

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

Der Einwohnerrat hat dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 28. November 2007 zwei Anzüge betreffend das Areal Rüchligweg - Rauracherstrasse - Kohlistieg 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 Ausgangslage

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

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

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



sowie Wohnungen gebaut werden. Die Auslöser für die nun vorgesehene Arealentwicklung waren folgende:

- 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 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. Es wurde auch ein Neubau auf anderen Parzellen in Riehen geprüft. Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen, dass das Humanitas auf dem Areal der ehemaligen Notwohnungen am Rüchligweg neu gebaut wird. Dies hat folgende Vorteile:
 1. Die Alters- und Pflegeheime werden in Riehen räumlich besser verteilt. Heute stehen alle Alters- und Pflegeheime im nördlichen Riehen. Im Niederholz gibt es noch keines.
 2. Das Areal der ehemaligen Notwohnungen am Rüchligweg könnte neben der geplanten S-Bahn-Haltestelle besser genutzt werden.
 3. Auf dem Areal an der Inzlingerstrasse, auf welchem das Humanitas heute steht, könnten an guter Lage hochwertige Wohnungen erstellt werden.

Der Kanton hat als Grundeigentümer beider Areale dem Vorschlag der Gemeinde zugestimmt. Im Jahr 2009 haben Immobilien Basel-Stadt und Humanitas die Parameter des neuen Baurechtsvertrags bzw. der Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags betreffend das Areal an der Inzlingerstrasse festgelegt.

- Auf der Parzelle RD 770 wurden bis im Jahr 2008 vom 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. In politischen Vorstössen wurden diese unhaltbaren Zustände kritisiert (u.a. Anzug Christine Kaufmann aus dem Jahr 2002, abgeschrieben im Januar 2008). Im Jahr 2009 wurden die Bauten abgerissen.

2.2 Planungsziele

Für die Arealentwicklung hat der Gemeinderat folgende Planungsziele vorgegeben:

- Die Pflegeplatzzahl des Pflegeheims wird aus nutzungsplanerischen und städtebaulichen Gründen auf maximal 100 begrenzt. 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. Ein Architekturwettbewerbsverfahren soll aufzeigen, wie dieses Gebäudevolumen sorgfältig und möglichst quatiervetraglich angeordnet werden kann.

- 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. Als oberste Grenze der baulichen Dichte wurde eine Ausnützungsziffer von 1.0 definiert.
- 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.
- Im Zusammenhang mit dem Alters- und Pflegeheim werden öffentlich zugängliche Nutzungen (Cafeteria, Aussenraum) angestrebt. 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 zeitweise öffentlich zugänglich 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 ehemalige 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 und genügend Bedarf vorhanden ist, wieder ersetzt werden.
- Die zukünftige Überbauung hat 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.
- 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.
- Der Regierungsrat hat 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 Ten-



nisclub genutzt wird, notwendig. Gemäss Regierungsrat sollen die vorgesehenen Wohnungen genossenschaftlich organisiert sein.

2.3 Tennisclub Rosental

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 mehrmals Gespräche mit den Verantwortlichen des Tennisclubs Rosental geführt. Ziel der Gespräche war 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 eine Analyse des Tennissports in Riehen vorgenommen. Inzwischen zeichnet sich eine optimale Lösung ab. Die Verantwortlichen des TC Riehen und des TC Rosental stehen einer gemeinsamen Zukunft am Standort Grendelmatte positiv gegenüber. Dem dafür notwendigen Ausbau der Anlage um 2 bis 3 Plätze hat das kantonale Amt für Umwelt und Energie ebenfalls grundsätzlich zugestimmt.

2.4 Nächste Schritte und weiteres Planungsverfahren

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

- Der Architekturwettbewerb wird als Studienauftrag zwischen April und Oktober 2010 durchgeführt. Die Federführung des Wettbewerbs liegt bei Immobilien Basel-Stadt und Humanitas. Die Gemeinde und der Quartierverein sowie die kantonale Abteilung für Langzeitpflege sind im Beurteilungsgremium vertreten.
- Gestützt auf das Wettbewerbsverfahren werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung durch eine Zonenänderung und einen Bebauungsplan geschaffen. Der Entwurf der Zonenänderung und des Bebauungsplans wird voraussichtlich im Jahr 2011 dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt werden können. Anschliessend muss er noch vom Regierungsrat als oberster Planungsbehörde des Kantons genehmigt werden.
- Sobald die Zonenänderung und der Bebauungsplan rechtskräftig sind, kann ein entsprechendes Baubegleichen vorbereitet und eingereicht werden.



2.5 Zusammenfassung

- Für die Realisierung des Alters- und Pflegeheims ist eine Zonenänderung notwendig. Aufgrund des Resultats des Architekturwettbewerbs wird ein Bebauungsplan erarbeitet, welcher die Nutzung, Bebauung, Erschliessung, Aussenraum sowie energetische Fragen konkret regelt. Bebauungspläne haben höhere Qualitätsmassstäbe zu erfüllen. Zonenänderung und Bebauungsplan werden dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt.
- Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass das Alters- und Pflegeheim Humanitas dem Quartier eine offene Haltung entgegenbringt, indem beispielsweise öffentliche Begegnungsräume wie eine Cafeteria geschaffen werden, oder die Aussenraumanlagen teilweise öffentlich zugänglich sind. Zudem wird auf einen guten Bezug der Aussenräume des Alters- und Pflegeheims, der Familienwohnungen sowie des Freizeitzentrums Landauer geachtet. Für eine Erweiterung der Freizeitanlage Landauer ist nicht genügend Fläche vorhanden.
- Der Regierungsrat will auf dem Areal familienfreundliche Wohnungen mit genossenschaftlichen Bauträgern realisieren.
- Es wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt.
- Für den Regierungsrat gehen auf diesem zentral gelegenen Areal die öffentlichen Interessen zum Bau eines Pflegeheims bzw. von Wohnungen den Interessen des privaten Tennisclubs vor. Die Gemeinde hat zusammen mit den Verantwortlichen des TC Rosental und des TC Riehen eine optimale Lösung für die Zukunft gefunden.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die beiden Anzüge **abzuschreiben**.

Riehen, 20. April 2010

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli