



**An den Grossen Rat**

**12.0622.02**

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 10. Februar 2015

Kommissionsbeschluss vom 6. Februar 2015

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission zum Ratschlag VoltaOst**

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnflächenanteils, Abweisung einer Einsprache sowie Umwidmungen im Bereich Elsässerstrasse, Voltastrasse, Mülhauserstrasse und Wasserstrasse (Areal VoltaOst)

Inhalt

<b>1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gegenstand des Ratschlags .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ursachen der rund zweijährigen Sistierung der Beratung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Übersicht .....	4
3.2 Standort eines neuen Holzheizkraftwerks der IWB .....	4
3.3 Erweiterung des Voltaschulhauses .....	4
<b>4. Aktueller Planungsstand .....</b>	<b>5</b>
4.1 Teilbereich West .....	5
4.2 Teilbereich FHKW .....	5
4.3 Teilbereich Ost .....	6
4.3.1 Übersicht .....	6
4.3.2 Voltaschulhaus .....	6
4.3.3 Möglicher Abriss des Hauses Wasserstrasse 39.....	6
4.3.4 Erhalt der Wohnhäuser Wasserstrasse 35 und 37 und Abgabe im Baurecht .....	6
4.4 Teilbereich W21-25 .....	6
<b>5. Erwägungen der Kommission.....</b>	<b>7</b>
5.1 Neue Wohnüberbauung (Teilbereich West).....	7
5.2 Schulhausplanung (Teilbereich Ost).....	7
5.3 Häuser Wasserstrasse 21 bis 39 (Teilbereich Ost, Teilbereich FHKW und Teilbereich W21-25) 7	
5.3.1 Einzonung .....	7
5.3.2 Beabsichtigtes Baurechtsverhältnis zwischen dem Kanton und der Wohngenossenschaft Gnischter .....	8
5.3.3 Keine weitere Bebauungsmöglichkeit an der Wasserstrasse .....	9
5.3.4 Klärung der Systematik des Bebauungsplans betreffend die Wohnhäuser an der Wasserstrasse .....	9
5.3.5 Klärung des Umfangs des Bestandsschutzes zur Sicherung der weiteren Entwicklung der Wohnhäuser.....	9
5.4 Mögliche Abspaltung einzelner Elemente des Bebauungsplans .....	10
5.5 Interessenabwägung gemäss ISOS .....	10
<b>6. Antrag.....</b>	<b>12</b>

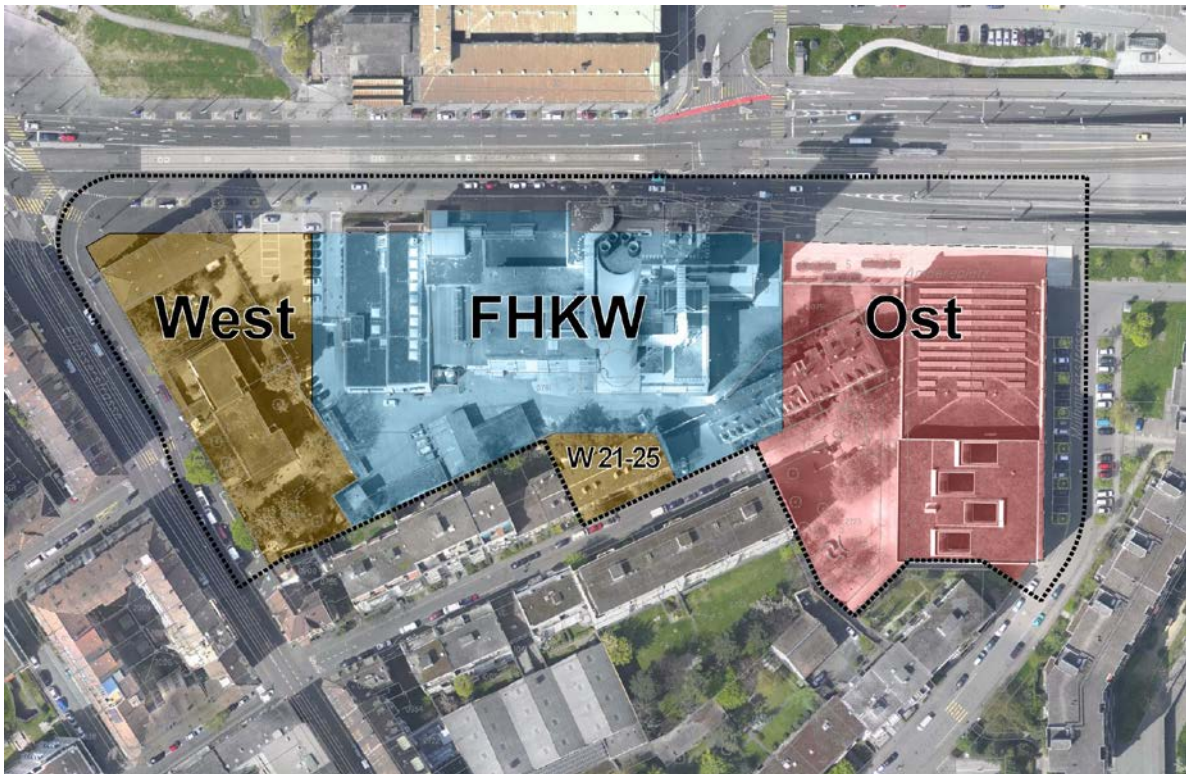
## 1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 12.0622.01 betreffend das Areal VoltaOst am 6. Juni 2012 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) zur Berichterstattung. Im Oktober 2012 bat das Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) namens des Regierungsrats die BRK, die Behandlung des Geschäfts vorläufig auszusetzen. Die Gründe dafür werden unter Ziffer 3 erläutert. Im September 2014 informierte das BVD die BRK, dass die Behandlung des Ratschlags aus seiner Sicht wieder aufgenommen werden kann. Die BRK behandelte das Geschäft an mehreren Sitzungen und liess sich vom Vorsteher des BVD, Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels sowie den Herren Jürg Degen, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung im BVD, sowie Marc Février, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung im BVD, über die dem Ratschlag und der seither erfolgten Planung zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

## 2. Gegenstand des Ratschlags

Der Ratschlag umfasst Anträge für eine Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung des Wohnflächenanteils sowie Umwidmungen auf dem als "VoltaOst" bezeichneten Geviert zwischen Elsässerstrasse, Voltastrasse, Mülhauserstrasse<sup>1</sup> und Wasserstrasse.

