



An den Grossen Rat

17.0547.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 16. Juni 2017

Kommissionsbeschluss vom 16. Juni 2017

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag Areal Generationenhaus Neubad

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereiche Holeestrasse 117-123, Basel
Abweisung von Einsprachen

Inhalt

| | |
|--|----------|
| 1. Auftrag und Vorgehen der Kommission..... | 3 |
| 2. Ausgangslage..... | 3 |
| 3. Erwägungen der Kommission..... | 4 |
| 3.1 Freiflächenanteil | 6 |
| 3.2 Nachhaltigkeit..... | 6 |
| 3.3 Gewässerraum..... | 6 |
| 3.4 Einsprachen | 8 |
| 4. Antrag..... | 8 |

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 17.0547.01 betreffend Areal Generationenhaus Neubad am 10. Mai 2017 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

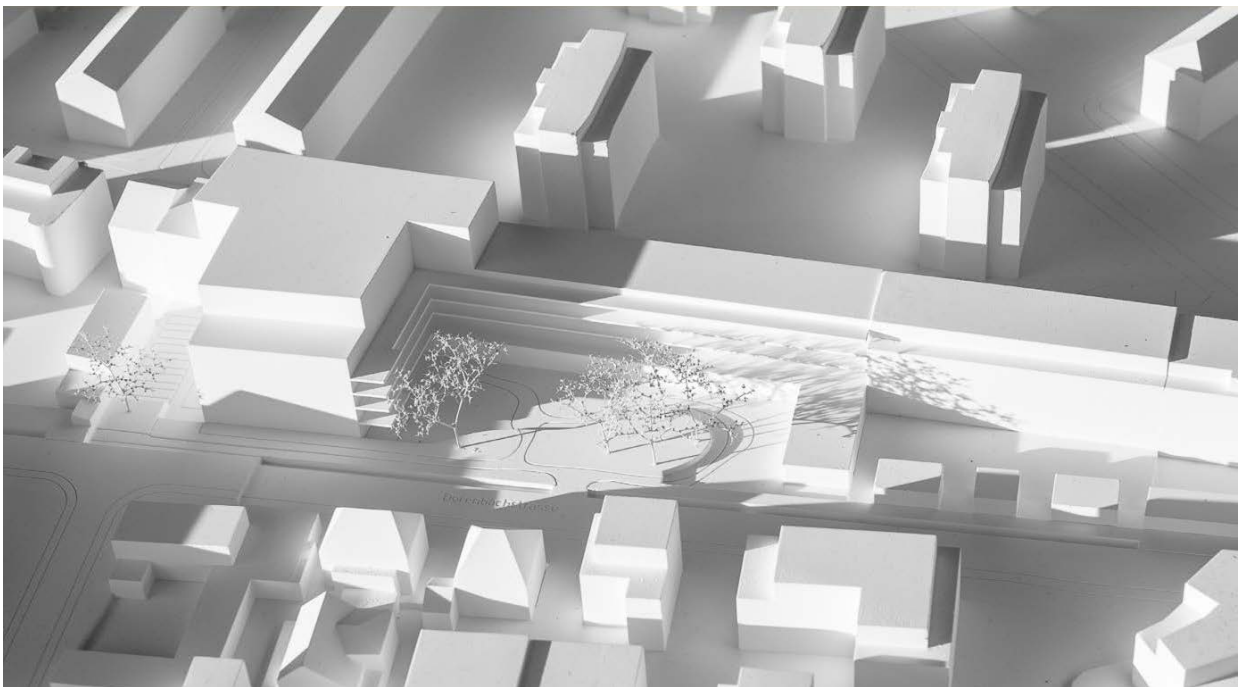
Die BRK liess sich von Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements, Jürg Degen, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, und Robert Stern, stv. Abteilungsleiter und Projektleiter, über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren.

Darüber hinaus nahmen Martin Wieser, Präsident Oekumenischer Verein Generationenhaus Neubad, Dominik Lehmann, stv. Leiter Generationenhaus und Leiter Betreuung und Pflege Generationenhaus Neubad, und Erna Hug, Vertreterin der Stiftung St. Katharina, an einer Kommissionsitzung teil und standen insbesondere für Fragen zum Raumbedarf und Betrieb zur Verfügung.

2. Ausgangslage

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat mit dem Ratschlag Nr. 17.0547.01 vom 12. April 2017 die Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Holeestrasse 117 – 123 sowie die Abweisung der Einsprachen.

