

## **Stellungnahme des Gemeinderats zur Motion Christian Heim und Kons. betreffend ein Moratorium von 25 Jahren für das Stettenfeld**

---

### **1. Wortlaut der eingereichten Motion**

Am 23. Juni 2020 wurde beim Ratssekretariat folgende Motion schriftlich eingereicht.

Wortlaut:

"Seit den 1970er Jahren bis zur Jahrtausendwende betrug die Bevölkerungszahl von Riehen immer rund 20'000 Einwohner. Seither ist die Zahl der Wohnbevölkerung kontinuierlich gestiegen. Ende Juli 2020 betrug sie gemäss Statistischem Amt Basel-Stadt bereits 21'525 Einwohner und der Trend zeigt ganz klar nach oben. Vor allem in Riehen Nord sind mehrere grosse Überbauungen bereits im Bau, wie beispielsweise das Areal der ehemaligen Gehörlosenschule sowie das bisher unbebaute Areal Hinter Gärten, oder noch in Planung, wie das Areal Fuchsweg, welches zwischen dem Steingrubenweg und dem Bosenhaldenweg liegt und bisher ebenfalls nicht überbaut ist.

Mit der Zahl der Wohnbevölkerung sind auch die Schülerzahlen und damit die Kosten im betroffenen Politikbereich gestiegen. So musste bereits für die Jahre 2017 - 2020 ein Nachkredit in Höhe von über CHF 9,7 Mio. gesprochen werden und für die nächsten beiden Jahre wird mit einer weiteren Kostensteigerung vom rund CHF 6,4 Mio. gerechnet. Zudem ist schon heute bekannt, dass der Schulraum knapp ist und somit weitere Schulhäuser gebaut werden müssen, nur um den aktuellen Raumbedarf abdecken zu können.

Zurzeit wird vom Gemeinderat eine Strategie für die Entwicklung eines neuen Quartiers Stettenfeld erarbeitet. Dabei handelt es sich um ein 17,5 ha grosses Gebiet, welches im Wesentlichen dem Wohnen sowie der Freizeitnutzung dienen soll. 55 Prozent dieser Fläche befinden sich in der Bauzone und können somit überbaut werden. Experten rechnen mit mehreren 100 Wohnungen, welche dort entstehen werden. Das muss nicht sein! Rund 55 Prozent der gesamten Fläche befinden sich nämlich im Eigentum der öffentlichen Hand. Allein die Gemeinde Riehen besitzt 32,6 Prozent und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel weitere 19.6 Prozent.

**Die Unterzeichnenden fordern deshalb ein Moratorium von 25 Jahren für das Stettenfeld, was den Eigentumsanteil der öffentlichen Hand betrifft. Die Gemeinde Riehen soll zudem in derselben Zeitspanne auf den Bau von Wohnungen auf den in ihrem Eigentum stehenden und bisher nicht überbauten Grundstücken verzichten, sowie auch auf deren Übertragung an Dritte durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht.**



Der Gemeinderat wird aufgefordert, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten und sich bei den anderen öffentlich-rechtlichen Grundeigentümern dafür einzusetzen, dass diese in derselben Zeitspanne von 25 Jahren ebenfalls auf jegliches Bauen, welches eine Erhöhung der Wohnungsanzahl zur Folge hat, verzichten. Der Entscheid über eine allfällige weitere bauliche Entwicklung von Riehen soll der künftigen Generation überlassen werden.“

sig. Christian Heim  
Peter Mark  
Matthias Moser  
Bernhard Rungger

Ernst G. Stalder  
Heinrich Ueberwasser  
Peter A. Vogt

## 2. Stellungnahme zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

Gemäss § 36 Abs. 1 Geschäftsordnung des Einwohnerrats kann der Gemeinderat mit einer Motion verpflichtet werden, dem Einwohnerrat eine Vorlage zu einem Geschäft zu unterbreiten, das in die Zuständigkeit des Einwohnerrats fällt.

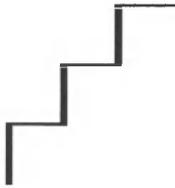
Die Motion verlangt vom Gemeinderat, dem Einwohnerrat eine Vorlage zu unterbreiten, welche ein Moratorium zum Inhalt hat, das erreichen will, dass die Gemeinde Riehen ihren Eigentumsanteil im Stettenfeld während 25 Jahren nicht bewirtschaften darf. Darüber hinaus soll die Gemeinde Riehen in derselben Zeitspanne auf gemeindeeigenen Parzellen auch auf den Bau von Wohnungen verzichten sowie auch keine Eigentumsübertragungen an Dritte durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht vornehmen. Zudem soll auf öffentliche Hände eingewirkt werden, sich diesem Moratorium ebenfalls zu unterwerfen und auf Tätigkeiten zu verzichten, die zu einer Erhöhung der Wohnungszahl in Riehen führen würden.

