

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

An seiner Sitzung vom 28. November 2007 hat der Einwohnerrat zwei Anzüge betreffend das Areal Rüchligweg - Rauracherstrasse - Kohlistieg an den Gemeinderat 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



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 Architekturwettbewerb 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 Auslöser der Arealplanung

Auf den beiden Parzellen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel im Bereich Rüchligweg - Rauracherstrasse - Kohlistieg, welche bisher durch Notwohnungen¹ bzw. durch den Tennisclub Rosental² genutzt wurden, sollen ein Neubau des Alters- und Pflegeheims Humanitas sowie Wohnungen gebaut werden. Die Auslöser für die nun vorgesehene Arealentwicklung waren folgende:

¹ Parzelle RD 770, 12'688.5 m², Wohnzone 2

² Parzelle RD 2095, 8053.5 m², Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse



- 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*“. Eine gute gegenseitige Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist eine wichtige raumplanerische Zielsetzung. Im vorliegenden Fall ist es deshalb raumplanerisch zweckmässig, wenn die beiden Parzellen aufgrund der sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage besser genutzt werden.

- Das bestehende Alters- und Pflegeheim Humanitas an der Inzlingerstrasse müsste u.a. aus feuerpolizeilichen Gründen in den nächsten Jahren umfassend saniert werden. Auf der Suche nach Lösungsmöglichkeiten wurde als Variante auch ein Neubau auf anderen Parzellen in Riehen geprüft. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen, dass das Humanitas auf dem Areal der heutigen Notwohnungen am Rüchligweg neu gebaut wird. Dies hätte folgende Vorteile:
 1. Es würde erreicht, dass die Alters- und Pflegeheime in Riehen räumlich besser verteilt wären. Heute stehen alle Alters- und Pflegeheime im nördlichen Riehen. Im Niederholz gibt es noch keines.
 2. Das Areal der heutigen Notwohnungen am Rüchligweg könnte neben der geplanten S-Bahn-Haltestelle besser genutzt werden. Nebst dem Humanitas mit seinen rund 90 Arbeitsplätzen könnten zusätzlich noch Wohnungen gebaut werden.
 3. Auf dem Areal an der Inzlingerstrasse, auf welchem das Humanitas heute steht, könnten an guter Lage hochwertige Wohnungen erstellt werden. Betreffend die Entwicklung dieses Areals wurde im November 2007 von Heinrich Ueberwasser und Kons. eine Motion eingereicht.

- Auf Parzelle RD 770 wurden bis im Jahr 2008 vom Kanton 77 Wohneinheiten als Notwohnungen betrieben. Diese Notwohnungen wurden in den 40er-Jahren des letzten Jahrhunderts erstellt und waren als „Übergangslösung“ für ca. 25 Jahre gedacht - es handelt sich also um Provisorien. Die Wohnungen sind schlecht isoliert, verfügen über keine zeitgemässe Heizung und insgesamt über eine ungenügende Wohnqualität. In politischen Vorstössen wurden diese unhaltbaren Zustände kritisiert (u.a. Anzug Christine Kaufmann aus dem Jahr 2002, abgeschrieben im Januar 2008). Im Weiteren hat die Gemeinde die kantonalen Behörden darauf hingewiesen, dass Riehen mit nahezu der Hälfte aller 200 im Kantonsgebiet vorhandenen Notwohnungen einen unverhältnismässig hohen Anteil zu tragen hat. Inzwischen hat das Amt für Sozialbeiträge das eigene kantonale Notwohnungskonzept überarbeitet. Gestützt auf das neue Konzept werden die 77 Notwohnungen auf Parzelle RD 770 aufgehoben. Die letzten Wohnungen werden im Juni 2009 frei.



Zum Zeitpunkt, als die beiden vorliegenden Anzüge R. Engeler-Ohnemus und Kons. sowie Peter A. Vogt und Kons. eingereicht wurden, war vorgesehen, dass ein Testplanungsverfahren mit mehreren Planungsteams durchgeführt wird. Testplanungsverfahren bezwecken die Darstellung von verschiedenen Lösungsmöglichkeiten und Strategien für ein Planungsgebiet. Inzwischen hat die Grundeigentümerin in Absprache mit der Gemeinde auf die Durchführung des Testplanungsverfahrens verzichtet. Es hat sich gezeigt, dass es aufgrund der komplexen Ausgangslage sinnvoller ist, wenn zuerst zwischen der Gemeinde und den involvierten kantonalen Behörden die wichtigsten Randbedingungen geklärt und daraus abgeleitet die Planungsziele formuliert werden.

