

Reg. Nr. 12.2.4.11.107

Nr. 10-14.143.01

Zonenänderung und Festlegung eines Bebauungsplans für das Areal am Kohlistieg, Rauracherstrasse, Rüchligweg, Parzellen RD 770 und 2095

Kurzfassung:

Auf dem Areal an der Rauracherstrasse, dem Kohlistieg und dem Rüchligweg sind ein neues Alters- und Pflegeheim der Genossenschaft Humanitas und 90 genossenschaftliche Wohnungen geplant. Das Areal eignet sich aufgrund der optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage sehr gut für den Neubau des Alters- und Pflegeheims Humanitas und die Realisierung von zusätzlichen dringend benötigten Pflegeplätzen. Mit der Arealentwicklung soll das Niederholzquartier gestärkt werden.

Immobilien Basel-Stadt und die Genossenschaft Alters- und Pflegeheim Humanitas haben 2010 zusammen mit der Gemeinde Riehen einen Studienauftrag gestartet und im März 2011 die Resultate und das Siegerprojekt des Basler Architekturbüros Bachelard Wagner Architekten präsentiert. Die Grundeigentümerin, die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, gibt das Land im Baurecht ab.

Die Realisierung des Projekts bedingt eine Anpassung der Nutzungsplanung. Es sind eine Zonenänderung sowie ein Bebauungsplan notwendig. Zudem muss die bestehende Baulinie geändert werden. In der öffentlichen Planaufgabe wurden gegen die Entwürfe keine Einsprachen vorgebracht.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Gemeinderat
Tel. 061 606 30 00

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt
Tel. 061 646 82 86

April 2012



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Auf den zwei Parzellen RD 770¹ und RD 2095² der Einwohnergemeinde der Stadt Basel im Bereich Rüchligweg – Rauracherstrasse – Kohlistieg sollen ein Alters- und Pflegeheim mit 108 Pflegeheimplätzen sowie 90 genossenschaftliche Wohnungen gebaut werden. Die Wohnungen werden familienfreundlich gestaltet, zudem ist neben dem Alters- und Pflegeheim auch ein Gebäude (Solitaire) mit Wohnungen mit Serviceangebot geplant. Mit der Arealentwicklung soll in unmittelbarer Nachbarschaft zur neuen S-Bahn-Haltestelle Niederholz das Quartier gestärkt und weiterentwickelt werden. 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 (APH) an der Inzlingerstrasse müsste u.a. aus feuerpolizeilichen Gründen umfassend saniert werden und kann auch sonst räumlich und architektonisch dem zunehmenden Pflegebedarf der Bewohnenden nicht mehr gerecht werden. Seitens der Gemeinde wurde daher vorgeschlagen, dass das APH auf dem Areal der ehemaligen Notwohnungen am Rüchligweg neu gebaut werden soll. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel hat als Grundeigentümerin beider Areale dem Vorschlag der Gemeinde zugestimmt. Im Jahr 2009 haben Immobilien Basel-Stadt und das APH die Parameter des neuen Baurechtsvertrags festgelegt bzw. der Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags für das Areal an der Inzlingerstrasse zugestimmt.

1.2 Heutige und bisherige Nutzung des Areals

Auf der Parzelle RD 770 wurden bis ins Jahr 2008 durch den Kanton 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 2009/10 abgerissen. Das Areal wird seither vorübergehend als öffentliche Grünfläche genutzt. Auf der Grünfläche wurde zudem ein Veloparcours eingerichtet. Das Rüchligareal steht der ganzen Bevölkerung als temporäre Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung.

¹ 12'688.5 m², zurzeit Wohnzone 2

² 8053.5 m², zurzeit Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse



Die Parzelle RD 2095 wird zurzeit durch den Tennisclub Rosental genutzt. Das Baurecht lief Ende 2008 ab und wurde nicht erneuert. Der Regierungsrat hat dem Tennisclub 2008 mitgeteilt, 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 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 Baubeglehen 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.

Nach Ablauf des Baurechtvertrags hat die Grundeigentümerin mit dem Tennisclub Rosental einen Gebrauchsleihevertrag abgeschlossen, damit die Anlage solange weitergenutzt werden kann, bis das Areal beansprucht wird. Der Gebrauchsleihevertrag wurde im Herbst 2011 bis Oktober 2012 verlängert.