Sollen gemeindeeigene Liegenschaften für 25 Jahren der Bebauung entzogen werden, so benötigt das eine gesetzliche Grundlage in einer Ordnung. Nicht möglich ist das Festlegen eines 25-jährigen Bauverbotes mittels der Nutzungsplanung. Mit Nutzungsplänen kann nur die zulässige Nutzung von Grundstücken geregelt werden, nicht jedoch eine zum Voraus bestimmte Dauer dieser Nutzung.

Das Bauverbot würde insgesamt rund 71'000 m<sup>2</sup> betreffen, wovon 45'600 m<sup>2</sup> im Stettenfeld liegen. Im Stettenfeld würde mit dem vorgesehenen Bauverbot rund 33 % der Fläche der Bebauung entzogen. Ein 25-jähriges Bauverbot wäre rechtlich nicht zulässig, da es das übergeordnete Raumplanungsrecht verletzt.

### Verletzung der bundesrechtlichen Planungspflicht:

Im Raumplanungsrecht ist der Erlass und die Änderung von Plänen *Pflicht der Behörden*: «Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen» (Art. 2 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung; RPG). Raumplanung ist dabei ein ständiger und durchgehender Prozess. Pläne müssen abänderbar bleiben und nach einem gewissen Zeitabschnitt überprüft werden. Grundsätzlich gilt ein Planungshorizont von 15 Jahren, d. h. Nutzungspläne sind spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen.



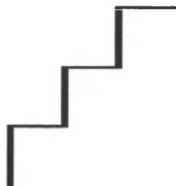
Eine Ordnung, welche für eine bedeutende Fläche der Gemeinde parzellenscharf definiert, welche Grundstücke für 25 Jahre der Bebauung entzogen sind, vereitelt für diese Parzellen eine Nutzungsplanung nach den Regeln des RPG und ist damit nicht mit der gesetzlichen Planungspflicht vereinbar. Im Stettenfeld würde das Bauverbot 33 % der Fläche betreffen. Das Bauverbot würde damit faktisch für das ganze Gebiet während 25 Jahren eine raumplanungskonforme Planung vereiteln.

Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit:

Weiter würde ein jetzt erlassenes Bauverbot für Wohnbauten auch den Grundsatz der Planbeständigkeit verletzen. Nutzungspläne sind zwar grundsätzlich abänderbar, die Zulässigkeit einer Planänderung unterliegt jedoch gewissen Voraussetzungen: Nutzungspläne dürfen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nur abgeändert werden, wenn sich «die Verhältnisse erheblich geändert» haben, insbesondere die Grundlagen des Plans zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentlich neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Weiter muss das öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen öffentlichen oder privaten Erhaltungsinteressen überwiegen. Bei dieser Interessenabwägung ist dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung zu tragen: Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

Im Rahmen der Zonenplanrevision hat der Einwohnerrat nach einer umfassenden Interessenabwägung im 2014 sowie 2015 den neuen Zonenplan der Gemeinde Riehen erlassen, welcher am 1. Januar 2017, also vor nicht einmal vier Jahren, in Kraft getreten ist. Für das Stettenfeld hat der Einwohnerrat dabei ein zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren beschlossen. Danach wird in einer ersten Stufe die Grösse der Flächen festgelegt, die der Grünzone, der Zone für Freizeit und Sport sowie der Bauzone zugeordnet werden und in einer zweiten Planungsstufe konkret definiert, wo diese Zonen liegen und wie sie gestaltet werden.