Auf dem Areal Holeestrasse 117 – 123, welches sich im Eigentum der Stiftung St. Katharina befindet, wird die Erstellung eines neuen Generationenhauses Neubad geplant. Schon heute besteht an der Holeestrasse 117 – 119 ein Generationenhaus, welches allerdings den heutigen betrieblichen und räumlichen Anforderungen nicht mehr entspricht. Die Trägerschaft des bestehenden Generationenhauses und das Katharina-Werk haben im Jahr 2014 eine gemeinsame Planung begonnen und ein Raumprogramm definiert. Das Raumprogramm sieht u.a. einen Wohnbereich für Pflegebedürftige (insgesamt sechs Pflegeabteilungen mit insgesamt 86 Pflegeplätzen), eine Kindertagesstätte (72 Plätze) sowie 16 Seniorenwohnungen vor. In der Machbarkeitsstudie wurde deutlich, dass dieses Raumprogramm nicht zonenkonform umgesetzt werden kann. Deshalb wurde anschliessend im Rahmen eines Wettbewerbs ein Bebauungsplan erarbeitet, der die Grundlage für eine dichtere Bebauung innerhalb des Perimeters schaffen soll.

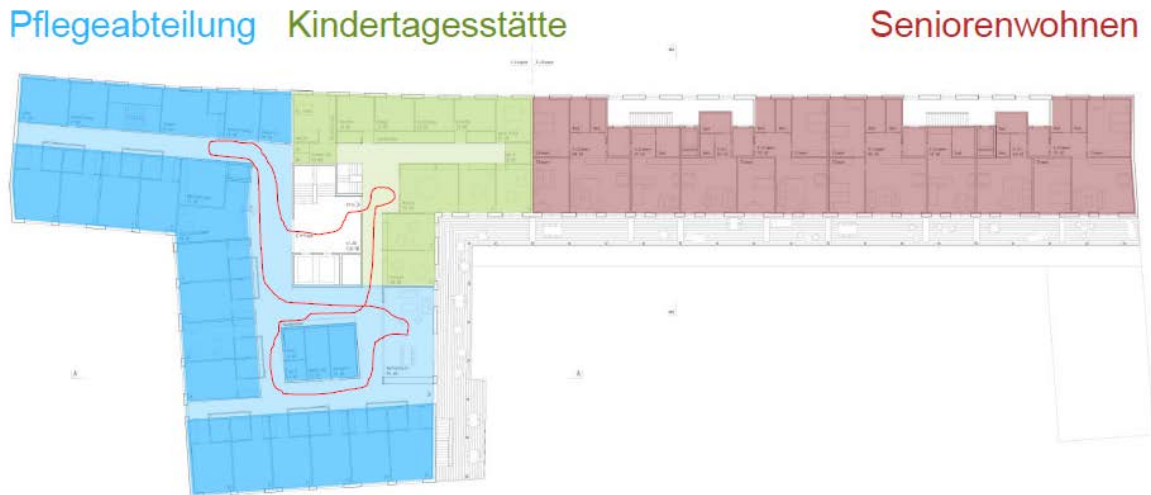


Modellbild Generationenhaus. Quelle: Ackermann Architekt BSA SIA AG, 2015

Als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb ist der Vorschlag „Aranciata“ von Ackermann Architekt BSA SIA AG hervorgegangen. Vorgesehen ist, das Bauvolumen entlang der Strasse zu konzentrieren, wodurch zum Dorenbach hin ein grosser Garten angelegt werden kann. Es soll ein langes vierstöckiges Gebäude mit einer punktuellen Erhöhung auf sieben Stockwerke entstehen. Durch die Überhöhung wird der Eingangsbereich betont, was den öffentlichen Charakter des Gebäudes unterstreicht.

Die verschiedenen Nutzungsarten sollen angemessen zueinander in Bezug gesetzt werden. Im Hauptbau begegnen sich tagsüber die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeabteilungen und die Kinder der Tagesstätte. Die Seniorenwohnungen sind etwas privater und verfügen über eigene Adressen an der Holeestrasse. Für alle steht der Zugang zum zusammenhängenden Aussenraum offen. Die einzelnen Bereiche und Zonen für die unterschiedlichen Nutzergruppen werden durch eine leicht bewegte Topografie und verbindende Gartenwege ausgezeichnet.

