



Basel, 12. Januar 2021

Stiftung Blindenheim: Ersatzneubau Pflege- und Gesundheitszentrum

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Kohlenberggasse

Erläuternder Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Erläuterungen	3
2.1 Planungsperimeter	3
2.2 Stiftung Blindenheim Basel	4
2.3 Auswahlverfahren	4
2.4 Projekt	6
3. Raumwirksame Interessen	8
3.1 Kantonale Richtplanung	8
3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz)	9
3.3 Ortsbild- und Denkmalschutz	9
3.4 Verkehr	9
3.5 Baumschutz	10
3.6 Nachhaltiges Bauen	10
3.7 Stadtklima	10
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	11
4.1 Eigentumsverhältnisse	11
4.2 Bebauungsplan	12
4.3 Dienstbarkeiten	14
4.4 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	15
5. Auflage- und Einspracheverfahren	15
6. Abwägung raumwirksamer Interessen	15
7. Regierungsratsbeschluss	15

1. Ausgangslage

Das bestehende Blindenheim an der Kohlenberggasse 20 stammt aus den 1970er-Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards. Das Gebäude kann nach einer eingehenden Prüfung nicht mehr mit vertretbarem Aufwand saniert werden. Die Stiftung Blindenheim Basel hat sich daher entschlossen, nach einer Arrondierung des Areals ein Neubauprojekt zu entwickeln. Geplant ist eine Erweiterung des Pflegeangebots von heute 75 auf maximal 100 Pflegebetten inkl. drei Wohngruppen für betagte Menschen mit einer lebensbegleitenden Behinderungserfahrung.

Eine Grundlage dafür bildet das Wohn- und Pflegemodell CURAVIVA¹ 2030 sowie eine von der Stiftung Blindenheim mitfinanzierte Studie zum Thema „Behinderung und Alter im Kanton Basel-Stadt“².

Ziel ist nicht nur der Ersatz des Pflegeheimes, sondern ein umfassendes, den sich rasch verändernden Bedürfnissen flexibel anpassbares und innovatives Dienstleistungsangebot, das in Zusammenarbeit mit nahestehenden Institutionen, aber auch externen Unternehmen entstehen soll.

Der Betrieb des Blindenheims soll während der Dauer der Erstellung des Ersatzbaus andernorts aufrechterhalten werden. Für die Rochade steht die ehemalige Reha Klinik Chrischona in Bettingen während beschränkter Zeit zur Verfügung. Ab März 2021 bis März 2024 kann das Blindenheim für die Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauzeit die ehemalige Reha Klinik Chrischona als Rochadenfläche nutzen. Diese zeitliche Rahmenbedingung ist als wichtige Vorgabe für den Prozess der Umsetzung zu berücksichtigen.

Um eine breite Auswahl an Projektvorschlägen zu erhalten, wurden für diese anspruchsvolle Bauaufgabe sechs qualifizierte Architekturbüros zu einem Auswahlverfahren eingeladen und ein Projektvorschlag als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ausgewählt.

Der Regierungsrat kann über Bebauungspläne in eigener Kompetenz beschliessen, wenn diese weniger als 4'000 m² Grundstücksfläche umfassen und das im Bau- und Planungsgesetz (BPG)³ festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird (§ 104 Abs. 1 lit. e BPG).

2. Erläuterungen

2.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen Nr. 1'895 und 101 sowie einen Teilbereich der Parzellen Nr. 87, alle in der Sektion 3 des Grundbuches der Stadt Basel. Der gesamte Planungssperimeter ist der Zone 5 zugewiesen und umfasst eine Gesamtfläche von 3'038 m². Die Parzelle Nr. 1'895 im Eigentum der Stiftung Blindenheim weist eine Fläche von 2'392 m² auf. Die Parzelle Nr. 101 mit einer Fläche von 390 m² war im Eigentum der Anfos Immobilien AG. Ebenfalls im Planungssperimeter befindet sich ein Teilbereich der Parzelle Nr. 87 mit einer Fläche von 256 m² im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

¹ CURAVIVA Schweiz ist der Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf. www.curaviva.ch

² Interkantonale Hochschule für Heilpädagogik, Institut für Professionalisierung und Systementwicklung, Zusammenfassender Schlussbericht, Prof. Dr. phil. Monika T. Wicki, 27. März 2016

³ SG 730.100 (Stand: 23. Dezember 2019)

Die Stiftung Blindenheim erwirbt von der Parzelle Nr. 87 den Teilbereich von 256 m² sowie die gesamte Parzelle Nr. 101.



Abb. 1: Orthofoto mit Parzellengrenzen und Planungssperimeter (ohne Massstab; genordet)



Abb. 2: Zonenplan mit Parzellengrenzen und Planungssperimeter (ohne Massstab; genordet)

Die bestehenden Liegenschaften Steinengraben 75, 77 und 79 innerhalb des Planungssperimeters sind nicht Bestandteil des vorliegenden Planungsverfahrens.