1.3 Öffentliches Interesse am Alters- und Pflegeheim Humanitas

Der vom Alters- und Pflegeheim Humanitas vorgesehene Neubau und die Erhöhung der Kapazität um 18 Pflegeheimplätze deckt einen Teil der Versorgungslücke, welche in Riehen und Bettingen aufgrund der demografischen Entwicklung in absehbarer Zeit eintreten wird.

Folgende Berechnung der Anzahl Pflegeplätze im Kanton Basel-Stadt dient dabei als Planungsgrundlage: Es wird davon ausgegangen, dass 22% der über 80-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner einen Pflegeheimplatz benötigen werden. Per Ende 2011 lebten 1907 Einwohnerinnen und Einwohner in den Gemeinden Riehen und Bettingen, die mehr als 80 Jahre alt sind. Dies entspricht rechnerisch einem Pflegeplatzbedarf von 419 Betten. Zurzeit verfügen die Gemeinden Riehen und Bettingen über 335 Pflegeheimplätze in sechs Pflegeheimen. Damit ist der Bedarf nicht gedeckt, zumal in den kommenden fünf Jahren mit einer 5-prozentigen Zunahme der betagten Bevölkerung gerechnet wird. Aufgrund der Zunahme der Lebenserwartung wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsgruppe der Einwohnerinnen und Einwohner mit mehr als 80 Lebensjahren weiterhin wachsen wird. Durch Neu- und Ausbauprojekte verschiedener Trägerschaften von stationären Pflegeeinrichtungen bis zum Jahr 2015 können zusätzlich 55 Pflegeheimbetten in der Gemeinde Riehen geschaffen werden.



Ausbauprojekte	Pflegeheimplätze bestehend	Erhöhung Kapazität	Planungshorizont
APH Wendelin	68	16	2013
APH Humanitas	90	18	2015
Pflegeheim Adullam Stiftung, Standort Riehen	40	20	2015
APH Dominikushaus	77	17	2015

Tabelle 1: Vorhaben in Riehen. Quelle: Regierungsrat Basel-Stadt (7.9.11): Ratschlag betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof; ergänzt mit dem Alters- und Pflegeheim Wendelin sowie aktualisierten Zahlen

Der Neubau des Alters- und Pflegeheims Humanitas im Niederholzquartier hat noch weitere Vorteile: Die Alters- und Pflegeheime werden in Riehen räumlich besser verteilt. Heute stehen alle Alters- und Pflegeheime im nördlichen Teil von Riehen, im Niederholz befindet sich noch keines. Quartierbewohnerinnen und -bewohner können zukünftig ihren vierten Lebensabschnitt im eigenen Quartier verbringen. Hinzu kommt, dass das neue Alters- und Pflegeheim rund 120 Arbeitsplätze aufweist, die mit dem neuen Standort bestens erschlossen sind, und auch die Besucherinnen und Besucher wünschen einen zentralen Standort. Weiter werden mit dem Pflegeheim und den ebenfalls geplanten Wohnungen die S-Bahn-Haltestelle und das bestehende Quartierzentrum an der Rauracherstrasse gestärkt, womit das Areal der ehemaligen Notwohnungen am Rüchligweg neben der S-Bahn-Haltestelle Niederholz künftig in idealer Weise genutzt wird.

Der Umzug und Neubau am neuen Standort hat zudem den positiven Effekt, dass auf dem Areal an der Inzlingerstrasse, auf welchem das APH heute steht, an guter Lage hochwertige Wohnbauten erstellt werden können.

1.4 Öffentliches Interesse an zusätzlichen Wohnungen

Durch den Bebauungsplan können - aufgeteilt in sieben Wohngebäude entlang des Kohlistiegs und in einem Wohngebäude am Rüchligweg - rund 90 Genossenschaftswohnungen realisiert werden. Die Wohnungen am Rüchligweg sind mit Service-Angebot durch das Pflegeheim vorgesehen („Solitaire“). Die Förderung von genossenschaftlichen, senioren- und familienfreundlichen Wohnungen entspricht der regierungsrätlichen Wohnraumstrategie. In seinem Bericht an den Grossen Rat vom 8. Februar 2012 (P111569) schreibt der Regierungsrat:

