

Reg. Nr. 10.4.3.1

Nr. 14-18.125.01

Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse

Kurzfassung:

Im Januar 2014 hat der Einwohnerrat für die Projektierung einer öffentlichen Tiefgarage im Dorfzentrum einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 370'000 beschlossen. Durch den Bau der öffentlichen Tiefgarage im Bereich des heutigen Gemeindehausparkplatzes kann die Attraktivität des Dorfzentrums weiter erhöht werden. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt nicht mehr störend mitten durch das Dorfzentrum, sondern unterirdisch von der Bahnhofstrasse her. Gleichzeitig kann die Anzahl Parkplätze erhöht und die Fussgängerzone auf die Schmiedgasse, die Wettsteinstrasse und das Frühmesswegli erweitert werden. Im Bereich des heutigen Gemeindehausparkplatzes wird ein multifunktional nutzbarer öffentlicher Platz realisiert, der für Märkte, Ausstellungen von Skulpturen oder Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Um für die Realisierung der öffentlichen Tiefgarage Rechtssicherheit zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet. Die Planfestsetzung des Bebauungsplans bedeutet noch keinen endgültigen Entscheid, ob die öffentliche Tiefgarage gebaut wird, sondern schafft die rechtlichen Voraussetzungen dafür. Für die Realisierung der Tiefgarage muss der Einwohnerrat, gestützt auf das noch zu erarbeitende Bauprojekt, einen Investitionskredit sprechen oder - falls ein privater Investor gefunden wird - ein entsprechendes Baurecht.

Während der öffentlichen Planaufgabe vom 31. Oktober bis 29. November 2016 wurden keine Einsprachen gegen den Bebauungsplan eingereicht. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan Nr. 107.05.001 vom 25. Oktober 2016 betreffend Tiefgarage Wettsteinstrasse und die dazugehörenden Bebauungsplanvorschriften zu beschliessen.

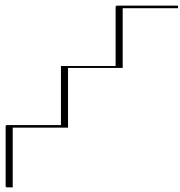
Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Vizepräsident des Gemeinderats
Tel. 061 606 30 00

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt
Tel. 061 646 82 86

Sebastian Olloz, Leiter Ortsplanung und Umwelt
Tel. 061 646 82 59

März 2017



1. Ausgangslage

1.1 Attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum

Verschiedene politische Vorstösse verlangten in den letzten Jahren die Stärkung des Riehener Dorfzentrums, sei dies beispielsweise durch eine Neugestaltung des öffentlichen Raums oder die Realisierung einer Tiefgarage. Mit der Neugestaltung der Schmiedgasse, der Wettsteinstrasse, des Webergässchens und des Dorfplatzes im Jahr 2015 wurde der Kern des Dorfzentrums deutlich aufgewertet. Die Riehener Stimmbevölkerung hatte die Umgestaltung im April 2014 in einer Volksabstimmung gutgeheissen.

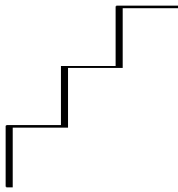
Die Qualität des Dorfzentrums als Einkaufs- und Begegnungsort wird aber insbesondere in den Haupteinkaufszeiten durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt, weil die Zu- und Wegfahrt vom und zum bestehenden Parkplatz beim Gemeindehaus mehrheitlich über die Schmiedgasse und die Wettsteinstrasse erfolgt. Um das Dorfzentrum vom Verkehr deutlich zu entlasten und es zu einer zusammenhängenden Fussgängerzone zu erweitern, müssen die Strassen für den Durchfahrts- und insbesondere für den Parkplatzsuchverkehr gesperrt werden. Bus-, Velo- sowie Anlieferungsverkehr sollen aber zugelassen bleiben. Dadurch entfallen für das Gewerbe und die Dorfgeschäfte wichtige Parkplätze im Dorfzentrum. Da weiterhin dieselbe Anzahl Parkplätze - insbesondere für den Einkauf - im Riehener Zentrum zur Verfügung stehen soll, ist für die wegfallenden Parkplätze möglichst zentrumsnah Ersatz zu schaffen. Mit der geplanten unterirdischen Tiefgarage beim heutigen Gemeindehausparkplatz in der Wettsteinstrasse können in zentrumsnaher, attraktiver Lage sogar mehr Parkplätze angeboten als oberirdisch aufgehoben werden.

Erschlossen wird die Tiefgarage von der Bahnhofstrasse über die bestehende Einfahrtsrampe (südlicher Bereich der Post). Die zentrumsnahe Lage unter dem Gemeindehausparkplatz macht somit einen Zufahrtstunnel unterhalb der Spielwiese bei der Wettsteinanlage erforderlich. Alternativen wurden geprüft, ein geeigneter Ort für eine zusätzliche Rampe wurde jedoch nicht gefunden. Eine solche würde den historischen Dorfkern bzw. die Wettsteinanlage stark beeinträchtigen.

1.2 Einwohnerratsbeschluss für die Projektierung einer Tiefgarage

Im Jahr 2011 wurde in einer Studie aufgezeigt, dass eine öffentliche Tiefgarage unter dem heutigen Gemeindehausparkplatz im Vergleich zu anderen Standorten im Dorfkern die beste Lösung ist und die grössten Realisierungschancen hat. Gestützt auf diese Studie und in Abstimmung mit dem Neugestaltungsprojekt „Fussgängerfreundliches und attraktives Dorfzentrum“ wurde ein Vorprojekt erarbeitet, welches Grundlage für den im März 2013 dem Einwohnerrat vorgelegten Projektierungskredit war (Nr. 10-14.193.01).

In der Vorlage an den Einwohnerrat wurde ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 370'000 für die Erarbeitung des Bauprojekts, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie des öffentlichen Submissionsverfahrens beantragt, um eine grössere Kostensicherheit für einen Investitionskreditantrag zur Realisierung der Tiefgarage zu erlangen. Im Januar 2014 stimmte der Einwohnerrat dem Projektierungskredit zu. Zudem beschloss



der Einwohnerrat: „Das Projekt ist technisch und finanziell so zu gestalten, dass es auch mit einem privaten Investor realisiert werden kann. Betreffend die Gesamtzahl und die Anordnung der Parkplätze im Dorfzentrum sind verschiedene Varianten auszuarbeiten“.

1.3 Erarbeitung eines Bebauungsplans

Aufgrund des Einwohnerratsbeschlusses wurde entschieden, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um sicher zu gehen, dass die geplante Tiefgarage bewilligungsfähig ist und sämtliche bau- und planungs- sowie umweltrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, bevor für die Projektierung CHF 370'000 ausgegeben werden. Diese Rechtssicherheit erhöht zudem die Chancen, dass private Investoren für das Projekt gewonnen werden können.

Im Bebauungsplan wird im Wesentlichen verbindlich geregelt, wo die Tiefgarage und deren Erschliessung erstellt werden kann. Zudem wird festgelegt, welche Parkplätze oberirdisch aufgehoben werden, um der übergeordneten Gesetzgebung Genüge zu tun (siehe die Ausführungen in Kapitel 3).

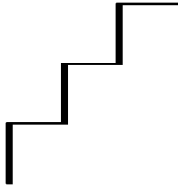
1.4 Die Tiefgarage als Schlüsselprojekt für die mittelfristige Entwicklung des Dorfzentrums

Im „Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum“ hat der Gemeinderat die Entwicklung des Dorfzentrums behördenverbindlich festgelegt. Der Plan zeigt auf, wie der öffentliche Raum des Dorfzentrums mit gezielten Massnahmen verbessert werden soll und wo die Bebauungen ergänzt werden sollen. Der Entwicklungsrichtplan dient zur Koordination der verschiedenen Massnahmen, welche in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden müssen. Der Regierungsrat hat den Entwicklungsrichtplan im Jahr 2011 genehmigt¹.

Im Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum ist die Tiefgarage in der Wettsteinstrasse unter ÖR7 festgehalten. Für folgende Projekte schafft die Realisierung der Tiefgarage gute Voraussetzungen:

- Mit der Tiefgarage kann das Dorfzentrum weiter aufgewertet werden, indem der Verkehr vom und zum Gemeindehausparkplatz durch Wettsteinstrasse und Schmiedgasse vermieden wird und deshalb die Fussgängerzone im Dorfzentrum erweitert werden kann (siehe ÖR3 im Entwicklungsrichtplan).
- Mit der Tiefgarage kann der heutige Gemeindehausparkplatz (siehe ÖR8 im Entwicklungsrichtplan) als grosszügiger Platz und Aufenthalts- und Begegnungsort für temporäre Skulpturenausstellungen, Märkte und Veranstaltungen nutzbar gemacht werden.
- Auf dem Areal „Weissenbergerhaus“ (B4 im Entwicklungsrichtplan) kann eine zonenkonforme Bebauung realisiert werden. Die unterirdische Parkierung der Bebauung kann ohne zusätzliche Rampe über die Tiefgaragenzufahrt erschlossen werden. Bleibt das „Weissenbergerhaus“ bestehen, müsste dieses beim Bau der Zufahrt unterfangen werden.
- Auf dem Areal „Landgasthofsaaal“ (B5) kann ein Neubau mit flexibel nutzbarem Saal, Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben realisiert werden, welcher auf den neuen

¹ <http://www.riehen.ch/gemeinde-riehen/planungen-der-gemeinde-riehen/entwicklungsrichtplan-dorfzentrum>



Gemeindehausparkplatz orientiert ist. Die unterirdische Parkierung kann ohne zusätzliche Rampe an die Tiefgarage angeschlossen werden.

- Auf dem Areal „Gemeindehaus“ kann bei einer baulichen Entwicklung die unterirdische Parkierung ebenfalls ohne zusätzliche Rampe über die Tiefgarage erschlossen werden.

Im Vorprojekt wurden diverse Zufahrtsvarianten untersucht. Eine direkte Zufahrt aus der Bahnhofstrasse oder aus der Wettsteinstrasse musste aufgrund der Länge der Rampe (30 Meter) und den daraus entstehenden gestalterischen, ökologischen und verkehrstechnischen Problemen fallen gelassen werden. Auch von der Baselstrasse her kann keine Zu- und Wegfahrt realisiert werden ohne massive Eingriffe in die bestehende und teilweise geschützte Gebäudestruktur. Die Zu- und Wegfahrt müsste über je eine Rampe im Frühmesswegli und im Kilchgässli organisiert werden und würde diesen öffentlichen Raum durch das Rampen-Bauwerk stark beeinträchtigen. Die beiden wichtigen und historischen Wegverbindungen könnten nur noch eingeschränkt genutzt werden. Die Achse zwischen Tramhaltestelle und S-Bahn-Haltestelle würde stark in Mitleidenschaft gezogen. Durch die Tramhaltestelle Riehen Dorf ist die Zu- und Wegfahrt zu einer öffentlichen Tiefgarage zudem erschwert.

Die Zufahrt über die bereits bestehende Rampe des Postgebäudes ist deshalb die beste Erschliessungsvariante.

2. Das Vorprojekt der öffentlichen Tiefgarage Wettsteinstrasse

Das Vorprojekt der Tiefgarage und die untersuchten Varianten sind in der beiliegenden Einwohnerratsvorlage Nr. 10-14.193.01 sowie im Planungsbericht im Detail beschrieben. Deshalb wird hier auf eine ausführliche Wiederholung verzichtet. Das Wesentliche ist im Folgenden kurz zusammengefasst:

- Gemäss Vorprojekt können in der öffentlichen Tiefgarage 88 Parkplätze realisiert werden.
- Oberirdisch werden 56 Parkplätze zugunsten der Aufwertung des Dorfzentrums aufgehoben (weniger Verkehr, mehr Platz für Fussgängerinnen und Fussgänger, Strassencafés, Marktstände). Die Plätze in der Tiefgarage ersetzen die oberirdischen Parkplätze in der Schmiedgasse, im Frühmesswegli und in der Wettsteinstrasse (Gemeindehausparkplatz) zentrumsnah und komfortabel, ohne das Dorfbild zu stören.
- Wird die Tiefgarage gemäss Vorprojekt realisiert, werden in der Bilanz zentrumsnah 32 zusätzliche Parkplätze geschaffen, welche insbesondere den Dorfgeschäften zugutekommen.
- Die Zufahrt in die öffentliche Tiefgarage erfolgt ab der Bahnhofstrasse via bestehende Einfahrt in die Einstellhalle des Postgebäudes und führt weiter unter der Bahnhofstrasse, dem Areal Weissenbergerhaus und unterhalb der Spielwiese neben dem

neuen Spielplatz vorbei. Der Spielplatz wird nicht tangiert. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Bahnhofstrasse hat ergeben, dass die Erschliessung der Tiefgarage via Bahnhofstrasse unproblematisch ist.