Das Areal VoltaOst soll als eines der letzten Gebiete entlang der Voltastrasse im Nachgang zum Bau der Nordtangente entwickelt werden. Es umfasst rund 22'000 m<sup>2</sup> und wird begrenzt durch die Voltastrasse im Norden, die Elsässerstrasse im Westen, die Mülhauserstrasse im Osten und die Wasserstrasse im Süden. Die nachstehende Darstellung orientiert sich an den verschiedenen Teilbereichen des Areals, die auch auf dem Bebauungsplan farbig ausgewiesen sind. Auf dem Teilbereich Ost befinden sich das Primarschulhaus Volta ("Voltaschulhaus"), das Öltanklager der Industriellen Werke Basel IWB ("IWB") und die Voltahalle. Im Mittelteil FHKW findet sich das Fernheizkraftwerk der IWB. Im Teilbereich West besteht bereits heute eine Wohnbebauung mit Solitärgebäuden. Im Süden des Areals befindet sich der kleinste Perimeter W 21-25, der die Wohnhäuser Wasserstrasse 21, 23 und 25 umfasst.



<sup>1</sup> Im Ratschlag und im Beschlusssentwurf des Regierungsrats versehentlich als "Mülhauserstrasse" bezeichnet.

Im Gegensatz zu den Projekten VoltaMitte, VoltaZentrum und VoltaWest steht die Entwicklung des Areals VoltaOst in keinem direkten Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau. Vielmehr begann die Planung VoltaOst im Hinblick auf die Auslagerung der IWB in ein eigenständiges Unternehmen. In das Eigentum der IWB ging im Jahr 2010 nur jene Fläche über, die für den Betrieb des Fernheizkraftwerks notwendig ist. Die von den IWB nicht genutzten Flächen blieben im Eigentum des Kantons. Der Regierungsrat gab bereits im Jahr 2008 eine städtebauliche Studie in Auftrag, die Überlegungen zur künftigen Nutzung der recht grosszügigen, nicht mehr für die Energieversorgung benötigten Flächen rund um das Fernheizkraftwerk festhielt. Seit Beginn dieses Verfahrens ist klar, dass im Teilbereich West weiterhin Wohnraum bestehen und die Wohnnutzung verdichtet werden soll. Im Teilbereich Ost war zunächst eine Bildungsnutzung vorgesehen (Life Sciences Gebäude der Universität/ETH), diese Idee wurde aber bald wieder verworfen. Seither standen Überlegungen zu einer Nutzung durch die Volksschule im Vordergrund, da in Zukunft im Quartier St. Johann neuer Schulraum für die Primarstufe benötigt wird. Im Jahr 2009 wurde das Entwicklungskonzept VoltaOst durch den Regierungsrat verabschiedet, das im Sinn eines Richtplans die Ergebnisse der städtebaulichen Studie für die Behörden verbindlich festhielt. Insbesondere Mieterinnen und Mieter von Wohnungen an der Wasserstrasse setzten sich für den Erhalt des vorhandenen günstigen Wohnraums ein.

### **3. Ursachen der rund zweijährigen Sistierung der Beratung**

#### **3.1 Übersicht**

Die Nutzungsziele für die einzelnen Teilbereiche haben sich bereits während der Planungsphase 2008-2012 immer wieder verändert. Nach Verabschiedung des Ratschlags zeigte sich, dass die "rollende Planung" entgegen den Erwartungen des Regierungsrats noch nicht abgeschlossen war. Nachdem der Regierungsrat den Ratschlag VoltaOst am 8. Mai 2012 beschlossen hatte, bat er die BRK im Oktober 2012, die Behandlung des Geschäfts bis auf Weiteres auszusetzen. Grund dafür waren zwei voneinander unabhängige Themen, nämlich der Standort eines neuen Holzheizkraftwerks der IWB (Ziffer 3.2) und die Erweiterung des Voltaschulhauses (Ziffer 3.3).

#### **3.2 Standort eines neuen Holzheizkraftwerks der IWB**

Als der Regierungsrat den Ratschlag im Jahr Mai 2012 beschloss, ging er davon aus, dass die IWB auf dem Gelände des Fernheizkraftwerks Volta zusätzlich ein Holzheizkraftwerk realisieren würden. Im Herbst 2012 hatten die IWB dazu ein erstes Generelles Baubegehren eingereicht. In Gesprächen mit dem Kanton Basel-Stadt, in der Nähe des Areals angesiedelten Unternehmen und weiteren an der Arealentwicklung interessierten Personen zeigte sich jedoch, dass der aus technischer und ökonomischer Sicht von der IWB bevorzugte Standort mit Blick auf die Stadt- und Arealentwicklung im Gebiet Volta nicht geeignet ist. Eine Standortevaluation der IWB ergab eine alternative Lösung: Das Holzheizkraftwerk soll nun angrenzend an die Kehrrechtverbrennungsanlage entstehen, wo sich bereits ein Holzheizkraftwerk der IWB befindet.

#### **3.3 Erweiterung des Voltaschulhauses**

Parallel zur Standortevaluation für das Holzheizkraftwerk wurde die im Ratschlag vorgestellte Erweiterung des Voltaschulhauses nochmals überprüft. Ausschlaggebend waren die engen Platzverhältnisse im Areal VoltaOst, die tendenziell steigenden Schülerzahlen und die Option eines neuen Standorts im Quartier. Im Jahr 2013 erwarb der Kanton einen Teil des heutigen Coop-Areals an der Elsässerstrasse (Lysbüchel-Areal). Dieses Areal ist Teil der Arealentwicklung VoltaNord, welche die angrenzenden Areale der Schweizerische Bundesbahnen SBB und der Stiftung Habitat einbezieht. Vorgesehen ist die Umnutzung des Industrieareals für Wohnen und Gewerbe. Von den bestehenden Gebäuden eignet sich ein Gebäude für den Einbau einer Schule mit einem oder mehreren Klassenzügen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse beim Voltaschulhaus, des Entwicklungspotentials auf dem neu erworbenen Lysbüchel-Areal und des mit dem

Schulhausbau einhergehenden Impulses für die Arealentwicklung beauftragte der Regierungsrat die Projektorganisation, die Erweiterung im Areal VoltaOst zu sistieren.

## **4. Aktueller Planungsstand**

### **4.1 Teilbereich West**

Grundsätzliche Klarheit bestand jederzeit in Bezug auf die Nutzung des Teilbereichs West: Ein Wohnbauprojekt soll im Sinn eines Modellvorhabens zeigen, wie an innerstädtischer Lage erschwinglicher Wohnraum im Neubau erstellt werden kann. Der Kanton wird, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, selbst als Bauherr tätig sein. Das Raumprogramm für den Neubau steht noch nicht fest. Angedacht ist, dass neben Quartierwohnungen mit 3.5 bis 5.5 Zimmer namentlich auch Wohnungen für temporäres Wohnen, Wohnungen für Sozialhilfeempfänger, Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, Zimmer für studentisches Wohnen, Büro-Arbeitsflächen, Räume mit Publikumsnutzung (Läden, Gastronomie, Ateliers, Praxen) und ein Raum für eine Kindertagesstätte realisiert werden können. Der Wohnanteil wird im Bebauungsplan verbindlich auf mindestens 60% festgelegt. Autoparkplätze sind für die Wohnüberbauung nicht geplant.

Der Teilbereich West wird zugunsten dieser baulichen Entwicklung gegen den Voltaplatz und die Voltastrasse hin der Zone 6 zugeordnet. Gegen den Teilbereich FHKW hin wird die Zone Nöl zugunsten der Zone 6 und 5a verkleinert. Gemäss dem Bebauungsplan darf von der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe und der Gebäudetiefe abgewichen werden, wenn das Projekt auf dem Resultat eines Varianzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Bauträgerausschreibung oder Ähnliches) beruht und zu einer besseren städtebaulichen und architektonischen Bebauung führt. Dabei dürfen die gemäss Grundordnung zulässige Bruttogeschossfläche ("BGF") von rund 16'600 m<sup>2</sup> nicht überschritten und der Frei- und Grünflächenanteil sowie die notwendigen Lichteinfallswinkel gegen Nachbarbebauungen nicht unterschritten werden. Zu Gunsten der geplanten Bebauung entlang der Elsässerstrasse soll die in der Vergangenheit aufgrund Überlegungen zu einer Strassenerweiterung zurückversetzte Strassenlinie wieder nach vorne gezogen werden, da die bestehende Strasse den heutigen Bedürfnissen genügt. Damit wird den Wettbewerbsprojekten eine grössere Planungsfreiheit ermöglicht. Die Zonengrenze soll entsprechend erst nach Abschluss des Varianzverfahrens genau festgelegt werden. Dies gilt auch für die nördliche Front des geplanten Wohngebäudes, wo jedoch voraussichtlich auf dem bereits vorhandenen Vorplatz mehr Raum geschaffen wird.

Der Teilbereich West befindet sich heute zum grössten Teil auf drei Parzellen im Eigentum des Kantons (Finanzvermögen). Diese drei Parzellen sollen zu einer einzigen Parzelle vereinigt werden. Ein kleiner, heute nicht überbauter Bereich des Teilbereichs West gehört zurzeit zur Parzelle der IWB. Dieser Abschnitt wird an den Kanton übereignet, mit der Parzelle des Kantons vereinigt und entsprechend seiner Verwendung ebenfalls in das Finanzvermögen überführt (vgl. dazu die Plandarstellungen "Umwidmungen Bestand" und "Umwidmungen Variante 1 bzw. 2" am Ende des Ratschlags).

### **4.2 Teilbereich FHKW**

Der Teilbereich FHKW soll weiter für das bestehende Fernheizkraftwerk der IWB genutzt werden. Er erfährt einzelne leichte Anpassungen. Der ganze Teilbereich wird der Zone Nöl zugeordnet. Der Bebauungsplan sieht für den Teilbereich entsprechend "Nutzungen im Bereich Versorgung" vor; weitere Nutzungen sind zulässig, sofern die Hauptnutzung nicht beeinträchtigt wird. Mit dieser Formulierung sind einerseits die teilweise im Teilbereich FHKW stehenden Wohnhäuser Wasserstrasse 31 und 33 erfasst, und es soll andererseits der Spielraum für eine andere Entwicklung gewahrt werden, ohne die bisherige Nutzung in Frage zu stellen. Der Bestand der Wohnhäuser und der bestehenden Wohnnutzung ist im Sinne der Bestandesgarantie gemäss § 77 Abs. 1 und 2 BPG geschützt (vgl. dazu Ziffer 4.3.4). Nach dem Entscheid der IWB, das Holzheiz-

kraftwerk an einem alternativen Standort weiter zu planen, geht der Regierungsrat davon aus, dass die Wohnhäuser Wasserstrasse 31 und 33 langfristig erhalten werden können.

Der Teilbereich FHKW steht heute vollumfänglich im Eigentum der IWB. Die Wohnhäuser Wasserstrasse 31 und 33 sollen von der Parzelle der IWB abparzelliert, dem Kanton zurückübereignet und in das Finanzvermögen überführt werden, damit eine Abgabe im Baurecht möglich ist (vgl. dazu die Plandarstellung "Umwidmungen Variante 2" am Ende des Ratschlags).

## **4.3 Teilbereich Ost**

### **4.3.1 Übersicht**

Der Teilbereich Ost umfasst das Voltaschulhaus sowie die Wohnhäuser Wasserstrasse 35, 37 und 39. Der ganze Teilbereich soll gemäss dem Bebauungsplan neu für Nutzungen im Bereich Bildung und Versorgung reserviert sein, wobei weitere Nutzungen zulässig sind, sofern die Hauptnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Teilbereich Ost wird vollumfänglich der Zone Nöl zugeordnet. Dabei werden die Gebäude an der Wasserstrasse 35, 37 und 39 aus der Zone 5a ausgezont. Der Bestand auch dieser Gebäude und der bestehenden Wohnnutzung ist im Sinne der Bestandesgarantie gemäss § 77 Abs. 1 und 2 BPG geschützt (vgl. dazu Ziffer 4.3.4). Auch die Wohnhäuser Wasserstrasse 35 und 37 sollen gemäss den Absichten des Regierungsrats langfristig erhalten werden können.

### **4.3.2 Voltaschulhaus**

Der Regierungsrat strebt für das Voltaschulhaus eine Gebäudesanierung und eine Verbesserung des sehr kleinen Pausenhofs an. Während der Kommissionsberatung erläuterte der Regierungsrat an einer Medienkonferenz, dass der Standort des bestehenden Voltaschulhauses nicht weiter ausgebaut werden soll<sup>2</sup> (vgl. dazu die Erwägungen der BRK unter Ziffer 5.2).