Regelgeschoss

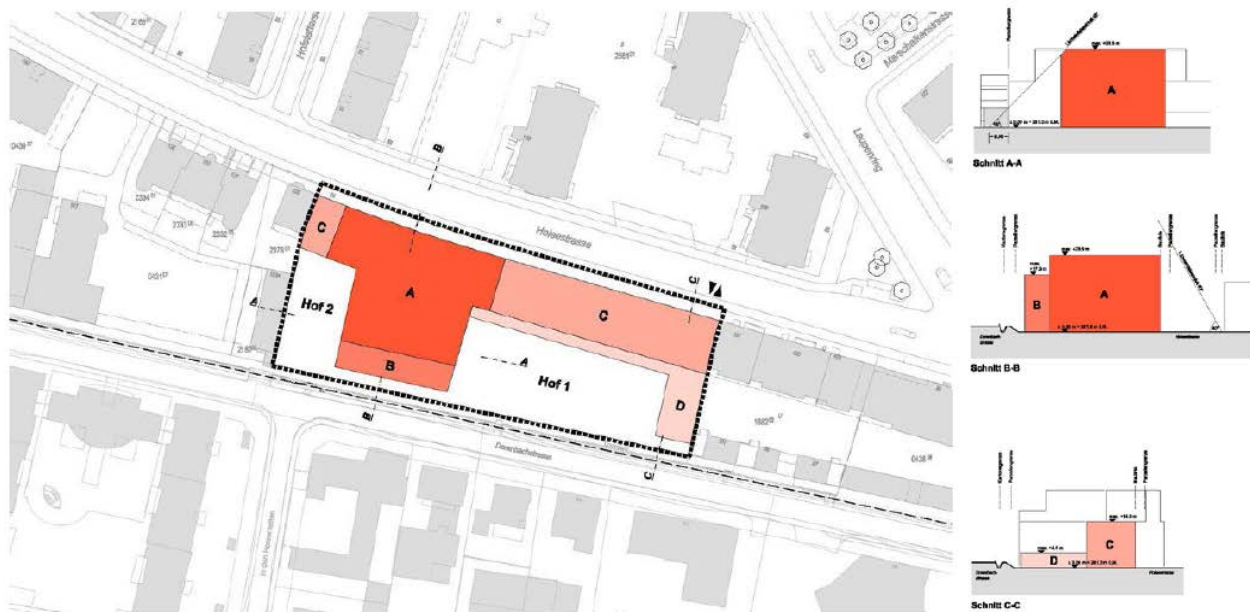


3. Erwägungen der Kommission

Für die Realisation des Raumprogramms wird deutlich mehr Bruttogeschossfläche (BGF) benötigt, als heute im Bestand realisiert ist. Die Bestandesbauten weisen eine BGF von 8'163 m² auf. Gemäss Bebauungsplan ist künftig eine BGF von 14'700 m² zulässig. Diese BGF wird auf vier Baufelder aufgeteilt:

- Baufeld A: Wandhöhe 23.5m
- Baufeld B: Wandhöhe 17.5m
- Baufeld C: Wandhöhe 14m
- Baufeld D: Wandhöhe 4.5m

Mit der Festsetzung der Wandhöhe auf 23.5 m wird auf Baufeld A eine Erhöhung des Gebäudes von vier auf sieben Stockwerke ermöglicht.



Neben der starken Erhöhung der BGF lässt der Bebauungsplan auch die Reduktion des Freiflächenanteils auf 40% zu.

In Anbetracht dieser – im Vergleich zu den Vorschriften der Grundzone 4 – Erhöhung der BGF hat sich die Kommission intensiv mit dem geplanten Projekt und dem zugrundeliegenden Konzept befasst.

Gemäss § 101 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie gehen allgemeinen Regelungen vor. Das Bebauungsplanverfahren sieht vor, dass die BRK und der Grosse Rat über die Verhältnismässigkeit zu befinden haben. Die vorliegenden Parzellen liegen in der Zone 4. Die rechtlichen Vorgaben sind damit auf Wohnungsbau ausgerichtet. Da das Bauprojekt aber auch andere Nutzungen vorsieht, ist ein Vorschlag für eine Ausdehnung, die dem benötigten Raumprogramm entspricht, eine Ermessensfrage.

Im Gespräch mit den Vertretern des Generationenhauses Neubad wurde offensichtlich, dass ein Neubau des Pflegeheims notwendig ist. Das bestehende Gebäude, welches in den 1970er Jahren erbaut wurde, ist nicht mehr zeitgemäss und entspricht in keiner Weise mehr den betrieblichen Vorgaben. Mit dem Neubau werden keine zusätzlichen Pflegeplätze geschaffen, jedoch sind die Raumanprüche gestiegen, so dass die benötigte BGF für das Pflegeheim höher anzusetzen ist.