Mit Beschluss vom 27. November 2014 (in Kraft seit dem 1. Januar 2017) hat der Einwohnerrat als erste Stufe den «Nutzungsplan Stettenfeld» erlassen, welcher als Bebauungsplan Nr. 224 in den Sammelerlass «Spezielle Bauvorschriften/Bebauungspläne» (RiE 730.150) aufgenommen wurde. Danach werden 35 % der Fläche des Stettenfelds der öffentlichen Grünfläche, 10 % der Fläche für Freizeit und Sportanlagen zugeordnet. Die übrige Fläche verbleibt in der Bauzone. Die Einwohnergemeinden Riehen und Basel-Stadt treten 38 % ihrer Parzellenfläche an die Grünfläche ab. Gemäss Bebauungsplan Nr. 224 sind somit 62 % der gemeindeeigenen Grundstücke für die Bebauung und deren Erschliessung vorgesehen. Die Motion will nun auch diese Fläche der Bebauung entziehen, steht also im Widerspruch zur vom Einwohnerrat beschlossenen Nutzungsplanung für das Stettenfeld bzw. würde eine inhaltliche Änderung dieser Nutzungsplanung bedeuten. Damit ist dieses Bauverbot nur zulässig, wenn die Voraussetzungen für eine Planänderung nach nicht einmal vier Jahren seit Erlass des Nutzungsplanes gegeben sind. Dies ist nicht der Fall. Seit in Kraft treten der ersten Stufe der Nutzungsplanung für das Stettenfeld haben sich die Verhältnisse weder erheblich geändert noch sind gewichtige öffentliche Interessen ersichtlich,



Seite 4

welche eine Planänderung zu rechtfertigen vermögen. Das Bauverbot für gemeindeeigene Liegenschaften würde somit auch den Grundsatz der Planbeständigkeit verletzen.

Die Motion ist im Sinne der vorstehenden Ausführungen **rechtlich nicht zulässig**.

### 3. Stellungnahme des Gemeinderats zum Inhalt der Motion

Das Stettenfeld ist schon seit Jahrzehnten der Bauzone zugewiesen. Bereits im Zonenplan von 1939 wurde das Areal für die Bebauung vorgesehen. Der Einwohnerrat hat 2014 den Nutzungsplan Stettenfeld festgesetzt<sup>1</sup>, um damit nach einem Planungsstillstand auch eine geordnete Entwicklung und Bebauung des Areals zu ermöglichen. Der grundeigentumverbindliche Nutzungsplan hat bereits eine Reduktion der Bauzone sowie die Erhöhung der Grünanlagenzone zur Folge. Zudem sollen 10 % der Fläche des rund 17 Hektaren grossen Areals für Sport- und Freizeitinfrastruktur zur Verfügung stehen. Auch hat der Einwohnerrat das Vorgehen für die Entwicklung des Stettenfelds festgelegt: Es soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, damit der Einwohnerrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierten Nutzungspläne festsetzt, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, energetischen Vorgaben, Freiraumnutzungen, Erschliessung und deren Etappierung sowie die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit beinhaltet (vgl. NP 224 Ziff. 3 - 3.1). Wie oben dargelegt, steht die Motion im Widerspruch zur ersten Stufe der Nutzungsplanung, würde also deren Umsetzung in der vorgesehenen zweiten Stufe der Nutzungsplanung vereiteln.

Der Gemeinderat und die Verwaltung sind zurzeit an der Arbeit, die Entwicklung des Stettenfelds gemäss Vorgaben des Einwohnerrats zu konkretisieren. Der Gemeinderat spricht sich deshalb gegen die Überweisung der Motion und für das Weiterverfolgen des eingeschlagenen Wegs aus.

Der Gemeinderat beantragt, die Motion **nicht zu überweisen**.

Riehen, 3. November 2020

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

  
Hansjörg Wilde

Der stv. Generalsekretär:

  
Patrick Breitenstein

---

<sup>1</sup> <https://www.riehen.ch/aktuell/news/nutzungsplanung-stettenfeld>



# Nutzungsplanung Stettenfeld

Mitteilungsdatum: Dienstag, 2. Dezember 2014

Vom 27. November 2014

Der Einwohnerrat Riehen beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) sowie gestützt auf §§ 95, 101, 103 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 :

1. Der Nutzungsplan Nr. 104.03.001 vom 9. April 2013 wird genehmigt und für verbindlich erklärt.
2. Für das im Plan Nr. 104.03.001 vom 9. April 2013 gekennzeichnete Gebiet werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften im Sinne von Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung erlassen:

## Nutzung

2.1 35% oder 61'600 m<sup>2</sup> des Planungspereimeters werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient der Naherholung sowie dem ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung. Fuss- und Velowege mit Sitzgelegenheiten sowie naturnah bewirtschaftete Kleingärten sind zulässig.

2.2 10% oder 17'600 m<sup>2</sup> des Planungspereimeters stehen für Freizeit- und Sportanlagen zur Verfügung. Bestehende Freizeit- und Sportanlagen werden soweit möglich und sinnvoll integriert.

2.3 Die übrige Fläche von 96'800 m<sup>2</sup> bleibt in der Bauzone und steht für die Bebauung und deren Erschliessung zur Verfügung.

## Bauzone

2.4 Die Bauzone dient im Wesentlichen dem Wohnen. An Lagen mit hoher Erschliessungsqualität insbesondere bezüglich des öffentlichen Verkehrs können Arbeits- und Gewerbeflächen zugelassen werden, soweit sie wohnumfeldverträglich sind und sich baulich gut ins Quartier einpassen.

2.5 Für die gesamte Bauzone beträgt die durchschnittliche Ausnützungsziffer maximal 0.9.

2.6 Die Lage, Grösse und Form der einzelnen Bauten und Freiflächen sowie der Grundstücke wird mit Bebauungsplänen baufeldweise in der zweiten Stufe der Nutzungsplanung festgelegt. Dabei ist auf eine differenzierte Bebauungsstruktur zu achten. Es sind „lebendige“ Bebauungsstrukturen mit maximal 3 Vollgeschossen sowie zusätzlichem Dach- und Attikageschoss und keine monotonen Grossüberbauungen anzustreben.

2.7 Die vorhandenen Naturwerte sind bei der Festlegung der Bebauungsstrukturen zu berücksichtigen.

2.8 Die Bebauung hat hohen städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Qualitäten zu genügen. Die städtebauliche Struktur soll den Austausch zwischen den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern erleichtern.

2.9 Der Anteil an Grünflächen in den einzelnen Baufeldern ist entsprechend der gewählten Bebauungsstruktur möglichst hoch. Die Grünflächen müssen eine hohe ökologische und gestalterische Qualität aufweisen. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.

2.10 Die Bebauung hat eine hohe Energieeffizienz aufzuweisen. Der Energiebedarf ist weitgehend durch erneuerbare Energien zu decken.

2.11 Das Gebiet ist optimal durch den öffentlichen Verkehr zu erschliessen.

### Gesamtkonzept

3. Als Grundlage für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung ist über den ganzen Planungssperimeter ein Gesamtkonzept für ein attraktives und familienfreundliches Quartier, gestützt auf nachhaltige Grundsätze, zu erarbeiten, welches die Vorschriften nach diesem Nutzungsplan einhält. Das Gesamtkonzept enthält Aussagen zu den Themen Bauen/Gebäude, Mobilität, Ressourcen/Energie, Nutzungen, Umgebung/Freiraum/Freizeit, soziale Nachhaltigkeit. Das Gesamtkonzept ist über die Landesgrenze hinweg zu koordinieren; insbesondere bei den Freizeit- und Sportanlagen und bei der S-Bahn-Haltestelle sollen Synergien genutzt werden.

3.1 Entsprechend diesen Rahmenbedingungen und auf der Basis des Gesamtkonzepts setzt der Einwohnerrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierten Nutzungspläne fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, energetische Vorgaben, Freiraumnutzungen, Erschliessung und deren Etappierung sowie die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit beinhaltet.

4. Nach der Nutzungsplanung wird die Landumlegung festgelegt. Dabei gelten die Zuteilungsgrundsätze gemäss Bau- und Planungsgesetz § 134 ff. Zudem sind folgende Grundsätze zu erfüllen:

4.1 Gemäss § 134 BPG soll sich durch die Landumlegung am Verhältnis der Werte der eingebrachten und der zugeteilten Grundstücke nichts ändern. Ausgangslage ist der alte Zonenplan, welcher am 1.1.2010 rechtskräftig war. Bei der Zuteilung wird auch das Mass der neu zulässigen Nutzung berücksichtigt.

4.2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer treten von ihrem Grundstück einen Landanteil an die Erschliessung im Verhältnis zur bisherigen Grundstücksgrösse ab.

4.3 An die Grünfläche treten die Einwohnergemeinde Riehen und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel je 38% ihrer Parzellenflächen ab (Eigentum Stand 1.1.2010). Die übrigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer treten von ihren Parzellenflächen 34.6% ab.

5. Aufgrund der rechtskräftigen neuen Nutzungsordnung wird die Erschliessung realisiert. Dabei gelten folgende Grundsätze:

5.1 Die Erschliessung der Bauzone erfolgt etappiert. Auf die bestehenden Gewerbebetriebe und Freizeiteinrichtungen ist mit einer geeigneten Etappierung Rücksicht zu nehmen.

6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen vom Nutzungsplan ausnahmsweise zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt. Der Gemeinderat bestimmt nach Eintritt der Rechtskraft den Zeitpunkt der Wirksamkeit.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz). Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Im Namen des Wohnerrats  
Der Präsident: Jürg Sollberger  
Das Ratssekretariat: Katja Christ

(Ablauf der Referendumsfrist: 4. Januar 2015)

