



An den Grossen Rat

00.0000.00
00.0000.00

00.0000.00

BVD/P[Präsidentialnummer eingeben]

Basel, [Datum eingeben]

Regierungsratsbeschluss vom [Datum eingeben]

Ratschlag „Vereinfachung und Liberalisierung der Blockrandvorschriften zur Förderung der inneren Verdichtung“

Änderung des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 (SG 730.100)

ENTWURF Zur öffentlichen Vernehmlassung

Inhalt

1. Begehren	3
2. Das Wichtigste in Kürze	3
3. Grundkonzeption des Blockrands im Kanton Basel-Stadt	4
4. Lockerung des Lichteinfallswinkels strassenseitig	4
4.1 Der Lichteinfallswinkel im BPG	6
4.2 Änderungsbedarf im Bau- und Planungsgesetz	6
4.3 Auswirkung der Lockerung.....	7
5. Stärkung des Blockrands durch minimale Bautiefe von 12 m	8
5.1 Änderungsbedarf im BPG	9
5.2 Auswirkung der minimalen Blockrandtiefe von 12 m	10
6. Präzisierung der zulässigen Dachgeschosse	12
6.1 Zweites Dachgeschoss in den Zone 5 und 6	12
6.2 Dachgeschosse in den Zone 2 und 2a	13
6.3 Dachgeschosse ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 4 und 5a	13
7. Weitere Anpassungen des BPG	14
7.1 Lockerung des minimalen Baulinienabstands von 12 m.....	14
7.2 Flexibilisierung der Gestaltung von Erkern	15
8. Auswirkungen auf das Stadtklima	16
9. Konkrete Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes	17
10. Ergebnisse der öffentlichen Vernehmlassung	23
11. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	23
12. Antrag	23

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die vorliegenden Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) zu genehmigen. Der strassenseitige Lichteinfall soll gelockert und die minimal zulässige Bautiefe im Blockrand auf 12 m angehoben werden. Damit sollen die baurechtlichen Regeln vereinfacht und gelockert werden. In der Stadt kann so die bauliche Verdichtung nach innen, z. B. durch eine bessere Nutzung der Dachgeschosse, gefördert und der Blockrand als Bebauungstypologie gestärkt werden.

Darüber hinaus sollen mit diesem Ratschlag weitere Anpassungen am Bau- und Planungsgesetz vorgenommen werden, die mit den vorliegenden Änderungen in einem Zusammenhang stehen. Insbesondere soll die Anzahl der Dachgeschosse neu differenziert geregelt werden.

2. Das Wichtigste in Kürze

Die Siedlungsentwicklung auf dem Gebiet des Kantons Basel-Stadt folgt der Strategie der „Siedlungsentwicklung nach innen“¹. Mit der Verdichtung nach innen sollen ungenutzte bauliche Potenziale aktiviert und damit der Druck auf unbebautes Land reduziert werden. Ziel ist ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden.

Auch bei der 2020 abgeschlossenen basel-städtischen Zonenplanrevision wird der Fokus auf die Verdichtung nach innen gerichtet. So wird die Innenentwicklung angesichts der anhaltenden Flächenknappheit bei Wohn-, Arbeits- und anderen Nutzungen als Kernauftrag der Nutzungsplanung gesehen. Die damit angestrebte Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen im Kern der Agglomeration entlastet nicht nur den Wohnungsmarkt, sondern leistet auch einen Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen Pendlerverkehr.

Mit der Zonenplanrevision wird die Innenverdichtung auf verschiedenen Ebenen mit unterschiedlichen Massnahmen angepackt. Nebst der Erweiterung des Stadtgebiets durch Einzonungen im Sinne einer regionalen „Innenverdichtung“, werden mit Aufzonungen (z.B. im Lehenmattquartier), einzelfallweisen Arealentwicklungen (z.B. Stadtrandentwicklung Nord-West) und Bereinigungen (z.B. Ersatz Bebauungsplan Nr. 130 durch Zone 5) bauliche Potenziale geschaffen oder aktiviert.

Die verschiedenen Wege zur inneren Verdichtung müssen nebeneinander verfolgt werden. Sie ergänzen sich und können nur gemeinsam einen ausgewogenen Beitrag zur Verdichtung nach innen leisten. Ein weiteres Potenzial für Bauen im bebauten Gebiet kann durch baurechtliche Erleichterungen bzw. durch die Reduktion von Regeln realisiert werden, so dass im Neubau mehr Nutzfläche und im Ausbau z.B. vermehrt Aufstockungen oder Dachausbauten möglich werden. Im 2016 beispielsweise hat der Regierungsrat dem Grossen Rat zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse eine Anpassung des Bau- und Planungsgesetzes beantragt.

Mit der vorliegenden Gesetzesänderung soll der Blockrand als vorherrschende Bebauungstypologie in der Kernstadt gestärkt und durch eine Vereinfachung der baurechtlichen Regeln die Erneuerung und Verdichtung im Inneren des Siedlungsgebiets gefördert werden. Dazu soll der strassenseitige Lichteinfallswinkel gelockert (Kapitel 4) und die minimale Bautiefe im Blockrand von 10 m auf 12 m vergrössert werden (Kapitel 5).

Die Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften, die der Grosse Rat im Januar 2017 beschlossen hatte², verfolgte dasselbe Ziel. In der kurzen Zeit seit der Revision hat sich gezeigt, dass die Liberalisierung nicht überall die gewünschten Effekte erzielte. Insbesondere in der Gemeinde Riehen, in der grosse Gebiete den Zonen 2a und 2 zugewiesen sind (keine klassische Blockrandstruktur), führt das zweite zulässige Dachgeschoss zu unerwünschten Resultaten, z.B. eine vier- bis fünfgeschossige Erscheinung in einer zweigeschossigen Zone. Und in den Zo-

¹ Gemäss dem Kantonalen Richtplan Basel-Stadt.

² Ratschlag Nr. 16.1208.01 vom 17. August 2016

nen 5 und 6 verhindert die maximale Gebäudehöhe, dass das zweite Dachgeschoss tatsächlich realisiert werden kann. Mit dem vorliegenden Ratschlag sollen daher die Dachgeschosse in den unterschiedlichen Zonen differenzierter geregelt werden (Kapitel 6).

3. Grundkonzeption des Blockrands im Kanton Basel-Stadt

Das städtebauliche Gesicht der Stadt Basel ist seit jeher geprägt von der Blockrandbebauung. Die bereits in der Gründerzeit vorherrschende bauliche Struktur hat sich bis heute gehalten. Sie erstreckt sich nicht nur über weite Bereiche der Kernstadt, sondern liegt als Grundkonzeption auch dem geltenden Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt und seinen Vorgängern zugrunde. Das Gesetz regelt zuerst den Blockrand als Grundform und ergänzend die davon abweichenden Bauformen.

Da der Blockrand traditionell dem Basler Baugesetz zugrunde liegt, wird diese Bautypologie gesetzlich bereits bisher aktiv gefördert. So wird das zulässige Mass der Nutzung (die Bruttogeschossfläche) nicht nur über die Ausnutzungsziffer (AZ) als Verhältnis der Nutzfläche zur Grundfläche definiert. Das Gesetz sieht parallel dazu eine Berechnung über das Vergleichsprojekt vor. Massgebend für das Bauprojekt ist dabei der höhere Ausnutzungswert. Diese Methode ermöglicht es, ungeachtet von der Parzellengrösse und des über die AZ möglichen Nutzungsmasses, den Blockrand vollständig und geschlossen zu bebauen. Gerade auf wenig tiefen Parzellen mit einem breiten Strassenanstoß übersteigt das Nutzungsmass nach Vergleichsprojekt dasjenige nach AZ oft um ein Vielfaches. In der Praxis führt das dazu, dass nur bei wenigen Parzellen das zulässige Nutzungsmass über die AZ bestimmt wird (540 von knapp 22'000 Parzellen³). Dabei handelt es sich insbesondere um sehr tiefe Parzellen oder solche mit Spezialformen.

Der Blockrand wird aber auch durch einige Regeln geschwächt. Diese sollen nun ohne gravierende Auswirkungen auf die Nachbarschaft und auf das Grundkonzept des Bau- und Planungsgesetzes angepasst, gelockert und vereinfacht werden.

4. Lockerung des Lichteinfallswinkels strassenseitig

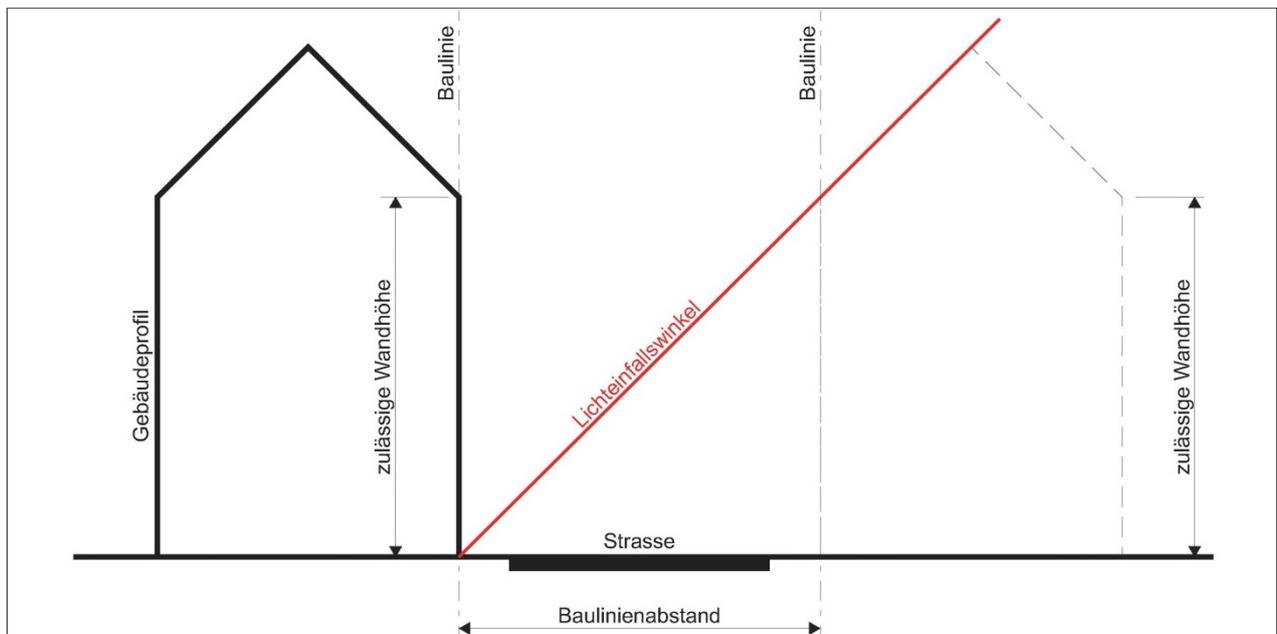


Abb. 1: Heutige Regelung des Strassenprofils im Blockrand durch Wandhöhe, Baulinienabstand und Lichteinfallswinkel. (Kein Massstab)

³ Gemäss Auskunft der Fachstelle für Geoinformation. Stand 2017

Das Bau- und Planungsgesetz regelt mit unterschiedlichen Vorschriften, wie an Strassen gebaut werden kann:

Wandhöhe/Geschossanzahl: Der Zonenplan und das Bau- und Planungsgesetz definieren, wie viele Vollgeschosse bis zu welcher Höhe gebaut werden dürfen. Diese Parameter begründen den sogenannten Zonencharakter einer Bauzone und damit traditionell ein Grundanliegen der Basler Zonenordnung.

