

Reg. Nr. 12.2.5

Nr. 14-18.096.02

Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zur Kreditvorlage Freiraumentwicklung Hinter Gärten

Bericht an den Einwohnerrat

1. Allgemeines

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat die Kreditvorlage Freiraumentwicklung Hinter Gärten an ihrer Sitzung vom 29. August 2016 ein erstes Mal behandelt. Weitere Sitzungen zur Vorlage fanden am 17. und am 30. Oktober 2016 statt, nachdem die aus dem Kreise der Kommissionsmitglieder verlangten zusätzlichen Informationen und Unterlagen vorlagen. An den ersten beiden Sitzungen haben Gemeinderätin Silvia Schweizer sowie der Leiter des Fachbereichs Ortsplanung und Umwelt, Sebastian Olloz, teilgenommen.

2. Ausgangslage

Die Ausgangslage ist in der Vorlage ausführlich umschrieben. Demnach ist die Gemeinde Riehen nach Abschluss von FILA2 Eigentümerin des rund 10'000 m² umfassenden, südlich und westlich des Schulhauses Hinter Gärten liegenden Areals in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl-Zone). Die langfristige Nutzung dieses Gebietes hängt mit der zukünftigen Entwicklung des Stettenfelds zusammen. Die auf der Parzelle RF 1016 aufgestellten provisorischen Schulräume werden voraussichtlich für weitere 15 Jahre bestehen. Das während dieser Zeit brachliegende Land soll deshalb in Etappen geeigneten Nutzungen zugeführt werden. Dabei muss als Rahmenbedingung berücksichtigt werden, dass der Schulbetrieb nicht gestört wird.

Das Vorprojekt ist in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitekturfirma Bryum GmbH entwickelt worden. Es ist vorgesehen, vorhandene Strukturen zu nutzen und weiterzuentwickeln, durch die spezielle Anordnung der Wege Nutzungskammern zu schaffen sowie neue Zugangsmöglichkeiten anzubieten (Steingrubenweg). In den Nutzungskammern könnten Aktivitäten in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Beim Bäumliweg möchte man das Areal auch besser einsehbar machen (soziale Kontrolle). Das Ziel des Projekts ist es, bei der Ausgestaltung des Areals die Bedürfnisse des Quartiers und der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dies soll durch das Einsetzen einer Begleitgruppe, welche die Interessenvertreter verschiedener Bevölkerungsgruppen umfassen soll, sichergestellt werden.

3. Diskussion

3.1. Kosten

Ein grosser Teil der Kosten von insgesamt CHF 673'200 für die 1. Ausbautappe wird für die notwendige Urbarmachung des Areals benötigt. Die Gemeinde hat das Areal übernommen, wie es ist. Nun muss man es teilweise einebnen, gewisse Abbruch- und Rodungsar-



Seite 2

beiten durchführen, den Bambus entfernen und entsorgen, Rhizomsperren einrichten, Einfriedungen vornehmen und die Aussaat vornehmen (CHF 232'000). Ein weiteres, grosses Kostenelement ist der Weg, der das Gelände strukturiert - auch die Einsichtsmöglichkeiten, die Treppe, Abschlüsse, Mauern, Fundamente tragen zu den Kosten bei. Bei der ersten Ausstattung ist vorgesehen, die Kletteranlage bei der Schule zu erstellen, die Erweiterung des provisorischen Schulplatzes vorzunehmen, den Gruppenplatz zu bauen, den bestehenden Pavillon zu renovieren sowie die Sitzelemente, Ausstattungen und Fussballtore für die Spielwiese aufzustellen.

