

„Areal Musik-Akademie“

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

Orientierende Informationen

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

Auskunft:

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



Inserat öffentliche Planauflage

Areal Musik-Akademie

Festsetzung eines Bebauungsplans und Änderung des Wohnanteils im Bereich Leonhardsgraben, Leonhardsstrasse, Steinengraben (Areal Musik-Akademie)

Parzellen 0298, 0299, 1275, 0292 und Baurechtsparzelle 5474 der Sektion II des Grundbuches der Stadt Basel

Die Musik-Akademie Basel blickt auf eine über 150-jährige Geschichte zurück. Auf ihrem Campus in der Basler Innenstadt sind die Institutionen der Musik-Akademie Basel und die Hochschule für Musik Basel der Fachhochschule Nordwestschweiz vereint. Beide Institutionen verfolgen das Ziel, den gemeinsam genutzten Kultur- und Bildungsort langfristig am heutigen und bestens bewährten Standort zu sichern. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sind dringend neue Räumlichkeiten erforderlich – sowohl in Bezug auf die Anzahl als auch hinsichtlich moderner Raumtypen und zeitgemässer Infrastruktur. Die geplante Entwicklung umfasst neben der Sanierung und dem Umbau historisch wertvoller Bestandsgebäude auch räumliche Erweiterungen und Neubauten, sowie einen sorgfältig gestalteten, qualitativ und ökologisch hochwertigen Freiraum. Zur Erarbeitung einer architektonisch und freiräumlich überzeugenden Lösung hat die Musik-Akademie einen Studienauftrag durchgeführt, dessen Siegerprojekt als Grundlage für die weitere Planung dient. Um die baulichen Erweiterungen zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Von **Mittwoch, 19. November 2025 bis Freitag, 19. Dezember 2025** liegen die folgenden Entwürfe öffentlich auf:

- Bebauungsplan
- Geänderter Wohnanteilplan

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet. Die Planentwürfe sind auch im ÖREB-Kataster sichtbar.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden. Die Unterlagen sind auch unter der Seite <https://www.bs.ch/bvd/planauflagen-und-anordnungen> einsehbar. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis **Freitag, 19. Dezember 2025** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.



Basel, 14. November 2025

Areal Musik-Akademie

Bericht zur Planauflage

Festsetzung eines Bebauungsplans und Änderung des Wohnanteils im Bereich Leonhardsgraben / Leonhardsstrasse / Steinengraben (Areal Musik-Akademie)

Öffentliche Planauflage vom 19. November 2025 bis 19. Dezember 2025

Inhalt

1. Ausgangslage.....	3
1.1 Musik-Akademie Basel.....	3
1.2 Anlass der Planung	3
1.3 Areal der Musik-Akademie	4
1.4 Studienauftrag Musik-Akademie Basel «Campus 2040»	6
2. Richtprojekt	7
2.1 Vom Studienauftrag zum Richtprojekt	7
2.2 Nutzung und Betrieb	7
2.3 Übersicht der Arealentwicklung und Etappierung	8
2.4 Städtebauliches Konzept, Dichte und Architektur	9
2.5 Freiraumkonzept	11
2.6 Verkehrskonzept und Rettung	12
3. Raumwirksame Interessen	14
3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt (2019).....	14
3.2 Entwicklungsrichtplan Innenstadt (2015)	15
3.3 Baukulturelles Erbe	15
3.4 Lichteinfallswinkel	20
3.5 Verschattung	22
3.6 Mobilität und Erschliessung	23
3.7 Energie, Treibhausgasemissionen und Kreislaufwirtschaft	24
3.8 Naturwerte und Bäume	25
3.9 Frei- und Grünflächen	26
3.10 Schwammstadt / Regenwasserbewirtschaftung	27
3.11 Klima	27
3.12 Lärm	28
3.13 Altlasten.....	28
3.14 Archäologie	28
3.15 Weitere raumwirksame Interessen	29
4. Öffentliche Mitwirkung.....	29
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	30
5.1 Bestehendes Recht.....	30
5.2 Festsetzung eines Bebauungsplans	30
5.3 Dienstbarkeiten	40
5.4 Bau- und Strassenlinien	40
5.5 Lärmempfindlichkeitsstufe.....	40
5.6 Wohnanteil	40
5.7 Mehrwertabgabe	41
6. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	41
7. Auflage- und Einspracheverfahren.....	42

1. Ausgangslage

1.1 Musik-Akademie Basel

Die Musik-Akademie Basel ist ein führendes und weltweit renommiertes Kompetenzzentrum für musikalische Bildung, Ausbildung auf sämtlichen Stufen sowie Forschung. Sie blickt auf eine 158-jährige Geschichte zurück. Auf ihrem Campus sind die Institutionen der Musik-Akademie Basel (folgend vereinfacht als MAB oder «Musik-Akademie» bezeichnet) und die Hochschule für Musik Basel (HSM) der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) vereint. Zur Musik-Akademie gehören die Institute der Musikschulen, die Vera Oeri-Bibliothek und das Institut Entwicklung & Weiterbildung. Die Hochschule für Musik Basel (HSM) der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) führt drei Institute: Klassik, Schola Cantorum Basiliensis und Jazz, dieses am eigenen Standort Jazzcampus in Kleinbasel.

Auf dem Campus der Musik-Akademie wird ein doppelter öffentlicher Leistungsauftrag umgesetzt: Zum einen über eine Leistungsvereinbarung zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der Stiftung MAB für den Betrieb der Musikschulen mit einem breiten ausserschulischen Bildungsangebot in Musik. Zum anderen stellt die MAB ihre Infrastruktur in der Rolle als Vermieterin der Hochschule für Musik Basel HSM FHNW zur Verfügung. Diese ist seit 2008 Teil der öffentlich-rechtlichen Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW). Die Zusammenarbeit von MAB und FHNW ist seitdem in einem Kooperationsvertrag geregelt.

Auf dem Campus der Musik-Akademie / Hochschule für Musik Basel FHNW wird somit Musikunterricht für Interessierte jeden Alters angeboten und es werden Profis für die Konzertbühne und für die Lehre an Musikschulen und Musikhochschulen ausgebildet. Das Spektrum der Epochen und Stilrichtungen ist dabei breit und reicht von der Alten Musik des Mittelalters über Renaissance, Barock und Klassik bis in die aktuelle zeitgenössische und elektronische Musik, den Jazz sowie Pop und Rock.

Die Musik-Akademie genießt regional und weltweit einen exzellenten Ruf und übt eine grosse Anziehungskraft auf Musikerinnen und Musikliebhabende hinaus aus. Die seit ihrer Gründung kontinuierlich gewachsene Verankerung und Entwicklung in der historischen Kernstadt ist von grosser bildungs- und kulturpolitischer Bedeutung für die Musik und das kulturelle Profil der Stadt Basel.

Auf dem Campus der Musik-Akademie lernen heute ca. 3'340 Schülerinnen und Schüler und 735 Studierende. Zudem sind 556 Lehrpersonen¹, Dozierende und Mitarbeitende auf dem Campus tätig. Insgesamt finden ca. 1'200 öffentliche Konzerte und Veranstaltungen über das Jahr hinweg an der Musik-Akademie statt. In den Jahren 1985/1986 gab es bauliche Erweiterungen bei der ehemaligen Böhmdruckerei sowie die Ermöglichung der Nutzung am Leonhardsgraben 40 (siehe Abb. 2: «Haus 9» und «Haus 5»). Im Jahr 2008 wurde die Musikhochschule in die FHNW integriert. Seit diesen veränderten Voraussetzungen ist die Anzahl der Studierenden an der HSM bis ins Jahr 2024 um rund 20% und die Anzahl der Schülerinnen und Schüler um rund 15% gestiegen.

1.2 Anlass der Planung

Die beiden Institutionen MAB und HSM FHNW verfolgen das übergeordnete Ziel, den gemeinsam genutzten Kultur- und Bildungsort langfristig am heutigen und bestens bewährten Standort in der historischen Innenstadt zu sichern. Trotz der räumlichen Erweiterung im Jahr 1985 (siehe Kap. 1.1) besteht aufgrund des Anstiegs der Anzahl Schülerinnen und Schüler sowie der Studierenden ein akuter Raummangel in Bezug auf die Anzahl sowie Raumtypen, der sich auf eine Überbelegung der vorhandenen Räume auswirkt. Der Raumbedarf beinhaltet zusätzliche, grössere, bessere und

¹ Hinweis: Die Anzahl Lehrpersonen, Dozierende und Mitarbeitende sind nicht mit Arbeitsplätzen (Vollzeitäquivalente) gleichzusetzen. Ein Grossteil der Arbeitenden lehren in Teilzeit vor Ort, entsprechend dem Fächerangebot und der Anzahl Studierende, die das Fach belegen.

einfacher zugängliche Räume. Ausserdem ist der Campus der Musik-Akademie in grossen Teilen sanierungsbedürftig.

Von besonderer Auswirkung ist ebenfalls, dass sich Unterrichts- und Zusammenarbeitsformen während der letzten 70 Jahre deutlich gewandelt haben. Heute wird vermehrt in Gruppen und Ensembles gearbeitet, wofür ein Grossteil der Unterrichtsräume zu klein ist. Daneben bedingen gesellschaftliche und musikpraxisbezogene Entwicklungen weitere, neue Raumarten, um z. B. neue Performance-Möglichkeiten, elektronische Musik mit Verstärkung, Video und Film sowie digitale und virtuelle Techniken zu ermöglichen und einbeziehen zu können. Musikbildung und -ausbildung müssen mit dieser Entwicklung in Musikpraxis, Lehre, Forschung und Weiterbildung und gleichzeitig der rasanten Entwicklung in den Bereichen des digitalen bzw. hybriden Wirkens Schritt halten können. Mit der räumlichen Erweiterung, unter anderem durch den multifunktional nutzbaren Saal, die «Salle Modulable» mit einer Grösse von ca. 28 x 15 x 10 m, wird vor allem dem Bedarf der räumlichen, künstlerischen und pädagogischen Entwicklungsstrategie der Hochschule für Musik Basel FHNW Rechnung getragen.

Das Areal muss somit für den aktuellen und den zukünftigen Ausbildungsbetrieb nachhaltig und betriebsoptimiert weiterentwickelt werden. Die geplante Entwicklung umfasst daher neben der Sanierung und dem Umbau von Bestandsbauten, räumliche Erweiterungen des Gebäudebestands und einen Neubau, der ausschliesslich Räume beherbergt, die aufgrund ihrer spezifischen betrieblichen und technischen Anforderungen bzw. ihrer Raumdimensionen (wie beim modularen Saal), nicht im Gebäudebestand und an keinem anderen Ort integriert werden können. Mit einem weiteren Neubau in einer nachfolgenden Etappe wird der heute bestehende Raumbedarf knapp gedeckt werden können.

Der Raumbedarf der Gesamtentwicklung entspricht ca. 7'300 m² Hauptnutzfläche. Für eine vollumfängliche Abdeckung des bestehenden Raumbedarfs ist die Realisierung aller drei Etappen (siehe Kap. 2.3) notwendig.

1.3 Areal der Musik-Akademie

1.3.1 Lage



Abb. 1: Areal der Musik-Akademie (Quelle: MapBS; S&A, 2025)

Das Planungsgebiet liegt in der Basler Innenstadt. Es wird im Norden durch den Leonhardsgraben, im Südosten durch die Leonhardsstrasse und im Südwesten durch den Steinengraben begrenzt.

1.3.2 Häuser und Freiräume auf dem Areal



Abb. 2: Areal der Musik-Akademie (Quelle: Amtliche Vermessung BS; S&A, 2025)

Der Standort der Musik-Akademie in der Innenstadt umfasst 14 Bauten im Geviert, begrenzt durch den Leonhardsgraben, den Steinengraben und die Leonhardsstrasse, bzw. angrenzend hierzu. Die Bauten im südlichen Teil des Gevierts («Häuser 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 und 10» sowie der «Grosse Saal») umstehen den sogenannten «Akademiehof». Im Nordteil befinden sich das «Haus 5» am Leonhardsgraben 40 und die Villa Moser am Steinengraben 21 («Haus 21»). Zwischen dem Mosergarten im Westen und «Haus 5» am Leonhardsgraben 40 liegt im sogenannten «Vera Oeri-Hof» die Vera Oeri-Bibliothek («Haus 3») im Souterrain. Die beiden weiteren «Häuser 11 und 12» am Steinengraben 47/49 ergänzen das Ensemble in unmittelbarer Umgebung.

Der Arealperimeter der vorliegenden Planung umfasst die «Häuser 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 21» sowie den «Grossen Saal». Der vorliegende Bericht bezieht sich auf diesen Arealperimeter (im Folgenden vereinfacht als «Areal» bezeichnet).

Der heutige Hauptzugang liegt im Südosten an der Leonhardsstrasse 6. Weitere Zugänge befinden sich am Leonhardsgraben 48 («Haus 1»), am Leonhardsgraben 40 («Haus 5») sowie am Steinengraben 21 («Haus 21», Villa Moser).

1.3.3 Grundeigentum

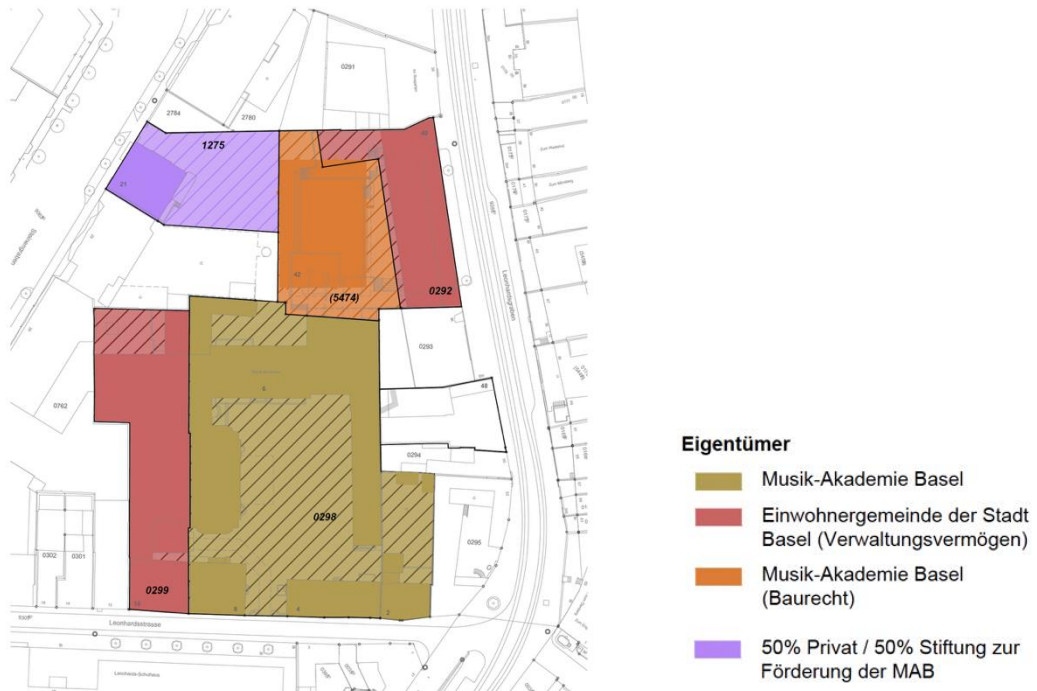


Abb. 3: Plan Grundeigentumsverhältnisse (Quelle: Architecture Club, 2025)

Das Areal umfasst die Parzellen 2/0298, 2/0299, 2/1275, 2/0292 sowie die Baurechtsparzelle 2/5474. Die Arealfläche beträgt insgesamt rund 9'800 m². Die beiden Parzellen 2/0299 und 2/0292 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Hinterhof der Parzelle 2/0292 wird im Baurecht durch die Musik-Akademie genutzt. Die übrigen Parzellen sind im Eigentum der Musik-Akademie bzw. die Parzelle 2/1275 ist momentan noch zur Hälfte in Privatbesitz, zur anderen Hälfte im Besitz der Stiftung zur Förderung der MAB. Die Liegenschaft 2/2785 (Leonhardsgraben 48) wurde angemietet und ist nicht Bestandteil des Planungssperimeters. Auf ihr besteht eine Dienstbarkeit, welche einen weiteren Zugang vom Leonhardsgraben aus ermöglicht.

1.4 Studienauftrag Musik-Akademie Basel «Campus 2040»

In den Jahren 2021/22 führte die Musik-Akademie in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt unter dem Titel Musik-Akademie Basel «Campus 2040» einen Studienauftrag im Dialog mit vorgelegter Präqualifikation, entsprechend der Ordnung SIA 143:2009, durch.

Ziel des Studienauftrages war ein zeitgemässes und nachhaltiges Architekturprojekt für die Sanierung der bestehenden Bauten und für die Erweiterung der Musik-Akademie zu finden, welches sich städtebaulich in den sensiblen Kontext der Stadt- und Dorfbild- Schutz- und –Schonzone (folgend als «Schutz- und Schonzone» bezeichnet) eingliedert. Zudem sollte ein Konzept gefunden werden, welches die baulichen, betrieblichen und räumlichen Bedürfnisse bestmöglich umsetzt. Mit dem Auftrag wurde ein kompetentes Team für die Realisierung des Projekts gesucht.

Für die Bearbeitung des Studienauftrags qualifizierten sich in der Präqualifikation vier Teams. Die Teilnehmenden konnten ihre Konzepte an zwei Zwischen- und einer Schlussbesprechung der Jury vorstellen. Der Projektvorschlag des Teams um Architecture Club, Basel, und Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Basel, wurde von der Jury als am besten geeignetes Projekt erachtet und einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Auszug aus dem Jurybericht

«Der Beitrag besticht durch eine präzise Lektüre des Ortes. Das Projekt ist sorgfältig aus der DNA des Campus der Musik-Akademie heraus entwickelt und geht respektvoll mit dem Bestand um. Die beiden Höfe im Süden und Norden sind plausibel verknüpft und die unterschiedlichen Niveaus nachvollziehbar verbunden.

Das Herzstück des Entwurfs ist das «Aussenfoyer», der gedeckte Aussenraum zwischen Bibliothek und der Salle Modulable. Dieser zusätzliche Aufenthalts- und Begegnungsort bietet neben dem Akademiehof im Süden mit Rasenflächen und gepflasterten Bereichen im Norden einen experimentellen, attraktiven neuen Freiraum. (...)

