

Ratschlag Nr. 2041 betreffend Bewilligung eines Kredits für die Errichtung eines Neubaus für die Durchgangsgruppe auf dem WaisenhausAreal

Dem Bürgergemeinderat zugestellt am 4. März 2010



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen.....	3
1.1.	Geschichte.....	3
1.2.	Gegenwart.....	3
1.3.	Neubau.....	4
1.4.	Vorarbeiten.....	4
1.5.	Studienauftrag.....	4
2.	Aktuelle Situation.....	5
2.1.	Baubeschrieb.....	5
2.2.	Projektverlauf.....	6
2.3.	Denkmalpflegerische Aspekte.....	6
3.	Finanzen.....	7
3.1.	Kosten.....	7
3.2.	Finanzierung.....	8
4.	Fazit.....	8
5.	Antrag.....	9

1. Grundlagen

1.1 Geschichte

Das Bürgerliche Waisenhaus, seit über 340 Jahren in den Gemäuern der ehemaligen Kartause (letzte Klostergründung Basels im Jahre 1401) untergebracht, ist eine Institution der Bürgergemeinde der Stadt Basel. Von einem Zöglingenheim für herumstreunende Waisenkinder hat es sich in der langen Zeit seiner Geschichte zu einem nach modernen sozialpädagogischen Grundsätzen geleiteten Kinder- und Jugendheim entwickelt. Seit der Helvetik wurden die neuen Erkenntnisse der Pädagogik und später der Psychologie Schritt für Schritt umgesetzt.

Die Anstaltsschule wurde 1887 aufgehoben, um den Kindern die Integration in der öffentlichen Schule zu erleichtern. Schon 1928 wurde das Wohngruppensystem eingeführt. Vielfältige soziale und familiäre Erschwernisse, aber kaum mehr Tod eines Elternteiles, begründen heute den stationären Aufenthalt eines Kindes oder Jugendlichen.

1.2 Gegenwart

Die Heimkampagne in den 80er Jahren hatte zur Folge, dass das Angebot des Bürgerlichen Waisenhauses zu Gunsten kleiner Institutionen seitens Platzangebot differenziert und spezifiziert wurde. Das Bürgerliche WaisenhausAreal bietet im Rahmen des Konzeptes „Pädagogisches Verbundnetz“ fünf sozialpädagogisch betreuten Wohngruppen mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Zielsetzungen ihren Platz. Der Kanton und die Bürgergemeinde der Stadt Basel, welcher die Trägerschaft des Bürgerlichen Waisenhauses obliegt, vereinbaren alle vier Jahren den pädagogischen Auftrag für das Bürgerliche Waisenhaus.

Im Vordergrund steht die Erfüllung des pädagogischen Auftrages auf dem Areal des Waisenhauses. Das Heimangebot umfasst heute gemäss vertraglicher Regelung mit dem Kanton 8 Durchgangsplätze, 48 Plätze für schulpflichtige Kinder mit externer Schulung und 8 Plätze „Wohnexternat“. Die Leistungen des Bürgerlichen Waisenhauses sind ein wichtiger Teil der stationären Jugendhilfe im Kanton und der Region.

Die beiden Aussenwohngruppen und das Wohnexternat sind nicht mehr im Gelände eingemietet.

Die Geschäftsleitung hat zu Beginn dieses Jahrtausends ein Raumnutzungskonzept für das WaisenhausAreal verfasst. Es werden neu zwei Bereiche unterschieden. Analog der Begriffswahl der Kartäuser unterscheidet sich das Areal in einen Laien- und Klausurteil. Während der Klausurteil mehrheitlich der Kernaufgabe Heim zusteht, wird der Laienteil, damit sind mehrheitlich die historischen Gebäudeteile gemeint, multifunktional genutzt.

Die historischen Gebäude mit ihrer Vielseitigkeit ermöglichen eine Vernetzung mit „öffentlichen“ Institutionen oder Einzelpersonen, die sich alle auf die Arbeit mit Kindern, Jugendlichen oder Familien konzentrieren. Die aktive Nutzung des Areals, welche sich aus dem hohen ideellen Wert des Waisenhauses und dem großen Identifikationsgrad in der Bevölkerung ergibt, ist den Betreibern wichtig. Sinn, Ziel und Zweck ist es, einen Teil des Waisenhauses für auswärtige Interessenten attraktiv zu halten und die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen in verschiedenen Formen und Bereichen zu fördern. Nicht zuletzt beinhaltet dies auch den Erhalt und die Bewirtschaftung des WaisenhausAreals mit seinen historischen Gebäuden.