2.2 Stiftung Blindenheim Basel

Im Jahre 1896 gründete die Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige (GGG)⁴ das Blindenheim, das ab 1898 an der Kohlenberggasse eine Werkstatt mit einem Wohnheim betrieb. Im Jahre 1976 wurde das heute bestehende Gebäude in Betrieb genommen. 1985 überführte die GGG das Blindenheim in eine selbstständige Stiftung. 1993 erfolgte eine erste grössere Umbaumaassnahme am Gebäude an der Kohlenberggasse und gleichzeitig wurde das Angebot durch ein Alters- und Pflegeheim für Blinde und Sehbehinderte erweitert. Das Blindenheim war damals eine der ersten Betagteninstitutionen, welche nur noch Einzelzimmer anbot. Bereits 1996 erfolgte eine erneute umfassende Sanierung der Liegenschaft. Zur gleichen Zeit erwarb die Stiftung Blindenheim von der GGG die Liegenschaft Steinengraben 75. Die Stiftung Blindenheim übernahm 2010 von der GGG die beiden Grundstücke am Steinengraben und an der Kohlenberggasse und ist seither alleinige Eigentümerin.

2016 organisierte sich die Stiftung Blindenheim grundlegend neu und erweiterte den Stiftungszweck vor allem um die Belange der Sehbehindertenhilfe. Zudem hat sie den operativen Betrieb an die gemeinnützige Aktiengesellschaft Irides ausgegliedert, welche zu 100% der Stiftung Blindenheim gehört.

2.3 Auswahlverfahren

Zur Erlangung eines qualitativ hochstehenden Projektvorschlags beauftragte die Stiftung Blindenheim Basel die Durchführungen eines Auswahlverfahrens. Das Auswahlverfahren wurde federführend durch raumplan wirtz gmbh aus Basel organisiert und durchgeführt. Für die Formulie-

⁴ GGG ist ein Verein mit Sitz in Basel und wurde 1777 von Isaak Iselin mit dem Ziel gegründet, sich für weniger privilegierte Menschen einzusetzen.

rung der betrieblichen Anforderungen und die Erarbeitung des Raumprogramms zeichnete das dafür spezialisierte Büro punkt b aus Zürich verantwortlich. Das Verfahren fand zwischen März 2019 und November 2019 statt.

Folgende sechs Architekturbüros wurden eingeladen auf Basis des erarbeiteten Raum- und Betriebsprogramms einen Bebauungsvorschlag zu entwickeln:

- Ackermann Architekt, Basel
- Buchner Bründler Architekten, Basel
- Buol & Zünd Architekten, Basel
- Esch Sintzel Architekten, Zürich
- Luca Selva Architekten, Basel
- Miller & Maranta Architekten, Basel

Die Teilnehmenden hatten auf Basis eines Leitbildes⁵ ein Raumkonzept, das den Handlungsspielraum der zukünftigen Generationen und die langfristige Sicherung des Stiftungszwecks an diesem Ort so weit wie möglich erhält, zu erarbeiten.



Abb. 3: Modellansicht Siegerprojekt „Triskele“ von Esch Sintzel Architekten

Die Projektvorschläge wurden bezüglich ihrer gestalterischen Qualität, ihrem Nutzwert und ihrer Wirtschaftlichkeit geprüft und beurteilt. Das Preisgericht wählte in der Folge das Projekt mit dem Kennwort „Triskele“ von Esch Sintzel Architekten zur Weiterbearbeitung aus.

⁵ Leitbild von raumplan wirz gmbh vom 31.1.2019, revidiert am 11.3.2020.

2.3.1 Umsetzung

Der Projektvorschlag wurde den involvierten Behörden, Fachstellen, Partnerorganisationen, den Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit im Februar 2020 vorgestellt. Das Projekt wurde allseits sehr positiv beurteilt.

Bereits früh in der Planung zeichnete sich ab, dass aufgrund der beengten und besonderen Verhältnisse an der Kohlenberggasse Abweichungen von der Regelbauweise notwendig würden. Zur Klärung wurde deshalb im Februar 2020 ein generelles Baubeglehen eingereicht, welches der Stadtbildkommission vorgestellt wurde. Diese äusserte sich hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung des Projekts in den Kontext positiv zum Vorhaben.

Um die nutzungsplanerischen Grundlagen für die Umsetzung des Ersatzneubaues für das Blindenheim zu schaffen, wird auf der Basis des Siegerprojektes ein Bebauungsplan erarbeitet.

Der enge Terminplan für die Umsetzung eines Ersatzneubaus am heutigen Standort ist abhängig von einer Rochade, welche seit längerem vereinbart ist. Dem Blindenheim steht während eines beschränkten Zeitraums ab März 2021 bis März 2024 die ehemalige Reha-Klinik Chrischona in Bettingen zur Verfügung. Auf Basis des regierungsrätlichen Bebauungsplans wird die Baueingabe eingereicht, um im Anschluss daran mit Abbruch und Bauarbeiten beginnen zu können.