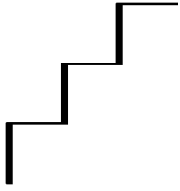
- Die Öffnungen der zwei Fussgängerausgänge mitten im Dorfzentrum ermöglichen eine helle Gestaltung der unterirdischen Tiefgarage. Zudem bleiben durch die zentralen Ausgänge die Fusswege ins Dorfzentrum sehr kurz.
- In der bestehenden Baumreihe entlang der Wettsteinstrasse müssen vier Bäume für den Bau gefällt werden. Sie können an gleicher Stelle ersetzt werden. Um die nötige Überdeckung von ca. 1,50 Metern für ein gutes Baumwachstum zu gewährleisten, soll die Decke der Tiefgarage in diesem Randbereich um 70 cm auf eine Raumhöhe von 2,30 m abgesenkt werden. Im Bereich hinter dem Landgasthofsaaal müssen weitere kleinere und grössere Bäume gefällt werden. Die Neuanpflanzungen erfolgen grösstenteils wieder am selben Ort. Zwei ökologisch wertvolle Bäume auf der Ostseite der Tiefgarage sollen erhalten werden.
- In der Kostenschätzung (Vorprojekt, Kostengenauigkeit von +/- 20 %) wird für die Realisierung der Tiefgarage inklusive unterirdische Zufahrt mit Gesamtkosten von knapp 8 Mio. Franken gerechnet.
- Das Bauwerk kann in zwei Hauptetappen in einer Bauzeit von ca. 9 Monaten realisiert werden.



Lage der Tiefgarage und der unterirdischen Zufahrt im Dorfzentrum

3. Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanvorschriften

Damit die öffentliche Tiefgarage realisiert werden kann, sind die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dafür wurden der vorliegende Bebauungsplan und die dazugehörenden Vorschriften erarbeitet, die den Bau einer öffentlichen Tiefgarage



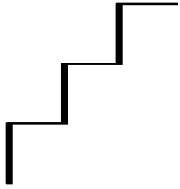
im Dorfzentrum im Bereich des heutigen Gemeindehausparkplatzes an der Wettsteinstrasse und den Bau einer unterirdischen Zufahrt ab Bahnhofstrasse erlauben. Im Bebauungsplan sowie in den Bebauungsplanvorschriften ist im Wesentlichen folgendes geregelt²:

Der Bebauungsplan definiert den Perimeter, in welchem die öffentliche Tiefgarage sowie die Zufahrt gebaut werden dürfen. Der Perimeter wurde aufgrund des Vorprojekts festgelegt.

Die Bebauungsvorschriften lauten wie folgt:

- Im Perimeter kann eine Tiefgarage mit maximal 90 Parkplätzen erstellt werden. Das Vorprojekt weist 88 Parkplätze aus, der Bebauungsplan lässt für das Bauprojekt noch einen geringfügigen Planungsspielraum zu. Zudem können innerhalb des Perimeters die Zufahrt sowie die erforderlichen Ein- und Ausgänge erstellt werden.
- Die Erschliessung hat über die bestehende Rampe des Postgebäudes zu erfolgen. Eine andere Variante würde einen starken Eingriff in das historische Dorfzentrum oder die Wettsteinanlage bedeuten.
- Unterirdische Autoabstellplätze angrenzender Liegenschaften dürfen über die Tiefgarage und deren Zufahrt erschlossen werden (Areale Weissenbergerhaus, Landgasthofsaal, Gemeindehaus).
- Eine mögliche mehrgeschossige Erweiterung des Landgasthofsaals kann oberhalb der Tiefgarage realisiert werden.
- Die öffentliche Tiefgarage dient den Geschäften im Dorfzentrum und ihrer Kundschaft sowie den Anwohnenden.
- Die Schmiedgasse, die Wettsteinstrasse sowie das Frühmesswegli werden in eine Fussgängerzone umgewandelt. Die genaue Verkehrsanordnung ist noch zu definieren. Der Bus-, der Velo- sowie der Anlieferungsverkehr bleiben zugelassen (siehe dazu Kapitel 4).
- Die 56 oberirdischen Parkplätze in der Schmiedgasse und in der Wettsteinstrasse werden aufgehoben. Damit wird der kantonalen Gesetzgebung Genüge getan, welche beim Bau von Quartierparkings die Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen als Kompensation sowie gestalterische Verbesserungen (z. B. neue Fussgängerzonen) verlangt.
- Der über der Tiefgarage vorgesehene Platz muss befahrbar sowie variabel und multifunktional nutzbar sein. Der Platz muss mit Lkws befahrbar sein.
- Der Platz dient als Aufenthalts- und Begegnungsort, für temporäre Skulpturenausstellungen, Märkte, kulturelle sowie sonstige Veranstaltungen und hat hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen. In bester Erinnerung ist der am 15. Juli 2010 auf dem Platz durchgeführte „Donnschtig-Jass“.

² Ausführliche Beschreibung siehe Planungsbericht Kapitel 2 ab Seite 11



4. Varianten für das zukünftige Verkehrsregime

Wie bereits erwähnt, hat der Einwohnerrat im Januar 2014 Folgendes beschlossen: „Betreffend die Gesamtzahl und die Anordnung der Parkplätze im Dorfzentrum sind verschiedene Varianten auszuarbeiten“.

Für den Gemeinderat steht die im Bebauungsplan und in den Bebauungsplanvorschriften festgelegte Variante „Fussgängerzone“ im Vordergrund. Diese Variante sieht im Bereich der Schmiedgasse, der Wettsteinstrasse und des Frühmessweglis eine **Fussgängerzone** und die Aufhebung der oberirdischen Parkplätze vor. Bus-, Velo- und Anlieferungsverkehr bleiben zugelassen. Bei dieser Variante kann die Durchfahrt von der Wendelinsgasse zur Baselstrasse ausserhalb der Einkaufszeiten zugelassen werden. Diese Variante zeichnet sich durch eine starke Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum aus, zudem wird die Wohnqualität sowie die Schulwegsicherheit erhöht, der Parkplatzsuchverkehr fällt weg.