1.3 Neubau

Im Verlaufe der Jahre ist eine deutliche Nutzungsdurchmischung herangewachsen, welche nun entflochten werden soll. Ein weiterer Schritt ist die Umsiedlung der Durchgangsgruppe in ein neues Gebäude. Das Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt erachtet einen raschen Wechsel der Durchgangsgruppe in den sogenannten Klausurteil des Bürgerlichen Waisenhauses als dringend erforderlich. Kinder und Jugendliche in einer akuten Krisensituation – wie sie in der Durchgangsgruppe betreut werden – benötigen Schutz, Ruhe und eine gewisse Anonymität. Am heutigen Standort ist dies nicht mehr gewährleistet. Die Durchgangsgruppe ist die letzte pädagogische Wohngruppe im sogenannten Laienteil. Der dem Heimbetrieb zugewiesene Klausurteil des Areals weist keine verfügbaren geeigneten Liegenschaften auf. Deshalb ist ein Neubau nach den räumlichen Anforderungen des Erziehungsdepartements sowie des Bundesamts für Justiz zwingend erforderlich. Das Raumprogramm sieht einen modernen Neubau für 9-11 Jugendliche in Einzel- und Doppelzimmern vor.

1.4 Vorarbeiten

Das Bürgerliche Waisenhaus Basel hat im Jahr 2006 ein neues Raumnutzungskonzept entwickelt, das der in den Jahren 1997 bis 1999 erfolgten Reduktion von Heimplätzen Rechnung trägt und eine klare Trennung zwischen dem sozial-pädagogischen Angebot sowie der zwischenzeitlich erreichten übrigen Nutzung des Areals ermöglicht. Vischer AG Architekten + Planer haben eine Studie mit zwei Standorten und 7 Varianten ausgearbeitet und dem Bundesamt für Bauten und Logistik eingereicht. Im März 2008 einigte man sich zusammen mit dem Bundesamt sowie der Denkmalpflege auf einen Standort. In Vorgesprächen mit den zuständigen Behörden (Hochbau- und Planungsamt sowie der Denkmalpflege) wurden die Anforderungen an den Neubau erörtert.

1.5 Studienauftrag

Damit sowohl wirtschaftlich, wie auch architektonisch und städtebaulich eine überzeugende Lösung gefunden werden konnte, veranstaltete das Bürgerliche Waisenhaus Basel als Eigentümer des Waisenhausareals in Anlehnung an die SIA-Norm 142 einen Studienauftrag mit sechs eingeladenen Architekturbüros. Aufgabe des Studienauftrages war es, verschiedene Projekte erarbeiten zu lassen, die den vielfältigen Anforderungen, die an einen Baukörper am geplanten Standort gestellt werden, gerecht werden. Aus dem Studienauftrag unter 6 Teilnehmern ging das Projekt von **Amrein + Giger Architekten**, Basel, als Sieger hervor.

2. Aktuelle Situation

2.1 Baubeschrieb

Der Neubau sieht einen ruhigen Baukörper vor, der klar von der Mauer abrückt und sich eindeutig am Rand des Areals platziert. Durch seine Stellung bindet er sich über den gemeinsamen Hofraum an das „Sunnehüsli“ an. Der Neubau steht im Dialog zu den Nachbargebäuden und schafft durch diese Verdichtung eine akzentuierte Gebäudegruppe am Südrand des Areals. Er fügt sich respektvoll in die Umgebung ein und lässt auch den Blick in Richtung Hattstätterhof weiterhin offen.

In seiner äusseren Erscheinung nimmt sich der Neubau gegenüber dem historischen Bestand zurück. Ein klares, einfaches Volumen zeichnet das Gebäude aus. Die bestehende Terrassenmauer wird als Geländekante belassen und in die neue Situation eingepasst. Die historische Klostermauer wird frei gespielt und betont. Über den Aussenraum erfolgt die Einbindung des Gebäudes an die bestehende Situation.

Die jetzige Terrassierung des Geländes sowie das Wegnetz werden weitgehend belassen. Das Rondell mit dem Wasserbecken dient weiterhin als Verteiler für die drei Gebäude „Neubau Durchgangsgruppe“, „Sunnehüsli“ sowie die beiden Wohngruppen „Basilisk“ und „Excelsior“. Die bestehende Rasenfläche läuft an das Gebäude heran. Südseitig ergänzt ein Kiesbelag den Aussenraum, der von der Wohngruppe als Aufenthalt genutzt wird.

Eine einfache Grundstruktur bestimmt die innere Organisation. Die Erschliessung gruppiert sich um einen mittig liegenden Kern aus Infrastrukturräumen und dem Treppenhaus. Die feinen Niveauunterschiede der Topographie werden im Haus erlebbar, gleichzeitig setzen sie raumbildende Akzente in der Abfolge der Innenräume. Der grosse Wohnraum im Erdgeschoss ist der Mittelpunkt des Gruppenlebens.

Das Obergeschoss mit den Zimmern bietet vielfältige Möglichkeiten der Organisation. Die umlaufende Erschliessung weitet sich an den grossen Fensteröffnungen aus und bildet Nischen als zusätzliche Aufenthaltszonen. Im Untergeschoss befindet sich ein natürlich belichteter Spiel- und Aufenthaltsraum, ausserdem Haustechnik- und Lagerräume. Das Gebäude ist komplett behindertengerecht gestaltet.

Das Gebäude ist als vofabrizierter Holz-Elementbau geplant. Die gewählte Konstruktion verkürzt die Bauzeit und optimiert die anspruchsvolle Baustellensituation. Die Fassadengestaltung greift mit ihrer einfachen, vertikalen Holzverschalung Vorgefundenes auf und interpretiert es zeitgemäss. Die leicht profilierte Nut- und Kamm-Schalung verleiht der Fassade eine hochwertige Erscheinung. Die Fenster sind als ruhige, quadratische Öffnungen in die Fassadenhülle eingeschnitten und betonen die allseitige Ausrichtung des Neubaus. Zwei unterschiedliche Öffnungsgrössen bestimmen die Perforierung.

Die Dachgestaltung sieht eine Unterteilung mit extensiv begrünten Flächen vor. Mittig liegen die Oblichter und die minimierte Liftüberfahrt mit den flachliegenden Solarröhrenkollektoren. Diese werden durch einen Kiesbelag zusammengefasst und spiegeln so die innere Organisation des Gebäudes wider.

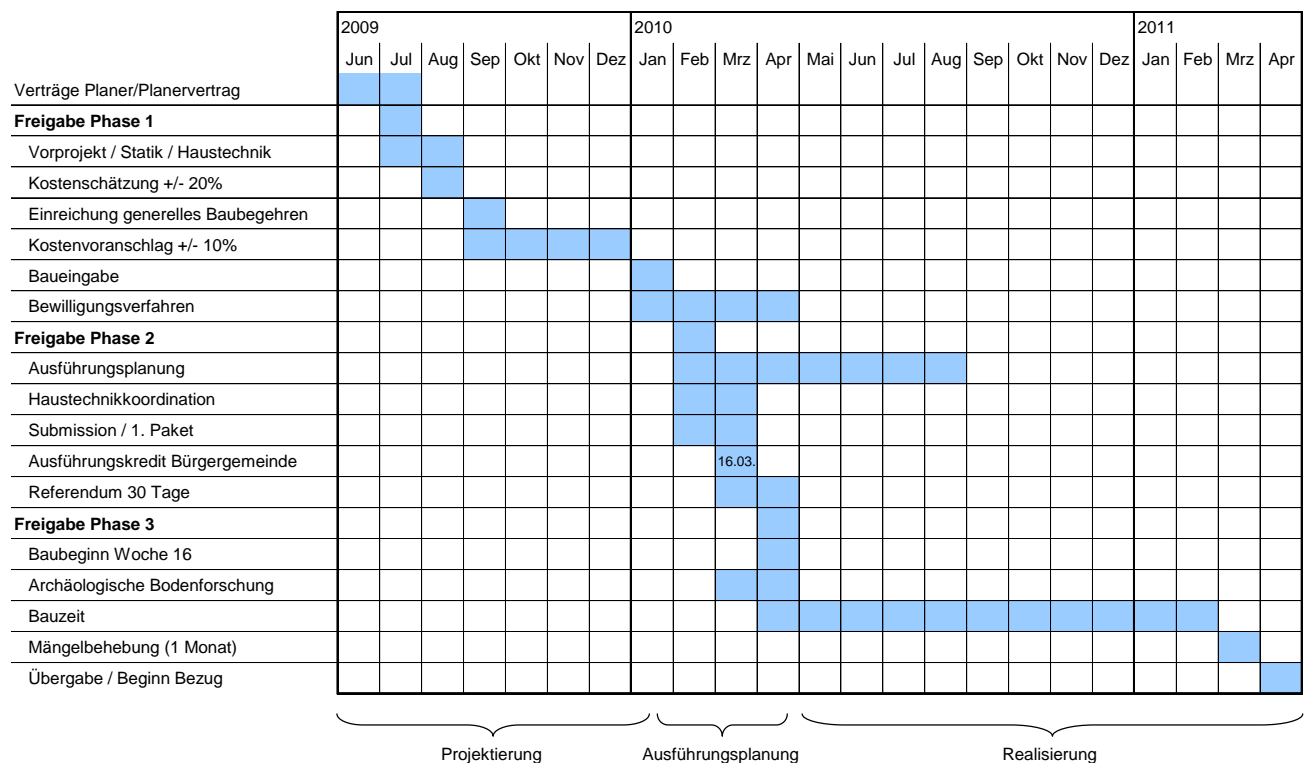
Der Neubau ist im Minergiestandard geplant und kann zertifiziert werden. Die Kennwerte des Neubaus im aktuellen Planungsstand sind 10-20 % besser als die geforderten Mindestwerte.

Zur Kompensation des Neubaus wird das auf dem Bauplatz bestehende Gewächshaus von 1970 abgerissen, ebenso die Treibbeete, das "Schmiedhüsli" (1959) und die Garagen.

2.2 Projektverlauf

Basierend auf dem Entwurf von Amrein + Giger Architekten wurde in der Folge das Projekt weiterbearbeitet. Ziel der bisherigen Arbeiten war die Erstellung des Kostenvorschlages +/- 10%, der als Basis für diesen Ratschlag dient.

Der Terminplan in der Übersicht stellt sich wie folgt dar:



2.3 Denkmalpflegerische Aspekte

Bereits im Vorfeld der Ausschreibung des Studienauftrages fanden verschiedene Gespräche zwischen der Heimleitung und der kantonalen Denkmalpflege statt. Überdies war das geplante Bauvorhaben grundsätzlich Gegenstand einer Diskussion im Denkmalrat. Mit Schreiben vom 16. März

2007 teilte der Denkmalrat mit, dass ein rücksichtsvoll gestaltetes, neues Gebäude bei einer angemessenen Volumenkompensation befürwortet werden könne.

Auf der Basis der Rückmeldungen aus dem Denkmalrat und seitens der Denkmalpflege wurde der Wettbewerbsperimeter ausgewiesen und ein Studienauftrag ausgeschrieben. Die verschiedenen Projekte des Studienauftrags haben den Bauperimeter in unterschiedlicher Lage und Grösse genutzt.

Die Jury, in welcher neben dem Kantonsbaumeister auch die kantonale Denkmalpflege und namhafte ArchitektInnen vertreten waren, hat das Projekt von Amrein + Giger Architekten, welches die Positionierung des Neubaus mit Längsachse quer zur Umfassungsmauer angeordnet hat, ausgewählt. Diese Wahl erfolgte vor dem Hintergrund verschiedener Abklärungen, welche ergeben hatten, dass diese Positionierung des Volumens am Besten der sensiblen Umgebung Rechnung trägt. Das Volumen wirkt so am zurückhaltendsten und ermöglicht andererseits auch aus dem Areal heraus die besten Durchblicke in die Umgebung.

Durch die Nähe des Neubaus zum „Sunnehüsli“ mit seinem Höfli entsteht im Kontext des Waisenhauses ein kleines Ensemble und verortet den Neubau in der Gesamtsituation. Gleichzeitig bleibt das „Sunnehüsli“ wie bisher von der Riehentorstrasse gut sichtbar. Dank seiner Zweigeschossigkeit bleibt das neue Gebäude von aussen kaum wahrnehmbar.

Die zwei bestehenden alten Linden mit dem Wasserbecken können durch die Situierung des Baukörpers ebenfalls erhalten werden.

Die enge Abstimmung mit zuständigen Stellen sowie die Reaktionen auf das generelle Baubegehren, stimmen zuversichtlich, dass das geplante Projekt auf dem WaisenhausAreal realisiert werden kann.

3. Finanzen

3.1 Kosten

Die einmaligen Kosten werden auf CHF 3'284'000 veranschlagt und setzen sich wie folgt zusammen:

(Kostenvoranschlag (+/- 10%) in CHF)

Vorbereitung	86'000
Gebäude	2'600'000
Umgebung	121'000
Baunebenkosten	172'000
Ausstattung	130'000
Rückbauten	100'000
Bauherrenberatung	75'000

Total	3'284'000
--------------	------------------

3.2 Finanzierung

Das Bürgerliche Waisenhaus ist in der erfreulichen Situation, dass kein Fremdkapital für die Finanzierung des Neubaus nötig ist. Nach Absprache mit dem Kanton wurden bereits mit dem Jahresabschluss 2008 CHF 1'200'000 aus den Belegungsschwankungsreserven entnommen und speziell für den Neubau der Durchgangsgruppe reserviert. Ebenso wurden CHF 223'856 aus den Reserven der Produktgruppe Services per Ende 2008 den Reserven für den Neubau Durchgangsgruppe zugewiesen. Im Weiteren beteiligt sich die Bürgergemeinde aus ihrem Anteil am Ertrag der CMS mit CHF 500'000. Erste Abklärungen haben ergeben, dass sich der Beitrag des Bundesamtes für Justiz auf ca. CHF 600'000 belaufen wird. Werden zudem die zu erwartenden Fördergelder (rund CHF 43'000) in Betracht gezogen, stehen zum jetzigen Zeitpunkt bereits CHF 2'566'856 für das Projekt bereit. Für die noch verbleibende Differenz von etwas über CHF 700'000 wird auf die Reserven der Produktgruppe Services zurückgegriffen.

Für das Projekt reservierte Mittel

Reserven Neubau Durchgangsgruppe	1'423'856
Anteil aus Ertrag Christoph Merian Stiftung	500'000
Bundesamt für Justiz	600'000
Weitere Fördergelder (Solaranlage, Minergiebauten)	43'000
TOTAL	2'566'856
Kostenschätzung (+/- 10%)	3'284'000
Differenz	-717'144

4. Fazit

Mit dem neuen Gebäude bekommt das Angebot Durchgangsgruppe einen Rahmen, der den heutigen Anforderungen an eine moderne, pädagogische Wohngruppe entspricht. In diesen Räumlichkeiten wird es zudem möglich sein, neue Projekte aus dem pädagogischen Alltag optimal zu realisieren.

Die Jugendlichen, die in der Durchgangsgruppe aufgenommen werden, befinden sich in einer akuten Krise, häufig ausgelöst durch sehr schwierige familiäre Verhältnisse in ihrem Elternhaus. Diesen Jugendlichen soll mit dem Neubau ein bestmögliches Umfeld geboten werden, um sich neu orientieren zu können. Dies geschieht einerseits durch die professionelle Arbeit, die durch die Mitarbeitenden geleistet wird, aber andererseits auch durch eine Infrastruktur, die den notwendigen Raum dafür bietet.

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Bürgerrat dem Bürgergemeinderat, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Für die Errichtung eines Neubaus für die Durchgangsgruppe auf dem WaisenhausAreal werden dem Bürgerlichen Waisenhaus CHF 3'284'000,-- (Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2009, 122.2 Pkt – Basis April 1998) bewilligt (Kostenschätzung +/- 10%).
2. Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Namens des Bürgerrates
Die Präsidentin
Sonja Kaiser-Tosin

Der Bürgerratsschreiber
Daniel Müller

26.1.2010

Anhang:

- Situationsplan
- Grundrisse