2.4 Projekt

Auf dem Areal zwischen Kohlenberggasse und Steinengraben entsteht dank Zukäufen von benachbarten Immobilien eine neue Bebauung des Areals, die sich zum Aussenraum hin mit ansprechenden Freiräumen besser verbindet. Besser zugänglich wird auch der Hofgarten. Das neue Pflege- und Gesundheitszentrum bietet interdisziplinäre Dienstleistungen an, welche auch für die Nachbarschaft und das Quartier zugänglich sind. Es entsteht ein Gebäude mit hoher Flexibilität, indem die Räume infolge veränderter Nutzungen ohne grossen baulichen Aufwand angepasst werden können. Das geplante Gebäude entspricht ausserdem punkto Funktionalität, Licht, Akustik, Sicherheit und Komfort den neusten Erkenntnissen der Ergonomie und Behindertenbetreuung.

2.4.1 Städtebau

Das neue Pflege- und Gesundheitszentrum wird in einem dichten innerstädtischen Umfeld entstehen. Die Baumasse, die der wachsende Betrieb benötigt, muss in städtebaulich beengten Verhältnissen im Umfeld von historischer Bebauung angeordnet werden.

Unmittelbar neben dem Blindenheim, auf der Hügelkante des Kohlenbergs, steht das markante und weithin sichtbare Gebäude der Berufsfachschule von Hans Bernoulli. Dieses ist von der Kohlenberggasse leicht zurückversetzt mit einem repräsentativen Treppenaufgang in der Symmetrie des Gebäudes.

Der Ersatzneubau für das Blindenheim ist ebenfalls leicht von der Strasse zurückversetzt und liegt mit einer Traufkante von 18 m unter der Traufkante der Berufsfachschule. Der Neubau respektiert damit die Eigenständigkeit des historischen Gebäudes und erscheint selbst als eigenständiges Gebäude.

Der Bebauungsplan Nr. 84 auf der gegenüberliegenden Strassenseite legt entlang der Kohlenberggasse eine gestaffelte Randbebauung fest und erweitert dadurch den Strassenraum. Der ge-

plante Rücksprung des Ersatzneubaus des Pflege- und Gesundheitszentrums unterstreicht damit die gleiche Absicht der Ausweitung des Strassenraums.



Abb. 4: Visualisierung Siegerprojekt „Triskele“ von Esch Sintzel Architekten

Die städtebauliche Position des Projektes als Nachbarbebauung der Berufsfachschule von Hans Bernoulli mit einer markant tieferen Gebäudehöhe und dem Versatz vom Strassenraum fügt sich gut in den Kontext ein. Die Kantonale Denkmalpflege hat das Projekt im Kontext der historischen Bebauung als durchwegs positiv beurteilt.

2.4.2 Nutzung

Das Blindenheim ist nebst seiner Kernnutzung als Wohnheim auch Ärztehaus, Café, Laden, Kulturhaus, Residenz für Service-Wohnen und Tagesstruktur und somit ein öffentliches Gebäude. Dieser Aspekt soll betont und ausgebaut werden.

Der geplante Neubau für das Blindenheim kann das von der Bauherrschaft geforderte Raumprogramm für die spezifischen Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner aufnehmen. Die Grundstruktur des Neubaus ist sehr flexibel und lässt infolge möglicher Nutzungsänderungen Anpassungen zu. Im Erdgeschoss befinden sich die Nutzungen mit erhöhtem Publikumsaufkommen. Die Korb- und Sesselflechterei mit dem Verkaufsladen als Identifikationsorte des Blindenheims sowie das Café machen an der prominenten Südwestecke den öffentlichen Auftakt. Über den Haupteingang an der Kohlenberggasse erreichen die Besucherinnen und Besucher das Restaurant mit dem gemeinschaftlichen Hofgarten. Die Küche zusammen mit der Anlieferung und Entsorgung liegen im nord-östlichen Gebäudeflügel.

Das Projekt sieht einen dreiflügligen Gebäudetyp vor, dessen beide strassenbegleitenden Flügel einen Riegel bilden, während der dritte Flügel mittig die Hofseite besetzt. Die Flügel sind geformt

von der polygonalen Parzelle geometrie und der Belichtung der Innenräume. Zwischen den Flügeln öffnen sich begrünte Höfe.

Im Drehpunkt der drei Gebäudeflügel befindet sich die Lobby mit Concierge. Das Stationszimmer der Pflege befindet sich in allen vier Obergeschossen ebenfalls in diesem Drehpunkt des Hauses mit Blick auf die beiden Treppenhäuser, die drei Lifte, die drei Pflegebereiche, sämtliche Nebenräume und den Aufenthaltsraum.

Die Interprofessionalität⁶ (Arztpraxis, Physiotherapie, Podologie, Beratung etc.) wird zu einem späteren Zeitpunkt im Erdgeschoss der Liegenschaften Steinengraben 75-79 eingerichtet.

