



Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

## **Bau- und Raumplanungskommission**

An den Grossen Rat

**07.1893.02**

Basel, 2. April 2008

Kommissionsbeschluss  
vom 2. April 2008

### **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

**Ratschlag Nr. 07.1893.01 betreffend  
Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse,  
Festsetzung eines Bebauungsplans**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Vorgehen	3
2. Gegenstand der Vorlage	3
3. Städtebauliche Überlegungen	3
a) Anordnung der erforderlichen Nutzung im Vergleich zur Regelbauweise	3
b) Künftige Nutzungsmöglichkeiten	5
4. Baumbestand	8
5. Parkplätze	9
6. Vorgesehene Nutzung des Gebäudes auf dem Baufeld B	9
7. Auflagen in Bezug auf die Energieeffizienz	10
a) Minergie®	10
b) Minergie-P®	10
8. Behandlung der Einsprachen	12
9. Behandlung einer Unterschriftensammlung als Petition	12
10. Schlussbemerkungen und Antrag	13
Beschlussantrag	14

## **1. Auftrag und Vorgehen**

Am 16. Januar 2008 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 07.1893.01 betreffend Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse zur Vorberatung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft an mehreren Sitzungen. Sie liess sich dabei von der Vorsteherin des Baudepartements, Frau Regierungsrätin Barbara Schneider, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren. Für die Beantwortung von Fragen standen während der Kommissionsberatung ferner Herr Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister und Leiter des Hochbau- und Planungsamtes, und Frau Nicole Wirz, Mitarbeiterin des Hochbau- und Planungsamtes, zur Verfügung.

Die BRK begutachtete das zur Diskussion stehende Areal im Rahmen eines Augenscheins. Zu diesem Augenschein wurden alle Einsprecher und Einsprecherinnen und auch die Bauherrschaft, die Christoph Merian Stiftung, eingeladen. Fast alle Einsprecher und Einsprecherinnen sowie die Bauherrschaft waren an diesem Augenschein anwesend oder vertreten; sie hatten dabei alle die Gelegenheit, sich persönlich zu äussern, und die Mitglieder der BRK hatten Gelegenheit, den Einsprechern und Einsprecherinnen und der Bauherrschaft ihre Fragen zu stellen.

Vor der Ausarbeitung des regierungsrätlichen Ratschlags hat die Bauherrschaft vier Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines Studienberichts beauftragt (vgl. Ratschlag, Ziff. 3.4, S. 6). Die BRK hat Einblick genommen in den dazu ergangenen Jurybericht.

Die BRK beantragt im wesentlichen Zustimmung zu den Anträgen des Regierungsrats. Ergänzend beantragt die BRK, dass die Erfüllung des Minergie®-Standards für die vorgesehenen neuen Gebäude im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich vorgeschrieben wird.

## **2. Gegenstand der Vorlage**

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplan, der die Erstellung von zwei zusätzlichen Baukörpern als Erweiterung der bestehenden Alterssiedlung an der Rheinfelderstrasse 37 ermöglichen soll. Eines dieser beiden Gebäude (im Baufeld A) soll höher gebaut werden dürfen, als es gemäss den Regeln der am betreffenden Ort geltenden Zonenordnung möglich wäre. Das andere Gebäude (im Baufeld B) entspricht hinsichtlich der räumlichen Dimensionen zwar der Zonenordnung, soll aber in Abweichung zum Wohnanteilplan in einer Weise genutzt werden können, die nicht im eigentlichen Sinn als Wohnnutzung bezeichnet werden kann. Das Areal, für das der Bebauungsplan erlassen werden soll, gehört der Christoph Merian Stiftung.

Im Übrigen sei auf den Ratschlag verwiesen, in dem der Bebauungsplan und das vorgesehene Bauprojekt ausführlich dargestellt sind.

## **3. Städtebauliche Überlegungen**

### **a) Anordnung der erforderlichen Nutzung im Vergleich zur Regelbauweise**

Der heutige Charakter des zur Diskussion stehenden Areals ist wesentlich geprägt vom Umstand, dass die bestehende bauliche Nutzung weit unter dem zulässigen Mass liegt. Die Christoph Merian Stiftung hat bis heute darauf verzichtet, dieses Areal weitergehend zu ü-

berbauen, obwohl nach der geltenden Zonenordnung eine erhebliche zusätzliche Bebauung zulässig wäre. Die Christoph Merian Stiftung hat mit dieser freiwilligen Zurückhaltung ihrem Areal ein parkähnliches Erscheinungsbild gegeben, was für die von ihr betriebene Alterssiedlung, aber auch für die Nachbarschaft eine besondere Qualität bedeutet.

Es ist nachvollziehbar, dass die Nachbarschaft grundsätzlich jeder zusätzlichen Bebauung der zur Diskussion stehenden Parzelle skeptisch gegenübersteht, denn mit jedem zusätzlichen Baukörper reduziert sich der parkähnliche Charakter dieser Parzelle ein wenig. Andererseits könnte es aber nicht angehen, die Christoph Merian Stiftung auf ihrer bisherigen, freiwillig geübten Zurückhaltung zu behaften und jede weitere Bebauung des Areals zu verbieten. Abgesehen davon, dass dies gegenüber der Christoph Merian Stiftung ungerechtfertigt wäre, würde damit auch ein völlig falsches Signal gesetzt.

Die Christoph Merian Stiftung hat konkrete zusätzliche Nutzungsbedürfnisse. Diese sind im Ratschlag ausführlich dargestellt, weshalb hier keine weiteren Erläuterungen dazu erforderlich sind.

Diese Nutzungsbedürfnisse könnten ohne Erlass eines Bebauungsplans befriedigt werden, indem die Christoph Merian Stiftung zusätzliche Baukörper im Rahmen der geltenden Zonenordnung erstellen würde. Von Gesetzes wegen wäre dies ohne weiteres zulässig. Im Ratschlag ist unter Ziff. 5.2.4 (S. 17) eine Planskizze abgebildet, die zeigt, wie zusätzliche Baukörper im Rahmen der geltenden Zonenordnung angeordnet werden könnten. Im wesentlichen könnten drei zusätzliche Blockrandbaukörper erstellt werden (einer an der Wettsteinallee, einer an der Rheinfelderstrasse und einer an der Ecke Rheinfelderstrasse/Christchonaweglein). Mit einer solchen Bebauung würde jeder Einblick von der Strasse (bzw. von den gegenüberliegenden Häuserzeilen) in das Innere der Parzelle und in die dort befindliche Grünfläche verunmöglicht. Die Aussenwirkung des parkähnlichen Charakters der zur Diskussion stehenden Parzelle würde vollständig zerstört. Zudem würde der Baumbestand massiv beeinträchtigt. Aus diesen Gründen könnte eine solche Bebauung in städtebaulicher Hinsicht nur als Unglücksfall bezeichnet werden.

Angesichts dieser Ausgangslage entschloss sich die Christoph Merian Stiftung, nach einer Bebauungsmöglichkeit zu suchen, welche die Nutzungsbedürfnisse auf quartierverträgliche Weise zu erfüllen vermag. Im Rahmen eines als Wettbewerb ausgestalteten Studienauftrags wurden verschiedene Architekturbüros eingeladen, je einen Lösungsvorschlag auszuarbeiten. Eine Jury erstattete dazu einen Bericht, in den die BRK Einblick nehmen konnte. Die Jury empfahl einstimmig, das im Ratschlag beschriebene Projekt weiter zu verfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu dienen, dieses Projekt zu ermöglichen.

Das zentrale Element der Projektidee und des zur Diskussion stehenden Bebauungsplans besteht darin, anstelle einer Blockrandbebauung einen kompakten, zurückversetzten Kubus zu erstellen, der im Vergleich zur geltenden Zonenordnung zwei Geschosse mehr (nämlich maximal fünf anstatt maximal drei Geschosse) umfassen darf. Im Bebauungsplan ist das Gebiet, auf dem dieser Kubus gebaut werden soll, als Baufeld A bezeichnet. Die erforderliche Nutzung wird damit verträglicher angeordnet: Statt dreigeschossig in die Breite zu bauen, wird kompakt fünfgeschossig gebaut. Dabei bleibt aber die maximal zulässige Gebäudehöhe unter der Höhe der bestehenden Häuser auf der gegenüberliegenden Seite der Wettsteinallee, was nur deshalb möglich ist, weil für den Bau auf dem Baufeld A ein Flachdach vorgesehen ist (vgl. die grafische Darstellung im Ratschlag unter Ziff. 4.3.a [S. 10]).

Ferner sieht das zur Diskussion stehende Projekt vor, einen zweiten Baukörper unmittelbar an einen der bestehenden Baukörper anzuschliessen. Dieser zweite Baukörper darf maximal drei Geschosse umfassen; er entspricht damit der geltenden Zonenordnung. Er könnte auch ohne den Erlass eines Bebauungsplans so gebaut werden. Das Gebiet, auf dem dieser zweite Baukörper erstellt werden soll, ist im Bebauungsplan als Baufeld B bezeichnet.

Die BRK hat sich anhand eines Augenscheins davon überzeugt, dass die Bebauung gemäss dem vorliegenden Bebauungsplan ohne jeden Zweifel städtebaulich sehr viel befriedigender ist als die gemäss der geltenden Zonenordnung mögliche Regelbauweise. Einen guten diesbezüglichen Eindruck vermittelt die im Ratschlag unter Ziff. 3.5 (S. 7) abgebildete Modellfotografie.

Aus diesen Gründen ist die BRK klar der Meinung, dass dem vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz zuzustimmen ist.

#### b) Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan ist insofern ein Spezialfall, als er nicht die Gesamtüberbauung eines bestimmten Gebiets zum Gegenstand hat, sondern lediglich zwei zusätzliche Baukörper innerhalb eines bereits bebauten Gebiets ermöglichen soll.

Die meisten vom Grossen Rat erlassenen Bebauungspläne beinhalten für ein bestimmtes Areal eine abschliessende Bauordnung, in der die gesamte auf dem betreffenden Gebiet zulässige bauliche Nutzung vollständig und abschliessend geregelt ist. Neben den in einem solchen Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper dürfen auf dem betreffenden Gebiet keine weiteren Bauten erstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist das nicht so: Da der Bebauungsplan nicht die vollständige Neuüberbauung eines Gebiets zum Gegenstand hat, sondern lediglich die Erstellung zweier zusätzlicher Baukörper auf einem bereits bebauten (wenn auch noch nicht vollständig ausgenutzten) Gebiet ermöglichen soll, ist die im vorliegenden Bebauungsplan enthaltene Bauordnung keine abschliessende. Das bedeutet, dass neben den beiden in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper auf dem betreffenden Gebiet noch weitere Bauten erstellt werden dürfen. Dies betrifft zunächst insbesondere die bereits bestehenden Bauten, die nach dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans selbstverständlich weiter bestehen dürfen. Es betrifft aber auch künftige Bauvorhaben (insbesondere nach einem allfälligen Abbruch der heute bereits bestehenden Bauten). Dieser nicht abschliessende Charakter des vorliegenden Bebauungsplans wird im Beschlussantrag mit der folgenden Formulierung zum Ausdruck gebracht: "Künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Areals bleiben im Rahmen der Zonenordnung vorbehalten..." (Ziff. 1.2.d des Beschlussantrags). Die Bedeutung dieser Regelung liegt insbesondere darin, dass der Bebauungsplan - abgesehen von den beiden Baukörpern auf den Baufeldern A und B - die Anordnung der Bauten innerhalb des Planungssperimeters nicht vorgibt, sondern der Grundeigentümerschaft in dieser Hinsicht freie Hand lässt.

Von einzelnen Einsprechern wird gerügt, der Bebauungsplan sei aufgrund dieser Regelung zu unbestimmt; er erfülle in Bezug auf die Bestimmtheit die gesetzlichen Anforderungen, die an einen Bebauungsplan gestellt werden müssen, nicht. Der vorgelegte Bebauungsplan sei daher in dieser offenen Form unzulässig. Die BRK hat sich mit dieser Kritik ausführlich auseinandergesetzt.

Die Frage, ist, welches Mass an Bestimmtheit ein Bebauungsplan aufweisen muss. Der Ausgangspunkt zur Beurteilung dieser Frage ist die Formulierung von § 101 des baselstädtischen Bau- und Planungsgesetzes (BPG), wonach ein Bebauungsplan "in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten" soll, als es die baurechtliche Grundordnung zulassen würde. Das bedeutet, dass der Erlass eines Bebauungsplans und die damit verbundene Abweichung von der baurechtlichen Grundordnung gerechtfertigt ist, wenn sich dadurch eine "bessere Bebauung" realisieren lässt. Für die hier interessierende Frage bedeutet das, dass ein Bebauungsplan zumindest so bestimmt sein muss, dass er nicht nur die Abweichung von der baurechtlichen Grundordnung erlaubt, sondern gleichzeitig auch die höhere Qualität der Bebauung verbindlich gewährleisten kann.

Ob und wie weit ein Bebauungsplan darüber hinaus noch weitere konkrete Regelungen enthalten (noch ein höheres Mass an Bestimmtheit aufweisen) soll, ist eine Ermessensfrage. Dabei ist abzuwägen zwischen dem Interesse des Grundeigentümers, möglichst frei auf künftige Entwicklungen reagieren zu können, und dem Interesse der Öffentlichkeit, die künftige bauliche Entwicklung möglichst präzise zu definieren. Im Rahmen dieser Ermessensabwägung spielt (neben anderen Faktoren) insbesondere das Mass der angestrebten baulichen Nutzung eine Rolle: Das Interesse der Öffentlichkeit, die bauliche Entwicklung möglichst präzise zu definieren, ist umso stärker zu gewichten, je höher die aufgrund des Bebauungsplans erlaubte bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist. Insbesondere wenn mit dem Bebauungsplan eine höhere bauliche Nutzung zugelassen wird, als mit der baurechtlichen Grundordnung möglich wäre, hat die Öffentlichkeit ein erhebliches und stark zu gewichtigendes Interesse an einer möglichst präzisen Definition der Gestaltung der Bebauung. Wenn jedoch der Bebauungsplan im Vergleich zur baurechtlichen Grundordnung nicht zu einer Mehrnutzung führt, fällt ein allfälliges Interesse der öffentlichen Hand, über die geltenden Baugesetze hinaus einschränkende Gestaltungsvorschriften zu erlassen, deutlich geringer ins Gewicht.

Im vorliegenden Fall enthält der vom Regierungsrat vorgelegte Bebauungsplan die erforderlichen Regelungen, um eine "bessere Bebauung" der betreffenden Parzelle zu gewährleisten. Erstens ist nach der Realisierung der beiden im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper keine wesentliche bauliche Entwicklung auf der betreffenden Parzelle mehr möglich. Die "verschwenderisch" lockere Anordnung der verschiedenen Baukörper lässt (im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeabstände und Lichteinfallswinkel) wenig Raum für zusätzliche Bauten. Insbesondere ist im Bereich der Wettsteinallee die unerwünschte durchgehende Blockrandbebauung nicht mehr möglich, weil der im Bebauungsplan auf dem Baufeld A vorgesehene Baukörper einer solchen Bebauung im Wege steht (die gesetzlich vorgesehenen Gebäudeabstände und Lichteinfallswinkel könnten nicht eingehalten werden). Aus dem gleichen Grund ist auch eine durchgehende Blockrandbebauung im Bereich der Rheinfelderstrasse nicht mehr möglich (der Baukörper auf dem Baufeld B und die bestehenden Gebäude Rheinfelderstrasse 35 und 37 stehen einer solchen Bebauung im Wege). Zweitens ist im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen, dass jede künftige Bebauung nur zugelassen werden kann, wenn "eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird" und "der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums erhalten bleibt." Diese Restriktionen, die klar über die gesetzlichen Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung hinausgehen, sind insbesondere für den Fall wichtig, dass die heute bestehenden Bauten einmal abgebrochen werden. In diesem Fall kann ein Ersatz für die abgebrochenen Bauten nur unter Einhaltung der genannten Restriktionen bewilligt werden. Insbesondere ist der parkähnliche Charakter der Parzelle zu erhalten, was im vorliegenden Fall das Hauptelement der zu sichernden städtebaulichen Qualität des Areals

ist. Der Bebauungsplan ist damit genügend bestimmt, um eine "bessere Bebauung" des betreffenden Areals zu gewährleisten.

Die BRK hat sich die Frage gestellt, ob weitergehende, die künftige Bebauung einschränkende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Denkbar wäre theoretisch, die Kuben der bestehenden Gebäude ebenfalls als verbindliche Vorgabe in den Bebauungsplan aufzunehmen, was bedeuten würde, dass diese Gebäude nach einem allfälligen Abbruch nur in genau denselben Dimensionen und in derselben Anordnung ersetzt werden dürften. Ebenfalls theoretisch denkbar wäre es, die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Gesamtparzelle im Vergleich zur geltenden Zonenordnung zu reduzieren. Die BRK ist nach ausführlicher Erörterung dieser Möglichkeiten zum klaren Ergebnis gekommen, von solchen ergänzenden Restriktionen abzusehen. Sie würden die legitimen Interessen der Grundeigentümerin, zum gegebenen Zeitpunkt in der baulichen Neuordnung der betreffenden Parzelle möglichst frei zu sein, unverhältnismässig beeinträchtigen. Bei dieser Interessenabwägung fällt insbesondere ins Gewicht,

- dass der vorgesehene Bebauungsplan keine höhere bauliche Nutzung zulässt als die geltende Zonenordnung,
- dass die mit dem angebehrten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung nicht nur aus der Sicht der Grundeigentümerin, sondern auch aus der Sicht der Öffentlichkeit eine bessere ist und daher auch die Öffentlichkeit ein erhebliches Interesse am Erlass des vorliegenden Bebauungsplans hat,
- dass die tatsächliche bauliche Ausnutzung der Parzelle, die mit den beiden im Bebauungsplan vorgesehenen Bauten insgesamt erreicht wird, nur etwa 75% derjenigen Ausnutzung entspricht, die gemäss der geltenden Zonenordnung zulässig wäre und
- dass die Grundeigentümerin sich mit der von ihr selbst gewählten Anordnung der Baukörper faktisch für absehbare Zeit auf das genannte Mass der Ausnutzung (ca. 75% des gesetzlich Zulässigen) festlegt.

#### 4. Baumbestand

Die gemäss dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Bebauung erfordert die Fällung gewisser Bäume. Der folgende Plan zeigt, wieweit der Baumbestand ungefähr tangiert wird:



Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden selbstverständlich die gesetzlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen angeordnet werden. Das gemäss dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Bauprojekt tangiert den Baumbestand weniger stark als die gemäss der geltenden Zonenordnung mögliche Bebauung der Parzelle. Es sei im Übrigen auf die Ausführungen im Ratschlag verwiesen (Ziff. 5.2.6, S. 19 f.).

Die BRK hat sich im Rahmen des bereits erwähnten Augenscheins einen eigenen Eindruck von den erforderlichen Baumfällungen verschafft. Sie hat die Christoph Merian Stiftung um eine schriftliche Zusicherung gebeten, dass die beiden grossen Kastanienbäume an der Rheinfelderstrasse im Rahmen des hier zur Diskussion stehenden Bauvorhabens bestehen bleiben, sofern deren Gesundheitszustand es erlaubt. Diese Zusicherung liegt vor. Die BRK ist damit zum Schluss gekommen, dass die erforderlichen Baumfällungen vertretbar sind.

## **5. Parkplätze**

Die Alterssiedlung Rheinfelderstrasse verfügt heute über drei Besucherparkplätze. Es sollen maximal fünf zusätzliche Parkplätze auf privatem Grund erstellt werden. Zur Sicherung der Zufahrt müssen ca. zwei öffentliche Parkplätze auf Allmend (blaue Zone) aufgehoben werden.

Die Erstellung von fünf zusätzlichen Parkplätzen ist zweifellos gerechtfertigt. Die Christoph Merian Stiftung könnte gemäss Parkplatzverordnung sehr viel mehr Parkplätze auf ihrer Parzelle bauen, wenn sie das wollte (insbesondere wenn sie eine Autoeinstellhalle bauen würde).

Die Aufhebung von zwei öffentlichen Parkplätzen auf Allmend ist vertretbar. Erstens ist davon auszugehen, dass die fünf zusätzlichen privaten Parkplätze zu einer gewissen Entlastung der öffentlichen Parkfelder führen, weil weniger Besucher die öffentlichen Parkplätze in Anspruch nehmen müssen. Zweitens kommt die Aufhebung von zwei öffentlichen Parkplätzen dem von der Anwohnerschaft geäusserten Bedürfnis nach einer Eindämmung der Verkehrsbelastung entgegen.

## **6. Vorgesehene Nutzung des Gebäudes auf dem Baufeld B**

Der vom Regierungsrat vorgeschlagene Bebauungsplan sieht vor, dass vom Wohnanteilplan abgewichen werden darf, indem im Gebäude auf dem Baufeld B "das Wohnen ergänzende Nutzungen" zulässig sind (Ziff. I 2.c des Beschlussantrags des Regierungsrats).

Der Begriff der "das Wohnen ergänzenden Nutzung" ist nur vor dem Hintergrund des Betriebskonzepts verständlich, das im Hinblick auf die vorgesehene Erweiterung der Alterssiedlung ausgearbeitet wurde (vgl. Ziff. 3.3 [S. 5] des Ratschlags). Ein wesentliches Element dieses Betriebskonzepts ist der Gedanke, dass eine Alterssiedlung einen "Ort der Begegnung" enthalten soll, wo Aktivitäten stattfinden, an denen sowohl Bewohner der Alterssiedlung als auch andere interessierte Personen, vornehmlich aus dem Quartierumfeld, teilnehmen. Auf diese Weise soll der Kontakt zwischen den Bewohnern der Alterssiedlung und den anderen Menschen im Quartier gefördert werden; der Vereinsamung und der Abschottung der Alterssiedlung soll entgegengewirkt werden.

Konkret ist im Gebäude auf dem Baufeld B vorgesehen: ein Kurszentrum der Pro Senectute mit einem Gymnastik- und einem Kraftraum und verschiedenen Schulungsräumen, wo Gymnastikunterricht und Fitnesslektionen sowie Sprach-, EDV- oder andere Kurse für ältere Menschen angeboten werden, ein Begegnungsraum, der sowohl den Bewohnern der Alterssiedlung als auch der Quartierbevölkerung dienen soll, und eine Anlaufstelle. Es handelt sich insgesamt nicht nur um eine Nutzung, die ausschliesslich den Bewohnern der Alterssiedlung zur Verfügung stehen soll, sondern um ein spezifisches, auf die Bedürfnisse der älteren Bewohnerschaft der Siedlung und des gesamten Quartiers ausgerichtetes Angebot. Andererseits handelt es sich aber auch nicht um eine Nutzung, welche die Wohnqualität des umliegenden Quartiers beeinträchtigen würde.