Baulinienabstand: Bau- und Strassenlinien definieren, wo an Strassen gebaut werden muss, durch welche Strassen die Bauten zu erschliessen sind und wie breit die Strassenfluchten bzw. die angebauten Strassen inkl. Trottoirs und allfälligen Velostreifen selbst sein sollen.

Lichteinfallswinkel: Der Lichteinfallswinkel sichert als Abstands- und Höhenbegrenzung eine ausreichende Belichtung wohnsensibler Räume wie Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küchen und Wohnküchen oder anderer zum dauernden Aufenthalt dienende Räume.

Nach der Grundkonzeption der Basler Baugesetzgebung ergänzen sich diese drei Regeln harmonisch. So kann eine fünfgeschossige Bebauung in der Zone 5a mit einer Wandhöhe von 18 m und einem Baulinienabstand von mindestens 18 m ohne weitere Einschränkung durch den Lichteinfallswinkel realisiert werden.

Faktisch sieht es in dichteren Baugebieten der Stadt anders aus, mit engeren Strassen und knapperen Baulinienabständen. So zwingt ein Baulinienabstand von 15 m Bauwillige in der Zone 5a mit einer zulässigen Wandhöhe von 18 m auf ein Hochparterre zu verzichten oder das oberste Vollgeschoss zurückzusetzen (siehe Abb. 2). Dies kann zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des Strassenbildes führen, weil damit der Zonencharakter der Bauzone entlang einer Strasse gestört wird. Zudem verhindert es zweckmässige Dachaus- oder aufbauten und schmälert die Wirtschaftlichkeit von Neubauten.

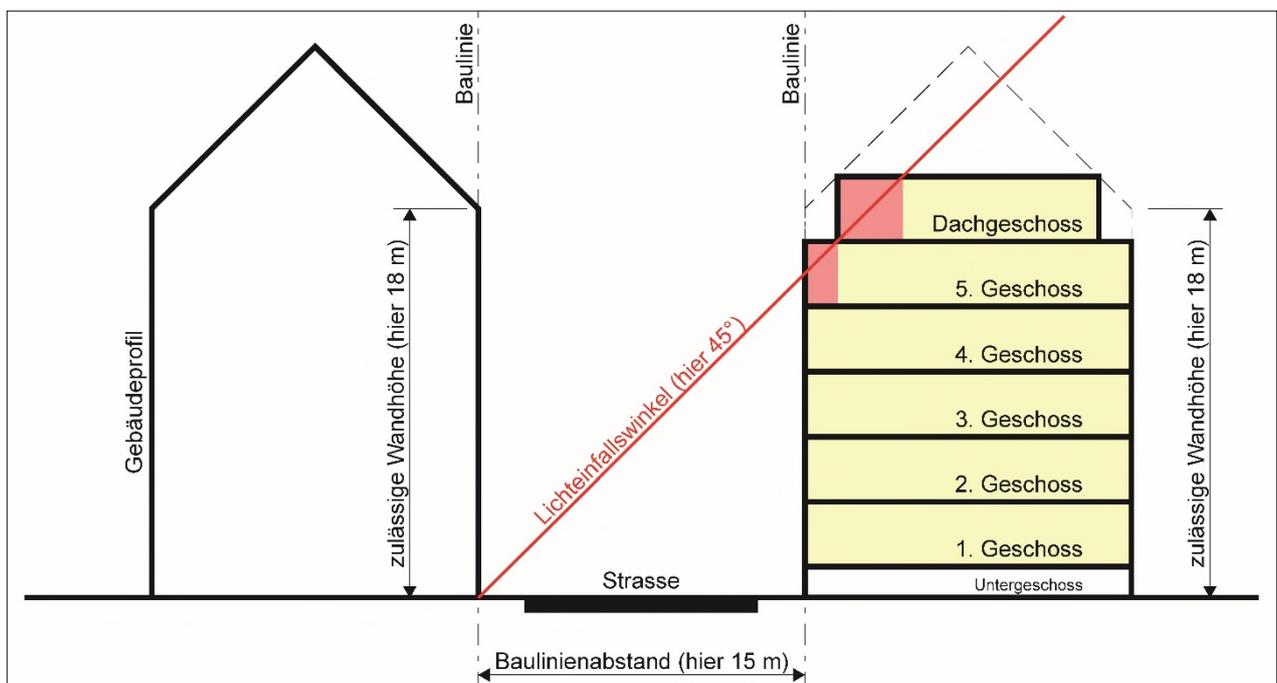


Abb. 2: Beispiel der Reduktion des zulässigen Volumens im Blockrand durch den Lichteinfallswinkel in der Zone 5a bei einem Baulinienabstand von 15 m. (Kein Massstab)

Ziel ist es also, den strassenseitigen Lichteinfallswinkel so anzupassen, dass das Strassenprofil in erster Linie durch die zonenmässige Wandhöhe und den Baulinienabstand definiert wird. In

zweiter Linie verhindert ein „gelockerter“ Lichteinfallswinkel bei engen Baulinienabständen Konflikte mit dem Zonencharakter vorab in den Bauzonen 4 und 5a.

4.1 Der Lichteinfallswinkel im BPG

Im Bau- und Planungsgesetz ist der Lichteinfallswinkel entsprechend seiner Bedeutung für die Wohnqualität breit verankert. Dabei findet er aus zwei unterschiedlichen Perspektiven Anwendung.

1. Aus Sicht von Betroffenen, die eine ausreichende Belichtung ihrer Räume sicherstellen müssen (so z.B. in § 64).
2. Aus Sicht von Nachbarn, die einen Neubau so ausführen müssen, dass sie die Belichtung auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. (so. z.B. in §§ 22, 23, 28)

4.1.1 Minimale Belichtung von Räumen

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen ausreichend belichtet sein. Jeder Raum benötigt dazu eine minimale Fensterfläche. Damit diese Fensterfläche für eine ausreichende Belichtung sorgt, müssen Nachbargebäude einen minimalen Abstand bzw. eine maximale Höhe gegenüber diesem Fenster aufweisen. Dies regelt der Lichteinfallswinkel.

Der Lichteinfallswinkel setzt die zulässige Höhe eines Nachbargebäudes mit dem Abstand zum jeweiligen Fenster in einen Bezug. Je weiter ein Gebäude vom Nachbargebäude entfernt ist, desto höher darf es sein. Konkret regelt § 64 einen Lichteinfallswinkel von 45° in den Zonen 5a, 4, 3, 2, 2a und einen Winkel von 60° in den Zonen 6 und 5.

4.1.2 Ausreichender Schutz von Nachbarn

Der Lichteinfallswinkel dient also für Bauwillige als Abstands- und Höhenbegrenzungsregel zugleich. Wer sehr nah oder sehr hoch baut, der verbaut seinem Nachbarn, seiner Nachbarin potenziell das Recht, Fenster als ausreichend belichtet anrechnen zu können (vergleiche Kapitel 4.1.1). Wer also bereits anrechenbare Fenster hat, beeinflusst damit gleichzeitig auch, in welchem Abstand und in welcher Höhe ein Nachbar zu diesem Fenster bauen kann. Dies gilt umgekehrt auch wenn jemand neu baut: Jeder Neubau beeinflusst, wo später noch Fenster angerechnet werden können.

Eine Ausnahme davon kennt das Bau- und Planungsgesetz bereits. Fenster an Baulinien dürfen auch angerechnet werden, wenn der Lichteinfallswinkel bereits durch „zu hohe“ Gebäude (z.B. altrechtlich) auf der gegenüberliegenden Strassenseite verbaut ist (§ 64 Abs. 2 BPG).

4.2 Änderungsbedarf im Bau- und Planungsgesetz

Hofseitig ist der Lichteinfallswinkel ein zweckmässiges Mittel, um Abstände und Höhen so zu regulieren, dass eine ausreichende Belichtung von sensiblen Räumen in bestehenden und künftigen Gebäuden sichergestellt ist. Auf der Strassenseite ist das anders. Dort gilt der Lichteinfallswinkel zusätzlich zu den Baulinien und den Wandhöhen und kann damit zu städtebaulich und architektonisch unerwünschten Resultaten führen. Aus diesem Grund soll er gelockert werden.

Konkret soll der Lichteinfallswinkel neu erst ab einer Höhe von 3 m über dem Messpunkt des aktuell geltenden BPG gemessen werden. Dies ermöglicht bei einem Baulinienabstand von 15 m die volle Nutzung der 18 m Wandhöhe in der Zone 5a. Bei engeren Abständen wirkt der Lichteinfallswinkel nach wie vor. Er verhindert immer noch zu starke Unterschiede zwischen den Wandhöhen und den Abständen zu benachbarten Gebäuden. Durch die Ermöglichung der vollen Nutzbarkeit der zonenmässigen Wandhöhe von 18 m kann u.a. das attraktive Wohnen im Hochparterre gefördert werden.

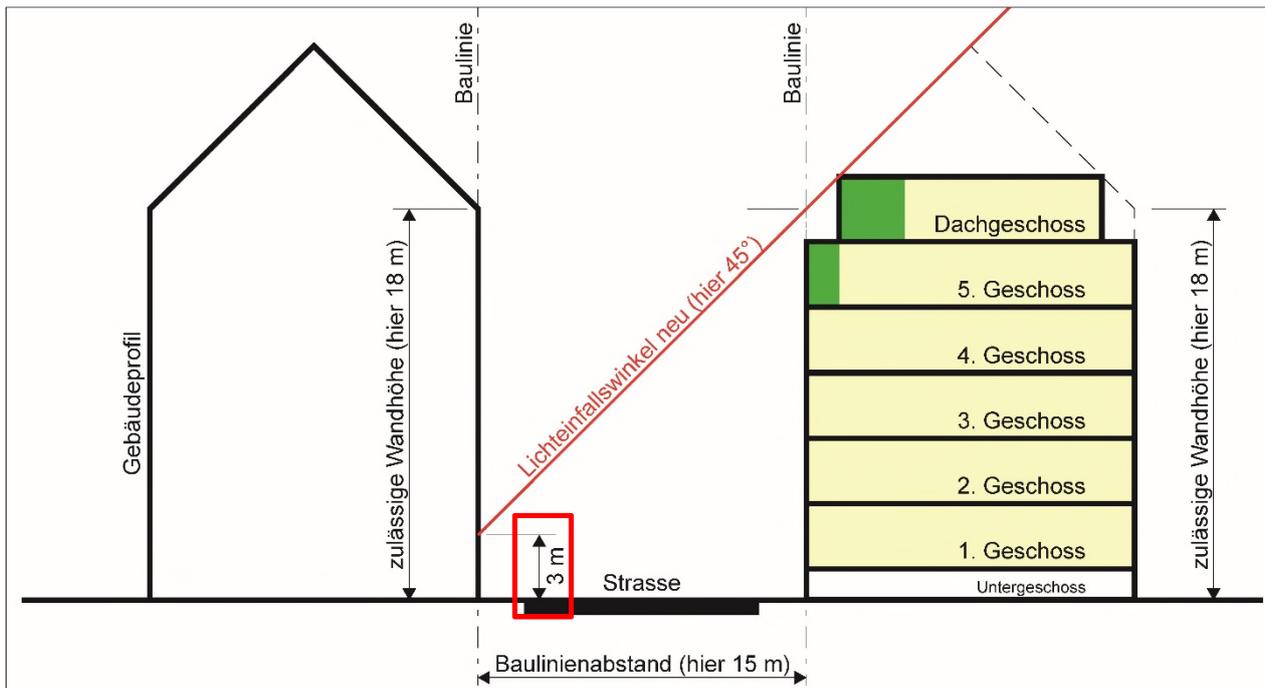


Abb. 3: Auswirkungen des gelockerten Lichteinfallswinkels in der Zone 5a bei einem Baulinienabstand von 15 m. (Kein Massstab)

4.3 Auswirkung der Lockerung

Gemäss § 98 BPG darf der Baulinienabstand in Strassen, die beidseitig bebaubar sind, in der Regel nicht weniger als 12 m betragen (siehe dazu auch Kapitel 6.4, Seite 14). Somit hat der Lichteinfallswinkel in den Zonen 2, 2a und 3 – mit maximal zulässigen Wandhöhen von 8 resp. 11 m – bereits heute keine Wirkung. In den Zonen 5 und 6 ist eine Einschränkung möglich, aber äusserst selten. Dort gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.

Eine Analyse der Situation für die Zonen 4 und 5a zeigt, dass trotz der angestrebten Lockerung nach wie vor rund 6 % aller Parzellen (1'100 in der Zone 5a und 260 in der Zone 4) im Gebiet der Stadt Basel durch den strassenseitigen Lichteinfallswinkel eingeschränkt werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird dadurch nicht geändert und die Anrechenbarkeit von Fenstern wird vereinfacht. Schutz vor starken Beeinträchtigungen garantiert der Lichteinfallswinkel nach wie vor.

In der Gemeinde Riehen bestehen wenige Zone 4-Flächen entlang der Lörracherstrasse. Dort profitieren aufgrund der Baulinienabstände zwei Parzellen leicht. Die restlichen Parzellen der Gemeinde befinden sich in den Zonen 2, 2a, 2R und 3 oder in Schutz- und Schonzone sowie Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde Bettingen ist von der Änderung nicht betroffen, da das Baugebiet nur die Zone 2a, Schutz- und Schonzone sowie Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse umfasst.

Die Lockerung wirkt also vor allem in den bereits dicht bebauten Gebieten der Stadt. Die Vorteile der vollen zonenmässigen Ausnutzung der oberen Vollgeschosse bzw. der Dachgeschosse überwiegen den nachteiligen Einfluss auf die Erdgeschosse sowie die Vorgärten der gegenüberliegenden Strassenseite. Dachausbauten schaffen, sofern sie eben zweckmässig erfolgen können (z.B. mit Dachaufbauten), zusätzlichen Wohnraum. Auf der anderen Seite beherbergen viele bestehende Erdgeschosse bereits heute Arbeitsnutzungen. Selbst die oft nur theoretische Möglichkeit, dort Wohnungen zu erstellen, führt aber dazu, dass der Lichteinfallswinkel heute dennoch ab dem Erdgeschossfussboden gemessen werden muss.

Schliesslich fördert diese Lockerung des Lichteinfallswinkels auch das Erdgeschosswohnen im Hochparterre, und zwar dadurch, dass die hierzu in der weitverbreiteten Zone 5a erforderliche volle Nutzung der Wandhöhe von 18 m gesichert wird. Dies ist deshalb städtebaulich wünschbar,

weil Hochparterrewohnungen im Erdgeschoss die Nachteile von bodenebenen Erdgeschosswohnungen, insbesondere die direkte Einsehbarkeit ab Trottoir und Strasse in diese Wohnung, nicht aufweisen. Dies trotz der möglichen, vermeintlich beeinträchtigenden Mehrhöhe auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Je nach Himmelsrichtung kann die Lockerung auch einen geringen Einfluss auf die Besonnung von Vorgärten und auf das Allmendgrün haben.

5. Stärkung des Blockrands durch minimale Bautiefe von 12 m

Das Grundkonzept des Bau- und Planungsgesetzes basiert auf der Blockrandbebauung. Natürlich kann auch ausserhalb des Blockrands im Hofbereich gebaut oder statt der geschlossenen eine offene Bebauung realisiert werden. Der Blockrandbereich wird aber vom Gesetz bevorzugt, vor allem durch die Berechnung der zulässigen Bruttogeschossfläche über das Vergleichsprojekt.

Der Blockrandbereich wird definiert durch den Bereich von der Baulinie in die Parzelle hinein bis zu einer Tiefe von 12 m in den Zonen 2 und 2a bzw. 15 m in den Zonen 3, 4 und 5a. Diese maximale Gebäudetiefe im Blockrandbereich wird durch verschiedene Vorschriften eingeschränkt.

1. Die Blockrandtiefe muss auf 12 m reduziert werden, soweit es zur Einhaltung einer Freifläche von 50% (der Parzellenfläche hinter der Baulinie) notwendig ist. (§ 15 Abs. 1 BPG)
2. Die Blockrandtiefe muss weiter herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung eines Grenzabstandes zur hinteren Grundstücksgrenze nötig ist, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht, mindestens aber 6 m beträgt. (§ 15 Abs. 2 BPG)
3. Für eine Blockrandtiefe von 10 m darf der Grenzabstand unter Umständen reduziert werden. (§ 16 BPG)

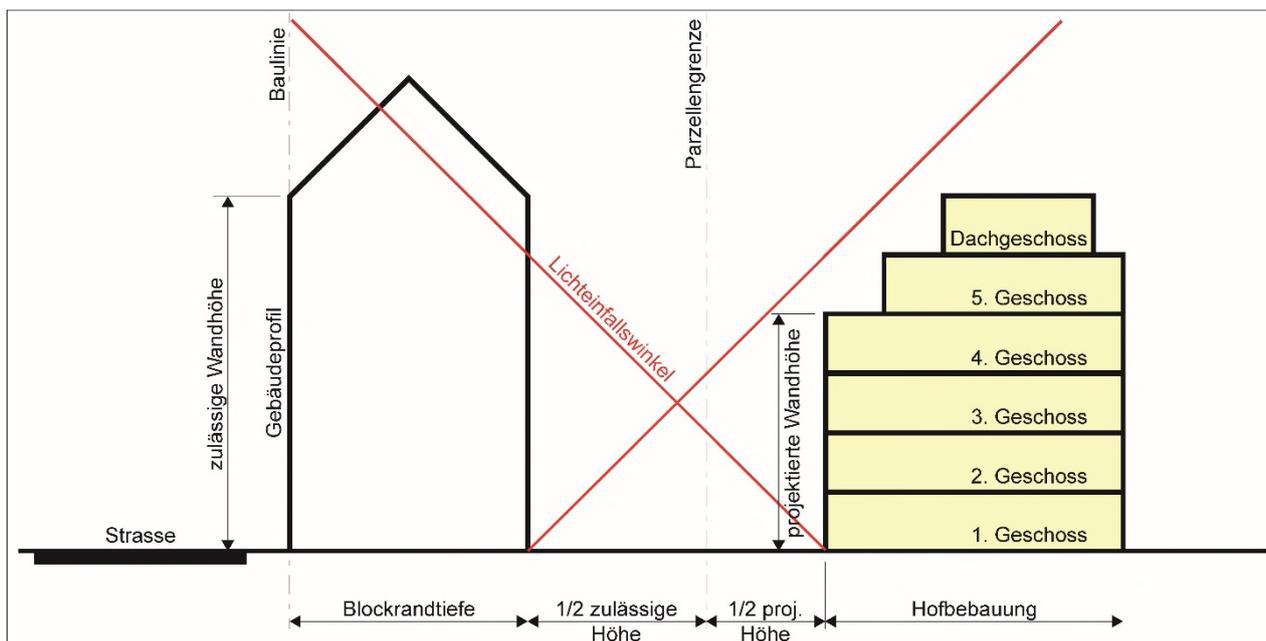


Abb. 4: Regelung des hofseitigen Abstands heute.

Sofern die Freifläche nicht eingehalten werden kann und die maximale Bautiefe 12 m beträgt, müssen alle Gebäude im Blockrand einen Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze einhalten, der der Hälfte der *zulässigen* Höhe entspricht aber nicht weniger als sechs Meter betragen darf (in der Zone 5a mit einer Wandhöhe von 18 m also immer mindestens 9 m). Sofern dieses Mass nicht eingehalten werden kann, ist eine minimale Bautiefe von 10 m garantiert.

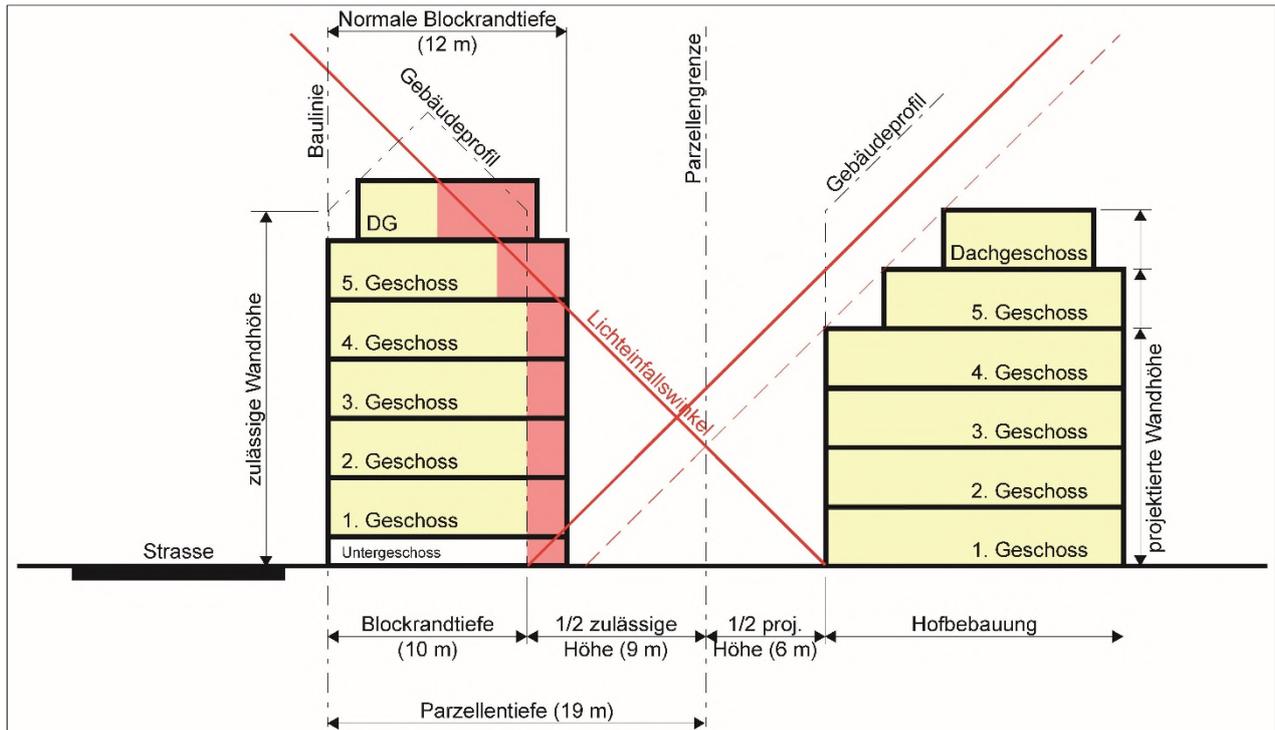


Abb. 5: Beispiel der Beeinträchtigung der Blockrandbebauung durch eine Hofbebauung. (Rot = Nutzungsverlust)