2.4.3 Erschliessung

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wie auch für den Individualverkehr erfolgt über die Kohlenberggasse. Die Anlieferung befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeecke des Neubaus ebenfalls an der Kohlenberggasse. Diese Gasse ist eine klassische Stadtgasse und beinhaltet öffentliche Parkplätze sowie Flächen für den Güterumschlag. Die bestehenden Umschlagsplätze auf der öffentlichen Allmend vor dem Blindenheim bleiben bestehen.

Beim südwestlich gelegenen Vorplatz an der Kohlenberggasse werden künftig drei Parkplätze angeboten, einer davon als Behindertenparkplatz. Für die Tiefgarage gibt es keine Nachfrage mehr. Für das Personal und die Besuchenden steht ein attraktives ÖV-Angebot zur Verfügung und für Notfälle gibt es ein beschränktes Angebot. Die bestehende Tiefgarage kann deshalb ersatzlos aufgehoben werden. Der individuell motorisierte Verkehr in der Kohlenberggasse wird dadurch abnehmen.

Ein Teil der erforderlichen Veloabstellplätze wird ebenfalls beim neuen Vorplatz angeboten. Weitere Bereiche für die übrigen Veloabstellplätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonale Richtplanung

Der Standort befindet sich innerhalb des Perimeters „Ortszentren“ des kantonalen Richtplans (vgl. Objektblatt S2.4). Ortszentren zeichnen sich gemäss Richtplan durch vielfältige Nutzungen auf engem Raum aus. Sie sind Orte der Begegnung und Versorgung, kulturelles Zentrum, bieten hochwertigen Wohnraum an und sind wichtige Wirtschaftsstandorte.

Gemäss Zielsetzungen des Richtplans gilt es, die Funktionsvielfalt der Zentren zu erhalten, um eine ressourcensparende Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Neben Einrichtungen der Versorgung, Freizeit und Kultur steht die Förderung von einer dichten Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten im Vordergrund. Hierbei soll das verträgliche Nebeneinander von verschiedenen Zentrumsnutzungen gewährleistet sein.

Der geplante Neubau an zentralster Lage mit Angeboten im Gesundheits-, Pflege- und Betreuungsbereich mit ergänzender Wohnnutzung unterstützt diese Zielsetzung gemäss Richtplan sehr gut.

⁶ Definition gemäss BAG: Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Fachteams, um Qualität im Gesundheitswesen zu verbessern

Im Entwicklungsrichtplan Innenstadt⁷ wird im Objektblatt GB9 „Steinenvorstadt“ die räumliche Entwicklung näher beschrieben, insbesondere soll die Steinenvorstadt und das Steinenbachgässlein als Ort der Verpflegung, des Handels, des Flanierens und der Begegnung gewährleistet und geschärft werden. In der Steinenvorstadt soll zudem ein Zugang zur unterirdischen Station des Herzstücks Region-S-Bahn geprüft werden. Dieser Ausbau des öffentlichen Verkehrs kommt den Bewohnerinnen und Bewohner des Blindenheims entgegen, könnte damit deren Aktionsradius merklich vergrössert sowie die direkte Erreichbarkeit verbessert werden.

3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS⁸ dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen als Grundlage und hat bei der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung eine mittelbare Wirkung.

Im ISOS des Kantons Basel-Stadt⁹ ist kein Schutzanspruch für das betroffene Gebiet definiert.

3.3 Ortsbild- und Denkmalschutz

Im Kataster des Ortsbild- und Denkmalschutzes des Kantons Basel-Stadt sind innerhalb des Gevierts Steinengraben, Kohlenberggasse und Kanonengasse das Holbein-Schulhaus I sowie das Holbein-Schulhaus II (Turnhalle Kohlenberggasse 6) als Objekte im kantonalen Denkmalinventar erfasst. Das Eckgebäude Holbein-Schulhaus II an der Kanonengasse ist zwar im Inventar nicht erfasst, jedoch der Stadt- und Dorfbildschutzzone (§ 37 BPG) zugewiesen. Die Berufsfachschule an der Kohlenberggasse 10 ist von der Kantonalen Denkmalpflege (noch) nicht erfasst worden.



Abb. 5: Situationsplan mit denkmalgeschützten (rot) und inventarisierten (grün) Objekten (ohne Mst; nicht genordet)

3.4 Verkehr

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe der Haltestelle „Steinenschanze“ der Buslinie Nr. 30, sowie den Haltestellen „Musik Akademie“ und „Barfüsserplatz“ der Tramlinie Nr. 3. Die Halte-

⁷ Vom Regierungsrat im Januar 2015 erlassen.

⁸ Vgl. Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) vom 9. September 1981 (Stand am 1. August 2014)

⁹ Herausgegeben vom Eidgenössischen Departement des Innern, Frühjahr 2012

stellen werden unter der Woche in einer regelmässigen Taktung von ca. 8 Minuten bedient. Beide sind zu Fuss innerhalb weniger Minuten zu erreichen und stellen eine attraktive Anbindung an die umliegenden Quartiere und zum Bahnhof Basel SBB sicher.

Die Kohlenberggasse ist für den motorisierten Individualverkehr ab der Hauptverkehrsachse Steingraben einspurig bis zum Kohlenberg befahrbar. Der Veloverkehr ist ab Kohlenberg bis zur Berufsfachschule in beide Fahrrichtungen gestattet, ab der Berufsfachschule bis zum Steingraben gilt auch für den Veloverkehr ein allgemeines Fahrverbot (Einbahnstrasse). Die Zufahrten für die drei privaten Parkplätze und Anlieferung des Blindenheims erfolgen ab Kohlenberggasse.

3.5 Baumschutz

Auf dem Teilbereich der Parzelle Nr. 87 mit dem heutigen Garten stehen insgesamt vier Bäume, die gemäss Baumschutzgesetz § 4 geschützt sind. Dieser Teilbereich der Parzelle Nr. 87 wird für den künftigen Bau des Pflegeheims von der Immobilien Basel-Stadt an die Stiftung Blindenheim veräussert (s. Kapitel 4.1). Die übrigen Bäume/Gebüsche fallen nicht unter das Baumschutzgesetz und können ersatzlos gerodet werden.

Die vier geschützten Bäume müssen für den Neubau des Blindenheims gefällt werden. Eine Erhaltung der Bäume hätte zur Folge, dass eine sinnvolle Anordnung des geplanten Neubaus nur schwer zu realisieren wäre. Die betroffenen Bäume werden durch qualitativ gleichwertige einheimische Neupflanzungen auf der Parzelle des Blindenheims (Bereich B, siehe Bebauungsplan Nr. 14'279) ersetzt. Dieser Hofbereich bleibt weitgehend nicht unterkellert, lediglich im westlichen Teil reicht der unterirdische Schutzraum (inkl. Fluchtröhre) in den Bereich B hinein.

Gemäss Fachgutachten¹⁰ werden die Bäume bzw. deren Wurzelbereich auf den angrenzenden Parzellen durch die erforderlichen Baumassnahmen nicht tangiert.

3.6 Nachhaltiges Bauen

Das Nachhaltigkeitskonzept beruht auf einer möglichst ressourcenschonenden Bauweise und technischen Ausrüstung. Entsprechend detaillierte Massnahmen hinsichtlich Materialeinsatz (graue Energie) und minimierter/optimierter Technik werden in die Projektentwicklung einfließen. Mit der regenerativen Energieversorgung und Stromproduktion (Nutzung von Fernwärme und solare Energieproduktion) erfüllt das Gebäude die gesetzlichen Energievorgaben des Kantons Basel-Stadt. Mit darüberhinausgehenden Massnahmen wie z.B. verbesserte Dämmungen, Einhalten von Ziel- statt Grenzwerten bei Beleuchtung und Haustechnikgewerken, weitgehender Automatisierung sowie einem optimierten Betrieb kann der Ressourcenverbrauch weiter verbessert werden.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden reduziert, weil das Blindenheim mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreicht werden kann. Der Bedarf für eine Tiefgarage ist nicht mehr gegeben, wodurch diese Fahrten wegfallen.

3.7 Stadtklima

Der Hitzesommer 2018 hat die Folgen des Klimawandels in den Städten eindrücklich ins Bewusstsein gerückt. Menschen in dicht bebauten Gebieten leiden besonders, da sich sogenannte „Wärmeinseln“ überdurchschnittlich stark erhitzen. Um eine kontinuierliche Überhitzung sukzessi-

¹⁰ Gutachten von baumpartner vom 16. Januar 2020 betreffend Auswirkungen des Bauprojektes auf die Bäume der benachbarten Grundstücke

ve zu reduzieren, werden bei Neuplanungen klimatische Überlegungen von Anfang an mitgedacht.

Der geplante Neubau im Baubereich A weist gegenüber einer zonenkonformen Bebauung – innerhalb der Zone 5 wäre eine vollflächige Überbauung der gesamten Parzelle möglich – einen geringeren Fussabdruck aus. Der vorliegende Bebauungsplan betreffend Baubereich B sichert zudem eine Grün- und Freiraumfläche sowie weitere nicht bebaubare Flächen, welche weitgehend unversiegelt bleiben. Der kleinere Fussabdruck des Neubaus und die durch den Bebauungsplan gesicherten Grün- und Freiraumflächen leisten einen wichtigen Beitrag an kleinere Wärmeinseln.

In den Bauvorschriften zum Bebauungsplan betreffend Bereich B ist des Weiteren festgehalten, dass das Niederschlagswasser sowie nicht verschmutztes Abwasser oberflächlich zu versickern lassen ist; dies wirkt sich ebenfalls positiv auf Stadtklima und Vegetation aus.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

Die Parzellen des Blindenheims sind der Zone 5 zugeordnet. In der Zone 5 ist keine Ausnutzung festgelegt. Die Parzellen dürfen vollflächig mit fünf Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen bebaut werden. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um Gesundheits-, Pflege- und Betreuungsangebote mit ergänzender Wohnnutzung. Eine Zonenänderung ist für die Umsetzung des Vorhabens rechtlich nicht erforderlich.