### **4.3.3 Möglicher Abriss des Hauses Wasserstrasse 39**

Der Regierungsrat kann nicht ausschliessen, dass er das Haus Wasserstrasse 39 mittelfristig abreißen lässt, um eine Entwicklung im Bereich des heutigen Öltanklagers zu ermöglichen, den Pausenhof des Voltaschulhauses zu vergrössern und einen grosszügigeren Durchgang zur Voltastrasse zu schaffen. Bis über einen möglichen Abriss des Hauses Wasserstrasse 39 entschieden ist, kann das Gebäude weiter bewohnt werden (vgl. dazu die Erwägungen der BRK unter Ziffer 5.3.2 a.E.).

### **4.3.4 Erhalt der Wohnhäuser Wasserstrasse 35 und 37 und Abgabe im Baurecht**

Unabhängig davon, ob gemäss den Absichten des Regierungsrats auf die Erweiterung des Voltaschulhauses zu Gunsten eines Schulhauses auf dem Lysbüchel-Areal verzichtet werden kann oder ob das Voltaschulhaus mittelfristig doch erweitert wird, können die Wohnhäuser Wasserstrasse 35 und 37 langfristig erhalten bleiben. Der Teilbereich Ost wird dem Verwaltungsvermögen gewidmet; die Wohnhäuser Wasserstrasse 35 und 37 (wie auch das allenfalls abzureisende Wohnhaus Wasserstrasse 39) werden von den IWB an den Kanton zurückübertragen und dem Finanzvermögen zugeordnet, damit eine Abgabe im Baurecht (vgl. dazu Ziffer 5.3.2) finanziell möglich ist.

## **4.4 Teilbereich W21-25**

Der Teilbereich W21-25 verbleibt in der Zone 5a. Auch die Wohnhäuser Wasserstrasse 21, 23 und 25 sind in ihrem Bestand geschützt. Im Teilbereich W 21-25 soll – weiterhin, aber aufgrund der geänderten Parzellierung nun in Abweichung von der Grundordnung – eine BGF von maximal 2'000 m<sup>2</sup> realisiert werden können. Mit Blick auf einen möglichen Störfall (auf dem Dach des

<sup>2</sup> Medienmitteilung des Regierungsrats vom 11. November 2014.

Fernheizkraftwerks gibt es einen Gasverdichter) müssen bei künftigen Neubauten Massnahmen getroffen werden, um beispielsweise einer Druckwelle Stand halten zu können. Die bestehenden Gebäude unterliegen diesen Auflagen nicht und sind auch insofern in ihrem Bestand geschützt.

Auch der Teilbereich W21-25 steht heute vollumfänglich im Eigentum der IWB. Er soll abparzelliert, an den Kanton zurückübergibt und in das Finanzvermögen überführt werden.

## **5. Erwägungen der Kommission**

### **5.1 Neue Wohnüberbauung (Teilbereich West)**

In der Kommission wurde vereinzelt befürchtet, dass im Teilbereich West ein "Sozialhaus" geplant sei. Tatsächlich sollen in dem Gebäude unter anderem auch Wohnungen für Sozialhilfeempfänger entsprechend § 16 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) zur Verfügung gestellt werden. Diese dienen teilweise als Ersatz für 17 Wohnungen an der Wasserstrasse 21-39, die von der Sozialhilfe Basel-Stadt gemietet wurden und mit der Abgabe der Gebäude im Baurecht an einen privaten Träger nicht mehr als Sozialwohnungen genutzt werden können. Im Variationsverfahren wird sich zeigen, wie die Überbauung mit den unterschiedlichsten Nutzern konkret organisiert werden kann. Jedenfalls will der Kanton als Bauherr (Investition im Finanzvermögen) ein Angebot schaffen, das der freie Markt nicht von sich aus erstellen würde und welches für das Quartier im Sinn einer Durchmischung einen positiven Effekt hat. Die BRK begrüsst diese Absicht.

### **5.2 Schulhausplanung (Teilbereich Ost)**

Während der Kommissionsberatung erläuterte der Regierungsrat an einer Medienkonferenz, dass der Standort des bestehenden Voltaschulhauses nicht weiter ausgebaut werden soll. Für die vom Regierungsrat beabsichtigte künftige Schulhausplanung im St. Johann Quartier mit dem Schulhausneubau auf dem Lysbüchel-Areal liegen die notwendigen referendumsfähigen Grossratsbeschlüsse allerdings noch nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vom Regierungsrat favorisierte Planung nicht realisiert werden kann und sich die weitere Schulhausplanung wiederum auf das Areal VoltaOst konzentriert. Das BVD versicherte der BRK, dass eine solche geänderte Planung aus nutzungsplanerischer Sicht nicht problematisch wäre. Wenn ein Schulhaus auf dem Lysbüchel-Areal nicht realisiert werden könnte, böte sich das Areal VoltaOst nach wie vor für einen Erweiterungsbau an. Die IWB werden nach der Realisierung eines zweiten Holzheizkraftwerks nicht mehr auf den Öltank im Areal VoltaOst angewiesen sein und können mittelfristig auf diesen verzichten. Deshalb ist in Richtung Voltastrasse an der Stelle des Öltanklagers der IWB nach wie vor Spielraum für einen Ausbau in der notwendigen Höhe vorhanden. Ein möglicher Schulhausausbau beschränkt sich nach heutigen Erkenntnissen auf die Fläche des Öltanklagers und allenfalls auf Bereiche des Innenraums der Voltahalle. Ein Abbruch der Wohnhäuser Wasserstrasse 35 und 37 ist deshalb unabhängig von der Schulhausplanung nicht erforderlich (vgl. auch Ziffer 4.3.4). Sollte ein Schulhausneubau realisiert werden, müsste allerdings das Gebäude Wasserstrasse 39 abgerissen werden, um – immer noch beschränkten, aber gegenüber der heutigen Situation deutlich erweiterten – Platz für einen Pausenhof zu schaffen (vgl. zum Erhalt des Wohnhauses Wasserstrasse 39 Ziffer 5.3.2 a.E.). Die BRK konnte sich diesen Überlegungen anschliessen.

### **5.3 Häuser Wasserstrasse 21 bis 39 (Teilbereich Ost, Teilbereich FHKW und Teilbereich W21-25)**

#### **5.3.1 Einzonung**

Während die drei Wohnhäuser Wasserstrasse 21, 23 und 25 zur Zone 5a gehören, sollen die fünf Wohnhäuser Wasserstrasse 31, 33, 35, 37 und 39 in die Zone Nöl integriert werden. In der

Kommission wurde teilweise kritisiert, dass mit der angestrebten, nicht auf Wohnraum ausgerichteten Einzonung der Häuser Wasserstrasse 31 bis 39 in die Zone Nöl, der bestehende Wohnraum nicht optimal entwickelt werden könne, zumal ein Neubau ausgeschlossen bleibt. In der Kommission wurde deshalb die Frage aufgeworfen, ob alle Bereiche, die für das Voltaschulhaus und das Fernheizkraftwerk nicht notwendig sind, der Wohnzone (Zone 5a) zugeordnet werden sollten. Das BVD erläuterte, dass der Regierungsrat mit der beantragten Umzonung die Absicht verfolge, die bestehenden Bauten mit dem sehr günstigen Wohnraum zu erhalten (vgl. zur entsprechenden Absichtserklärung Ziffer 5.3.2). Die Zuweisung zur Zone Nöl sei dafür geeignet: So wird das Grundstück dem Markt entzogen, was Immobilien Basel-Stadt ermöglicht, die bestehenden Wohnhäuser zu günstigen Konditionen im Baurecht abzugeben. Zudem wird so sichergestellt, dass der bestehende günstige Wohnraum nicht durch eine Neuüberbauung mit deutlich höheren Mieten ersetzt wird.

### **5.3.2 Beabsichtigtes Baurechtsverhältnis zwischen dem Kanton und der Wohngenossenschaft Gnischter**

Die BRK liess sich vom Regierungsrat über das geplante Baurechtsverhältnis mit der Wohngenossenschaft Gnischter<sup>3</sup> informieren. Im Zusammenhang mit der Ausgliederung der IWB gingen die Wohnhäuser an der Wasserstrasse formell in das Eigentum der IWB über, welche seit jeher die Verwaltung der Wohnhäuser besorgt hat. Die Wohnhäuser sind für die IWB aber selbstverständlich nicht betriebsnotwendig. Sie werden denn auch heute bereits vom Kanton (Immobilien Basel-Stadt) verwaltet und sollen von der Parzelle der IWB abparzelliert und an den Kanton zurückübertragen werden. Bereits vor dieser geplanten Eigentumsübertragung gaben der Kanton, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, und die Wohngenossenschaft Gnischter im Januar 2012 eine Absichtserklärung über den Abschluss eines Baurechtsvertrags ab. Gemäss dieser Absichtserklärung soll die Wohngenossenschaft Gnischter als Baurechtsnehmerin die Wohnhäuser Wasserstrasse 21 bis 25 und Wasserstrasse 31 bis 39 übernehmen, insoweit als die entsprechende Flächen nicht für eine Erweiterung des Voltaschulhauses und eine Erweiterung oder einen Umbau der Anlagen der IWB benötigt werden. Der Baurechtszins soll die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen. Für die Übernahme der bestehenden Bausubstanz entrichtet die Wohngenossenschaft keine materielle Gegenleistung, da die Gebäude kaum einen Restwert aufweisen. Die Abgabe im Baurecht wurde an die Bedingung geknüpft, dass die Wohnungen ausschliesslich zum Zweck des Erhalts von günstigem Wohnraum vermietet werden. Ferner müssen die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft ihren steuerlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt haben. Das Baurecht soll auf fünfzig Jahre fest abgeschlossen werden; die Wohngenossenschaft erhält zwei Verlängerungsoptionen auf insgesamt weitere fünfzig Jahre. Der Abschluss des Baurechtsvertrags steht unter den Bedingungen, dass das Eigentum an den Häusern von den IWB auf den Kanton übergeht und der Grosse Rat die Widmungen der Wohnhäuser ins Finanzvermögen beschliesst.

Da das Wohnhaus Wasserstrasse 39 allenfalls abgerissen werden muss (vgl. Ziffer 4.3.3), soll es vorerst nicht Gegenstand des Baurechtsvertrags sein. Auf Anfrage der BRK bestätigte das BVD, dass ein Abschluss des Baurechtsvertrags bezüglich der Wohnhäuser Wasserstrasse 31 bis 37 bereits angestrebt wird, bevor die neue Schulhausplanung rechtskräftig beschlossen ist. Selbst wenn auf dem Lysbüchel-Areal kein neues Schulhaus gebaut werden kann, ist auszuschliessen, dass einzelne weitere Wohnhäuser zu Gunsten einer Erweiterung des Voltaschulhauses abgerissen werden müssen. Klarerweise im Baurecht abgegeben werden sollen auch die Wohnhäuser Wasserstrasse 21 bis 25. Die BRK begrüsst das Anliegen des Regierungsrats, entsprechend der Absichtserklärung des Kantons und der Wohngenossenschaft Gnischter möglichst umgehend nach Rechtskraft der Beschlüsse des Grossen Rates zum Ratschlag VoltaOst die Abgabe der Wohnhäuser Wasserstrasse 21 bis 37 im Baurecht anzustreben. Die BRK ist der Ansicht, dass das Wohnhaus Wasserstrasse 39 nicht leichtfertig abgerissen werden darf. Falls sich zeigt, dass

<sup>3</sup> Die im Handelsregister eingetragene Firma der 1979 errichteten Genossenschaft lautet WOHNGENOSSENSCHAFT GNISCHTER. Die Genossenschaft bezweckt die Förderung des Wohnens in gemeinsamer Selbsthilfe und die Hebung des Ansehens von Wohn- und Hausgemeinschaften in der Öffentlichkeit. Zur Erreichung dieses Zwecks will die Genossenschaft Liegenschaften erwerben und bei Bedarf mit möglichst viel Eigenarbeit der Genossenschaftsmitglieder und unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien zweckdienlich umbauen. Sie stellt den Wohn- und Gewerbebereich möglichst preisgünstig den eigenen Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung.



kein zusätzlicher Platzbedarf für ein neues Schulhaus besteht, soll auch das Wohnhaus Wasserstrasse 39 im Baurecht abgegeben werden.