Mehrgeschossige Gebäude im Hofbereich sind nur zulässig, wenn eine Freifläche von mindestens 50% eingehalten werden kann. Darüber hinaus muss der Abstand aller Gebäudeteile der Hälfte ihrer *projektierten* Höhe entsprechen, darf aber nicht weniger als 6 m betragen. Durch eine Abtreppung kann also immer bis auf sechs Meter an die Grenze heran gebaut werden.

Dies führt zu unerwünschten Gebäudeformen und hat zur Konsequenz, dass Gebäude im Blockrand oft mindestens in ihrer Höhe beschränkt werden. Unglücklicherweise muss eine Blockrandbebauung auch dann in ihrer Höhe beschränkt werden, wenn zwar noch ein theoretischer Baubereich im Hof des Nachbarn besteht, dieser jedoch aufgrund seiner zu geringen Grösse, der fehlenden Freifläche oder der zulässigen Bruttogeschossfläche gar nicht bebaut werden kann.

Die Blockrandtiefe ist also keineswegs einheitlich, sondern von verschiedenen Faktoren abhängig. Vor allem gegenüber Gebäuden im Hofbereich ist der Blockrand stärker reguliert. Das führt zu einem erhöhten Druck, den Hofbereich zu überbauen.

Die Höfe haben in den dichten Gebieten der Stadt eine wichtige städtebauliche, ökologische und soziale Funktion und schaffen einen Ausgleich. Aus diesem Grund muss der bauliche Druck von den Innenhöfen Richtung Blockrand verlagert werden. Nur so können die Höfe auch weiterhin ihre wichtigen Funktionen wahrnehmen.

Ziel ist es also, den Blockrandbereich gegenüber dem Hofbereich zu stärken und eine einheitliche Blockrandtiefe zu ermöglichen, die nicht mehr von der Parzellentiefe oder von grossen Hofparzellen gesteuert wird. Selbstverständlich müssen Blockrandbebauungen zueinander sowie zu bereits bestehenden Hofgebäuden nach wie vor einen angemessenen Abstand einhalten bzw. durch eine Reduktion der Höhe auf die jeweilige Situation reagieren (Stichwort Bestandesschutz).

5.1 Änderungsbedarf im BPG

Bei der Änderung im Umgang mit der Blockrandtiefe gegenüber Hofbebauungen werden drei Grundprinzipien des Bau- und Planungsgesetzes nicht in Frage gestellt:

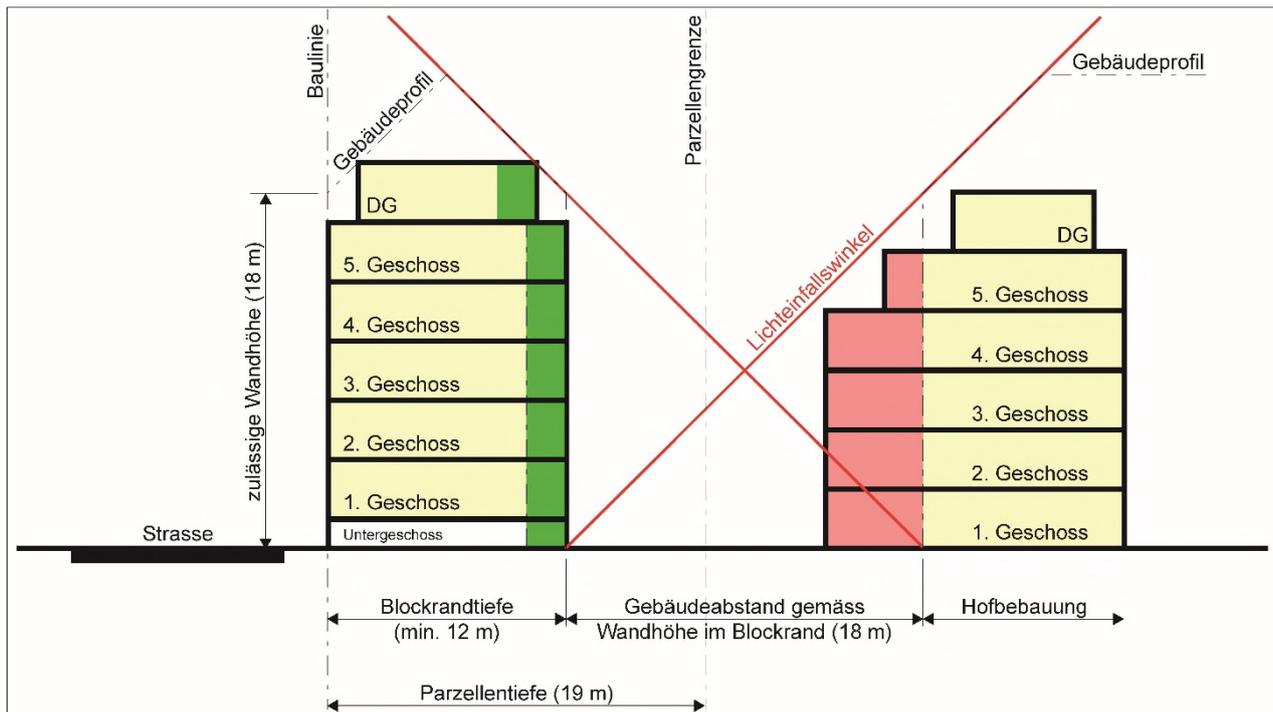


Abb. 6: Beispiel der Auswirkungen des Gebäudeabstands auf eine Hofbebauung. (Grün = Nutzungsgewinn, Rot = Nutzungsverlust)

1. **Die Freifläche von 50%:** Die Hälfte der Fläche hinter der Baulinie darf nicht überbaut werden. Die Freifläche dient als Regulativ gegen eine zu starke Verdichtung und schützt die wenigen Grünflächen in den Höfen.
2. **Der Lichteinfallswinkel von 45°:** Der hofseitige Lichteinfallswinkel stellt im Gegensatz zum strassenseitigen als einzige Regelung eine ausreichende Belichtung sicher. Der Lichteinfallswinkel ist zudem mit seinem „Höhe gleich Abstand“-Verhältnis (1:1) in der Praxis zweckmässig und einfach anwendbar.
3. **Der Bestandesschutz:** Bestehende Bauten geniessen bereits heute einen hohen Schutz gegenüber Neubauten. Dies soll so bleiben. Bestehende Nachbar-Bauten sollen nicht durch die neuen Regelungen in Bedrängnis geraten.

Neu soll der Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze durch einen Gebäudeabstand ersetzt werden. Der Gebäudeabstand von Gebäuden im Blockrand zu Hofbebauungen (und umgekehrt) ergibt sich aus der jeweils zulässigen Wandhöhe der Blockrandbebauung. Ist der Blockrand der Zone 5a zugeordnet (Wandhöhe 18 m), so müssen die Gebäude zueinander einen Abstand von mindestens 18 m einhalten, wobei eine Blockrandtiefe von 12 m gesichert bleibt.

Grenzt ein Blockrandgebäude an einen gegenüberliegenden Blockrand, so ändert sich nichts. Beide Gebäude müssen aufeinander Rücksicht nehmen und gegebenenfalls in der Höhe (statt wie bisher in der Tiefe) reduziert werden.

5.2 Auswirkung der minimalen Blockrandtiefe von 12 m

Eine Hofparzelle (oder theoretische Hofbebauung) kann viele Blockrandparzellen im Umfeld belasten. So zeigen die Beispiele in den Abbildungen 5 und 6 nicht das ganze Ausmass, da der Verlust im Hof meist um ein Vielfaches im Blockrand kompensiert wird. Das wird besser in Abbildung 7 ersichtlich. Die dort dargestellte Hofparzelle wird durch die vorgeschlagene Änderung tatsächlich in ihren baulichen Möglichkeiten beschnitten. Die Wirkung auf die Nachbarschaft ist aber ungleich grösser.

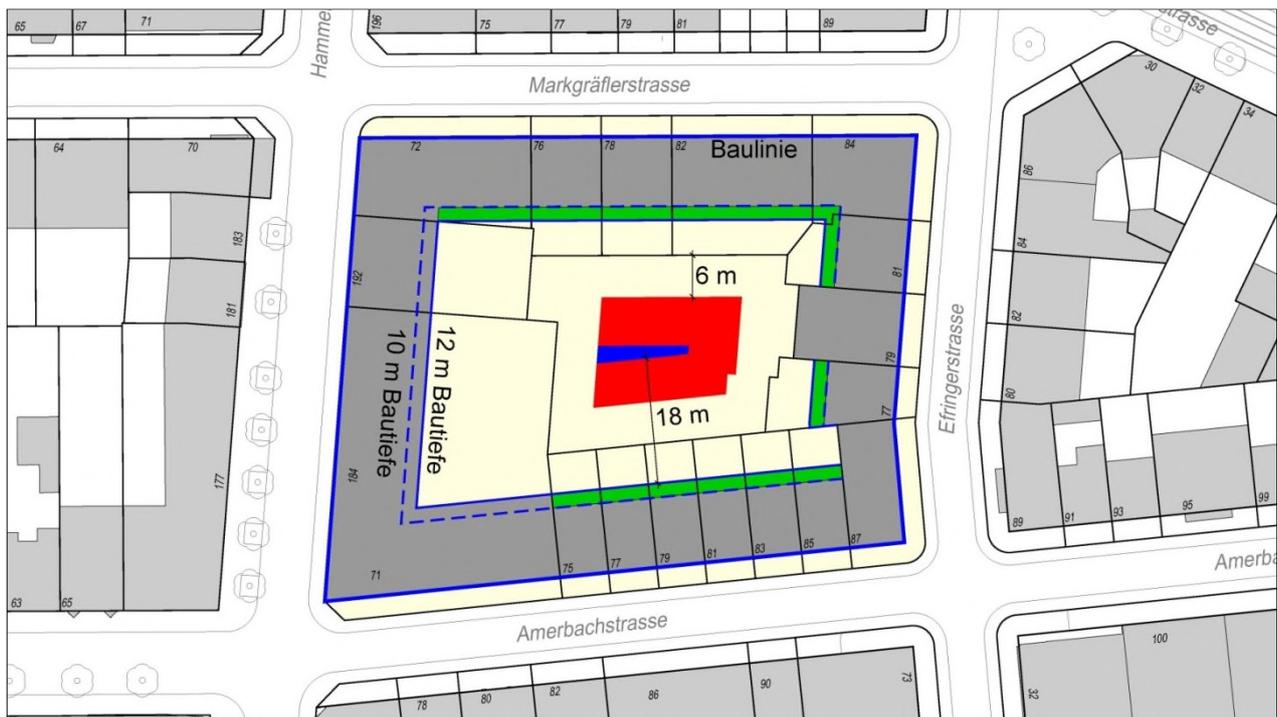


Abb. 7: Beispiel der Auswirkungen des Gebäudeabstands auf einen Blockrand im Kleinbasel.
 Grau= heute mögliche Blockrandbebauung / Grün = Nutzungsgewinn durch Änderung
 Rot = heute theoretisch bebaubare Fläche im Hof / Blau = theoretisch bebaubare Fläche im Hof nach der Änderung

Konkret hat diese Hofparzelle heute ein zulässiges Nutzungsmass von rund 1'900 m² BGF (nach AZ). Davon können im Blockrand gut 900 m² BGF realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Freifläche und der Grenzabstände ist im Hof noch ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bei einer Bruttogeschossfläche von 1'000 m² realisierbar. Heute besteht bereits ein teilweise zweigeschossiger Gewerbebau im Hof. Ein eingeschossiger Gewerbebau ist auch in Zukunft möglich. Ein mehrgeschossiges Gebäude kann nach der hier beantragten Änderung aber nicht mehr realisiert werden. Es bleibt lediglich eine bebaubare Grundfläche von rund 25 m². Auf dieser Grundfläche ist kein mehrgeschossiges Gebäude mehr realisierbar.

Auf der anderen Seite führt die Änderung im Blockrandbereich zu mindestens 1'700 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche. Dies ergibt insgesamt einen Gewinn von 700 m² Geschossfläche.

In der Praxis hat die Änderung jedoch eine weit grössere positive Wirkung als auf den ersten Blick ersichtlich. Wie bereits weiter oben beschrieben, fordert das Bau- und Planungsgesetz, dass ein Lichteinfallswinkel auf alle theoretisch möglichen mehrgeschossigen Nachbargebäude eingehalten werden muss. Faktisch begrenzt diese Regelung heute viele Gebäude, auch wenn das theoretische Nachbargebäude gar nie gebaut werden kann.

Ein mehrgeschossiges Gebäude ist überall dort möglich, wo ein Grenzabstand von 6 m eingehalten wird (siehe beispielweise die roten Flächen in Abbildung 8). Ob eine sinnvolle Gebäudegrösse bzw. Gebäudegrundfläche resultiert, die ein funktionierendes Gebäude ermöglicht, ist dabei unerheblich. Genauso wenig ist relevant, ob die für eine Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs nötige Bruttogeschossfläche sowie die nötige Freifläche eingehalten werden kann. Dies führt dazu, dass weit mehr Parzellen von der hier vorgeschlagenen Änderung profitieren, als verlieren. Am Beispiel in Abbildung 8 wird ersichtlich, dass viele Parzellen im dort dargestellten Geviert profitieren, aber keine Parzelle tatsächlich in ihren baulichen Möglichkeiten eingeschränkt wird. Es entsteht ein Gewinn an Bruttogeschossfläche von mindestens 800 m² ohne negative Auswirkungen für den Nachbarn, die Nachbarin.

Wie beim strassenseitigen Lichteinfallswinkel sind auch hier lediglich die Zonen 4 und 5a betroffen, da der Gebäudeabstand in den Zone 2, 2a und 3 mit zulässigen Gebäudehöhen von unter 12 m selten zu grösseren Auswirkungen auf Hofparzellen führt.



Abb. 8: Beispiel der Auswirkungen des Gebäudeabstands auf einen Blockrand im Quartier St. Johann.
Grau= heute mögliche Blockrandbebauung
Grün = Nutzungsgewinn durch Änderung
Rot = heute theoretisch bebaubare Fläche im Hof

Eine Analyse aller Parzellen in der Stadt hat gezeigt, dass das Mass der baulichen Nutzung lediglich bei rund 540⁴ von den insgesamt rund 22'000 Parzellen durch die AZ bestimmt wird. Und davon wird bei **12 Parzellen** oder **0.05 %** tatsächlich die Möglichkeit einer Hofbebauung eingeschränkt. Wie viele Parzellen aber durch die Änderung profitieren, war nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand zu erheben. Die oben beschriebenen Beispiele in den Abbildungen 6 und 7 zeigen aber, dass bereits in diesen zwei Gevierten der Gewinn substantiell ist.

6. Präzisierung der zulässigen Dachgeschosse

6.1 Zweites Dachgeschoss in den Zone 5 und 6

Im Januar 2017 hat der Grosse Rat eine Vereinfachung und Liberalisierung der Dachbauvorschriften beschlossen⁵. Damit wurden die Möglichkeiten im Bereich der Dachgeschosse erweitert und vereinfacht. Nach nur kurzer Zeit der Anwendung der neuen Regelungen hat sich gezeigt, dass die Vereinfachung bei den Zonen 5 und 6 nicht wirkt wie beabsichtigt.

Gemäss § 36 lit. c BPG entspricht die zulässige Geschossfläche über dem obersten Vollgeschoss in den Zonen 5 und 6 der für die Nutzungsberechnung massgebenden Dachgeschossflä-

⁴ Gemäss Erhebung des Planungsamts. Stand 2017

⁵ Beschluss Nr. 17/02/14G vom 11.01.2017

che. Die Nutzungsberechnung erfolgt über § 36 lit. a BPG, wonach die zulässige Bruttogeschossfläche die Grundfläche der Vollgeschosse sowie die Fläche eines 1,5 m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses umfasst. Litera a ist insofern unproblematisch, da neu ein zweites Dachgeschoss nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird. Der direkte Verweis von Litera c auf Litera a führt aber dazu, dass die Liberalisierung der Dachbauvorschriften in den Zonen 5 und 6 faktisch nicht greift, da zwar bereits jetzt zwei Dachgeschosse realisiert werden können, diese aber insgesamt nur die Fläche *eines* Dachgeschosses umfassen dürfen. Dies ist eine unerwünschte Ungleichbehandlung. Insbesondere im Hinblick auf die mit der aktuellen Zonenplanrevision (Teil II aus dem Jahr 2018) erfolgten Aufzonungen von Blockrandbereichen in die Zone 6. Darüber hinaus ist es mit einer Gebäudehöhe von 24 m in der Zone 5 resp. 26 m in der Zone 6 gar nicht möglich, bei der vollen Ausnutzung zur zulässigen Wandhöhe zwei normgerechte Dachgeschosse übereinander anzuordnen.

Mit der Liberalisierung der Dachbauvorschriften wurden die Möglichkeiten insofern vereinfacht, als dass innerhalb des zulässigen Dachprofils ein zweites Dachgeschoss ermöglicht wurde, das aber eben nicht an die zulässige Bruttogeschossfläche angerechnet wird. Damit erhält man ein zweites Dachgeschoss „gratis“. Dies soll nun auch in den Zonen 5 und 6 möglich werden.

6.2 Dachgeschosse in den Zone 2 und 2a

Wie sich seit der Revision der Dachbauvorschriften vor allem in der Gemeinde Riehen an verschiedenen Beispielen gezeigt hat, führt die in erster Linie für Blockrandbebauungen gedachte Liberalisierung im Bereich der Dachgeschosse in den Zonen 2 und 2a zu architektonisch und gestalterisch unerwünschten Ergebnissen. Denn anders als in der Stadt gibt es in den Landgemeinden keine geschlossenen Blockränder. Der architektonische Charakter von Riehen ist geprägt durch die zweigeschossige Zeilenbauweise, oft mit Giebeldächern sowie zweigeschossigen Punktbauten. Dies ist vergleichbar mit den Auswirkungen im Hofbereich (siehe Kapitel 6.3).

Die nun zulässigen zwei Dachgeschosse verlagern das Verhältnis zwischen den zulässigen zwei Vollgeschossen und dem darauf aufbauenden Dach zuungunsten des ortstypischen Erscheinungsbildes. Das Dach überwiegt die Erscheinung des gesamten Gebäudes. Neben der ästhetischen Komponente geht damit gleichzeitig auch eine erhebliche Nutzungserhöhung einher, da das zweite Dachgeschoss nicht an die BGF zählt. Diese Erhöhung war (und ist) so in den Zonen 2 und 2a nicht beabsichtigt. Die Lockerung der Dachbauvorschriften zielte in erster Linie auf den Blockrand und Gebäude in den Zonen 4 und 5a. Aus diesem Grund soll in Abweichung von der allgemeinen Regelung in den Zonen 2 und 2a kein zweites Dachgeschoss zulässig sein. Ein zweites Dachgeschoss unter einem bereits bestehenden Giebeldach (also vor der Änderung des Bau- und Planungsgesetzes errichtet) bleibt erlaubt. Mit dieser Massnahme kann das Ortsbild der Landgemeinden gewahrt werden.

6.3 Dachgeschosse ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 4 und 5a

Mit der Revision des Bau- und Planungsgesetzes im Bereich der Dachbauvorschriften wurde die maximale First- bzw. Gebäudehöhe für die Zonen 2 bis 5a aufgehoben. Die Ausdehnung der Dächer wird nun nur noch über die Dachprofilinie beschränkt.

Gemäss § 25 BPG bezeichnet die Dachprofilinie die Höchsthöhe der über den Gebäudewänden liegenden Gebäudeteile. Sie steigt in einem Winkel von 45° von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können. Für Hofbebauungen gilt ergänzend dazu gemäss § 29 lit. d. BPG, dass Dachgeschosse zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden müssen.

Dies führt dazu, dass auf Hofbebauungen sehr hohe Satteldächer entstehen könnten. Bei einer Hofbebauung in der Zone 5a mit einer zulässigen Wandhöhe von 18 m und einer Grundfläche von 20 mal 20 m wäre das zulässige Satteldach bereits 10 m hoch, die Gebäudehöhe also 28 m.

Bei einem Gebäude auf derselben Parzelle im Blockrand wäre die maximal mögliche Dachhöhe aufgrund der Gebäudetiefe von 15 m auf 7.5 m beschränkt (Gebäudehöhe 25.5 m). Diese ungleiche Ausgangslage ist nicht erwünscht und führt zu städtebaulich untragbaren Situationen.

