

Zwischenbericht des Gemeinderats zur Motion Heinrich Ueberwasser und Kons. betreffend Schliessung der bestehenden Lücke der Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 auf der Inzlingerstrasse 230 / Autal (bisheriger Standort des Alters- und Pflegeheims "Humanitas")

1. Motion

In der Sitzung vom 28. November 2007 hat der Einwohnerrat die nachfolgende Motion Heinrich Ueberwasser und Kons. betreffend „Schliessung der bestehenden Lücke der Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 auf der Inzlingerstrasse 230 / Autal“ an den Gemeinderat Riehen überwiesen.

Wortlaut:

"Die Unterzeichneten ersuchen den Gemeinderat, dem Einwohnerrat eine Vorlage zu unterbreiten, durch deren Annahme auch für das Grundstück Inzlingerstrasse 230, dem gegenwärtigen Standort des Alters- und Pflegeheims „Humanitas“, Parzelle Nr. 1446, Riehen Sektion E, die Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 („Riehen / Inzlingerstrasse / In der Au (Grünzone) / Bäumligasse (östlich)“ gelten.

Begründung:

Gemäss einer Medienmitteilung des Regierungsrats vom 29. August 2007 soll das Alters- und Pflegeheim Humanitas einen neuen Standort auf dem Areal Rüchligweg/Kohlistieg erhalten. Auf dem bisherigen Areal an der Inzlingerstrasse sollen offenbar 45 Wohnungen entstehen. Dies ist nur möglich, weil und solange für das Areal „Humanitas“ die Speziellen Bauvorschriften (SBV) Nr. 91 („Riehen / Inzlingerstrasse / In der Au (Grünzone) / Bäumligasse östlich“) anders als im Autal talaufwärts und talabwärts nicht gelten:

Das "Humanitas"-Areal stellt also eine planerische SBV-Lücke dar, die für den Bau des Altersheims „Humanitas“ geschaffen wurde. Mit dessen Verlegung verliert diese Lücke ihre politische Berechtigung. Auch hier sollen deshalb neu die Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 gelten. Da bereits Planungen angekündigt sind, soll diese Lücke der Speziellen Bauvorschriften möglichst rasch geschlossen werden.

Ziel ist es, auf dem (bisherigen) Areal "Humanitas" an der Inzlingerstrasse Wohnungen zu bauen, die in die Umgebung und in das Grosse Grüne Dorf Riehen passen.“



Seite 2

sig.	Heinrich Ueberwasser	Roland Lötscher
	Martin Abel	Rolf Meyer
	David Atwood	Margret Oeri-Valerius
	Lukas Baumgartner	Annemarie Pfeifer-Eggenberger
	Roland Engeler-Ohnemus	Andrea Pollheimer
	Simone Forcart-Staehelin	Franziska Roth-Bräm
	Marianne Hazenkamp-von Arx	Claudia Schultheiss-Bühlmann
	Salome Hofer	Jürg Sollberger
	Monika Kölliker-Jerg	Guido Vogel
	Maja Kopp-Hamberger	

2. Zwischenbericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat nimmt zur Motion im Sinne eines Zwischenberichts folgendermassen Stellung:

Die Parzelle des Alters- und Pflegeheims Humanitas liegt am Hang oberhalb des Autals, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Parzelle ist der Zone 2a zugewiesen, während die Umgebung im Geltungsbereich der speziellen Bauvorschriften Nr. 91 (veralteter Begriff)¹ liegt. Der Bebauungsplan Nr. 91 definiert durch die Festlegung einer Überbauungsziffer von 17% / 25%² eine lockere, städtebauliche Struktur von Einfamilienhäusern auf grosszügigen Parzellen, welche mindestens 400 Quadratmeter umfassen müssen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bereich der Parzelle des Humanitas unterbrochen, somit kommen hier einzig die Vorschriften der Zone 2a zur Anwendung. Die Zone 2a lässt eine dichtere Überbauung zu. Aus diesem Grund wurde 1964 bewusst die Lücke im Bebauungsplan Nr. 91 belassen, um den Bau des Alters- und Pflegeheims Humanitas zu ermöglichen.

Alters- und Pflegeheim Humanitas - Geschichte und Zielsetzungen

Das Alters- und Pflegeheim Humanitas wurde zwischen 1964 und 1967 gebaut. Es ist eine Institution, die aus dem sozialen Engagement der Basler Freimaurer hervorgegangen ist. Da für das Alters- und Pflegeheim Humanitas aus feuerpolizeilichen Gründen umfangreiche Sanierungen anstehen, plant die Betreiberin einen Umzug auf das Areal am Rüchligweg im Quartier Niederholz³. Beide Areale sind im Grundeigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Seit mehreren Monaten steht die Grundeigentümerin mit den Verantwortlichen des Humanitas in Baurechtsverhandlungen. Dabei geht es einerseits um die Ablösung des bisherigen Baurechtsvertrags und andererseits um die Formulierung des neuen Baurechtsvertrags. Bis das Humanitas vom Areal an der Inzlingerstrasse in einen Neubau am Rüchligweg

¹ Mit dem neuem Bau- und Planungsgesetz von 1999 ändert sich die Terminologie von „speziellen Bauvorschriften“ in „Bebauungspläne“.

² Eine Überbauungsziffer von 17% / 25% bedeutet, dass bei zweigeschossiger Bauweise 17% der Parzellenfläche, bei eingeschossiger Bauweise 25% überbaut werden dürfen. Bei zweigeschossiger Bauweise entspricht dies einer Ausnutzungsziffer von 0.47; in der Zone 2a gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.6.

³ Siehe Antwort des Gemeinderats zur Interpellation H. Ueberwasser vom 25. September 2007.



Seite 3 ziehen kann, müssen noch mehrere Verfahren durchgeführt werden, welche nicht vor 2012 abgeschlossen sind.⁴

Für das Areal an der Inzlingerstrasse ist es wichtig, dass nach dem Wegzug des Alters- und Pflegeheims Humanitas auf der frei werdenden Parzelle eine qualitätvolle, städtebauliche Lösung angestrebt wird, die eine gute Gesamtwirkung ergibt und nicht als Fremdkörper empfunden wird. Nach dem Abbruch des Alters- und Pflegeheims Humanitas wäre auf dem Areal eine lockere Wohnbebauung sinnvoll. Eine maximale Ausnützung der Parzelle sollte nicht im Vordergrund stehen.

Übergeordnete raumplanerische Rahmenbedingungen

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung Art. 1 soll der Boden haushälterisch genutzt werden. Raumplanerisch kann dieses Ziel mit einer massvollen Innenverdichtung unterstützt werden, wie dies im Leitbild für das Grosse Grüne Dorf vorgesehen ist. Im Rahmen der Zonenplanrevision sollen die Überbauungsziffern aller Bebauungspläne betreffend Hanglagen überprüft werden. Die Überbauungsziffer stellt einen verbindlichen Wert darüber dar, in welchem Ausmass ein Grundstück bebaut werden darf. Diese Bebauungspläne sollen zudem harmonisiert und damit praktikabler werden.

Überbauungsziffern an Hanglagen

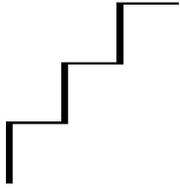
In Bettingen wurde bereits eine leichte Erhöhung der Überbauungsziffer von 17% / 25% auf 22% / 25% vorgenommen. Gemäss Planungsbericht der Gemeinde Bettingen ergab die Überprüfung mehrerer Fallbeispiele, dass dadurch „bei zweigeschossiger Bauweise eine leichte Verdichtung möglich ist, diese aber keine erkennbare Auswirkung auf das Siedlungsbild habe“.

Auch in den Bauzonen an den Hanglagen von Riehen gibt es noch Potenzial zur massvollen Verdichtung. Deshalb soll im Rahmen der Zonenplanrevision geprüft werden, ob eine leichte Erhöhung der Überbauungsziffer von 17% auf 22% für die zweigeschossige Bauweise, wie sie Bettingen vorgenommen hat, auch für Riehen sinnvoll ist; die Überbauungsziffer von 25% für die eingeschossige Bauweise soll jedoch bestehen bleiben.

Planbeständigkeit

Eine sofortige Schliessung der Lücke im Bebauungsplan Nr. 91 noch vor der anstehenden Zonenplanrevision kann nicht vorgenommen werden, weil gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz Nutzungsplanänderungen grundsätzlich für eine längere Zeit Gültigkeit haben müssen. Das bedeutet, je neuer ein Plan ist, desto mehr dürfen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit seiner Beständigkeit rechnen. Diese gesetzlich verlangte Beständigkeit wäre nicht mehr gegeben, wenn für die betreffende Parzelle zuerst mit der Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Überbauungsziffer eingeführt und diese bald darauf wieder angepasst würde. Diese beiden Änderungen sollten deshalb gleichzeitig im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgen.

⁴ Siehe auch Antwort des Gemeinderats zur Interpellation R. Engeler-Ohnemus vom 28. Oktober 2009.



Seite 4

Zonenplanrevision

Der Gemeinderat kann wegen der oben erwähnten Planbeständigkeit die Parzelle des Alters- und Pflegeheims Humanitas erst im Rahmen der Zonenplanrevision in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 aufnehmen. Es ist vorgesehen, die Zonenplanrevision in der nächsten Legislaturperiode von 2010 bis 2013 durchzuführen. Bereits mit der öffentlichen Planaufgabe, welche voraussichtlich im Jahr 2011 durchgeführt wird, wird für die betroffene Parzelle eine Planungszone wirksam, welche verhindert, dass eine Überbauung des Grundstücks bewilligt werden müsste, welche der Planungsabsicht der Gemeinde zuwiderläuft.

3. Antrag

Das Anliegen der Motion kann wegen der genannten Gründe nicht sofort umgesetzt werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb gemäss § 36 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Einwohnerrats, **die Frist um ein Jahr zu verlängern.**

Riehen, 3. November 2009

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli