

## **Bericht des Gemeinderats zum Anzug Priska Keller und Kons. betreffend Kindergärten in Wohnüberbauungen**

(überwiesen am 8. Februar 2023)

---

### **1. Anzug**

An seiner Sitzung vom 8. Februar 2023 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Priska Keller und Kons. betreffend Kindergärten in Wohnüberbauungen überwiesen:

Wortlaut:

“Die Phase von der Planung bis zur Inbetriebnahme der beiden Kindergärten am Siegwaldweg und an der Paradiesstrasse dauert lange und ist teuer. Und sollte ein solches Projekt letztlich an der Urne scheitern, verzögert sich die Bereitstellung von dringend benötigtem Schulraum um weitere Jahre. Zur Beschleunigung dieses Prozesses sind wir überzeugt, dass es sinnvoll ist, bei künftigen grossen Wohnüberbauungen Kindergärten gleich zu integrieren. Dazu soll die Gemeinde mit der Bauherrschaft Kontakt aufnehmen und prüfen, ob ein Kindergarten in der Überbauung Sinn macht. Wir halten dies für einen guten Lösungsansatz zur schnelleren Realisierung eines Kindergartens, da sich ein solcher Weg neben dem zeitlichen und finanziellen Vorteil auch äusserts flexibel handhaben lässt: Gibt es in der Überbauung Bedarf für einen Kindergarten, kann sich die Gemeinde einmieten, und falls mit der Zeit im Quartier weniger Kinder leben, verlängert man das Mietverhältnis nicht mehr.

Wir empfehlen deshalb eine Überprüfung, ob dies in geplanten Überbauungen wie Unterm Schellenberg möglich ist. Bei erst kürzlich realisiertem Wohnraum (z. B. Haselrain und Inzlingerstrasse) könnte eine zeitnahe Kontaktaufnahme ebenfalls noch sinnvoll sein. Selbstverständlich sollten mit den Eigentümern überschaubare, fixe Vertragszeiten (z. B. 5 bis 10 Jahre) für die Einmietung vereinbart werden.

Darum bitten wir den Gemeinderat, zu prüfen und zu berichten:

- Wie die Gemeinde bei künftigen Überbauungen in Riehen auf die Bauherrschaft zugehen kann, um sich mit einem Kindergarten einzumieten.
- Welche Überbauungen in den nächsten 10 Jahren für das skizzierte Vorgehen geeignet sind.
- Welche Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens erfüllt werden müssen.”

sig. Priska Keller  
Daniele Agnolazza  
Simon Bochsler

Noé Pollheimer  
Petra Priess  
Regina Rahmen



Susanne Fisch  
Joris Fricker  
Edibe Gölgeci  
Daniel Lorenz  
Peter Mark  
David Moor  
Heinz Oehen

Bernhard Rungger  
Caroline Schachenmann  
Jenny Schweizer  
Paul Spring  
Denise Wallace  
Thomas Wider-Huber  
Brigitte Zogg

## 2. Bericht des Gemeinderats

Einleitend ein paar Aussagen zur übergeordneten Schulraumplanung: Im Rahmen der Analysephase hat der Gemeinderat gestützt auf Untersuchungsergebnisse zu den Schüler- und Schülerinnen- sowie den Klassenzahlenprognosen und auf Basis eines detaillierten Raumanalyseberichtes Ende 2022 einen nächsten Planungsschritt zur Bereitstellung von Schulraum in Auftrag gegeben. Mit dem Ziel mehr Planungssicherheit zu gewährleisten und dem quantitativen und qualitativen Bedarf an Räumen für Unterricht und Betreuung rechtzeitig bereitzustellen, wird mit der Strategieentwicklung eine Standortstrategie in Varianten erarbeitet. Basierend auf den Prognosekapazitäten und unter Berücksichtigung von Raumbestand, Sanierungsbedarf, (Ausbau-)Potenzial vorhandener und möglicher neuer Standorte soll aufgezeigt werden, wie und wo kurz-, mittel, und langfristig Unterrichts- und Betreuungsraum bereitgestellt werden kann. Erste Ansätze werden parallel zur Erarbeitung der Lösungsstrategie auf deren Machbarkeit, Effizienz und Wirtschaftlichkeit geprüft. Generell kann dabei die Kindergartensituation als etwas stabiler angesehen werden als die Situation in der Primarschule. Dennoch werden in den nächsten Jahren etliche Kindergärten wegen ihres Bauzustands in den Fokus geraten. Es ist vorgesehen, dass ein Entwurf einer Lösungsstrategie Anfangs 2024 im Gemeinderat beraten wird.