Der Regierungsrat hat am 1. April 2011 einen Bericht zur kantonalen Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011 - 2016 sowie einen Ratschlag und Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt (Wohnraumfördergesetz, WRFG) in die Vernehmlassung gegeben. Bei der Strategie zur Wohnraumentwicklung handelte es sich dabei um eine umfassende Analyse der Situation auf dem Wohnungsmarkt und um die Formulierung von übergeordneten Zielen. Zentral ist dabei der Leitgedanke, dass die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung in-



nerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigt werden sollen. Dazu gehört selbstverständlich auch das Angebot an bezahlbarem sowie preisgünstigem Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Bericht zur Strategie formulierte Folgerung zu verweisen, dass der Anteil kleiner, alter und preisgünstiger Wohnungen relativ hoch ist und der Handlungsbedarf somit eher bei mittleren bis grossen Wohnungen besteht, also auch bei Familienwohnungen. Für diese in der Kantonsverfassung speziell erwähnte Zielgruppe sieht die Strategie die gezielte Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und damit von Wohnraum mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis vor. Darüber hinaus soll die direkte Unterstützung mittels Mietzinszuschüssen für Familien sowie allgemein mit Sozialhilfe weitergeführt werden. Wesentlich ist nicht zuletzt auch die allgemeine Förderung von Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum, damit der Druck auf die bestehenden Wohnungen möglichst wenig zunimmt.

Die Planung steht zudem im Einklang mit dem Kantonalen Richtplan vom Januar 2009. Das Gebiet im Bereich der S-Bahn-Haltestelle ist als untergeordneter siedlungsstruktureller Schwerpunkt ausgewiesen (S 1.2). Das Areal liegt zudem in einem Gebiet, welches gemäss Richtplan als Schwerpunkt Mischgebiet ausgewiesen ist. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und seine zentrale Lage im Niederholzquartier entspricht die Entwicklung des Areals auch den raumplanerischen Zielen.

2. Nutzungs- und Bebauungskonzept

Im Mai 2010 wurde ein Studienauftrag gestartet, dessen Resultate im April 2011 der einwohnerrätlichen Sachkommission Siedlung und Landschaft und der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Gewonnen wurde das Wettbewerbsverfahren von Bachelard Wagner Architekten aus Basel. Der Studienauftrag war ein gemeinschaftliches Projekt der Eigentümerin (vertreten durch Immobilien Basel-Stadt), der Genossenschaft 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.

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept zeigt eine flexibel etappierbare Überbauung mit vorzüglicher Freiraumgestaltung, welche ein zukunftsfähiges, attraktives und gut ins Quartier eingebundenes Pflegeheim ermöglicht:

- Die Struktur der Bebauung und der 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 108 Plätzen wird am Westrand des Areals bei der S-Bahn-Haltestelle platziert. Vorplatz und Haupteingang sind 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 einen schönen Ausblick in eine Park- und Baumanlage der besonderen Art geniessen und diese auch besuchen: Eine Art „Garten im Garten“ kommt den unterschiedlichen Bedürfnissen, Fähigkeiten und Vorlieben der Bewohnerinnen und Bewohner entgegen (Volière, Wyyde-Bar, Gartenzimmer etc.). Der relativ kompakte Baukörper des Pflegeheims schafft gute Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb. Im Erdgeschoss sind ein „Käffeli“ und Restaurant, ein Mehrzweckraum und ein Beratungsbüro für Angehörige und Interessierte vorgesehen. Das „Käffeli“ ist öffentlich und steht auch der Bevölkerung für Mittag- oder Abendessen zur Verfügung. Der Mehrzweckraum kann für Feiern gemietet werden. Zudem wird vom APH Humanitas ein Mahlzeitendienst („Stübli-Kurier“) betrieben, der auch am neuen Standort weitergeführt wird.
- Entlang dem Kohlistieg sind sieben Wohngebäude, am Rüchligweg ist ein weiteres Wohngebäude („Solitaire“) vorgesehen. Insgesamt sind 90 Genossenschaftswohnungen geplant. Das Wohngebäude am Rüchligweg eignet sich für Wohnungen mit Service-Angebot durch das Pflegeheim. In den Wohngebäuden am Kohlistieg sind familienfreundliche Genossenschaftswohnungen geplant. Der Vorschlag für die Wohngebäude war als Ideenteil im Studienauftrag konzipiert, d.h. er ist noch kein fertiges Projekt. Der Vorschlag diene als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird für die Genossenschaftswohnbauten und Seniorenwohnungen gestützt auf das Wettbewerbsresultat ein konkretes Projekt ausgearbeitet.
- 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 vorgesehen.
- 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.



3. Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen

Damit die geplante Bebauung realisiert werden kann, sind die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen:

- Die Parzelle RD 770 ist gemäss geltendem Zonenplan der Zone 2 zugewiesen, Parzelle RD 2095 der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Sport). Beide Parzellen werden aufgrund ihrer Nähe zur S-Bahn-Haltestelle der Bauzone 3 zugewiesen.
- Damit die bestehende Baulinie keine Baufelder durchkreuzt, wird die Baulinie im Bereich des Planungssperimeters aufgehoben, so dass als Begrenzung für die Bebauung nunmehr die neuen Baufelder gelten. Für die Planfestsetzung der Aufhebung der Baulinie ist der Gemeinderat zuständig. Der Beschluss erfolgt unter Vorbehalt der Festsetzung des Bebauungsplans durch den Einwohnerrat.
- Damit eine qualitativ gute Bebauung sichergestellt wird, sollen für das Areal ein Bebauungsplan und dazugehörige Bebauungsvorschriften festgesetzt werden. Gemäss § 101 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes gewährleisten Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bauungen als die baurechtliche Grundordnung. Bebauungspläne gehen den allgemeinen Regeln vor. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, Inventar Nr. 105.03.003, und den dazugehörigen Bebauungsvorschriften werden die zulässige Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sehr viel konkreter und qualitativ besser festgelegt, als dies mit dem Zonenplan möglich wäre. Zudem sind im Bebauungsplan Vorschriften zu Energie und Umwelt enthalten, wie beispielsweise die Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz oder die Erfüllung des Minergie-Standards oder eines gleichwertigen Standards.

4. Planungsverfahren

4.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren

Über das Resultat des Studienauftragsverfahrens wurden im April 2011 die Öffentlichkeit und die Quartierbevölkerung informiert. Im Begleitgremium des Studienauftragsverfahrens wirkte zudem ein Vorstandsmitglied des Quartiervereins mit.

4.2 Gesetzliches Planungsverfahren gemäss Bau- und Planungsgesetz

Die Entwürfe wurden im Juli 2011 gemäss § 108 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Vorprüfung vorgelegt. Im September 2011 hiess das Amt für Städtebau- und Architektur¹ die Zonenänderung

¹ Seit 1.1.2011 neue Bezeichnung für das Hochbau- und Planungsamt



sowie den Bebauungsplan grundsätzlich gut, wies allerdings auf verschiedene kleinere formelle und materielle Punkte hin, welche überprüft und bereinigt wurden (siehe Planungsbericht Kapitel 7.2).

Die öffentliche Planaufgabe wurde am 18. Januar 2012 im Kantonsblatt sowie im Internet publiziert. Die Entwürfe der Zonenänderung sowie des Bebauungsplans und der dazugehörigen Bebauungsplanvorschriften wurden vom 18. Januar 2012 bis 16. Februar 2012 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Gegen die Entwürfe sind keine Einsprachen eingereicht worden.

Die Entwürfe der Zonenänderung sowie des Bebauungsplans und der dazugehörigen Vorschriften werden erst wirksam, wenn sie durch den Kanton gemäss § 114 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) genehmigt sind. Das Genehmigungsverfahren wird nach der Planfestsetzung eingeleitet.

5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Zonenänderung gemäss Plan Inventar Nr. 105.03.002 sowie den Bebauungsplan Inventar Nr. 105.03.003 und die dazugehörigen Bebauungsplanvorschriften zu beschliessen.

Riehen, 24. April 2012

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Handwritten signature of Willi Fischer in black ink.

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Handwritten signature of Andreas Schuppli in black ink.

Andreas Schuppli

Beilagen für den Einwohnerrat¹:

1. Zonenplan, Inventar Nr. 105.03.001
2. Neue Zuordnung der Zone, Inventar Nr. 105.03.002
3. Bebauungsplan, Inventar Nr. 105.03.003
4. Planungsbericht, April 2012
5. Modellfotos

Vor dem Ratssaal aufgestellt: Modell 1: 500

¹ Die Beilagen können im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:
<http://www.riehen.ch/wohnen-und-arbeiten/planen-und-bauen/planungen-der-gemeinde-riehen/planung-neues-areal-fuer>



Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Zonenänderung und den Bebauungsplan für die Parzellen RD 770 und 2095 am Kohlistieg, am Rüchligweg, an der Rauracherstrasse (Planfestsetzungsbeschluss)

„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) sowie gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹:

1. Die Zonenänderung gemäss Plan Nr. 105.03.002 vom 10. Januar 2012 wird festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan Plan Nr. 105.03.003 vom 10. Januar 2012 wird festgesetzt und es werden dazu folgende Bebauungsplanvorschriften erlassen:

2.1. Nutzung und Bebauung

- a) Im Baufeld A ist der Bau eines Alters- und Pflegeheims mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 8'600 m² zulässig.
- b) Im Baufeld B ist eine Wohnbaute mit einer BGF von 1'500 m² zulässig.
- c) Innerhalb der Baufeldgrenze C sind 3 Wohnbauten mit einer BGF von insgesamt 5'700 m² zulässig. Die Wohnbauten C1, C2 und C3 haben eine BGF von minimal 1'600 m² und maximal 2'000 m² aufzuweisen.
- d) Innerhalb der Baufeldgrenze D sind 4 Wohnbauten mit einer BGF von insgesamt 4'700 m² zulässig. Die Wohnbauten D1, D2, D3 und D4 haben eine BGF von minimal 1'000 m² und maximal 1'300 m² aufzuweisen.
- e) Wärmedämmschichten, die über das in der Energiegesetzgebung vorgeschriebene Mass hinausgehen, werden der BGF nicht angerechnet.
- f) In Baufeld A und B sind 4 oberirdische Vollgeschosse zulässig. In Baufeld A darf im Bereich der Kreuzung Rauracherstrasse / Rüchligweg das Untergeschoss als Sockelgeschoss in Erscheinung treten.
- g) In den Baufeldern C und D sind jeweils 3 Vollgeschosse und ein teilweise zurückgesetztes Dachgeschoss zulässig. Die Dachgeschosse in C1-3 weisen maximal eine Fläche von 60% der BGF des obersten Vollgeschosses auf, die Dachgeschosse in den Baufeldern D1-4 maximal 50%.

¹ SG 730.100



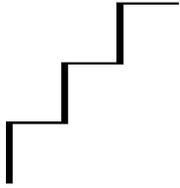
- h) Die Hauptbauten müssen nicht parallel zu den Baulinien errichtet werden. Die Baufeldgrenzen gehen der Baulinie vor.
- i) Die maximalen Gebäudehöhen sind in den im Bebauungsplan pro Baufeld dargestellten Profilen 1 bis 9 in Metern über Meer definiert. Die maximalen Höhen dürfen durch Solaranlagen, Liftausgang sowie Zugang zu einer Dachterrasse und andere notwendige technische Installationen überschritten werden.
- j) Eingeschossige Nebenbauten wie Pavillons, Schopf für Gartengeräte, Kleintierstallungen, Pergolen, Velounterstände oder Unterstände für Abfallentsorgung bis maximal 3.5 m Firsthöhe dürfen ausserhalb der bezeichneten Baufelder errichtet werden.
- k) Die Baufeldgrenzen gelten für unterirdische Geschosse nicht, soweit diese nicht in Erscheinung treten.
- l) Bei der Material- und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.

2.2. Aussenraum

- m) Mit den Baubegleichen ist jeweils ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan, der auch Aussagen über die Terraingestaltung beinhaltet, zur Bewilligung einzureichen. Die Aussenräume haben eine qualitativ hochwertige Gestaltung aufzuweisen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden.
- n) Die im Bebauungsplan bezeichnete Baumgruppe ist mehrheitlich zu erhalten.
- o) Es ist ein Fusswegnetz zu realisieren, welches Alters- und Pflegeheim, Wohnbauten und Freizeitzentrum Landauer miteinander verbindet. Im Bebauungsplan sind die Fusswegverbindungen nur schematisch dargestellt.

2.3. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- p) Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bei den Baufeldern B, D2 und D3 sind in den im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen.
- q) Die Vorfahrt des Alters- und Pflegeheims und die oberirdischen Besucherparkplätze sind nur in den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen zulässig. Die Gestaltung der Vorfahrt und der oberirdischen Besucherparkplatzanlagen hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die Anlagen sollen insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum zurückhaltend in Erscheinung treten. Die genaue Lage der Parkplätze und deren Zu- und Wegfahrten werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.



- r) Das Alters- und Pflegeheim sowie die Wohnbauten haben den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen. Das Erreichen des Standards muss nicht zertifiziert werden.
- s) Das Alters- und Pflegeheim und die Wohnüberbauung sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, falls das Netz fristgerecht bis zum Areal erweitert wird.

2.4. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Der Gemeinderat stellt nach Eintritt der Rechtskraft die Wirksamkeit fest.“

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.

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Heinrich Ueberwasser

Andreas Schuppli