### **5.3.3 Keine weitere Bebauungsmöglichkeit an der Wasserstrasse**

Zwischen den Häusern Wasserstrasse 25 und 31 befindet sich heute eine grosse Baulücke, die sich auf dem Teilbereich FHKW befindet. Die BRK liess sich informieren, dass eine Bebauung dieser Lücke nicht möglich ist, da sie der Erschliessung des Fernheizkraftwerks dient. Eine Erschliessung über die Voltastrasse kann schon aufgrund der Grösse der Fahrzeuge der Zulieferer nicht über die Voltastrasse her erfolgen, da dies zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssituation führen würde (Tram, Nationalstrasse). Die BRK nimmt dies zur Kenntnis. Sie erwartet, dass der Regierungsrat die grundsätzlich sinnvolle Bebauung mit Wohnliegenschaften erneut prüft, sollten die IWB das Teilbereich FHKW dereinst anders nutzen und die Lücke zur Erschliessung möglicherweise nicht mehr notwendig sein.

### **5.3.4 Klärung der Systematik des Bebauungsplans betreffend die Wohnhäuser an der Wasserstrasse**

Die Wohnhäuser Wasserstrasse 31 bis 37 liegen teils im Teilbereich Ost und teils im Teilbereich FHKW, was das Verständnis des Bebauungsplans (und wohl auch dieses Berichts) bedauerlicherweise erschwert. Inhaltlich sollen für die Wohnhäuser Wasserstrasse 31 bis 37 die gleichen Regelungen gelten: Sie liegen in der Zone Nöl, geniessen Bestandesschutz, gehören nicht mehr den IWB, sondern sind im Finanzvermögen des Kantons und sollen im Baurecht abgegeben werden. Ohne die Teilbereiche gemäss Bebauungsplan komplett umzustellen, lässt sich kaum eine systematisch befriedigende Lösung für diesen formellen Aspekt finden. Der BRK erscheint es am sinnvollsten und klarsten, in den Bestimmungen zu beiden Teilbereichen den Bestandesschutz für die im jeweiligen Teilbereich liegenden Wohnhäuser ausdrücklich aufzuführen (bis anhin finden sich diese Bestimmungen nur für den Teilbereich Ost, beziehen sich dort aber ausdrücklich auch auf die Wohnhäuser 31 und 33, die sich im Teilbereich FHKW befinden).

Die BRK beantragt dem Grossen Rat deshalb, Ziff. 2.2. (Teilbereich FHKW) des Bebauungsplans mit einem zweiten Absatz wie folgt zu ergänzen:

"Für die bestehende Wohnnutzung an der Wasserstrasse 31 und 33 gelten die Vorschriften über den Bestandesschutz gemäss Bau- und Planungsgesetz sinngemäss. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Variationsverfahren durchzuführen."

### **5.3.5 Klärung des Umfangs des Bestandesschutzes zur Sicherung der weiteren Entwicklung der Wohnhäuser**

Wesentliches Element des Bebauungsplans ist, dass dieser die nicht zonenkonforme bestehende Wohnnutzung in der Zone Nöl weiterhin ermöglicht. Die Wohnnutzung genießt Bestandesschutz. Da das Eigentum an den Häusern gestützt auf den beabsichtigten, für fünfzig Jahre fest abgeschlossenen Baurechtsvertrag auf die Wohngenossenschaft Gnischer übergehen soll, ist davon auszugehen, dass der Bestandesschutz langfristig in Anspruch genommen wird. Der BRK ist es wichtig, dass während dieser Zeit eine Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnhäuser entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Baurechtsnehmerin möglich bleibt. Auch eine nochmals erweiterte Wohnnutzung nach einer Sanierung soll nach der – vom Regierungsrat geteilten – Auffassung der BRK zulässig sein. Mit einem Verweis auf das BPG soll dieses Verständnis eines erweiterten Bestandesschutzes im Bebauungsplan festgehalten werden. Der Verweis bezieht sich namentlich auf § 77 Abs. 3 BPG, der Erweiterungen, Umbauten und andere Nutzungen von Gebäuden ermöglicht („*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.*“). Bei der Zone Nöl handelt es sich um eine Bauzone, in der mit dem Bebauungsplan eine Wohnnut-

zung ermöglicht wird, und auch eine nach einer möglichen Sanierung nochmals erweiterte Wohnnutzung würde nicht stärker vom geltenden Recht abweichen und schon gar nicht gegen öffentliche Interessen verstossen. Der Verweis im Bebauungsplan auf die sinngemässe Anwendung des BPG ist also im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes zu verstehen, der eine sinnvolle Weiterentwicklung der Liegenschaften zu Wohnzwecken während der Dauer des angestrebten Baurechts ermöglicht. Konkret soll Ziffer 2.3 Absatz 2 (Teilbereich Ost) des Bebauungsplans angepasst werden (zur analogen Anpassung von Ziffer 2.2 vgl. Ziffer 5.3.4):

„f. Die bestehende Wohnnutzung ist in ihrem Bestand geschützt. Für die bestehende Wohnnutzung an der Wasserstrasse 35 und 37 gelten die Vorschriften über den Bestandsschutz gemäss Bau- und Planungsgesetz sinngemäss. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Varianzverfahren durchzuführen.“

#### **5.4 Mögliche Abspaltung einzelner Elemente des Bebauungsplans**

In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, ob angesichts der bereits aussergewöhnlich langen Bearbeitungsdauer des Ratschlags nicht noch weiter zugewartet werden soll, bis insbesondere für das Voltaschulhaus und das Fernheizkraftwerk Planungsklarheit besteht.

Das BVD betonte, dass der Regierungsrat gerade für den Teilbereich West möglichst schnell die Realisierung der – unbestrittenen – neuen Wohnnutzung angehen will. Im Übrigen seien der Bebauungsplan und die Zonenzuordnung offen genug ausgestaltet, dass die jetzt beschlussfertigen Massnahmen kein Hemmschuh für eine künftige Entwicklung seien und trotz der Sistierungen und der noch offenen Aspekte nicht im Widerspruch zum aktuellen Wissensstand stünden. Dem Regierungsrat wäre es im Fall einer Rückweisung durch den Grossen Rat kaum möglich, kurzfristig eine neue Planung vorzulegen. Ein Aufschub der Grossratsbeschlüsse wäre zudem höchstens bezüglich der Frage der Häuser der Wasserstrasse klärend. Die im Ratschlag aus dem Jahr 2012 aufgeführten und seither verworfenen Entwicklungen prägten den Beschlussantrag materiell kaum. Ein neuer Beschlussantrag nach einer Rückweisung brächte deshalb keine massgeblichen materiellen Änderungen. Eine Mehrheit der BRK wollte eine weitere zeitliche Verzögerung vermeiden. Entscheidend erscheint der BRK, dass der Grosse Rat gestützt auf die in diesem Bericht dargelegten geänderten Absichten des Regierungsrats und zusätzlichen Erwägungen der BRK den Beschlussantrag würdigen kann. Die BRK lehnte einen *Rückweisungsantrag* mit 10 zu 1 Stimmen bei 1 Enthaltung ab.

