

Reg. Nr. 1.3.1.12

Nr. 06-10.583.3 / Nr. 06-10.582.3

Dritter Bericht des Gemeinderats zu den beiden Anzügen:

- 1. Roland Engeler-Ohnemus und Kons. betreffend Bebauungsplan Rüchligweg und**
 - 2. Peter A. Vogt und Kons. betreffend Bebauungsplan Geviert Kohlistieg - Rauracherstrasse - Rüchligweg**
-

1. Anzüge

Der Einwohnerrat hat dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 28. November 2007 zwei Anzüge betreffend das Areal Rüchligweg - Rauracherstrasse - Kohlistieg überwiesen. Der **Anzug Roland Engeler-Ohnemus und Kons. betreffend Bebauungsplan Rüchligweg** lautet:

"Gemäss einer Medienmitteilung des Regierungsrats vom 29. Juli 2007 ist beabsichtigt, auf dem Areal der Notwohnungen am Rüchligweg sowie zumindest auf einem Teil des anschliessenden Tennisplatzes am Kohlistieg eine Wohnüberbauung inkl. Ersatz für das Altersheim Humanitas zu erstellen. Für die Parzellen wurden Arealentwicklungsverfahren eingeleitet. Die Resultate der Testplanung werden im Frühjahr 2008 vorliegen. Die Unterzeichnenden begrüssen die Entwicklung des genannten Areals, sofern der heutigen Mieterschaft adäquate Ersatzwohnungen in Aussicht gestellt werden können.

Mittels dem Erlass eines Bebauungsplans könnten die Voraussetzungen für eine in verschiedener Hinsicht optimale Bebauung des Areals geschaffen werden. U.a. gäbe ein Bebauungsplan dem Einwohnerrat die Gelegenheit, die Nutzung rund um die neue S-Bahnstation zu überprüfen, eine für das Niederholz zuträgliche Bebauungsdichte, eine sinnvolle Anordnung der Gebäude, eine umwelt- und quartierverträgliche Verkehrserschliessung des Grundstücks sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung der Überbauung festzulegen.

Die Unterzeichneten bitten deshalb den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten, ob für die fragliche Überbauung ein Bebauungsplan gemäss § 101 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes sinnvoll wäre, der insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen hätte:

- gute Gesamtwirkung der Überbauung in Bezug auf das Ortsbild und die unmittelbare Umgebung
- dem Quartiercharakter entsprechender Grün- und Freiflächenanteil
- qualitativ ansprechende Wohneinheiten
- umwelt- und quartierverträgliche Verkehrserschliessung
- dem Minergie-P-Standard entsprechende Bauweise



Seite 2

Im Weiteren bitten die Unterzeichneten den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten,

- ob das fragliche Areal auch für die Unterbringung öffentlicher Einrichtungen wie Begegnungsräumlichkeiten oder eine Erweiterung der Freizeitanlage Landauer in Frage kommt.
- ob er seinen Einfluss geltend macht, dass das Areal neben dem Altersheim für familienfreundlichen Wohnungsbau genutzt wird.
- ob er sich dafür einsetzt, dass der Wohnungsbau einem genossenschaftlichen Bau-träger übergeben wird.
- ob die Bauherrschaft angeregt werden kann, für die Überbauung einen Architektur-wettbewerb durchzuführen.“

Sig. Roland Engeler-Ohnemus
Marianne Hazenkamp-von Arx
Franziska Roth-Bräm

Jürg Sollberger
Heinrich Ueberwasser

Der Anzug Peter A. Vogt und Kons. betreffend Bebauungsplan Geviert Kohlistieg - Rauracherstrasse - Rüchligweg lautet:

"Für das Gebiet der heutigen Notwohnungen und der Tennisplätze (Tennisclub Rosental) soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Der Bebauungsplan soll so gestaltet werden, dass der Tennisclub Rosental am jetzigen Standort in seiner Substanz erhalten bleiben kann. Das bedeutet, eine geringfügige Reduktion des Tennisplatzes soll möglich sein, wenn dadurch eine sinnvollere Nutzung des anderen Areals gewährleistet wird.

Falls das Pflegeheim Humanitas auf dem Gebiet der Notwohnungen erstellt wird, soll geprüft werden, ob Räumlichkeiten (z.B. ein Saal, Parkanlage etc.) für die Mitbenutzung durch die Quartierbewohner integriert werden können. Die verbleibende Fläche soll für den Wohnbau genutzt werden. Dabei sollen die Umweltansprüche betreffend Energie und Entsorgung einem überdurchschnittlichen Standard entsprechen“.

sig. Peter A. Vogt
Siegfried Gysel

Ursula Kissling-Rebholz
Eduard Rutschmann

2. Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat nimmt zu den Anzügen folgendermassen Stellung:

2.1 Ausgangslage

Auf zwei Parzellen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel im Bereich Rüchligweg - Rauracherstrasse - Kohlistieg sollen ein Alters- und Pflegeheim sowie Wohnungen gebaut werden. Die Auslöser für die nun vorgesehene Arealentwicklung waren folgende:



- In unmittelbarer Nachbarschaft dieser beiden Parzellen wurde die S-Bahn-Haltestelle Niederholz gebaut. Gemäss kommunalem Richtplan aus dem Jahr 2003 ist „*die Attraktivität der S-Bahn mit entsprechender Ausrichtung der Siedlungsentwicklung im Bereich der neuen S-Bahn-Haltestellen zu unterstützen.*“ Das bedeutet, dass die beiden Parzellen aufgrund ihrer sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage besser genutzt werden sollen.
- Das bestehende Alters- und Pflegeheim Humanitas an der Inzlingerstrasse müsste für den Weiterbetrieb u.a. aus feuerpolizeilichen Gründen umfassend saniert werden. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen, das APH Humanitas auf dem Areal der ehemaligen Notwohnungen am Rüchligweg neu zu bauen. Dies hat folgende Vorteile:
 1. Die Alters- und Pflegeheime werden in Riehen räumlich besser verteilt. Heute befinden sich alle Alters- und Pflegeheime im nördlichen Teil von Riehen. Im Niederholz steht noch keines. Quartierbewohnerinnen und -bewohner können mit dem Neubau des APH Humanitas zukünftig ihren letzten Lebensabschnitt im eigenen Quartier verbringen.
 2. Das Areal der ehemaligen Notwohnungen am Rüchligweg neben der S-Bahn-Haltestelle Niederholz würde besser genutzt. Das neue Alters- und Pflegeheim weist rund 100 Arbeitsplätze auf, auch die Besucherinnen und Besucher wünschen einen besser erschlossenen Standort. Mit dem Pflegeheim und den ebenfalls geplanten Wohnungen werden die S-Bahn-Haltestelle und das bestehende Quartierzentrum an der Rauracherstrasse gestärkt.
 3. Auf dem Areal an der Inzlingerstrasse, auf welchem das APH Humanitas heute steht, kann an guter Lage hochwertiger Wohnraum erstellt werden.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel hat als Grundeigentümerin beider Areale dem Vorschlag der Gemeinde zugestimmt. Im Jahr 2009 haben Immobilien Basel-Stadt und Humanitas die Parameter des neuen Baurechtsvertrags festgelegt und die Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags für das Areal an der Inzlingerstrasse geregelt.

Auf der Parzelle RD 770¹ wurden bis ins Jahr 2008 durch das kantonale Amt für Sozialhilfe 77 Wohneinheiten als Notwohnungen betrieben. Die Notwohnungen wurden in den 40er-Jahren des letzten Jahrhunderts erstellt und waren als „Übergangslösung“ für ca. 25 Jahre gedacht - es handelte sich also um Provisorien. Die Wohnungen waren schlecht isoliert, verfügten über keine zeitgemässe Heizung und insgesamt über eine ungenügende Wohnqualität. Im Hinblick auf das geplante Pflegeheim wurden die Notwohnungsbauten im Winter 2009/2010 abgerissen. Das Areal wird vorübergehend als öffentliche Grünfläche genutzt.

2.2 Tennisanlage

Die Parzelle RD 2095² wird zurzeit durch den Tennisclub Rosental genutzt. Das Baurecht lief Ende 2008 ab und wurde nicht erneuert. Der Regierungsrat teilte dem Tennisclub im

¹ 12'688.5 m², zurzeit Wohnzone 2

² 8'053.5 m², zurzeit Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse



Jahr 2008 mit, dass die öffentlichen Interessen für den Bau eines Pflegeheims sowie von familienfreundlichen Genossenschaftswohnungen auf diesem zentral gelegenen Areal den Interessen des Tennisclubs als privatem Verein vorgehen. Die vorgesehenen Wohnungen sollen im Baurecht durch eine noch zu bestimmende Wohnbaugenossenschaft realisiert werden.

Die Gemeinde ist seit 2008 im Gespräch mit den Verantwortlichen des Tennisclubs Rosental. Das Ziel der Gemeinde ist es, zumindest für jene rund 250 der insgesamt rund 450 Aktiven des Tennisclubs, welche in Riehen oder Bettingen wohnen, eine geeignete Alternative zu finden. Als optimale Lösung bietet sich der Ausbau der Tennisanlage des Tennisclubs Riehen am Standort Grendelmatte an. Ende 2010 wurde durch den Tennisclub Riehen ein generelles Baubegehren für drei zusätzliche Plätze und eine Erweiterung des Klubhauses eingereicht. Gegen das Vorhaben wurden keine Einsprachen erhoben. Auch das kantonale Amt für Umwelt und Energie hat dem notwendigen Ausbau der Anlage in der Grundwasserschutzzone innerhalb der geltenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse grundsätzlich zugestimmt. Nicht abschliessend geklärt ist die Finanzierung des Vorhabens.

Nach Ablauf des Baurechtvertrags schloss die Grundeigentümerin mit dem Tennisclub einen Gebrauchsleihevertrag ab, damit die Anlage so lange weitergenutzt werden kann, bis das Areal beansprucht wird. Inzwischen wurde der Vertrag vorsorglich auf Oktober 2011 gekündigt, weil im Winterhalbjahr 2011/2012 auf der gesamten Anlage Sondierbohrungen durchgeführt werden müssen. Unter der Tennisanlage liegt eine Deponie, in der früher Hauskehricht und Strassenschlamm entsorgt wurde. Diese soll im Zuge der Bebauung auf Parzelle RD 2095 soweit möglich beseitigt werden. Sollte sich anfangs 2012 aufgrund des dannzeitigen Stands der Projektplanung zeigen, dass der Tennisclub Rosental die Liegenschaft RD 2095 eine weitere Saison unentgeltlich gebrauchen könnte, werden die Parteien die Verhandlungen für den Abschluss eines weiteren Gebrauchsleihevertrags rechtzeitig neu aufnehmen.

2.3 Studienauftragsverfahren für ein Pflegeheim und Genossenschaftswohnungen

Im Mai 2010 wurde ein Studienauftrag mit 6 namhaften Architekturbüros gestartet, dessen Resultate im April 2011 der Öffentlichkeit und der einwohnerrätlichen Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) vorgestellt wurden. Gewonnen wurde das Wettbewerbsverfahren durch Bachelard Wagner Architekten aus Basel. Der Studienauftrag war ein gemeinschaftliches Projekt des Kantons (Immobilien Basel-Stadt), des Alters- und Pflegeheims Humanitas und der Gemeinde Riehen. Beraten wurde das Beurteilungsgremium u.a. auch durch je einen Vertreter des Quartiervereins Niederholz und des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz. Als Resultat des Wettbewerbsverfahrens wurde ein Rahmenkonzept für eine flexibel etappierbare Überbauung mit vorzüglicher Freiraumgestaltung erwartet.

Das primäre Ziel des Verfahrens, ein zukunftsfähiges, attraktives und gut ins Quartier eingebundenes Pflegeheim zu erhalten, wird mit dem Entwurf von Bachelard Wagner Architekten hervorragend beantwortet:



- Die Struktur der Bebauung und Freiräume fügt sich gut in die bestehende Quartierstruktur ein: Ein typisches Merkmal der örtlichen Siedlungsstruktur sind die Grünräume, welche die Bebauungen durchfliessen. „Hinterhöfe“, welche durch geschlossene Randbebauungen entstehen, sind kaum anzutreffen. Die gewählte Bebauungsdichte ist der zentralen, gut erschlossenen Lage und der Umgebung angemessen.
- Das Pflegeheim mit rund 100 Plätzen wird im Siegerprojekt am Westrand des Areals bei der S-Bahn-Haltestelle platziert. Der Vorplatz und Haupteingang ist zur Rauracherstrasse und zum nördlich angrenzenden Zentrum orientiert. Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind die öffentlichen Bereiche so angeordnet, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf der einen Seite am öffentlichen Leben teilhaben können, auf der anderen Seite können sie Ausblicke in die ruhige Parkanlage mit dem schönen Baumhain geniessen. Der relativ kompakte Baukörper schafft gute Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb sowie eine Niedrigenergiebauweise. Im Pflegeheim sind im Erdgeschoss ein „Käffeli“, ein Mehrzweckraum und eventuell eine Brockenstube vorgesehen. Das „Käffeli“ ist öffentlich und steht auch der Bevölkerung für Mittag- oder Abendessen zur Verfügung. Im Garten ist die Weiterführung der „Wyydebar“ geplant, welche sehr beliebt ist. Der Mehrzweckraum kann für Feiern gemietet werden. Zudem wurde vom APH Humanitas der „Stübli-Kurier“ ins Leben gerufen (Mahlzeitendienst mit Hauslieferung).
- Entlang dem Kohlistieg sind 7 Wohngebäude, am Rüchligweg ein weiteres vorgesehen. Insgesamt sind 90 Genossenschaftswohnungen geplant. Das Wohngebäude am Rüchligweg eignet sich für Seniorenwohnungen mit Service durch das Pflegeheim. In den Wohngebäuden am Kohlistieg sind zurzeit familienfreundliche Genossenschaftswohnungen geplant. Noch offen ist, ob jene 2 Wohngebäude am Kohlistieg, welche beim Pflegeheim stehen, ebenfalls als Seniorenwohnungen genutzt werden könnten. Der Vorschlag für die Wohngebäude war als sog. Ideenteil im Studienauftrag konzipiert, d.h. er ist noch kein fertiges Projekt. Der Vorschlag dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird für die Genossenschaftswohnbauten und Seniorenwohnungen voraussichtlich mittels eines zweiten Wettbewerbsverfahrens ein konkretes Projekt formuliert.
- Im Bereich der Wohnbauten am Kohlistieg ist eine Tiefgarage geplant, eine weitere wäre im Bereich der Wohnbaute am Rüchligweg möglich. Für das Pflegeheim sind oberirdisch Besucherparkplätze geplant.
- Es wurde darauf geachtet, dass die Bebauung sowie die Grünräume gut auf das benachbarte Freizeitzentrum Landauer abgestimmt sind. Ein Fusswegnetz wird das Pflegeheim mit dem Freizeitzentrum Landauer sowie den Wohnbauten verbinden.

2.4 Weitere Planungsschritte

Bevor das Projekt realisiert werden kann, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zurzeit läuft die Ausarbeitung der Zonenänderung der beiden Par-



zellen in die Zone 3 sowie eines Bebauungsplans mit dazugehörigen Bebauungsvorschriften. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Siegerprojekts ausgearbeitet.

Zonenänderung und Bebauungsplan haben noch das gesetzliche Planungsverfahren gemäss §§ 108 ff. des Bau- und Planungsgesetzes zu durchlaufen. Im Juni 2011 sollen die Entwürfe der kantonalen Raumplanungsfachstelle, dem Planungsamt zur Vorprüfung zugestellt werden. Voraussichtlich im Herbst 2011 kann die öffentliche Planaufgabe durchgeführt werden, anschliessend werden die Pläne dem Einwohnerrat zur Planfestsetzung unterbreitet. Im ersten Semester 2012 könnten die Pläne vom Kanton genehmigt werden.

Anschliessend kann das APH Humanitas das Baubewilligungsverfahren für das Pflegeheim vorbereiten und durchführen. Für die Wohngebäude wird durch die Eigentümerin eine Genossenschaft evaluiert, welche die Wohnüberbauung realisiert. Wie bereits erwähnt, wird für die Wohngebäude voraussichtlich ein weiterer Wettbewerb durchgeführt, um ein umsetzbares Projekt zu erhalten. Beide Areale werden von der Grundeigentümerin im Baurecht abgegeben.

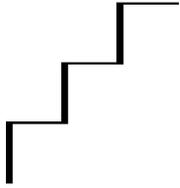
Mit der Festsetzung der Zonenänderung und des Bebauungsplans wird auf den Parzellen RD 770 und 2095 die zulässige Nutzung erhöht. Damit wird eine Mehrwertabgabe fällig, welche der Gemeinde zufällt, in welcher das belastete Grundstück liegt. Die Mehrwertabgabe wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt. Dabei wird geprüft, inwieweit der Aufwand für die Entsorgung des belasteten Materials aus der Deponie in Abzug gebracht werden kann. Falls eine Mehrwertabgabe anfällt, prüft der Gemeinderat, ob diese für die Schaffung bzw. Aufwertung von Grün- und Freizeitanlagen im Niederholzquartier oder für die Förderung einer energetisch vorbildlichen Bauweise des Pflegeheims beziehungsweise der Genossenschaftswohnungen eingesetzt werden kann.

3. Antrag

Wie aus der Anzugsbeantwortung hervorgeht, wurden die Anliegen des Anzugs Roland Engeler und Kons. in der Planung aufgenommen und sind somit erfüllt. Der Bebauungsplan wird dem Einwohnerrat voraussichtlich Ende 2011 oder Anfang 2012 vorgelegt.

Die Anliegen des Anzugs Peter A. Vogt und Kons. können hingegen nur teilweise erfüllt werden. Nicht erfüllt werden kann das Anliegen, den Tennisplatz geringfügig zu reduzieren und weiterzubetreiben. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, besteht aber die Möglichkeit, die Anlage des Tennisclubs Riehen auszubauen und so für die hier ansässigen Sportlerinnen und Sportler einen guten Ersatz für die Tennisanlage Rosental zu bieten.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die beiden Anzüge **abzuschreiben**.



Seite 7 Riehen, 31. Mai 2011

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter-Stellvertreter:

Urs Denzler

Beilage: Visualisierung des Pflegeheims sowie Modellfoto des Siegerprojekts

Studienauftrag für das Alters- und Pflegeheim Humanitas und Genossenschaftswohnungen
Siegerprojekt Bachelard Wagner Architekten ETH/SIA, Basel



Alters- und Pflegeheim vom Standpunkt Kreuzung Rauracherstrasse / Kohlistieg betrachtet



Alters- und Pflegeheim, Atrium

Studienauftrag für das Alters- und Pflegeheim Humanitas und Genossenschaftswohnungen
Siegerprojekt Bachelard Wagner Architekten ETH/SIA, Basel



Modellfoto von Südost



Modellfoto von Südwest