Auch weitergeführt werden soll die Kindertagesstätte. In Bezug auf die Raumanordnung wird im Sinne des Generationenhauses eine Vernetzung und Vermischung mit dem Pflegeheim angestrebt. Das Leben und die Beziehung zwischen den Generationen sollen gefördert werden und sowohl im Gebäudeinneren als auch in der grosszügigen Gartenanlage stattfinden.

Beide Nutzungen – Pflegeheim und Kindertagesstätte – werden im siebenstöckigen Hauptgebäude untergebracht. Im Erdgeschoss sind ein Restaurant, ein Gemeinschaftsraum und die Unterbringung der Küche vorgesehen.

Die 16 geplanten Seniorenwohnungen stellen ein neues Angebot dar. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnungen sollen von den Dienstleistungen des Pflegeheims profitieren können, wie z.B. vom Mahlzeitenservice oder Spitex-Leistungen. Dieses Angebot bedingt die unmittelbare Nähe der Wohnungen zum Pflegeheim.

Die Kommission begrüsst die Weiterführung des Generationenhauses sowie die zusätzliche Erstellung der Seniorenwohnungen. Das Konzept überzeugt. Der zusätzliche Raumbedarf wurde plausibel erläutert und die Zusammenführung des Pflegeheims und der Kindertagesstätte im

Hauptgebäude entspricht dem Generationenkonzept und ist wohlüberlegt. Das geplante Angebot im künftigen Generationenhaus Neubad wird verschiedenen gesellschaftlichen Bedürfnissen gerecht. In diesem Sinn unterstützt die Kommission das Projekt vollumfänglich. Da es sich um eine Sondernutzung im öffentlichen Interesse handelt, ist die Ausweitung der BGF als auch die punktuelle Erhöhung auf sieben Stockwerke angemessen. Die städtebaulichen Auswirkungen auf das nahe Umfeld des Projektes wurden geprüft und als gut vertretbar eingeschätzt. Vor allem überzeugten das Generationen übergreifende Projekt mit der entsprechenden Infrastruktur für alle BewohnerInnen sowie die Schaffung von neuem Wohnraum. Es besteht die reelle Hoffnung, dass ältere Menschen aus dem Neubadquartier eine Seniorenwohnung beziehen und dadurch ihre grösseren Wohnungen oder Einfamilienhäuser im Quartier jüngeren Personen überlassen können.

In diesem Sinn empfiehlt die Kommission dem Grossen Rat mit 10 zu 1 Stimmen dem Geschäft zuzustimmen. Anregungen betreffen einzelne Aspekte (vgl. Unterkapitel).

3.1 Freiflächenanteil

Der Freiflächenanteil auf dem Areal beträgt heute 47%. Auch das Siegerprojekt sieht einen Freiflächenanteil von 47% vor. Die Schaffung des grösseren Potentials auf dem Areal geht also gemäss Siegerprojekt nicht zulasten des Freiflächenanteils. Allerdings ist gemäss Bebauungsplan eine weitere Reduktion des Freiflächenteils bis 40% vorgesehen. Davon sind wiederum lediglich 50% als Grünfläche auszugestalten. Der geringe Anteil an Grünfläche lässt sich dadurch begründen, dass aufgrund der spezifischen Nutzerbedürfnisse die Wege des Gartens hindernisfrei zu gestalten sind. Die Durchgänge im Garten müssen befestigt und breit genug sein, dass sich auch Personen mit Rollstühlen und Rollatoren kreuzen können. Dies führt gezwungenermassen zu mehr versiegelter Fläche als üblich.

Wie oben ausgeführt wurde, unterstützt die Kommission die Erhöhung der Ausnutzung. Allerdings ist es ihr ein grosses Anliegen, so viel Freifläche wie möglich zu erhalten. Sie regt deshalb an, dass sich der Freiflächenanteil tendenziell an den 47% des Siegerprojekts orientieren soll. Von der Ausschöpfung der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans soll daher, wenn immer möglich, abgesehen werden. Der Erhalt eines möglichst hohen Freiflächenanteils trägt auch wesentlich zum Schutz der zum Teil wertvollen grosskronigen Bäume bei.

3.2 Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit eines Projekts hängt nicht nur von ökologischen, sondern auch von sozialen und ökonomischen Faktoren ab. Das Projekt erfüllt die sozialen Anforderungen an Nachhaltigkeit unbestrittenermassen. Weiter trägt die kompakte Bauweise auch den ökonomischen Anforderungen Rechnung. Die Kommission regt an, die ökologischen Faktoren nochmals zu prüfen. Speziell wird die Bauherrschaft aufgefordert, zu prüfen, ob sich die geplante Begrünung der Dachflächen zusätzlich mit der Erstellung einer Fotovoltaikanlage kombinieren lassen würde.

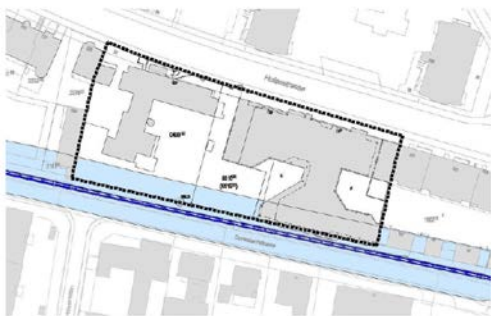
Auch den Massnahmen zur Wärmedämmung soll im Rahmen der Ausarbeitung des konkreten Bauprojekts nochmals Beachtung geschenkt werden. Vorgesehen ist lediglich die Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen. Ein Antrag, über den Bebauungsplan Minergie-P-Standard einzufordern, wurde in der BRK allerdings klar abgelehnt. Die Kostenfolgen für das Projekt als auch die Auswirkungen auf die Mietpreise waren nicht abschätzbar. Die Kommission will die Bauherrschaft bewusst nicht mit weiteren Auflagen belasten, würde sich aber über die vertiefte Prüfung weitergehender Massnahmen freuen.

3.3 Gewässerraum

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 müssen die Kantone den Gewässerraum gemäss den Art. 41a und 41b GSchV

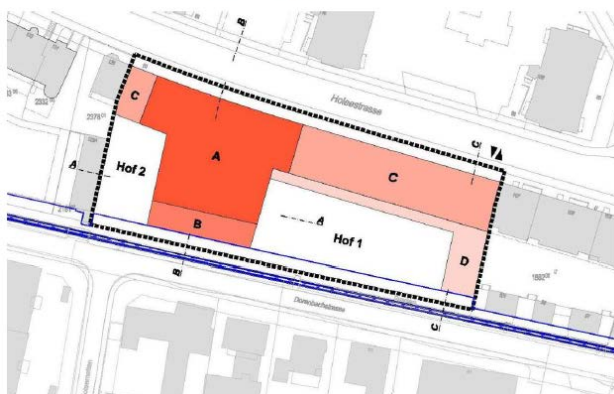
bis zum 31. Dezember 2018 festlegen. Solange die Kantone den Gewässerraum nicht festgelegt haben, können zum Beispiel zonenkonforme Anlagen und Bauten in dicht überbauten Gebieten bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Der provisorische Gewässerraum wurde gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 unter Abs. 2 lit. a mit 8m plus die Breite der Gerinnesohle (Breite des Dorenbachs) definiert. Im vorliegenden Fall wurde ein provisorischer Gewässerabstand von 9.5m ab der Gewässerachse Dorenbach festgelegt. Die heute bestehende Überbauung des Generationenhauses Neubad sowie auch vielzählige Bauten entlang dem Dorenbach auf Stadtgebiet befinden sich jedoch innerhalb dieses provisorischen Gewässerraums (hellblaue Fläche in untenstehender Darstellung).

**Gewässerraum (im Bestand)
gem. Übergangsbestimmung GSchV 4. Mai 2011**



In Zusammenarbeit zwischen der Abteilung Raumentwicklung (Planungsamt), der Fachstelle Oberflächengewässer (AUE) und dem Tiefbauamt (Bereich Infrastruktur, Planung) wurde für den Dorenbach bereits vor Festsetzung des Nutzungsplanes „Gewässerraum“ die definitive Gewässerraumlinie berechnet. Der Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV definiert als Mindestvorgabe einen Abstand von der Gewässerachse gerechnet von 5.5m. Da das Risiko für ein Hochwasser als mittelhoch eingeschätzt wird, wurde das Mass von 5.5 auf 6.5m erhöht. Die Baubereiche B und D des Bebauungsplanes orientieren sich deshalb an diese Gewässerraumlinie, damit widerspricht der Bebauungsplan nicht den künftigen Bestimmungen zum Gewässerraum und es besteht ein ausreichend grosser Spielraum für die Schutzmassnahmen.