Man darf sich aber mit Fug fragen, ob der Teilbereich West nicht schon vor einigen Jahren mit einem separaten Ratschlag hätte behandelt werden können. Die heutige – relative – Dringlichkeit dieses Vorhabens wurde einzig durch die Unsicherheiten über die Nutzung der anderen Teilgebiete verursacht. Aus Sicht des Grossen Rates darf man sich weiter fragen, ob der Regierungsrat die neuen Entwicklungen sinnvollerweise von sich aus in einem Ergänzungsratschlag hätte darstellen können. In der Beratung der BRK zeigte sich, dass die Arbeit für ein Milizparlament eine kaum noch tragbare Komplexität erreicht, wenn es gestützt auf nicht mehr aktuelle schriftliche Grundlagen zu beschliessen hat.

#### **5.5 Interessenabwägung gemäss ISOS**

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Es bietet Planungsfachleuten, Denkmalpflegeorganen und politischen Instanzen eine Entscheidungshilfe. Für die Erfüllung kantonaler Aufgaben hat das ISOS in Basel-Stadt keine direkte rechtliche Wirkung. Den Schutzanliegen des ISOS ist aber bei der Erfüllung kantonaler Aufgaben, die das Ortsbild betreffen, Rechnung zu tragen (z. B. Zonenplan, Bebauungsplan). Die Schutzanliegen müssen im Rahmen von Interessenabwägungen bei kantonalen Planungen mit einfließen; ein Abweichen

von den Schutzanliegen muss durch überwiegende entgegenstehende Interessen begründet sein.

Da das ISOS zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Ratschlags VoltaOst noch nicht vorlag, übernimmt die Bau- und Raumplanungskommission die Interessenabwägung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen:

Auf dem Areal VoltaOst werden im ISOS verschiedene Einzelgebäude hervorgehoben. Davon bezeichnet das ISOS zwei mit dem Erhaltungsziel A (integrales Erhalten der Substanz):

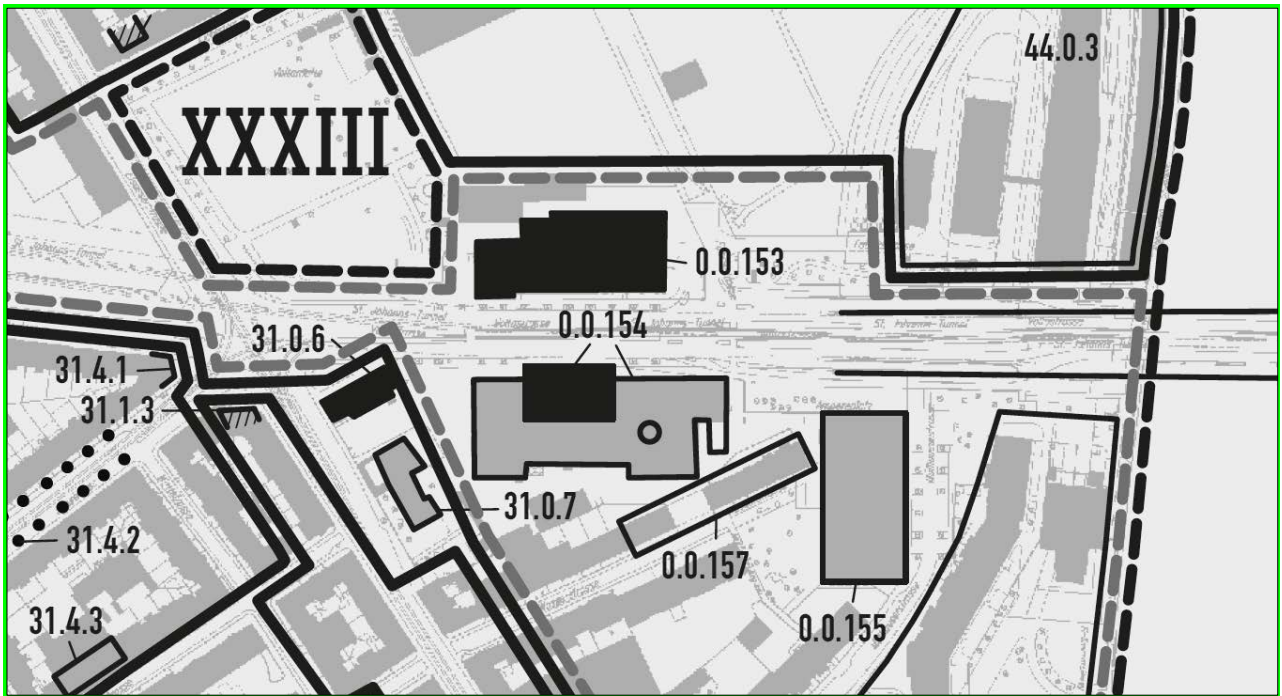


Abb. 2: Auszug aus dem Aufnahmeplan. Quelle: ISOS

- 0.0.154 Elektrizitätswerk, Kernbau von 1899 im Stil des Historismus, mehrfach erweitert; Hochkamin von aussergewöhnlicher Dicke aus Sichtbeton, mit grosser Fernwirkung
- 31.0.6 Fünfgeschossiger Wohnblock mit Postbüro am Voltaplatz, vor 1955, charakteristischer Bau der Zeit um 1950, dank abgewinkelter Stellung platzbildend

Das Elektrizitätswerk ist nicht von den vorliegenden Planungsmassnahmen betroffen.

Das 1948/1949 nach Plänen des Basler Architekten Peter Sarasin errichtete Wohngebäude an der Ecke Voltastrasse / Elsässerstrasse soll dagegen durch einen Neubau ersetzt werden.