Der Projektvorschlag überrascht auf vielen Ebenen mit unerwarteten Lösungen. Dazu gehört nicht nur das «Aussenfoyer» mit einer hohen Aufenthaltsqualität, sondern auch die strukturierte Glasfassade zum Leonhardsgraben, welche die Musik-Akademie als öffentliche Institution selbstbewusst gegen aussen repräsentiert. (...)

Wo immer möglich und sinnvoll wird der Bestand erhalten, transformiert und erweitert. Zudem zeichnet sich der Beitrag durch einen haushälterischen Umgang mit vorhandenen und zusätzlich aufzubringenden Ressourcen aus und gibt intelligente Antworten auf die sozialen, ökonomischen und ökologischen Erwartungen und Anforderungen der Musik-Akademie. Er ist im besten Sinne des Wortes nachhaltig. »

2. Richtprojekt

2.1 Vom Studienauftrag zum Richtprojekt

Aufbauend auf das Resultat des Studienauftrags wurde ein Richtprojekt erarbeitet, in dem die Empfehlungen des Juryberichts und weitere Optimierungen in Bezug auf die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft umgesetzt wurden. Beispielsweise wurde für den Neubau des «Haus 3» die Materialität der Fassade überarbeitet, anstelle des schwarzen Erscheinungsbilds werden helle, transluzente Milchglaselemente vorgesehen, wodurch der Neubau leichter wirken wird. Das Volumen verjüngt sich prismenförmig nach oben hin. Der Neubau wurde insgesamt schlanker und die Volumetrie zugunsten einer klaren geometrischen Form vereinfacht. Diese Anpassungen schaffen nicht nur optisch grössere Distanz, auch faktisch wurde der Abstand zur Parzellengrenze vergrössert. Ein weiteres Beispiel für die Anpassung der Pläne aufgrund der Rückmeldung der Jury betrifft die Fassadengestaltung des Gebäudes am Leonhardsgraben 40 («Haus 5»). Das Richtprojekt dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

2.2 Nutzung und Betrieb

Das Areal dient der musikalischen Aus- und Weiterbildung sowie Forschung an den beiden Institutionen MAB (Musikschulen) und der Hochschule für Musik Basel der FHNW. Die Gebäude umfassen alle nötigen Räumlichkeiten für Lehre und Forschung, Proben und Veranstaltungen, Administration und Leitung, Betrieb sowie Verpflegung und Aufenthalt. Künftig soll Raum für ca. 3'800 Schülerinnen und Schüler und ca. 760 Studentinnen und Studenten entstehen. Es wird mit ca. 1'300 Veranstaltungen pro Jahr (Vortragsübungen/Konzerte/Vorträge etc.) mit durchschnittlich je 30-60 Besuchenden (wie bisher) und bei nur wenigen grösseren Ensemble- oder Orchesterveranstaltungen mit einem maximalen Besucheraufkommen von bis zu ca. 100 bis 200 Personen bei einer Veranstaltung gerechnet. Grossveranstaltungen für eine breitere Öffentlichkeit werden weiterhin in den Sälen Musiksaal Stadtcasino, Martinskirche, Peterskirche etc. stattfinden.

Das Areal ist zu den Betriebszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich, werktags von 7.30 – 22.00 Uhr, sonntags von 10.00 – 18.00 Uhr. Veranstaltungen finden innerhalb dieser Zeiten statt. Der Lehrbetrieb der Hochschule findet während der schweizweit geltenden Studiensemesterzeiten Frühjahr / Herbst der Fachhochschulen statt. Der Unterrichtsbetrieb der Musikschule orientiert sich an den Unterrichtswochen der Volksschulen des Kantons Basel-Stadt.

2.3 Übersicht der Arealentwicklung und Etappierung

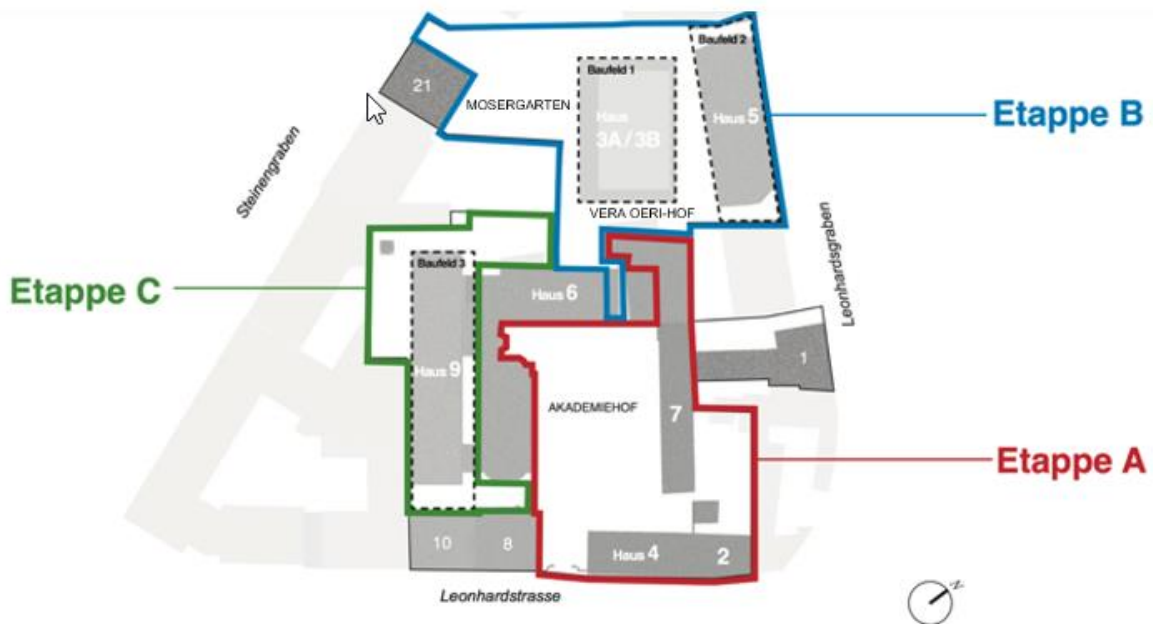


Abb. 4: Etappen Areal Musik-Akademie (Quelle: Architecture Club, 2025)

Im Studienauftrag wurde ein gesamthafes Konzept für das Areal entwickelt. Als Leitprinzip gelten die Sanierung und Wiederverwendung von Bestandsgebäuden. Sie ermöglichen die CO₂-Emissionen im Vergleich zu Neubauten, um das Dreifache zu reduzieren. Notwendige Neubauten und Unterbautungen werden auf ein betriebliches Minimum beschränkt.

Entsprechend des Realisierungshorizonts und der Eingriffstiefe wurde die Entwicklung in unterschiedliche Entwicklungsbereiche unterteilt, die im Folgenden zum einfachen Verständnis als «Etappen» bezeichnet werden. Die konzeptionellen Nutzungs- und Projektüberlegungen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Zur besseren Einordnung des Projektbeschriebs werden an dieser Stelle die einzelnen Entwicklungsetappen erläutert.

Die Etappe A liegt in der Schutzzone. Die baulichen Massnahmen in der Etappe A werden nach Bau- und Planungsgesetz umgesetzt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die **Etappe B** wird ein kurzfristiger Realisierungshorizont auf Basis der Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt. Die Realisierung ist direkt nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen. Die baulichen Massnahmen werden innerhalb der rechtsverbindlichen Baufelder 1 und 2 des vorliegenden Bebauungsplans gesichert.

Der Realisierungshorizont der **Etappe C** wurde bisher zeitlich noch nicht definiert. Die Flächenbedürfnisse dieser Etappe sind jedoch schon heute bekannt und relevant für die Grösse und den Bedarf des Betriebs. Sie werden nach Realisierung der Etappen A und B weiter konkretisiert. Die Erkenntnisse hinsichtlich der städtebaulichen Setzung, Volumetrie und Dichte für den vorgesehenen Ersatzneubau werden im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt sowie die entsprechenden grundlegenden Rahmenbedingungen formuliert. Der Ersatzneubau wird mit dem Baufeld 3 des vorliegenden Bebauungsplans gesichert.

2.4 Städtebauliches Konzept, Dichte und Architektur

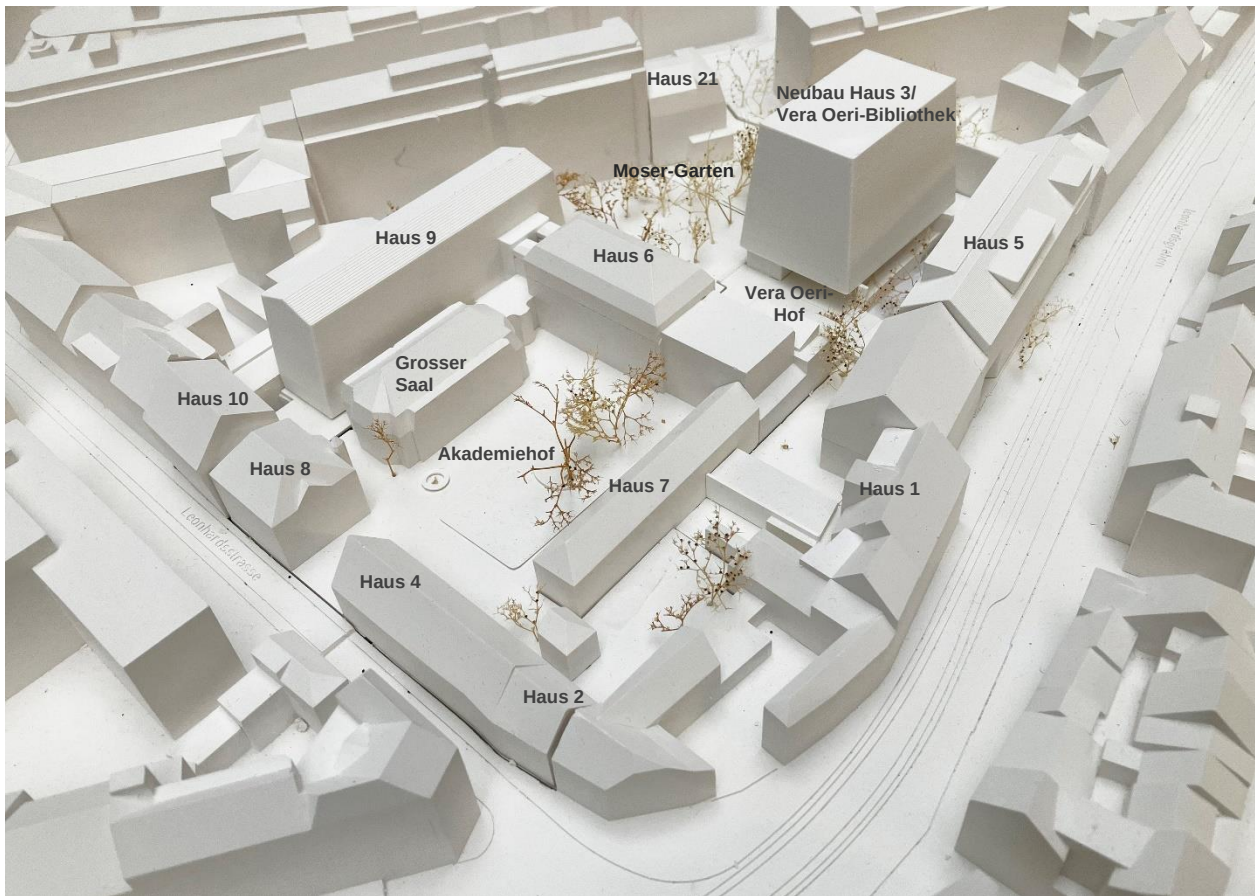


Abb. 5: Modellfoto Richtprojekt (Quelle: Architecture Club, 2025)

Das städtebauliche Konzept von Architecture Club zielt darauf ab, das Areal stärker zu einem Campus zu einen. Die grosszügigen Freiräume werden trotz der baulichen Verdichtung weitestgehend erhalten bzw. nach Umsetzung aller drei Etappen an anderer Stelle sogar vergrössert und qualitativ verbessert. Bislang räumlich getrennte Bereiche im Norden und Süden werden über die Freiräume gestalterisch-konzeptionell, aber auch funktional über neue Wegesysteme im Aussen- und Innenraum miteinander verbunden.

Die entwicklungsstrategisch bedingte Verdichtung am Standort Campus MAB wird bewusst punktuell durch die Setzung einzelner Bauvolumen erreicht. Grössere bauliche Massnahmen erfolgen in den Etappen B und C fast ausschliesslich in der Schonzone und auf bereits überbauten Flächen. Damit wird der sensiblen Lage in der Schutzzone und Schonzone Rechnung getragen.

Das Ziel der baulichen Entwicklung besteht in einer respektvollen Erweiterung und einer identitätsbewahrenden Sanierung der historischen Gebäude.

Etappe A

Die Etappe A umfasst die behutsame Sanierung und die teilweise unterirdische Erweiterung des Gebäudebestands unter engem Einbezug der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege, um den heutigen technischen und betrieblichen Anforderungen zu entsprechen.

Etappe B

In der Etappe B, beim Vera Oeri-Hof, wird ein Neubauvolumen auf der bestehenden Vera Oeri-Bibliothek («Haus 3») vorgesehen. Es wird auf Stützen angehoben, sodass der Freiraum auf Bodenebene unter ihm hindurchfliessen kann. Dies ermöglicht Blick- und Wegebeziehungen vom Eingang des Leonhardsgrabens hinüber zum Steinengraben und das Angebot eines ergänzenden,

grosszügigen, gedeckten Aufenthaltsbereichs. Der Neubau bleibt unter einer Höhe von 30 m. Aus der Vogelperspektive tritt das Volumen deutlich in Erscheinung. Von der Strasse aus ist er je nach Standpunkt teilweise nur subtil sichtbar, teilweise ragt er deutlich auch hinter der niedrigen Randbebauung als prägnanter und in Zukunft identitätsstiftender Bestandteil des Campus der Musik-Akademie hervor.

Die Geschossigkeit innerhalb des Gebäudes variiert, da die Anforderungen an die Räume sehr unterschiedlich sind. Im Neubau werden ausschliesslich Räume zusammengefasst, welche durch ihre Grösse oder Konstruktionen aufgrund der notwendigen akustischen Entkopplung nicht in die Bestandsbauten integriert werden können. Mit der architektonischen Ausgestaltung des Neubaus «Haus 3» wird eine zeitgemässe Reminiszenz und Verbindung zur historischen Bebauung rund um den Akademiehof geschaffen. Das prismatische Volumen verjüngt sich konisch nach oben. Gestalt und Struktur werden vom ziegelbelegten «Haus 6» entlehnt. Transluzente Glaselemente bestimmen die Materialität des Neubaus. Das offene Aussenfoyer auf Terrain-Ebene setzt einen Kontrapunkt zum klassischen Akademiehof und erweitert die Freiflächen um einen attraktiven öffentlichen, überdeckten Aussenraum.

Das Bestandsgebäude «Haus 5» selbst wird in seiner Grundsubstanz grösstenteils erhalten, erweitert und aufgestockt. Es wird in Richtung Leonhardsgraben um eine Raumschicht, bis an die Baulinie ergänzt und um zwei Geschosse aufgestockt. Seine Gesamthöhe bleibt unter 20 m und orientiert sich damit an der Firsthöhe der südlichen Häuserzeile des Leonhardsgrabens. Die Erweiterung in Richtung Baulinie ist der Integration in die Bauflucht der Randbebauung zuträglich und klärt die bislang versetzte Fassadenflucht. Die Bruttogeschossfläche der Aufstockungen beträgt ca. 1'200 m². Der Neubau im Vera Oeri-Hof erfordert den Abbruch des bestehenden Gebäudeflügels im Hof. Das «Haus 5» erhält strassenseitig eine neue, plastisch gestaltete Fassade, welche entsprechend den Empfehlungen der Jury überarbeitet wurde: Die Kombination aus Glasfassade und vertikaler Holzstruktur schafft Transparenz und vermittelt zugleich zwischen der neuen Fassade und der kleinsmassstäblichen Fassadengliederung der benachbarten Bebauungen. Die bestehenden Durchgänge bleiben erhalten und werden geschickt in die Fassade integriert. Die neue Fassade wird der Institution der Musik-Akademie zu einem adäquaten Auftritt und Sichtbarkeit im Stadtraum verhelfen.

In Zukunft wird sich direkt vor dem «Haus 5» am Leonhardsgraben die Tramhaltestelle befinden (siehe Kap. 3.6). Mit der Verlegung der Tramhaltestelle und der Erweiterung der MAB ergibt sich auf Allmend eine Schnittstelle, die es zu koordinieren gilt. Hierzu sind bereits Abstimmungen unter den zuständigen Fachstellen erfolgt. Dieser Bereich wird als Teil des Bebauungsplans als orientierender Inhalt eingetragen mit der Aussage, dass die beiden Planungen (Verschiebung der Tramhaltestelle und Erweiterung des «Haus 5» der MAB) zur gegebenen Zeit weiter miteinander abzustimmen sind.

Etappe C

In der Etappe C ist ein Ersatzneubau für das bestehende, heute zweigeschossige «Haus 9» im Rahmen einer weiteren, zeitlich noch nicht festgelegten baulichen Erweiterung vorgesehen. Die Höhe dieses Baus entspricht der Gebäudehöhe von «Haus 6», der Fussabdruck orientiert sich ungefähr am heutigen Bestand. In Richtung der Parzelle 2/5549 (Steinengraben 39) bleibt der Ersatzneubau im Vergleich zu heute fast 10 m vom Nachbargebäude zurück und schafft so einen angemessenen Abstand zu den dortigen Gebäuden und deren Nutzungen. Ein untergeordneter Gebäudeteil von geringerer Höhe als das Hauptgebäude soll eine gute Erschliessung des Neubaus bzw. eine Anbindung an das Bestandsgebäude «Haus 10» an der Leonhardsstrasse 10 ermöglichen. Dieser Gebäudeteil befindet sich als einziger innerhalb einer Schutzzone überlagernden Baufelds, weshalb dort die Denkmalpflege bei der Planung miteinzubeziehen ist. Mit dem Ersatzneubau der Etappe C wird eine oberirdische Bruttogeschossfläche von maximal 3'600 m² realisiert werden können.

Die architektonischen Überlegungen für die Etappe C mit dem Ersatz des «Haus 9» sind integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes des Gewinnerprojektes des Studienauftrags «MAB Campus 2040», vorerst jedoch aus planerischen Gründen konzeptioneller Natur. Im Rahmen des Studienauftrags wurden ca. 50 % des nicht zwingend in der ersten Etappe umzusetzenden Raumbedarfs durch eine entsprechende Vergrößerung des Baus mit einer Volumenstudie nachgewiesen. Für dieses Gebäude liegt noch kein ausgearbeitetes Vorprojekt des zuständigen Architektenteams vor.

2.5 Freiraumkonzept

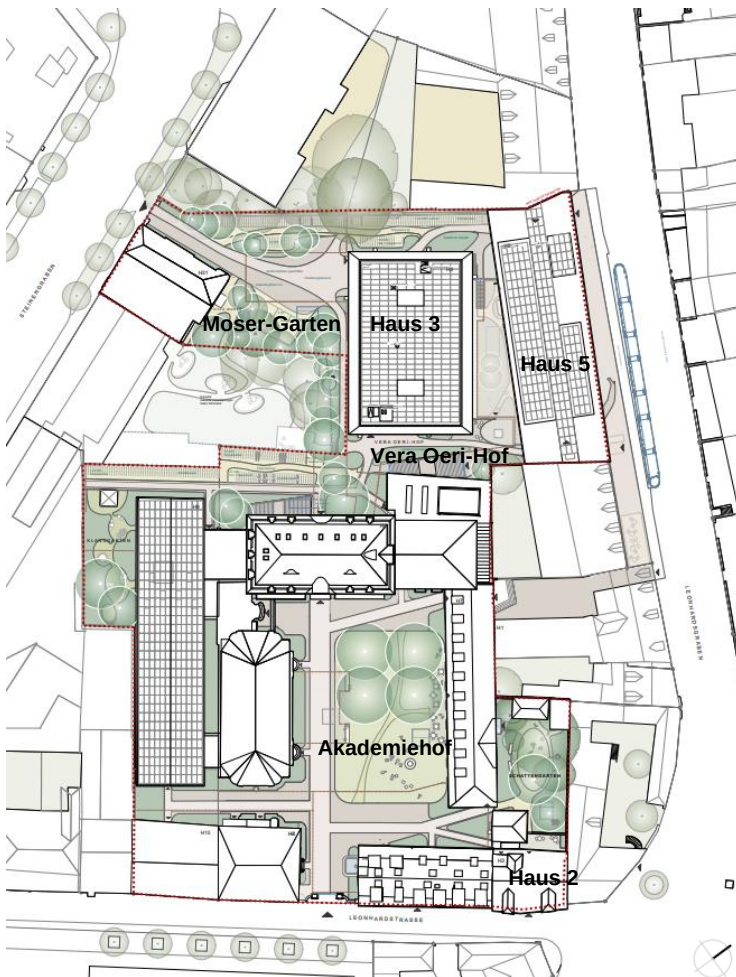


Abb. 6: Freiraumkonzept (Quelle: ARGE Architecture Club / Proplaning, 2025)

Die Grundidee des Freiraumkonzeptes besteht darin, Natur mit Lehr- und Freizeiträumen zu verbinden, um Momente der Erholung und soziale Interaktion im Freiraum zu fördern. Das Konzept baut auf Kontrasten zwischen den Freibereichen des Campus auf. Dem historisch bedeutsamen Akademiehof, mit seinem klassischen Eingangsplatz, der identitätsstiftend und repräsentativ ist und mit den umliegenden historischen Gebäuden in Dialog tritt, wird die fließende, organische Gestaltung des Vera Oeri-Hofs, der das bestehende Bibliotheksgebäude umgibt, entgegengesetzt. Das Aussenfoyer zwischen der Bibliothek und dem neu angehobenen Volumen von «Haus 3» bildet eine begehbare Topografie, die über Rampen und Treppen von allen Seiten zugänglich ist. Der dadurch entstehende soziale Aussenraum erlaubt Ausblicke ins begrünte Umfeld des Vera Oeri-Hofs. Die Gestaltung der Freiräume schafft dabei einen Bezug zur ursprünglichen historischen Situation. Der Vera Oeri-Hof (Etappe B) ist angelehnt an das Bild des «Landschaftsgartens» mit geschwungenen und unregelmässigen Formen. Im Garten der Leonhardsstrasse 2 («Haus 2», Etappe A) werden die ellipsenförmigen Wege (Falkner-Plan) wiederhergestellt und ein «Schattengarten» mit dichter

Vegetation geschaffen. Alle aus denkmalpflegerischer Sicht wichtigen Elemente, wie z.B. historische Brunnen, werden erhalten und in das Konzept integriert.

Der heutige Charakter des grünen, baumbestandenen Freiraums wird weitergeführt. Das Ziel ist, möglichst viele Bäume zu erhalten, sofern dies nicht möglich ist, sind Neupflanzungen vorgesehen, um die Baumdichte und den ökologischen Wert des Areals zu erhalten.

Grosse Aufmerksamkeit wird den nachhaltigen Prinzipien der Schwammstadt gewidmet: Das Konzept integriert Regenwassersammelsysteme zur Bewässerung, durchlässige Materialien für den Bodenbelag und eine sorgfältige Pflege der Vegetation, um die Umweltbelastung zu reduzieren.

2.6 Verkehrskonzept und Rettung

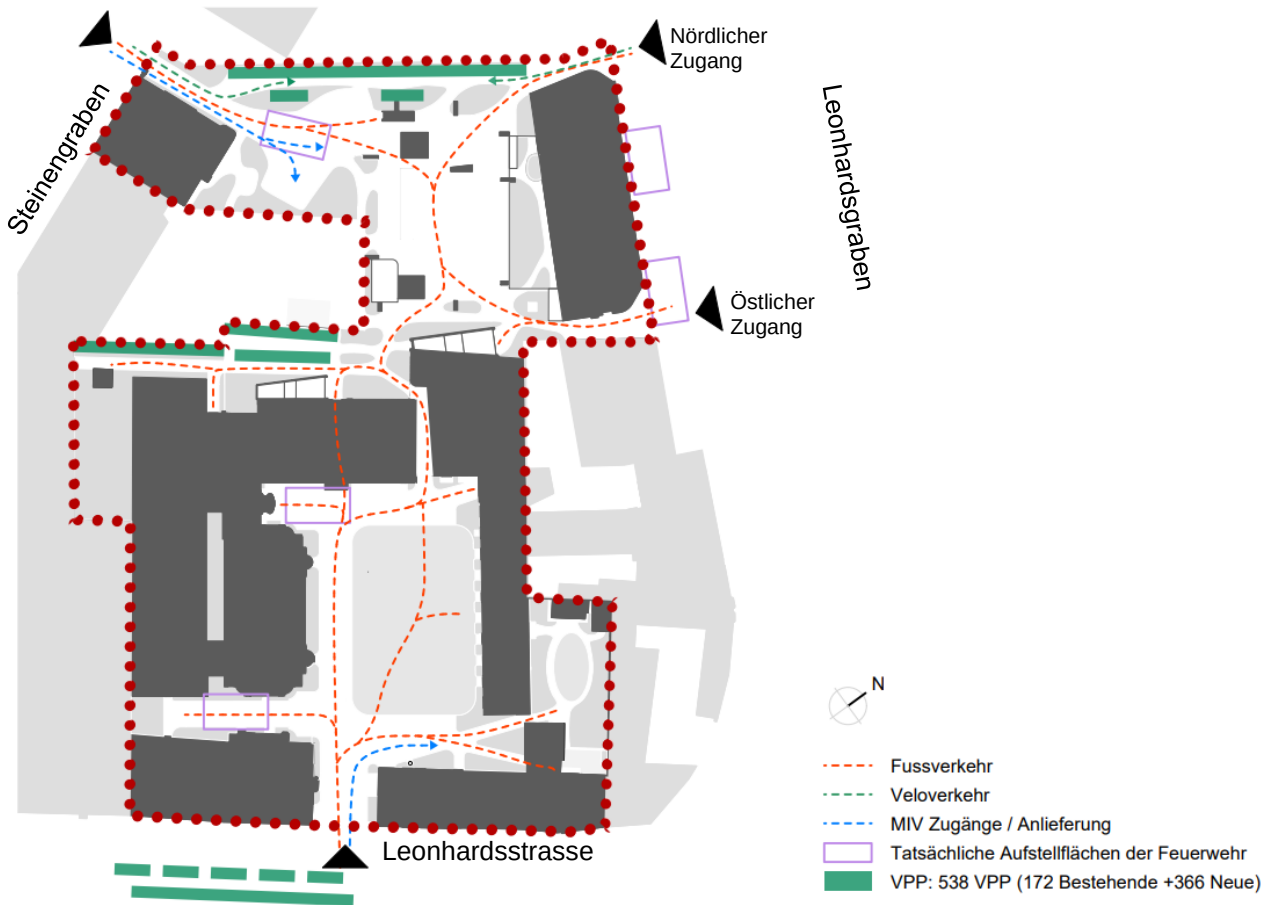


Abb. 7: Schemaplan Erschliessung und Velo-Parkierung (Quelle: Chavez Biedermann GmbH, 2025)

Erschliessung und Anlieferung

Das Areal ist über die Leonhardsstrasse, den Leonhardsgraben und den Steinengraben von allen Seiten aus erschlossen. Es ist vorwiegend auf Zufussgehende ausgerichtet. Der repräsentative Hauptzugang zum Akademiehof liegt an der Leonhardsstrasse 6. Am Leonhardsgraben wird der bestehende Zugang zum Vera Oeri-Hof aufgewertet. Das gesamte Areal ist, ergänzt mit dem neuen Durchgang zwischen Akademiehof und Vera Oeri-Hof, barrierefrei gestaltet. Die Zugänge vom Steinengraben und vom nördlichen Leonhardsgraben haben funktionellen bzw. verkehrlichen Charakter und dienen primär zur Veloerschliessung und -parkierung. Als Velo-Zufahrt sind vor allem die Zugänge vom Steinengraben, von der Leonhardsstrasse und vom nördlichen Zugang am Leonhardsgraben her vorgesehen. Der östliche Zugang am Leonhardsgraben ist für Velofahrende als Zufahrt aufgrund der zukünftig erhöhten Tramhaltekante von 27 cm nicht möglich (siehe Kap. 3.6). Das Areal selbst ist nicht für den Veloverkehr ausgelegt. Grundsätzliche steigen die Velofahrenden

beim Betreten des Campus vom Velo ab und schieben es zu Fuss zu den Abstellplätzen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist auf Anlieferung und Entsorgung beschränkt. Kleine Lieferungen mit Lieferwagen finden täglich (ca. 7x) über die Leonhardsstrasse statt. Grosse Anlieferungen bis zu einer Grösse eines 2-achsigen Lastwagens mit max. 18 Tonnen erfolgen einmal täglich über den Steinengraben 21. Personenwagen, die für den Betrieb der Musik-Akademie (z.B. Pikettdienste etc.) genutzt werden, können ebenfalls über den Steinengraben 21 auf das Areal fahren. Hierfür stehen drei Stellplätze zur Verfügung.

Rettung

Für die Gebäude in der Etappe A erfolgt die Rettung über den Akademiehof und über die Durchgänge der Gebäude Leonhardsgraben 40/46 sowie 48 («Häuser 6 und 7») bzw. über den Akademiehof und die Leonhardsstrasse («Häuser 2 und 4»). In der Etappe B erfolgt die Rettung für das «Haus 3» (Leonhardsgraben 42) vom Steinengraben aus. Zusätzlich kann der Innenlöschangriff über den Durchgang Leonhardsgraben 40/46 erfolgen. Das bestehende Gebäude «Haus 5» am Leonhardsgraben 40 wird für die Rettung vom Leonhardsgraben aus erschlossen. In der Etappe C wird die Rettung des Ersatzneubaus für das «Haus 9» über den Akademiehof abgewickelt.

Parkierung motorisierter Individualverkehr

Auf dem Areal werden drei Kurzzeit-Parkplätze für Personenwagen bereitgestellt. Diese befinden sich im Hof des Moser-Gartens und werden vom Steinengraben aus erschlossen. Mit drei Auto-parkplätzen liegt die Planung deutlich unter der Zahl der nach Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt möglichen Anzahl. Die grosse Mehrheit der Besuchenden (d.h. Schülerinnen und Schüler, Studierende, Lehrpersonen, Mitarbeitende, Besuchende bei Veranstaltungen oder Konzerten) der Musik-Akademie erreicht das Areal bereits heute mit dem Velo, mit dem ÖV oder zu Fuss. Besuchende, die per Auto anreisen möchten, werden in der Regel auf die vorhandenen nahen gelegenen öffentlichen Parkhäuser verwiesen. In Zukunft möchte die Musik-Akademie ihre Besuchenden noch verstärkt für die Parkraumsituation sensibilisieren, vermehrte Hinweise auf nahegelegene öffentliche Parkhäuser anbringen und vor allem dazu auffordern, wie bisher möglichst auf das Auto zu verzichten. Solche Hinweise können bspw. auf der Webseite, bei Konzerthinweisen, bei Mail- oder Briefsendungen systematisch angebracht werden. Gerade im Rahmen von Konzerten und anderen Veranstaltungen ist es wichtig, dass durch die Besuchenden weiterhin kein Mehrverkehr generiert wird.

Parkierung Velos

Für die Berechnung der Velo-Abstellplätze wurde die kantonale Veloparkplatzverordnung, Velo-PPV (Basel-Stadt, Stand: 29.01.2017) herangezogen, welche ihrerseits auf die VSS Norm 40 065 verweist. In der VSS-Norm 40 065 sind keine spezifischen Richtwerte für die Nutzung von Musik(hoch)schulen definiert. Die Musikakademie entspricht am ehesten der Kategorie „Hochschulen“. In Anlehnung daran wurden die folgenden Richtwerte definiert:

- Mitarbeitende 2 VP / 10 Arbeitsplätze
- Schülerinnen und Schüler (SuS) / Studierende 4 VP / 10 (SuS) /Studierende
- Konzertbesuchende 1 VP / 10 Sitzplätze

Zur Berechnung des Bedarfs wurden die Spitzenzeiten der Nutzung um 15 Uhr identifiziert. Weitere Peaks können bei Veranstaltungen zu den Abendstunden entstehen. Diese Peaks können durch die Nutzung von 209 Velo-Parkplätzen des angrenzenden Leonhards-Schulhauses abgefangen werden. Der Bedarf an Velo-Parkplätzen wurde je Etappe berechnet. Die Musik-Akademie verfügt heute über 208 Velo-Parkplätze im und um das Areal verteilt. 154 davon befinden sich vor dem Leonhards-Schulhaus und 18 im Hinterhof der «Häuser 11 und 12» (Steinengraben 47 und 49). Die ausserhalb des Areals liegenden 172 Velo-Parkplätze bleiben der Musik-Akademie auch mit der Entwicklung erhalten.

Die Berechnung weist eine grosse Gesamtzahl an Velo-Abstellplätzen auf. Mit der Entwicklung der Etappe B wird ein Bedarf von 431 Velo-Parkplätzen errechnet. Bei einer Gesamtentwicklung steigt

der Bedarf auf insgesamt 538 Velo-Parkplätze. Aufgrund der ungewissen Nachfrage wird der Musik-Akademie gestattet, lediglich zwei Drittel des ermittelten Bedarfs pro Etappe zu realisieren. Die Musikakademie ist im Gegenzug dazu verpflichtet alle 2 Jahre ab Bauvollendung bis und mit 6 Jahre nach Bauvollendung in einem für die Velonutzung repräsentativen Monat ein Monitoring der Auslastung der Veloabstellplätze durchzuführen. Sollte sich jeweils eine hohe Auslastung (>90%) oder sogar ein Mehrbedarf gegenüber den bereits erstellten Veloabstellplätzen ergeben, ist in Rücksprache mit dem Amt für Mobilität das Angebot entsprechend zu erweitern. Eine allfällige Erweiterung der Veloabstellplätze muss mittels Baugesuch beantragt werden.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt (2019)

Der Kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden.

Strategien

Mit der geplanten Arealentwicklung erfolgt vor allem eine Umsetzung der raumplanerischen Strategien 9 und 11 aus dem kantonalen Richtplan. Insbesondere die untenstehende Strategie 9 wird deutlich umgesetzt:

ST 9) Bedingungen für Wirtschaft und Bildung verbessern

Optimale regionale, nationale und internationale Verkehrsanbindungen für den Personen- und Güterverkehr werden gefördert. (...) Den Bildungseinrichtungen, besonders der Universität und den Fachhochschulen, werden gut erschlossene Entwicklungsräume bereitgestellt.

Im **Objektblatt «S2.4 Ortszentren»** wird auf die vielfältigen Nutzungen auf engem Raum in den Ortszentren hingewiesen. Es sind Orte der Begegnung und Versorgung, kulturelles Zentrum, wichtige Wirtschaftsstandorte und sie bieten hochwertigen Wohnraum an. Als Zielsetzung wird im Objektblatt festgehalten, dass die Basler Innenstadt zu stärken ist. Dies unter Wahrung einer hohen städtebaulichen Qualität und der historischen Bausubstanz, womit eine Erhaltung, Erweiterung und Neuansiedlung von zentrumsbildenden Nutzungen angestrebt wird. Es gilt, die Funktionsvielfalt zu erhalten, die aus Einrichtungen der Versorgung, Freizeit und Kultur in einer dichten Mischung mit Arbeiten und Wohnen besteht.

Im **Objektblatt «S5.4 Hitze»** wird auf die stetige Zunahme der Anzahl von Hitzetagen hingewiesen. Die dadurch entstehende Betroffenheit der Bevölkerung ist massvoll zu halten und es ist bei baulichen Entwicklungen die Chance zur Klimaanpassung zu nutzen, indem Flächen möglichst entsiegelt und begrünt werden.

Mit der Arealentwicklung wird der kantonalen Strategie im Kern Rechnung getragen. Die Musik-Akademie ist mit den Musikschulen und den Instituten der Hochschule für Musik Basel FHNW eine historisch in Basel verwurzelte und weltweit bekannte Institution. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und Zentrumsbildung der Innerstadt. Die Weiterentwicklung des Areals zum Campus stärkt zudem die Kette der innerstädtischen Campus-Nutzungen und ermöglicht Synergien. Der Standort der MAB ist optimal erschlossen.

Zugleich wird, wie im Richtplan für Ortszentren gefordert, auf eine sensible Verdichtung gesetzt, welche die historische Bausubstanz berücksichtigt. Das vorliegende Projekt hat sich zum Ziel gesetzt, ein Maximum des Bestands zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Punktuelle Neubauten sind so angeordnet, dass sie möglichst wenig zusätzlichen Raum versiegeln und eine höchstmögliche Begrünung ermöglicht wird, die zur Hitzeminderung beiträgt. Eine wichtige Rolle

spielt auch die stadtgerechte Mobilität: sie ist auf Zufussgehende, die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und Velofahrende ausgelegt.

3.2 Entwicklungsrichtplan Innenstadt (2015)



Abb. 8: Entwicklungsrichtplan Innenstadt mit Perimeter Bebauungsplan (grau gestrichelt) (Quelle: MapBS, 2025)

Für die Basler Innenstadt werden die raumrelevanten Entwicklungen im vom Regierungsrat beschlossenen Entwicklungsrichtplan Innenstadt konkretisiert. Darin werden insbesondere die für den öffentlichen Raum relevanten Themen Nutzung, Gestaltung und Verkehr koordiniert. Die Musik-Akademie ist ein wichtiger Beitrag zu einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt, sie trägt zur Zentrumsfunktion sowie zur internationalen Ausstrahlung und Anziehungskraft Basels bei. Insofern ist es sehr im Sinne des Entwicklungsrichtplans, dass diese Institution durch Verdichtung an ihrem angestammten Standort in der Innenstadt verbleiben kann.

Für das Areal der Musik-Akademie macht der Entwicklungsrichtplan keine spezifischen Aussagen. Er stellt lediglich die in den Bereichen Gestaltung und Verkehr bekannten Vorhaben der Haltestellenverlegung und der Tramnetzplanung (siehe Kap. 3.6) dar. Damit ergeben sich aus dem Entwicklungsrichtplan Innenstadt keine behördenverbindlichen Vorgaben für den vorliegenden Bebauungsplan.

3.3 Baukulturelles Erbe

Die Geschichte der Musik-Akademie ist seit über 150 Jahren eng mit der vorhandenen Bebauung verknüpft. Die historische Bebauung blickt auf eine noch längere Geschichte zurück. Ein Teil des Gebäudebestands besteht aus ursprünglichen Bürgerhäusern mit Zier- und Nutzgärten, welche im Zuge der Stadterweiterung nach dem grossen Erdbeben im Jahr 1356 entstanden.

3.3.1 ISOS



Abb. 9: Ausschnitt ISOS mit Perimeter Bebauungsplan (schwarz gestrichelt) (Quelle: api.isos.bak.admin.ch)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS² dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde findet es mittelbare Anwendung. Es dient Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das ISOS für die Stadt Basel stammt aus dem Jahr 2010.

Das Areal der Musik-Akademie wird gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz dem Gebiet G6 (Vorstädte am Südrand der Altstadt) mit dem Erhaltungsziel C (Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten) zugeordnet. Für die Baugruppe entlang des Leonhardsgrabens und der Leonhardsstrasse (6.7) wird das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) definiert, die Musik-Akademie (6.0.11) wird hinweisend aufgeführt:

«6.7 Leonhardsgraben und Leonhardsstrasse, homogene zwei- bis vier-geschossige Häuserzeilen aus dem 14.–19. Jh., ganz wenige Ersatzneubauten.»

«6.0.11 Musik-Akademie, neubarocke Anlage mit grossem Konzertsaal im Innenhof, 1903»

Weiterhin wird auf Seite 85 beschreibend erläutert:

«Die Häuserzeilen am Kohlenberg, an der Leonhardsstrasse und am Leonhardsgraben selbst sind aussergewöhnlich homogen, wenn ihre Höhe auch zwischen zwei und vier Geschossen variiert. Die Wohnhäuser stammen aus dem 16. bis 19. Jahrhundert. Dank ihrer hell gestrichenen Mauern und der regelmässigen Befensterung strahlen sie eine angenehme Ruhe aus.»

Die vorgeschlagenen Eingriffe sind vereinbar mit den Vorgaben zum Gebiet «G6 Vorstädte am Südrand der Altstadt» (Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren). Die beiden Bauten der Musik-Akademie 6.0.11 können mit der vorliegenden Planung erhalten bleiben. Da auch der historisch wertvolle Akademiehof als grüner Freiraum erhalten bleibt und dank des ausgewählten Siegerprojekts nicht unterkellert und durch oberirdisch in Erscheinung tretenden Kleinbauten (wie z.B. Rampen) gestört wird, bleibt das Gesamtensemble der beiden Bauten 6.0.11 bestehen und wird dank eines sorgfältigen Freiraumkonzepts (siehe Kap. 2.5) sogar noch aufgewertet.

² VISOS; SR 451.12

Die Interessenabwägung (siehe auch Kap. 6) erfolgt daher für das Gebäude Leonhardsgraben 40. Dieses gehört zwar der Baugruppe 6.7 an, welche gemäss ISOS in ihrer Substanz erhalten bleiben soll, ist aber eines der wenigen Ersatzneubauten aus einer jüngeren Epoche. Vorderhand stellt sich die Frage der zuständigen Ebene für die Interessenabwägung. Artikel 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes [NHG] definiert, welche Bundesaufgaben zu einer Direktanwendung des ISOS führen. Die Musik-Akademie beherbergt den Betrieb der Musikschulen und der Hochschule für Musik Basel der FHNW und erfüllt damit Aufträge im öffentlichen Interesse des Kantons (Leistungsvereinbarung für die Musikschulen) und den öffentlich-rechtlichen Leistungsauftrag der Fachhochschule Nordwestschweiz auf Basis des Bundesgesetzes über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich (SR 414.20). Jedoch ist die Förderung der musikalischen Bildung und die Ausbildung an der FHNW keine Bundesaufgabe im Sinne des Artikels 2 des NHG. Sowohl das Gebäude selbst als auch der Baugrund sind im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Verwaltungsvermögen), welche als Bauherrin den Bau in einer Projektgemeinschaft mit der Stiftung Musik-Akademie Basel realisiert. Somit betreffen die skizzierten Baumassnahmen keine direkten Bundesaufgaben und die Interessenabwägung ist durch den Kanton durchzuführen.

Das Gebäude am Leonhardsgraben 40 gehört einer Baugruppe an, die in ihrer Setzung und Gestalt eine hohe Homogenität aufweist: sie ist geprägt durch zwei- bis viergeschossige Bauten mit regelmässigen Befensterungen und Satteldächern, die in den Dachgeschossen mit Dachgauben belichtet werden. Bis auf den Leonhardsgraben 40 bilden alle Gebäude eine klare Hauptfassadenflucht: Innerhalb eines Bauvolumens gibt es keine Versprünge in der Fassadenebene. Das Projekt nimmt für das Gebäude am Leonhardsgraben 40 diese Elemente auf. Der heutige Bestand wird vor allem in Bezug auf die Gebäudestrukturen und die Raumaufteilungen im Innern grösstenteils erhalten. Zusätzlich wird das Gebäude Richtung Baulinie erweitert, womit eine Fehlentwicklung der 1930er Jahre am Leonhardsgraben entlang der historischen Strassenflucht korrigiert wird. Das Zurücksetzen des Baus in der Strassenflucht sollte nämlich der Auftakt für die Verbreiterung des gesamten Leonhardsgrabens zugunsten des Verkehrs werden. Die neue Fassade auf der alten Flucht erlaubt der MAB ein angemessenes städtisches Erscheinungsbild. Dieses erfordert den Ersatz des eingeschossigen strassenseitigen Baukörpers. In der Höhe wird das Volumen bis zur Firstkante des Nachbargebäudes Leonhardsgraben 46 ergänzt und bildet so eine klare Flucht zum Strassenraum, wie es auch die restlichen Gebäude der Baugruppe tun. Vertikale Gliederungselemente aus Holz geben der neuen Fassade eine rhythmische Gliederung. Das Satteldach wird mit liegenden gabenähnlichen Elementen versehen. Die Baugruppe wird durch die Erweiterung nicht geschwächt. Im Gegenteil, durch die Anwendung der baugruppeneigenen Prinzipien entsteht ein auf den Ort präzise zugeschnittenes Passstück, das sich selbstverständlich integriert. Das Projekt berücksichtigt die Vorgaben des ISOS somit in angemessener Weise.

3.3.2 Zonenplan: Stadt- und Dorfbild- Schutz- und -Schonzone

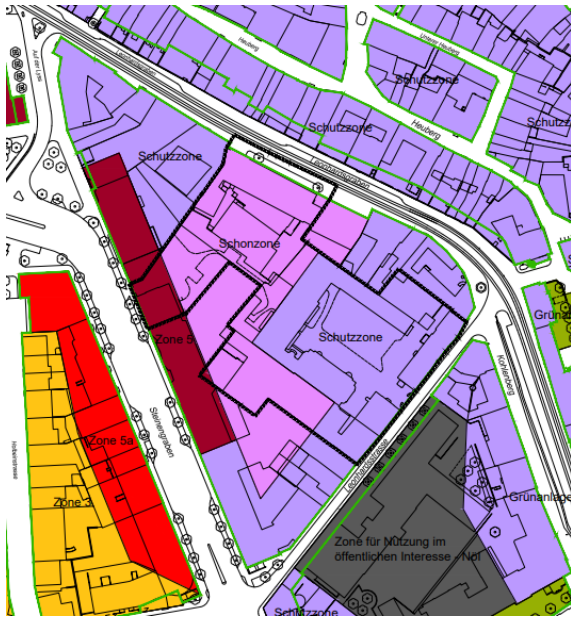


Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan, genordnet ohne Massstab (Quelle: Amtliche Vermessung BS; S&A, 2025)

Der Zonenplan ordnet den Grossteil des Areals der Stadt- und Dorfbild- Schutz- bzw. der Schonzone zu. Ein Arealteil am Steinengraben 21 befindet sich ausserdem in der Zone 5. In der Schutzzone ist «die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten». Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn die wertvolle Substanz nicht beeinträchtigt wird oder wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern. Für die Schonzone gilt, dass der «nach aussen sichtbare historisch oder künstlerische Charakter der Bebauung nicht beeinträchtigt werden darf». Der historische Kontext des gewachsenen Ensembles der Musik-Akademie wird hier durch eine sorgfältige Planung mit Varianzverfahren respektiert. Die Schonzone soll als Grundzone bleiben, was so zu verstehen ist, dass in diesem Ensemble nur Bauten möglich sind, die sich sehr gut in den historischen und künstlerischen Charakter einfügen. Mit dem Varianzverfahren konnte aufgezeigt werden, dass dies möglich ist. Das Areal ist geprägt durch eine über die Jahrhunderte dauernde stetige Weiterentwicklung. Bereits bestehende Bauten wie der «Grosse Saal» und das «Haus 6», der Hauptbau am Akademiehof, weisen in ihrer Gesamtvolumetrie eine andere Körnigkeit auf als die mittelalterlichen Bauten am Akademiehof. Die Bebauungsstruktur wurde durch diese Bauten geprägt und zu einer Einheit zusammengeführt. Der neue Bebauungsvorschlag führt dieses Prinzip des Weiterbauens sorgfältig weiter. Neue Körnigkeiten werden eingeführt und sensibel mithilfe der erkannten Logik in das Gesamtbild integriert. Der Charakter wird hierdurch gestärkt.

Bei der Zonenplanrevision 2014 wurde auch das ISOS als Grundlage der geeigneten Zonierung berücksichtigt.

3.3.3 Denkmalpflegerische Einschätzung und Eintragung ins Denkmalverzeichnis

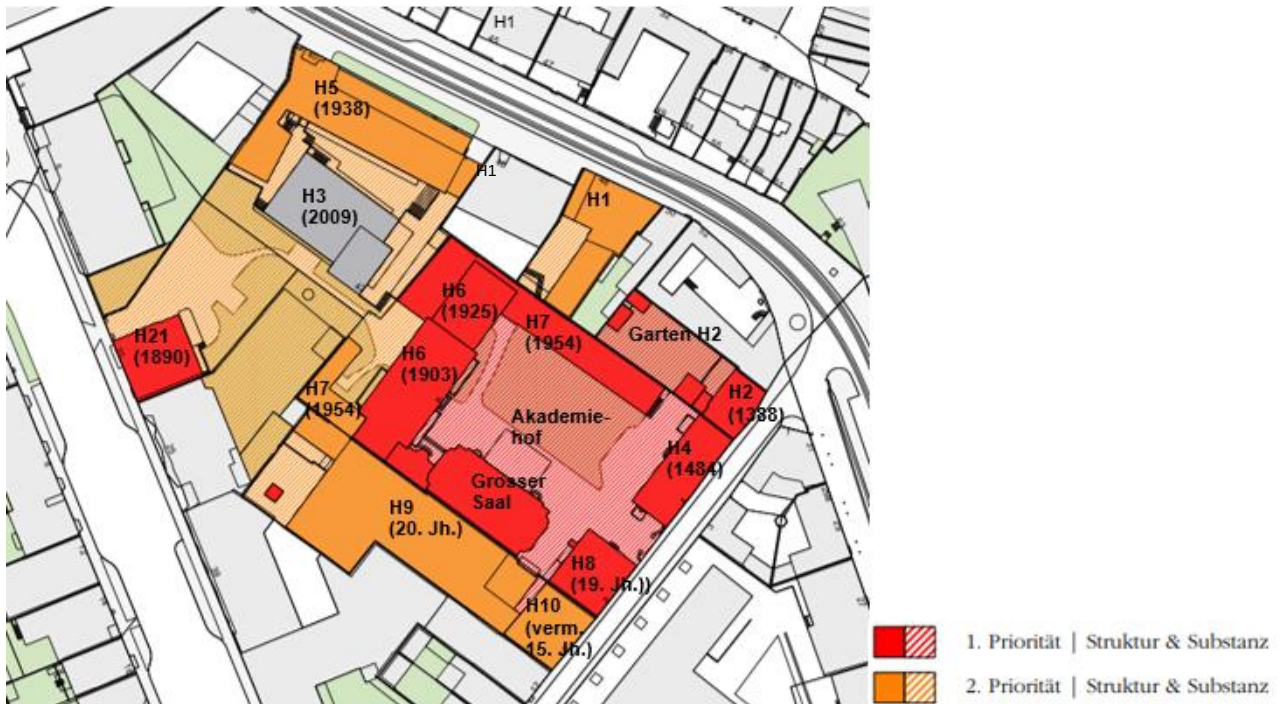


Abb. 11: Schutzplan: 1. Priorität (rot), 2. Priorität (orange): Struktur & Substanz, aussen & innen (Quelle: Denkmalpflegerisches Gutachten, 2021)

Zum Zeitpunkt des Studienauftrags war die denkmalpflegerische Inventarerarbeitung für das Quartier/Geviert noch nicht abgeschlossen. Daher wurde 2021 ein externes denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben. Für die Gebäude innerhalb des Kernareals wurde darin festgehalten: *«Aufgrund des hohen siedlungs- und kulturhistorischen, architektonischen, bauhistorischen und baukünstlerischen sowie räumlichen Wertes ist das Areal der Musik-Akademie als schutzwürdig zu empfehlen. In der Schutzpriorisierung ist das Kernareal mit den historischen Altbauten entlang der Leonhardsstrasse 2, [4, 6, 7 und 8] (...) samt Innenhof (...) höher zu gewichten als die rückwärtige Arealerweiterung»*. Für das Kernareal sowie für den Steinengraben 21 wird ein Schutz in Substanz und Struktur empfohlen.

Der Garten des «Hauses 2» an der Leonhardsstrasse 2 ist sehr gut erhalten und bildet mit dem Gebäude ein Ensemble eines historisch vorstädtischen Bürgerhauses. Er ist daher umfassend zu erhalten. Der zentrale Akademiehof *«erlaubt eine qualitätsvolle Neugestaltung unter Beibehaltung der zentralen Erschliessungsachsen, der Aufenthaltsräume sowie der charakteristischen Elemente wie Brunnen, Skulpturen und Eingangstor»*.

In zweiter Priorität folgen die Gebäude Leonhardsstrasse 10 («Haus 10»), Leonhardsgraben 40 («Haus 5») und Leonhardsgraben 48 («Haus 1»). Bei diesen *«sollte das äussere Erscheinungsbild erhalten bleiben, ebenso die innere historische Grundriss- und Erschliessungsstruktur sowie die noch vorhandenen historischen Ausstattungselemente.»*

Die kantonalen Interessen zum baukulturellen Erbe sind in den Studienauftrag und in die Erarbeitung des Richtprojekts eingeflossen. Die Erarbeitung des Richtprojekts wurde eng von Vertretenen der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege begleitet und die spezifischen Interessen umfassend berücksichtigt.

Die Projektierung der Etappe C war Teil des Studienauftrags (siehe Kap. 1.4). Die Realisierung dieser Etappe wird den beiden Etappen A und B nachgelagert sein. Nach aktuellem Stand ist geplant, dass das Siegerteam auch die Etappe C realisiert. Die baukulturellen Interessen sollen hierbei im Rahmen der Projektvertiefung entsprechend dem Ergebnis des Studienauftrags berücksichtigt werden. Die Wahrung der guten Gesamtwirkung bis hin zur Realisierung sichert in der Etappe C die Stadtbildkommission, da diese in der Schonzone liegt. Für den Fall, dass sich die Bedürfnisse

bzw. Vorgaben für die Etappe C ändern, welche grundsätzliche, massgebende Abweichungen vom Richtprojekt zur Folge hätten, wird ein Varianzverfahren vorgesehen. Bei diesem werden die oben genannten kantonalen Fachstellen mitwirken, um die Aspekte des baukulturellen Erbes zu berücksichtigen.

Eintragungen ins Denkmalverzeichnis

Die Arealentwicklung, die in enger Abstimmung mit der vorhandenen wertvollen Bausubstanz erfolgt, führt neben der Absicht, den Standort der Musik-Akademie mit den dringend notwendigen Neubauten bzw. baulichen Erweiterungen zu sichern, gleichzeitig zur konsequenten Sicherung von denkmalpflegerisch wertvollen Bauten. Dies erfolgt in zwei Fällen durch eine Eintragung ins kantonale Denkmalverzeichnis. Aufgrund des durch das Denkmalgutachten bestätigten hohen Werts der beiden Gebäude «Haus 2» an der Leonhardsstrasse 2 und «Haus 21» am Steinengraben 21 soll für diese beiden Gebäude ein Schutzvertrag gemäss §§ 14 und 15 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes (DSchG, SG 497.100) für die Eintragung ins Denkmalverzeichnis abgeschlossen werden. Die beiden Unterschutzstellungen werden in zwei separaten Verfahren mit einem jeweils eigenen Vertrag beschlossen. In den Verträgen werden alle zu schützende Elemente der Gebäude sowie deren Umgebung als auch die baulichen Veränderungsmöglichkeiten festgehalten. Die Verträge werden durch die jeweilige Eigentümerschaft und die Kantonale Denkmalpflege zu unterzeichnen und durch den Regierungsrat zu beschliessen sein. Für das «Haus 2» ist das Verfahren der Unterschutzstellung bereits fortgeschritten. Der Regierungsratsbeschluss ist noch im Jahr 2025 zu erwarten. Die Einleitung des Unterschutzstellungsverfahrens für das «Haus 21» ist nach vollständiger Übertragung des Gebäudes an die Stiftung zur Förderung der MAB vorgesehen. Anhand einer Absichtserklärung der Musik-Akademie wird dieses Vorhaben festgehalten.



Abb. 12: «Haus 2» Leonhardsstrasse 2



Abb. 13: «Haus 21» Steinengraben 21

(Quelle: Denkmalpflegerisches Gutachten, 2021)

3.4 Lichteinfallswinkel

Das kantonale Baurecht stellt die ausreichende Belichtung von Wohnräumen durch den sogenannten Lichteinfallswinkel sicher. Dieser wird vom Fussboden eines Geschosses an der Aussenfassade gemessen. Von dort führt er in den Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a in einem Winkel von 45°, bzw. in den Zone 5 und 6 in einem Winkel von 60° nach oben. In der Schonzone gilt die Regelung der Referenzzone. Im vorliegenden Fall wurde von einem 45°-Winkel gegenüber den Gebäuden in der Schonzone und von einem 60°-Winkel gegenüber der Zone 5 (Steinengraben) ausgegangen. Die Schutzzone wird in den einschlägigen Paragraphen zum Lichteinfallswinkel des Bau- und Planungsgesetzes nicht genannt. Der Lichteinfallswinkel bei diesen Parzellen wurde dennoch für den Bestand überprüft. Es wurde von einem 45°-Winkel ausgegangen.

Die Lichteinfallswinkel der Bestandsbauten auf den Parzellen 2/0301, 2/0302 (Leonhardsstrasse 14 und 16) und 2/0291 (Leonhardsgraben 38), welche in der Schutzzone liegen, werden durch die

Neubauten nicht tangiert: Entweder sind die hofseitigen Fenster des Bestands nicht in Richtung Neubau ausgerichtet (Parzellen 2/0301 und 2/0302 gegenüber Neubau auf der Parzelle 2/0299) oder der Abstand zwischen Neubau und Bestand ist grösser als die Höhe des Neubaus (Parzelle 2/0291 gegenüber Neubau auf der Parzelle 2/5474).

Bei Parzellen in der Schonzone wurde der Einfluss des Richtprojekts auf die Lichteinfallswinkel von bestehenden Gebäuden sowie von potenziellen neuen Gebäuden auf den benachbarten Grundstücken überprüft: Der Lichteinfallswinkel eines potenziellen Gebäudes im Garten des Steinengraben 25 wäre durch den hofseitigen Neubau oberhalb der Bibliothek (Baurechtsparzelle 2/5474) und einen Ersatzneubau auf der Parzelle 2/0299 betroffen. Auf diesen Seiten müsste ein potenzieller Bau im Garten des Steinengraben 25 auf gesetzliches Licht für Wohnnutzungen verzichten. Ob eine hofseitige Bebauung aufgrund der bau- und zonenrechtlichen Vorgaben der Schonzone und dem unerheblichen verfügbaren Nutzungspotenzial ausserhalb des Blockrandbereichs überhaupt realistisch wäre, ist unsicher.

Weiterhin wurde eine Beeinträchtigung der Lichteinfallswinkel der Bestandsliegenschaften am Steinengraben 41 und an der Leonhardsstrasse 12, welche sich ebenfalls auf der Parzelle 2/0762 befinden und in der Schonzone liegen, untersucht. Diese grenzen an einen Ersatzneubau auf der Parzelle 2/0299 an. Diese Liegenschaften verschatten sich bereits selbst. Durch einen Ersatzneubau wird die Situation nicht verändert.

3.5 Verschattung



Abb. 14: 20.3. Tag- und Nachtgleiche, 9 Uhr links: Ist, rechts: Neu (Quelle: MapBS; S&A 2025)



Abb. 15: 20.3. Tag- und Nachtgleiche, 9 Uhr links: Ist, rechts: Neu (Quelle: MapBS; S&A 2025)



Abb. 16: 20.3. Tag- und Nachtgleiche, 16 Uhr links Ist, rechts: Neu (Quelle: MapBS; S&A 2025)

Das Richtprojekt sieht eine bauliche Verdichtung auf dem Areal vor. Die Gebäude liegen jedoch unterhalb der Hochhausgrenze. Um die Auswirkungen der Verschattung der benachbarten Bebauung besser einschätzen zu können, wurde der Schattenwurf im 3D-Stadtmodell des Kantons Basel-Stadt simuliert. Analog zur Untersuchung der Verschattung bei Hochhäusern wurde die Verschattung zur Tag- und Nachtgleiche (20. März) simuliert. Die Abbildungen zeigen die Verschattung jeweils ca. zweieinhalb Stunden nach Sonnenaufgang bzw. zweieinhalb Stunden vor Sonnenuntergang. Am Morgen sind Teile der beiden Gebäude am Steinengraben (Steinengraben 25 und 5) sowie der Garten und ein Teil des gartenseitigen Flügels des Ensembles «Im Rosgarten» (Leonhardsgraben 38) im Vergleich zur Bestandssituation verschattet. Am Nachmittag wird die Fassade

des Leonhardsgraben 46 sukzessive verschattet, bis sie ab 17:30 Uhr gänzlich im Schatten des Neubaus im Innenhof des Leonhardsgrabens 40 liegt.

Der grösste Teil des Schattenwurfs fällt auf die eigenen Parzellen und Liegenschaften bzw. auf den Aussenraum. Die Verschattung wird sich gesamthaft auf dem Areal durch die Planung etwas vergrössern, angesichts der Innenstadtlage wird diese aber als verträglich beurteilt.

3.6 Mobilität und Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Die Musik-Akademie ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Sie liegt in der ÖV-Güteklasse A. Direkt vor der Musik-Akademie hält die Tramlinie 3, welche in einem 7.5-Minuten-Takt verkehrt. Weitere sieben Tramlinien sind in einer Distanz von etwa 400 m am Barfüsserplatz erreichbar, die Buslinie 34 hält an der Haltestelle Universität und befindet sich in einer etwa 300 m fussläufigen Distanz. Zusätzlich verkehrt die Buslinie 30 entlang dem Steinengraben. Die Strecke zwischen Johanniterbrücke und Bahnhof SBB soll im Rahmen der Tramnetzentwicklung weiter ausgebaut werden.

Haltestellenverlegung Musik-Akademie

Die Haltestelle «Musik-Akademie» der Tramlinie 3 wird BehiG³-konform und damit rollstuhlgerecht angepasst. Sie liegt heute an der Ecke Leonhardsgraben/Leonhardsstrasse, welche stadtauswärts direkt auf den Kohlenberg folgt. Zur Umsetzung der Rollstuhlgerichtigkeit wird die Haltestelle verschoben und kommt künftig direkt vor den Leonhardsgraben 40 («Haus 5») der Musik-Akademie zu liegen. Das Trottoir wird auf 27 cm an der Haltestelle angehoben, um einen ebenerdigen Ausstieg zu ermöglichen.

Die Planungen werden von S&A-Stadtraum, dem Tiefbauamt und der Musik-Akademie (bzw. Immobilien Basel-Stadt) laufend aufeinander abgestimmt. Eine gute Gestaltung, reibungslose Anlieferung des angrenzenden Hotels, Erschliessung und Rettung der Musik-Akademie, ein bewusster Umgang mit dem Baumbestand bzw. -ersatz sowie der Trambetrieb werden sichergestellt. Der Bereich dieser Schnittstelle wird in den Bebauungsplanperimeter mit dem orientierenden Hinweis des Koordinationsbedarfs der beiden Planungen mitaufgenommen.

Erweiterung Tramnetz

Im aktuellen Tramnetzbericht wird der Ausbau des Tramnetzes (Planung Tramnetz 2030) aufgezeigt. Das Netz soll zwischen Bahnhof SBB und Johanniterbrücke sowie am Petersgraben ausgebaut werden. Siehe auch Bericht des Regierungsrats RR 24.1095.01, 2024.

Veloverkehr

Das Areal ist durch die übergeordneten Velorouten, die auf dem Steinen- und Leonhardsgraben verlaufen, sehr gut erschlossen.

Fussverkehr

Das Areal Musik-Akademie ist von allen drei Strassenseiten für Zufussgehende erschlossen. Die innerstädtische Lage ermöglicht einem breiten Nutzendenaufkommen eine kurze fussläufige Erschliessung. Die Haupteingänge liegen an der Leonhardsstrasse und am Leonhardsgraben, an dem künftig auch die neue Tramhaltestelle der Nummer 3 zu liegen kommt und eine rollstuhlge-rechte Erschliessung ermöglicht.

Motorisierter Individualverkehr

Der Fokus der Arealerschliessung liegt auf den vorgenannten Modi. Für den motorisierten Individualverkehr werden drei Kurzzeit-Parkplätze auf dem Areal bereitgestellt. Sie dienen dem Betrieb des Areals. Siehe auch Kap. 2.6 des vorliegenden Berichts.

³ BehiG steht für das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes.

Fazit zur Mobilität

Der Fokus auf die dargelegten Modi entspricht den Vorgaben zu stadtgerechtem Verkehr (Fokus auf ÖV-, Fuss- und Veloverkehr) und spiegelt die vorliegende hervorragende Erschliessungssituation vor Ort wider.

Aufgrund des ungewissen Veloabstellplatzbedarfs der Musikakademie müssen in einem ersten Schritt lediglich zwei Drittel des ermittelten Bedarfs pro Etappe realisiert werden (siehe Kap. 2.6). Ein bedarfsgerechtes Angebot an Veloabstellplätzen kommt somit auch dem Freiraum zugute. Sollte eine Erhöhung der zu realisierenden Velo-Parkplätze nötig werden, ist abzuwägen, ob Lösungen innerhalb von Gebäuden gegenüber solchen im Aussenraum vorzuziehen sind (graue Energie und Versiegelung vs. Nutzungsdruck auf den Aussenraum). In jedem Fall wäre innerhalb der bereits genutzten Parkierungsflächen z.B. mittels doppelstöckiger Lösungen etc. zu verdichten.

Das vorliegende Verkehrskonzept ist in den weiteren Planungsschritten gesamthaft zu verfeinern. Von einer daraus resultierenden erhöhten Nutzung des motorisierten Individualverkehrs ist nicht auszugehen. Die MAB möchte künftig verstärkt für einen bewussten Verzicht auf das Auto sensibilisieren (siehe Kap. 2.6).

3.7 Energie, Treibhausgasemissionen und Kreislaufwirtschaft

Mit der Klimaschutzstrategie des Kantons Basel-Stadt wird angestrebt, die Emissionen des Kantons bis 2037 auf Netto-Null zu reduzieren. Bei kantonalen Bauten gilt das Jahr 2030. Für Gebäude bedeutet dies einen emissionsfreien Baustellenbetrieb, den Einsatz emissionsarmer Baustoffe, das bevorzugte Bauen im Bestand (statt Neubau), zirkuläres Bauen und die Senkung des Flächenverbrauchs sowie den Einsatz erneuerbarer Heizsysteme, die Nutzung lokal verfügbarer Energie und die möglichst weitgehende Reduktion der Betriebsenergie.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Richtprojekts verfolgt das Ziel, den CO₂-Fussbdruck der Planung schon in der Planung zu minimieren, Abfälle zu vermeiden, zirkuläres Bauen zu maximieren und gleichzeitig die Funktionalität der spezifischen Anforderung der Musik-Akademie sicherzustellen. Als Leitprinzip gelten die Sanierung und Wiederverwendung von Bestandsgebäuden, die es ermöglichen, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu Neubauten, um das Dreifache zu reduzieren. Zudem werden notwendige Neubauten und Unterbauungen auf ein betriebliches Minimum reduziert. Neubauten werden soweit möglich durch nachhaltige Bauweisen klimaschonend realisiert. Nach aktuellem Wissensstand ist es sinnvoll, bei beiden Neubauten und der baulichen Erweiterung des Leonhardsgraben 40 möglichst den Zielwert (GW1) nach Minergie-ECO anzustreben. Gemäss fachlicher Abschätzung seitens der Projektplanenden kann dieses Ziel erreicht werden. Ob tatsächlich möglich, wird in den nächsten Projektphasen aufgezeigt.

Auf dem Areal wird ein geothermisches Wärmepumpensystem geplant, welches die Neubauten versorgt und mit vor Ort erzeugtem Solarstrom betrieben wird. Die Kombination aus Geothermie und Photovoltaik ermöglicht eine den Jahreszeiten angepasste Wärme- als auch Kälteversorgung und einen kohlenstofffreien Betrieb. Darüber hinaus ist das Areal zur Versorgung der Bestandsbauten an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dieses soll 2037 CO₂-neutral betrieben werden.

3.8 Naturwerte und Bäume

3.8.1 Naturwerte



Abb. 17: Aufnahme Naturwerte Übersicht Situation (Quelle: Ingenieurbüro, 2025)

Naturwerte und Naturobjekte

Auf dem Areal wurden im November 2024 und Februar 2025 die vorhandenen Naturwerte durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro aufgenommen. Insbesondere der alte Baumbestand mit einheimischen Arten ist aus ökologischer Sicht als wichtige Habitatstruktur für Tier-, Pilz- und Pflanzenarten besonders wertvoll. Auch aus klimatischer Sicht verfügen alte Bäume gegenüber Jungbäumen an höherem Wert. Sie sind gegenüber Klimaveränderungen anpassungsfähiger und leisten einen grösseren Beitrag zur Verschattung und Kühlung. Neben dem Baumbestand wurden die vertikalen Begrünungen an historischen Mauern, Gebäuden und Bäumen identifiziert, die eine Vernetzung mit der Nachbarschaft sicherstellen.

Nach Einschätzung des Ingenieurbüros *«liegt der Wert vor allem in der strukturreichen Umgebung der Musik-Akademie»*. Für die künftige Entwicklung wird empfohlen, auf eine Strukturvielfalt aus Rasen – Wiesen – Gehölz – Einzelbäume – Staudenflächen zu achten. *«Die Artenvielfalt soll in den einzelnen Lebensraumtypen möglichst gesteigert und der Fokus auf einheimische Arten gelegt werden. Der Erhalt bestehender alter Bäume ist zentral für die Vernetzungsstrukturen im Gebiet und nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus mikroklimatischer Sicht wichtig. Weiter bieten Versickerungs- und Retentionsflächen (wie Prinzip Schwammstadt) nicht nur für das Mikroklima und als Abkühlungseffekt dem Menschen einen Mehrwert, sondern verbessern den Wasserhaushalt und damit die Wasserverfügbarkeit für Pflanzen. Ausserdem wären Ergänzungen mit trockenwarmen Lebensräumen und Strukturen aus Totholz an wenig begangenen Orten eine Bereicherung»*.

Im Inventar der schützenswerten Naturobjekte Basel-Stadt aus dem Jahr 2011 wurden zwei Objekte vermerkt mit der ID-NR. 595 und ID-Nr. 594: die Gefässpflanzen Efeu-Würger *Orobancha hederæ* und der Gemeine / Echte Wurmfarne *Dryopteris filix-mas*. Beide Arten sind gemäss Roter Liste Schweiz nicht gefährdet (der Efeu-Würger ist potenziell gefährdet auf der Roten Liste BS). Der Efeu-Würger konnte am Standort im Akademiehof nicht mehr nachgewiesen werden. Beide Arten

finden sich jedoch nordwestlich des «Hauses 6». Es wird versucht, diesen Standort zu erhalten, falls dies nicht möglich ist, sollen sie ersetzt werden.

3.8.2 Bäume

Der Baumbestand auf dem Areal der Musik-Akademie ist charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes. Er ist über lange Zeit gewachsen und repräsentiert die historische Entwicklung von der Gartenparzelle der Bürgerhäuser zum Campusareal. Durch verschiedene Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte ist der Baumbestand durchmischten Alters. Gemäss § 4 Baumschutzgesetz (BSchG; SG 789.700) sind Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über dem Boden gemessen einen Umfang von über 90 cm aufweisen, gemäss § 12 BSchG unterstehen Ersatzpflanzungen unabhängig von ihrer Grösse dem Baumschutzgesetz. Für die Fällung geschützter Bäume bedarf es einer Fällbewilligung im Rahmen des Baubehrens. Eine Fällbewilligung kann erteilt werden, wenn in «Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint».

Mit dem Richtprojekt wird möglichst wenig neue Freifläche über- bzw. unterbaut. Dennoch werden aufgrund der Nähe der Bäume zu den Bauten 19 geschützte Bäume (inkl. junger Ersatzpflanzungen) und 10 nicht geschützte Bäume tangiert werden (Stand Protokoll der Baumschutzkommission, 2024). Zwei der Bäume stehen heute auf Allmend (vor dem «Haus 5», Leonhardsgraben 40), fünf Bäume auf der benachbarten Parzelle 2/5549. Sämtliche Bäume werden künftig auf nicht unterkellerten Bereichen innerhalb des Areals ersetzt werden. Die fünf Bäume auf der benachbarten Parzelle sind auch dort ersetzbar. Zudem wird mit 32 Ersatzbäumen eine positive Baumbilanz angestrebt. Für Bäume, die erhalten werden sollen, wird für die Bauzeit ein Baumschutzkonzept durch einen Baumpfleger erstellt.

Im Rahmen der Arbeiten zum Bebauungsplan wurde der Baumbestand von einem anerkannten Baumpfleger im Oktober 2024 aufgenommen. Dabei wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und in Berichten festgehalten (z.B. Baumschutzkonzept, Wurzelsondage, Baumbestandsliste) und die Fällung der Bäume durch die Baumschutzkommission (BSK) im Rahmen einer Begehung am 26. November 2024 beurteilt. Die Kommission kam zu folgendem Urteil: *«Die BSK würdigt das gut vorbereitete und plausible Gesamtprojekt. Der erweiterte Nutzungsbedarf der Musik Akademie Basel ist nachvollziehbar. (...) Die BSK begrüsst den Entscheid, den Neubau auf der bestehenden bebauten Fläche der Vera Oeri-Bibliothek zu realisieren. Die im Rahmen des Bauvorhabens notwendigen Baumfällungen sind für die BSK, auch unter Berücksichtigung der Baumzustandsbeurteilungen, gut nachvollziehbar. Die BSK würde die zur Fällung vorgesehenen Bäume im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens freigeben».*

3.9 Frei- und Grünflächen

Das mit dem Projekt vorgesehene Freiraumkonzept kann dem Kapitel 2.5 des vorliegenden Berichts entnommen werden.

Gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz sind in den Bauzonen 50% der Flächen hinter der Baulinie nicht zu überbauen und hiervon 2/3 (also 33.3% der Fläche hinter der Baulinie) als Grünfläche zu gestalten. Diese Vorschriften gelten in der Schutzzone nicht und in der Schonzone nur sekundär über die Referenzzone.

Der Sicherung des historisch und klimatisch wertvollen Freiraums wird dennoch Rechnung getragen. Mit der Entwicklung in der Etappe B sinkt der Freiflächenanteil des Areals um ca. 3%. Qualitativ wird die Situation jedoch verbessert: Entsiegelungs- und Begrünungsmassnahmen ermöglichen eine Erhöhung des Grünflächenanteils um rund 3%. Bei Umsetzung der letzten Etappe C, werden sowohl der Anteil an Freiflächen als auch an Grünfläche um mehrere Prozentpunkte erhöht.

Mit dem Richtprojekt von Architecture Club wird den Interessen Verdichtung und Freiraum zugleich Rechnung getragen. Der Anteil an Freifläche wird im Endzustand erhöht. Der Anteil an Grünfläche wird über alle Etappen hinweg durch eine konsequente Entsiegelung und Begrünung verbessert.

3.10 Schwammstadt / Regenwasserbewirtschaftung

«Schwammstadt» ist ein Konzept der Stadtplanung, anfallendes Regenwasser in Städten lokal aufzunehmen, zu nutzen und zu speichern, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Dadurch soll das Stadtklima verbessert, die Vitalität von Stadtbäumen erhöht sowie die Kanalisation entlastet und die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignisse verringert werden.

Auch der «Generelle Entwässerungsplan» der Stadt Basel schreibt eine Versickerung von Dach- und Regenwasser vor Ort vor. Auf dem Areal der Musik-Akademie sind Bodenverunreinigungen, sofern vorhanden, zu berücksichtigen und wo notwendig und zweckmässig zu entfernen.

Die Entsiegelung des Areals sowie die konsequente Begrünung der Flachdächer schaffen gute Voraussetzungen für ein naturnahes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt. Hierbei sind die Dachbegrünung und die Dachnutzung für Photovoltaik als gleichwertig anzusehen.

Im Richtprojekt wurde das Thema Schwammstadt untersucht. Es konnte aufgezeigt werden, dass die arealseitige Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser möglich sind. Dabei wird eine Kombination aus oberflächlicher, bodengebundener und unterirdischer Versickerung nötig sein. Die konkreten Massnahmen sind in der weiteren Projektierung zu definieren und zu verfeinern. Ein Regenwassermanagementkonzept für die definierten Bereiche wird erstellt und soll für die Realisierungsetappen als Leitlinie dienen.

3.11 Klima



Abb. 18: Handlungsbedarf gemäss bioklimatischer Betroffenheit. Roter Perimeter: Areal Musik-Akademie. Rot: Hoher Handlungsbedarf und Grün: übrige Gebiete (Quelle: MapBS, 2025)

Im Juni 2021 hat der Regierungsrat das Stadtklimakonzept beschlossen und für die Behörden verbindlich erklärt. Mit dem Stadtklimakonzept strebt der Regierungsrat eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung an, die der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heißen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Es zeigt wirkungsvolle Massnahmen zur Verminderung der Hitzebelastung auf, die in stark betroffenen Gebieten aber auch im gesamten Stadtraum Wirkung erzielen und angewendet werden sollen. Damit im dicht überbauten Siedlungsgebiet eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden kann, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern. Das Areal der Musik-Akademie liegt grösstenteils in einem Bereich mit hohem Handlungsbedarf. Mit den grossen begrünten Innenhöfen ist die heutige mikroklimatische Situation auf dem Campus der Musik-Akademie überwiegend positiv. Die Entwicklung auf dem Areal sieht vor, Eingriffe in den Freiraum möglichst gering zu halten: Oberirdische Neubauten erfolgen nur auf bestehenden Bauten und Unterbauungen werden geringgehalten. Dennoch wird ein Teil des Baumbestands gefällt werden müssen. Um die Situation wiederherzustellen bzw. langfristig zu verbessern, sind neben einer positiven Baumbilanz weitere Massnahmen vorgesehen. Zentral sind dabei die «grünen Massnahmen», indem im Vergleich zu heute die Grünflächen auf dem Areal – vor allem nach Realisierung aller Bauetappen – deutlich erweitert werden. Die Maximierung von deren Funktionalität soll beispielsweise durch die Auswahl von einheimischen und an das lokale Klima anpassungsfähigen Arten und durch die strategisch geschickte Positionierung von Bäumen zur Schaffung eines effektiven Schattennetzes und zur Verbesserung des thermischen Komforts, erreicht werden. Im Bereich der «blauen Massnahmen» ist vorgesehen, das Entwässerungssystem in die Frei- und Grünflächen zu integrieren, um eine effiziente Regenwasserbewirtschaftung und lokale Bewässerung zu ermöglichen. Weitere geplante Massnahmen, die einen positiven Effekt auf das Areal haben, sind weitere Fassadenbegrünungen sowie, wo möglich, die Wahl von Kopfsteinpflastern anstelle von asphaltierten Flächen.

Zur Überprüfung der mikroklimatischen Veränderungen durch die geplante Bebauung wurde eine Simulationsstudie in Auftrag gegeben. Untersucht wurde der Einfluss der neuen Bebauung im Vergleich zum Bestand auf den Hitzestress am Tag, auf die Lufttemperatur in der Nacht und den Windkomfort. Für die oben beschriebenen Massnahmen wurden an einzelnen Messpunkten positive Auswirkungen beobachtet. Insgesamt konnte die Analyse bestätigen, dass die heute überwiegend positive mikroklimatische Situation mit den baulichen Veränderungen und Massnahmen erhalten werden kann.

3.12 Lärm

Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird nachzuweisen sein, dass der Betrieb der Neubauten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung nicht überschreitet. Dies soll folgendermassen erreicht werden: Beim Neubau im Hof des Leonhardsgrabens 40 kann der gesetzlich erlaubte Schalldruckpegel durch bautechnische Lösungen (Raum-in-Raum-Konstruktionen bzw. massiver Stahlbeton) eingehalten werden. Für die Aufstockung und Sanierung des Leonhardsgrabens 40 werden ebenfalls Raum-in-Raum-Konstruktionen vorgesehen. Diese stellen eine Einhaltung der Anforderungen zu den angrenzenden Wohnbauten sicher.

3.13 Altlasten

Auf der Parzelle 2/0299 (Leonhardsstrasse 10) sind Altlasten kartiert. Diese haben voraussichtlich jedoch keine schädlichen oder lästigen Wirkungen. Im Rahmen von Bauprojektierungen sind allfällige Massnahmen zu prüfen.

3.14 Archäologie

Das Areal liegt innerhalb des archäologischen Zonenplans. Archäologische Funde sind nicht auszuschliessen. Dies ist bei den weiteren Planungsschritten und Bautätigkeiten zu berücksichtigen.

3.15 Weitere raumwirksame Interessen

- Biotopverbundkonzept: Das Areal befindet sich ausserhalb einer Vernetzungsachse erster Priorität
- Sicherheitszonenplan Flughafen: Liegt ausserhalb des Höheneinschränkungsbereichs des Sicherheitszonenplans
- Wald: Auf dem Areal besteht kein Wald gemäss Waldgesetz.
- Gewässerraum: Auf dem Areal oder angrenzend liegt kein Gewässer.
- Naturgefahren: Auf dem Areal sind keine speziellen Naturgefahren zu berücksichtigen.
- Störfallvorsorge: Das Areal liegt ausserhalb eines Konsultationsbereich für die Störfallvorsorge.
- Sachpläne und Inventares des Bundes: Weitere Sachpläne und Inventare sind nicht betroffen.

4. Öffentliche Mitwirkung

Gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt (SG 111.100) bezieht der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung ein, sofern ihre Belange besonders betroffen sind. Wann die Belange der Quartierbevölkerung besonders betroffen sind, ist auslegungsbedürftig. Massgebend ist dabei unter anderem die Frage des Handlungsspielraums. Beim Areal MAB handelt es sich um eine beabsichtigte Weiterentwicklung einer bestehenden öffentlichen und öffentlich-rechtlichen Nutzung. Das Projekt dient in erster Linie dazu, den dringenden Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten und den heutigen Standort der Musik-Akademie zu sichern. Mit dem Bebauungsplan soll diese Entwicklung ermöglicht werden.

Auf Stufe Bebauungsplan wird für dieses Areal der Mitwirkungsspielraum durch die Bevölkerung als beschränkt erachtet. Die MAB legt aber grossen Wert auf eine transparente Information und einen konstruktiven Austausch mit der Nachbarschaft sowie von der Planung besonders betroffenen Verbänden. So gab es neben direkter Information der Eigentümerschaft der benachbarten Grundstücke zusätzlich im April 2025 einen Informationsanlass, bei dem die breitere Nachbarschaft sowie nochmals die Eigentümerschaft der benachbarten Grundstücke zur Projektpräsentation eingeladen und in umfangreicher Weise über das Vorhaben informiert wurden.

Da sich das Areal der MAB innerhalb der historischen Altstadt und in direkter Nachbarschaft zu einem denkmalgeschützten Gebäude (Haus «Im Rosgarten» am Leonhardsgraben 38) befindet, fand auch ein intensiver mehrfacher Austausch mit dem Basler Heimatschutz statt. Im April 2025 wurde dieser zu einer Arealbegehung sowie einer Projektvorstellung und Diskussion eingeladen. Im Juni 2025 wurde der Heimatschutz zu einem zweiten Austausch eingeladen, bei dem Vertretende der MAB, das Architekten-Team sowie Vertretende des BVD noch einmal ausführlich über den Projektstand informierten und auf die grosse Sorgfalt im Umgang mit dem wertvollen Bestand sowie die Dringlichkeit der Planung hinwiesen. Somit wurde der Heimatschutz schon vor der öffentlichen Planaufgabe detailliert über die Planungsabsichten ins Bild gesetzt.

Die MAB hat ausserdem eine eigene Webseite «Campus 2040» eingerichtet, auf der regelmässig über die laufenden wichtigsten Projektschritte Auskunft erteilt wird.

Mit der öffentlichen Planaufgabe wurde für die Nachbarschaft, die relevanten einspracheberechtigten Verbände sowie für die interessierte Öffentlichkeit eine weitere Informationsveranstaltung angeboten, in deren Rahmen der aktuelle Projektstand, die damit verbundene Nutzungsplanung sowie die nächsten Schritte präsentiert und Fragen beantwortet wurden.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Bestehendes Recht

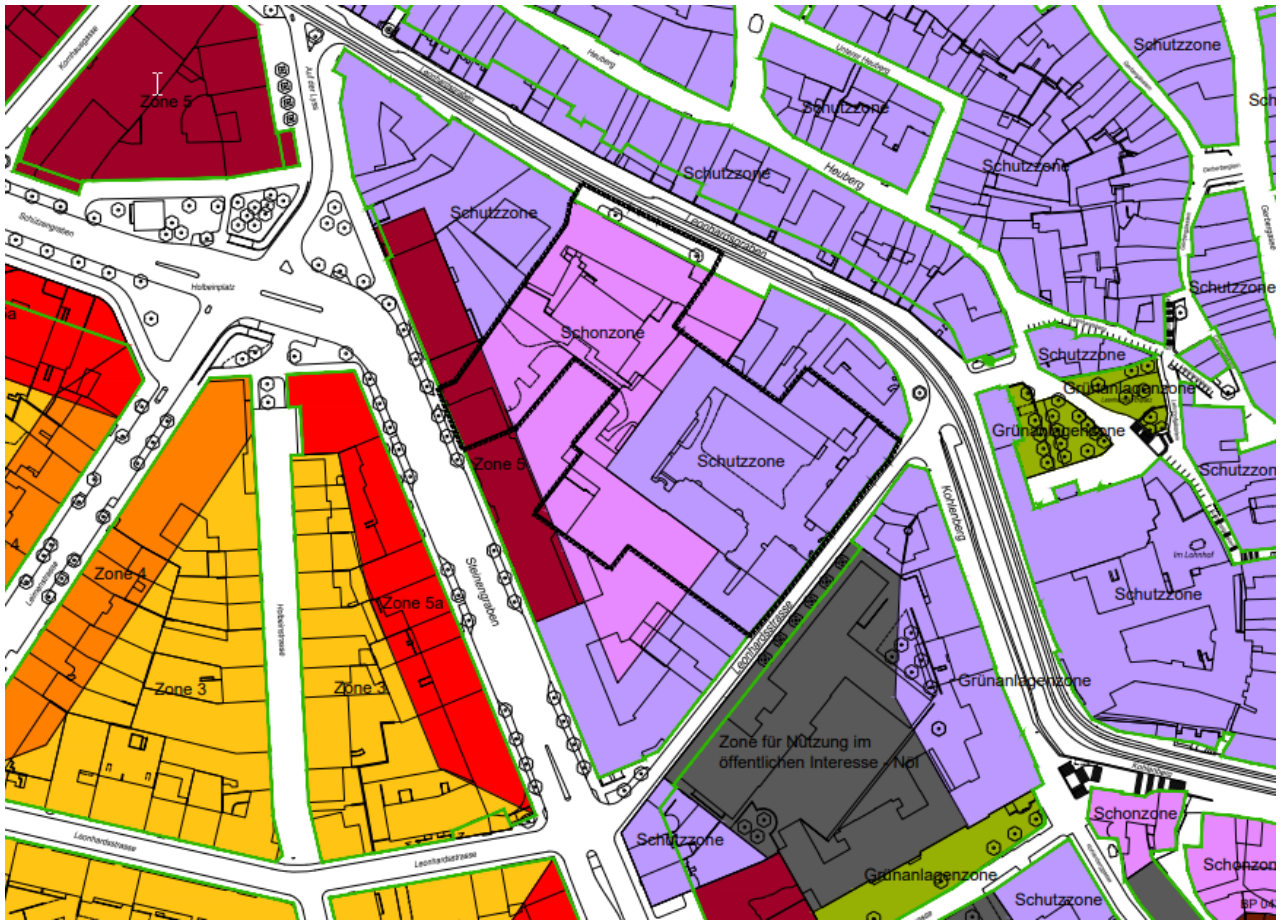


Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan, genordet ohne Massstab (Quelle: Amtliche Vermessung BS; S&A, 2025)

Das gesamte Areal ist der Schutzzone, der Schonzone oder der Zone 5 zugeordnet. Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Wohnanteilplan gilt aktuell «bestehendes Mischverhältnis erhalten». Für die Arealentwicklung sind ein Bebauungsplan sowie die Änderung des Wohnanteilplans notwendig. Der Zonenplan und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan bleiben unverändert.

5.2 Festsetzung eines Bebauungsplans

Gemäss § 101 Abs. 1 Bau- und Planungsgesetz (BPG) sollen Bebauungspläne «in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung». Sie sind in der Regel das Ergebnis von Planungsverfahren wie Testplanungen, Studienaufträgen oder Wettbewerben, welche die städtebaulichen Qualitäten sichern. Im vorliegenden Fall wird der Vorschlag von Architecture Club und Chavez Biedermann Landschaftsarchitekten in einen Bebauungsplan überführt, der die denkmalpflegerischen und planerischen Qualitäten sichert und die dazu notwendigen Rahmenbedingungen festsetzt.

Der Bebauungsplanperimeter umfasst das Areal der MAB sowie einen Teil der angrenzenden Allmend am Leonhardsgraben, wo die Aussage lediglich orientierend ist und für die weiteren Planungsschritte auf die notwendige Koordination mit der Planung rund um die Verschiebung und Neugestaltung der Tramhaltestelle hinweist (siehe Kap. 3.6).

Legende

	Planungsperimeter
	Baufeld 1
	Baufeld 2
	Baufeld 3

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

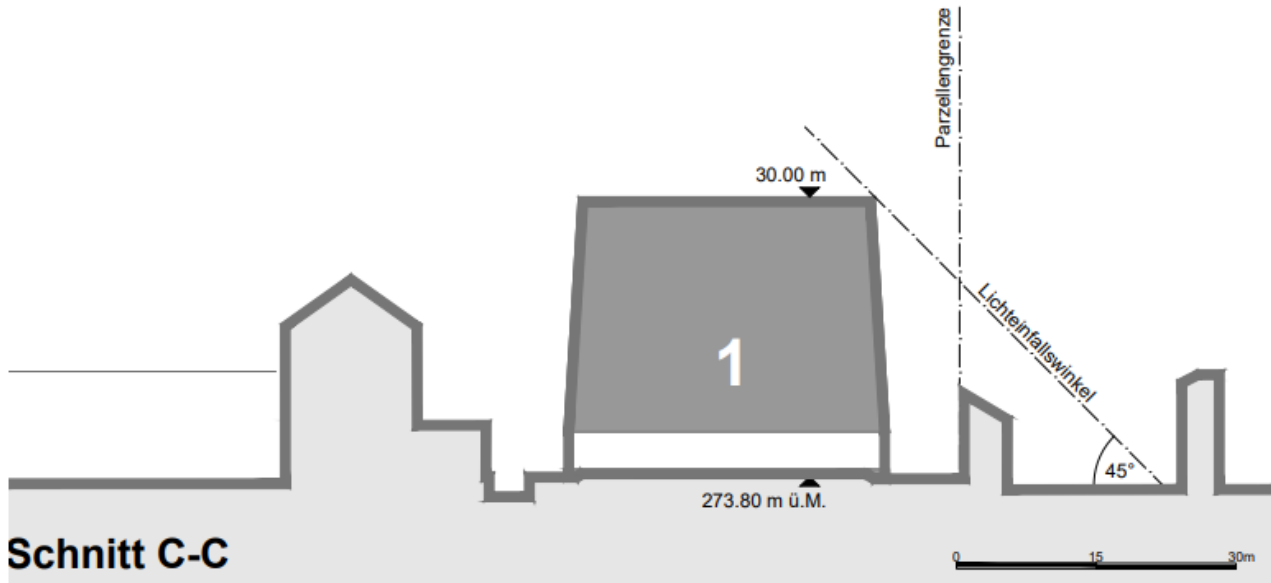
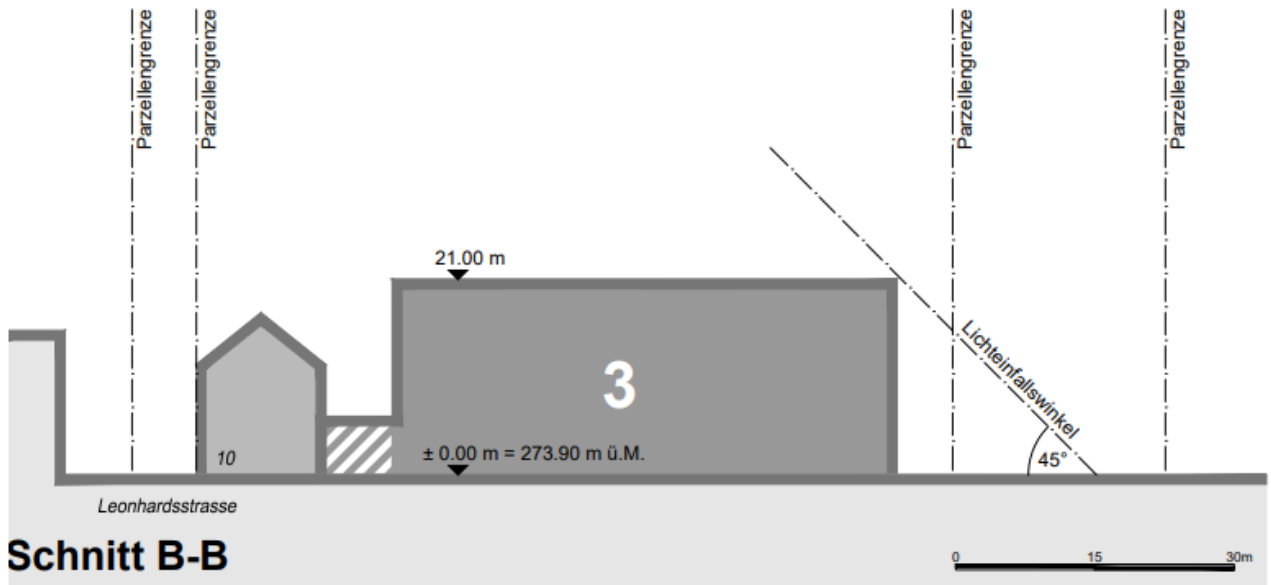
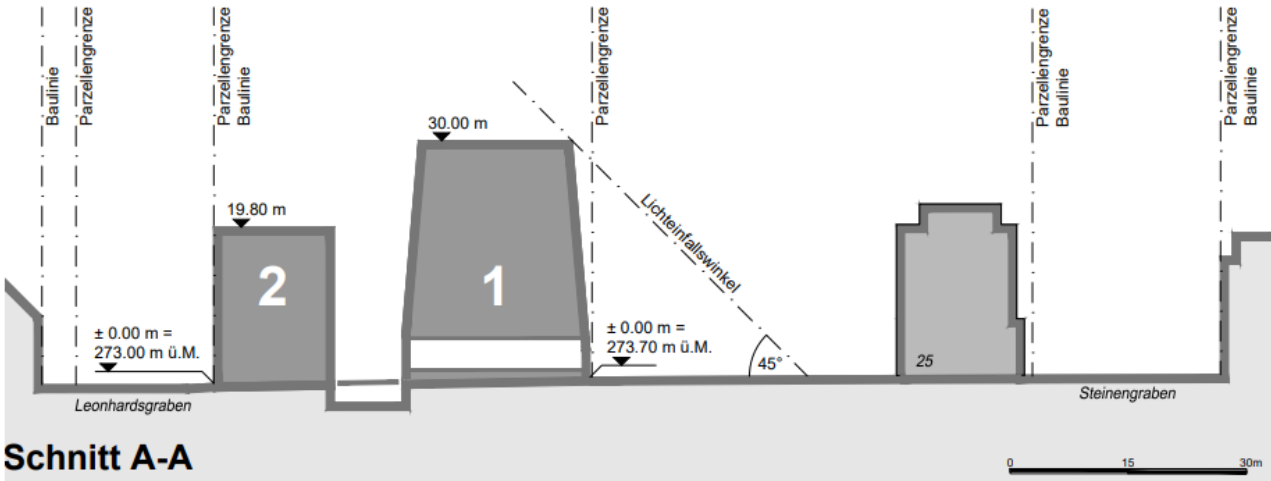


Abb. 21: Schnitte AA, B-B, CC Bebauungsplan Nr. xxx. (Quelle: S&A, 2025)

Hinweis: Die Nummerierung der folgenden Bebauungsplanvorschriften ist losgelöst von der Nummerierung des vorliegenden Planungsberichts zu lesen und entspricht der Nummerierung des Entwurfs des Grossratsbeschlusses.

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.

Diese Vorschrift orientiert sich an den Vorschriften der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Sie soll klären, dass das Areal langfristig als Standort der Musik-Akademie gesichert bleibt. Das Areal dient vorwiegend der Bildungsstätte der Musik-Akademie. Hierzu gehören Räumlichkeiten für die musikalische (Aus-) Bildung, weiterhin Räume, die für den Betrieb der Musik-Akademie-Nutzungen notwendig sind (bspw. Büros, Lager etc.) sowie für Veranstaltungen, Gastronomie und weitere ergänzende Nebennutzungen der Musik-Akademie (zum Beispiel Wohnnutzungen in untergeordnetem Mass und mit Bezug zur Hauptnutzung).

2.1.2. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität sind Neubauten sowie wesentliche bauliche Änderungen gestützt auf Varianzverfahren zu entwickeln.

Mit der Lage des Areals im direkten Umfeld der Schutzzone ist eine sehr gute architektonische und städtebauliche Gesamtwirkung sowie eine sensible Integration in den Gebäudebestand und die wertvollen Freiräume zu erzielen. Die Varianzverfahren (in Anlehnung an die SIA 142 und 143, oder entsprechende nachfolgende Ordnungen) müssen unter anderem diese Qualitätsansprüche sicherstellen. Das Bau- und Verkehrsdepartement ist bei Varianzverfahren massgeblich beteiligt. In den Jahren 2021/22 führte die Musik-Akademie in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt bereits einen Studienauftrag entsprechend der Ordnung SIA 143:2009, durch (siehe Kap. 1.4). Das Siegerprojekt dient dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage. Auf weitere Varianzverfahren wird verzichtet, sofern die Realisierung der baulichen Vorhaben durch das Team erfolgt, welches das Richtprojekt zum Bebauungsplan erarbeitet hat und das zu realisierende Projekt nicht massgeblich vom Richtprojekt, von der im Bebauungsplan dargestellten Bebauung bzw. vom Projektvorschlag des vorangegangenen Varianzverfahrens abweicht. Dieses Team hat sich bereits mit seinem Projektvorschlag im durchgeführten Varianzverfahren qualifiziert. Allfällig notwendige Anpassungen in der Zusammensetzung des Planungsteams können in Absprache mit dem Bau- und Verkehrsdepartement erfolgen.

2.2. Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

a) Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Dachgeschosse oberhalb der Wandhöhe 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.

Die neuen und bestehenden unterirdischen Geschossflächen werden unabhängig von deren Nutzung, Gestaltung und Ausstattung nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet. Massgeblich für die Definition eines Untergeschosses ist der je Baufeld definierte Messpunkt.

Die Vorschrift bezweckt die Abgrenzung zwischen Untergeschossen und Vollgeschossen, um somit die Berechnung der Bruttogeschossfläche zu vereinfachen. Das gewachsene Terrain ist nach mehrfachen Bautätigkeiten an vielen Stellen schwer bestimmbar, daher werden Messpunkte definiert.

- 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.**

Ausserhalb der Baufelder sind unter anderem solche Bauten zulässig, die der Erschliessung (z.B. Aussentreppen, Rampen, etc.), dem Aufenthalt im Freien dienen (z.B. Sitztreppen), sowie sicherheitsrelevante Anlagen (zum Beispiel Entfluchtungen). Zudem sind Veloabstellplätze und Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr zulässig. In der Vorschrift r) wird die Anzahl Veloabstellplätze, in der Vorschrift s) wird die Verortung und Anzahl Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr geregelt. Sämtliche vorgenannte Bauten und Anlagen sind gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

- d) Innerhalb des Bebauungsplanperimeters darf vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden.**

Mit der vorliegenden Bestimmung kann innerhalb des Areals vom minimalen Grenzabstand abgewichen werden. Der minimale Grenzabstand von 6 m (§ 29 Abs. 3 BPG) darf unterschritten 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.**

Entgegen den Bestimmungen zum Lichteinfallswinkel (§ 64 Abs. 1 BPG), müssen innerhalb des Areals keine Lichteinfallswinkel eingehalten werden.

Zu benachbarten Parzellen darf der Lichteinfallswinkel ebenfalls unterschritten werden:

Gegenüber der Nachbarparzelle 2/0762 (Steinengraben 41 und Leonhardsstrasse 12) und 2/5549 (Steinengraben 25 und 39) ist kein Lichteinfallswinkel einzuhalten. Dies gilt einerseits für den unbebauten Garten des Steinengraben 25. Weiterhin gilt dies für die Liegenschaften am Steinengraben 41/Leonhardsstrasse 12. Die Bestandsbauten verschatten sich bereits selbst.

Der Lichteinfall auf die bestehenden hofseitigen Fenster des Steinengraben 25 und 39 wird durch die zulässigen Bauten in den Baufeldern nicht eingeschränkt.

Von Bauten in den Baufeldern ebenfalls nicht beeinträchtigt sind die Lichteinfallswinkel von benachbarten Bestandsbauten der Parzellen 2/0301, 2/0302 (Leonhardsstrasse 14 und 16) und 2/0291 (Leonhardsgraben 38), welche in der Schutzzone liegen.

- f) Gebäudewände mit einem Grenzabstand von weniger als 3.50 m dürfen Fenster haben.**

Abweichend vom § 16 Abs. 3 BPG, ist es möglich Fenster in hofseitigen Gebäudewänden zu erstellen, welche einen Grenzabstand von 3.50 m unterschreiten.

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.

Das bestehende Gebäude auf der Baurechtsparzelle 2/5474 ist versenkt im Garten des Leonhardsgrabens 40 (2/0292) angelegt. Der Bestand kann oberirdisch erweitert werden. Der Messpunkt des Terrains wird auf einer Höhe von 273.70 m ü. M. festgelegt. Er wird vom bestehenden Terrain entlang der Grenze zur Parzelle 2/1275 abgeleitet. Mit dieser Kote wird eine maximale Wandhöhe von 30 m und eine Kote von 303.70 m ü. M. eingehalten.

Die Festlegung einer Bruttogeschossfläche oder einer maximalen Anzahl Vollgeschosse ist für das Neubauvolumen nicht sinnvoll. Die Anforderungen an die Räumlichkeiten sind sehr divers und die Geschosshöhen je nach Nutzung unterschiedlich. Zudem erlaubt das Baufeld nur wenige Dezimeter Spielraum für die Projektierung des Neubaus, was die Festlegung einer maximalen Bruttogeschossfläche überflüssig macht.

Das Richtprojekt ist oberhalb des Bestandsgebäudes als monolithisches Volumen ausgestaltet und verjüngt sich nach oben hin. Die Gestalt der Fassade ist dem Mansardendach des Gebäudes an der Leonhardsstrasse 6 entlehnt. Die unter dieser Gebäudehülle liegenden Geschosse werden als Vollgeschosse und nicht als Dachgeschosse gewertet.

Das Baufeld liegt direkt an der Parzellengrenze zur Parzelle 2/5549 (Steinengraben 25). Der minimale Grenzabstand von 6 m (§ 29 Abs. 3 BPG) wird unterschritten. Mit der vorliegenden Bestimmung kann vom minimalen Grenzabstand abgewichen werden.

h) Das Baufeld darf seitlich durch Fenster und deren Bauteile sowie punktuell durch Stützbauwerke überschritten werden.

Die im Richtprojekt vorgeschlagenen «gaubenähnlichen» Fenster dürfen das definierte Baufeld seitlich um max. 2.0 m überschreiten. Zum statischen Lastabtrag dürfen ab dem Erdgeschoss Wandscheiben und Stützen in den Boden geführt werden. Diese punktuellen Stützbauwerke dürfen seitlich über das Baufeld hinausragen.

i) Das Erdgeschoss ist weitgehend als seitlich offener und in seiner lichten Höhe grosszügiger Aussenraum auszubilden.

Das neue Erdgeschoss oberhalb des Bestandsgebäudes soll als begehbarer und seitlich offener Aussenraum gestaltet werden. Notwendige Infrastrukturen und Erschliessungen, Statik, Anlieferung oder ähnliches sind untergeordnet zulässig. Um eine gute Belichtung und Aufenthaltsqualität sicherzustellen, muss der Aussenraum im Erdgeschoss eine Höhe von ca. 4.0 m im Licht aufweisen.

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.

Das bestehende Gebäude darf innerhalb des Baufelds 2 seitlich erweitert werden, in Richtung Leonhardsgraben ist das bis maximal zur bestehenden Baulinie. Beim obersten Geschoss handelt es sich um ein in der Tiefe reduziertes Geschoss, das visuell von der Hauptfassade zurückzuversetzen ist. Deshalb wird die Bruttogeschossfläche dieses obersten Geschosses auf maximal 530 m² festgelegt, was im Vergleich zu den einzelnen unteren Vollgeschossen ungefähr 200 m² weniger ist. Im obersten Geschoss sind liegende gaubenähnliche Bauteile in verträglichem Mass zulässig. Das Geschoss hat sich formal in die Dachgestaltung der benachbarten Häuserzeile am Leonhardsgraben einzuordnen und eine gute Gesamtwirkung, die im Rahmen des Baubegleichens durch die Stadtbildkommission zu beurteilen ist, zu erzielen.

Die Wandhöhe beträgt maximal 19.80 m. Dieses Mass orientiert sich an der maximalen Firsthöhe der Bebauung am Leonhardsgraben. Der Messpunkt für die Wandhöhe wird auf 273.00 m ü. M. festgelegt. Dieses Mass entspricht dem durchschnittlichen Terrainverlauf entlang der Baulinie ohne Berücksichtigung von Abgrabungen.

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.**

Mit der Vorschrift ist ein Gebäude mit ca. 21 m Höhe möglich, welches nicht höher ist als der First des höchsten Gebäudes rund um den Akademiehof (Leonhardsstrasse 6). Das Bauvolumen hat sich städtebaulich (Setzung, Volumetrie, etc.) und architektonisch (z.B. Materialisierung und Form) in das Ensemble rund um den Akademiehof einzuordnen.

Um Spielraum für die Gestaltung eines Neubaus innerhalb des Mantels zu schaffen, wird eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt. Wie in der Bestimmung 2.b) festgelegt, wird die unterirdische Geschossfläche nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

Der Messpunkt für die Wandhöhe wird auf 273.90 m ü. M. festgelegt. Dieses Mass entspricht der Terrainhöhe an der Parzellengrenze (zwischen 2/0298 und 2/0299) auf der Hofseite der Leonhardsstrasse 10.

Die Festlegung einer maximalen Anzahl Vollgeschosse ist für das Neubauvolumen nicht sinnvoll: Die Anforderungen an die Räumlichkeiten sind sehr divers und die Geschosshöhen je nach Nutzung unterschiedlich.

Das Baufeld 3 liegt direkt an der Parzellengrenze zur Parzelle 2/0762 (Leonhardsstrasse 12 und Steinengraben 41). Der minimale Grenzabstand von 6 m (§ 29 Abs. 3 BPG) wird unterschritten. Mit der vorliegenden Bestimmung kann vom minimalen Grenzabstand abgewichen werden.

- l) Im schraffierten Bereich darf ein Gebäudeteil mit zwei Vollgeschossen erstellt werden.**

Innerhalb des schraffierten Bereichs sind Gebäudeteile in untergeordneter, maximal zweigeschossiger Höhe möglich. Diese Vorschrift dient dazu, eine gute Erschliessung des Neubaus oder eine Anbindung an den Bestand an der Leonhardsstrasse 10 zu ermöglichen. Der historischen Situation in der Schutzzone ist dabei Rechnung zu tragen und die Denkmalpflege bei der Planung miteinzu beziehen.

- m) Geringfügige Abweichungen vom Baufeld 3 sind möglich.**

Beim Baufeld 3 lag dem Bebauungsplan ein Projektstand mit einem geringeren Detaillierungsgrad als in den Baufeldern 1 und 2 zugrunde. Daher sollen im Baufeld 3 zumindest geringfügige Abweichungen von den im Bebauungsplan gezeichneten Grundfläche möglich sein, wenn diese zu einer besseren architektonischen Lösung innerhalb der Gesamtkonzeption bzw. der benachbarten Umgebung führen. Hierbei können Grenzabstände bei niedrigen Bebauungen weiter unterschritten werden. Die Vorgaben zur Höhe, Bruttogeschossfläche und Lichteinfallswinkel gelten weiterhin.

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 Regenwas-**

serbewirtschaftung berücksichtigt und das Baumschutzkonzept sowie den Baumer-satz 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.

Das Areal der Musik-Akademie ist charakterisiert durch grosszügige baumbestandene Freiräume mit gartendenkmalpflegerischem Wert. Im Zuge der Arealentwicklung sind Bäume grundsätzlich zu erhalten und durch ein Baumschutzkonzept während der Bauzeit bestmöglich zu sichern. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, ist mit dem Baubegleiten ein Fällgesuch einzureichen und deren Ersatz auf nicht unterkellertem Areal der Musik-Akademie nachzuweisen. Hiervon ausgenommen sind Bäume, die auf der benachbarten Parzelle 2/5549 gefällt werden. Diese dürfen auch auf der Nachbarparzelle ersetzt werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde eine Begehung mit der Baumschutzkommission durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Begehung sieht das Richtprojekt 29 zu fällende Bäume und 32 Ersatzpflanzungen vor. Mit Blick auf das Stadtklima ist eine positive Baumbilanz anzustreben.

Um die Qualität der Freiräume zu sichern, ist ein arealübergreifendes Grün- und Freiraumkonzept zu erarbeiten, das auf dem Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrags basiert. Insgesamt ist ein Optimum zwischen ökologischen, klimatischen, garten- und denkmalpflegerischen Anliegen sowie wirtschaftlichen und betrieblichen Vorgaben zu erzielen. Die Ersatzstandorte für die zu fällenden Bäume sind aufzuzeigen. Sofern nicht erhaltbar, ist für vorhandene Naturwerte ebenso ein Ersatz aufzuzeigen. Weiterhin ist für die Baufelder 1 bis 3 darzulegen, wie das anfallende Regenwasser aufgefangen, zurückgehalten und vor Ort möglichst oberflächlich versickert und verdunstet werden kann. Bei der Erarbeitung des Konzepts sind die Stadtgärtnerei und die Gartendenkmalpflege einzubeziehen. Für das Thema Regenwasserbewirtschaftung sind ausserdem das Amt für Umwelt und Energie sowie das Tiefbauamt zu konsultieren.

Jede Bauetappe ist mit dem Gesamtkonzept abzustimmen und vorgängig zum Baugesuchsverfahren mit den vorgenannten Stellen abzustimmen.

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.**

Die Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für Freiflächen und Grünflächen gelten in der Schutzzone nicht und in der Schonzone nur über die Referenzzone. Der Sicherung der historisch und klimatisch wertvollen Freiräume wird dennoch Rechnung getragen, indem sichergestellt wird, dass realistische, aber anspruchsvolle Zielwerte für Freiflächen und Grünflächen festgesetzt werden. Mit dem festgesetzten Grünflächenanteil wird die Bestandssituation quantitativ erhalten bzw. nach Realisierung aller baulichen Etappen verbessert (siehe Kapitel 3.9). Die Zielwerte sind für alle Ausbauschritte der Baufelder 1 bis 3 für das Gesamtareal einzuhalten und nachzuweisen.

Als Grünfläche angerechnet werden die Vegetationsflächen eines Grundstücks.

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.

Um eine hochqualitative Gesamtentwicklung sicherzustellen, sollen unterbaute Bereiche ausserhalb der Baufelder auf das betriebliche Minimum beschränkt (z.B. für schallisolierte Proberäume, Versorgung, Gebäudeverbindungen, Leitungen) werden, sodass ein weitgehender Erhalt der bestehenden Freiraumqualitäten inklusive des vorhandenen Baumbestands ermöglicht wird. Für die Beurteilung des notwendigen Minimums ist das Richtprojekt massgebend. Diese Unterbauungen sind mit dem Freiraumkonzept abzustimmen.

Die Unterbauungen sind mit einer ausreichenden Erdschicht zu überdecken und sollen möglichst so angeordnet werden, dass die Versiegelung des Bodens oberirdisch als auch im Untergrund reduziert wird. Aufgrund von unterirdischen Verbindungen zwischen Neubauten und dem Bestand ist eine arealübergreifende Festlegung einer minimalen Überdeckung nicht sinnvoll. Diese müssen situativ beurteilt werden.

Beim Garten der Parzelle 2/1275 (Mosergarten) sind Unterbauungen analog zum Richtprojekt zulässig. Diese müssen der Hauptnutzung (z.B. Übungsräume) dienen und die Voraussetzung erfüllen, dass sie aufgrund ihrer Charakteristika nicht an anderer Stelle auf dem Areal geplant werden können. Diese Unterbauungen sind mit einer Erdschicht von mindestens 150 cm zu überdecken. Dies, um eine Wasserspeicherfähigkeit des Bodens zu erhöhen und den Wurzelraum von angrenzenden Baumpflanzungen zu verbessern.

Alle Unterbauungen ausserhalb der Baufelder sind mit der Stadtgärtnerei abzustimmen.

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.

Aufgrund mangelnder Vorgaben zur Berechnung von Veloabstellplätzen für die Nutzung der Musik-Akademie wurden Faktoren zur Parkplatzberechnung in Anlehnung an die VSS 40 065 mit dem Amt für Mobilität festgelegt. Die Musik-Akademie entspricht dabei am ehesten der Kategorie «Hochschulen». Angesichts des sehr guten Anschlusses des Areals an den öffentlichen Verkehr sowie seine direkte Innenstadtlage sind dies angemessene Werte.

Aufgrund der ungewissen Nachfrage wird der Musikakademie gestattet, lediglich zwei Drittel des ermittelten Bedarfs pro Etappe zu realisieren. Die Musikakademie ist im Gegenzug dazu verpflichtet alle 2 Jahre ab Bauvollendung bis und mit 6 Jahre nach Bauvollendung in einem für die Velonutzung repräsentativen Monat ein Monitoring der Auslastung der Veloabstellplätze durchzuführen. Sollte sich jeweils eine hohe Auslastung (>90%) oder sogar ein Mehrbedarf gegenüber den bereits erstellten Veloabstellplätzen ergeben, ist in Rücksprache mit dem Amt für Mobilität das Angebot entsprechend zu erweitern. Eine allfällige Erweiterung der Veloabstellplätze muss mittels Baugesuch beantragt werden.

- s) Es sind drei Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr zulässig.**

Die Parkplätze sind auf der Parzelle 2/1272 zu verorten. Überzählige bestehende Parkplätze auf dem Areal müssen rückgebaut werden.

- t) Anlieferung und Rettung für Baufeld 1 haben über die Parzelle 2/1275 (Steinengraben 21) zu erfolgen.**

Die Anlieferung und Rettung für das Baufeld 1 erfolgt über die Parzelle 2/1275 des Steinengraben 21. Die hierfür erforderlichen Anforderungen sind sicherzustellen und mit dem Grün- und Freiraumkonzept abzustimmen.

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.**

Energie (direkte Treibhausgasemissionen)

Für die Baufelder 1 bis 3 wird die Einhaltung der Treibhausgaskennwerte von Minergie-ECO angestrebt. In einem Energiekonzept ist darzulegen, wie die direkten THG-E in jedem Baufeld in Richtung Netto-Null reduziert werden.

Ein möglichst CO₂-neutraler Betrieb wird durch eine Versorgung mit erneuerbaren Energien und eine effiziente Gebäudehülle erreicht. Bezüglich der Betriebsenergie kann von der Annahme ausgegangen werden, dass IWB-Fernwärme CO₂-neutral ist, auch wenn dies tatsächlich erst bis 2037 der Fall sein wird. Für Neubauten soll nach Möglichkeit lokal verfügbare, erneuerbare Energie genutzt werden. Ein hoher Eigenversorgungsgrad mit PV-Strom ist anzustreben. Der zukunftsorientierte sommerliche Wärmeschutz soll in erster Linie mit baulichen Massnahmen und durch Nachtauskühlung gewährleistet werden.

Treibhausgasemissionen aus der Erstellung (indirekte Treibhausgasemissionen)

Für die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung (THGE-E) ist der Grenzwert 1 (GW1) gemäss Minergie-ECO anzustreben. Kann dieser Wert nachweislich und plausibel begründet nicht erreicht werden, muss in jedem Fall der GW2 eingehalten werden. Zum Nachweis des GW 1 darf der in der Bausubstanz eingelagerte, biogene Kohlenstoff angerechnet werden. In einem Bilanzierungskonzept für die indirekten Treibhausgasemissionen ist darzulegen, wie die indirekten THG-E reduziert werden. Die Bilanzierung hat nach zeitgemässen Standards zu erfolgen (z.B. gegenwärtig SIA 2032 und gestützt auf die Liste der Ökobilanzdaten im Baubereich (KBOB-Liste)).

Treibhausgasemissionen können z.B. durch Optimierungen im Entwurf, die Wiederverwendung von Bauteilen, den Einsatz nachhaltig produzierter Baumaterialien usw. reduziert werden.

Konzepte

Bei der Erarbeitung der beiden Konzepte sind das Amt für Umwelt und Energie und die Fachstelle für Umweltgerechtes Planen und Bauen (UPB) miteinzubeziehen. Die Konzepte sind mit jedem Baugesuch für die Baufelder 1 bis 3 einzureichen resp. zu aktualisieren. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird geprüft, ob die im Konzept aufgezeigten Massnahmen vom jeweiligen Vorhaben eingehalten und umgesetzt werden.

Relevant sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Vorgaben von Minergie.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Dienstbarkeiten

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten, welche sich aufgrund des Bebauungsplans ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Löschungen, Änderungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen und können nicht ohne Zustimmung der zuständigen Behörde bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abgeändert oder gelöscht werden.

5.3.1 Bestehende Dienstbarkeiten auf der Parzelle 2/0292 (Baurechtsparzelle 2/5474)

Auf den Parzellen bestehen verschiedene Dienstbarkeiten.

Mit dem Bau der Bibliothek wurde 2009 für den Freiraum der Parzelle 2/292 ein oberirdisches Bauverbot erlassen (ID.2009/000384 Bauverbot). Mit der Planung auf den Parzellen, verschiebt sich die Fläche des Freiraums: Der Gebäudeflügel entlang der Parzellengrenze zum «Rosengarten» (Parzelle 2/0291) wird rückgebaut und neu zu einer Freifläche. Für den Neubau oberhalb der Bibliothek werden Stützen erstellt, die zum Teil innerhalb der im Servitut ausgeschiedenen Fläche liegen.

Im Jahr 2019/20 wurde der nördliche Annexbau auf der Parzelle 2/0298 an der Parzellengrenze zur Baurechtsparzelle aufgestockt (Stimmzimmer). Für diese Baumassnahmen wurden Baubeschränkungen zu Lasten der Baurechtsparzelle der Bibliothek erlassen (ID.2019/000843 und ID.2019/000844). Mit dem Bebauungsplan werden diese Baubeschränkungen obsolet.

Die Dienstbarkeiten (ID.2009/000384 Bauverbot; ID.2019/000843 Baubeschränkung und ID.2019/000844 Baubeschränkung) sind zu löschen.

Von der Überbauung weiterhin betroffen sind die Dienstbarkeiten ID 2009/000380 (Baurecht), ID.2009/000383 (Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Baurechtsparzelle 5474) und ID 2009/000385 (Leitungsrecht). Diese sind zu erhalten und entsprechend dem Projekt anzupassen.

5.3.2 Bestehende Dienstbarkeiten auf der Parzelle 2/0299

Im Grundbuch sind verschiedene Dienstbarkeiten auf der Parzelle eingetragen. Gegenüber der Parzelle 2/0762 und 2/5549 sind ein Baurecht und zwei Lichterrechte eingetragen, die die Bestandsbauten betreffen. Diese und gegebenenfalls weitere Dienstbarkeiten gegenüber der Parzelle 2/0298 werden bei einem Ersatzneubau obsolet und sind dann zu bereinigen.

Die Bau- und Nutzungsbeschränkung (ID1955/001300) gegenüber der Nachbarparzelle 2/5549 (Steinengraben 25) wird durch einen Ersatzneubau nicht tangiert.

5.4 Bau- und Strassenlinien

Die bestehenden Bau- und Strassenlinien entlang des Leonhards- und Steinengrabens sowie der Leonhardsstrasse werden nicht angepasst und sind auch weiterhin gültig. Es wird kein neuer Linienplan beschlossen.

5.5 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Areal ist heute der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet und ist auch weiterhin gültig. Es wird kein neuer Lärmempfindlichkeitsstufenplan beschlossen.

5.6 Wohnanteil

Das Areal wird neu im Wohnanteilplan mit dem Hinweis auf Bebauungspläne gekennzeichnet. Der erlaubte Wohnanteil ist der Bebauungsplanvorschrift 2.1.1 bzw. deren Erläuterung zu entnehmen.

5.7 Mehrwertabgabe

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff. des BPG. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement. Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff. des BPG und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Der Abzug von Erschliessungsbeiträgen von der Mehrwertabgabe richtet sich nach § 121 des Bau- und Planungsgesetzes.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Die vorliegende Planung entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen auf Bundes- und Kantonsebene und wurde im Rahmen des Berichts ausführlich auf sämtliche raumwirksame Interessen geprüft. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG). So wird in Artikel 1 die Siedlungsentwicklung nach innen gefordert – ein Ziel, das mit dem vorliegenden Projekt erfüllt wird. Artikel 3 hält zudem fest, dass Arbeits- und Wohnnutzungen sinnvoll zuzuordnen und Einrichtungen des öffentlichen Interesses gut erreichbar sein sollen. Auch diese Anforderungen werden durch die Entwicklung auf dem Areal der Musik-Akademie erfüllt.

Im Kantonalen Richtplan Basel-Stadt wird die Förderung von Bildungseinrichtungen sowie die gezielte Entwicklung vielfältiger Nutzungen in zentralen Lagen betont. Ortszentren sollen dabei als Orte der Begegnung, Versorgung und Kultur fungieren – eine Rolle, die die MAB seit jeher erfüllt.

Die Musik-Akademie Basel ist seit über 150 Jahren fester Bestandteil der historischen Kernstadt und eng mit ihrem Standort verankert. Als international anerkanntes Kompetenzzentrum für musikalische Bildung und Forschung erfüllt sie einen bedeutenden bildungs- und kulturpolitischen Auftrag von grossem öffentlichem Interesse. Ein zentrales Anliegen ist es, die MAB an ihrem historischen Standort im Herzen der Innenstadt zu erhalten, an dem sie sich über viele Jahrzehnte hinweg kontinuierlich weiterentwickelt hat. Die MAB stellt mit ihrer Nutzung einen sinnvollen Zusammenhang zu weiteren mit ihr direkt und indirekt verbundenen Institutionen in direkter Nachbarschaft dar. So bspw. zu Leonhards-, Peters- und Predigerkirche mit ihren historischen Orgeln und Eignung als Konzertsäle, zum Sinfonieorchester Basel und weiteren Orchestern der Stadt, zur Universität und der Universitätsbibliothek, zum Musikinstrumentenmuseum beim Lohnhof, zum Theater Basel, zu den Musiksälen des Stadtcasinos, zur Paul Sacher-Stiftung oder aber auch in Form der engen Zusammenarbeit mit dem Gymnasium Leonhard im Bereich des gymnasialen Schwerpunkts Musik. Der Austausch von Wissen und Erfahrungen innerhalb der musiknahen Gemeinschaft gestaltet sich in der Nachbarschaft unkompliziert und niederschwellig. Ein klarer Standortvorteil der MAB liegt auch in der ausgezeichneten Erschliessungssituation: Die zentrale Lage in der Kernstadt sowie die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr – insbesondere das Tramnetz.

Aufgrund eines kontinuierlichen Anstiegs der Anzahl Schülerinnen und Schüler und Studierenden sowie aufgrund des veränderten Nutzungsbedarfs besteht aktuell ein akuter Mangel an geeigneten Unterrichts- und Proberäumen – sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch in Bezug auf die funktionale Ausgestaltung. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die MAB, sich auf ihrem historisch gewachsenen Areal weiterzuentwickeln. Ziel ist es, durch bedarfsgerechte räumliche Erweiterungen die langfristige Sicherung des Ausbildungs- und Forschungsbetriebs zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan für die MAB basiert auf einem umfassenden Studienauftrag und gewährleistet eine moderne Nutzung im Einklang mit Ortsbild- und Denkmalschutz sowie dem ISOS (siehe hierzu auch Kap. 3.3). Kernziele der Entwicklung sind der Erhalt des Akademiehofs, der parkartigen Freiräume sowie der historischen Gebäude. Neue Räume sollen durch Erweiterungen bzw. Ersatz an drei Standorten («Haus 3, 5 und 9») entstehen, wodurch der wertvolle Bestand geschont und die Nutzungskontinuität am historischen Standort gesichert wird. Die beiden aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Gebäude an der Leonhardsstrasse 2 und am Steinengraben 21 sollen in zum Bebauungsplan parallelen Verfahren unter Schutz gestellt werden (siehe Kap. 3.3.3). Insgesamt erfüllt

der Bebauungsplan alle denkmalpflegerischen und ortsbildschutzrechtlichen Anforderungen und wird von der Kantonalen Denkmalpflege als Gewinn für die historische Altstadt und den Campus der Musik-Akademie bewertet.

Den aufgezählten positiven Aspekten stehen auch entgegenstehende Interessen gegenüber. Im Zuge der Arealentwicklung wird die Fällung einzelner Bäume notwendig (siehe auch Kap. 3.8.2). Die Baumschutzkommission hat dies unter der Voraussetzung gesetzlich vorgeschriebener Ersatzpflanzungen als vertretbar eingestuft. Darüber hinaus wird für das geplante umgestaltete Areal grosser Wert auf eine höchstmögliche Begrünung und eine qualitativ hochwertige und sorgfältige Gestaltung der Freiräume gelegt. Der Freiraum und somit auch die Baumstandorte werden durch das ausgewählte Siegerprojekt grösstmöglich erhalten.

Ein mögliches weiteres entgegenstehendes Interesse ist die Nähe zu Wohnnutzungen, die bereits heute durch die bestehende Nutzung als Bildungseinrichtung beeinflusst werden. Das Richtprojekt sieht eine bauliche Verdichtung vor, bleibt aber unter der Hochhausgrenze. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde der Schattenwurf analysiert. Auswirkungen sind vor allem auf die nördlich angrenzenden Liegenschaften zu erwarten. Der Grossteil des Schattens betrifft jedoch nur eigene Liegenschaften und Freiflächen. Insgesamt wird die zusätzliche Verschattung als städtisch verträglich eingeschätzt. Die mit dem Neubau verbundene höhere Gebäudemasse sowie die Sorge vor möglichem verstärktem Publikumsverkehr stellen eine Veränderung dar, erfolgen jedoch im Kontext einer gewachsenen Nutzung, die sich über mehr als 150 Jahre etabliert hat. Die Nähe zum denkmalgeschützten Haus «Im Rosgarten» am Leonhardsgraben 38 wird in Abwägung der Interessen als verträglich beurteilt. Nach dem Studienauftrag wurden die Pläne für das «Haus 3» überarbeitet, wodurch der Neubau nochmal besser in die Situation eingepasst bzw. vom Leonhardsgraben 38 abgerückt wurde (siehe auch Kap. 2.1).

Die Prüfung der raumwirksamen Interessen führt zum Schluss, dass der Projektvorschlag in Anbetracht der herausfordernden Ausgangslage («schon gebaute» Innenstadtlage mit beschränkter Arealfläche, Denkmalschutz / ISOS-Einstufung, Nähe zur Nachbarschaft), insbesondere in Bezug auf seinen nachhaltigen Umgang mit dem Gebäudebestand (weitgehender Erhalt des Gebäudebestands) und dem Erhalt der historischen Freiräume (gezielte Setzung von Neubauten) eine sorgfältig abgewogene Lösung für eine zukunftsfähige Entwicklung des Areals bietet.

7. Auflage- und Einspracheverfahren

Von **Mittwoch, 19. November 2025** bis **Freitag, 19. Dezember 2025** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Festlegung eines Bebauungsplans
- Geänderter Wohnanteilplan

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet. Die Planentwürfe sind auch im ÖREB-Kataster sichtbar.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden. Die Unterlagen sind auch unter der Seite <https://www.bs.ch/bvd/planaufgaben-und-anordnungen> einsehbar. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis **Freitag, 19. Dezember 2025** schriftlich und begründet beim Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.