Auf der Basis dieser im Folgenden dargestellten gemeinsamen Planungsziele macht ein Testplanungsverfahren keinen Sinn mehr, sondern es kann direkt ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, aus welchem eine realisierbare Lösung auf Vorprojektstufe resultiert. Das Wettbewerbsverfahren soll als Studienauftrag an mehrere Planungsteams vergeben werden. Gemäss Grundeigentümerin ist vorgesehen, dass der Studienauftrag für das Pflegeheim einen *Projekt-* und für die Wohnbauten und die Grünanlage einen *Ideenteil* beinhaltet. Nebst der Grundeigentümerin und der zukünftigen Pflegeheimträgerschaft soll auch die Gemeinde in diesem Verfahren angemessen vertreten sein.

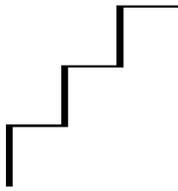
2.2 Gemeinsame Planungsziele

Aufgrund der Verhandlungen zwischen Gemeinde und kantonalen Behörden wurden im Jahr 2008 folgende Planungsziele für die angestrebte Entwicklung des Areals vereinbart:

- Im vorgesehenen Wettbewerbsverfahren ist dem Kriterium der Massstäblichkeit der geplanten Bauten ein hohes Gewicht beizumessen. Welche bauliche Dichte unter Beachtung der Massstäblichkeit erreicht werden kann, werden die Resultate des Wettbewerbsverfahrens zeigen. Der Gemeinderat hat als oberste Grenze der baulichen Dichte eine Ausnutzungsziffer von 1.0 definiert.
- Die Pflegeplatzzahl des Pflegeheims wird aus nutzungsplanerischen und städtebaulichen Gründen auf maximal 100 begrenzt, zudem kann eine Tagesstätte für Demenzkranke mit 15 Plätzen realisiert werden. Ein Pflegeheim mit einer grösseren Anzahl Pflegeplätze würde ein Gebäudevolumen ergeben, welches an diesem Ort nicht mehr verträglich wäre. Zu beachten ist, dass das Pflegeheim aus organisatorischen Gründen nicht in mehrere Einzelbauten aufgegliedert werden kann. Das Wettbewerbsverfahren soll aufzeigen, wie dieses Gebäudevolumen sorgfältig und möglichst quaterverträglich angeordnet werden kann.
- Ein typisches Merkmal der Siedlungsstruktur im Bereich des Areals sind die Grünräume, welche die Bebauungen durchfliessen. „Hinterhöfe“, welche durch geschlossene Randbebauungen entstehen, sind kaum anzutreffen. Im Wettbewerbsverfahren soll deshalb darauf geachtet werden, dass dieser Siedlungscharakter nicht durch eine „ortsfremde“ Bebauungsstruktur beeinträchtigt wird.



- Das Niederholzquartier verfügt über ein eher geringes Angebot an öffentlicher Infrastruktur wie Grün- und Freizeitflächen oder auch Räumlichkeiten. Es ist dem Gemeinderat deshalb ein wichtiges Anliegen, öffentlich zugängliche Freiflächen oder andere Nutzungen zugunsten des Quartiers in die weitere Planung dieses Areals einzubeziehen. Es könnten daraus interessante Bezüge und Verbindungen zum bereits bestehenden Freizeitzentrum Landauer nebenan oder auch zwischen dem Pflegeheim und der Quartierbevölkerung bzw. den anliegenden (Familien-)Wohnungen entstehen. Als gutes Beispiel sei das Alterspflegeheim Hirzbrunnenhaus beim Claraspital erwähnt, welches für die Quartierbevölkerung offen und dessen Aussenraum zugleich eine öffentliche Parkanlage ist.
- Der Gemeinderat sieht vor, dass die voraussichtlich aus der erhöhten Nutzung des Areals resultierende Mehrwertabgabe für die Schaffung oder Aufwertung von Grün- und Freizeitanlagen im Niederholzquartier verwendet wird.
- Der bestehende Kindergarten auf dem Areal RD 770 soll, soweit er zukünftig aufgrund der Zusammenführung der Kindergartenstufe mit der Primarschule (allfällige Einführung einer Basisstufe) an diesem Standort noch richtig ist, als Doppelkindergarten wieder ersetzt werden.
- In seiner Beantwortung des im Grossen Rat eingereichten Anzugs Annemarie Pfeifer und Kons. betreffend Förderung von familienfreundlichen Wohnungen hat der Regierungsrat angekündigt, dass auf dem Areal nebst der Realisierung eines Pflegeheims die Schaffung von Wohnraum und insbesondere von Familienwohnraum angestrebt wird. Dafür ist aber der Einbezug der Parzelle, welche bisher durch den Tennisclub genutzt wird, notwendig. Gemäss Regierungsrat sollen die vorgesehenen Wohnungen genossenschaftlich organisiert sein, erste Gespräche mit gemeinnützigen Wohnungsträgern haben bereits stattgefunden.
- Das Freizeitzentrum Landauer wird bereits heute stark nachgefragt und stösst häufig an seine Kapazitätsgrenzen. Die Nachfrage dürfte sich mit dem Bau von familienfreundlichen Wohnungen nebenan weiter erhöhen. Das Wettbewerbsverfahren soll deshalb der Verknüpfung des Freizeitentrums mit den Freiflächen auf dem Planungssperimeter Beachtung schenken. Dies betrifft auch eine Aufwertung des bestehenden Zugangs vom Kohlistieg zum Freizeitzentrum.
- Die zukünftige Überbauung hat im Sinne der Politikpläne des Regierungsrats und des Gemeinderats bezüglich Ressourcen- und Energieverbrauch hohen Ansprüchen zu genügen. Die im Januar 2009 vom Grossen Rat beschlossene Revision des kantonalen Energiegesetzes schreibt im Vergleich mit anderen Kantonen vorbildliche Werte vor, die praktisch dem Minergie-Standard entsprechen. Ob darüber hinaus auf diesem Areal der Minergie-P-Standard (Passivhaus) erreicht werden kann, ist noch offen, da dafür u.a. eine optimale Ausrichtung der Gebäude nach Süden wichtig wäre, was aufgrund der zahlreichen Randbedingungen und der angestrebten baulichen Dichte schwierig zu erreichen ist.



2.3 Tennisclub Rosental

Der Tennisclub Rosental hat Ende 2007 beim Grossen Rat sowie beim Gemeinderat eine Petition eingereicht, in welcher er den Verbleib auf dem Areal am Kohlistieg in Riehen wünscht. Gemäss Bericht der Petitionskommission des Grossen Rats vom 16. Juni 2008 kann die Petitionskommission aus planerischer Sicht die Überlegungen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Riehen nachvollziehen, die sich aufgrund des Ende 2008 auslaufenden Baurechtsvertrags bezüglich der Parzelle des Tennisclubs Rosental und der baldigen Inbetriebnahme der neuen S-Bahn-Station Niederholz ergeben. Sie ist allerdings der Meinung, dass bei diesen Überlegungen auch die Interessen des Tennisclubs Rosental mitberücksichtigt werden sollten und deshalb die Nutzung des Areals soweit verlängert werden soll, bis die Planung des Areals abgeschlossen ist.

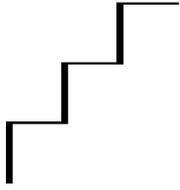
Der Regierungsrat hat mit Schreiben vom 24. Dezember 2008 an den Tennisclub mitgeteilt, dass die öffentlichen Interessen des Kantons zum Bau eines Pflegeheims sowie von Wohnungen auf diesem zentral gelegenen Areal den Interessen des Tennisclubs als privatem Verein vorgehen. Im Schreiben hat der Regierungsrat aber zugesichert, mit einer Zwischennutzung des Areals bis zum Abschluss der Planung dem Tennisclub entgegenzukommen.

Die Gemeinde hat im Laufe der letzten Monate mehrmals Gespräche mit den Verantwortlichen des Tennisclubs Rosental geführt. Ziel der Gespräche ist es, zumindest für jene rund 250 der insgesamt rund 450 Aktiven des Tennisclubs, welche in Riehen oder Bettingen wohnen, geeignete Alternativen in der Umgebung zu finden. Als Grundlage für die weiteren Überlegungen und Gespräche wurde im letzten Jahr eine Analyse des Tennissports in Riehen vorgenommen. Es ist vorgesehen, auch Gespräche mit den Verantwortlichen der anderen Tennisclubs zu führen.

2.4 Nächste Schritte und weiteres Planungsverfahren

Für die Planung des Areals am Rüchligweg - Rauracherstrasse - Kohlistieg werden folgende grösseren Planungsschritte durchgeführt:

- Die Grundeigentümerin steht zurzeit in Verhandlung mit der Trägerschaft des Pflegeheims Humanitas. Es gilt, die wichtigsten Eckpunkte des neuen Baurechtsvertrags bzw. der Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags betreffend das Areal an der Inzlingerstrasse auszuhandeln.
- Sobald diese Verhandlungen abgeschlossen sind, wird das Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Es wird angestrebt, das Verfahren noch in diesem Jahr durchzuführen, so dass das Wettbewerbsresultat spätestens anfangs 2010 vorliegen sollte.
- Gestützt auf das Wettbewerbsverfahren werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung durch eine Zonenänderung und einen Bebauungsplan geschaffen. Gemäss Bau- und Planungsgesetz haben Bebauungspläne eine bessere Bebauung zu gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Der Entwurf der Zonenänderung und des Bebauungsplans soll noch im Jahr 2010 dem Einwohnerrat zum Beschluss



Seite 7

vorgelegt werden. Anschliessend muss er noch vom Regierungsrat als oberster Planungsbehörde des Kantons genehmigt werden.

- Sobald die Zonenänderung und der Bebauungsplan rechtskräftig sind, kann ein entsprechendes Baubeglehen vorbereitet und eingereicht werden.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die beiden Anzüge **stehen zu lassen**.

Riehen, 3. März 2009

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli