

Reg. Nr. 1.3.2.3

Nr. 10-14.143.02

**Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zur Zonenänderung und Festlegung eines Bebauungsplans für das Areal am Kohlistieg, Rauracherstrasse, Rüchligweg, Parzellen RD 770 und 2095 (Nr. 10-14.143.01)**

**Bericht an den Einwohnerrat**

---

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat die Vorlage des Gemeinderats betreffend Zonenänderung und Festlegung eines Bebauungsplans für das Areal am Kohlistieg, Rauracherstrasse, Rüchligweg, Parzellen RD 770 und 2095 an insgesamt 5 Sitzungen behandelt. An jeweils zwei Sitzungen haben die Vertreter des Alters- und Pflegeheims Humanitas sowie die Vertreter des Wohnbaugenossenschaftsverbands WGN teilgenommen. An einer dieser Sitzungen war auch ein Vertreter von Immobilien Basel-Stadt IBS anwesend, welcher für die Beantwortung von Fragen, welche an die Eigentümerin der beiden betroffenen Grundstücke, die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, gerichtet waren, zuständig war. Schliesslich wurde der Kommission an der Sitzung vom 15. Oktober 2012 das Siegerprojekt der Firma Rapp Arcoplan für die Wohnüberbauung des WGN vorgestellt.

**1. Inhalt der Vorlage**

Betreffend Inhalt der Vorlage kann vollumfänglich auf den Bericht des Gemeinderats vom 24. April 2012 mit den Beilagen verwiesen werden.

**2. Fragen der Kommission und Diskussion**

Vor der detaillierten Beratung des massgebenden Planfestsetzungsbeschlusses hatten die Kommissionsmitglieder die Gelegenheit, Fragen zum vorliegenden Bebauungsplan und den beiden Bauprojekten an die Vertreter der Gemeinde Riehen, der beiden Bauträger (Humanitas und WGN) sowie der Eigentümerin der betroffenen Grundstücke zu stellen.

Quartierparking

Die Kommission wollte wissen, inwieweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch Überlegungen für ein Quartierparking verbunden werden könnten. Dies vor allem im Hinblick auf die geplante Parkraumbewirtschaftung, aber auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Friedhof Hörnli und der in Diskussion stehenden Umgestaltung des Platzes. Letztlich liess sich die Kommissionsmehrheit aber davon überzeugen, dass die Frage eines Quartierparkings unabhängig von der Bearbeitung des Bebauungsplans geklärt werden muss und nicht zu einer Verzögerung des vorliegenden Verfahrens führen soll.



### Energiefördermittel

Auf Wunsch der Kommission liess die Gemeindeverwaltung abklären, ob es Sinn machen würde, wenn die Gemeinde zusätzliche (eigene) Energiefördermittel sprechen könnte. In ihrer Antwort legte die Verwaltung dar, dass gemäss § 15 Abs. 2 des Energiegesetzes eine Kumulation von Subventionen nur bis zur Grenze der Wirtschaftlichkeit zulässig ist, d.h. der Investor soll an den Subventionen nicht verdienen können. Die kantonalen Förderbeiträge sind nach Aussage des AUE schon an dieser Grenze. Daher würde ein allfälliger zusätzlicher Beitrag der Gemeinde Riehen zu einer entsprechenden Reduktion der kantonalen Beiträge führen. Somit wurde von der Kommission das Fazit gezogen, dass es keinen Sinn machen würde, wenn die Gemeinde zusätzliche Energiefördermittel sprechen würde.

Gemäss einer Studie wurden im Kanton Basel-Stadt im Jahr 2011 CHF 93 pro Einwohner ausbezahlt. Dies stelle schweizweit den Spitzenwert dar. An zweiter Stelle komme der Kanton Schaffhausen mit CHF 66 pro Einwohner. Der schweizerische Durchschnitt liege bei CHF 19.