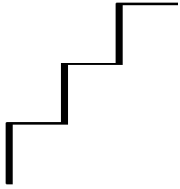
Es wäre theoretisch als Variante denkbar, die **Begegnungszone** und die Parkplätze in der Schmiedgasse zu belassen und die Parkplätze im Bereich der Wettsteinstrasse bzw. des heutigen Gemeindehausparkplatzes aufzuheben. Der private Motorfahrzeugverkehr bleibt zugelassen, es gilt Tempo 20 und Fussgängerinnen und Fussgänger haben Vortritt. Dies hätte im Vergleich zur Variante Fussgängerzone zur Folge, dass das Dorfzentrum zwar deutlich weniger Parkplatzsuchverkehr aufweisen, es aber wegen der Parkplätze in der Schmiedgasse weiterhin Parksuchverkehr geben würde. Zudem wäre die Investorensuche schwieriger: je mehr Parkplätze oberirdisch zur Verfügung stehen, desto weniger wirtschaftlich wäre die Tiefgarage. Ebenfalls würde die Durchfahrt von der Bahnhofstrasse bzw. Wendelinsgasse zur Baselstrasse attraktiver. Dies hätte zusätzlichen neuen Verkehr zur Folge. Schliesslich ist unklar, ob diese Variante vom Kanton noch genehmigungsfähig ist und einer rechtlichen Prüfung standhalten würde. Würde die Bebauungsplanvorschrift Ziff. 7 entsprechend angepasst, müsste die Vorprüfung sowie die öffentliche Planauflage wiederholt werden, um die angestrebte Rechtssicherheit zu erhalten.

5. Gesetzliches Planungsverfahren

Die Entwürfe wurden im September 2015 gemäss § 108 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Vorprüfung vorgelegt. Im Februar 2016 hiess das zuständige Amt für Städtebau- und Architektur³ den Bebauungsplan grundsätzlich gut, wies allerdings auf verschiedene kleinere formelle und materielle Punkte hin, welche überprüft und bereinigt wurden (siehe Planungsbericht Kapitel 5.2).

Die öffentliche Planauflage wurde in der Riehener Zeitung vom 28. Oktober 2016 und im Kantonsblatt vom 29. Oktober 2016 publiziert. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Bebauungsvorschriften waren vom 31. Oktober 2016 bis 29. November 2016 in der Gemeindeverwaltung einsehbar. Gegen die Entwürfe sind keine Einsprachen eingereicht worden.

³ Seit 01.01.2011 neue Bezeichnung für das Hochbau- und Planungsamt



Seite 8

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der dazugehörenden Vorschriften werden erst wirksam, wenn sie durch den Kanton gemäss § 114 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) genehmigt sind. Das Genehmigungsverfahren wird nach der Planfestsetzung eingeleitet.

6. Weiteres Vorgehen nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans

Nach der Planfestsetzung durch den Einwohnerrat und die Genehmigung durch den Kanton können der Bebauungsplan und die dazugehörenden Vorschriften in Kraft gesetzt werden. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau der öffentlichen Tiefgarage geschaffen. Danach kann gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 29. Januar 2014 mit der Projektierung der Tiefgarage begonnen werden.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan Nr. 107.05.001 vom 25. Oktober 2016 betreffend Tiefgarage Wettsteinstrasse in Riehen und die dazugehörenden Bebauungsplanvorschriften zu beschliessen.

Riehen, 4. April 2017

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

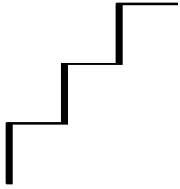
Urs Denzler

Beigefügt:

Beschlussesentwurf

Beilagen:

- Bebauungsplan Nr. 107.05.001 vom 25. Oktober 2016 betreffend Tiefgarage Wettsteinstrasse
- Planungsbericht Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse (Stand ER-Vorlage)
- Einwohnerratsvorlage Nr. 10-14.193.01 „Parking Gemeindehausparkplatz, Projektierungskredit und 3. Zwischenbericht des Gemeinderats zum Anzug Thomas Meyer und Kons. betreffend Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage“



Beschluss des Einwohnerrats betreffend den Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse für die Parzellen Riehen Sektion A, Nr. 0106, 0288, 0376, 0580, 9017, 9019, 9020, 9021, 9024 und 9026 (Planfestsetzungsbeschluss)

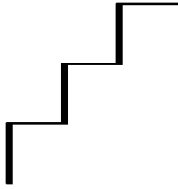
„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommissionen Siedlung und Landschaft (SSL) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) sowie gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999⁴, gestützt auf die §§ 11 und 22 des Gesetzes über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG) vom 16. Oktober 2013⁵ sowie gestützt auf § 8 der Ordnung über die Inanspruchnahme von Allmend vom 17.12.2003⁶:

1. Der Bebauungsplan Nr. 107.05.001 vom 25. Oktober 2016 betreffend Tiefgarage Wettsteinstrasse in Riehen wird festgesetzt.
2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist eine öffentliche Tiefgarage mit max. 90 Autoabstellplätzen inkl. der unterirdischen Zufahrt und den erforderlichen Ein- und Ausgängen zulässig.
3. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die bestehende Rampe des Postgebäudes (Parzelle RA 0376).
4. Unterirdische Autoabstellplätze angrenzender Liegenschaften dürfen über die Tiefgarage und die Zufahrt erschlossen werden.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Bebauungsplanperimeter des Bebauungsplans Nr. 107.05.001 mit den erforderlichen Baurechten zu belasten.
6. Die öffentliche Tiefgarage dient den Geschäften im Dorfzentrum und deren Kundschaft sowie Anwohnerinnen und Anwohnern. Dies ist mit einer Parkraumbewirtschaftung sicherzustellen.
7. Die Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse), das Frühmesswegli und die Wettsteinstrasse werden in eine Fussgängerzone (gemäss der noch zu definierenden Verkehrsanordnung) umgewandelt. Dazu werden die Parkplätze auf Allmend in der Wettsteinstrasse und in der Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse) aufgehoben.

⁴ SG 730.100

⁵ SG 724.100

⁶ RIE 724.100



8. Der über der Tiefgarage vorgesehene öffentliche Platz muss befahrbar sowie variabel und multifunktional nutzbar sein. Die Tragekonstruktion und die Decke der Tiefgarage und der Zufahrt ermöglichen sowohl die Befahrbarkeit und Zulieferung mit LKW sowie die Wiederherstellung der Parkanlage mit einer Erdschicht von mind. 80 cm. Zudem ist die Tragekonstruktion der Tiefgarage so zu planen, dass eine mehrgeschossige Erweiterung des Landgasthofs gegen Osten auf Parzelle RA 0288 möglich ist.
9. Der Platz dient als Aufenthalts- und Begegnungsort, für temporäre Skulpturenausstellungen, Märkte, kulturelle und sonstige Veranstaltungen. Die Gestaltung des Platzes hat hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen, welche durch ein Wettbewerbsverfahren sicherzustellen sind.
10. 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,