Die BRK beantragt, für die Beschreibung dieser Nutzung im Bebauungsplan eine verständlichere Formulierung vorzusehen. Anstelle des vom Regierungsrat vorgeschlagenen Begriffs der "das Wohnen ergänzenden Nutzung" soll es in Ziff. I.2.b des Beschlusses heissen: "Dieses Gebäude kann für den Betrieb der Alterssiedlung und für die Bereitstellung von Kurs-, Freizeit-, Informations- oder Begegnungsangeboten für ältere Personen genutzt werden."

## 7. Auflagen in Bezug auf die Energieeffizienz

### a) Minergie®

Im Ratschlag steht unter Ziff. 3.5 (S. 7), dass die Neubauten auf den Baufeldern A und B den Minergie®-Standard erfüllen werden. Die BRK beantragt, die Erfüllung dieses Standards als verbindliche Auflage in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Dabei stellt sich das gesetzgebungstechnische Problem, dass Minergie® ein von einer privaten Organisation definierter Standard ist, der von Zeit zu Zeit - je nach dem Ermessen dieser Organisation - ändert. Letztmals wurde auf den 1. Januar 2008 eine neue Version dieses Standards publiziert. Der vom Grossen Rat zu verabschiedende Bebauungsplan ist ein Gesetz im formellen Sinn mit unbefristeter Geltungsdauer; ein simpler Verweis auf einen privaten, jederzeit veränderlichen Standard genügt den Bestimmtheitsanforderungen, die an ein Gesetz gestellt werden, nicht. Mindestens muss im Beschlusstext spezifiziert werden, welche Version des Minergie®-Standards als Auflage gelten soll. Die BRK beantragt im Einvernehmen mit dem Baudepartement, dieses gesetzgebungstechnische Problem so zu lösen, dass auf den Stand des Minergie®-Standards an einem bestimmten Datum verwiesen wird ("Stand am 1. Januar 2008"). Damit dürfte der Beschlusstext für die praktische Anwendung hinreichend klar und bestimmt sein.

Ferner stellt sich das Problem, dass der verbindliche Verweis auf einen bestimmten privaten Standard in einem staatlichen Gesetz zumindest dann nicht sinnvoll ist, wenn die staatlichen Gesetze gleichwertige Anforderungen und Kriterien enthalten oder wenn andere gleichwertige private Standards bestehen, die in der Praxis der staatlichen Behörden bereits fest etabliert sind. Konkret ist es so, dass die Praxis der Behörden des Kantons Basel-Stadt sich eher an den SIA-Normen als am Minergie®-Standard orientiert; für die Zukunft ist zudem denkbar, dass das kantonale Energiegesetz dahingehend geändert werden könnte, dass es den Kriterien des Minergie®-Standards entsprechen würde. Aus diesen Gründen ist es zweckmässig, im Bebauungsplan lediglich zum Ausdruck zu bringen, welche energietechnischen Werte ein Bau im Ergebnis erfüllen muss, ohne aber festzulegen, welches Nachweisverfahren im Rahmen der Planung und Bewilligung konkret zur Anwendung kommen muss. Die BRK beantragt daher, im Beschlusstext vorzusehen, dass die Kriterien des Minergie®-Standards "oder eines anderen, gleichwertigen Standards" erfüllt werden müssen.

### b) Minergie-P®

Im Rahmen der Kommissionsberatung wurde die Frage aufgeworfen, ob anstelle des Minergie®-Standards nicht der wesentlich strengere Minergie-P®-Standard vorgeschrieben werden könnte.

Minergie®-Gebäude (gemäss Standard vom 1. Januar 2008) dürfen nur 60% des für konventionelle Gebäude zugelassenen Heizwärmebedarfs verbrauchen, während Minergie-P®-Gebäude so gebaut sein müssen, dass sie nur noch 20% der Heizwärme eines konventionellen Gebäudes verbrauchen. Die Gebäudehülle von Minergie-P®-Gebäuden muss einen ausserordentlich hohen Isolationseffekt und eine nachweislich gute Luftdichtigkeit aufweisen, damit der vorgeschriebene Heizwärmeverbrauchswert erreicht werden kann. Grosse Fensterflächen in nördliche Richtung sind zu vermeiden, da mit Nordfenstern kein Sonnenwärme-Gewinn realisiert werden kann (die Energiebilanz von Nordfenstern ist negativ).

In der Schweiz gibt es derzeit 8'600 Gebäude, die dem Minergie®-Standard gerecht werden. Darunter sind Mehrfamilienhäuser, Geschäftsbauten und öffentliche Gebäude noch relativ selten. Es gibt jedoch nur rund 200 Gebäude in der Schweiz, die den Auflagen des strengeren Minergie-P®-Standards gerecht werden. Die Projekte zeigen zum Einen, dass sich für den Minergie-P®-Standard gewisse Gebäudetypen (Solitärbauten, Einfamilienhäuser) besser eignen, und zum Anderen, dass ein Gebäude, das den Minergie-P®-Standard erfüllen soll, von Beginn an auf die Anforderungen dieses Standards ausgerichtet werden muss. Im vorliegenden Fall verzichtet die BRK aus den folgenden Gründen darauf, nachträglich Minergie-P® als verbindlichen Standard zu beantragen:

Das vorliegende Bebauungskonzept resultiert aus einem Studienauftrag, der die Forderung nach dem Minergie-P®-Standard nicht zur Auflage hatte. Das Programm zum Studienauftrag stammte vom März 2006. In diesem wurde hinsichtlich der Energie-Aspekte allein gefordert, dass die Bebauung den (damaligen) Minergie®-Standard anstreben sollte. Für die qualifizierte Beurteilung der Beiträge waren schon detaillierte Aussagen zur Architektur und zur Umsetzung des vorgesehenen Betriebskonzepts (Grundrissorganisation) notwendig. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept entspricht somit dem Entwurf eines Vorprojekts, der bereits einen sehr hohen Detaillierungsgrad aufweist und sowohl städtebaulich als auch architektonisch eine gestalterische und überzeugende Einheit bildet. Den Minergie-P®-Standard jetzt nachträglich zur Auflage zu machen, würde diese Konzeption hinsichtlich der Architektur (äusseres Erscheinungsbild) und des Betriebskonzepts (Grundrissorganisation) in Frage stellen. In Anbetracht der städtebaulich sensiblen Ausgangslage wurde ein Bebauungsplan entwickelt, der keinen Spielraum für eine abweichende (städtebauliche) Konzeption offen lässt, sondern eine massgeschneiderte Lösung für den vorliegenden Projektentwurf darstellt.

Das vorliegende Projekt, insbesondere das Wohnprojekt, eignet sich auch aus bautechnischer Sicht schlecht, dem Minergie-P®-Standard unterstellt zu werden. Das kubusartige Wohngebäude muss auf allen Seiten etwa gleich viele Fensterflächen haben, da die Kleinwohnungen, die über einen zentralen Kern im Inneren des Gebäudes erschlossen werden, nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen orientiert sind. Würden (gemäss den Auflagen von Minergie-P®) die Nordfenster verkleinert oder weggelassen, hätten die nach Norden orientierten Wohnungen entsprechend weniger Fensterfläche, was selbstverständlich inakzeptabel wäre.

Der Aussenraumbezug des Wohngebäudes zum Park wird mit allseitigen Loggien hergestellt, was zu einer höheren Fassadenabwicklung (grössere Fassadenfläche) führt. Das steht im Widerspruch zu den Anforderungen des Minergie-P®-Standards, der verlangt, dass die Fassadenfläche, welche die beheizten Räume umschliesst, möglichst klein sein soll.

Gerade diese beiden Merkmale (Anordnung der Wohnungen und Gestaltung des Aussenraumbezugs) zeichnen die architektonische und städtebauliche Qualität des Projekts aus. Beide Element stehen im Widerspruch zum Minergie-P®-Standard, der eine kompakte Bauweise (möglichst wenig Fassadenabwicklung in Bezug auf die zu beheizende Fläche) und eine auf die Himmelsrichtung abgestimmte Anordnung der Fensteranteile verlangt.

Das Projekt eignet sich aus diesen Gründen nicht für den Minergie-P®-Standard. Dieser Standard könnte im vorliegenden Fall nur erfüllt werden, wenn das Projekt (und damit auch der Bebauungsplan) vollständig überarbeitet würde. Es wäre mir erheblichen Mehrkosten zu rechnen.

## 8. Behandlung der Einsprachen

Wie oben bereits erwähnt wurde, hat die BRK einen Augenschein durchgeführt. Zu diesem Augenschein wurden alle Einsprecher und Einsprecherinnen eingeladen. Fast alle Einsprecher und Einsprecherinnen waren an diesem Augenschein anwesend oder vertreten; sie hatten dabei alle die Gelegenheit, sich persönlich zu äussern, und die Mitglieder der BRK hatten Gelegenheit, den Einsprechern und Einsprecherinnen und der Bauherrschaft ihre Fragen zu stellen.

Die BRK hat sich vor dem Augenschein vom Baudepartement Kopien aller Einsprachen geben lassen.

Da die BRK zum Schluss gekommen ist, dass dem vorliegenden Bebauungsplan zuzustimmen ist, beantragt sie, alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Begründung ergibt sich aus diesem Bericht und aus den im Ratschlag enthaltenen Erwägungen.

## 9. Behandlung einer Unterschriftensammlung als Petition

Zusammen mit einer der Einsprachen wurde eine Sammlung von 289 Unterschriften eingereicht, die alle auf identischen, vorgefertigten Unterschriftenbögen angebracht sind. Der Text auf diesen Unterschriftenbögen lautet wie folgt:

"Bauprojekt der CMS Wettsteinallee/Rheinfelderstrasse

Wir ersuchen Regierung und Grosse Rat die Anliegen der Anwohner zu unterstützen.

"Avantage" für die CMS - Schaden für Stadtbild und Lebensqualität der Anwohner

Unser oberstes Anliegen ist die umfassende Erhaltung der bestehenden, historisch wertvollen und schönen Strassenbilder der Wettsteinallee/Rheinfelderstrasse als Einheit.

Mit der Zonenänderung (Grundstück 485/751) der Christoph Merian Stiftung von 3 auf 4, respektive 5 Geschosse sind wir nicht einverstanden.

Folgende Anliegen der Anwohner/des Quartiers sollen berücksichtigt werden:

- Erhalt jener Baumbestände, welche das Strassenbild massgeblich prägen.
- Keine Erhöhung der Anzahl von Geschossen.
- Kein Gewerbegebäude für Fitness, Wellness, Schulung, u.a. (diese Angebote werden bereits im Quartier ausreichend abgedeckt).
- Keine Aufhebung von Blauen Zonen zwecks Schaffung neuer privater Parkplätze."

Es fragt sich, wie diese Unterschriftensammlung verfahrensrechtlich zu behandeln ist. Als zusätzliche Einsprache ist diese Eingabe offenbar nicht gemeint. Es liegt daher nahe, diese Eingabe als Petition zu behandeln. Die BRK beantragt aus den oben dargestellten Gründen, diese Petition als erledigt zu erklären. Den Petenten und Petentinnen ist dieser Kommissionsbericht als Antwort auf ihre Petition zuzustellen, wobei die Zustellung an Frau lic. iur. Claudia Stehli, Advokatin, Elisabethenstrasse 28, 4010 Basel, zu erfolgen hat.

## 10. Schlussbemerkungen und Antrag

Die BRK hat diesen Bericht einstimmig ohne Enthaltungen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig bei drei Enthaltungen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

2. April 2008

Namens der Bau- und Raumplanungskommission  
Der Präsident

A handwritten signature in black ink, reading "A. Albrecht". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial 'A'.

Dr. Andreas C. Albrecht

# Grossratsbeschluss

betreffend

## **Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse; Areal zwischen Wettsteinallee, Rheinfelderstrasse und Chrischonaweglein; Festsetzung eines Bebauungsplans**

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf § 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 07.1893.01 des Regierungsrates und in den Bericht Nr. 07.1893.02 seiner Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:

### **I. Festsetzung eines Bebauungsplans**

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'258 des Hochbau- und Planungsamts vom 15. Mai 2007 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - a. Im Baufeld A ist ein maximal fünfgeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 273.0 m.ü.M. und maximal 2'200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ausschliesslich für Wohnnutzung zulässig. Im senkrecht schraffierten Bereich des obersten Geschosses ist ein ungedeckter Dacheinschnitt auszubilden. Erdgeschossig darf im waagrecht schraffierten Bereich ein über das Baufeld auskragendes Vordach erstellt werden. Das Gebäude muss die Kriterien des Minergie®-Standards (Stand am 1. Januar 2008) oder eines vergleichbaren Standards erfüllen.
  - b. Im Baufeld B ist ein maximal dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 267.50 m.ü.M. und maximal 600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig. Dieses Gebäude kann für den Betrieb der Alterssiedlung und für die Bereitstellung von Kurs-, Freizeit-, Informations- oder Begegnungsangeboten für ältere Personen genutzt werden. Das Gebäude muss die Kriterien des Minergie®-Standards (Stand am 1. Januar 2008) oder eines vergleichbaren Standards erfüllen.
  - c. Der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums ist zu sichern und weiter zu entwickeln.
  - d. Künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Areals bleiben im Rahmen der Zonenordnung vorbehalten, sofern eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird, keine Widersprüche zur Gesamtkonzeption des Bebauungsplans entstehen und der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums erhalten bleibt.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird.

## **II. Abweisung der Einsprachen**

Die gegen den genannten Bebauungsplan eingegangenen Einsprachen, die im Ratschlag des Regierungsrates einzeln aufgeführt sind, werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## **III. Behandlung einer Unterschriftensammlung als Petition**

Die mit einer Einsprache eingegangene Unterschriftensammlung mit dem Titel "Avantage für die CMS – Schaden für Stadtbild und Lebensqualität der Anwohner" wird als Petition behandelt und als erledigt erklärt.

## **IV. Publikation und Referendum**

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat.

Den Einsprechern und Einsprecherinnen 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 Einsprechern und Einsprecherinnen 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 des Rekurrenten oder der Rekurrentin 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.