Dem Erhalt des Gebäudes, das vor allem wegen seiner platzbildenden Stellung hervorgehoben wird, stehen gewichtige Interessen entgegen. Zunächst wird dem Gebäude kein nennenswerter denkmalpflegerischer Wert beigemessen. In den vergangenen Jahren ist das Gebäude hinsichtlich seines Denkmalwerts beurteilt worden. Sowohl bei der Inventarisierung des Quartiers St. Johann (2002) wie auch bei der spezifischen Betrachtung der Nachkriegsmoderne (Inventar 1940-1970) von Grossbasel-West (2008) ist es aus denkmalpflegerischer Sicht nicht als potentielles Schutzobjekt eingestuft worden. Diese Beurteilung gilt für die kantonale Denkmalpflege nach wie vor.

Weiter steht das Eckgebäude einer haushälterischen Nutzung des Grundstücks und der inneren Verdichtung entgegen. Es eignet sich als Einzelgebäude nicht, in eine dichtere Bebauung integriert zu werden. Das Grundstück liegt an einer ausgezeichnet erschlossenen Lage und ist im

Vergleich zum nahen Umfeld sehr locker bebaut. Mit Blick auf den heute noch von den IWB genutzten Parkplatz steht das Gebäude einer dichteren, städtebaulich besseren Ausnutzung entgegen. Ferner ist die Bausubstanz in einem schlechten Zustand. Eine Totalsanierung wäre zwingend. Das Gebäude entfaltet, trotz seiner platzbildenden Stellung, keine belebende Wirkung auf den Platz und enthält keine belebenden Nutzungen.

Aus diesen Gründen überwiegen aus Sicht des Regierungsrats und der BRK die Interessen an einem Abriss des Gebäudes die Interessen an dessen Erhalt wesentlich.

## **6. Antrag**

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 12 Stimmen bei 1 Enthaltung und ohne Gegenstimme, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die BRK hat diesen Bericht am 6. Februar 2015 mit 9 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

**Beilage**  
Entwurf Grossratsbeschluss

# Grossratsbeschluss

betreffend

## VoltaOst

**Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung des Wohnflächenanteils, Abweisung einer Einsprache sowie Umwidmungen im Bereich Elsässerstrasse, Voltastrasse, Mülhauserstrasse und Wasserstrasse (Areal VoltaOst)**

(vom [...])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>4</sup> und §§ 22 und 33 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997<sup>5</sup> sowie nach Einsicht in den Ratschlag Nr.12.0622.01 vom 8. Mai 2012 und in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.0622.02 vom 6. Februar 2015, beschliesst:

### I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'584 des Planungsamtes vom 23.9.2011 wird verbindlich erklärt.

### II. Wohnanteilplan

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'588 des Planungsamtes vom 23.9.2011 wird verbindlich erklärt.

### III. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'585 des Planungsamtes vom 23.9.2011 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

#### 2.1. Teilbereich West

- a. Im Teilbereich West darf zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, von der zulässigen Gebäudehöhe, der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe und von der Baulinie abgewichen werden.
- b. Im Teilbereich West sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sind, wenn keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, im Erdgeschoss anzuordnen. Es ist ein Mindestwohnanteil von 60% einzuhalten.
- c. In den im Plan senkrecht schraffierten Bereichen kann der Regierungsrat zur Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, die Zonengrenze entsprechend den neu festzusetzenden Bau- und Strassenlinie anpassen.

#### 2.2. Teilbereich FHKW

- d. Im Teilbereich Fernheizkraftwerk sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Für die bestehende Wohnnutzung an der Wasserstrasse 31 und 33 gelten die Vorschriften über den Bestandesschutz gemäss Bau- und Planungsgesetz sinngemäss. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Varianzverfahren durchzuführen.

---

<sup>4</sup> SG 730.100.

<sup>5</sup> SG 610.100.

### 2.3. Teilbereich Ost

- e. Im Teilbereich Ost sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Bildung und Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzungen nicht beeinträchtigen. Die Qualität der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen.
- f. Für die bestehende Wohnnutzung an der Wasserstrasse 35 und 37 gelten die Vorschriften über den Bestandesschutz gemäss Bau- und Planungsgesetz sinngemäss. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Varianzverfahren durchzuführen.

### 2.4. Teilbereich W21-25

- g. Im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 kann in Abweichung von der Grundordnung eine BGF von maximal 2'000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Bebauung muss keinen Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, als Ergebnis eines Varianzverfahrens, darf von der zulässigen Gebäudehöhe und Geschoszahl abgewichen werden. Neubauten im Teilbereich Fernheizkraftwerk müssen gegen die Gebäude im Teilbereich Wasserstrasse 21-25 einen Lichteinfallswinkel von 60° einhalten.

### 2.5. Störfall

- h. Die Zuordnung von Nutzungen und die Ausführung von baulichen Massnahmen und technischen Einrichtungen in den Teilbereichen Ost und Wasserstrasse 21-25 haben so zu erfolgen, dass ein angemessener Schutz vor Störfalleinwirkungen durch das Fernheizkraftwerk gewährleistet ist. Die Massnahmen zum Schutz sind im Baubewilligungsverfahren jeweils zu dokumentieren.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

## IV. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 12.0622.01 in den Kapiteln 8.2/8.3 aufgeführte Einsprache wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## V. Umwidmungen

Die Überführung der Fläche A, haltend 3'978 m<sup>2</sup>, sowie der Fläche B1, haltend 620.5, gemäss den Plänen Nr. 13'638 und Nr. 13'639 des Planungsamtes vom 13. Februar 2012 ins Finanzvermögen wird genehmigt.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, die in den Plänen Nr. 13'638 und Nr. 13'639 des Planungsamtes vom 13. Februar 2012 dargestellten Flächen (Parzelle 2723) für die Schulerweiterung der Primarschule Volta in Abhängigkeit vom Standortentscheid (Varianten 1 oder 2) ins Verwaltungsvermögen, bzw. die dem Wohnen dienenden Flächen (Parzelle B2) ins Finanzvermögen zu überführen.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf der in den Plänen Nr. 13'638 und Nr. 13'639 des Planungsamtes vom 13. Februar 2012 dargestellten zukünftigen Allmendflächen entlang der Voltastrasse unterirdische Überbaurechte zu Gunsten der Parzelle 791 in Sektion 1 des Grundbuchs der Stadt Basel zu errichten.

## VI. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Dem Einsprecher ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist dem Einsprecher eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass seine Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.