

„Areal Musik-Akademie“

Öffentliche Planaufgabe
vom 19. November 2025 –
19. Dezember 2025

Aufgabegegenstand

Inhalt

- Rechtsmittelbelehrung
- Beschlussentwurf
- Bebauungsplan
- Wohnanteilplan

Auskunft:

Tanja Ulaga, 061 267 69 58, tanja.ulaga@bs.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegenden Planentwürfe und die Planungszone kann gemäss § 110 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) bis **Freitag, 19. Dezember 2025** bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel von den Berechtigten schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Vorhaben beanstandet wird. Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann Änderungen anregen.

Einsprachen können an betroffene Dritte weitergegeben werden, deren rechtliche oder tatsächliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt sein könnten.



Beschlussentwurf

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans und Änderung des Wohnanteils im Bereich Leonhardsgraben / Leonhardsstrasse / Steinengraben (Parzellen 0298, 0299, 1275, 0292 sowie die Baurechtsparzelle 5474 der Sektion II des Grundbuches der Stadt Basel) (Areal Musik-Akademie)

Vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'528a und Nr. 14'528b vom 13.11.2025 von Städtebau & Architektur wird verbindlich erklärt.
2. In Ergänzung/Abweichung zu den gültigen Zonenvorschriften gelten die folgenden Vorschriften des Bebauungsplans:

2.1. Allgemeines

- 2.1.1. Auf dem Areal der Musik-Akademie zulässig sind Nutzungen, die dem Bereich der Bildung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen, die der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.
- 2.1.2. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität sind Neubauten sowie wesentliche bauliche Änderungen gestützt auf Varianzverfahren zu entwickeln.

2.2. Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

- a) Dachgeschosse sind nicht zulässig.
- b) Unterirdische Geschosse werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Als Untergeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante nicht mehr als 1.50 m über den definierten Messpunkten gemäss lit. g, j und k liegen.
- c) Ausserhalb der Baufelder sind Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Abstellplätze für Velos und Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Sie müssen sich gut in die Freiraumgestaltung des Areals einfügen.

¹ SG 730.100

- d) Innerhalb des Bebauungsplanperimeters darf vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden.
- e) Innerhalb des Bebauungsplanperimeters müssen keine Lichteinfallswinkel eingehalten werden. Gegenüber Nachbarparzellen darf der Lichteinfallswinkel durch Bauten, die innerhalb von Baufeldern zulässig sind, unterschritten werden, sofern der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall auf bestehende Gebäude gewahrt bleibt.
- f) Gebäudewände mit einem Grenzabstand von weniger als 3.50 m dürfen Fenster haben.

2.2.1. Baufeld 1

- g) Im Baufeld 1 darf ein Gebäude erstellt werden, welches die maximale Wandhöhe von 30 m bei einer Höhe des Messpunkts von 273.70 m ü. M. nicht überschreitet. Die zulässige Bruttogeschossfläche und Anzahl Vollgeschosse sind frei. Gegenüber der Parzelle 2/5549 (Steinengraben 25) darf vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden.
- h) Das Baufeld darf seitlich durch Fenster und deren Bauteile sowie punktuell durch Stützbauwerke überschritten werden.
- i) Das Erdgeschoss ist weitgehend als seitlich offener und in seiner lichten Höhe grosszügiger Aussenraum auszubilden.

2.2.2. Baufeld 2

- j) Im Baufeld 2 darf das bestehende Gebäude seitlich erweitert und um zwei Geschosse aufgestockt werden, wobei die zulässige Bruttogeschossfläche des obersten Geschosses gesamthaft maximal 530 m² beträgt. Die Gestaltung der neuen Geschosse muss sich in den Kontext der benachbarten Häuserzeile einordnen. Die Wandhöhe darf 19.80 m ab einer Höhe des Messpunkts von 273.00 m ü. M. nicht überschreiten.

2.2.3. Baufeld 3

- k) Im Baufeld 3 darf ein Gebäude erstellt werden, welches die maximale Wandhöhe von 21 m bei einer Höhe des Messpunkts von 273.90 m ü. M. nicht überschreitet. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt maximal 3'600 m². Die Anzahl Vollgeschosse ist frei. Gegenüber der Nachbarparzelle 2/0762 darf vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden.
- l) Im schraffierten Bereich darf ein Gebäudeteil mit zwei Vollgeschossen erstellt werden.
- m) Geringfügige Abweichungen vom Baufeld 3 sind möglich.

