



An den Grossen Rat

17.0547.01

BVD/P170547

Basel, 12. April 2017

Regierungsratsbeschluss vom 11. April 2017

## Ratschlag

### Areal Generationenhaus Neubad

**Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Holeestrasse 117 – 123, Basel**

**Abweisung von Einsprachen**

Öffentliche Planauflage vom 24. Oktober 2016 bis 22. November 2016

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Begehren.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Ausgangslage .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Vision Generationenhaus 2017 .....  | 3         |
| <b>3. Erläuterungen.....</b>  | <b>4</b>  |
| 3.1 Perimeter / Bestand .....   | 4         |
| 3.2 Rahmenbedingungen.....  | 4         |
| 3.2.1 Kantonaler Richtplan .....  | 4         |
| 3.2.2 Ortsbild- und Denkmalschutz .....   | 5         |
| 3.2.3 Verkehr .....   | 6         |
| 3.3 Wettbewerb .....  | 6         |
| 3.3.1 Verfahren.....  | 6         |
| 3.3.2 Aufgabenstellung.....   | 6         |
| 3.3.3 Siegerprojekt .....   | 7         |
| <b>4. Projektbeschrieb .....</b>  | <b>7</b>  |
| 4.1 Städtebau .....   | 8         |
| 4.2 Aussenraum .....  | 8         |
| 4.3 Baumschutz .....  | 9         |
| 4.4 Gewässerraum Dorenbach .....  | 9         |
| 4.5 Nutzung .....   | 10        |
| 4.6 Erschliessung .....   | 11        |
| 4.7 Etappierung .....   | 12        |
| 4.8 Nachhaltigkeit.....   | 12        |
| <b>5. Nutzungsplanerische Massnahmen .....</b>  | <b>13</b> |
| 5.1 Bebauungsplan .....   | 13        |
| 5.2 Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....   | 16        |
| 5.3 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....  | 16        |
| <b>6. Auflage- und Einspracheverfahren.....</b>   | <b>17</b> |
| 6.1 Öffentliche Planauflage .....   | 17        |
| 6.2 Legitimationsprüfung .....  | 17        |
| 6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen .....   | 17        |
| 6.4 <i>Themen der Einsprachen.....</i>  | 17        |
| 6.4.1 Derogierung der baulichen Grundordnung .....  | 17        |
| 6.4.2 Nichtregelung relevanter Größen .....   | 18        |
| 6.4.3 Aushöhlung der baurechtlichen Grundordnung durch Ausklammern bundesrechtlicher Vorschriften ..... | 19        |
| 6.4.4 Gebäudehöhen.....   | 20        |
| 6.4.5 60 ° Lichteinfallswinkel .....  | 20        |
| 6.4.6 Die 2-Stunden-Schatten-Regel wird verletzt .....  | 20        |
| 6.4.7 Verletzung der Planbeständigkeit .....  | 21        |
| 6.4.8 Verletzung des Anspruchs auf Mitwirkung .....   | 21        |
| 6.5 Fazit zu den Einsprachen.....   | 22        |
| <b>7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>8. Antrag.....</b>   | <b>22</b> |
| <b>Grossratsbeschluss.....</b>  | <b>23</b> |

## 1. Begehr

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den Bebauungsplan im Bereich Holeestrasse 117 – 123, Basel sowie die Abweisung von Einsprachen zu der vorgenannten nutzungsplanerischen Änderung zu genehmigen. Die nutzungsplanerische Massnahme ermöglicht eine städtebaulich verträgliche und politisch erwünschte Verdichtung, und ermöglicht insbesondere eines den aktuellen Ansprüchen gerecht werdendes generationenübergreifendes Zusammenleben am heutigen Standort.

## 2. Ausgangslage

Aufgrund geänderter Nutzungsbedürfnisse beabsichtigt der Oekumenische Verein Generationenhaus Neubad, die Trägerschaft des Generationenhauses, auf ihrem Areal an der Holeestrasse 117 und 119 sowie unter Einbezug der Nachbarparzelle Holeestrasse 123 die Erstellung eines Neubaus mit Integration des Katharina-Werks, einer Gemeinschaft mit interreligiöser Ausrichtung. Der Boden des gesamten Perimeters befindet sich im Eigentum der Stiftung St. Katharina. Da sich die Nutzungsbedürfnisse, die betrieblichen und räumlichen Anforderungen als auch die Zielvorstellungen des Generationenhauses und des Katharina-Werks geändert haben, können die heutigen Räumlichkeiten diesen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. Die Trägerschaft hat sich intensiv mit der Umnutzung des Gebäudebestands befasst. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, betriebliche Aspekte und geänderte Anforderungen an die Organisation des Gebäudes führten zum Schluss, dass der Bestand nicht zukunftsfähig ist.

### 2.1 Vision Generationenhaus 2017



Abb. 1: Visualisierung Generationenhaus Ansicht Holeestrasse. Quelle: Ackermann Architekt BSA SIA AG, 2015

Im Jahr 2010 und den nachfolgenden Jahren haben der Oekumenische Verein und das Katharina-Werk die Vision eines Generationenhauses 2017 entwickelt. Im Leitbild des Generationenhauses sind die Vorstellungen des generationenübergreifenden Zusammenlebens wie folgt zusammen gefasst:

- Das Generationenhaus Neubad ermöglicht und fördert das Zusammenleben von Menschen verschiedener Generationen, Religionen und Weltanschauungen.

- Das Generationenhaus orientiert seine Dienstleistungen an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen, Bewohnern und Kindern.
- Im Mittelpunkt stehen die Kontakte untereinander und die gegenseitige Unterstützung.
- Das Generationenhaus ist eine lernende Institution und entwickelt sich stetig weiter.
- Die Institution ist im Quartier verankert.

Im Jahr 2014 haben das Generationenhaus und das Katharina-Werk beschlossen, die Zukunft gemeinsam zu planen. Es wurde ein neues Raumprogramm erarbeitet. Innerhalb einer Machbarkeitsstudie wurde allerdings festgestellt, dass dieses Raumprogramm nicht zonenkonform umgesetzt werden kann. Auf Basis eines Wettbewerbs, der im Jahr 2015 stattgefunden hat, wird deshalb in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt ein Bebauungsplan erarbeitet, der die Grundlage für eine dichtere Bebauung innerhalb des Perimeters schaffen soll.

### 3. Erläuterungen

#### 3.1 Perimeter / Bestand



Abb. 2: Luftbild. Rot: Planungsperimeter Bebauungsplan Generationenhaus Neubad, Quelle: Geoportal BS

Der Planungsperimeter umfasst die Baurechtsparzellen Nr. 519/ Sektion 3 des Oekumenischen Vereins Generationenhaus Neubad mit einer Fläche von 2'946 m<sup>2</sup> sowie die Parzelle Nr. 433/ Sektion 3 im Eigentum der Stiftung St. Katharina, Basel mit einer Fläche von 2'165 m<sup>2</sup>. Der Gesamtperimeter hat eine Fläche von 5'111 m<sup>2</sup>. Zwecks Realisierung des Vorhabens sollen die Parzellen vereint werden. Die Eigentümerin wird weiterhin die Stiftung St. Katharina bleiben, die die Parzelle im Baurecht an den Oekumenischen Verein Generationenhaus Neubad abgeben wird.

#### 3.2 Rahmenbedingungen

##### 3.2.1 Kantonaler Richtplan

Durch die gemeinsame Überbauung zweier Parzellen ergibt sich gemäss den Strategien (ST) „Siedlung – Wohnen“ des kantonalen Richtplans ein Verdichtungspotential, das den Ansprüchen einer Nutzung im öffentlichen Interesse, des generationenübergreifenden Zusammenlebens, zu

Gute kommt. Der geplante Neubau schafft neuen Wohnraum und entspricht somit den Richtplanstrategien ST 4 „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ sowie ST 5 „Bessere Qualität für Einwohnerinnen und Einwohner“, da er konkrete Nutzungsbedürfnisse des Quartiers, die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum sowie dem generationenübergreifenden Zusammenleben, aufnimmt und einen qualitativ hochwertigen Außenraum schafft.

*„Ziel des Regierungsrats ist, die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf rund 200'000 zu steigern. Dazu ist die Strategie «Urbane Qualitätsmaximierung» nötig: Ausnützen von Potenzialen im Bestand, **Arealentwicklungen**, Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets, Siedlungsgebietserweiterungen“ (kantonaler Richtplan ST4, S. 16).*

### 3.2.2 Ortsbild- und Denkmalschutz

Nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung – ISOS – liegen die betroffenen Parzellen im Stadtteil Neubad, der das Erhaltungsziel C aufweist. Für dieses Erhaltungsziel gilt, dass der Charakter mit halb offener Bauweise und Häusern aus allen Abschnitten des 20. Jahrhunderts erhalten bleiben soll. Insbesondere soll der im „Bautengemisch wesentliche Altbaubestand“ erhalten bleiben und Planungen mit Rücksicht auf den typischen Charakter des Ortsbilds vorgenommen werden. Die räumliche Qualität weist eine gewisse Bedeutung auf. Innerhalb des Planungsperimeters bestehen ansonsten keine Hinweise. Die Erhaltungsziele des ISOS sind im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

Der geplante Neubau des Generationenhaus Neubad gliedert sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur ein und schliesst den Strassenzug der Holeestrasse mit einem zonenkonformen langen Bau und einem baulichen Schwerpunkt im Westen, der sorgfältig auf die gegenüberliegende höhere Bebauung reagiert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Liegenschaften Holeestrasse 131, 133 und 135, welche als drei zusammengebaute Mietshäuser aus dem Jahr 1932 und wichtige Vertreter des Neuen Bauens im ISOS aufgeführt werden sowie unter Denkmalschutz stehen. Diese Liegenschaften werden durch den geplanten Neubau in ihrer Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt.

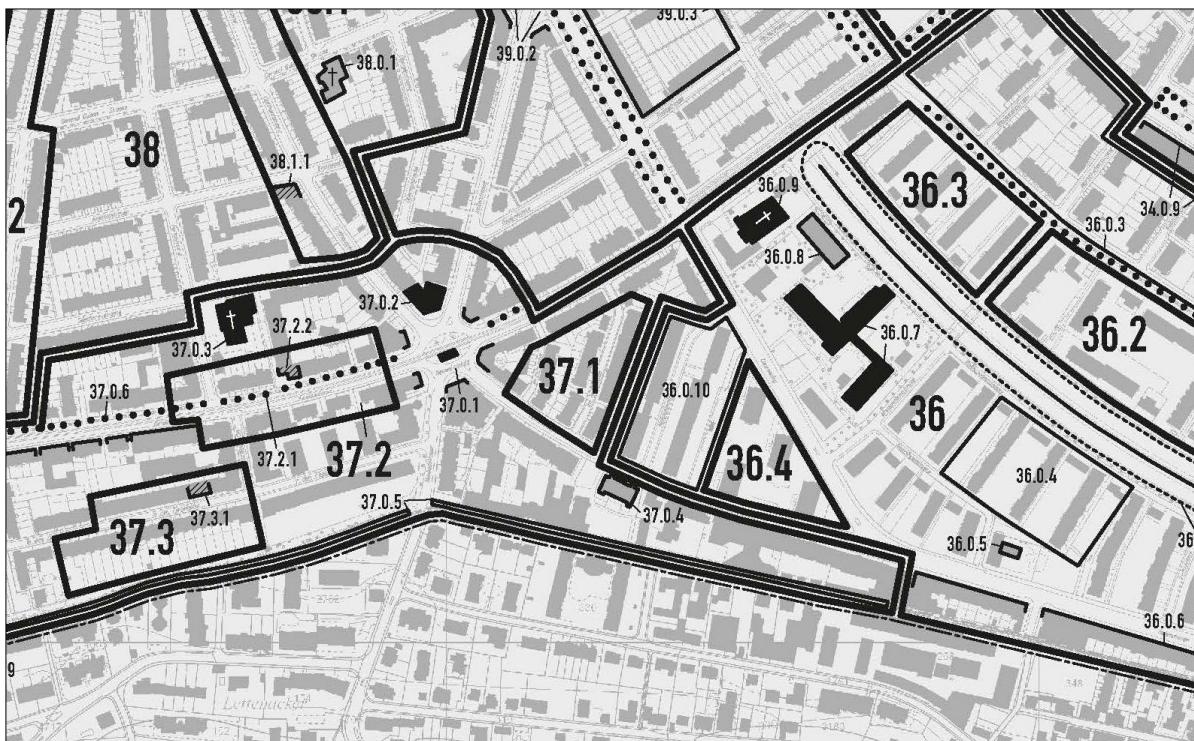


Abb. 3: Ausschnitt ISOS: Grossbasel Nord. Quelle: ISOS Gemeinde Basel, Kanton Basel-Stadt

### 3.2.3 Verkehr

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bushaltstelle „Neubad“ und „Holee“ der Nr. 36 sowie der Tramhaltestelle „Neubad“ der Linie 8. Die Haltestellen werden unter der Woche in einer regelmässigen Taktung von ca. 8 Minuten bedient. Beide sind zu Fuss innerhalb weniger Minuten zu erreichen und bieten eine schnelle Anbindung an den Zoo Dorenbach und den Bahnhof Basel SBB an.