### Energiestandards

Kontrovers wurde auch die Frage der massgebenden Energiestandards diskutiert. Allgemein hält die Kommission fest, dass es unbefriedigend sei, dass die Mitglieder des Einwohnerrats als Entscheidungsträger immer erst nach der Durchführung der Architekturwettbewerbe mit einbezogen würden. So könnten ihre Anliegen betreffend Einhaltung des Minergie®-P-Standards oder höher nicht rechtzeitig berücksichtigt werden, wenn man nicht grosse Verzögerungen der Bauvorhaben in Kauf nehmen wolle. Einige Kommissionsmitglieder sind der Ansicht, dass gerade im vorliegenden Fall den Investoren keine allzu einschränkende Auflagen gemacht werden sollen, da sich diese auf die Betriebskosten (Alters- und Pflegeheim) respektive auf die Mietzinse (Genossenschaftswohnungen) auswirken könnten. Da der Minergie®-P-Standard jedoch als Wettbewerbsanforderung des WGN enthalten war, soll der Planfestsetzungsbeschluss (Buchstabe r) in der Vorlage des Gemeinderats) entsprechend angepasst werden.

### Mehrwertabgabe

Die vorliegende Zonenänderung und die Festlegung des Bebauungsplans lösen grundsätzlich eine Mehrwertabgabe aus, welche von der Grundeigentümerin (Einwohnergemeinde der Stadt Basel) bezahlt werden muss. Gemäss Schätzung der kantonalen Bodenbewertungsstelle ist für die Zone 2 von einem heutigen Verkehrswert von CHF 1250 pro m<sup>2</sup> und vom CHF 1750 pro m<sup>2</sup> in der Zone 3 auszugehen. Aufgrund dieser Annahmen wird ein Mehrwert von CHF 16 Mio. generiert, was theoretisch zu einer Abgabe von rund CHF 8 Mio. führt, welche in diesem Fall der Gemeinde Riehen zusteht. Vom Verkehrswert abgezogen werden können allerdings die Kosten für die Sanierung der alten Deponie. Die Sanierungskosten werden grob auf CHF 17 bis 25 Mio. geschätzt und können vom Verkehrswert der Parzellen abgezogen werden.

Da im jetzigen Zeitpunkt weder der effektive Verkehrswert der Grundstücke noch die genauen Sanierungskosten für die Abfalldeponie bekannt sind, ist es nicht möglich, genauere Angaben über die Höhe einer allfälligen Mehrwertabgabe zu machen. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass aufgrund der Kosten für die Altlastensanierung gar keine oder eine



deutlich reduzierte Mehrwertabgabe anfällt. Die allfällige Höhe wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berechnet und mit Rechtsmittelbelehrung verbindlich festgelegt. Aus diesem Grund kann nach Ansicht der Kommission auf eine Zweckbestimmung für einen allfälligen Mehrwert verzichtet werden.

#### Öffentliche Wege/Flächen

Die Kommission wünscht, dass eine gewisse Öffentlichkeit des Areals gewährleistet werden sollte. Da die Bauträgerschaft dieses Anliegen grundsätzlich unterstützt und soweit möglich von sich aus umsetzen will, kann nach Ansicht der Kommission auf weitere Regelungen im Bebauungsplan oder auf die Eintragung von öffentlichen Wegrechten im Grundbuch verzichtet werden.

#### Pflegebettenbedarf

Die Kapazität der Pflegeheimplätze soll mit dem geplanten Neubau des Alters- und Pflegeheims um insgesamt 18 Plätze erhöht werden. Die im Bericht von der Gemeinde dargelegten Berechnungen zeigen auf, dass der zusätzliche Bedarf gegeben ist. An diesem Umstand ändert auch die Tatsache nichts, dass das Alterskonzept noch ausstehend ist.

#### Siegerprojekt des WGN

Die Beurteilung des Bauprojekts ist nicht Gegenstand der Vorlage und fällt grundsätzlich nicht in die Kompetenz des Einwohnerrats oder dessen Sachkommissionen. Da die Jurierung des Projektwettbewerbs gerade zur Zeit der Beratung der Vorlage stattgefunden hat, hat die Sachkommission Siedlung und Landschaft das Angebot des WGN gerne angenommen und sich das Siegerprojekt vorstellen lassen. Obwohl sich der Bearbeitungsstand des Siegerprojekts der Firma Rapp Arcoplan erst auf der Stufe „Wettbewerbsprojekt“ befindet, konnte sich die Sachkommission anhand der Pläne davon ins Bild setzen lassen, dass sich das Projekt an die Vorgaben des Bebauungsplans halten wird. Ausserdem konnten anhand des konkreten Projekts auch gewissen Fragen geklärt werden. Unter anderem ist, wie bereits erwähnt, die Minergie®-P-Tauglichkeit der Wohnüberbauung gegeben. Diese und andere Feststellungen werden denn auch in die Änderungsanträge der Sachkommission einfließen.