2.3. Grün- und Freiräume sowie Baumersatz

- n) Der Aussenraum ist hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung nach ökologischen und stadtklimatischen Kriterien und entsprechend seinem historischen Wert hochwertig zu gestalten. Mit dem ersten Baugesuch zu den Baufeldern 1 bis 3 ist ein arealübergreifendes Grün- und Freiraumkonzept einzureichen, welches auch die Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt und das Baumschutzkonzept sowie den Baumersatz aufzeigt. Bäume sind auf nicht unterbauten Flächen zu ersetzen. Im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs ist die bauliche Umsetzung der im Grün- und Freiraumkonzept definierten Massnahmen darzulegen.

- o) Solange Baufeld 3 nicht entwickelt wird, gilt:
 - Mindestens 40% der Bebauungsplanperimeter-Fläche hinter der Baulinie muss Freifläche sein.
 - Mindestens 20% der Bebauungsplanperimeter-Fläche hinter der Baulinie ist als Grünfläche anzulegen.
- p) Bei einer Entwicklung im Baufeld 3 gilt:
 - Mindestens 45% der Bebauungsplanperimeter-Fläche hinter der Baulinie muss Freifläche sein.
 - Mindestens 25% der Bebauungsplanperimeter-Fläche hinter der Baulinie ist als Grünfläche anzulegen.
- q) Unterhalb von Frei- und Grünflächen sind auf ein notwendiges Minimum reduzierte Unterbauungen möglich. Im Bereich des Gartens der Parzelle 2/1275 sind Unterbauungen mit einer Erdschicht von mindestens 150 cm zu überdecken.

2.4. Mobilität

- r) Zur Berechnung der notwendigen Veloabstellplätze für die Nutzung der Musik-Akademie werden in Anlehnung an die VSS Norm 40 065 folgende Faktoren festgelegt:
 - Für Mitarbeitende: 2 Veloparkplätze pro 10 Arbeitsplätze
 - Für Schülerinnen und Schüler / Studierende: 4 Veloparkplätze pro 10 Personen
 - Für Konzertbesuchende: 1 Veloparkplatz pro 10 Sitzplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind 2/3 der berechneten Veloabstellplätze auszuweisen und mit dem Grün- und Freiraumkonzept gem. lit. n abzustimmen. Eine etappierte Realisierung gemäss Ziffer 18 VSS 40 065 ist zulässig. Hierbei müssen 2/3 der errechneten Veloabstellplätze im Zuge der Baumassnahmen realisiert werden. Nach Inbetriebnahme ist anhand einer Auslastungserhebung der tatsächliche Bedarf zu bestimmen und gegebenenfalls nachzurüsten.

- s) Es sind drei Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr zulässig.
- t) Anlieferung und Rettung für Baufeld 1 haben über die Parzelle 2/1275 (Steinengraben 21) zu erfolgen.

2.5. Energie und Treibhausgasemissionen

- u) Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Bauten in den Baufeldern 1 bis 3 haben ressourcenschonend und energieeffizient zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist konzeptionell aufzuzeigen, wie die grauen Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden und wie die Energieversorgung bis 2037 (bzw. bis für 2030 Bauten des Verwaltungsvermögens) CO₂-neutral erfolgt.

- 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Änderung des Wohnanteilsplans

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14'530 vom 25.09.2025 von Städtebau & Architektur wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