Im Namen des Einwohnerrats

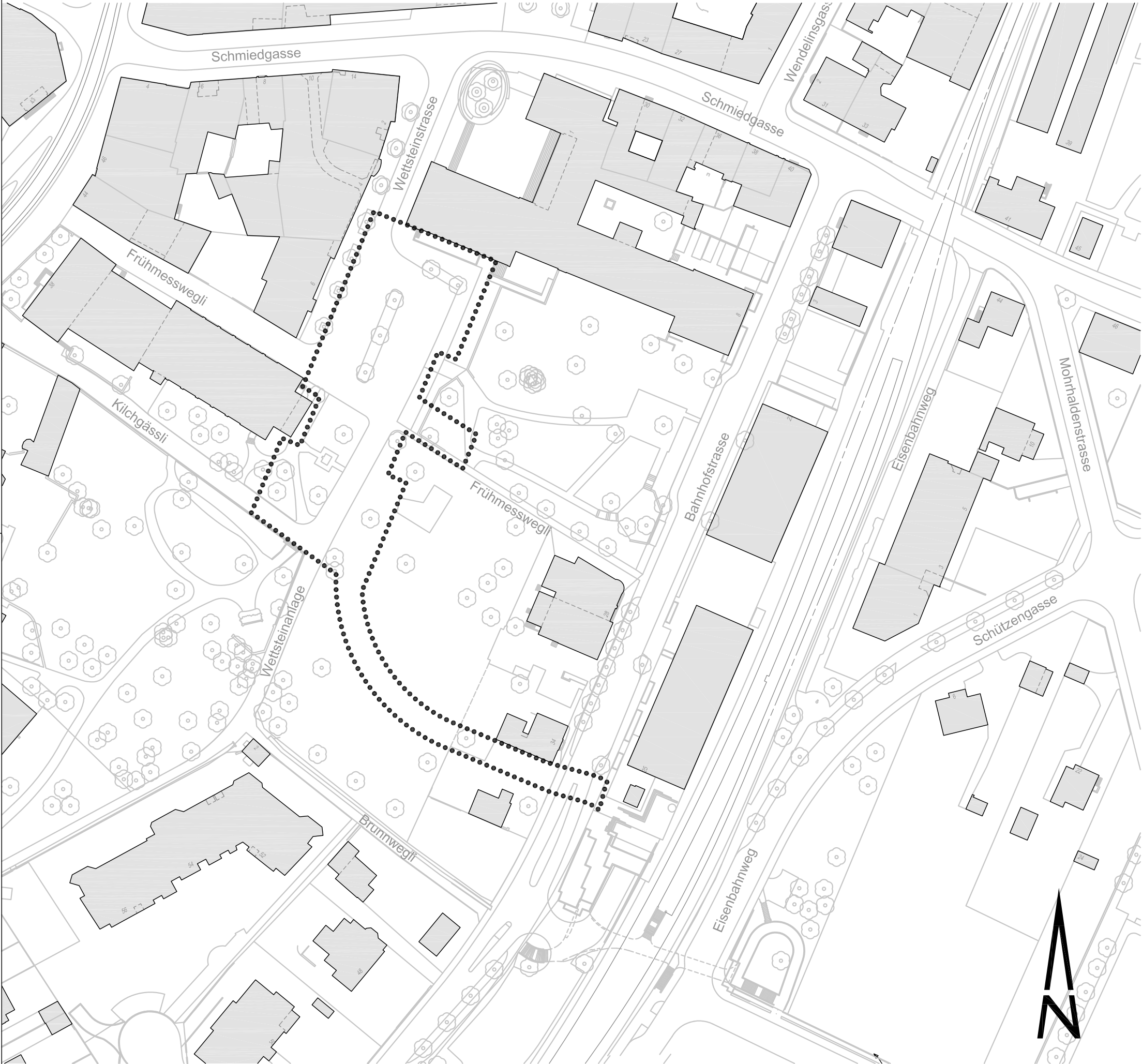
Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Griss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

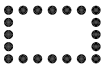


Vom Einwohnerrat beschlossen
am
Riehen,

Christian Griss
Präsident
Urs Denzler
Ratssekretär

Vom Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt
am

Legende

 Perimeter



Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt
Gemeindeverwaltung
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon
Fax

061 646 81 11
061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Bebauungsplan
Tiefgarage Wettsteinstrasse

Riehen Sektion A, Parzellen Nr. 106; 288; 376; 580; 9017;
9019; 9020; 9021; 9024; 9026

Öffentliche Planaufgabe
vom 31. Oktober 2016 - 29. November 2016

DATUM	25.10.2016	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	S. Olloz	A:	Siedlungsentwicklung	Zonenplanung
GEZEICHNET	K. Kunst	B:	SEKTION	REG.-NR.
MASSSTAB	1:1000	C:	A-F	12.2.4.11
FORMAT	A3	D:		

GESET	PLANUNG	UFGABE
107	05	001

Bebauungsplan Tiefgarage Wettstein- strasse

Riehen Sektion A, Parzellen Nr. 0106, 0288, 0376, 0580, 9017, 9019, 9020, 9021, 9024 und 9026

Planungsbericht

Stand ER-Vorlage



Inhaltsverzeichnis:

1.	Ausgangslage	3
1.1	Eine Tiefgarage zur Stärkung des Riehener Dorfzentrums	3
1.2	Planungssperimeter	5
1.3	Tiefgaragenkonzept Wettsteinstrasse	7
1.4	Variantenstudium	8
1.5	Vorprojekt Tiefgarage.....	9
1.6	Oberflächengestaltung über der Tiefgarage.....	10
2.	Nutzungsplanerische Massnahmen	11
2.1	Bebauungsplan und Bebauungsplanvorschriften	11
3.	Auswirkungen auf die Raumordnung.....	16
3.1	Allgemein	16
3.2	Koordination	16
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	17
5.	Bericht über das Planungsverfahren nach BPG.....	18
5.1	Information und Mitwirkung	18
5.2	Ergebnis der Vorprüfung	18
5.3	Öffentliche Planaufgabe	21
5.4	Planfestsetzung	22
Anhang 1: Ansichten der bestehenden Bebauung		23
Anhang 2: Ausschnitt Zonenplan.....		25
Anhang 3: Vorprojekt Tiefgarage		27
Anhang 4: Projektidee Oberflächengestaltung		30