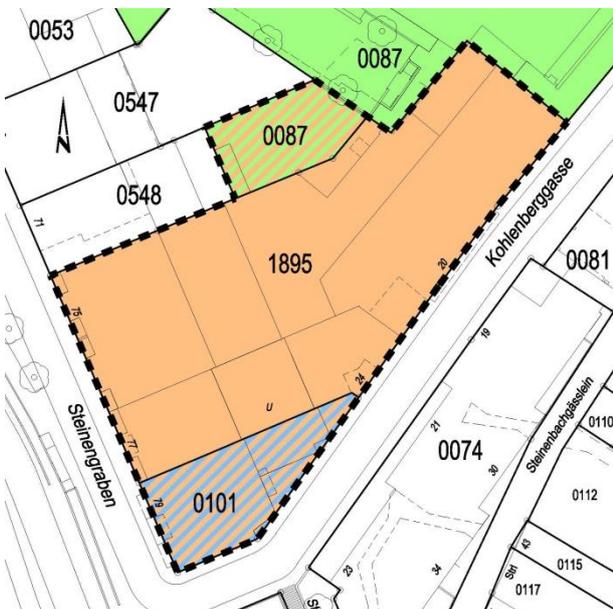


Abb. 6: Eigentumsverhältnisse (ohne Massstab)

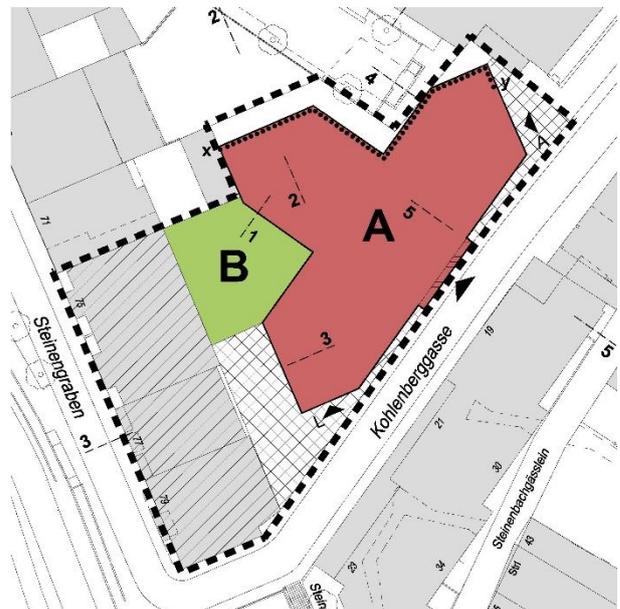


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 14'279 (ohne Massstab)

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Stiftung Blindenheim ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1895 mit den dazugehörigen Liegenschaften Steinengraben 75 und 77 und Kohlenberggasse 20 und 24. Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 87 wird bereits heute durch die Bewohnenden und durch das Personal des Blindenheims genutzt, ist jedoch noch im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel; dieser wird durch die Stiftung Blindenheim erworben (s. Abb. 6, grün schraffierte Fläche mit 256 m²).

Die Stiftung Blindenheim Basel erwarb auf den 1. September 2020 die Parzelle Nr. 101 (s. Abb. 6, blau schraffierte Fläche mit 390 m²), welche bis dahin im Besitz der Anfos Immobilien AG war. Die bestehende Liegenschaft Steinengraben Nr. 79 bleibt bestehen, beansprucht werden lediglich die eingeschossigen Garagengebäude entlang der Kohlenberggasse.

4.2 Bebauungsplan

Bebauungspläne sollen gemäss § 101 BPG in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Dies wird in der Regel dadurch erreicht, dass mit einem massgeschneiderten Regelwerk ein aus einem Varianzverfahren resultierender Bebauungsvorschlag festgeschrieben wird. Im vorliegenden Fall wird der Projektvorschlag von Esch Sintzel Architekten in einen Bebauungsplan überführt, der die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten sichert und die notwendigen Rahmenbedingungen festsetzt.

Der Bebauungsplanperimeter umfasst eine Fläche von 3'038 m² und beansprucht gegenüber der zonenzulässigen Ausnutzung keine Mehrnutzung. Da mit dem Projekt keine Mehrausnutzung beansprucht wird, und das Areal nicht grösser als 4'000 m² ist, wird der Bebauungsplan gemäss § 106 Abs. 1 lit. e BPG durch den Regierungsrat erlassen.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'279 des Planungsamtes vom 25. September 2020 wird verbindlich erklärt.

Der Bebauungsplan Nr. 14'279 definiert die maximale bauliche Ausdehnung des Neubaus für das Blindenheim und die Frei- und Grünraumflächen sowie die dafür notwendigen Mantellinien und Lichteinfallswinkel.

2. Im Baubereich A sind maximal 7'500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Gesundheits-, Pflege- und Betreuungsangebote mit ergänzender Wohnnutzung sowie Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gastronomieflächen zulässig. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.

Es handelt sich bei dem Neubau für das Blindenheim um eine Nutzung, die in der Zweckbestimmung einen öffentlichen Charakter (Pflege- und Gesundheitszentrum) aufweist, jedoch von einer privatrechtlichen Institution (gemeinnützige Stiftung) betrieben wird. Als ergänzende Wohnnutzungen sind altersgerechte, betreute Wohnformen möglich, welche bereits heute entlang des Steinengrabens (Nr. 75 – 77) existieren. Arbeitsflächen (Läden, Restaurant, Verwaltung) sind im Zusammenhang mit dem Betrieb des Blindenheims im Erdgeschoss zulässig.

Die maximale Bruttogeschossfläche entspricht der zulässig realisierbaren, oberirdischen Bruttogeschossfläche im Baufeld A für die Zone 5. Davon ausgenommen ist das zweite Dachgeschoss, welches gemäss § 8 Abs. 3 lit. c BPG nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt.

Im Erdgeschoss dürfen keine Räume mit wohnähnlicher Nutzung erstellt werden. Der Lichteinfallswinkel von 60° gilt ab Oberkante Boden des ersten Obergeschosses.

3. Im Baubereich A ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 18 m (291.00 m.ü.M.) sowie einer Gebäudehöhe von 24 m (297.00 m.ü.M.) zulässig und darf entlang der Kohlenberggasse von der Baulinie um mindestens 1.10 m zurückweichen.

Im Baubereich A darf der schraffierte Teilbereich an der Kohlenberggasse auf oder an der Baulinie stehen und die Wandhöhe von 15.80 m (288.80 m.ü.M.) nicht überschreiten.

Für die Bemessung der Wandhöhe gelten die §§ 24 ff BPG. Wenn die Höhe der massgebenden Linie nicht überall gleich ist, wird die Wandhöhe von einer waagrechten Linie aus gemessen, die um die Hälfte der grössten Höhendifferenz, höchstens jedoch 1 m über dem tiefsten Punkt liegt. Der nördliche Grenzpunkt liegt bei 272.60 m.ü.M. und der südliche bei 273.40 m.ü.M. Die ausgemittelte Höhe liegt demnach bei 273.00 m.ü.M. und gilt als massgebender Messpunkt.

Entlang der Kohlenberggasse ist eine Wandhöhe von 18 m zulässig (Schnitt 4-4 und 5-5). Der Baubereich A ist mindestens 1.10 m von der Baulinie zurückversetzt. Ein Teilbereich (schraffierte Fläche) der Strassenfassade darf lediglich eine Wandhöhe von 15.80 m aufweisen und auf oder an der Baulinie stehen.

Die Grenzabstände zur Liegenschaft Kohlenberggasse 10 (Schnitt 1-1; zur Parzelle Nr. 87) betragen 4.0 m und zur Liegenschaft Steinengraben 69 (Schnitt 2-2; zur Parzelle Nr. 547) 3.5 m. Damit dürfen diese Hoffassaden zu den Nachbarparzellen gemäss § 16 Abs. 3 BPG Fenster aufweisen. Auf weiterführende Dienstbarkeiten betreffend Näher- und Fensterbaurechte wird im Kapitel 4.3 hingewiesen. Zwischen Gebäuden innerhalb der gleichen Parzelle (Schnitt 3-3) gelten die Vorschriften der VKF (Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen; Brandschutzvorschriften).

4. Auf der Hofseite, entlang der gestrichelten Linie (zwischen Punkt x und y), darf vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden.

Die Gebäudewände des Neubaus Blindenheim weisen einen geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze als die minimal erforderlichen 3 m (§ 36 Abs. 4 lit. d BPG) auf; mit der vorliegenden Bestimmung kann davon abgewichen werden.

5. Im Baubereich A darf die Dachprofillinie sowie der Lichteinfallswinkel durch eine pergolaähnliche Leichtbaukonstruktion (einzelne Metallpfosten und –streben zwecks Sonnenschutz) überschritten werden.

Beim umlaufend zurückversetzten Dachgeschoss ist zur Beschattung eine pergolaähnliche Leichtbaukonstruktion (einzelne Metallpfosten und –streben), die über die Dachprofillinie sowie den Lichteinfallswinkel hinausragen, zulässig. Technische Aufbauten wie z. B. Liftüberfahrten und dergleichen sind gemäss § 33 Abs. 2 BPG zulässig.

6. Innerhalb des Bereichs B ist eine partielle Überdachung (z.B. offener Laubengang) zulässig. Der nicht überdachte Bereich dient als Standort für Ersatzpflanzungen, darf nicht unterkellert sein (davon ausgenommen ist der Schutzraumbereich, inkl. Fluchtröhre) und dient der Entwässerung des Niederschlagswassers.