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

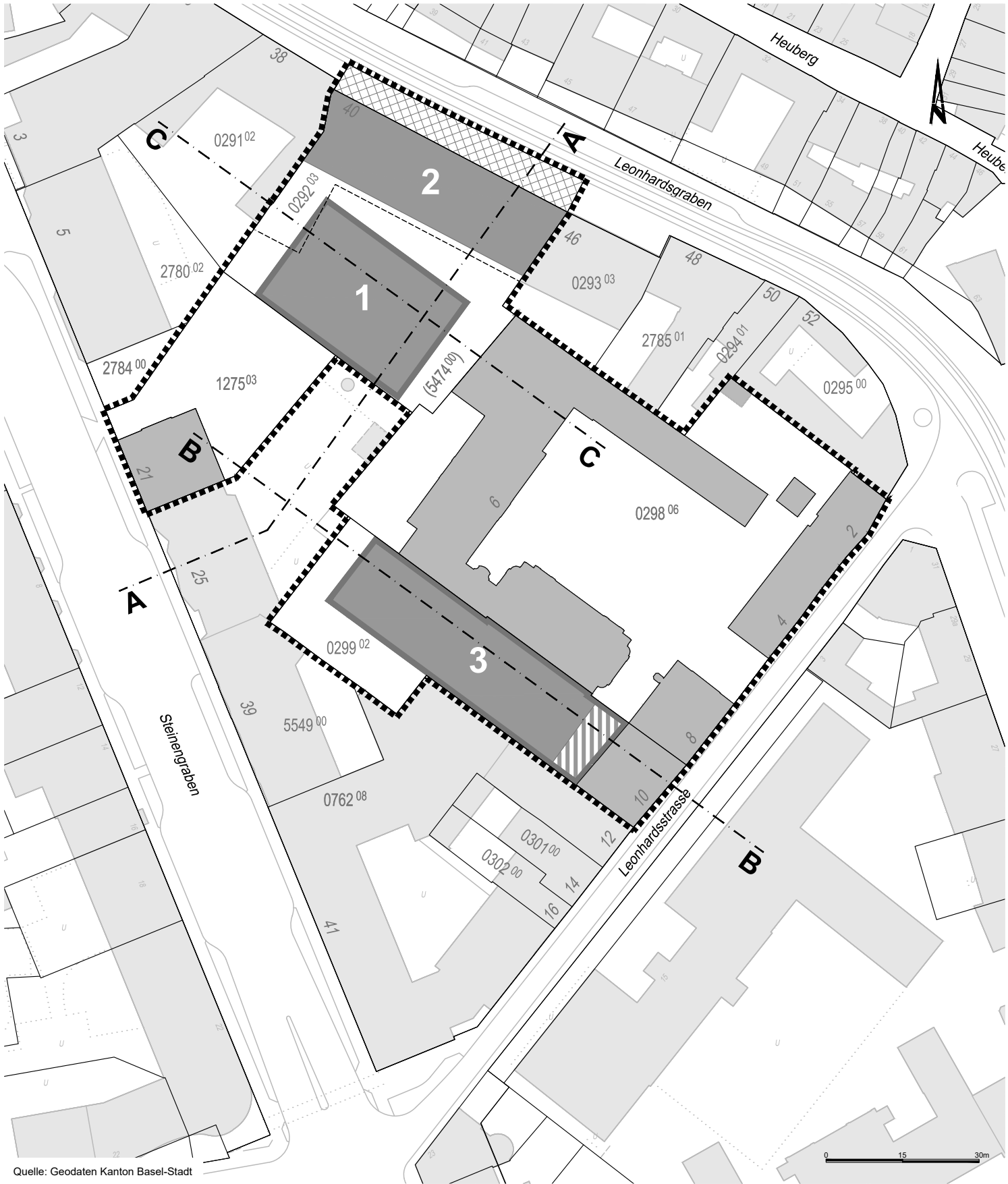
Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle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

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: <http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>



Legende

Festsetzungen

- Planungsperimeter**
- 1** Baufeld 1
- 2** Baufeld 2
- 3** Baufeld 3

orientierender Inhalt

- Parzellengrenze
- 0298 06 Parzellennummer
- Baurechtsparzelle
- (5474 00) Baurechtsparzellennummer
- Bestehende Gebäude innerhalb Planungsperimeter
- Bestehende Gebäude ausserhalb Planungsperimeter
- Koordinationsbereich Anpassung Tramhaltestelle Musik-Akademie



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Städtebau

Auflageplan

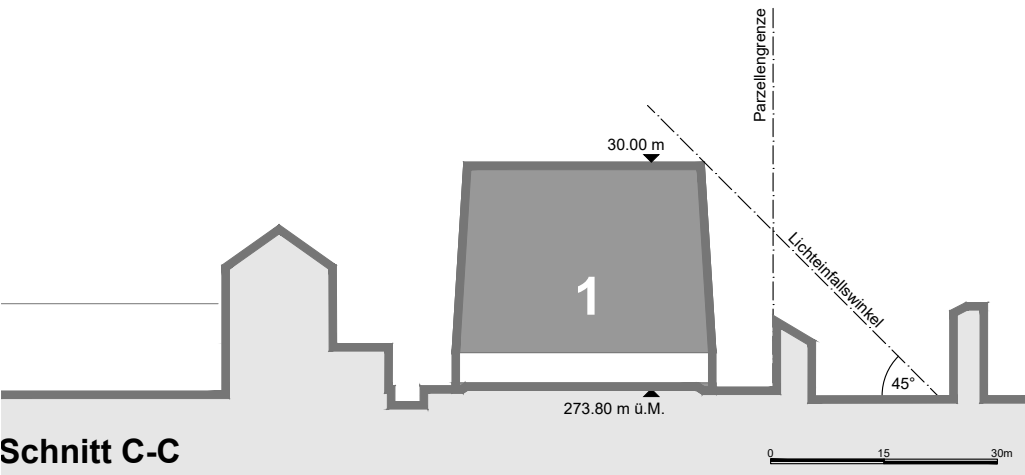
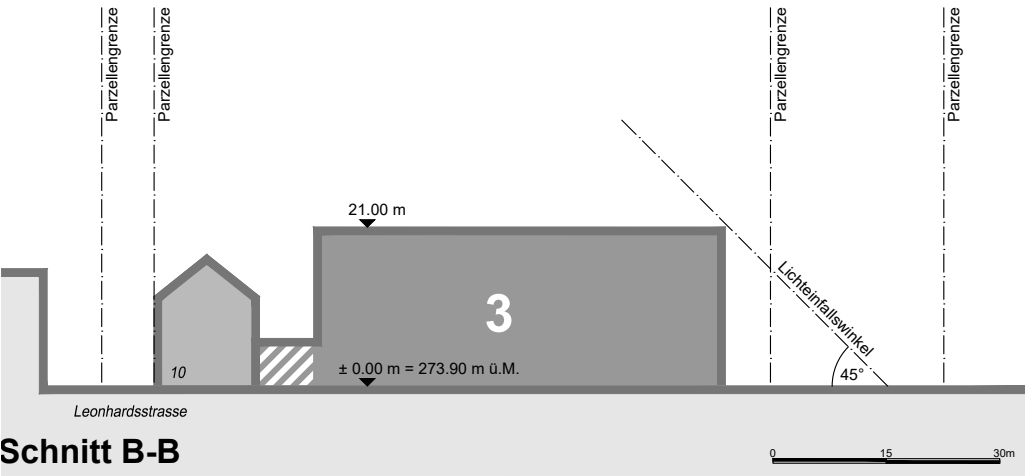
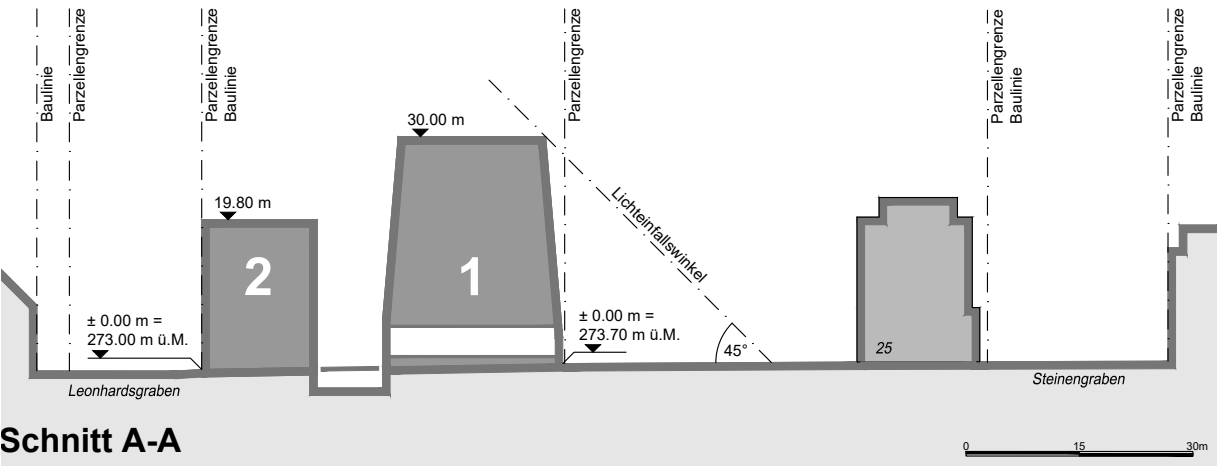
19.11.2025 - 19.12.2025

Musik-Akademie

Bebauungsplan

Situation

Datum	25.09.2025
Revision	13.11.2025
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleitung	rgu / tu
Planerstellung	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'528a



Legende

Festsetzungen

- 1 Baufeld 1
- 2 Baufeld 2
- 3 Baufeld 3

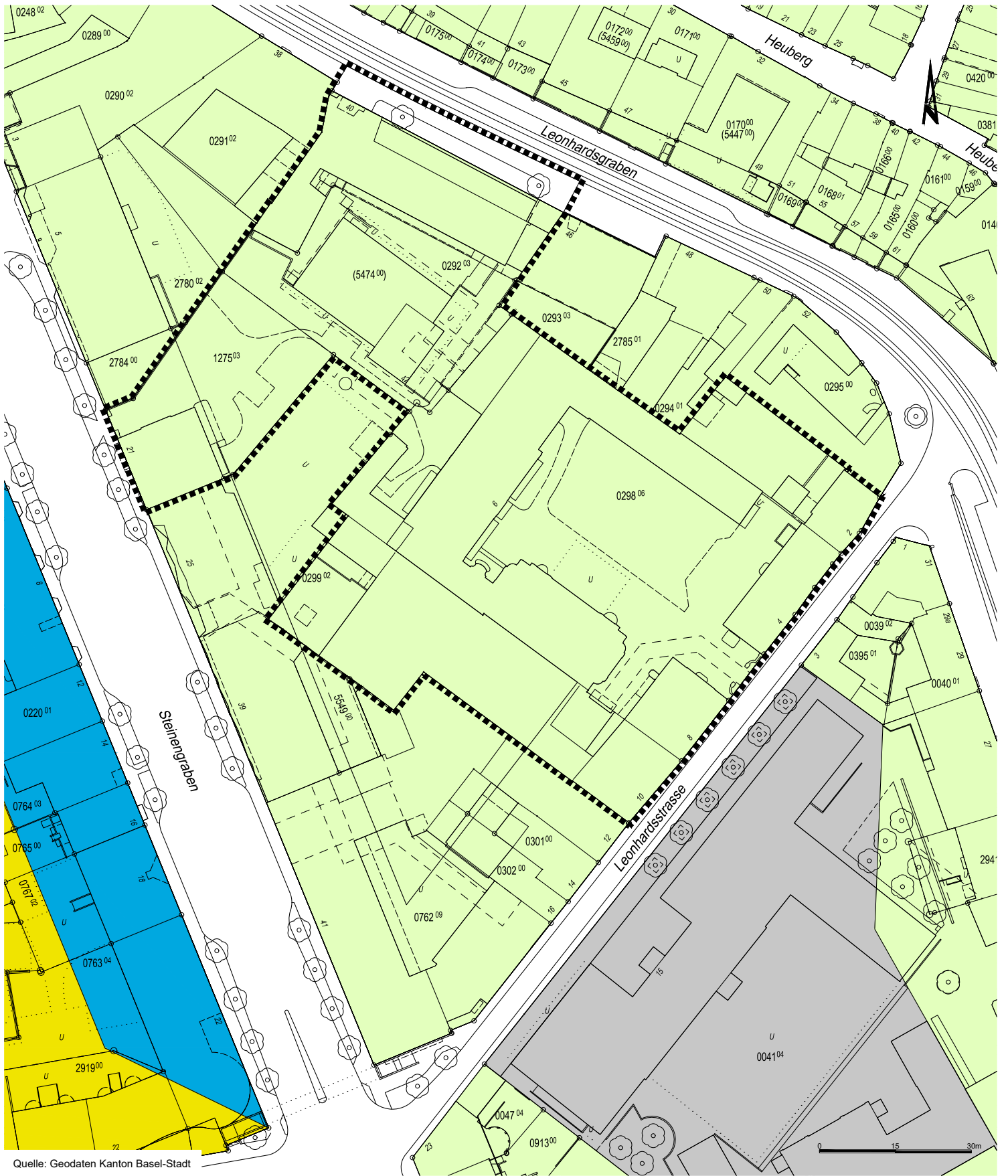
orientierender Inhalt

- Bestehende Gebäude innerhalb Planungsperimeter
- Bestehende Gebäude ausserhalb Planungsperimeter

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

Auflageplan
19.11.2025 - 19.12.2025

Musik-Akademie Bebauungsplan Schnitte	Datum	25.09.2025
	Revision	13.11.2025
	Format	A4
	Massstab	1:1'000
	Projektleitung	rgu / tu
	Planerstellung	bö
	Archiv-Nr.	
Plan Nr.		14'528b



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Städtebau

■■■■ Planungsperimeter

■ max. 2 Arbeitsgeschosse

■ max. 4 Arbeitsgeschosse

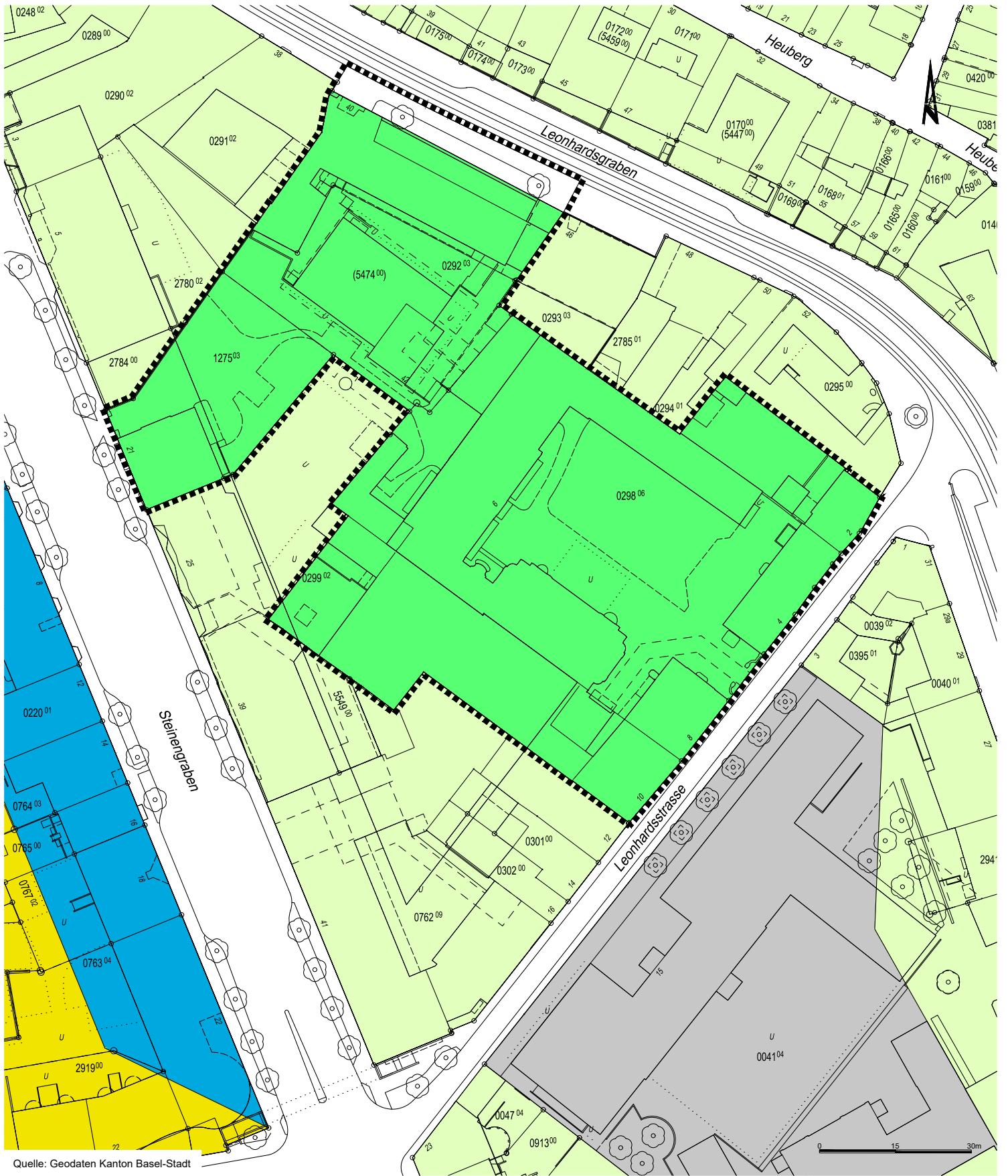
■ Innerstadt (bestehendes Mischverhältnis erhalten)

■ keine Aussage

Musik-Akademie

Wohnanteiländerungsplan Bestehender Wohnanteil

Datum	25.09.2025
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleitung	rgu / tu
Planerstellung	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'529



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter

max. 2 Arbeitsgeschosse

max. 4 Arbeitsgeschosse

Innerstadt (bestehendes Mischverhältnis erhalten)

keine Aussage

Hinweis auf Bebauungspläne



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Städtebau

Auflageplan

19.11.2025 - 19.12.2025

Musik-Akademie

**Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil**

Datum	25.09.2025
Revision	
Format	A4
Massstab	1:1'000
Projektleitung	rgu / tu
Planerstellung	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'530