Mit Blick auf die weiter oben beschriebene Stärkung des Blockrands muss die Dichte von Hofbebauungen grundsätzlich kritisch beurteilt werden. Die Innenhöfe stellen, sofern nur wenig bebaut und als Frei- und Grünraum gestaltet, besonders in den bereits dicht bebauten Quartieren einen wichtigen Ausgleich sicher. Heute stellen Hofbebauungen, vor allem in den dichten Gebieten der Zonen 4 und 5a – nicht nur in ihrer flächigen Ausdehnung, sondern auch in ihrer Höhe – eine Last für die Qualität der Innenhöfe dar.

Aus diesem Grund soll in den dichten Zonen 4 und 5a im Hofbereich auf Dachgeschosse verzichtet werden. Die Gewichtung zwischen Blockrand und Hof wird so zusätzlich zugunsten des Blockrands verschoben.



Abb. 9: Zeilenbebauung in der Zone 4. Beispiel: Holeestrasse / Kaltbrunnenstrasse. Quelle: MapBS

Es gibt allerdings Parzellen, in den Zonen 4 und 5a die nicht in das Block-Hof-Muster passen. Dabei ist insbesondere an Bebauungen in der Zeilenbauweise zu denken. Die Einschränkung der Dachgeschosse in den dichteren Zonen muss daher so erfolgen, dass reine Zeilenbebauungen nicht davon betroffen sind.

7. Weitere Anpassungen des BPG

Nebst den vorher beschriebenen Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes sollen weitere kleine Bereinigungen vorgenommen werden. Ziel ist auch hier, die baurechtlichen Rahmenbedingungen durch weitere kleinere Anpassungen zu vereinfachen.

7.1 Lockerung des minimalen Baulinienabstands von 12 m

Gemäss § 98 BPG muss der Abstand von Baulinien mindestens 12 m betragen. Diese Vorschrift führt immer wieder zu unbefriedigenden Ergebnissen. Namentlich in der Altstadt mit ihren kleinsten Strukturen und engen Strassen und Gassen kann der Mindestabstand von 12 m oft nicht eingehalten werden.

Beispiel: Theatergässlein

Vor Jahrzehnten wurde eine Strassenverbindung zwischen dem Birsig-Parkplatz und der Steinenvorstadt geplant. Das ist heute kein Thema mehr. Daher konnten im Jahr 2017 die vor der alten Strassenlinie liegenden Liegenschaften Theatergässlein 15 und 17 wieder eingezont werden.

Weil das Theatergässlein nur ca. 3.5 m breit ist, beträgt der Abstand zu den gegenüberliegenden Liegenschaften ebenfalls nur knapp 3.5 m. Aufgrund des gemäss § 98 BPG geforderten Mindestabstands von Baulinien konnten entlang des Theatergässleins keine neuen Baulinien gelegt werden.

Um eine rechtlich korrekte Situation zu schaffen, wurden entlang des Theatergässleins Baugrenzen anstelle von Baulinien festgesetzt. Hierfür musste sogar die bestehende Baulinie der von der Einzonung nicht betroffenen gegenüberliegenden Liegenschaft Steinvorstadt 13 aufgehoben werden.



Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan. Quelle MapBS

Die Einhaltung des Mindestabstands von 12 m führt aber auch ausserhalb der Altstadt zu unbefriedigenden Lösungen.

Beispiel A: Projekt Eidgenossenweg

Für die Realisierung einer verdichteten Bebauung mussten am Eidgenossenweg die Baulinien neu festgesetzt werden, weil sonst einzelne Teile der neuen Gebäude über die bestehenden Baulinien hinausragen würden. Weil der Eidgenossenweg als Erschliessungsstrasse nur ca. 8 m breit ist, musste bei der Festlegung der neuen Baulinien ein gesetzlicher Vorgarten festgesetzt werden, dessen Verlauf aufgrund der unterschiedlichen Breite der Strasse auch unterschiedlich breit ist.

Beispiel B: Industrie und Gewerbeareale

In der Hagenaustrasse betragen die aktuellen Baulinienabstände 7.5 m. Bei einer Änderung müssten diese auf 12 m erweitert werden, was einerseits zu grösseren Verlusten der baulichen Nutzung führen würde und andererseits würden Vorgärten gesetzlich vorgeschrieben, die in diesen Zonen zu unnötigen Behinderungen für die Gewerbetreibenden führen. Beispielsweise sollte bei einer Liegenschaft in Zone 7 ein Besucherparkplatz eingerichtet werden, der aber wegen der Vorgartenbestimmung nicht bewilligt werden konnte.

Es gibt also Situationen, in denen ein Baulinienabstand von mindestens 12 m nicht zielführend ist. Den minimalen Baulinienabstand aber einfach aufzuheben, ist mit Blick auf die weiter oben beschriebenen Regeln zur Definition des Strassenprofils ebenfalls unzweckmässig. Ein minimaler Abstand von 12 m hat sich in den meisten Fällen als geeignete Grösse erwiesen. Für gut begründete Spezialfälle soll aber von der Regel abgewichen werden können.

7.2 Flexibilisierung der Gestaltung von Erkern

In der Praxis hat die Ausschöpfung der gesetzlich maximalen Grundfläche bei der Ausgestaltung von Erkern Priorität. Das Bau- und Planungsgesetz definiert Erker so, dass ohne Nutzungsverlust kein gestalterischer Spielraum besteht. Dies ist umso störender, weil durch die aktuelle Regelung auch die in den Gründerzeitquartieren weit verbreiteten Erker heute oft nicht mehr bewilligbar sind.

Erker und Risalite gliedern die Fassade und tragen wesentlich zur Massstäblichkeit eines Gebäudes bei. Die Vorschriften sollen nun so geändert werden, dass die maximale Fläche gegenüber der heutigen Regelung unverändert bleibt. Es soll nicht mehr mit einem Flächenverlust bestraft werden, wer den Gestaltungsspielraum für eine bessere Lösung nutzt.

Dies wird erreicht, wenn die Flächenberechnung sich auf die heutige Regelung bezieht (max. 1.5 m mal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge), der Gestaltungsspielraum sich aber statt auf einen Drittel der Fassade neu auf die Hälfte der Fassade bezieht.

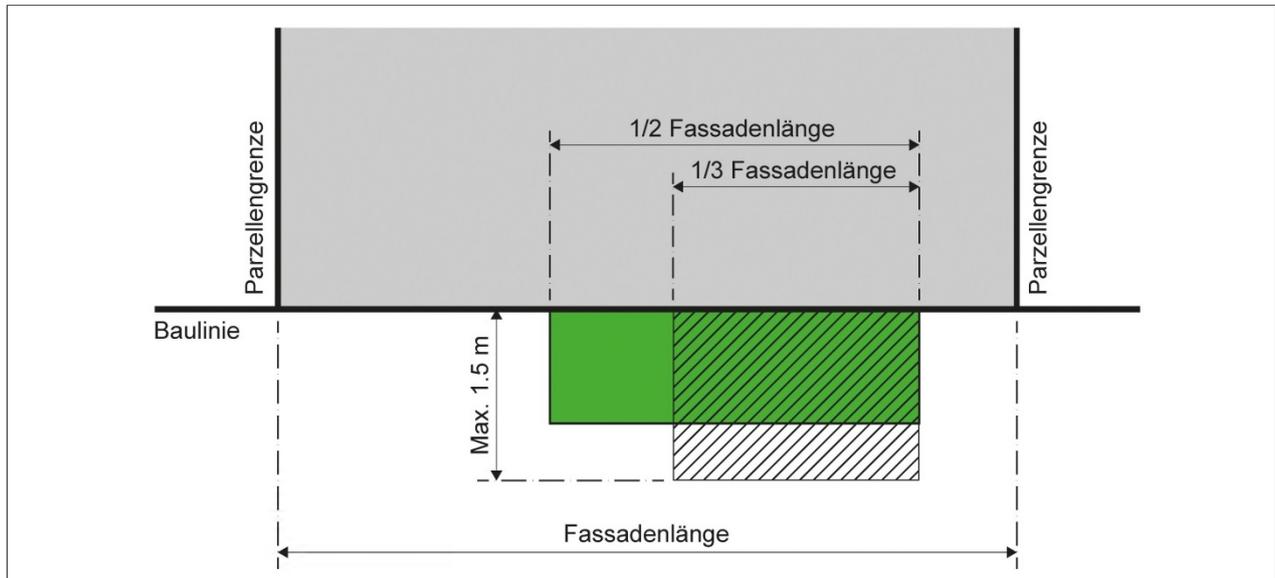


Abb. 11: Beispiel der vorgeschlagenen Erker-Regelung mit Gestaltungsspielraum bei gleichbleibender Fläche

8. Auswirkungen auf das Stadtklima

Der Bebauungstyp Blockrand ist aus stadtklimatischer Sicht keine günstige Bebauungsstruktur. Aus den neuen Klimaanalysenkarten ist zu erkennen, dass beispielsweise das Kaltluftströmungsfeld, das von der Erhöhung Bruderholz in die Stadt fließt, durch die Blockrandstruktur des Quartiers Gundeldingen fast vollständig blockiert wird. Dies hat einen stadtklimatisch negativen Einfluss auf grosse Teile in der Innenstadt. Weiter ist in der Klimaanalysekarte zu erkennen, dass Blockrandbebauungen stärker erwärmt werden, wie beispielsweise die durchgrünte Zeilenbebauung im Gellertquartier. Blockrand-Gebiete werden zukünftig mit den zu erwarteten Klimawandelbedingungen noch wärmer.

Die vertikale Nachverdichtung, wie sie durch die Vereinfachung der Blockrandvorschriften ermöglicht wird, stellt generell aus stadtklimatischer Sicht eine weniger belastende Lösung dar wie andere Massnahmen der inneren Verdichtung. Insbesondere die längere Beschattung von Strassenschluchten und von gegenüberliegenden Gebäuden kann den Wärmeineffekt leicht minimieren, indem sich Asphalt und Hausfassaden weniger stark an Sommertagen aufwärmen können.

Den baulichen Druck auf die Innenhöfe Richtung Blockrand zu verlagern, begünstigt nicht nur städtebauliche, ökologische und soziale Funktionen. Es kann auch stadtklimatische Vorteile bringen, wenn diese Höfe begrünt sind. Grünflächen mit Baumbestand spenden an heissen Sommertagen Schatten und sorgen somit für eine hohe Aufenthaltsqualität. In heissen Sommernächten haben Grünflächen (mit und ohne Baumbestand) zudem eine kühlende Wirkung auf die Umgebung.