1. Ausgangslage

1.1 Eine Tiefgarage zur Stärkung des Riehener Dorfkerns

Verschiedene politische Vorstösse verlangten die Stärkung des Riehener Dorfkerns - sei dies durch die nun erfolgte Neugestaltung des Dorfkerns, die Erweiterung der bestehenden Fussgängerzone Webergässchen in die Schmiedgasse und Wettsteinstrasse sowie durch die Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage. Im Jahr 2011 wurde in einer Studie aufgezeigt, dass eine öffentliche Tiefgarage unter dem heutigen Gemeindehausparkplatz im Vergleich zu anderen Örtlichkeiten im Dorfkern die grössten Realisierungschancen hat. Gestützt auf diese Studie und in Abstimmung mit dem Neugestaltungsprojekt „Fussgängerfreundliches und attraktives Dorfkern“ wurde ein Vorprojekt erarbeitet, welches Grundlage für den im März 2013 dem Einwohnerrat vorgelegten Projektierungskredit war (Nr. 10-14.193.01). In der Vorlage an den Einwohnerrat wurde das Geld für einen weiteren Projektierungsschritt (Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren und Submission) für diese Tiefgarage beantragt, um eine grössere Kostensicherheit zu erlangen. Erst mit der Genehmigung des Projektierungskredits und den anschliessend erarbeiteten vertieften Projektierungsgrundlagen würde ein entsprechender Antrag zur Bewilligung eines Investitionskredits folgen.

Im Januar 2014 bewilligte der Einwohnerrat auf Antrag des Gemeinderats für die Projektierung eines Parkings unter dem Gemeindehausparkplatz einen Projektierungskredit von CHF 370'000. Zudem beschloss der Einwohnerrat, dass das Projekt technisch und finanziell so zu gestalten ist, dass es auch mit einem privaten Investor realisiert werden kann. Betreffend die Gesamtzahl und die Anordnung der Parkplätze im Dorfkern sind verschiedene Varianten auszuarbeiten.

Wie das Vorprojekt aufgezeigt hat, können in der Tiefgarage 88 Parkplätze angeordnet werden. Mit der Realisierung der Tiefgarage kann die gewünschte durchgängige Fussgängerzone realisiert werden. Zudem entsteht ein neuer Platz, der auch für Anlässe zur Verfügung steht. Die Zufahrt in die öffentliche Tiefgarage erfolgt ab der Bahnhofstrasse via bestehende Einfahrt in die Einstellhalle des Postgebäudes und führt weiter unter der Bahnhofstrasse und unter der Spielwiese durch, am neuen Spielplatz vorbei. Zwei Fussgängerausgänge mit speziellen Öffnungen ermöglichen es, das unterirdische Parkhaus hell und freundlich zu gestalten.

Die Kostenschätzung auf der Basis des Vorprojekts rechnet mit Gesamtkosten für die Tiefgarage inklusive unterirdischer Zufahrt von knapp 8 Mio. Franken. Das Projekt kann in zwei Hauptetappen in einer Bauzeit von ca. 9 Monaten realisiert werden.

Der Bau der Tiefgarage soll der Kundschaft der im Dorfkern ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie den Anwohnerinnen und Anwohnern dienen. Mit dem Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse soll sowohl dem Mangel an privaten Parkplätzen im Dorfkern, als auch dem Mangel an Parkplätzen auf Allmend für Wohn- und Gewerbenut-

zungen entgegengewirkt werden. Der Bau der Tiefgarage führt zu eindeutigen gestalterischen Verbesserungen, da ein neuer, vielfältig nutzbarer Platz entsteht und das Dorfzentrum in eine Fussgängerzone umgewandelt werden kann.

Der neue, öffentliche Platz im Dorfzentrum ist ein wichtiges Bindeglied zwischen der Bahnhofstrasse (S-Bahn), dem historischen Zentrum (Bereich Baselstrasse / Dorfkirche), der Wettsteinanlage sowie dem neuen Zentrum an der Schmiedgasse. Zudem führt der Weg von der S-Bahn zur Fondation Beyeler über diesen Platz. Der Platz dient dem Aufenthalt, als Begegnungsort, der Ausstellung von einzelnen Skulpturen, für die Erweiterung der regelmässig stattfindenden Märkte oder für besondere Veranstaltungen (z. B. Dorffest). Es ist vorgesehen, die Gestaltung des Platzes durch ein Wettbewerbsverfahren zu definieren, um eine möglichst hohe Qualität zu erreichen.

Das Vorprojekt Tiefgarage bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse soll eine Rechtssicherheit zur Realisierung der unterirdischen Tiefgarage im Dorfzentrum geschaffen werden. Denn die nach der Genehmigung des Projektierungskredits erfolgten rechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass die Festlegung eines Bebauungsplans erforderlich und für die Suche eines Investors sinnvoll ist. Zudem kann im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden, wo und wieviele Parkplätze nach der Inbetriebnahme des Parkhauses im Dorfzentrum aufgehoben werden.

1.2 Planungssperimeter



Übersicht Planungssperimeter Tiefgarage Wettsteinstrasse. Orthofoto BS 2012 (Darstellung genordet, ohne Massstab; Planungssperimeter = gelb)

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen: Riehen, Sektion A, Parzellen 0106, 0288, 0376, 0580, 9017, 9019, 9020, 9021, 9024 und 9026 mit einer Gesamtfläche von 3451 m², wovon 1819 m² auf Allmend, 887 m² in der Grünzone, 495 m² in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone, 177 m² in der Zone 3 und 73 m² in der Zone Nöl liegen¹. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen. Die Durchfahrt von Motorfahrzeugen von der Bahnhofstrasse über die Rampe des Postgebäudes (RA 0376 der Post Immobilien AG) ist bereits mit einer Dienstbarkeit geregelt. Die Wettsteinstrasse wird heute als Parkplatz mit 43 Abstellplätzen (33 PP + 2 Mobility- + 1 Behinderten- + 1 Elektro- + 6 Besucher-PP der Gemeindeverwaltung) genutzt, die Wettsteinanlage steht der Bevölkerung als zentrumsnahe Grünanlage mit Spielplatz und Freiflächen zur Verfügung.

¹ In Folge der Zonenplanrevision verändert sich die heutige Grünzone zur Grünanlagenzone, auf der Zone 3 sowie der Stadt- und Dorfbildschonzone liegt zudem die Schraffur Wohn- und Arbeitsmischgebiet (Vgl. Anhang 2).