**Gewässerraum (Bebauungsplan)
definitive Festlegung gem. Art. 41a Abs.4 lit. a GSchV**



Zudem besteht die Absicht den Gewässerraum im Rahmen der Revitalisierung und den Hochwasserschutzmassnahmen zeitlich mit dem Neubau des Generationenhauses Neubad zu koordinieren, damit besteht die einmalige Chance den neuen Gewässerraum für die Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar machen zu können.

3.4 Einsprachen

Die Kommission folgt dem Antrag des Regierungsrats, die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Es kann diesbezüglich auf die ausführlichen und zutreffenden Erwägungen des Regierungsrates verwiesen werden. Der Vorwurf, insbesondere in der Einsprache von Myriam Wissler, der vorliegende Bebauungsplan käme dem Grundeigentümer für seine speziellen Bedürfnisse (zu) stark entgegen und derogiere die bauliche Grundordnung in diesem beschränkten Perimeter massiv, muss zurückgewiesen werden. Bei jeder Gutheissung eines neuen Bebauungsplans gibt es grundlegende Unterschiede der Interessenslagen. Auf der einen Seite steht das Gebäude der Einsprecherin mit privater Wohnnutzung. Auf der anderen Seite liegen die beiden Parzellen Generationenhaus und Katharina-Werk, bei denen vom Raumprogramm her betrachtet keine Möglichkeit besteht, das Projekt in der Grundzone umzusetzen. Wie oben ausgeführt, hat die BRK nach eingehender Begutachtung des Projektes und der beiden Einsprachen entschieden, dass die fundierten Argumente der Bauherrschaft die Abweichung von der Grundzone rechtfertigen. Die BGF gemäss Bebauungsplan wird rund 14'500 m² betragen. Dieser Mehrbedarf ergibt sich durch die neuen Anforderungen an Pflegeheimplätze sowie durch die Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Seniorenwohnungen. Die Modernisierung der Pflegeheimplätze steht klar im öffentlichen Interesse. Die Schaffung von neuem Wohnraum entspricht der Wohnbaupolitik des Kantons und ist als dringend zu bezeichnen. Nach Abwägung sämtlicher Interessen ist festzustellen, dass alle Argumente für das Projekt des neuen Generationenhauses sprechen. Ein Ermessensmissbrauch liegt nicht vor, weshalb beide Einsprachen abzuweisen sind.

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 10 zu 1 Stimmen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen. Die Kommission hat diesen Bericht am 16. Juni 2017 mit 12:0 Stimmen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Holeestrasse 123 – 117, Basel (Generationenhaus Neubad)

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 17.0547.01 vom 12. April 2017 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 17.0547.02 vom 16. Juni 2017, beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'934 des Planungsamtes vom 13. Juli 2016 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. In den Baufeldern A -D dürfen Gebäudeteile mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen und einer maximalen Gesamt-Bruttogeschossfläche (BGF) von 14'700 m² erstellt werden:

A: Wandhöhe 23.5m
B: Wandhöhe 17.5m
C: Wandhöhe 14m
D: Wandhöhe 4.5m

Innerhalb der Baufelder A – C ist zum Hof 1 eine Balkonschicht anzuordnen.

Technische Anlagen sind auf dem Dach mit einer untergeordneten Erscheinung anzuordnen.

- b. In den Baufeldern A -D ist als Hauptnutzung Wohnen für Senioren- und Alterswohnen mit entsprechender Pflegeeinrichtung sowie eine Kindertagesstätte zulässig. Büro- und Dienstleistungen sind untergeordnet und nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung zulässig.
- c. Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer.
- d. Gegenüber der Holeestrasse ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Gegenüber der westlichen Nachbarbebauung ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten.
- e. Es ist eine Freifläche von 40% einzuhalten, wovon 50% als Grünfläche zu gestalten sind. Der Aussenraum ist mit Blick auf eine gute Gesamtwirkung hochwertig zu gestalten.
- f. Im Hofbereich sind Kleinbauten von maximal 35 m² zulässig.
- g. Der Vorgartenbereich muss nicht begrünt werden. Die Ausformulierung muss den Charakter des städtischen Strassenraumes fortführen und anspruchsvoll in Zusammenhang mit den verschiedenen Nutzungsbedürfnissen gestaltet werden.

¹ SG 730.100

- h. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Untergeschoss. Der Zugang zur Tiefgarage hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen.
- i. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 17.0547.01 in Kapitel 6 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt sofort in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=17.0547>