9. Konkrete Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes

Nachfolgend werden die konkreten Änderungsvorschläge des Bau- und Planungsgesetzes dargestellt und erläutert (nach Reihenfolge der Paragraphen im bestehenden Gesetz):

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 11. (Anordnung > Allgemeines > Geschosszahl > Dachgeschosse)</p> <p>1 Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (Attikageschosse) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.</p> <p>2 Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.</p> <p>2^{bis} Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.</p> <p>3 Die Kniestockhöhe entspricht dem Abstand zwischen dem rohen Fussboden und der Oberkante der Dachbalken auf der Aussenseite.</p> <p>4 Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.</p>	<p>§ 11. (Anordnung > Allgemeines > Geschosszahl > Dachgeschosse)</p> <p>1 Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (Attikageschosse) oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.</p> <p>2 Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.</p> <p>2^{bis} Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.</p> <p>3 Die Kniestockhöhe entspricht dem Abstand zwischen dem rohen Fussboden und der Oberkante der Dachbalken auf der Aussenseite.</p> <p>4 Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.</p> <p>5 In den Zonen 2 und 2a ist ein zweites Dachgeschoss nur unter einem bestehenden Giebeldach zulässig.</p>

Erläuterung zu § 11:

Ein zweites Dachgeschoss führt in den Zonen 2/2a zu unerwünschten Zuständen, insbesondere im von diesen Zonen dominierten Riehen. Nebst zwei Vollgeschossen sind zwei Dachgeschosse zulässig, was zu ästhetisch ungünstigen Proportionen der Gebäude führt. Aus diesem Grund wird die Liberalisierung der Anzahl Dachgeschosse für diese zwei Zonen wieder zurückgenommen.

In einem bereits rechtmässig erstellten bestehenden Giebeldach ist ein zweites Dachgeschoss weiterhin zulässig. So sollen bereits erstellte Giebeldächer, ohne das Volumen dabei verändern zu müssen, voll genutzt werden können. Dies ist im Sinne der inneren Verdichtung sinnvoll. Unter neuen Giebeldächern ist aber kein zweites Dachgeschoss mehr erlaubt.

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 15. (Randbebauungen > Gebäudetiefen > Beschränkungen)</p> <p>1 Die Gebäudetiefe muss herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung einer Freifläche von 50% der hinter der Baulinie liegenden Grundstücksfläche nötig ist, höchstens aber auf 12 m. Unterirdische und auf Freiflächen zulässige Bauten (§ 52) werden nicht berücksichtigt.</p> <p>2 Die Gebäudetiefe muss weiter herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung eines Abstandes zur hinteren Grundstücksgrenze nötig ist, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht, mindestens aber 6 m beträgt.</p>	<p>§ 15. (Randbebauungen > Gebäudetiefen > Beschränkungen)</p> <p>1 Die Gebäudetiefe muss herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung einer Freifläche von 50% der hinter der Baulinie liegenden Grundstücksfläche nötig ist, höchstens aber auf 12 m. Unterirdische und auf Freiflächen zulässige Bauten (§ 52) werden nicht berücksichtigt.</p> <p>2 Die Gebäudetiefe muss weiter herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung eines Abstandes zur hinteren Grundstücksgrenze nötig ist, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht, mindestens aber 6 m beträgt.</p>

Erläuterung zu § 15:

§ 14 BPG definiert das Höchstmass der Tiefe von Randbebauungen. Es sind dies 15 m in den Zonen 5a, 4 und 3 sowie 12 m in den Zonen 2 und 2a. § 15 BPG regelt darüber hinaus die weitere Beschränkung der Gebäudetiefe im Blockrandbereich bei wenig Freifläche oder kleinen Parzellentiefen.

§ 15 Abs. 1 BPG fordert eine Freifläche von 50%. Damit wird in Verbindung mit § 52 BPG ein ausreichender Frei- und Grünraum sichergestellt. Können diese 50% nicht erreicht werden, muss die Tiefe der Randbebauung bis auf maximal 12 m reduziert werden. Eine weitere Reduktion der Gebäudetiefe aufgrund der Freifläche ist nicht vorgeschrieben.

§ 15 Abs. 2 BPG fordert zusätzlich zur Freifläche einen Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht. In der Zone 5a mit einer zulässigen Wandhöhe von 18 m ist also ein Grenzabstand von 9 m einzuhalten. Kann dies nicht sichergestellt werden, muss die Gebäudetiefe bis auf maximal 10 m herabgesetzt werden (siehe § 16 BPG). Dies soll zur Stärkung des Blockrands (siehe Kapitel 4.2) geändert werden.

Neu muss die Gebäudetiefe nicht mehr weiter herabgesetzt werden (also unter 12 m). Wenn der Abstand zu anderen Randbebauungen bzw. der Lichteinfallswinkel es erfordert, ist die Höhe eines Gebäudes zu reduzieren (siehe dazu § 23 Abs. 1 BPG).

Ecklagen oder sehr enge Situationen regelt § 16 BPG (siehe unten). Den Umgang mit bereits bestehenden Gebäuden im Hof oder im gegenüberliegenden Blockrand regelt § 28 Abs. 4 BPG („Der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall auf bestehende Gebäude im gleichen Baublock muss gewahrt werden.“).

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 16. (Randbebauungen > Gebäudetiefen > Mindestmass)</p> <p>1 Soweit es für Gebäudetiefen von 10 m nötig ist, darf der Grenzabstand herabgesetzt werden,</p> <p>a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Höhenbegrenzungen eingehalten werden;</p> <p>b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die Fenster auf der Hofseite voraussetzen.</p> <p>2 Nicht eingehalten werden müssen</p> <p>a) Grenzabstände, die Abstände mehrgeschossiger Gebäude von weniger als 3,5 m zur Folge haben könnten;</p> <p>b) Abstände von weniger als 7 m zwischen Randbebauungen, die in einem Winkel von weniger als 60°/360 aufeinander treffen.</p> <p>3 Wenn nichts anderes vereinbart ist, dürfen Gebäudewände auf der Hofseite mit einem Grenzabstand von weniger als 3,5 m keine Fenster haben.</p> <p>4 Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen und über Fensterrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.</p>	<p>§ 16. (Randbebauungen > Gebäudetiefen > Mindestmass)</p> <p>1 Soweit es für Gebäudetiefen von 10 m nötig ist, darf der Grenzabstand herabgesetzt werden,</p> <p>a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Höhenbegrenzungen eingehalten werden;</p> <p>b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die Fenster auf der Hofseite voraussetzen.</p> <p>2 Nicht eingehalten werden müssen</p> <p>a) Grenzabstände, die Abstände mehrgeschossiger Gebäude von weniger als 3,5 m zur Folge haben könnten;</p> <p>b) Abstände von weniger als 7 m zwischen Randbebauungen, die in einem Winkel von weniger als 60°/360 aufeinander treffen.</p> <p>3 Wenn nichts anderes vereinbart ist, dürfen Gebäudewände auf der Hofseite mit einem Gebäudeabstand von weniger als 3,5 m keine Fenster haben.</p> <p>4 Vereinbarungen über die Herabsetzung von Gebäudeabständen und über Fensterrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.</p>

Erläuterung zu § 16:

Mit dem Wegfall des Grenzabstands zur hinteren Grundstücksgrenze in § 15 Abs. 2 BPG und der damit verbundenen Pflicht, unter Umständen die Bautiefe unter 12 m zu reduzieren, werden die § 16 Abs. 1 und Abs. 2 BPG obsolet. Weniger als 12 m tief muss im Blockrand nicht mehr gebaut werden. Für grössere Gebäudetiefen wäre eine Freifläche von 50% zwingend und damit sind auch ausreichende Abstände zu Nachbargebäuden sichergestellt. Zusätzlich stellt auch § 23 Abs. 1 BPG eine ausreichende Belichtung von sensiblen Räumen sicher. Zu nahe Situationen können nur entstehen, wenn keine sensiblen Räume zueinander angeordnet werden. Sofern nicht die Lichteinfallswinkel entgegenstehen, darf also bei Gebäudetiefen von bis zu 12 m bis auf die hintere Grundstücksgrenze gebaut werden.

Sofern Gebäudewände zueinander weniger als 3.5 m Abstand aufweisen, sind keine Fenster zulässig unabhängig davon, welche Nutzungen sich in den Räumen dahinter befinden. Da nicht mehr auf die Grenze Bezug genommen wird, sondern auf den Abstand zu anderen Gebäuden, wird hier der Grenzabstand durch den Gebäudeabstand ersetzt. Besteht beispielsweise ein eingeschossiger Gewerbeanbau auf der Nachbarparzelle, so darf zwar 12 m tief gebaut werden, das auf den Anbau ausgerichtete Erdgeschoss darf dann aber nur Fenster haben, wenn der Abstand zu diesem Anbau mehr als 3.5 m besteht.

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 17. (Vorragende Bauteile > Strassenseite > im Allgemeinen)</p> <p>1 Baulinien dürfen um einen Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.</p> <p>2 Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker alleine sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.</p>	<p>§ 17. (Vorragende Bauteile > Strassenseite > im Allgemeinen)</p> <p>1 Baulinien dürfen um einen Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.</p> <p>2 Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker alleine sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.</p> <p>3 Die Grundfläche von Erkern darf das Mass von einem Zehntel des Baulinienabstands, höchstens aber 1,5 m, mal einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>

Erläuterung zu § 17:

Mit den Änderungen von § 17 Abs. 2 und 3 BPG kann für Erker ein Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, ohne die maximale Grundfläche zu beschneiden. So wird niemand mehr bestraft für eine hochwertige Gestaltung des Erkers.

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 23. (Höhen > Beschränkungen durch Lichteinfallswinkel)</p> <p>1 Gebäudewände dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen. Der Lichteinfallswinkel gilt als eingehalten, wenn die Abstände sämtlicher Gebäudeteile mindestens so gross sind wie ihre Höhen.</p> <p>2 Die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite darf nicht grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie.</p>	<p>§ 23. (Höhen > Beschränkungen durch Lichteinfallswinkel)</p> <p>1 Gebäudewände dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen. Der Lichteinfallswinkel gilt als eingehalten, wenn die Abstände sämtlicher Gebäudeteile mindestens so gross sind wie ihre Höhen.</p> <p>2 Die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite darf höchstens 3 m grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie.</p>

Erläuterung zu § 23:

§ 23 Abs. 1 BPG klärt grundsätzlich, welche Lichteinfallswinkel einzuhalten sind. Nämlich diejenigen zu möglichen mehrgeschossigen Gebäuden auf anderen Grundstücken, also zu Baupotenzialen nicht nur zu bestehenden Gebäuden. Zudem regelt Abs. 1, dass der Lichteinfallswinkel

grundsätzlich topografieunabhängig, also auf einer Ebene gemessen wird (Höhe = Abstand). Dies soll hier nochmals deutlich festgehalten werden.

§ 23 Abs. 2 BPG wird entsprechend der angestrebten Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkels präzisiert und um die zusätzlichen 3 m in der Höhe erweitert. Am konkreten Beispiel ist der Lichteinfallswinkel bei einem Baulinienabstand von 12 m eingehalten, wenn ein Gebäudeteil eine Höhe von 15 m (12 m plus 3 m) nicht überschreitet.

Im Prinzip wären damit keine Wohnnutzungen in Erdgeschossen an der Baulinie mehr möglich, da die dazu notwendigen Lichteinfallswinkel nicht mehr gewährleistet sind. § 64 Abs. 2 BPG sorgt jedoch bereits heute dafür, dass an Baulinien Fenster angerechnet werden können, wenn die notwendigen Lichteinfallswinkel nicht eingehalten sind.

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 29. (Andere Bebauungen)</p> <p>1 Ausserhalb des Blockrandbereichs gelten die Vorschriften für Randbebauungen mit folgenden Abweichungen:</p> <p>a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.</p> <p>b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.</p> <p>c) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.</p> <p>d) Dachgeschosse müssen auf mindestens zwei parallelen Seiten der Gebäude oder Gebäudeteile und auf allen Seiten, deren Länge die zulässige Gebäudetiefe im Blockrandbereich übersteigt, zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche zurückgesetzter Geschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt.</p> <p>e) Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.</p> <p>f) Eingeschossige Bauten und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig. Bei einem Grenzabstand von weniger als 3 m dürfen gegen die Nachbargrenze gerichtete Wände keine Öffnungen haben, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist.</p> <p>g) Anbauten zur Erweiterung von Räumen in Erdgeschossen dürfen ihren Boden und ihre Decke auf der Höhe des Bodens und der Decke des zu erweiternden Erdgeschosses haben, wenn der Grenzabstand einer solchen Anbaute mindestens ihrer Höhe entspricht.</p> <p>h) Der Grenzabstand von Geländern und anderer Vorrich-</p>	<p>§ 29. (Andere Bebauungen)</p> <p>1 Ausserhalb des Blockrandbereichs gelten die Vorschriften für Randbebauungen mit folgenden Abweichungen:</p> <p>a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.</p> <p>b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Zum Blockrandbereich müssen diese zudem einen Gebäudeabstand einhalten, der der zulässigen Wandhöhe im jeweiligen Blockrandbereich entspricht. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.</p> <p>c) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.</p> <p>d) Dachgeschosse müssen auf mindestens zwei parallelen Seiten der Gebäude oder Gebäudeteile und auf allen Seiten, deren Länge die zulässige Gebäudetiefe im Blockrandbereich übersteigt, zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche zurückgesetzter Geschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt. In den Zonen 4 und 5a sind Dachgeschosse ausserhalb des Blockrandbereichs nur zulässig, sofern der Blockrandbereich desselben Baublocks nicht überwiegend bebaut ist.</p> <p>e) Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.</p> <p>f) Eingeschossige Bauten und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig. Bei einem Grenzabstand von weniger als 3 m dürfen gegen die Nachbargrenze gerichtete Wände keine Öffnungen haben, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist.</p>

<p>tungen zur Abgrenzung von Terrassen auf eingeschossigen Bauten muss mindestens ihrer Höhe entsprechen.</p> <p>2 Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,</p> <p>a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut sind;</p> <p>b) wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;</p> <p>c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte Dritter berührt werden.</p> <p>3 Abstände zu Grenzen ausserhalb des Blockrandbereichs dürfen bis auf 6 m herabgesetzt werden,</p> <p>a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert sind oder</p> <p>b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die zur Grenze gerichtete Fenster voraussetzen.</p> <p>4 Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.</p>	<p>g) Anbauten zur Erweiterung von Räumen in Erdgeschossen dürfen ihren Boden und ihre Decke auf der Höhe des Bodens und der Decke des zu erweiternden Erdgeschosses haben, wenn der Grenzabstand einer solchen Anbaute mindestens ihrer Höhe entspricht.</p> <p>h) Der Grenzabstand von Geländern und anderer Vorrichtungen zur Abgrenzung von Terrassen auf eingeschossigen Bauten muss mindestens ihrer Höhe entsprechen.</p> <p>2 Die Vorschriften über Gebäude- und Grenzabstände gelten nicht,</p> <p>a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut sind;</p> <p>b) wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;</p> <p>c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte Dritter berührt werden.</p> <p>3 Abstände zu Grenzen ausserhalb des Blockrandbereichs dürfen bis auf 6 m herabgesetzt werden,</p> <p>a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert sind oder</p> <p>b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die zur Grenze gerichtete Fenster voraussetzen.</p> <p>4 Vereinbarungen über die Herabsetzung von Gebäude- und Grenzabständen sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.</p>
--	---

Erläuterung zu § 29:

Eine Blockrandtiefe von mindestens 12 m wird sichergestellt durch § 16 BPG. Bebauungen im Hof müssen zum Blockrandbereich nun immer einen Gebäudeabstand einhalten, der der Höhe im Blockrand entspricht (z.B. Zone 5a = 18 m). Aus diesem Grund muss § 29 Abs. 1 lit. b BPG um einen entsprechenden Hinweis erweitert werden.

In Abs. 2 gilt es zudem nebst dem Grenz- auch den Gebäudeabstand zu berücksichtigen, da dieser aus denselben Gründen (wie der Grenzabstand) nicht immer eingehalten werden muss.

Schliesslich soll durch ein Verbot von Dachgeschossen in den Zonen 4 und 5a die Qualität von Höfen gestärkt und die Belastung des Blockrands durch Hofbebauungen gesenkt werden. Gleichzeitig gilt es, Gebiete mit Zeilenbebauungen vom Verbot auszunehmen. Dies wird erreicht, in dem Gevierte ausgenommen werden, deren Blockrand nicht „überwiegend“ bebaut ist.

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 36. (Zonen 6 und 5)</p> <p>1 In den Zonen 6 und 5 gelten die Vorschriften für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 mit folgenden Abweichungen:</p> <p>a) Die zulässige Bruttogeschossfläche entspricht der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1,5 m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses.</p> <p>b) Wenn Nutzungspläne oder besondere Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist die ganze Grund-</p>	<p>§ 36. (Zonen 6 und 5)</p> <p>1 In den Zonen 6 und 5 gelten die Vorschriften für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 mit folgenden Abweichungen:</p> <p>a) Die zulässige Bruttogeschossfläche entspricht der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1,5 m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses.</p> <p>b) Wenn Nutzungspläne oder besondere Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist die ganze Grund-</p>

<p>stücksfläche überbaubar.</p> <p>c) Die zulässige Geschossfläche über dem obersten Vollgeschoss entspricht der für die Nutzungsberechnung massgebenden Dachgeschossfläche.</p> <p>d) Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten. Ausgenommen sind eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.</p> <p>e) Die Höhe der Gebäudewände darf 20 m in der Zone 6 und 18 m in der Zone 5 nicht übersteigen.</p> <p>f) Die Gebäudehöhe ist auf 25 m in der Zone 6 und auf 24 m in der Zone 5 begrenzt.</p> <p>g) In der Zone 5 darf die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite höchstens 4 m grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie. In der Zone 6 gilt diese Beschränkung, wenn die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls durch den Baulinienabstand beschränkt werden.</p>	<p>stücksfläche überbaubar.</p> <p>c) Die zulässige Geschossfläche über dem obersten Vollgeschoss entspricht der für die Nutzungsberechnung massgebenden Dachgeschossfläche.</p> <p>d) Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten. Ausgenommen sind eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.</p> <p>e) Die Höhe der Gebäudewände darf 20 m in der Zone 6 und 18 m in der Zone 5 nicht übersteigen.</p> <p>f) Die Gebäudehöhe ist auf 28 m in der Zone 6 und auf 26 m in der Zone 5 begrenzt.</p> <p>g) In den Zone 5 und 6 darf die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite höchstens 4 m grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie. Befinden sich die Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls in den Zonen 5 oder 6 gilt diese Beschränkung nicht.</p>
--	---

Erläuterung zu § 36:

Zur Gleichbehandlung mit den Zonen 3 bis 5a sind nun neu auch in den Zonen 5 und 6 zwei ordentliche Dachgeschosse zulässig. Diese müssen zu allen Strassenseiten gegenüber dem obersten Vollgeschoss einen Rücksprung von mindestens 1.5 m aufweisen. Alternativ ist auch ein Satteldach möglich, das einen Kniestock von maximal 1.4 m aufweisen darf. Dies entspricht weitgehend der Regelung in den übrigen Nummernzonen (§ 11 BPG). Aus diesem Grund kann hier auf eine Wiederholung verzichtet werden.

Innerhalb der bestehenden Gebäudehöhen sind zwei Dachgeschosse aber kaum unterzubringen. Insbesondere für die in den Zonen 5 und 6 verbreiteten Arbeitsflächen reichen sechs Meter für zwei normgerechte Dachgeschosse nicht aus. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe um zwei Meter angehoben. Die Vorschriften zum Lichteinfallswinkel und zum Dachprofil gelten davon ungeachtet weiter.

Vorschrift g) steht im Widerspruch zur Lockerung des strassenseitigen Lichteinfallswinkels und muss daher geändert werden. Es gilt der Lichteinfall zur gegenüberliegenden Zone ab einer Höhe von 4 m wie bisher. Wenn die Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite sich ebenfalls in den Zonen 5 oder 6 befinden, gilt diese Höhenbeschränkung nicht.

Bestehende Fassung	Neue Fassung
<p>§ 98. (Strassen-, Weg- und Baulinien > Projektierungsvorschriften)</p> <p>1 Der Erschliessungsplan muss auf den zu erwartenden Gebrauch der Strasse oder des Weges abgestimmt sein.</p> <p>2 Der Baulinienabstand muss mindestens 12 m betragen. Ist die Strasse nur einseitig bebaubar, beträgt der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Strassenlinie 7 m.</p> <p>3 Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, müssen Strassen und Wege mit Fussgängerverkehr behindertengerecht projektiert werden.</p>	<p>§ 98. (Strassen-, Weg- und Baulinien > Projektierungsvorschriften)</p> <p>1 Der Erschliessungsplan muss auf den zu erwartenden Gebrauch der Strasse oder des Weges abgestimmt sein.</p> <p>2 Der Baulinienabstand beträgt in der Regel mindestens 12 m. Ist die Strasse nur einseitig bebaubar, beträgt der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Strassenlinie in der Regel 7 m. In begründeten Fällen kann von diesen Mindestvorgaben abgewichen werden.</p> <p>3 Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, müssen Strassen und Wege mit Fussgängerverkehr behindertengerecht projektiert werden.</p>

Erläuterung zu § 98:

Mit der Änderung von § 98 Abs. 2 BPG soll zum Ausdruck gebracht werden, dass 12 m der minimale Abstand zwischen zwei Baulinien ist. In begründeten Einzelfällen, z. B. aufgrund historischer Gegebenheiten, kann von der Minimalvorgabe abgewichen werden.

10. Ergebnisse der öffentlichen Vernehmlassung

(wird nach der öffentlichen Vernehmlassung ergänzt werden)

11. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 auf die finanzielle und wirtschaftliche Tragweite überprüft.

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes im Hinblick auf die Aufnahme in die Gesetzessammlung geprüft.

Der Vortest zur Regulierungsfolgenabschätzung hat ergeben, dass Unternehmen nicht negativ von der vorliegenden Revision betroffen sind. Die verschiedenen Änderungen haben insbesondere für Gewerbebetriebe keine negativen Auswirkungen oder solche Betriebe sind explizit nicht von den Änderungen betroffen, wie zum Beispiel durch Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten in den Hofbereichen.

12. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Elisabeth Ackermann
Präsidentin

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

(wird nach der öffentlichen Vernehmlassung ergänzt werden)