#### Fuss- und Veloverkehr

Die Holeestrasse stellt im Entwurf des Teilrichtplans Fuss-/Wanderwege (Stand Juni 2016) eine wichtige kommunale Fuss-Wege-Verbindung dar. Des Weiteren ist sie Teil des kantonalen Velo- routennetzes des Teilrichtplans Velo. Hierbei handelt es sich um eine Pendlerroute, welche eine wichtige Verbindung von/nach Allschwil und von/nach Zoo Dorenbach und Bahnhof Basel SBB darstellt.

## 3.3 Wettbewerb

### 3.3.1 Verfahren

Da sich das vorgesehene Raumprogramm nicht unter den bestehenden Zonenbestimmungen erstellen lässt, ist ein Bebauungsplan notwendig. Zur Erlangung eines qualitativ hochstehenden Projektvorschlags wurde ein anonymer Projektwettbewerb im Einladungsverfahren von der privaten Trägerschaft des Generationenhauses Neubad durchgeführt. Das Verfahren fand zwischen Juni und Dezember 2015 statt. Acht Teams wurden eingeladen, Bebauungsvorschläge für die neuen Nutzungsbedürfnisse zu erarbeiten. Diese wurden von einem Preisgericht geprüft und bewertet. Eingeladen wurden folgende Teams:

- Ackermann Architekt BSA SIA AG, Basel
- Bachelard Wagner Architekten, Basel
- Bob Gysin + Partner, Zürich
- Erny & Schneider Architekten, Basel
- Flubacher + Nyfeler Partner Architekten AG, Basel
- Kunz und Mösch GmbH Architekten, Basel
- Miller & Maranta Architekten, Basel
- Sabarchitekten, Basel

Das Preisgericht setzte sich aus Vertretern der Trägerschaft, des Kantons Basel-Stadt und Fachexperten zusammen.

Das Verfahren wurde von raumplan wirz gmbh aus Basel begleitet und unter Einbezug verschiedener Fachstellen aus der Verwaltung vorgeprüft.

### 3.3.2 Aufgabenstellung

Die Wettbewerbsteilnehmer hatten unter Einbezug des Leitbilds ein generationenübergreifendes Raumkonzept zu erarbeiten. Folgende Aspekte mussten zwingend in den Bebauungskonzepten aufgenommen werden:

- Schaffung einer Eingangshalle zur Begegnung von Jung & Alt und Mehrzweckraum für Grossanlässe für bis zu 200 Personen,
- Ein Wohnbereich für Pflegebedürftige, der sich in sechs Pflegeabteilungen mit Einzelzimmern und dazugehörigen Räumen gliedert,
- Eine Kindertagesstätte, die in zwei Einheiten aufgeteilt und in das Gebäude mit den Pflegeabteilungen integriert ist,

- Ein Mittagstisch mit zentralem Eingangsbereich,
- Verwaltung und Personalräume als zentrale Anlaufstelle beim Haupteingang,
- Dienstleistungsangebote für Interne und Externe, die auch von der Quartierbevölkerung genutzt werden können. Ein ergeschossig gelegenes Restaurant steht sowohl den Bewohnern/-innen als auch externen Gästen offen und soll im Sommer Aussensitzplätze in der Gartenanlage anbieten,
- Integration des Katharina-Werkes, einer Gemeinschaft mit interreligiöser Ausrichtung,
- Wohnungen für Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren als „Wohnen mit Serviceangebot für betagte Menschen“,
- Aussenanlagen, die das Zusammenleben fördern mit u.a. einem Kinderspielplatz, einem Rundgang für die älteren Bewohner/-innen und Gartensitzplätze des Restaurants.

### 3.3.3 Siegerprojekt

Die Ergebnisse wurden bezüglich ihrer gestalterischen Qualität, ihrem Nutzwert und ihrer Wirtschaftlichkeit bewertet. Hierbei wurde das Projekt „Aranciata“ von Ackermann Architekt BSA SIA AG, Basel als Siegerprojekt bestimmt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Auf dessen Basis wird der Bebauungsplan erarbeitet, um die nutzungsplanerische Grundlage für die Umsetzung des Projekts zu schaffen.

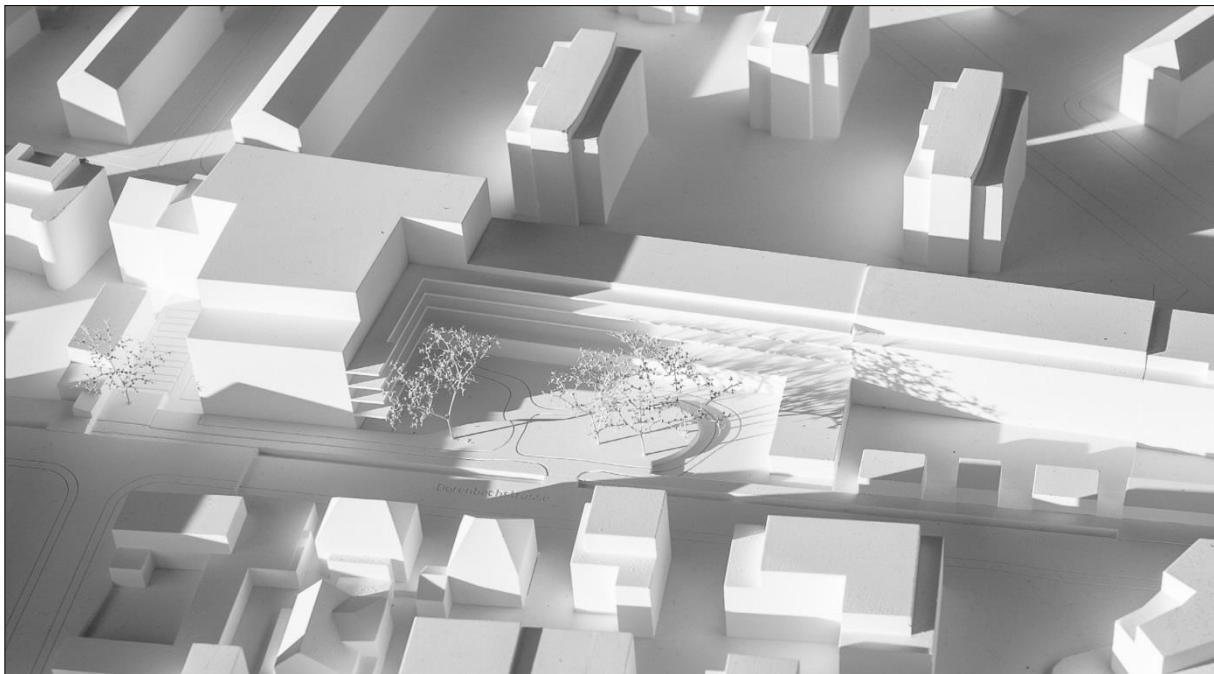


Abb. 4: Modellbild Generationenhaus. Quelle: Ackermann Architekt BSA SIA AG, 2015

## 4. Projektbeschrieb

Das neue Generationenhaus präsentiert sich als Teil der Stadt, indem es dem öffentlichen Interesse nach einem generationenübergreifenden Angebot gerecht wird und dieses baulich geschickt in das Siedlungsbild integriert. Die Strassenfassade ist regelmässig gegliedert und profiliert. Das Gebäude ist dadurch auch aus Distanz erkennbar und erhält einen eigenen Charakter, der sich von den benachbarten Wohn- und Bürohäusern abhebt. Der öffentliche Charakter des Generationenhauses wird durch die Überhöhung des Bauvolumens unterstrichen.

Der architektonische Ausdruck zum Garten ist geprägt durch das Wohnen. Die Laube, die gedeckten Sitzplätze und die Orangerie dienen als Vermittler zwischen innen und aussen. Sie bilden das vielfältige Leben im Generationenhaus ab.

## 4.1 Städtebau

Die Holeestrasse ist eine der bedeutenden Strassen des radialen Erschliessungssystems der Stadt Basel, sie verbindet zwei wichtige Orte der Stadt: Zoo Dorenbach und Neuweilerplatz. Die Bebauung zwischen der Holeestrasse und dem Dorenbach, dem die Kantongrenze folgt, zeichnet diese Geometrie nach: vom schlanken Kopf am Zoo Dorenbach her werden die Parzellen zusehends tiefer, was zunächst kleine Nebenbauten am Bach erlaubt. Im Bereich des Neubaus ändert sich der Verlauf der bis dahin schnurgerade geführten Holeestrasse, sie dreht ab und gibt dadurch ein tieferes Baufeld frei.

Die Setzung des Neubaus bezeichnet diese spezielle Situation, in dem sich die Bebauung aus der viergeschossigen Regelbebauung löst, drei Geschosse höher wird und zugleich die Bebauung in die Tiefe anzeigt. Dieser Drehpunkt wird so entwickelt, dass er eine singuläre Erscheinung bleibt. Die städtebaulichen Anschlussstellen entlang der Holeestrasse vermitteln zur ortsüblichen Höhe der Bebauung.

## 4.2 Aussenraum

Durch die Konzentration des Bauvolumens entlang der Strasse kann auf der Südseite, zum Dorenbach hin, wie bisher, wieder ein grosser Garten angelegt werden. Die Aussenräume stehen in engem Bezug zu den Innenräumen, vermittelt durch die Lauben, die gedeckten Sitzplätze und die Orangerie. Insbesondere die Orangerie bietet die Gelegenheit, den Garten ganzjährig in das Leben des Generationenhauses einzubinden. Die ungeheizte Orangerie ermöglicht es, die unterschiedlichen Jahreszeiten im Gebäude, in Verbindung mit dem Garten erleben zu können.



Abb. 5: Erdgeschoss mit Aussenraum. Quelle: Ackermann Architekt BSA SIA AG, 2015

Die Gartenanlage ist als zusammenhängender Aussenraum konzipiert. Die einzelnen Bereiche und Zonen für die unterschiedlichen Nutzergruppen werden durch eine leicht bewegte Topographie und verbindende Gartenwege ausgezeichnet.

Pflanzliche Massnahmen helfen, unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen Atmosphären entstehen zu lassen. Wo immer möglich, werden die bestehenden Bäume geschützt und in die neue Gartenanlage miteinbezogen. Im südwestlichen Teil der Parzelle besteht die Absicht, einen Ge-

müse- und Kräutergarten mit direktem Bezug zur Küche zu erstellen. Bei der Aussenraumgestaltung werden auch naturnahe Materialien und einheimische Pflanzen verwendet, besonders im Gewässerraum Dorenbach.

### 4.3 Baumschutz

Heute wachsen auf dem Areal insgesamt 29 zum Teil grosse Bäume, vor allem entlang des Dorenbachs. 23 Bäume haben – in einem Meter Höhe gemessen – einen Stammumfang von mehr als 90 cm und sind gemäss § 4 Baumschutzgesetz geschützt. Die anderen sechs Bäume sind nicht geschützt, da sie einen kleineren Stammumfang aufweisen (vgl. Baumbestandsplan).

Eine Erhaltung des gesamten Baumbestands hätte zur Folge, dass eine sinnvolle Anordnung des geplanten Neubaus nur schwer zu realisieren wäre. Einzelne Bäume bzw. Baumgruppen wurden jedoch als erhaltenswert eingestuft, besonders die Bäume entlang des Dorenbachs (Bäume Nr. 3-8, Nr. 12 und Baum Nr. 14 und Nr. 18 vgl. Baumbestandsplan). Es besteht in jedem Fall ein grosses Interesse, zugunsten der Qualität des Gartens möglichst viele der wertvollen Bäume zu erhalten. Die Weiterbearbeitung der Wettbewerbsideen zu einem Gartenprojekt wird zeigen, welche Bäume erhalten werden können.

Beim Erhalt bestehender Bäume ist darauf zu achten, dass der von einer Überbauung freizuhalrende Perimeter mindestens dem auf dem Baumbestandsplan eingezeichneten Kronendurchmesser plus zwei zusätzlichen Metern entspricht. Genauere Abklärungen über den Wurzelbereich werden im Rahmen der weiteren Projektierung vorgenommen.

Generell sind für geschützte Bäume, die gefällt werden müssen, Ersatzpflanzungen auf nicht unterkellertem Areal vorzusehen. Es sind Standorte auszuwählen, auf welchen sich wiederum Bäume mit gleichwertiger Qualität entwickeln können. Aufgrund der grösseren Ausnutzung der Parzelle und der dadurch verkleinerten Frei- bzw. Grünflächen sowie unter Berücksichtigung des aufgrund der Nutzung (Alters- und Pflegeheim) besonders wichtigen Aspekts der Wohnhygiene (Besonnung des Gebäudes) wird ein 1:1- Ersatz der Bäume nicht möglich sein.

### 4.4 Gewässerraum Dorenbach

Eine Sanierung des Gewässerraumes Dorenbach ist von Seiten der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft geplant. Hierbei ist eine koordinierte Planung zwischen den Verantwortlichen mit den richtigen Übergängen vom Gewässerraum Dorenbach zum Aussenraum des Generationenhauses Neubad notwendig. Es besteht der Anspruch an eine beidseitig abgestimmte hochwertige Aussenraumgestaltung. Die Gefährdung des Gewässerraums Dorenbach wird gemäss Gefahrenkarte Hochwasser als „mittel“ eingestuft.

Der definitive Raumbedarf für Gewässer wird gemäss Eidgenössischem Gewässerschutzgesetz (GSchG, Art. 36) vom Kanton Basel-Stadt bis zum 31. Dezember 2018 definitiv festgelegt. Im vorliegenden Perimeter des Bebauungsplans Generationenhaus Neubad wird der definitive Gewässerraum voraussichtlich vor allem dem Hochwasserschutz dienen. Das entsprechende Hochwasserschutzprojekt liegt zurzeit als Vorprojekt vor, an welchem sich der definitive Gewässerraum orientieren wird.

Der Perimeter des Bebauungsplans Generationenhaus liegt im dicht überbauten Gebiet. Unabhängig von provisorischem oder definitivem Gewässerraum bedeutet das, dass die Behörden die Erstellung zonenkonformer Anlagen bewilligen können, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bereits nach geltender Zonenordnung der Bauzone 4 sind auf dem Grundstück Bauten am Dorenbach zulässig und auch sonst entlang dem Dorenbach auf den benachbarten Grundstücken weit verbreitet.

Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche den provisorischen Gewässerraum definieren. Im vorliegenden Perimeter des Bebauungsplans beträgt der provisorische Gewässerraum einseitig ab Gewässerachse 9.5 m bzw. 6 m ab Parzellengrenze. Die auf den betroffenen Parzellen heute bestehenden Gebäude befinden sich zum Teil im provisorischen Gewässerraum. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude werden jedoch deutlich weniger in den provisorischen Gewässerraum reichen. Den definitiven Gewässerraum werden sie voraussichtlich gar nicht tangieren. Dem Hochwasserschutz wird mit anderen Worten vorliegend anlässlich des Erlasses des Bebauungsplans und der Projektierung der Neubauten besondere Beachtung geschenkt. Diese Umstände werden auch bei der definitiven Festlegung des Gewässerraums nicht ausser Acht gelassen, so dass dem Bebauungsplan für das konkrete Bauprojekt eines Generationenhauses keine unüberwindbaren rechtlichen Hindernisse im Wege stehen.

Das bedeutet, dass die durch den Bebauungsplan angestrebte Bebauung der Parzelle eine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation darstellt und diese nicht in den vorgesehenen definitiven Gewässerraum hineinragen wird. Zwischen dem gemäss aktuellem Stand der Planung vorgesehenen definitiven Gewässerraum und dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folglich keine Konflikte vor.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde festgehalten, dass im Perimeter der minimale, definitive Gewässerraum ab Gewässerachse 6 m betragen könnte, wobei 3 m ab Parzellengrenze im Gewässerraum zu liegen kommen. Das vorliegende Projekt entspricht diesen Rahmenbedingungen.

## 4.5 Nutzung

Die Disposition der Nutzungen verfolgt zwei Ziele: Differenz und Beziehung. Die einzelnen Nutzungsgebiete sollen spezifische Qualitäten aufweisen, die mit den Lebensumständen der Bewohner/-innen und der Art der Begleitung zu tun haben. Die Pflegeabteilungen sind darauf angelegt, dass die Bewohner/-innen den Tagesablauf rund um die Uhr erleben können. Die Räume sind nach allen Seiten orientiert und offen. Die Kindertagesstätten und der Mittagstisch hingegen werden nur am Tag genutzt. Dort wird ein übersichtlicher, gefasster und kleinteiliger Rahmen angeboten.

Die Differenzierung der Bereiche erlaubt es, sie in eine anregende Beziehung zueinander zu setzen. So sind die Kindertagesstätten auf vier Geschossen mit den Pflegeabteilungen intensiv, innen und aussen miteinander verbunden, um das Leben zwischen den Generationen zu fördern. Diese Verbindung ist so ausgebildet, dass eine zeitliche Trennung keine Lücke hinterlässt. Starke verbindende Elemente sind die Erschliessung, der Aussenraum und die umlaufende Laube mit der Orangerie.

Die Wohnungen befinden sich in den oberen Geschossen. Sie sind dadurch etwas privater und verfügen über eigene Adressen an der Holeestrasse. Alle Wohnungen öffnen sich auf einen grossen Aussenbereich auf der nach Süden orientierten Laube. Die Bewohnerinnen und Bewohner können jederzeit am Leben des Generationenhauses teilhaben.

Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind nur untergeordnet und im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Wohnen für Senioren- und Alterswohnen mit entsprechender Pflegeeinrichtung sowie einer Kindertagesstätte zulässig. Die angebotenen Dienstleistungen wie Restaurant, Coiffeur und Wellnessbereich stehen den Bewohnern/-innen und dem Quartier zur Verfügung.



Abb. 6: Orangerie. Quelle: Ackermann Architekt BSA SIA AG, 2015

## 4.6 Erschliessung

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wie auch den Individualverkehr erfolgt über die Holeestrasse. Neben dem Haupteingang und zwei weiteren Zugängen befindet sich hier auch die Einfahrt in die Tiefgarage. Entgegen dem Anliegen der Gemeinde Binningen ist keine öffentliche Erschliessung zur Holeestrasse über den Gewässerraum Dorenbach möglich, da eine solche Verbindung über das Innere des Gebäudes führen würde. Eine Verbesserung der übergeordneten Wegbeziehung, müsste in einem grösseren Betrachtungsperimeter auf Stufe Richtplanung untersucht werden.

Über den Haupteingang betritt man direkt das eigentliche Herz der Anlage, den sog. „Dorfplatz“: der Empfang, die Haupttreppen- und Liftanlage, Restaurant und Cafeteria, Mehrzweckraum und Orangerie sind von hieraus zu erkennen. Die Wohnungen, der Mittagstisch und das Katharinenwerk sind über die Orangerie intern verbunden.

### Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt im Westen, von der Holeestrasse. Im Inneren verfügt die Anlieferung über grosse Umschlagsräume. Die ebenerdige Verbindung zu den Lagerräumen der Küche sowie der Zugang zum Warenlift, der alle Geschosse erschliesst, sind gewährleistet.

### Oberirdische Parkplätze

Es werden keine oberirdischen Parkplätze für den Individualverkehr angeboten.

### Tiefgarage

Die Einfahrt in die Tiefgarage bleibt am bisherigen Ort bestehen, da über diese auch die Parkplätze der Nachbarparzelle erschlossen werden. Insgesamt werden zukünftig maximal 45 Parkplätze für das Personal und die Bewohner/-innen angeboten. Die Tiefgarage ist nicht öffentlich zugänglich und bietet keine Besucherparkplätze an.

### Veloabstellplätze

Zukünftig werden gesamthaft ca. 80 Veloabstellplätze angeboten, die sich grösstenteils in der nicht frei zugänglichen Tiefgarage befinden. Kurzzeitparkplätze werden im Vorgartenbereich angeboten. Die Anzahl der vorgesehenen Veloabstellplätze richtet sich nach den im Kanton Basel-Stadt gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

## 4.7 Etappierung

Für den durchgehenden Betrieb des Generationenhauses ist die Etappierung des Bauablaufs zentral. Mit nur zwei Etappen kann die Bauzeit reduziert werden, was sich auf den Betrieb und die Baukosten positiv auswirkt. Auf Provisorien kann verzichtet werden.

### Etappe 1

Nach dem Abbruch des Katharinenwerk-Gebäudes kann im Westen der Parzelle ein Grossteil des Bauvolumens mit den zentralen Nutzungen realisiert werden. Darin enthalten sind sechs Pflegeabteilungen, die Kindertagesstätte, das Restaurant und alle für den Betrieb notwendigen Infrastrukturen (Anlieferung, Küche, Lager und Haustechnik). Der Nutzgarten und der Bereich vor dem Sitzplatz des Restaurants kann ebenfalls erstellt werden.

### Etappe 2

In einem nächsten Schritt wird das heutige Hauptgebäude abgebrochen, der Gartenflügel bleibt noch stehen und nimmt vorübergehend den Mittagstisch und die Verwaltung auf. Nach der Erstellung und dem Bezug des neuen Wohntraktes wird auch der Gartenflügel rückgebaut und der grosse Garten angelegt. Die bestehende Einfahrt in die Tiefgarage bleibt durchgängig funktions-tüchtig.

## 4.8 Nachhaltigkeit

Das Generationenhaus Neubad ist in gesamtheitlichem Sinne nachhaltig:

- Es ist ökologisch nachhaltig, weil die klare Primärstruktur Nutzungsanpassungen im Lebenszyklus des Generationenhauses, welches sich als lernende Institution versteht, ermöglicht und die Energie für die Erstellung deshalb langfristig amortisiert werden kann. Ein angemessener Wärmeschutz und Energieeffizienz senken zudem den Energiebedarf des Gebäudes im Betrieb.
- Es ist ökonomisch nachhaltig, weil die Betriebsabläufe übersichtlich und logisch sind. Der disziplinierte Umgang mit der Struktur, der Haustechnik und den Ausbauten der verschiedenen Nutzungen im Haus senkt zudem die Erstellungskosten.
- Es ist ökologisch nachhaltig, da durch die gute Vernetzung des Generationenhauses und vor allem der KiTa im Quartier die Erschliessung zu Fuss und durch den Veloverkehr gewährleistet ist.
- Es ist ökologisch nachhaltig, da die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr die Nutzung dessen durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeabteilungen, des Personals als auch der Besucherinnen, Besucher und (Restaurant-) Gäste fördert.
- Es ist sozial nachhaltig, weil das Generationenhaus das Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Alters- und Lebenslagen, Religionen und Weltanschauungen ermöglicht und gezielt fördert. Mit seinen Nutzungen, die direkt in Bezug zum Quartier und der Umgebung stehen, integriert sich das Haus nicht nur städtebaulich und räumlich sorgfältig in den Bestand, sondern auch auf der Nutzungsebene. Zudem bietet es den unterschiedlichen Nutzern/-innen des Hauses eine angemessene, angenehme Umgebung für das Wohnen, Arbeiten und Leben in einer generationenübergreifenden Gemeinschaft.

## 5. Nutzungsplanerische Massnahmen

Die Parzellen des Generationenhauses Neubad sind der Zone 4 zugeordnet. Eine Zonenänderung ist rechtlich nicht erforderlich. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich trotz des vordergründigen öffentlichen Interesses von Wohnformen für Senioren- und Alterswohnen mit entsprechender Pflegeeinrichtung und untergeordneten Dienstleistungen um eine Mischnutzung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird sowie eine dichtere Überbauung innerhalb der Parzellen zulässt.

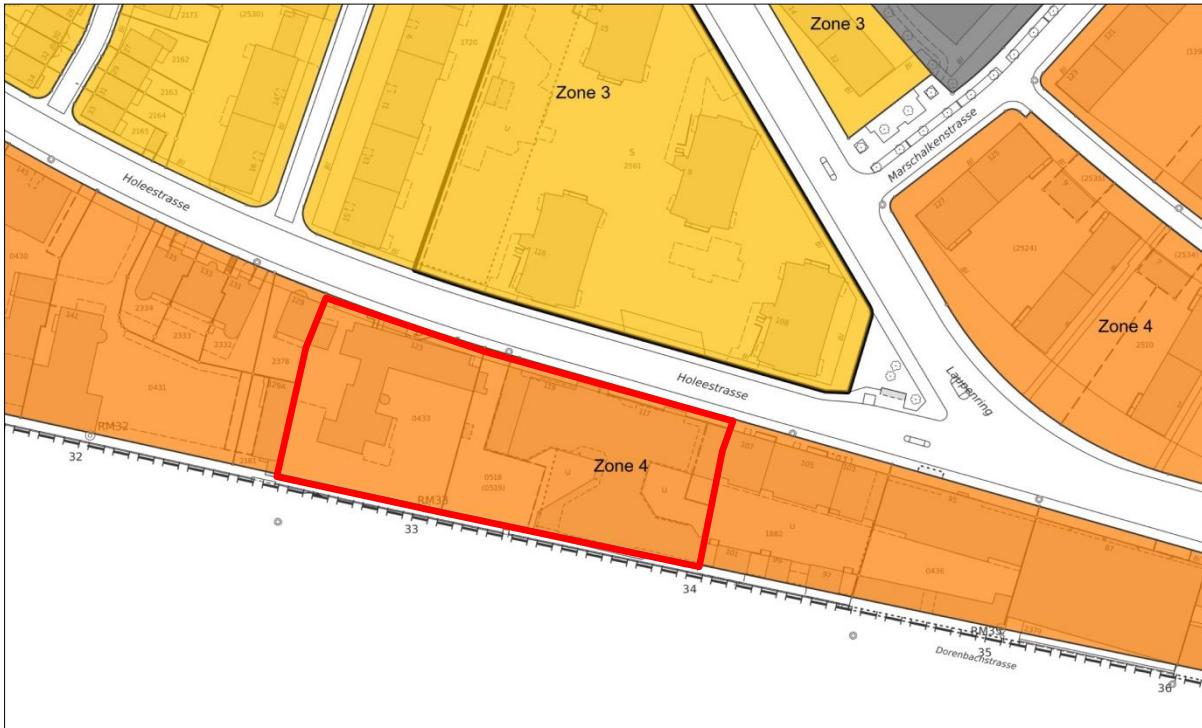


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan (kein Massstab, Plan genordet)

### 5.1 Bebauungsplan

Das vorgesehene Raumprogramm lässt sich nicht in zonenkonformer Regelbauweise erstellen, wodurch die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig wird. „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 Vorschlag von Ackermann Architekt BSA SIA AG in einen Bebauungsplan überführt, der die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten sichert und die notwendigen Rahmenbedingungen festsetzt.



Abb. 8: Bebauungsplan. Plan Nr. 13'934 (Ohne Massstab, Plan genordet)

Das Bebauungskonzept sieht einen rückenbildenden langen Bau entlang der Holeestrasse und die Platzierung eines baulichen Schwerpunktes am Westende des Grundstückes vor. Dadurch wird ein zusammenhängender grosszügiger Aussenraum gegen Süden aufgespannt. Im Bebauungsplan sollen insbesondere die Lage, Höhe und Bruttogeschoßfläche der Gebäudeteile festgehalten sowie die Dimension und Gestaltung des Aussenraumes geregelt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

- a. **In den Baufeldern A - D dürfen Gebäude teile mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen und einer maximalen Gesamt-Bruttogeschoßfläche (BGF) von 14'700 m<sup>2</sup> erstellt werden:**

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

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

**Technische Anlagen sind auf dem Dach mit einer untergeordneten Erscheinung anzurufen.**

Die im Plan dargestellten Baufelder basieren auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbes von Ackermann Architekt BSA SIA AG. Die Bruttogeschoßfläche (BGF) wird pro Baufeld definiert. Da die Aussenräume in engem Bezug zu den Innenräumen stehen, vermittelt durch sogenannte Lauben, gedeckten Sitzplätzen und der Orangerie sind diese zwingend innerhalb der Baufelder als eine Art Balkonschicht zu integrieren. Die maximal mögliche BGF beinhaltet diese Flächen. Sie werden vollflächig zur BGF dazugezählt. Die Wandhöhe wird auf Basis des städtebaulichen Konzepts festgelegt.

Der Gebäudeabstand zur Kantongrenze gemäss § 46 Bau- und Planungsgesetz von mindestens 2 m wird eingehalten.

- 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.**

Für das neue Gebäude sind sowohl Wohnen als auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Hauptnutzung ist Wohnen und soll primär dem Senioren- und Alterswohnen mit der entsprechenden Pflegeeinrichtung dienen. Die Integration einer Kindertagesstätte in die Pflegeabteilungen ist auf allen Geschossen möglich. Die Büro- und Dienstleistungen sind untergeordnet und nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung zulässig. Die Dienstleistungsangebote sind öffentlich zugänglich. Die Nutzungsaufteilung entspricht dem gültigen Wohnanteilplan von zwei Geschossen mit Arbeitsfläche.

- c. **Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Vordächer.**

Die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Bauteile wie Balkone, Vordächer usw. überschritten werden. Die Balkone sind innerhalb der Baufelder vorzusehen und wegen der Lärmbelastung entlang der Holeestrasse hofseitig anzurufen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Vordächer. Sie werden nicht zur BGF dazugezählt.

- d. **Gegenüber der Holeestrasse ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Gegenüber der westlichen Nachbarbebauung ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten.**

Das Projekt sieht entlang der Holeestrasse einen viergeschossigen Riegelbau vor, der durch einen siebengeschossigen Gebäudekörper im Baufeld A als Drehpunkt unterbrochen wird. Die Setzung dieses Schwerpunkts ermöglicht einen grosszügigen Außenraum im Süden. Diese Erhöhung reagiert städtebaulich auf die gegenüberliegende Bebauungsstruktur mit vereinzelten sechsgeschossigen Gebäuden innerhalb einer Grünanlage. Ein Lichteinfallswinkel von 60° entlang der Holeestrasse ermöglicht diese städtebauliche Disposition.

- 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.**

Das Generationenhaus ermöglicht das Zusammenleben von verschiedenen Menschen in unterschiedlichen Alters- und Lebenslagen. Um diesen unterschiedlichen Nutzern/-innen eine angemessene und angenehme Umgebung für das Wohnen, Arbeiten und Leben in einer generationenübergreifenden Gemeinschaft zu bieten, bedarf es einer grösseren überbauten Nutzfläche. Die Freifläche darf auf 40% herabgesetzt werden, sofern eine attraktive zusammenhängende Grünfläche geschaffen wird, die trotz reduzierter Fläche eine erhöhte Qualität aufweist und den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen entspricht. Der Grünanteil darf wegen den spezifischen Nutzungsbedürfnissen u.a. wegen einer zwingend hindernisfreien Gestaltung auf 50% reduziert werden. Der Außenraum ist hochwertig und abgestimmt auf die verschiedenen Bedürfnisse und auf die Sanierung des Gewässerraumes Dorenbach zu gestalten.

**f. Im Hofbereich sind Kleinbauten von maximal 35 m<sup>2</sup> zulässig.**

Innerhalb der Freifläche – aber nicht zulasten des Grünanteils – dürfen Kleinbauten wie ein Pavillon oder Geräteschuppen, die den Nutzungsbedürfnissen dienen, erstellt werden.

**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.**

Der lineare Charakter des Gebäudes soll durch die Integration des Vorgartenbereiches in den Strassenraum mit einer einheitlichen und anspruchsvollen Gestaltung unterstrichen werden. Aufgrund der verschiedenen Nutzungsbedürfnisse dieses öffentlichen Gebäudes wie Zufahrt Tiefgarage, Altersheimvorfahrt und Veloabstellplätze ist ein begrünter Vorgarten nicht sinnvoll.

**h. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Untergeschoss. Der Zugang zur Tiefgarage hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen.**

Oberirdisch sind keine Parkplätze für den Individualverkehr zulässig. In der neuen Tiefgarage sind zukünftig 45 Parkplätze für den Individualverkehr und weitere Veloabstellplätze vorgesehen.

**i. 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.

## **5.2 Lärmempfindlichkeitsstufenplan**

Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III zugeordnet. Der bestehende Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird nicht geändert.

Aktuell besteht an der gesamten geplanten Fassadenfläche seitens Holeestrasse eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der geltenden Empfindlichkeitsstufe III. Emissionsbegrenzende Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung des Bundes müssen vorgesehen werden.

## **5.3 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge**

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

## 6. Auflage- und Einspracheverfahren

### 6.1 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage hat vom Montag, 24. Oktober 2016 bis am Dienstag, 22. November 2016 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Frist zur Auflage sind die folgenden 2 Schreiben eingereicht worden:

1. Herr Dr. Andreas Noll Advokat namens und im Auftrag von **Frau Myriam Wissler**, Falknerstr. 3, 4001  
Mit Schreiben vom 21. November 2016
2. Herren Nigel Volkart und Christian Müller namens der **AXA Leben AG**, Affolternstr. 42, 8050 Zürich  
Mit Schreiben vom 22. November 2016

### 6.2 Legitimationsprüfung

Die Legitimationsprüfung hat ergeben, dass die Einsprechenden vorliegend auf Grund ihrer Nachbarschaft zum Gegenstand der Nutzungsplanung zur Einsprache legitimiert sind.

### 6.3 Materielle Behandlung der Einsprachen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Generationenhaus geschaffen werden, in dem das Zusammenleben von Menschen verschiedener Generationen, Religionen und Weltanschauungen gefördert wird und den entsprechenden aktuellen Raumbedürfnissen entspricht.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen soweit darauf eingetreten werden kann.

### 6.4 Themen der Einsprachen

#### 6.4.1 Derogierung der baulichen Grundordnung

Betrifft Schreiben 1 + 2

*Vorliegender Bebauungsplan stellt ein klassischer Sondernutzungsplan dar, welcher in einem (subjektiv) beschränkten Perimeter einem Grundeigentümer für seine speziellen Bedürfnisse (Ausbau Generationenhaus) stark entgegen kommt und die bauliche Grundordnung in diesem beschränkten Perimeter massiv derogierte. Die Ausmasse auf Baufeld A stellen eine übermassige Beeinträchtigung der benachbarten Parzelle dar.*

Im Kanton Basel-Stadt bzw. im kantonalen Bau- und Planungsgesetz gibt es keine Vorgaben, in welchem Mass mit einem Bebauungsplan von der Grundordnung abgewichen werden kann. Einziges Kriterium ist, dass mit einem Bebauungsplan in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleistet werden als durch die Grundordnung. Namentlich dürfen Bebauungspläne die Lage, die Höhe, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen festlegen. Somit sind u.a. die Festsetzung einer Freifläche von 40 % und die grössere Bauhöhe insofern möglich, als beides an eine hochwertige Gestaltung zu Gunsten einer besseren Bebauung geknüpft ist.

Vorliegend ist beispielsweise dieser Freiflächenanteil inhaltlich an die konkrete Auflage geknüpft, dass diese Fläche die Voraussetzung für eine attraktive, zusammenhängend ausgestaltete Grün-

fläche darstellt, welche auch zu Gunsten der Bedürfnisse der ganz unterschiedlichen Nutzergruppen eine erhöhte Qualität aufweist und dennoch die Sanierung des Gewässerraums Dorenbach miteinschliesst. Unter anderem kann damit zusammen mit einer hohen städtebaulichen Qualität dieser Bebauung für diesen Ort die gesetzliche Anforderung einer „besseren Bebauung“, als es die Grundordnung vorsieht, gewährleistet werden. Jedenfalls kann daraus keine „massive Derogation“ der baulichen Grundordnung oder „übermässige Beeinträchtigung“ benachbarter Parzellen hergeleitet werden; vielmehr beinhaltet bereits die baurechtliche Grundordnung entsprechend der Parzellenform und zu Gunsten von Mindestbautiefen im Blockrandbereich keine fixe Freiflächenziffer von 50 %.

Im Unterschied zu den Beschlusskompetenzen in anderen Kantonen werden Bebauungspläne im Kanton Basel-Stadt für das Gebiet der Stadt Basel mangels kommunaler Ebene von kantonalen Gremien (Grosser Rat oder Regierungsrat) beschlossen und unterstehen dem kantonalen Referendum. Damit stehen Bebauungspläne auf gleicher Ebene wie das kantonale Bau- und Planungsgesetz und können entsprechend den Vorgaben von § 101 Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt (BPG) auch von den darin enthaltenen allgemeineren Regelungen abweichen. Bebauungspläne können sowohl allgemeine Rahmenbedingungen vorgeben, auf dessen Basis später konkrete Bauprojekte meist im Rahmen von Varianzverfahren erarbeitet werden oder sie basieren auf Einzelprojekten, die vorgängig in einem Varianzverfahren als Siegerprojekte hervorgegangen sind.

#### 6.4.2 Nichtregelung relevanter Grössen

Betrifft Schreiben 1

*Nicht geregelt werden im Bebauungsplan relevante Grössen wie die Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage, die aktuelle Einteilung gemäss Wohnanteilplan (max. 2 Stockwerke für eine Nichtwohnung), die Definition des Raumbedarfs nach GSchG und die zu errichtende BGF zwecks Wohnnutzung (bzw. die Anzahl und Dimensionierung der Wohneinheiten).*

Festsetzungen innerhalb von Bebauungsplänen beschränken sich auf Abweichungen vom kantonalen Bau- und Planungsgesetz. Allgemeine Vorschriften resp. andere Gesetzesregelungen sind weiterhin zu beachten.

Auf die von der Einsprecherin bemängelten fehlenden Grössenangaben wird in folgenden Kapiteln eingegangen:

Im Kapitel 4.6 Erschliessung als auch in den Vorschriften zum Bebauungsplan (Kapitel 5.1) unter Art. h wird festgehalten, dass maximal 45 Parkplätze in der Tiefgarage (vgl. auch 6.4.3) möglich sind. Da in der Festsetzung keine konkrete Zahl genannt wird, gelten die Vorschriften gemäss Parkplatzverordnung (PPV) des Kantons Basel-Stadt und des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrs fachleute (VSS). Im Rahmen der Baubewilligung ist eine entsprechende Berechnung nachzuweisen.

Der Wohnanteilplan sieht im Bereich des Planungsperimeters zwei Geschosse Arbeitsfläche vor. In Art. b wird festgesetzt, dass als Hauptnutzungen Wohnen für Senioren- und Alterswohnen mit entsprechender Pflegeeinrichtung sowie einer Kindertagesstätte zulässig sind. Büro- und Dienstleistungen sind nur untergeordnet und im Zusammenhang mit den Hauptnutzungen zulässig. Wie im Erläuterungstext beschrieben, entspricht diese Nutzungsaufteilung dem gültigen Wohnanteilplan, so dass dieser nicht geändert werden muss.

Im Rahmen der Leitbilderarbeitung des Generationenhauses sowie einer darauf folgenden Machbarkeitsstudie und des Wettbewerbsprogramms wurde der zukünftig notwendige Raumbedarf definiert. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser im Kapitel 5.1 Art. a (Festsetzung der maximalen Gesamt-Bruttogeschossfläche) und Art. b (Nutzungsvorgaben) wiedergespiegelt. Der

Bebauungsplan sieht eine maximale Gesamt-Bruttogeschoßfläche mit der oben erläuterten Nutzungsauftteilung vor. Genauere Details zu den Wohneinheiten werden in der Projektierungsphase ausgearbeitet und können entsprechend sich ändernder Bedürfnisse variieren.

#### **6.4.3 Aushöhlung der baurechtlichen Grundordnung durch Ausklammern bundesrechtlicher Vorschriften**

Betrifft Schreiben 1

*Gemäss Literatur (u.a. Praxiskommentar RPG/Nutzungsplanung, Jeanneret/Moor, zu Art. 14, N.30, 2016) und Rechtsprechung (BGE 1C\_800/2013, Le Locle; div. Male zustimmend kommentiert) kann zwar ein Bebauungsplan in „einem gewissen Rahmen von der Bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen. Dies ist auch Zweck eines Sondernutzungsplans. Allerdings darf er sich „nicht grundlegend von den darin enthaltenen Grundsätzen entfernen und die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften aushöhlen.“*

Der von den Einsprechenden vorgebrachte Fall (Le Locle) bezieht sich auf die Gesetzgebung des Kantons Neuenburg und die dort herrschenden Verhältnisse und Vorgaben. In vielen Kantonen machen die kantonalen Planungsgesetzgebungen konkrete Vorschriften, inwieweit Gemeinden mit Sondernutzungsplänen von der Rahmennutzungsplanung abweichen dürfen. Sollen diese Einschränkungen umgangen werden, so benötigt es einen Entscheid durch den kantonalen Gesetzgeber. In Basel-Stadt entscheidet immer der kantonale Gesetzgeber über die Art und das Mass der Abweichung von der Rahmennutzungsplanung. Aus diesem Grund sind die Fälle nicht vergleichbar.

Ergänzend zu den vorherigen, unter 6.4.2 beschriebenen Aspekten kann auf folgende Punkte detaillierter eingegangen werden:

Die heutige Lärmsituation wird bezüglich des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch den Neubau nicht verschlechtert. In der heutigen Tiefgarage sind 38 Parkplätze vorhanden, die teils von der Nachbarbebauung genutzt werden. Zukünftig sind maximal 45 Parkplätze vorgesehen. Dieses Angebot liegt weit unter der möglichen Anzahl gemäss den Vorschriften der PPV und VSS. Oberirdisch werden keine Parkplätze zur Verfügung gestellt. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV) ist gegeben, so dass insbesondere bei Nutzung des Mehrzweckraumes nicht mit einer Erhöhung des Lärmaufkommens zu rechnen ist. Die Baureife nach BPG § 2 ist gegeben.

Die heutige Lärmsituation wird bezüglich der zukünftigen Nutzung nicht verschlechtert, da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Die Hauptnutzung ist weiterhin Wohnen für Senioren und Alterswohnen mit entsprechender Pflegeeinrichtung sowie einer Kindertagesstätte. Büro- und Dienstleistungen sind untergeordnet und dürfen nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung erstellt werden. Auch die öffentlich zugänglichen Dienstleistungsangebote orientieren sich an der Hauptnutzung und richten sich primär an die Bewohner/-innen. Es ist kein Gewerbe oder Dienstleistungszentrum geplant. Weitere planerische Massnahmen oder Nutzungsausführungen sind auf der Ebene Bebauungsplan nicht notwendig. Die Baureife nach BPG § 2 ist somit gegeben und die Anforderungen nach Art. 47 RPV sind erfüllt.

Der Perimeter des Bebauungsplanes liegt im dicht bebauten Gebiet. Unabhängig von provisorischem oder definitivem Gewässerraum bedeutet das, dass die Behörden die Erstellung zonenkonformer Anlagen bewilligen können, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bereits nach geltender Zonenordnung der Bauzone 4 sind auf dem Grundstück Bauten am Dorenbach zulässig und auch sonst entlang dem Dorenbach auf den benachbarten Grundstücken weit verbreitet. Die angestrebte Bebauung stellt eine Verbesserung der heutigen Situation dar und tangiert den vorgesehenen definitiven Gewässerraum nicht.

#### 6.4.4 Gebäudehöhen

Betrifft Schreiben 1 und 2

*Die im Baufeld A vorgesehene Wandhöhe von 23.5 m mit sieben Geschossen ist für die Zone 4 unüblich hoch.*

Die von den Einsprecherinnen genannten maximal zulässigen Wandhöhen in anderen Zonen sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da Bebauungspläne von der Grundordnung (hier Zone 4) abweichen dürfen und somit die Lage, die Höhe, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen neu festlegen. Beispiel dafür ist die Überbauung Holeestrasse 108/116 der Einsprecherin des Schreibens 2, welche gestützt auf den Bebauungsplan Nr. 61 6-geschossige Gebäude in einer Zone 3 aufweist.

Die punktuelle Erhöhung des Gebäudes auf 23.5 m resp. 7 Geschossen im Bereich des Eingangs betont die zentrale Eingangssituation und öffentliche Nutzung. Beidseits der für die singuläre Situation entwickelten Gebäudeerhebung vermitteln ortsübliche Bauhöhen im Bebauungsplan sowie zonenmässige Anschlüsse zu Gunsten der Nachbarn entlang der Holeestrasse. Dem Gegenüber befindet sich ein stark bewachsener Freiraum, so dass Wohnnutzungen nicht direkt tangiert werden und somit von keinen Einschränkungen in der Lebensqualität der Bewohner/-innen auszugehen ist. Die mehrheitliche Gebäudehöhe des zukünftigen Generationenhauses beschränkt sich somit auf 14 m resp. 4 Geschossen, welches der heute gültigen Zone 4 entspricht. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf ein zonenmässig übliches Attikageschoss (zusätzliche 3 m) zwecks optimierter Einpassung in das bestehende bauliche Umfeld explizit verzichtet. Auch diese Gebäudehöhe orientiert sich damit an der direkt anschliessenden Nachbarschaft und führt ihre Gebäudehöhe rücksichtsvoll fort.

#### 6.4.5 60 ° Lichteinfallswinkel

Betrifft Schreiben 2

*Gegenüber der Liegenschaft wird lediglich ein Lichteinfallswinkel von 60° eingehalten.*

Ein Lichteinfallswinkel von 60° ist gemäss BPG möglich und üblich, um verdichtetes Bauen in innenstädtischen Lagen zu unterstützen. Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Lichteinfallswinkel von 60° auf einen Abschnitt ohne direkt gegenüberliegende Bebauung. Das bedeutet in Tat und Wahrheit, dass keine gegenüber liegende Fensterfläche von einem Lichteinfallswinkel betroffen ist, der mehr als 45° zur Horizontalen beträgt.

#### 6.4.6 Die 2-Stunden-Schatten-Regel wird verletzt

Betrifft Schreiben 2

*Aufgrund der Lage und Höhe des Baukörpers auf Baufeld A muss davon ausgegangen werden, dass die 2-Stunden-Schatten-Regel durch den aufgelegten Bebauungsplan verletzt wird.*

Wie die Einsprecherin richtig erwähnt, ist nach der Gerichtspraxis von Basel-Stadt bei Hochhäusern die Regelung zum 2-Stunden-Schatten einzuhalten. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich allerdings nicht um ein Hochhaus, da es lediglich eine maximale Wandhöhe von punktuell 23.5 m aufweist. Ein Gebäude gilt gemäss der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) erst ab 30 m als Hochhaus. Selbst nach der für Basel-Stadt seit der Zeit des Aufkommens von Hochhäusern geltenden Baugesetzgebung des 20. Jahrhunderts war, das Hochhaus klar definiert als diejenigen Gebäude und bauliche Einrichtungen, die mehr als zehn Geschosse aufweisen oder eine Höhe von wenigstens 28 m erreichen (§ 7a Abs. 2 Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 in der Fassung vom 10. Mai 1962), so dass die 2-Stunden-Schatten-Regelung hier nicht relevant ist.

#### 6.4.7 Verletzung der Planbeständigkeit

Betrifft Schreiben 1

*Das zonenkonforme Haus der Einsprecherin (Holeestrasse 129, Zone 4) ist aktuell in der gleichen Zone wie der Planungsperimeter eingeteilt (alles Zone 4). Diese Zonierung ist in der aktuellen Zonenplanrevision vor zwei Jahren bestätigt worden. Von daher besteht ohnehin eine Bestandesgarantie und vorliegende Aufzonung verletzt die Plangrundsätze von Art. 21 RPG.*

Die von der Einsprecherin kritisierte Verletzung der Planbeständigkeit ergibt sich implizit aus Art. 21 Abs. 2 RPG, wonach Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Das Bundesgericht leitet daraus im Umkehrschluss ab, dass Pläne nicht ohne Not leichtfertig geändert werden dürfen: Nutzungsplänen müssen im Dienste der Rechtssicherheit eine gewisse Beständigkeit zukommen. Dies soll hier nicht in Frage gestellt werden. Der Perimeter des Generationenhauses Neubad war nicht Gegenstand der Zonenplanrevision. Gegenstand des Basisratschlags aus dem Jahr 2012 waren nicht einzelne Arealentwicklungen im Bestand, sondern Massnahmen zu Stadtrandentwicklungen, Freiraumnutzungen und zum Ortsbildschutz. Die Nutzungsordnung der Bauzone 4 an diesem Ort geht damit auf die Zonenplanrevision von 1986 zurück. Auf Grund dieser langen Zeitdauer ist die Planbeständigkeit durch die vorliegende Nutzungsplanung nicht tangiert.

#### 6.4.8 Verletzung des Anspruchs auf Mitwirkung

Betrifft Schreiben 1

*Weder die Bauherrschaft noch die Planungsträger waren bereit, hier die Planung zu öffnen resp. haben nur den (subjektiven) Perimeter im Eigentum der nachbarlichen Bauherrschaft einbezogen. Ein Eingehen auf diese Forderung war seitens des Planungsamtes unmöglich, was wiederum eine Verletzung von Art. 4 RPG der Mitwirkung darstellt.*

Wie die Einsprecherin richtig festhält, stellt das eidgenössische Raumplanungsgesetz gewisse Forderungen zur Mitwirkung auf. Gemäss Art. 4 Abs. 1 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz zu unterrichten. Gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG haben die Behörden zudem dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Wie dies konkret zu geschehen hat, lässt das Bundesrecht offen.

Im Kanton Basel-Stadt sieht die Kantonsverfassung in § 55 vor, dass der Staat die Quartierbevölkerung in seine Meinungs- und Willensbildung einbezieht, sofern ihre Belange besonders betroffen sind. Die Einsprecherin hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, da beim vorliegenden Planungsverfahren keine Belange der Einsprecherin betroffen sind. Durch den Ausbau des Generationenhauses Neubad ist von keinen wesentlichen Veränderungen für das Quartier auszugehen, da es sich um die Weiterführung einer schon bestehenden Nutzung handelt und der Forderung der Innenentwicklung nachkommt und somit zu einer Verdichtung führt.

Die schriftliche Anfrage der Einsprecherin vom 30. Mai 2016 auf den nachträglichen Einbezug der privaten Nutzung ihrer Parzelle wurde verneint, da die Nutzung des Generationenhaus Neubad den unterschiedlichen räumlichen Bedürfnissen öffentlicher Nutzungen dient und die anschliessenden Nachbargebäude städtebaulich durch einen zonenkonformen Anschluss berücksichtigt werden. Ein direkter Anbau an die Nachbarbebauung ist im Blockrandbereich möglich, ohne dass diese Nachbarbebauung in den Bebauungsplan planerisch miteinbezogen werden muss.

## 6.5 Fazit zu den Einsprachen

Wie den obigen Ausführungen entnommen werden kann, sind die im Rahmen des Einspracheverfahrens erhobenen Einwände unbegründet. Wir beantragen Ihnen deshalb, die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## 7. 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 7, insbesondere aber Kapitel 6 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 6.1 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.

## 8. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

E. Ackermann

B. Schüpbach-Guggenbühl

Elisabeth Ackermann  
Präsidentin

Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

### Beilagen

- Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan
- Kopien der Einsprachen

## 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 1999<sup>1</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. .... vom ..... sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. .... vom ....., 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 Gebäude Teile mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen und einer maximalen Gesamt-Bruttogeschoßfläche (BGF) von 14'700 m<sup>2</sup> erstellt werden:

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

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

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

- 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.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

- f. Im Hofbereich sind Kleinbauten von maximal 35 m<sup>2</sup> 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.
- 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, so weit 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.