Im April 2014 hat sich die Riehener Stimmbevölkerung für die Umgestaltung des Dorfzentrums ausgesprochen. Das neu gestaltete Dorfzentrum wurde im Oktober 2015 der Bevölkerung übergeben. Um das Dorfzentrum in der Schmiedgasse und in der Wettsteinstrasse zu einer zusammenhängenden Fussgängerzone (mit Bus- und Veloverkehr) zu erweitern, müssen die Strassen für den Durchfahrts- und insbesondere für den Parkplatzsuchverkehr gesperrt werden. Dadurch entfallen für das Gewerbe und Dorfgeschäfte wichtige Parkplätze im Dorfzentrum. Da weiterhin eine genügend grosse Anzahl an Parkplätzen - insbesondere für den Einkauf - im Riehener Zentrum zur Verfügung stehen soll, muss für die wegfallenden Parkplätze möglichst zentrumsnah ein Ersatz geschaffen werden. Mit einer unterirdischen Tiefgarage in der Wettsteinstrasse kann eine genügend grosse Anzahl an Parkplätzen in zentrumsnaher, attraktiver Lage angeboten werden. Die Lage unter der Wettsteinstrasse (Gemeindehausparkplatz) ist sehr attraktiv, da sie in unmittelbarer Nähe und komfortabel erreichbar ist. Durch die unterirdische Lage und attraktive Gestaltung der Oberfläche fügt sich die Tiefgarage gut in die Umgebung ein und wird nicht als störend wahrgenommen. Erschlossen wird die Tiefgarage unterirdisch von der Bahnhofstrasse über die bestehende Einfahrtsrampe (südlicher Bereich der Post). Die zentrumsnahe Lage unter dem Gemeindehausparkplatz macht somit einen Zufahrtstunnel unter der Spielwiese der Wettsteinanlage erforderlich. Alternativen wurden geprüft, ein geeigneter Ort für eine zusätzliche Rampe wurde jedoch nicht gefunden. Eine solche würde den historischen Dorfkern bzw. die Wettsteinanlage massiv beeinträchtigen.

Im „Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum“ hat der Gemeinderat die Entwicklung des Dorfzentrums bezogen auf die Parkierung im Dorf und den Gemeindehausparkplatz festgelegt (vgl. u. a. ÖR7 und ÖR8). Es ist dies auch die Voraussetzung für die angestrebte Erweiterung der Fussgängerzone:

ÖR7 Parkierung im Dorf

Ausgangslage:

Oberirdische Parkplätze bzw. der durch die Parkplätze verursachte Verkehr in der Wettsteinstrasse und der Schmiedgasse beeinträchtigen die Attraktivität des Zentrums.

Angestrebte Entwicklung:

Kurzfristig sollen die Parkplätze im Strassenraum bewirtschaftet werden. Mittelfristig sollen Parkplätze in bestehenden Parkhäusern besser genutzt und ein Teil der oberirdischen Parkplätze aufgehoben werden. Langfristig soll das Parkplatzangebot durch unterirdische Parkplätze erweitert werden, sodass in der Schmiedgasse und in der Wettsteinstrasse eine Fussgängerzone realisiert werden kann. Die unterirdische Parkierung wird möglichst nahe beim Zentrum und nahe an einer Verkehrsachse angeordnet. Die Zufahrten zu den unterirdischen Parkplätzen sind so anzuordnen, dass die Umgebung und die bestehende Bausubstanz weder funktional noch gestalterisch beeinträchtigt werden (in Zusammenhang mit B5, B7a/b, ÖR5 und ÖR6).

Massnahmen:

Kurzfristig: Parkraumbewirtschaftung.

Mittelfristig: Einrichten eines Parkleitsystems, leichte Reduzierung der oberirdischen Parkplätze in der Schmiedgasse und auf dem Gemeindehausparkplatz.

Langfristig: Bau unterirdischer Parkplätze in Zusammenhang mit dem Neubau des LandgasthofsaaIs unter dem heutigen Gemeindehausparkplatz sowie unter weiteren zentrumsnahen Neubauten. Aufheben der oberirdischen öffentlichen Parkplätze in der Schmiedgasse, Rössligasse, der Wettsteinstrasse, auf dem heutigen Gemeindehausparkplatz sowie auf dem Parkplatz an der Bahnhofstrasse.

ÖR8 Heutiger Gemeindehausparkplatz**Ausgangslage:**

Parkplatz mit 45 Plätzen; verursacht Parkplatzsuchverkehr via Schmiedgasse. Durch Verkehr besteht räumliche Barriere zwischen Schmiedgasse und Wettsteinanlage.

Angestrebte Entwicklung:

Grosszügiger Platz, für Veranstaltungen nutzbar; angrenzend belebende Nutzungen vorsehen; Fussgängerzone, Veloverkehr zulassen. Vernetzungselement Schmiedgasse - Wettsteinanlage.

Massnahmen:

Mittelfristig Parkplätze leicht reduzieren und belebende, zentrale Nutzungen sowie kulturelle Veranstaltungen ermöglichen. Langfristig unterirdisches Parkhaus unter dem Gemeindehausparkplatz in Zusammenhang mit Neubau LandgasthofsaaI anstreben, sodass in der gesamten Schmiedgasse und Wettsteinstrasse eine Fussgängerzone realisiert werden kann. Platz für Veranstaltungen und dörfliches Leben nutzbar machen. Architekturwettbewerb für Umgestaltungsprojekt zusammen mit B5, B6, G1.

1.3 Tiefgaragenkonzept Wettsteinstrasse

Damit das Ziel eines Dorfkerns mit einer attraktiven Fussgängerzone erreicht werden kann, muss die Erschliessung der unterirdischen Tiefgarage unter dem Gemeindehausparkplatz von der Bahnhofstrasse her erfolgen. Nur so können die Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse), die Wettsteinstrasse und das Frühmesswegli vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Die Abfahrtsrampe auf das unterirdische Niveau wurde bereits mit dem Postgebäude realisiert. Unabhängig von künftigen Entscheiden betreffend das Weissenbergerhaus kann ein Zufahrtstunnel zur geplanten Tiefgarage unter dem Gemeindehausparkplatz realisiert werden.

