumen ergänzt werden. Ein hoher Grünanteil sowie eine hohe Durchlässigkeit des Bodens reduzieren die Wärmespeicherung und erhöhen dabei die Verdunstungskühlung. Diese Massnahmen wirken dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegen und tragen zu einem angenehmeren Stadtklima bei, verbessern die Lebensqualität und werten das Wohnumfeld auf.

3.5 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen beziehen sich schwergewichtig auf die laufende Tramnetzentwicklung wie sie im zweiten Bericht des Regierungsrates zuhanden des Grossen Rates vom 16. Januar 2019 zum Stand der Umsetzung Ausbau des Tramstreckennetzes und zur Aktualisie-

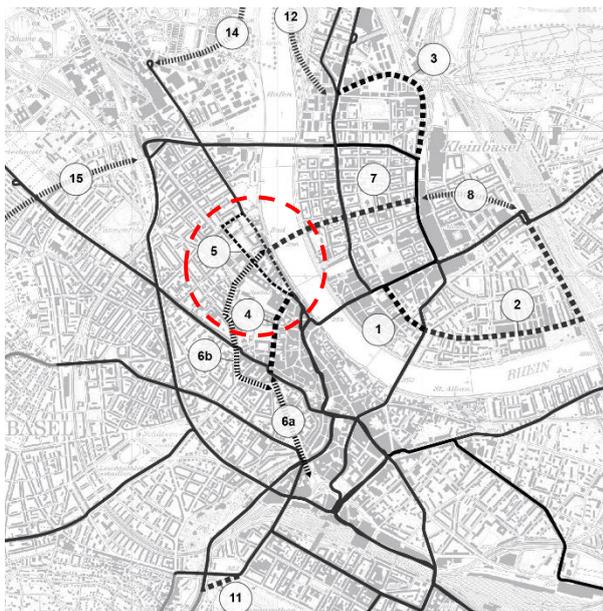
⁴ SG 497.100

⁵ ID.2013/000182

zung des Plans (siehe Abb. 6) zum Tramstreckennetz⁶ erläutert sind. Die Ausbaumassnahmen des Tramnetzes im Bereich der Schanzenstrasse haben Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) und auch auf den Langsamverkehr (Velo).

Das Tramnetz muss auch in Zukunft seine zentrale Funktion erfüllen können und deshalb müssen neue Entwicklungsareale, wie zum Beispiel Campus Gesundheit (Universitätsspital) und Campus Schällemätteli (Universität Basel, Life Science) optimal mit dem ÖV erschlossen werden.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses neuen Tramstreckennetzes ist auch die neue Tramlinie 30 (Badischer Bahnhof-Johanniterbrücke-Basel SBB), welche insbesondere die Areale Campus Gesundheit und Campus Schällemätteli sowie das Erlenmatt-Areal erschliessen und optimal an das Stadtzentrum anbinden.



- ④ Tram Petersgraben¹ (Entlastung, Zwischenschritt Tram 30 GB)
- ⑤ Tram Spitalstrasse¹ (Entlastung St. Joh.-Vorstadt, Zwischenschritt Tram 30 GB)
- ⑥a Korridor Tram 30^{1 2} – Grossbasel (Heuwaage)
- ⑥b Korridor Tram 30² – Grossbasel (Schanzenstrasse / Schützengraben)
- ⑦ Tram 30² – Kleinbasel (Johanniterbrücke, Feldbergstrasse)
- ⑧ Korridor Tram 30² – Kleinbasel (Rosental)
- ■ ■ ■ Neue Tramstrecken
- - - - - Eingleisige, neue Tramstrecke
- ◀ ◀ ◀ ◀ ◀ Neue Tramstrecken als Korridor
- — — — — Bestehende Tramstrecken

Abb. 6: Genehmigter Plan zum Tramstreckennetz

Das Projekt Tram 30 soll eine neue Tramverbindung von den Bahnhöfen Basel SBB und Badischer Bahnhof via Johanniterbrücke zur Universität und zu den Spitälern schaffen, wie sie heute die Buslinie 30 abdeckt.

Zur Erfüllung der neuen Tramlinie 30 zwischen Bahnhof Basel SBB und Badischer Bahnhof ist eine Linienführung über die Johanniterbrücke inkl. Verlängerung durch die Schanzenstrasse notwendig. Der Planausschnitt zur Studie der Tramlinie 30 (siehe Abb. 7) zeigt eine mögliche Variante; diese sieht eine Führung im Mischverkehr vor (Tram und motorisierter Individualverkehr auf derselben Fahrspur). Eine weitere Zäsur zeigt sich beim Kreuzungsbereich Schanzenstrasse / Spitalstrasse, welche aufgrund des engen Radius der neuen Tramlinienführung eine gekröpfte Ecke an der Liegenschaft Spitalstrasse 32 erfordert (in Abb. 7 mit einem Ausrufezeichen gekennzeichnet). Diese Planungsmassnahmen führen zu einer Anpassung der Bau- und Strassenlinien sowie zu einem zwingenden Rückbau der bestehenden Liegenschaft Spitalstrasse Nr. 32.

⁶ Der Grosse Rat genehmigte am 12. Februar 2020 den aktualisierten Plan zum Tramstreckennetz (Stand: Januar 2020)



Abb. 7: Vorprojekt: Tram 30 im Bereich Schanzenstrasse

3.6 Nachhaltiges Bauen

Der Kanton Basel-Stadt legt bei seinen Bauvorhaben Wert auf ein gesamtheitliches Vorgehen unter Einbezug kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Belange. Der Kanton möchte eine Vorbildfunktion übernehmen. Die Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt (3. November 2020) verfolgt die Grundsätze eines schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen und eine Reduktion der Umweltbelastungen. Um diese Ziele zu erreichen werden bereits in frühen Projektphasen vertiefte Abklärungen und Interessenabwägungen hinsichtlich nachhaltiger Bauweise durchgeführt. Die projektbezogenen Anforderungen an die Nachhaltigkeit werden phasengerecht definiert.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Zonenänderung

Mit der neuen Festsetzung der Bau- und Strassenlinie (siehe Kap. 4.4 Änderung von Bau- und Strassenlinien) im Bereich der Schanzenstrasse besteht die Möglichkeit, die Zonenzuweisung der Stammparzelle Nr. 214 grundlegend zu überdenken und den aktuellen sowie künftigen Gegebenheiten anzupassen. Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich unterschiedliche Liegenschaften mit verschiedenen zonenrechtlichen Anforderungen.

Die beiden Liegenschaften St. Johannis-Vorstadt 33 (St. Antonierhof) und 35 sind weitgehend der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zugewiesen. Der St. Antonierhof steht darüber hinaus unter Denkmalschutz und ist im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistet. Mit der neuen Linienführung der Bau- und Strassenlinie kann nun auch der vorgelagerte Gebäudeteil des St. Antonierhofs vollumfänglich der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen werden.

Die Spital-Pharmazie ist Teil des Universitätsspitals und stellt die pharmazeutische Betreuung der Universitätskliniken sowie weiterer Spitäler im Kanton Basel-Stadt sicher und ist gegenwärtig der Zone 5a zugewiesen. Die Nutzung des sog. Rossetti-Baus steht jedoch eindeutig im öffentlichen Interesse und soll deshalb künftig der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) mit den zuweisenden Zweckbestimmungen „Gesundheitsversorgung“ sowie „Bildung, Betreuung und Kultur“ zugewiesen werden. Die Zweckbestimmungen zur NöI werden im nachfolgenden Kapitel 4.2 „Zweckbestimmung Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse“ detaillierter erläutert.

Die Liegenschaft Spitalstrasse 32 soll ebenfalls der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) zugewiesen werden. Die neue Lage der Bau- und Strassenlinie entlang der Schanzenstrasse (erforderlicher Gebäudeabstand von 17.60 m) sowie die Einschränkungen durch das Tramprojekt der Linie Nr. 30 im Eckbereich Schanzenstrasse / Spitalstrasse, bedingt den Rückbau des

stark renovationsbedürftigen Gebäudes und wird auf der Grundlage eines nachfolgenden Variationsverfahrens (ff IBS und S&A-H) durch einen Neubau ersetzt. Die zukünftige Nutzung des Neubaus orientiert sich an den sich im direkten Umfeld ansässigen Spital- und Forschungsnutzungen.

Die Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13 sind durch die heutige Lage der Bau- und Strassenlinie (siehe Abb. 8) keiner Bauzone zugewiesen. Neu ist eine Zuweisung zur Zone 6 vorgesehen; diese nimmt Bezug auf die an der Schanzenstrasse gegenüberliegende bestehende Bebauungsstruktur bzw. Zonenzuweisung (siehe Abb. 9).

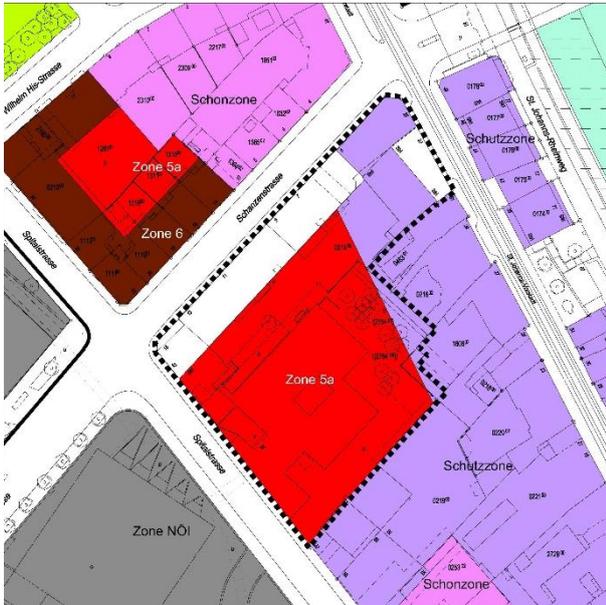


Abb. 8: Zonenänderungsplan Nr. 14'308 (bestehend)



Abb. 9: Zonenänderungsplan Nr. 14'309 (neu)

4.2 Zweckbestimmung Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse Bebauungsplan

Das Erfordernis der Zweckbestimmung ist im § 39 BPG im ersten Absatz festgeschrieben; die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) muss festgelegt werden. Dies ist möglich durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird, durch Bebauungspläne oder durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates. Das Bundesrecht (RPG⁷ Art. 3 Abs. 4 / RPV⁸ Art. 1 Abs. 1 lit. b) verlangt ebenso eine Bezeichnung der Nutzung in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse, insbesondere im Hinblick auf deren Auswirkungen auf die Umwelt und die Erschliessung.

Im Rahmen der Zonenplanrevision Teil II sind die Zweckbestimmungen für sämtliche bestehenden NöI-Flächen in der Stadt Basel, welche nicht bereits durch einen Bebauungsplan bestimmt sind, mit Beschluss des Grossen Rates vom 25. Juni 2020 festgesetzt worden. Mit der vorliegenden Zonenänderung Plan-Nr. 14'309 für den Teilbereich der Stammparzelle Nr. 214, welcher neu der NöI zugewiesen wird (siehe Abb. 9), lautet die Zweckbestimmung: „Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen und Bildung, Betreuung und Kultur sowie Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen“.

⁷ SR 700 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

⁸ SR 700.1 Raumplanungsverordnung, RPV vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juni 2020)

4.3 Änderung des Wohnanteils

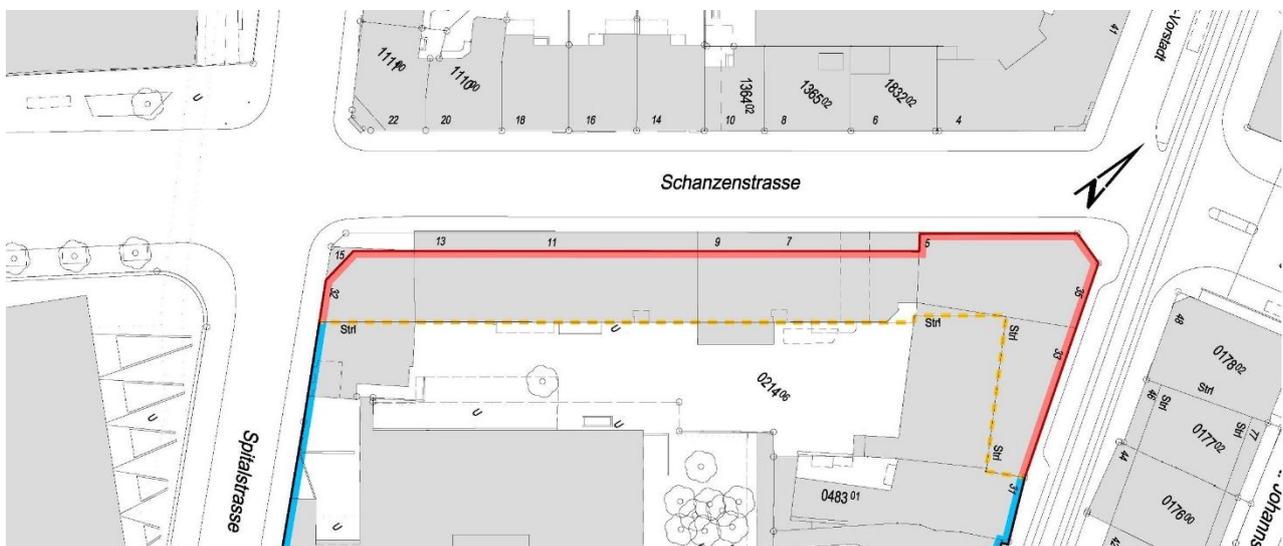
Das ganze Geviert Schanzenstrasse, St. Johans-Vorstadt, Predigergässlein und Spitalstrasse ist dem Wohnanteil «Innenstadt bestehendes Mischverhältnis erhalten» zugewiesen. Mit der Änderung der Bau- und Strassenlinie sowie der Zonenänderung muss auch der Perimeter des Wohnanteilplanes angepasst werden. Die Flächen werden entsprechend der neuen Linienführung der Bau- und Strassenlinie sowie dem neuen Verlauf der Zone 6 bzw. der Zone Nöl festgelegt.

4.4 Änderung von Bau- und Strassenlinien

Gemäss § 96 Abs. 1 und 3 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) definieren Bau- und Strassenlinien die Grenzen für offene Strassen bzw. bestimmen, wo die Fluchten von Randbebauungen an Strassen zu verlaufen haben.