### **3. Detailberatung**

Aufgrund der Detailberatung werden von der Sachkommission folgende Änderungsanträge beschlossen:

2.1 h): wird gestrichen

Begründung: Die Bestimmung ist unnötig, da die Baulinien vorgängig durch den Gemeinderat aufgehoben werden und im Bebauungsplan die Baufelder massgebend sind.

Aufgrund der Streichung von 2.1 h) verschieben sich die nachfolgenden Buchstaben um eine Position.



Seite 4

2.3 o): Ergänzung bei den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen um den Bereich D1.

Begründung: Die Aus- und Einfahrt der im Siegerprojekt vorgesehenen Tiefgarage liegt im Bereich D1. Damit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens allenfalls noch eine bessere Lösung gefunden werden kann, sollen die anderen Bereiche weiterhin optional zur Verfügung stehen.

2.3 q): Neue Fassung: "Die Wohnbauten haben den Minergie®-P-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen. Das Alters- und Pflegeheim hat den Minergie®-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen."

Begründung: Im Bericht solle enthalten sein, dass das Projekt vom WGN so präsentiert wurde und die Wettbewerbsanforderungen diesen Standard vorsahen.

2.3 r): Der Satzteil nach dem Komma wird gestrichen ("falls...wird").

Begründung: Die Bauarbeiten für das Fernwärmenetz sind zurzeit im Gang, so dass der Anschluss an das Fernwärmenetz zwingend vorgeschrieben werden kann.

Im Bereich der Wohnungen sollen keine Besucherparkplätze im Vorgarten erstellt werden können. Dementsprechend ist im Bebauungsplan in der Legende am betreffenden Ort das Wort Besucherparkplätze zu streichen (siehe bereinigter Bebauungsplan in der Beilage).

#### **4. Beschlussfassung und Anträge an den Einwohnerrat**

Die SSL beschliesst einstimmig, dem Einwohnerrat die Annahme der Vorlage unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungsanträge zu empfehlen und dem vorgelegten Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Riehen, 13. November 2012

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Christian Heim  
Präsident

Beilage: Bebauungsplan



## **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 1999<sup>1</sup>:

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 m<sup>2</sup> zulässig.
- b) Im Baufeld B ist eine Wohnbaute mit einer BGF von 1'500 m<sup>2</sup> zulässig.
- c) Innerhalb der Baufeldgrenze C sind 3 Wohnbauten mit einer BGF von insgesamt 5'700 m<sup>2</sup> zulässig. Die Wohnbauten C1, C2 und C3 haben eine BGF von minimal 1'600 m<sup>2</sup> und maximal 2'000 m<sup>2</sup> aufzuweisen.
- d) Innerhalb der Baufeldgrenze D sind 4 Wohnbauten mit einer BGF von insgesamt 4'700 m<sup>2</sup> zulässig. Die Wohnbauten D1, D2, D3 und D4 haben eine BGF von minimal 1'000 m<sup>2</sup> und maximal 1'300 m<sup>2</sup> 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 ei-

---

<sup>1</sup> SG 730.100



ne Fläche von 60% der BGF des obersten Vollgeschosses auf, die Dachgeschosse in den Baufeldern D1-4 maximal 50%.

~~h) Die Hauptbauten müssen nicht parallel zu den Baulinien errichtet werden. Die Baufeldgrenzen gehen der Baulinie vor.~~

- h) 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.
- i) 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.
- j) Die Baufeldgrenzen gelten für unterirdische Geschosse nicht, soweit diese nicht in Erscheinung treten.
- k) Bei der Material- und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.

## 2.2. Aussenraum

- l) Mit den Baubehören 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.
- m) Die im Bebauungsplan bezeichnete Baumgruppe ist mehrheitlich zu erhalten.
- n) 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

- o) Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bei den Baufeldern B, **D1**, D2 und D3 sind in den im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen.
- p) 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 öffentli-



chen Raum zurückhaltend in Erscheinung treten. Die genaue Lage der Parkplätze und deren Zu- und Wegfahrten werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

- q) Die Wohnbauten haben den Minergie®-P-Standard zu erfüllen. Das Alters- und Pflegeheim sowie die Wohnbauten haben hat den Minergie®-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen. Das Erreichen des Standards muss nicht zertifiziert werden.
- r) 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, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Heinrich Ueberwasser

Andreas Schuppli