### 1. *Wie die Gemeinde bei künftigen Überbauungen in Riehen auf die Bauherrschaft zugehen kann, um sich mit einem Kindergarten einzumieten.*

Eine erfolgreiche Schulraumplanung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, einschliesslich der Parzellengrösse und des Standorts der Schule oder des Kindergartens, der Anzahl der Schülerinnen und Schüler, dem pädagogischen Konzept und den verfügbaren Ressourcen. Damit die Bedürfnisse der Gemeinde bei der Schulraumplanung bei privaten Projekten berücksichtigt werden können, muss eine frühzeitige Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und des Bauherrn resp. der Bauherrin stattfinden. Dies, damit die Bedürfnisse beider Seiten berücksichtigt werden und eine Win-win-Situation entsteht.

In den meisten Fällen wird die Gemeinde erst im Rahmen eines konkreten Baubewilligungsverfahrens auf die Planungen und Bebauungsabsichten aufmerksam. Die Projektentwicklung ist dann für die Bauherrschaft meistens abgeschlossen. Nachträgliche Projektanpassungen würden für die die Bauherrschaft zu Verzögerungen und Mehrkosten führen. Damit die Gemeinde bei zukünftigen Überbauungen auf Bauherrschaften frühzeitig zugehen kann, ist eine



gezielte Kommunikation und eine proaktive Interessenbekundung nötig. Dazu gibt es ganz grundsätzliche folgende verschiedene Möglichkeiten:

- Investorengespräche: Wie die Stadt Basel zeigt, können bei jährlich stattfindenden Investorengesprächen Anliegen und Anregungen im Bereich des Wohnungsmarktes ausgetauscht werden. Die Gemeinde könnte so aus erster Hand Informationen empfangen und umgekehrt selbst über Zielsetzungen, Rahmenbedingungen und Vorzüge informieren und beispielsweise auch auf den Bedarf an Kindergärten und auf Finanzierungs- oder Beteiligungsmöglichkeiten hinweisen.
- Gespräche mit einzelnen Bauherrschaften: Die Gemeinde kann bei grossen Parzellen, insbesondere zum Zeitpunkt von Handänderungen direkt mit der Grundeigentümerschaft in Kontakt treten, um sie zu ermutigen, an einem geeigneten Standort einen Kindergarten in ihre Planung mit aufzunehmen. Voraussetzung wäre ein gezieltes Monitoring der Riehener Liegenschaftsverkäufe, was zurzeit von der Verwaltung so nicht vorgenommen wird.
- Öffentliche Ausschreibungen: Entwicklungspartellen der Gemeinde, welche als Kindergartenstandort in Frage kommen, können öffentlich ausgeschrieben werden. Dies, um potenzielle Bauherrschaften anzuziehen, die bereit sind, einen Kindergarten in ihre Planung aufzunehmen.
- Bebauungspläne: Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan behördlich vorschreiben, dass ein Kindergarten als Teil des Bauvorhabens zur Verfügung gestellt werden muss. Wie die nachstehenden Beispiele zeigen, ist dies ein Vorgehen, welches auch in anderen Gemeinden angewendet wird. Ein Vorteil dabei ist, dass ein Kindergarten gleich von Beginn weg in ein privates Bauprojekt integriert werden kann, was die Tragfähigkeit bei den zukünftigen Bewohnenden und anderen Nutzen erhöht und evtl. sogar Vorteile bei der Vermarktung der einzelnen Miet- oder Kaufobjekte bringen kann.
- Baurechtsverträge: Ist die Gemeinde Eigentümerin einer Parzelle, welche im Baurecht abgegeben wird, kann sie über Baurechtsverträge bestimmen, dass ein Kindergarten als Teil des Bauvorhabens zur Verfügung gestellt werden muss.
- Privatrechtliche Verträge: Falls die Gemeinde nicht selbst als Bauherrin auftritt, müsste über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit einem Investor, beispielsweise zur Abgeltung der Gebäudekosten durch eine kostendeckende Miete mit einem langjährigen Mietvertrag, der Bedarf nach einem Kindergarten gesichert werden.

Beispiele aus Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft zeigen, wie diese Räumlichkeiten für Kindergärten durch Private erstellen lassen. Die Baselbieter Gemeinden können sich dabei auf [Empfehlungen](#) der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons stützen. Diese empfiehlt, alle privatrechtlichen Belange (Rechte und Pflichten) durchsetzbar in einem Quartierplanvertrag (QPV) zu regeln. Die Vertragsinhalte sind grundsätzlich nicht Teil des öffentlich-rechtlichen Planungsverfahrens.

Stellvertretend hier ein Beispiel aus der Gemeinde **Allschwil**: Sie arbeitet mit einer Kombination aus Quartierplan (QP, vergleichbar mit dem Bebauungsplan) und Quartierplanvertrag. Im [QP Sandweg](#) wurde auf diese Weise ein Doppelkindergarten eingefordert. Das Quartierplan-Reglement hält fest, dass via Quartierplanvertrag Details zu klären sind. Zu regeln waren u.a. folgende Punkte:



- Anforderungen an das Objekt gemäss den Vorgaben der Gemeinde
- Zeitpunkt der Erstellung,
- Verantwortlichkeiten betr. Projektierung und Bau
- Einrichtung und Vereinbarung öffentlicher Geh- und Fahrrechte, Bau- und Durchleitungsrechte, Benutzungsrechte u.a.m.

Im dazugehörigen QP-Vertrag wurde dann vereinbart, dass die Grundeigentümerin den Kindergarten gemäss Angaben der Gemeinde erstellt. Die Gebäudekosten werden durch eine kostendeckende Miete mit einem langjährigen Mietvertrag abgegolten und die Parteien müssen sich nach Ablauf des Mietvertrags gemeinsam einigen für eine neue und dem QP sowie den Bedürfnissen der Umgebung entsprechende Nutzung, sofern dann kein Bedarf mehr für einen Kindergarten besteht. Es gibt weitere Beispiele<sup>1</sup> für solch partnerschaftlichen Projekte.

## 2. Welche Überbauungen in den nächsten 10 Jahren für das skizzierte Vorgehen geeignet sind.

Die Kindergartenplanung ist eine strategische Aufgabe, die zunächst ungeachtet der baulichen Entwicklung anzugehen ist. Gemeindeeigene Areale, ohne dass hier schon eine Eignungsprüfung erfolgt wäre, die zumindest grundsätzlich für eine Entwicklung in Frage kommen könnten, sind...

... in der Wohnzone:

- Zentrumsbau (Zone 3)

... in Gewerbearealen (die sich nur theoretisch, in der Praxis aber wohl weniger eignen):

- Schwarzareal (Zone 2, Wohn- und Arbeitsmischgebiet)
- Rüchligweg (Arbeitszone, gem. Zone 3)

... im Dorfzentrum:

- Gemeindehaus (Nöl)
- Landgasthofareal (Schonzone, Wohn- und Arbeitsmischgebiet)
- Schützensgarten (Stadt- und Dorfbildschonzone)
- Areal Bahnhofstrasse nördlich der Post (Zone 3)
- Ex-Landi und Parkplatz bei der Post (Zone)
- Areal Weissenbergerhaus (Zone 3)
- Erlensträsschen (Nöl)

Bei den Privatarealen ist mit wenigen Ausnahmen schwer abzusehen, wo und welche künftigen Bebauungen sich für welches Vorgehen konkret eignen werden. Aktuell und in naher Zukunft finden grössere Entwicklungen an der Albert Oehri-Strasse 7 (Ex Dominikushaus) (Zone 2a), Im Hirshalm 23 (Zone 3), an der Inzlingerstr. 226-234/Bosenhaldenweg 2-4 (Ex Humanitas) (Zone 2R) oder Unterm Schellenberg 153-159 (Zone 2a) statt. Dort lassen sich

---

<sup>1</sup> Ein anderes Bsp. in Allschwil wäre der [QP Langmatten II](#), wo die private Investorin einen Kindergarten im Rohbau erstellte und die Gemeinde einen Mietvertrag über 20 Jahre abschloss. Und sonst kann auch auf das aktuelle Bsp. der [Quartierplanung Hagnau Ost](#) in Muttenz hingewiesen werden.



auf Grund der fortgeschrittenen Planungen an den vorgesehenen Gebäuden und Räumlichkeiten nur noch schwer Anpassungen vollziehen. Mittelfristig bestehen Bauzonenreserven auf der Langoldshalde und am Fuchsweg, beide im Eigentum der Gemeinde. Beide Gebiete sind Teil der Zone 2R, die primär für Doppel-/Einfamilienhäuser vorgesehen ist. Langfristig wird im Stettenfeld eine Entwicklung stattfinden und in dem Quartier möglicherweise auch ein Bedarf an Kindergartenräumen entstehen. Es ist allerdings sehr unwahrscheinlich, dass sich der konkrete Bedarf und die bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 10 Jahre im Stettenfeld schon manifestieren werden.

### *3. Welche Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens erfüllt werden müssen.*

Bei den Grundanforderungen an Kindergartenanlagen orientiert sich die Gemeinde an den kantonalen Raumstandards des Erziehungsdepartementes Basel-Stadt, welche vom Regierungsrat beschlossen wurden. Darin enthalten sind einerseits Angaben zur Ausrichtung, zur Anordnung, zur Erschliessung und zu den Arten und Dimensionen der Innen- und Aussenräume und andererseits allgemeine Vorgaben zu den Ausführungen u.a. bezüglich Böden, Wänden, Decken, Raumtechnik und Fassaden etc. Barrierefreie Kindergartenräume müssen ausserdem sicherstellen, dass Kinder mit Beeinträchtigungen integriert werden können. Es ist dafür ideal, wenn sich die Räumlichkeiten in einem ebenerdigen Gebäude mit direktem Zugang zu einer eingezäunten Aussenanlage befinden.

Ein Kindergarten ist eine Bildungsstätte für Kinder von etwa vier bis sechs Jahren, der aus pädagogischer Sicht die altersspezifischen Bedürfnisse des Kindes zu berücksichtigen hat. Dies bedeutet Raum zu schaffen, um allein oder in Gruppen zu arbeiten, für freies wie auch angeleitetes Spiel, um sich zu begegnen oder sich zurückzuziehen, um sich zu bewegen, um seine Umgebung zu gestalten. All dies ist grundsätzlich sowohl in geeigneten Räumen innerhalb von Wohnüberbauungen wie es in städtischen Verhältnissen üblich ist, als auch in allein- oder freistehenden Kindergärten möglich. Das Bundesgericht hat in verschiedenen Urteilen festgehalten, dass auch in Wohnzonen und in Wohnüberbauungen an Werktagen der Lärm von im Freien spielenden Kindern von Kindergärten und Kindertagesstätten zu dulden sei. Dies werde zumindest von einer Mehrheit der Bevölkerung auch als ortsüblich und als wenig störend empfunden. Aus diesen Gründen gibt es in Riehen heute auch beide Formen. Am Ende müssen Kindergärten gut gelegen, normgerecht und zweckmässig sein und so gut im pädagogischen Alltag sowie in der Gebäudebewirtschaftung gut betrieben werden können.

Die letzten Kindergartenbauprojekte der Gemeinde haben aufgezeigt, wo mögliche Nachteile liegen, wenn die Gemeinde selbst eigene Vorhaben plant, finanziert und realisiert. Den Vorteilen der architektonischen Gestaltungsfreiheit und der vollen Eigenverantwortlichkeit für ein Wettbewerbsverfahren, bei der Planung, schliesslich beim Bau bis hin zum Betrieb und Unterhalt stehen auch Nachteile gegenüber. Ein Nachteil ist die längere Realisierungsdauer durch das Absolvieren von politischen Prozessen und von formellen Bewilligungsverfahren für Planungs- und Baukredite, mit den entsprechenden Diskussionspotentialen bis zu den Referendumsmöglichkeiten zu den einzelnen politischen Beschlüssen. Hinzu kommen finanzi-



Seite 6

elle und zeitliche Risiken im Rahmen von Baubewilligungsverfahren mit den bekannten Anfechtungsmöglichkeiten durch alle Rechtsmittelinstanzen hindurch, wobei diese auch private Investoren zu tragen hätten. Und zuletzt ist die Auslastung der bestehenden Gemeinderesourcen zu nennen, die durch die Lancierung eigener Bauprojekte zusätzlich belastet werden, wodurch wiederum Instandhaltung und Instandstellung anderer Objekte leiden können. Eine mögliche Stossrichtung zur Vermeidung von einem «Investitionsstau» an den eigenen Objekten könnte deshalb sein, nicht nur eigene Projekte umzusetzen, sondern diese nach den Vorgaben der Gemeinde auch von Privaten realisieren zu lassen, sich dann langfristig einzumieten und die eigenen vorgenannten Risiken so zu minimieren. Voraussetzung für den Gemeinderat wäre allerdings, dass auch für die private Investorensseite ein echter Vorteil, eine «Win-win-Situation» entstünde.

Der Gemeinderat erachtet deshalb weder die eine noch die andere Strategie als die einzige sinnvolle Vorgehensweise, die immer im Einzelfall beurteilt werden muss und bei den zukünftigen Vorhaben auch beurteilt werden wird.

### 3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 14. November 2023

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin

Handwritten signature of Christine Kaufmann in black ink.

Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Handwritten signature of Patrick Breitenstein in blue ink.

Patrick Breitenstein