Wie bereits im Kapitel 3.5 „Verkehr“ erläutert, bezieht sich die neue Lage der Bau- und Strassenlinie (siehe Abb. 10) auf das mögliche Tramprojekt der Linie Nr. 30. Der minimal erforderliche Gebäudeabstand innerhalb der Schanzenstrasse muss mindestens 17.60 m betragen, damit die Verkehrsflächen (Trottoir, Fahrbahn, etc.) ausreichend Platz für die jeweiligen Nutzenden (Fussgänger, Velo, MIV und ÖV) aufweisen können.

Im Kreuzungsbereich Schanzenstrasse / St. Johans-Vorstadt (Liegenschaften St. Johans-Vorstadt 33 und 35 sowie Schanzenstrasse 5) verläuft die neue Bau- und Strassenlinie den bestehenden Gebäuden bzw. der Parzellengrenze entlang. Die erwähnten Liegenschaften sind der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zugewiesen, die Liegenschaft St. Johans-Vorstadt Nr. 33 steht zudem unter Denkmalschutz (siehe Abb. 5 und 9). Eine Verbreiterung der Schanzenstrasse steht in diesem Bereich deshalb nicht zur Disposition.



4.5 Landerwerb / Baurechte

Mit der geplanten neuen Lage der Bau- und Strassenlinie (siehe Abb. 10) müssen von der Stammparzelle Nr. 214 rund 227 m² an die Allmend abgetreten werden (siehe Abb. 12, rot schraffierte Fläche). Die Gesamtfläche der Stammparzelle Nr. 214 verringert sich damit von 6'658 m² auf 6'431 m². Der Zeitpunkt für die Landabtretung richtet sich jedoch nach dem effektiven Rückbau der bestehenden Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13. Wie in Kapitel 4.8 „Nachfolgendes Verfahren“ erläutert, wird für diese Gebäude zuerst ein separates Varianzverfahren durchgeführt.



Abb. 11: bestehende Parzellenstruktur (Ausgangslage)



Abb. 12: Parzellenmutation (Landabtretung)

Bis dahin unterstehen die Gebäude der Schanzenstrasse 7-13 dem Bestandesschutz (§ 77 Abs. 1 BPG), d.h. die Gebäude dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen (§ 77 Abs. 2 BPG). Mit der Umsetzung der neuen Verkehrsführung in der Schanzenstrasse (Tramprojekt) müssen die bestehenden Liegenschaften zurückgebaut werden. Die beiden Vorhaben sind deshalb zwischen der IBS und dem Amt für Mobilität sowie dem Tiefbauamt terminlich untereinander abzustimmen.

Für die Baurechtsparzelle Nr. 2754 sowie die Unterbaurechtsparzelle Nr. 2764 hat die Landabtretung der Stammparzelle Nr. 214 keine Folgen.

4.6 Dienstbarkeiten

Für die gesamte nicht überbaute Grundstücksfläche der Stammparzelle Nr. 214 wurde am 25. Februar 2013 ein oberirdisches Bauverbot als gegenseitige Grunddienstbarkeit zwischen dem Kanton Basel-Stadt und dem Universitätsspital Basel mit folgendem Wortlaut im Grundbuch eingetragen: „Zur Sicherung der baugesetzlichen und feuerpolizeilichen Gebäudeabstände sowie der baugesetzlichen Freiflächen dürfen auf den beiden belasteten Parzellen auf der im Baurechts- und Servitutplan Nr. 2049 des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 16. November 2012 grün eingefärbten Fläche keinerlei oberirdische Bauten errichtet werden. Diese Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung der zuständigen Bewilligungsbehörde des Kantons Basel-Stadt aufgehoben oder abgeändert werden.“

Mit vorliegenden Zonenplanänderung (Zone 6 bzw. Zone NöI anstelle Zone 5a) fällt einerseits die gemäss § 15 BPG erforderliche Freifläche dahin und andererseits müssen die geplanten Neubauten an der Spitalstrasse und Schanzenstrasse weiterhin die feuerpolizeilichen Gebäudeabstände einhalten. Eine Änderung bzw. Aufhebung dieser Baubeschränkung erfolgt in gegenseitiger Ab-

sprache zwischen der IBS und dem Universitätsspital Basel und mit nachfolgender Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

4.7 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Zonenzuweisung zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI)

Die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen betreffend Zonenzuweisung zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) führen nicht zu einer Mehrwertabgabe. Gemäss § 124 BPG fällt keine Mehrwertabgabe an, wenn grössere Geschossflächen kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dienen. Dies ist hier der Fall. Es fallen keine Erschliessungsbeiträge an.

Zonenzuweisung zur Zone 6

Die vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen betreffend die Zonenzuweisung zur Zone 6 führen zu einer Mehrwertabgabe. Gemäss § 120 Abs. 1 BPG fällt eine Mehrwertabgabe an, wenn grössere Geschossflächen realisiert werden. Die Berechnung basiert auf § 121 Abs. 1 BPG. Es fallen auch Erschliessungsbeiträge an.

4.8 Nachfolgendes Verfahren

Für den Neubau Schanzenstrasse 15 / Spitalstrasse 32 wurde am 5. Mai 2021 ein offener Projektwettbewerb ausgeschrieben. Die Jurierung der eingereichten Beiträge ist im Oktober / November 2021 vorgesehen. Für die Schanzenstrasse 7-13 wird ein separates Varianzverfahren durchgeführt.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe fand vom Montag, 8. März 2021 bis am Freitag, 16. April 2021 beim Bau- und Verkehrsdepartement an der Dufourstrasse 40 statt. Die Unterlagen zur öffentlichen Planaufgabe waren auch über die Webseite des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar. Auf das Auflageverfahren wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht.

Innerhalb der Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Neutrale Quartierverein St. Johann (NQV St. Johann) bekundete hinsichtlich der vorliegenden Planungsmassnahmen Bedenken und reichte am 29. März 2021 eine Anregung mit drei Anträgen zur Zonenänderung ein:

- A Die Gebäude Schanzenstrasse 7 bis 13 sollen in die Zone 5a überführt werden;*
- B Ein Abbruch dieser Gebäude soll erst erfolgen, wenn die Tramführung und Haltestellen bewilligt sind;*
- C Die Parzellen Schanzenstrasse 14 bis 22 müssen in die Zone 5a umgezont werden.*

Die Anträge begründet der Neutrale Quartierverein St. Johann gemäss den nachfolgenden acht Themenfelder:

1. Fehlende städtebauliche Begründung für Zone 6

Wir können die Einteilung der Parzellen an der Schanzenstrasse in die Zone 6 nicht nachvollziehen. Dass diese Einteilung nur auf das Vorhandensein dieser Zone auf der anderen Strassenseite fusst, finden wir fragwürdig. Wir bitten um eine städtebauliche Begründung dieser Zuordnung.

2. Umgebungsschutz Denkmalsgeschützter Gebäude

Angrenzend an die Parzellen befinden sich Denkmalgeschützte Gebäude. Wie beurteilt die Denkmalpflege die Situation und den Umgebungsschutz, wenn auf der Parzelle 214 die Möglichkeiten der Zone 6 ausgeschöpft werden? Auch wenn es keinen rechtskräftigen wirksamen Umgebungsschutz gibt, ist es wünschenswert, dass mit dem historischen Bestand rücksichtsvoll umgegangen wird.

3. Qualität nicht Quantität

Wir befürchten, dass die Zone 6 hauptsächlich aufgrund der Wachstumsziele der Stadt gewählt wurde und nicht um qualitative Ansprüche zu realisieren. Der Abschnitt Schanzenstrasse zwischen der Spitalstrasse und der St. Johannis-Vorstadt weist diverse Mängel auf. Wenn nun auch noch der Tramverkehr mit ev. Haltestellen in diesen Bereich geführt werden und die Gebäude Schanzenstrasse 7-13 mit der in der Zone 6 möglichen Ausnutzung realisiert werden, führt dies insgesamt zu einer Verschlechterung der Situation.

Die anstehenden Veränderungen sollten genutzt werden, um einen qualitativ nachhaltigen und ansprechenden Strassenabschnitt zu erstellen.

4. Stadtklima

Die in Abbildung 3 dargestellte Freifläche (grüne Fläche) wird nicht mehr so grassflächig grün sein, nachdem alle Nutzungen untergebracht sind, welche die verdichtete Bauweise in Zone 6 mit sich bringen wird.

Ein hoher Grünanteil sowie eine hohe Durchlässigkeit des Bodens reduzieren die Wärmespeicherung und erhöhen dabei die Verdunstungskühlung. Diese Massnahmen wirken dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegen und tragen zu einem angenehmeren Stadtklima bei. Sie verbessern ausserdem die Lebensqualität und werten das Wohnumfeld auf.

Aus diesem Grund sollte der Freiflächenanteil auf der Parzelle einiges grösser sein als im Bericht vorgesehen.

Ebenso ist strassenseitig kein Grün vorgesehen. Dieses muss aufgrund der klimatischen Prognosen unbedingt vorgesehen werden.

5. Nachhaltigkeit

Der Kanton Basel-Stadt legt bei seinen Bauvorhaben Wert auf ein gesamtheitliches Vorgehen. Um dem Ziel der nachhaltigen Bauweise gerecht zu werden, sollte bestehende, qualitative Bausubstanz, wenn immer möglich erhalten bleiben, auch wenn die Wirtschaftlichkeit dadurch gemindert wird. Ev. können die Gebäude erhalten bleiben, wenn die Haltestellen an einer anderen Stelle und nicht in der Schanzenstrasse erstellt werden. Ein Abbruch der Gebäude sollte nur erfolgen, wenn aufgrund des benötigten Strassenquerschnittes die Fassadenflucht zurückgesetzt werden muss.

Abbruch und Neubau haben aufgrund der grauen Energie eine negative Auswirkung auf die Öko- und Klima-Bilanz.

6. Richtplan

Strategie 1: «Die Siedlungsentwicklung auf Kantonsgebiet folgt dem Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Basel und damit der Strategie der «Siedlungsentwicklung nach innen». Diese Strategie bezieht sich nicht auf den Stadtkern, sondern auf die Kernstadt Basel mit Blick auf den Grossraum Basel. Das Ziel ist es in geeigneten Gebieten wie den Transformationsarealen neuen Wohnraum zu schaffen.

K 1.3 Stabilisierung des Wohnanteils im privaten Raum/ Entwicklungsrichtplan Innenstadt Grundsätzlich wird in der Innenstadt eine Stabilisierung der Anzahl Wohnungen und des Wohnanteils angestrebt. In geeigneten Gebieten kann das Wohnen ausgebaut werden.

Strategie 4: (nicht 2) Zur Schaffung von mehr Wohnraum setzt der Regierungsrat auf die Strategie «Urbane Qualitätsmaximierung» bei der Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden. Das heisst, neuer Wohnraum soll auf geeigneten Arealen, die sich in Transformation befinden geschaffen werden. Ebenso durch Um- und Aufzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets und durch punktuelles Wachstum in die Höhe. Bei der Parzelle an der Schanzenstrasse handelt es sich nicht um ein Areal, sonst müsste zuerst ein Quartierrichtplan erstellt werden. Dies ist eine gewöhnliche Parzelle welche aufgezont werden soll.

Strategie 6: Die Siedlungsentwicklung einerseits, sowie die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr und dem motorisierten Individualverkehr andererseits werden aufeinander abgestimmt. Das Umfeld der Bahnhöfe und S-Bahn-Haltestellen wird zu Siedlungsschwerpunkten mit erhöhten Bebauungsdichten entwickelt. Diese Strategie bezieht sich eher auf S-Bahn Haltestellen und ÖV-Knoten mit grossem Wachstumspotenzial wie z.B. den Bahnhof St. Johann.

Es ist nicht nachvollziehbar weshalb im Bericht genau auf diese drei Strategien aus dem Richtplan verwiesen wird. Weshalb werden die Strategie 5 «Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern» und Entwicklungsrichtplan Innenstadt A5 .2 «Der öffentliche Raum macht die Stadt grün» nicht berücksichtigt?

Die Strategien werden als Begründung für die Aufzoning herangezogen, jedoch sind diese eher auf Transformationsareale ausgelegt und weisen bei einer begründeten Möglichkeit auf eine Aufzoning in der Innenstadt hin. Diese Begründung der Aufzoning ergibt sich nicht aus dem Richtplan, sondern muss mit der Situation vor Ort hergeleitet werden. Können Sie die Aufzoning der Parzelle an der Schanzenstrasse begründen?

7. Haltestellen und Tramführung noch nicht fix

Die Tramführung mit der Platzierung der Haltestellen sind noch weit von der Realisierung entfernt. Es ist nachvollziehbar, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung angegangen werden. Bauliche Massnahmen sollten aber erst erfolgen, wenn die Tramführung und benötigte Infrastruktur unumstösslich festgelegt sind. Die aktuell angedachten Tramführungen bergen das Risiko weiterer Verkehrsproblemen. Entsprechend stellt sich uns die Frage, ob bereits ein Gutachten und eine Simulation erstellt wurden, welche aufzeigt, wie sich die Tramführung mit dem sonstigen Verkehr und der Notfallzufahrt zum USB und UKBB verhält?

8. Umzoning Schanzenstrasse 14-22

Wir erklären uns die Zuteilung in die Zone 6 der Gebäude der Schanzenstrasse 14-22 aufgrund des geplanten Strassenraums von 28 Meter. Wenn das Strassenprofil auf 17.6 Meter verringert würde, muss eine Umzoning dieser Gebäude in die Zone 5a vorgenommen werden.

Der NQV St. Johann äusserte einleitend in seiner Anregung den Wunsch, die Interessen der betroffenen Quartierbevölkerung im Rahmen eines Gespräches mit dem Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) auszutauschen. Die betroffenen Fachstellen haben zu den in der Anregung formulierten Begründungen des NQV St. Johann schriftlich Stellung genommen. Am 16. Juni 2021 hat das BVD den Vertreter des NQV St. Johann, Herr Simon Martin zum Austauschgespräch eingeladen. Aufgrund der nachfolgenden Ausführungen kann auf die drei Anträge nicht eingetreten werden:

Richtplanung

Der NQV St. Johann erwähnt in seiner Anregung, dass der Bezug zu den Strategien im kantonalen Richtplan bei der vorliegenden Zonenänderung nicht passend sei. Im Grundsatz wird angemerkt, dass die Strategien sich eher auf Arealentwicklungen beziehen und weniger auf sonstige Entwicklungen im Stadtraum. Diese Annahme kann widerlegt werden: Die Siedlungsentwicklung nach innen kann nicht nur durch die Arealentwicklungen gelingen, auch im restlichen Stadtkörper

sind grundsätzlich Entwicklungen zugunsten von mehr Wohnraum angedacht. Zwar werden in den Strategien teilweise explizit Transformationsareale angesprochen, aber nicht nur. Z.B. bei der Strategie 4 «Zur Schaffung von mehr Wohnraum» setzt der Regierungsrat auf die Strategie «Urbane Qualitätsmaximierung» bei der Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden sollen. Das heisst, neuer Wohnraum soll auf geeigneten Arealen, die sich in Transformation befinden und deren Nutzung intensiviert werden kann, durch Um- und Aufzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets und durch punktuelles Wachstum in die Höhe geschaffen werden.

Ähnlich verhält es sich bei der Strategie 6. Dort wird explizit darauf hingewiesen, dass im Umfeld von Bahnhöfen und S-Bahnhöfen dichteres Bauen ermöglicht werden soll, jedoch nicht ausschliesslich. Es wird auch angemerkt, dass die Siedlungsentwicklung und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr etc. aufeinander abgestimmt werden soll. Da in dem fraglichen Gebiet, sich die Anbindung insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr verbessert, wäre es nicht sinnvoll, gerade dort nun ein Gebäude mit einem geringeren Wohnungsanteil zu realisieren.

Die Anmerkung betreffend das Fehlen eines Hinweises zur Strategie 5 «Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern» ist korrekt. Der vorliegende Planungsbericht wurde mit der Anmerkung, dass das Wohnumfeld aufgrund der geplanten Begrünung des Innenhofes verbessert wird, ergänzt (siehe Kap. 3.1. Kantonale Richtplanung).

Die erwähnten Strategien im kantonalen Richtplanung zeigen auf, dass das vorliegende Vorhaben im Sinne des geltenden kantonalen Richtplans zu einer leichten Verdichtung nach innen beiträgt und das an einem Ort, der aufgrund seiner sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen dafür geeignet ist.

Tramnetzentwicklung Basel (TNE)

Direktere Verbindungen, mehr Zuverlässigkeit sowie die Erschliessung von Entwicklungsarealen sind die Hauptziele der Tramnetzentwicklung 2030 die von den beiden Kantonen BS und BL an der gemeinsamen Medienorientierung vom 12. Mai 2021 erläutert wurden. Aus Sicht BS stehen drei Kernelemente zur Entlastung der Innenstadt und das Tram Klybeck für die optimale Anbindung ans Entwicklungsgebiet im Fokus. Die geplanten Netzergänzungen sind in einer ersten Etappe in den nächsten zehn Jahren umsetzbar.

Das Projekt Tram 30 ist ein wichtiger Bestandteil der Tramnetzentwicklung. Die Umsetzung dieser Infrastruktur ist jedoch nicht Bestandteil der ersten Umsetzungsetappe. Tramprojekte sind Infrastrukturelemente mit langen Vorlauf und Planungszeiten. Entsprechend sind erste Abschätzungen und mögliche Auswirkungen auf den Abschnitt der Schanzenstrasse im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe zur Zonenänderung an der Schanzenstrasse und Spitalstrasse aufgezeigt worden. In den anstehenden Planungen zum Tram 30 ist die Vorstudie auf Grossbasler Seite noch auszuarbeiten. Die Auswirkungen einer Tramführung und die Platzierung und Ausgestaltung von Haltestellen wird im Detail geprüft. Ebenfalls sind im Rahmen von Machbarkeitsabklärungen vertiefte Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen und den gelten Nutzungsbedingungen der Schanzenstrasse anzustellen. Die Infrastruktur wie die skizzierte Tramhaltestelle in der Schanzenstrasse (zwischen Spitalstrasse und St. Johannis-Vorstadt) wird selbstverständlich nicht auf Vorrat vorgängig realisiert, sondern erst im Rahmen der Gesamtplanung Tram 30 Grossbasel und mit einem Beschluss des Grossen Rates zum Ratschlag umgesetzt. Eine Umsetzung wie bereits dargelegt, ist nicht vor 2030 vorgesehen.

Städtebau / Zonenplan

Die beiden Gevierte zwischen Spitalstrasse, Wilhelm His-Strasse, Johanniterstrasse, St. Johannis-Vorstadt und Schanzenstrasse wurden mit der Zonenplanrevision 2014 im Blockrand von der Zone 5 bzw. 5a in die Zone 6 aufgezont, weil sie in weiten Teilen bereits heute von einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung geprägt sind und die zentrale und gut erschlossene Lage eine entsprechende Dichte rechtfertigt. Auch die Stadt- und Dorfbild-Schonzone im Bereich Wilhelm His-Strasse, St. Johannis-Vorstadt und Schanzenstrasse beinhaltet diese Grunddisposi-

tion eines sechsgeschossigen Blockrandes, weil die vom Volumenschutz betroffene Bebauung bereits sechs Geschosse aufweist.