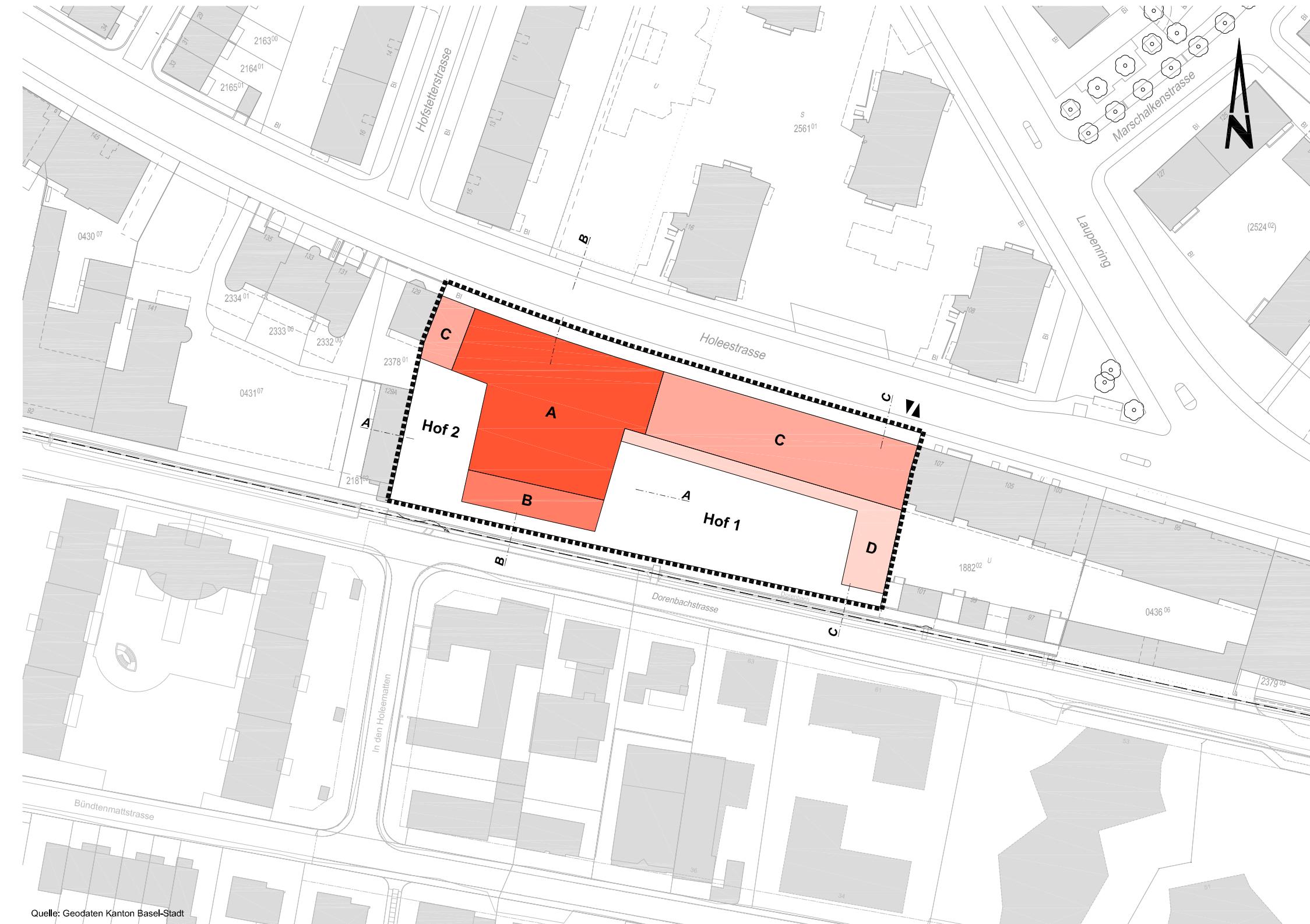
Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle 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 Rekusbegründung 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=00.0000>



0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

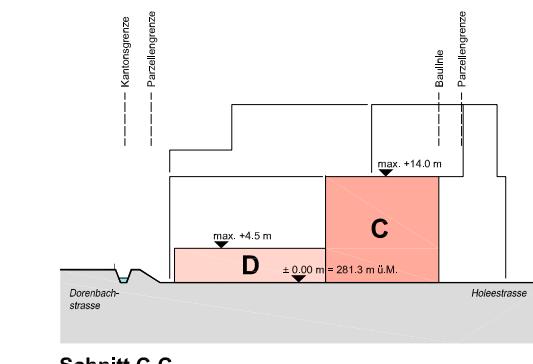
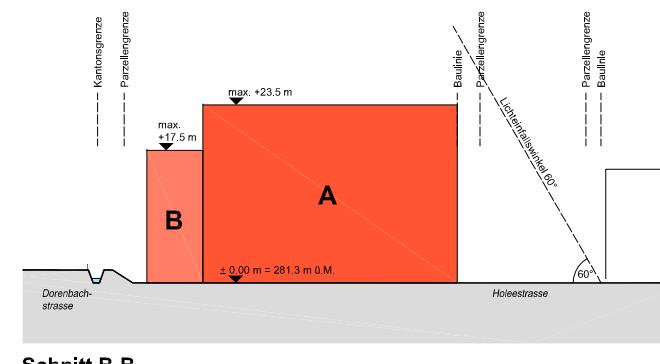
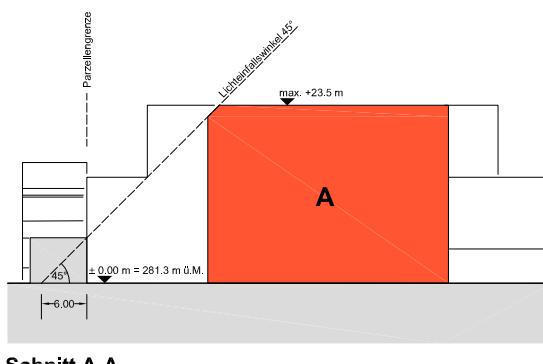
Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt  
▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

## Generationenhaus Neubad

### Bebauungsplan

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 02.06.2016 |
| Revision      | 13.07.2016 |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:1'000    |
| Projektleiter | ok         |
| Zeichner      | bö         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 13'934     |



Falknerstrasse 3  
4001 Basel

Tel: 061 260 92 00  
Fax: 061 260 92 01  
info@basleradvokaten.ch  
www.basleradvokaten.ch

Mitglieder  
des Schweizerischen  
Anwaltsverbandes (SAV)

Eingetragen  
im Anwaltsregister

| S & A |      | Archiv:       |     |     |      | KBM     |     |
|-------|------|---------------|-----|-----|------|---------|-----|
| H     | AL   | PRO           | PRO | PRU | GUU  | GUT     | WBH |
| BER   | BESP | 23. Nov. 2016 |     | KTS | ZIRK |         |     |
| ERL   |      |               |     |     |      | Termin: |     |
| P     | S    | A             | RE  | A   | OSV  | ST      | AD  |
| D     |      | AL            | BB  | BF  | INV  | AD      | MKK |

### EINSCHREIBEN

Planungamt  
Rittergasse 4  
4001 Basel

Basel, den 21. November 2016

### **Einsprache in Sachen Bebauungsplan Holeestrasse 117-123 in Basel**

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag von

**Frau Myriam Wissler**, 22 chemin des cibles, 1997 Haute-Nendaz

erhebe ich innert Frist gegen den publizierten Bebauungsplan **Einsprache**.

#### **Rechtsbegehren:**

1. Es sei der Bebauungsplan Holeestrasse 117-123 in Basel nicht zu erlassen resp. an die Planungsbehörden zurückzuweisen.
2. Eventualiter seien vor allem die Parzelle 2378 und weiter Parzelle 2181 im Rahmen der koordinierten Planung miteinzubeziehen.

René Brigger\*  
Advokat  
rb@basleradvokaten.ch  
PC 40-4443-4

Suzanne Davet  
Advokatin  
sd@basleradvokaten.ch  
PC 30-386543-1

Dr. Stefan Grundmann\*\*  
Advokat & Notar, LLM  
sg@basleradvokaten.ch  
PC 45-107658-9

Martin Lutz\*\*\*  
Advokat  
ml@basleradvokaten.ch  
PC 40-27612-8

Dr. Andreas Noll  
Advokat  
an@basleradvokaten.ch  
PC 60-697419-8

\* auch Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

\*\* auch Fachanwalt SAV Erbrecht

\*\*\* auch Fachanwalt SAV Haftpflicht- und Versicherungsrecht

## BEGRÜNDUNG

### I. Formelles

- Der unterzeichnete Advokat vertritt Frau Myriam Wissler als Einsprecherin rechtsgenüglich.

**Beweis:** - Anwaltsvollmacht vom 21.01.2016 in  
Kopie

Beilage 1

- Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Parzelle 2378 mit dem Wohnhaus Holeestrasse 129 in Basel. Dieses Wohnhaus grenzt direkt an den Planungsperimeter. Neu soll nun das alte und quartierprägende Mehrfamilienhaus der Einsprecherin gemäss hier angefochtenem Bebauungsplan mit einem gross dimensionierten Generationenhaus mit vollkommen anderem Erscheinungsbild und Architektursprache direkt angebaut werden. Das Haus der Einsprecherin aus den Quartiergründerzeiten wird diesem Generationenhaus seitlich angeklebt sein und tritt nur noch als historisches (niedliches) Relikt in Erscheinung („Hexenhäuschen“). Auch die seitliche Fassadenwand, die bis anhin nur mit ca. 3 Meter hohen Garagen angebaut ist, wird zugebaut. An dieser Seitenwand wird mittels Plakatwand ein Ertrag generiert. Zweifelsohne ist die Einsprecherin daher gemäss § 110 BPG zur Einsprache berechtigt, da sie von vorliegender Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat.

**Beweis:** - Grundbuchauszug

Beilage 2

- Augenschein  
- Bezug sämtlicher Planunterlagen

von Amtes wegen

- Vorliegende Einsprache erfolgt innert den 30 Tagen gemäss Planauflage.

**Beweis:** - Poststempel auf Zustellcouvert  
vorliegender Eingabe

### II. Materielles

- Vorliegender Planungsperimeter übersteigt die 4'000 m<sup>2</sup> Grundstückfläche (total offenbar 5111 m<sup>2</sup>) gemäss § 106 Abs. 1 lit. a BPG. Zuständig hiefür ist der Grosse Rat mit Referendumsfrist. Vorliegender Bebauungsplan stellt ein

klassischer Sondernutzungsplan dar, welcher in einem (subjektiv) beschränkten Perimeter einem Grundeigentümer für seine speziellen Bedürfnisse (Ausbau Generationenhaus) stark entgegen kommt und die **bauliche Grundordnung** in diesem beschränkten Perimeter **massiv derogiert**. Die erzielbare Bruttogeschoßfläche, die Höhe, Form und Gestaltung dieses neuen Generationenhauses lässt sich mit der aktuellen Zonenordnung jedenfalls nicht in Einklang bringen. Zum Teil ragt dieses Gebäude direkt an der Baulinie in der umgebenen Zone 4 um sieben Geschosse aus dem Boden, wobei das Erdgeschoss besonders hoch ausgestaltet ist. Die Wandhöhe im Perimeter A beträgt gemäss Ziffer 2. lit. a Entwurf Bebauungsplan stolze 23,5 Meter. Gemäss § 22 BPG wäre selbst in der Zone 5a nur eine Wandhöhe von 18 Meter zulässig. Auch die Freifläche gemäss Ziffer 2. lit. e des Entwurfs des Bebauungsplanes mit nur 40% unterschreitet klar die gesetzlichen Vorgaben mit 50%. Die Begrünung des Vorgartens wird ausdrücklich ausgeschlossen (dort lit. g.) und im Hofbereich sind Überbauungen von immerhin 35 m<sup>2</sup> Grundfläche (?) zulässig (dort lit. f.).

5. Nicht geregelt werden im Bebauungsplan relevanten Grössen wie die Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage, die aktuelle Einteilung gemäss Wohnanteilplan (max. 2 Stockwerke für eine Nichtwohnnutzung), die Definition des Raumbedarfs nach GSchG und die zu errichtende BGF zwecks Wohnnutzung (bzw. die Anzahl und Dimensionierung der WE).
6. Generell muss festgehalten werden, dass in Basel-Stadt eine solche Planung für eine (private) Bauherrschaft auf privatem Grund wie folgt abläuft: Es wird ein Wettbewerb ausgeschrieben mit relativ wenigen Rahmenbedingungen, welche offenbar primär die Bauherrschaft nach ihrem Bedarf definieren (vgl. Ziff. 2.3.2. Planungsbericht). Es werden eine grössere Anzahl arrivierter/bekannter Architekten eingeladen (in casu 8). Es wird unter Beteiligung div. Amtsstellen ein Siegerprojekt gekürt. Der dazu nötige Bebauungsplan orientiert sich dann am Siegerprojekt resp. setzt dieses Siegerprojekt planerisch um (muss dieses umsetzen). Damit wird die logische Hierarchie „zuerst Planung und dann Bauprojekt“ auf den Kopf gestellt. Die planerischen Ergebnisse gemäss hier angefochtenem Bebauungsplan sind entsprechend: Wesentliche Punkte werden nicht geregelt (vgl. oben Ziff. 5.) und der Bebauungsplan vollzieht im übrigen nur das Siegerprojekt und höhlt die zonenrechtliche Grundordnung einerseits aus (vgl. oben Ziff. 4.), andererseits müssen im Ergebnis individuelle Lösungen planerisch umgesetzt werden, welche die Interessen der unmittelbaren Nachbarschaft und des Quartiers nicht einbeziehen resp. gar negieren sowie koordinationsmässig auch Bundesvorschriften (vgl. USG, LSV, NHG und GSchG) aussen vor lassen (müssen). Diese falsche Hierarchie ist z.T. auch dem kantonalen BPG geschuldet, welches zuerst den Bau und erst später die Planung regelt (dies im Gegensatz zu allen anderen neueren Planungs- und Baugesetzen in der Schweiz). Die städtische Situation gibt hiefür keine Rechtfertigung.

7. Zusammengefasst stellt sich die Einsprecherin nicht gegen die Aktualisierung oder gar den Neubau des Generationenhauses resp. die Schaffung für Senioren- und Alterswohnungen mit entsprechender Pflegeeinrichtung sowie einer Kindertagesstätte, inklusive Büro und Dienstleistungen. Dieses neue, lange und massive Gebäude stellt jedoch einen grossen und unverhältnismässigen Eingriff in die Holeestrasse und das ganze Quartier dar und betrifft die Einsprecherin direkt. Das zonenkonforme Haus der Einsprecherin (Holeestrasse 129, Zone 4) ist aktuell in der gleichen Zone wie der Planungsperimeter eingeteilt (alles Zone 4). Diese Zonierung ist in der aktuellen Zonenplanrevision vor zwei Jahren bestätigt worden. Von daher besteht ohnehin eine Bestandesgarantie und vorliegende Aufzonung verletzt die Plangrundsätze von **Art. 21 RPG**. Das Haus der Einsprecherin wäre dann direkt angebaut an dieses neue Dienstleistungszentrum. Die **Baulücke** zur nächsten Hausgruppe an der Holeestrasse ist erst östlich vom Haus der Einsprecherin 129 zur Hausgruppe Holeestrasse 131 und 135 gegeben. Analoges gilt für das Hinterhaus Holeestrasse 129a, welches nicht im Eigentum der Einsprecherin ist. Klar ist, dass die beiden Häuser Holeestrasse 129 und allenfalls 129a daher bei einer Aufzonung resp. bei einem Bebauungsplan planerisch hätten **einbezogen** werden müssen. Dies ist nicht der Fall. Dies wurde rechtzeitig moniert (vgl. Anfrage Einsprecherin vom 30.5.2016 und Ablehnung Planungsamt 13.6.2016). Weder die Bauherrschaft noch die Planungsträger waren bereit, hier die Planung zu öffnen resp. haben nur den (subjektiven) Perimeter im Eigentum der nachbarlichen Bauherrschaft einbezogen (gemäss dem hier kritisierten Planungsvorgehen gemäss vorne Ziff. 6. war ein Eingehen auf diese Forderung seitens des Planungsamtes unmöglich, was wiederum eine Verletzung von Art. 4 RPG der Mitwirkung darstellt). Die beiden Parzellen Holeestrasse 129a und vor allem 129 der Einsprecherin wirken dann im Ergebnis als angehängtes/angeklebtes, kleines zonenkonformes „Häuschen“ mit vier Vollgeschossen im Gegensatz zum ca. doppelt so hohen siebengeschossigen primären Dienstleistungsgebäude.

**Beweis:** - Schreiben/Antrag Einsprecherin vom  
30.5.2016 und abschlägige Antwort  
Planungsamt vom 13.6.2016

Zur Edition offeriert

- Augenschein
- Bezug sämtlicher Planunterlagen

von Amtes wegen

8. Ein solches Vorgehen ist somit nicht nur **wenig koordiniert**, hierarchisch falsch aufgebaut, sondern auch planerisch und architektonisch im Ergebnis

**10.** Vorliegende Planung ist gemäss Hauptantrag Ziff. 1. ohnehin aufzuheben resp. zumindest zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Zumindest ist das Grundstück der Einsprecherin auch entsprechend aufzuzonen, so dass ein analoger und somit auch städtebaulich passender Anbau zum neuen Dienstleistungszentrum ermöglicht wird (Eventualantrag Ziff. 2.).

Ich danke Ihnen bestens im Voraus für Ihre wertvollen Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Andreas Noll, Advokat

im Doppel  
Beilagen 2 Stück erwähnt

sehr eingeschränkt und falsch. Die Planer und die nachbarliche Bauherrschaft haben nur das eigene Grundstück und die optimierte Aufzonung interessiert, ohne Einbezug der Nachbarn und des Quartiers. Eine solche Planung verletzt diverse Planungsgrundsätze nach RPG, PRV und materiellem Umweltrecht. Diese Planung ist unverhältnismässig und liegt nicht im öffentlichen Interesse.

9. Zusammenfassend kann auf die oben schon näher dargelegten Verstöße gemäss Art. 4 RPG (fehlende Mitwirkung, Nichtbehandeln von konkreten Begehren, Begehren wurde nicht einmal im Planungsbericht aufgenommen!), Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) sowie v.a. die Einrede des „Aushöhlens“ der baulichen Grundordnung (vgl. vorne Ziff. 4.). Gemäss Literatur (u.a. Praxiskommentar RPG/Nutzungsplanung, Jeanneret/Moor, zu Art. 14, N. 30, 2016) und Rechtsprechung (BGE 1C\_800/2013, Le Locle; div. Male zustimmend kommentiert) kann zwar eine Bebauungsplan in „einem gewissen Rahmen von der bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen“ (dies ist auch Zweck eines Sondernutzungsplans). Allerdings darf er sich „nicht grundlegend von den darin enthaltenen Grundsätzen entfernen und die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften **aushöhlen**“. Dies ist hier geschehen. Zumal bundesrechtliche Vorschriften nach GSchG (vgl. Planungsbericht Ziff. 3.4 Gewässerraum Dorenbach) und nach LSV (dort Ziff. 4.2) ganz ausgeklammert werden (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG /Zugang zu Flussufer ist somit verletzt). Andere Bereiche werden nicht geregelt (vgl. vorne Ziff. 5.). Die dort gerügten Punkte wären schon im Planungsstadium zu regeln. Ohne Kenntnis der Anzahl PP ist auch nicht klar, ab die IGW resp. vielmehr notwendig die Planungswerte nach LSV eingehalten werden. Dies wird hier bestritten und deckt sich gar mit den Ausführungen im Planungsbericht. Die Nachbarschaft ist in Zone 4 ohne Gewerbeanteil eingezont. Die Nachbarschaft und das Quartier haben (auch gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b + e RPG) Anspruch darauf, dass die lärmige Situation nach LSV, aber auch nach LRV sich nicht weiter verschlechtert. Diesbezüglich ist vorliegende Baute auch nach § 2 BPG nicht baureif. Analoges gilt planerisch für den WAP. Gemäss den (zwar wenig klaren) Ausführungen im Planungsbericht ist nicht davon auszugehen, dass nur 2 Stockwerke einer Nichtwohnnutzung zur Verfügung stehen. Hier wären planerische Massnahmen möglich resp. vorab klare Nutzungsausführungen nötig. Generell erfüllt vorliegender Planungsbericht nicht die Minima nach Art. 47 RPV. Die raumplanerischen und umweltrelevanten Folgen vorliegenden Neubaus mit AEH etc. sind nicht erhoben worden. Schon dieser erste Schritt fehlt. Damit ist auch der zweite nach RPG notwendige Schritt nicht richtig durchführbar (Abwägung der Interessen).



# VOLLMACHT

Die Klientschaft: Mariam Wissler

erteilt

DR. ANDREAS NOLL  
ADVOKAT

(Falknerstrasse 3, 4001 Basel; T: 061 / 260 92 00; F: 061 / 260 92 01)

hiermit Vollmacht mit Substitutionsrecht, sie

betreffend: Bebauungsplan Holzestr. 117-123 in Dard /  
Eugrafche etc.

aussergerichtlich und gerichtlich vor allen Behörden und Instanzen zu vertreten, Erklärungen abzugeben, Vergleiche abzuschliessen, Begehren einzureichen und zurückzu ziehen, Rechtsmittel jeglicher Art zu ergreifen, Leistungen zu erbringen und in Empfang zu nehmen, Betreibungen durchzuführen, Urteile vollstrecken zu lassen, Substitutionsvollmachten zu erteilen und überhaupt alle dem Bevollmächtigten angemessen erscheinende Handlungen vorzunehmen.

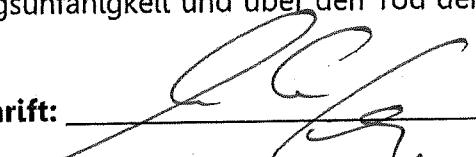
Mit der vorliegenden Vollmacht werden automatisch die Advokaten Martin Lutz, René Brigger, Stefan Grundmann und Suzanne Davet mit einer Substitutionsvollmacht aus gestattet.

Die Klientschaft entbindet ausdrücklich alle in Betracht fallenden Personen und Stellen, namentlich Ärzte, medizinische Hilfspersonen und Spitäler sowie Behörden und Banken von ihrer beruflichen oder amtlichen Schweigepflicht gegenüber dem Bevollmächtigten, und ermächtigt ihn, die mit der Mandatsausübung verbundenen Auskünfte zu erteilen.

Für den Fall, dass die Klientschaft von einer Rechtsschutzversicherung Deckung erhält, entbindet sie den Bevollmächtigten von der Geheimhaltungspflicht gegenüber dieser Rechtsschutzversicherung.

In Honorarstreitigkeiten ist der Bevollmächtigte von der Geheimhaltungspflicht entbunden (jederzeit widerrufbar). **Gerichtsstand ist Basel.** Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod der Klientschaft hinaus. Sie ist jederzeit widerrufbar.

Ort, Datum: Haus-Niedaz, 21.11.16 Unterschrift: 

(Durch den Anwalt auszufüllen)  
Substitutionsvollmacht wird erteilt an:

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_



## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 3 / 2378

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2701.3 Basel Sektion 3  
Grundstück-Nr.: 2378  
E-GRID: CH 10796 79889 48  
Dominierte Grundstücke:  
Adresse\*: Plan-Nr.\*: 58  
Fläche\*: 338.0 m<sup>2</sup>, Lagebezugsrahmen LV95,, Index: 1  
Kulturart\*: Gemäss Grundbuch  
Gebäude\*: Wohnhaus  
Holeestr. 129, Basel  
Bemerkungen:

### Eigentum:

Alleineigentum  
Günsberg Wissler Myriam, 25.10.1971 28.01.2009 2009/244/0 Kauf

### Anmerkungen:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundlasten:

keine

### Dienstbarkeiten:

- |                     |     |  |
|---------------------|-----|--|
| 12.11.1928 131/294f | (R) | Bauverbot ID.1955/001644<br>z.L. LIG Basel Sektion 3 /431  |
| 22.07.1942 185/444f | (L) | Leitungsrecht (Durchleitung von Elektrizität, Gas und Wasser) ID.1955/001654<br>z.G. LIG Basel Sektion 3 /2181 |
| 22.07.1942 185/444f | (L) | Durchgangsrecht ID.1955/001655<br>z.G. LIG Basel Sektion 3 /2181   |
| 22.07.1942 185/444f | (L) | Leitungsrecht (Abwasserleitung) ID.1955/001656<br>z.G. LIG Basel Sektion 3 /2181                               |
| 22.07.1942 185/445  | (R) | Baubeschränkung ID.1955/001648<br>z.L. LIG Basel Sektion 3 /2181   |

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

1955/001644 DI Bauverbot

"Der auf dem Servitutplan No. 1298 vom 5. Oktober 1928 mit den Buchstaben a, f, e, d bezeichnete Abschnitt der belasteten Liegenschaft darf nicht überbaut werden. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des



## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 3 / 2378

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchsirkung.

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

1955/001648 DI Baubeschränkung

Baudepartementes nicht gestrichen werden."  
"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle darf auf dieser Liegenschaft keine höhere Gebälichkeit errichten, als im Querschnittplan vom 15. April 1937, welcher sich beim Baudepartement Basel-Stadt befindet, eingezeichnet ist, das heisst 7 Meter über dem Erdgeschossboden."

1955/001654 DI Leitungsrecht (Durchleitung von Elektrizität, Gas und Wasser)

"Die belastete Liegenschaft muss jederzeit die Durchleitung von Elektrizität, Gas und Wasser zur berechtigten Parzelle, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen für die gemeinsam benützten Leitungen zu 1/3 zu Lasten der berechtigten Parzelle und zu 2/3 zu Lasten der belasteten Parzelle."

1955/001655 DI Durchgangsrecht

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft duldet den direkten Zugang von der Holeestrasse zur berechtigten Parzelle und umgekehrt. Der Durchgang ist nur für den privaten Personenverkehr bestimmt; von der Benützung sind ausgeschlossen der ganze Geschäftsverkehr und die Arbeiter. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen für den gemeinsam benützten Teil zu 1/3 zu Lasten der berechtigten Parzelle und zu 2/3 zu Lasten der belasteten Parzelle."

1955/001656 DI Leitungsrecht (Abwasserleitung)

"Die belastete Liegenschaft muss jederzeit die Durchleitung der Abwasser der berechtigten Liegenschaft, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen für die gemeinsam benützte Ableitung zu 1/3 zu Lasten der berechtigten Parzelle und zu 2/3 zu Lasten der belasteten Parzelle. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartementes Basel-Stadt weder im Wortlaut verändert noch gelöscht werden."

### Grundpfandrechte:

01.10.1986 266/140

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 450'000.–

, Max. 9%, ID.2001/011971, Altrechtlich., Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger Banque Raiffeisen de Nendaz

23.07.2010 2010/1759/0

société coopérative, Nendaz

Schuldner: Günsberg Wissler Myriam, 25.10.1971

28.01.2009 2009/244/0

28.06.1988 266/140

2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,

CHF 500'000.–, Max. 10%, ID.2001/011972, Altrechtlich.,

Einzelpfandrecht. Vormerkung: Nachrückungsrecht,

\* Grundpfandgläubiger Banque Raiffeisen de Nendaz

23.07.2010 2010/1759/0

société coopérative, Nendaz

Schuldner: Günsberg Wissler Myriam, 25.10.1971

28.01.2009 2009/244/0

10.11.1988 266/140

3. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,

CHF 250'000.–, Max. 9%, ID.2001/011973, Altrechtlich.,

Einzelpfandrecht. Vormerkung: Nachrückungsrecht,

\* Grundpfandgläubiger Banque Raiffeisen de Nendaz

23.07.2010 2010/1759/0

société coopérative, Nendaz

Schuldner: Günsberg Wissler Myriam, 25.10.1971

28.01.2009 2009/244/0



## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 3 / 2378

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Grundpfandrechte:

27.07.1989 266/140

4. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 150'000.–

, Max. 9%, ID.2001/011974, Altrechtlich., Einzelpfandrecht.

Vormerkung: Nachrückungsrecht,

\* Grundpfandgläubiger Banque Raiffeisen de Nendaz

23.07.2010 2010/1759/0

société coopérative, Nendaz

Schuldner: Günsberg Wissler Myriam, 25.10.1971

28.01.2009 2009/244/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 26. November 2015: keine

4001 Basel, 27. November 2015, 08:56

Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt

|                  |      |               |     |     |     |            |      |
|------------------|------|---------------|-----|-----|-----|------------|------|
| <b>S &amp; A</b> |      | Archiv:       |     |     |     | <b>KBM</b> |      |
| H                | AL   | PRO           | PRO | PRU | GUU | GUH        | WBH  |
| BER              | BESP | 23. Nov. 2016 |     |     |     | KTS        | ZIRK |
| ERL              |      |               |     |     |     | Termin:    |      |
| P                | AL   | RE            | AN  | GSV | ST  | AD         |      |
| D                |      | BB            | BF  | INV | AD  | MMKK       |      |

Corinne Bühler  
Tel. +41 (0)58 360 78 32  
Fax +41(0)58 360 79 23  
E-Mail: corinne.buehler@axa-im.com

**EINSCHREIBEN**  
Kanton Basel-Stadt  
Planungsamt  
Abteilung Arealentwicklung und  
Nutzungsplanung  
Rittergasse 4  
4001 Basel

Zürich, 22. November 2016

### **Einsprache gegen Bebauungsplan Nr. 13'934, Holeestr. 117-123, Basel**

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens der **AXA Leben AG** erheben wir hiermit Einsprache gegen den Bebauungsplan Nr. 13'934 vom 13. Juli 2016 an der Holeestrasse 117 – 123 Basel mit folgenden Rechtsbegehren:

#### **I. Rechtsbegehren**

- Der Bebauungsplans Nr. 13'934 im Bereich Holeestrasse 117-123 sei nicht zu genehmigen.

#### **II. Formelles**

- Die Einsprecherin, AXA Leben AG, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur, ist Eigentümerin der benachbarten Parzelle Nr. 2561 Grundbuchamt der Stadt Basel, Holeestrasse 108/116 und Laupenring 9/15. Sie ist vom geplanten Bebauungsplan persönlich berührt und hat ein schutzwürdiges Interessen an dessen Ablehnung respektive Änderung.
- Der Bebauungsplan lag vom 24. Oktober 2016 bis am 22. November 2016 öffentlich auf. Mit heutiger Postaufgabe ist die Einsprachefrist gewahrt.
- Die Einsprecherin wird durch die im Briefkopf aufgeführte AXA Investment Managers Schweiz AG, Affolternstrasse 42, Postfach 6949, 8050 Zürich, vertreten. Die Unterzeichneten sind sowohl für die Einsprecherin wie auch für die Vertreterin zeichnungsberechtigt, was sich aus den beiliegenden Auszügen aus dem Online-Handelsregister des Kantons Zürich ergibt. Durch die Unterzeichnung der vorliegenden Einsprache sowohl durch die Einsprecherin wie auch durch die Vertreterin wird die Bevollmächtigung hinreichend begründet.



**INVESTMENT  
MANAGERS**

BAU AUF BAUFELD A  
HOLLEESTRASSE 12  
8050 ZÜRICH

### Handelsregisterauszug AXA Leben AG

Beilage 1

- Handelsregisterauszug AXA Investment Managers Schweiz AG

Beilage 2

Die unterzeichnete AXA Investment Managers Schweiz AG bzw. die Unterzeichneten sind damit zur Vertretung der Einsprecherin gehörig bevollmächtigt.

Wir ersuchen Sie, zukünftige Korrespondenz an folgende Adresse zu richten:

AXA Leben AG  
pA AXA Investment Managers Schweiz AG  
Frau Corinne Bühler  
Affolternstrasse 42  
Postfach 6949  
8050 Zürich

### III. Materielles

1. Die im Baufeld A vorgesehene Wandhöhe von 23.5m mit sieben Geschossen ist für die Zone 4 unüblich hoch. Die höchste nach Bau- und Planungsgesetz für die Zone 6 als Wohn- und Gewerbezone vorgesehene Wandhöhe beträgt 20m (§ 36 Abs. 1 lit. e BPG). Die Wohnüberbauung der Einsprecherin auf Parzelle Nr. 2561 ist auf sechs Geschosse begrenzt.
2. Zudem wird gegenüber der Liegenschaft der Einsprecherin lediglich ein Lichteinfallswinkel von 60° eingehalten. Ein solcher Winkel ist nur in den Zonen 6 und 5 zulässig. In den übrigen Zonen ist ein Lichteinfallswinkel von 45° festgeschrieben (§ 64 Abs. 1 BPG). Ein Lichteinfallswinkel von 45° wird vom Baukörper auf Baufeld A gegenüber den Parzellen an der Dorenbachstrasse eingehalten, nicht jedoch gegenüber der Parzelle Nr. 2561 der Einsprecherin an der Holleestrasse. Die Parzelle der Einsprecherin dient ausschliesslich zu Wohnzwecken. Entsprechend ist der Lichteinfallswinkel von 45° zwingend einzuhalten.
3. Weiter ist für Hochhäuser nach der Gerichtspraxis von Basel Stadt der 2-Stunden-Schatten einzuhalten. Danach darf die zulässige Beschattung eines benachbarten Wohnhauses in der Regel höchstens 2 Stunden bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag betragen. Aufgrund der Wandhöhe von 23.5m des Baukörpers auf Baufeld A sowie der Tatsache, dass die umliegenden Bauten deutlich geringere Gebäudehöhen aufweisen, ist auch vorliegend sicherzustellen, dass die Baukörper im Bebauungsplan Nachbarliegenschaften nicht derart beschatten, dass deren Wohnqualität beeinträchtigt wird. Die 2-Stunden-Schatten-Regel ist auch vorliegend einzuhalten. Aufgrund der Lage und Höhe des Baukörpers auf Baufeld A muss davon ausgegangen werden, dass die 2-Stunden-Schatten-Regel durch den aufgelegten Bebauungsplan verletzt wird.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die für den Bebauungsplan in Baufeld A vorgesehenen Werte das für innerstädtische Überbauungen vorgesehene Mass deutlich überschreiten. In der peripheren Lage, wie sie im Bereich der Holeestrasse 117-123 gegeben ist, stellen die Ausmasse auf Baufeld A eine übermässige Beeinträchtigung der benachbarten Parzelle der Einsprecherin dar. Entsprechend fordern wir, dass der Bebauungsplan Nr. 13'934 nicht genehmigt wird respektive dass die Wandhöhe in Baufeld A deutlich herabgesetzt wird.

Freundliche Grüsse

Für die Einsprecherin, AXA Leben AG



Nigel Volkart  
Head Asset Management



Christian Münger  
Head Legal

Für die Vertreterin, AXA Investment Managers Schweiz AG



Nigel Volkart  
Head Asset Management



Christian Münger  
Head Legal

Beilagen:

1. Handelsregisterauszug AXA Leben AG
2. Handelsregisterauszug AXA Investment Managers Schweiz AG

EINGEGANGEN

17 April 2013

Seite 1 von 3



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

16.04.2013

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 3 / 2561

### Grundstückbeschreibung:

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Gemeinde: 2701.3 Basel Sektion 3  
Grundstück-Nr.: 2561  
Dominante Grundstücke:  
Adresse\*: 58  
Plan-Nr.\*:  
Fläche\*: 9206 m<sup>2</sup>, vermessen, Index: 1  
Kulturart\*: Mehrfamilienhaus  
Gebäude\*: Laupenring 9  
Mehrfamilienhaus  
Laupenring 15  
Mehrfamilienhaus  
Holeestr. 108  
Mehrfamilienhaus  
Holeestr. 116  
Autoeinstellhalle  
Laupenring 19

Bemerkungen:

### Eigentum:

Alleineigentum 01.02.1996 //  
AXA Leben AG, Winterthur

### Anmerkungen:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundlasten:

keine

### Dienstbarkeiten:

|                     |   |                         |
|---------------------|---|-------------------------|
| 14.01.1957 221/587  | (L) Bauverbot und Baubeschränkung, ID.2002/000262<br>z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Basel                                      |                         |
| 16.10.1957 241/206  | (L) Benützungsrecht , Durchgangs- und Durchleitungsrecht,<br>ID.2002/000263<br>z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel (IWB)             | 21.01.2011 2011/214/3/1 |
| 21.01.1958 229/374f | (L) Leitungsrecht (Durchleitungsrecht für zwei<br>Niederspannungskabel), ID.2002/000264<br>z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel (IWB) | 21.01.2011 2011/214/3/1 |



## Grundbuch- und Vermessungsamt

16.04.2013

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 3 / 2561

#### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

2002/000262 DI Bauverbot und Baubeschränkung

"Die im Servitutplan Nr. 1681 vom 31. Juli 1956 grün bezeichnete Fläche darf mit Ausnahme eines Kindertenggebäudes nicht überbaut werden. Die gelb bezeichnete Fläche darf nur mit einem erdgeschossigen Garagegebäude überbaut werden."

2002/000263 DI Benützungsrecht , Durchgangs- und Durchleitungsrecht

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel erhält das dauernde Recht, in einem unterirdisch angelegten Raum, welcher auf dem im Servitutplan Nr. 1686 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 18. Juni 1957 mit den Buchstaben a, b, c, d bezeichneten Abschnitt gelegen ist, für die Stromversorgung der belasteten Liegenschaft eine Transformatorenstation von 3,1 m lichter Höhe mit den notwendigen Ventilationen zu errichten und zu betreiben. Ferner wird der Berechtigten auf dem im Servitutplan Nr. 1686 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 18. Juni 1957 mit den Buchstaben a, e, f, g, h, i, k, l, b bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle ein Durchfahrts- und Durchgangsrecht eingeräumt.

Sodann wird den Berechtigten auf dem im Servitutplan Nr. 1686 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 18. Juni 1957 mit den Buchstaben b, l, k, l, m, c bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle gestaltet, die zur Speisung der Transformatorenstation notwendigen Hochspannungs-Kabelleitungen und die zur Sicherstellung der Stromversorgung notwendigen Niederspannungs-Kabelleitungen einzulegen.

Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Sanitätsdepartements Basel-Stadt (Elektrizitätswerk Basel) nicht gelöscht werden."

2002/000264 DI Leitungsrecht  
(Durchleitungsrecht für zwei Niederspannungskabel)

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel erhält das dauernde Recht, durch das belastete Grundstück zwei Niederspannungskabel zu legen. Diese Kabel münden aus der unterirdischen Transformatorenstation an der Abfahrtsrampe zur Garage aus und werden über die Decke der unterirdischen Garage längs der westlichen Parzellengrenze bis zur Holeestrasse gelegt und mit dem jeweils vorhandenen Erdreich überdeckt. Die Überdeckungshöhe wird durch die bei Beginn der Grabarbeiten schon vorhandene Mächtigkeit des Erdreichs über der Garagedecke bestimmt. Der genaue Verlauf der Kabel ist im Servitutplan Nr. 1688 vom 14. Nov. 1957 eingezeichnet und erstreckt sich von den Buchstaben d über n, o nach p.

Das Sanitätsdepartement Basel-Stadt (EW) übernimmt sämtliche Kosten, welche durch das Verlegen der beiden Kabel oder allfälligen späteren Unterhalt anfallen. Sollten spätere Grabarbeiten notwendig werden, so ist das Sanitätsdepartement Basel-Stadt (EW) verpflichtet, den ursprünglichen Zustand binnen einem Monat seit Beendigung der Arbeiten auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Als Gegenleistung für die Duldung der Kabelverlegung verpflichtet sich das Sanitätsdepartement Basel-Stadt (EW) gegenüber der Basler Lebens-Versicherungs-Gesellschaft die Transformatorenstation an der Strassengabelung Laupenring/Holeestrasse bis spätestens Herbst 1960 zu beseitigen.

Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Sanitätsdepartementes Basel-Stadt (EW) nicht gelöscht werden."



## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Basel Sektion 3 / 2561

### Grundpfandrechte:

(Angaben über Gläubiger und Nutzniesser bei Schuldbriefen [altrechtlich], Papier-Schuldbriefen [neurechtlich] und Grundpfandverschreibungen sowie über Schuldner entfallen keine Grundbuchwirkung.)

keine

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 15. April 2013: keine

4001 Basel, 16. April 2013, 11:38

Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt

E. Jolly