In Riehen Nord gibt es aktuell kein Gebiet, welches – analog dem Landauerzentrum - eine Begegnungs- oder Zentrumsfunktion übernimmt. Das Schulhaus mit dem zugehörigen Areal ist dafür gut geeignet. Die geplante Arealentwicklung sieht auch kein Freizeitzentrum vor, soll aber der Quartierbevölkerung einen wertvollen Begegnungsort bringen. Dass es sich dabei nicht um eine „für immer“ geplante Anlage handelt, soll kein Nachteil sein, da Zwischennutzungen sich durch Flexibilität und Offenheit auszeichnen, wie nicht zuletzt die mehrjährige Zwischennutzung des Rüchligareals im Niederholzquartier bewiesen hat. Trotzdem stellte sich im Rahmen der Diskussion in der Sachkommission die Frage, ob es nicht kostengünstigere Alternativen gäbe und nicht sogar ganz auf das Projekt verzichtet werden könnte. Betreffend die Kosten muss festgehalten werden, dass die Arbeiten für die Beseitigung der Altlasten, wie Bambus entsorgen und Erdhügel abtragen, auch bei einer späteren Schulhauserweiterung anfallen würden.

3.2. Lärmbelastung

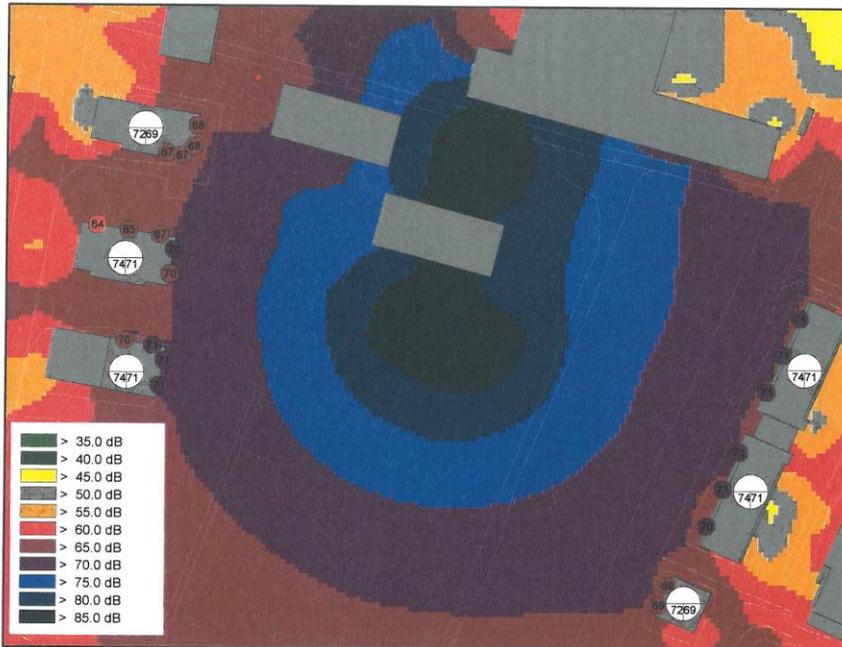
Aufgrund eines Lärmgutachtens hat sich gezeigt, dass sich eine Skateranlage wegen des Lärms nicht realisiert lässt. Was den aufgrund der neuen Nutzung zu erwartenden Lärm im Quartier angeht, war die Sachkommission der Ansicht, dass nicht auf das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderliche Gutachten gewartet werden könne, sondern verbindliche Aussagen bereits im Zeitpunkt der Kreditbewilligung vorliegen sollten. Die der Sachkommission vorgelegten Ergebnisse des Lärmgutachtens der Firma Gruner AG zeigen, dass das AUE die Zustimmung zur Baubewilligung erteilen kann. Beurteilt wurden der Tischtennistisch und der „Bolzplatz“. Der Grillplatz, der Parcours sowie die Bocciabahn sind Freizeitlärm und wurden nicht beurteilt. Gemäss neuem Zonenplan wird der südliche/untere Teil (Grünfläche) mit der Empfindlichkeitsstufe ES III und der nördliche/obere Teil (Schulhausareal) mit der Empfindlichkeitsstufe ES II ausgewiesen. Die Betriebszeit von 365 Tagen unterliegt den regulären Nutzungszeiten sowie den Ruhezeiten der Wochen-, Sonn- und Feiertage.

Gemäss Lärmschutzbeurteilung werden bei Vollbetrieb tagsüber die empfohlenen Richtwerte für Tischtennis mit Geräuschspitzen 50 dB(A)/Pflichtwert max. 50 dB(A) sowie für den Bolzplatz mit Geräuschspitzen von 71 dB(A)/Pflichtwert max. 80 dB(A) eingehalten. Als Fazit kann somit eine Betriebszeit von 365 Tagen mit Nutzungszeiten werktags von 8 bis 21 Uhr und an Sonn-/Feiertagen von 8 bis 21 Uhr mit einer Stunde Ruhezeit zwischen 12 und 14 Uhr geführt werden.

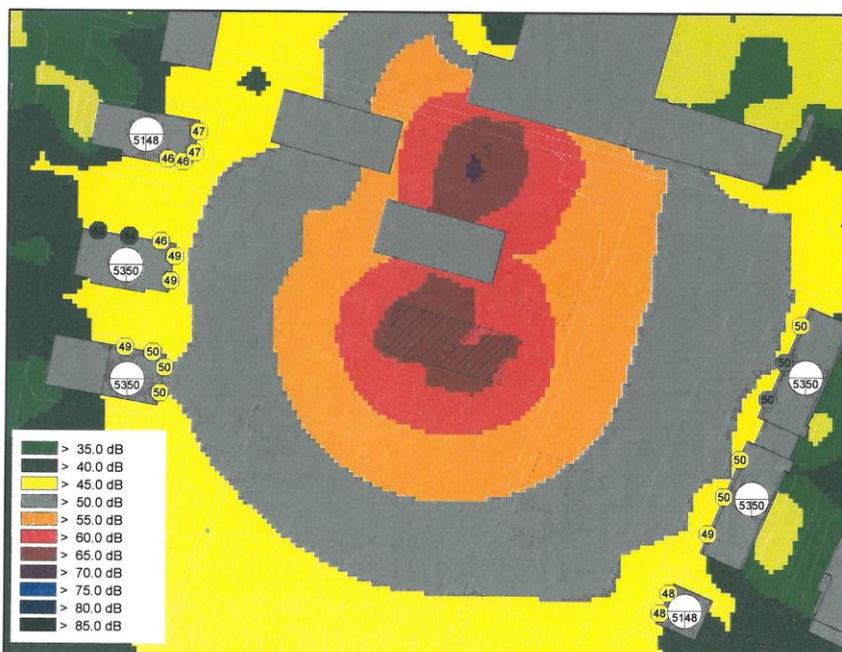


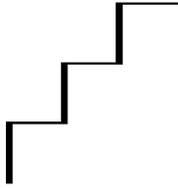
Reguläre Öffnungszeiten (Angepasste Einwirkzeit Ruhezeit)

Rechenwert Geräuschspitzen	L_{AFmax}	71 dBA
----------------------------	-------------	--------



Rechenwert Mittelwerte	L_{AFTm}	50 dBA
------------------------	------------	--------





3.3. Öffentliche Toilettenanlage

In der Vorlage des Gemeinderats ist der Bau einer öffentlichen Toilette nicht vorgesehen. Da der Gebrauch der Schulhaustoiletten für eine öffentliche Nutzung jedoch nicht in Frage kommt, wurde die Frage diskutiert, ob das Projekt mit dem Bau einer Toilettenanlage ergänzt werden soll. In Riehen existieren gesamthaft fünfzehn öffentliche WC-Anlagen an Standorten für Ausflugsziele, Tramschlaufe und insbesondere in den Parkanlagen und stehen der Bevölkerung, Touristen und Passanten gratis zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe zum Schulhaus Hinter Gärten gibt es jedoch keine öffentliche WC-Anlage. Die nächstgelegenen Anlagen befindet sich beim Sarasinpark und beim Gottesacker Riehen.

Auf Wunsch der Sachkommission hat die Gemeindeverwaltung deshalb folgende drei Varianten errechnet und vorgestellt.

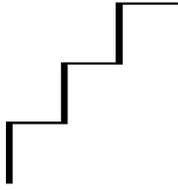
Variante 1



(Beispiel neue WC-Anlage Wenkenpark)

Variante 2a





Variante 2b



Kosten	Variante 1 WC-Anlage ganzjährig, Eigentum	Variante 2a WC-Anlage temporär, Miete	Variante 2b WC-Anlage Container, Miete
		ToiToi Cerebral ganzjährig, IV-tauglich	ToiToi, nicht frostbeständig, IV-tauglich
Erstellungskosten	CHF 210'000.-	CHF 5'000.-	CHF 40'000.-
Kosten Unterhalt	CHF 12'000.- p/a	CHF 4'000.- (Reinigung*)	CHF 8'000.- p/a
Abschreibung+Zinsen	CHF 17'000.- p/a	--	CHF 8'640.- p/a (Miete)
Kosten Total p/a	CHF 29'000.-	CHF 9'000.- (Miete)	CHF 16'640.-

*) Reinigung 1 - 2 Mal wöchentlich (saisonal unterschiedlich)

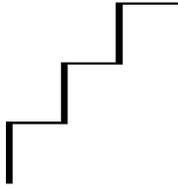
Nachträglich wurde auch die Firma Deocab als regionale Firma zu einer Offerte eingeladen. Darin betragen die Kosten für eine mit Variante 2a vergleichbare WC-Anlage rund CHF 12'000.-.

Die Variante 1 wird aus Kostengründen von der Kommission nicht unterstützt. Für die Varianten 2a oder 2b spricht zudem eine grössere Flexibilität. Die Auswahl soll nach Ansicht der Sachkommission dem Gemeinderat überlassen werden, wobei grosser Wert auf die Sauberkeit der Toilettenanlage zu legen sowie deren Umgebung nach Möglichkeit zu begrünen und zu gestalten sei.

3.4. Begleitgruppe

Die Sachkommission unterstützt die Idee der Einsetzung einer Begleitgruppe für die Entwicklung des Areals. Damit kann sichergestellt werden, dass die in der Anfangsphase gemachten Erfahrungen im Zusammenhang mit der Benutzung des Areals durch die verschiedenen Anspruchsgruppen berücksichtigt werden. Deshalb soll zum heutigen Zeitpunkt beispielsweise auch noch nicht entschieden werden, ob für das Gebiet ein Hundeverbot, eine Leinenpflicht oder eine andere Regelung gelten soll.

Eine Grillstelle soll bereits eingerichtet werden. Dies wird explizit von den Kindergärten und der Elternschaft gewünscht. Diese Grillstelle wurde absichtlich nicht in den Kindergarten-aussenraum integriert, damit diese auch der Quartierbevölkerung zur Verfügung steht.



4. Zusammenfassung

Für die Realisierung des Vorhabens beantragt der Gemeinderat für den laufenden Leistungsauftrag Siedlung und Landschaft 2016 - 2019 die Gewährung eines Nachkredits in Höhe von CHF 673'200. Zusätzlich müssen für den Unterhalt der Anlage ab dem Realisierungszeitpunkt CHF 35'000 bewilligt werden. Die Sachkommission beschliesst mit 6 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Die durch die geforderte öffentliche Toilettenanlage gemäss Variante 2a oder 2b anfallenden Kosten sollten nach Ansicht der Kommissionsmitglieder über die laufende Rechnung beglichen werden können.

5. Antrag der Kommission

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beantragt dem Einwohnerrat folgende Beschlussfassung:

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Siedlung und Landschaft für die Freiraumentwicklung Hinter Gärten einen Nachkredit von CHF 673'200 sowie CHF 35'000 Unterhaltskosten pro Jahr ab Realisierungszeitpunkt bis und mit dem Jahr 2019 für den laufenden Leistungsauftrag Siedlung und Landschaft 2016 bis 2019.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, 7. November 2016

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Christian Heim, Präsident