Der gesamte Planungsperimeter ist der Zone 5 zugewiesen und lässt eine vollflächige Bebauung zu. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität soll eine entsprechende Grün- und Freiraumfläche (Bereich B) festgeschrieben werden, dieser ist als Aussenraum qualitativ hochwertig zu gestalten. Der Bereich B bleibt weitgehend nicht unterkellert und dient als Standort für Ersatzpflanzungen (siehe Kap. 3.5 Baumschutz). Lediglich im westlichen Teil dieses Hofbereichs reicht der unterirdische Schutzraum (inkl. Fluchtröhre) in den Bereich B hinein. Zudem muss diese Fläche für die

Versickerung von Oberflächenwasser (Dachwasser und nicht verschmutztes Abwasser) zur Verfügung stehen.

Damit der Neubau des Blindenheims mit den Liegenschaften am Steinengraben miteinander verbunden werden kann, ist innerhalb des Bereichs B ein offenes Bauteil (z.B. als Laube oder Vordach) für den Witterungsschutz zulässig.

7. Innerhalb der kreuzweise schraffierten Fläche des Planungserimeters sind maximal drei Parkplätze (inkl. ein Behindertenparkplatz) und ein Teil der erforderlichen Veloabstellplätze anzuordnen.

Unterirdisch werden keine Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr erstellt; oberirdisch beschränkt sich die Anzahl auf drei Parkplätze, inklusive einem Behindertenparkplatz. Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze nach VSS Norm ist gestützt auf die dazumal geltende Veloparkplatzverordnung innerhalb des Perimeters zu erstellen; ein Anteil davon soll innerhalb des kreuzweise schraffierten Bereichs zur Verfügung gestellt werden. Weitere Bereiche für die übrigen Veloabstellplätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

8. 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.

4.3 Dienstbarkeiten

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

4.3.1 Dienstbarkeit zur Parzelle Nr. 87

Zwischen den beiden Grundeigentümerinnen der Parzellen Nr. 87 und 1895 sind die notwendigen Dienstbarkeiten betreffend Fensterbaurecht zu regeln.

4.3.2 Dienstbarkeit zur Parzelle Nr. 547

Zur Parzelle Nr. 547 (Eigentümerin: Compagna Sektion Basel-Stadt¹¹) besteht eine ähnliche Situation wie zur Nachbarparzelle Nr. 87, doch hier soll das Näherbau- und Fensterbaurecht zu Lasten des Blindenheims geregelt werden. Die Fassade des Blindenheims zur Parzelle Nr. 547 (vgl. Bebauungsplan Schnitt 2-2) sieht einen Grenzabstand von 3.5 m vor (gemäss § 16 Abs. 3 BPG dürfen Gebäudewände auf der Hofseite unter 3.5 m keine Fenster aufweisen). Damit nun die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 547 in ihren baulichen Möglichkeiten nicht eingeschränkt wird, verpflichtet sich die Stiftung Blindenheim auf ihrer Parzelle eine Nutzungseinschränkung zu akzeptieren, sollte dereinst auf der Nachbarparzelle Nr. 547 (im Bereich des Schnitt 2-2 des Bebauungsplanes) eine Gebäudewand direkt an die Parzellengrenze (Brandmauer) errichtet werden. Die Stiftung Blindenheim würde dazumal jene Bereiche ihrer Liegenschaft entsprechend umnutzen, damit diese kein gesetzlich vorgeschriebener Lichteinfall benötigen.

¹¹ Gemeinnütziger Verein als Trägerschaft von sozialen Werken (Sektion Basel: ehemals Verein „Freundinnen junger Mädchen“)

Zwischen der Stiftung Blindenheim und der Eigentümerin der Parzelle Nr. 547 soll davon unabhängig eine privatrechtliche Planungsvereinbarung die gegenseitigen baulichen Möglichkeiten weiterführend regeln, z. B. wenn beide Gebäudewände Fenster mit „gesetzlichem Licht“ aufweisen sollen.

4.4 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Das geplante Neubauvorhaben überschreitet das zulässige Mass der baulichen Nutzung nicht. Damit fallen keine Mehrwertabgabe und keine Strassenbeiträge (Erschliessungsbeiträge) an.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe fand vom Montag, 19. Oktober 2020 bis am Dienstag, 17. November 2020 beim Bau- und Verkehrsdepartement an der Dufourstrasse 40 statt. Die Unterlagen zur öffentlichen Planaufgabe waren auch über die Webseite des Planungsamts und des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar. Auf das Auflageverfahren wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht.

Es sind keine Einsprachen oder Anregungen eingegangen.

6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5, insbesondere aber Kapitel 3 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 5 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

7. Regierungsratsbeschluss

Gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹² hat der Regierungsrat am 12.01.2021 die oben aufgeführte Nutzungsplanung beschlossen und den vorliegenden Bericht zur Publikation freigegeben.

Beilage

- Bebauungsplan Nr. 14'279 des Planungsamtes vom 25. September 2020

¹² SG 730.100