Eine Bereinigung von Zone und Strassenlinie auf der Südseite der Schanzenstrasse, wo die gesamte Randbebauung heute auf der Strassenparzelle zu liegen kommt, erfolgte im Rahmen der Zonenplanrevision von 2014 noch nicht, da die Anforderungen für eine allfällige neue Tramlinie anstelle der Buslinie 30 noch nicht abschliessend geklärt waren. Eine Einsprache des NQV St. Johann hat es damals nicht gegeben.

Die Änderung der Bau- und Strassenlinie ist ein schon lange gefordertes Anliegen der Stadtentwicklung. Mit der Änderung wird der enge Strassenzug geweitet und die bis anhin städtebaulich unbefriedigende Situation wird langfristig verbessert. Die Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13 stehen heute aufgrund eines Strassenverbreiterungsprojektes aus dem Jahr 1969 fast gesamtheitlich ausserhalb der Bauzone. Nach der Änderung der Bau- und Strassenlinie steht weiterhin ein beachtlicher Teil der Liegenschaft ausserhalb der Bauzone. Dieser Umstand führt zu einer Planungsunsicherheit, was die Investition in die Bestandgebäude betrifft. Bei der nächsten Gesamterneuerung der Liegenschaften ist daher der Neubau der Gebäude - unabhängig dem Stand des Mobilitätsprojektes - vorgesehen.

Denkmalschutz

Die Aufhebung der bestehenden Bau- und Strassenlinie wird durch kantonale Denkmalpflege begrüsst, zumal diese im Widerspruch zur Schutzzone an der Ecke St. Johannis-Vorstadt steht und deshalb schon lange obsolet ist.

In Rücksichtnahme auf den Gesamtcharakter des Strassenabschnitts und in Bezug auf die Höhendimensionierung der benachbarten Bauten in der Schutzzone bzw. zum Schutzobjekt St. Johannis-Vorstadt Nr. 33 ist eine Koordination mit dem geplanten Neubauvolumen für die Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13 vorgesehen.

Stadtklima / Nachhaltigkeit

Freifläche hinter dem Gebäude:

Hinsichtlich der Begrünung des Hinterhofes besteht ein Missverständnis. Der NQV St. Johann geht fälschlicherweise von einer bereits bestehenden vollständig begrünter Fläche aus (siehe Abb. 3 im vorliegenden Planungsbericht). Dies in der Planskizze eingezeichnete grüne Fläche bezeichnet in erster Linie die für den künftigen Neubau vorgesehene Freifläche. Heute ist der Hof überwiegend versiegelt und durch etliche Parkplätze belegt, lediglich zur Spital-Pharmazie ist eine Grünrabatte vorhanden. Mit dem geplanten Ersatzneubau der Liegenschaften Schanzenstrasse 7-13 besteht die Absicht die Hoffläche weitgehend zu entsiegeln und zu begrünen. In Verbindung mit der bestehenden Grünanlage bei der Spital-Pharmazie kann, wie vom NQV St. Johann erläutert, das Mikroklima gesamthaft verbessert werden.

Strassenseitige Begrünung (Schanzenstrasse):

Der Strassenraum der Schanzenstrasse ist durch seine Ost West-Ausrichtung und die bestehenden Überbauungen ziemlich schattig. Im vorliegenden Planungsbericht ist in Abb. 7 das Vorprojekt für das Tram 30 in der Schanzenstrasse abgebildet. Der zukünftige Strassenquerschnitt bleibt selbst nach dem Zurückversetzen der Gebäude Schanzenstrasse 7-15 zu schmal, um neben Trottoir, Velolichtinsel und überlagerter Tramtrasse mit den MIV-Fahrspuren noch Platz für zwei Meter breite Baumrabbatten zu bieten. Hinzu kommt, dass selbst schmalkronige Bäume vier Meter Abstand zur Fassade benötigen, damit sich eine natürliche Baumkrone entwickeln kann und die Bäume nicht zu nah an Liegenschaften wachsen. Aus diesen Gründen ist es leider nicht möglich, in diesem Bereich der Schanzenstrasse Bäume zu pflanzen.

Der nachhaltige und schonende Umgang mit Ressourcen ist für den Kanton ein gewichtiges Thema, bei dem IBS eine Vorbildfunktion einnimmt. Diese Haltung wird auch in der revidierten Immobilienstrategie des Finanzvermögens vom November 2020 abgebildet. Die bestehende

Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2009 wird derzeit überarbeitet. Bereits heute werden Liegenschaften energetisch vorbildlich gebaut oder modernisiert.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, 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 kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5, insbesondere jedoch Kapitel 3 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 5 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.

7. Regierungsratsbeschluss

Gestützt auf die §§ 95, 96 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999⁹ hat der Regierungsrat am 24. August 2021 die oben aufgeführte Nutzungsplanung beschlossen und den Bericht zur Publikation freigegeben.

Beilagen

- Zonenänderungsplan Nr. 14'309 von Städtebau & Architektur vom 2. Februar 2021
- Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 14'311 von Städtebau & Architektur vom 2. Februar 2021
- Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14'312 von Städtebau & Architektur vom 2. Februar 2021

⁹ SG 730.100