Die Plätze in der Tiefgarage ersetzen die oberirdischen Parkplätze in der Schmiedgasse, im Frühmesswegli und in der Wettsteinstrasse (Gemeindehausparkplatz) zentrumsnah und komfortabel, ohne das Dorfbild zu stören. Zur Untersuchung des Standorts wurden Rahmenbedingungen und Optionen ausgearbeitet:

Rahmenbedingungen:

- Die Tiefgarage wird aus Platz- und Kostengründen eingeschossig erstellt.
- Parkingbewirtschaftungssystem: Schrankensystem mit Kassen.
- Nutzung des neu entstehenden öffentlichen Platzes variabel. Die Befahrbarkeit für Zulieferung mit LKW ist berücksichtigt.
- Die bestehende Platanen-Baumreihe an der Wettsteinstrasse wird gemäss Bestand ersetzt.
- Die Tiefgarage wird so angeordnet, dass der mächtige Berg-Ahorn sowie die wertvolle Amerikanische Gleditschie – beide östlich an die Tiefgarage angrenzend – erhalten bleiben können. Zudem wird die Tiefgaragenzufahrt so gelegt, dass die Edelkastanie südöstlich der Spielwiese erhalten bleiben kann.
- Ein behindertengerechter Ausgang mit Lift, Treppe und Kasse soll beim Gemeindehaus und ein Ausgang mit Treppe und Kasse beim Frühmesswegli Richtung Bahnhof angeordnet werden.
- Der neue Spielplatz bleibt erhalten und bleibt auch während der Bauzeit in Betrieb.

Optionen:

- Der Landgasthofsaal mit den WC-Anlagen bleibt unverändert. Es ist aber berücksichtigt, dass dort allenfalls ein Neubau erstellt werden könnte. Mit dem Neubau könnten weitere unterirdische Parkplätze über die Tiefgarage erschlossen werden.
- Falls das Gemeindehaus baulich wesentlich verändert wird, besteht die Option, weitere unterirdische Parkplätze an die Tiefgarage anzuschliessen.
- Falls auf dem Areal des Weissenbergerhauses zusätzliche Bauten entstehen, können die zum Areal gehörenden unterirdischen Parkplätze ebenfalls über die Zufahrt der Tiefgarage erschlossen werden.

Sämtliche Optionen für zusätzliche Parkplätze würden die Wirtschaftlichkeit der Investition in den Zufahrtstunnel verbessern.

1.4 Variantenstudium

In der Vorstudie wurden 6 Varianten mit verschiedenen Parkplatzanordnungen untersucht. Die Varianten waren unterschiedliche Grundrisse mit entsprechend verschiedenen Anordnungen der Parkplätze und Variationen bei den Ausgängen und der Zufahrt. Infolge der einfachen und klaren Verkehrsführung, des guten Verhältnisses zwischen Park- und Fahrflächen und der geringen Ausdehnung gegen Osten (Wettsteinanlage) wurde für die weitere Bearbeitung die vorliegende Variante gewählt und als Grundlage für die weitere Vorprojektierung verwendet. Durch die Randbedingungen der bestehenden Gebäude, die Lage der Ausgänge und die Berücksichtigung des Baumbestands ergeben sich die Grösse des Grundrisses und damit die Anzahl der möglichen Parkplätze. Eine zweigeschossige Tiefgarage wäre grundsätzlich möglich. Grosse Nachteile sind aber die zusätzlich erforderliche Verkehrsfläche durch die Rampenauf-/abfahrt und die höheren Erstellungskosten infolge der tieferen Baugrube.

1.5 Vorprojekt Tiefgarage

Tiefgarage Wettsteinstrasse

Die Lage der Tiefgarage in der Wettsteinstrasse ist zentrumsnah und via Zufahrtstunnel von der Bahnhofstrasse her verkehrstechnisch bequem erreichbar. Optisch in Erscheinung treten nur die Fussgängerausgänge, im Übrigen ist vom Parkhaus oberirdisch nichts sichtbar. Die Tragkonstruktion und die Decke werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Decke kann mit 80 cm Erde überschüttet werden und ist für Fahrzeuge bis 40 Tonnen ausgelegt. Die Lastabtragung in die Fundamente erfolgt über die Aussenwände und Stahlbeton-Fertigstützen. Der Grundwasserspiegel befindet sich unterhalb des Gründungsniveaus. Der Baugrund ist erfahrungsgemäss Schotter.

Das Parkhaus wird mit hellen Farben, guter Beleuchtung und Oberlichtern benutzerfreundlich gestaltet. Tageslicht fällt insbesondere auch bei den Zu- und Ausgängen für die Fussgängerinnen und Fussgänger in das unterirdische Parkinggeschoss hinein (beim Gemeindehaus und beim Frühmesswegli) und ergibt gleichzeitig eine klare Orientierung zu den Ausgängen.

In einem Technikraum wird die Steuerung für die Lüftung, Überwachung und Beleuchtung installiert. Auf dem hellen Boden werden die üblichen Markierungen für Autos und Fussgängerinnen und Fussgänger aufgebracht. Für die Fahrgassen wird mit einer komfortablen Breite von 6,50 Metern gerechnet. Ein Parkfeld ist mit 2,50 x 5,00 Metern bemessen. Die lichte Höhe beträgt in der Regel 3,00 Meter (in Teilbereichen 2,30 Meter). Zudem sind Behinderten- und Frauenparkplätze beim Lift eingeplant.

Zufahrt für Autos

Im Vorprojekt wurden diverse Zufahrtsvarianten untersucht. Eine direkte Zufahrt aus der Bahnhofstrasse oder aus der Wettsteinstrasse musste aufgrund der Länge der Rampe (30 Meter) und den daraus entstehenden gestalterischen, ökologischen und verkehrstechnischen Problemen fallengelassen werden. Die Zufahrt über die bereits bestehende Rampe des Postgebäudes ist nach wie vor die beste Erschliessungsvariante. Diese Zufahrt erschliesst zudem allfällige zusätzliche unterirdische Parkplätze im Bereich Weissenbergerhaus, Landgasthofsaal oder Gemeindehaus.

Die technische Ausbildung des 90 Meter langen Tunnels erfolgt als konventionelle Rahmenkonstruktion mit einer 6 Meter breiten Fahrbahn. Bleibt das Gebäude Bahnhofstrasse 34 bestehen, muss dieses unterfangen werden. Die Zufahrt wird im Tagbauverfahren erstellt. Nach dem Bau wird alles wieder eingedeckt, sodass der Tunnel nirgends sichtbar ist.

Fussgängerausgänge

Ein Fussgängerausgang Richtung Dorfzentrum wird an der Südfassade des Gemeindehauses angeordnet. Dieser Ausgang besteht aus einer Treppe und einem behindertengerechten Lift. Der Zugang ist offen, sodass Tageslicht in der Tiefgarage eine natürliche Führung der zu Fuss Gehenden bewirkt. Der Fussgängerausgang Richtung Post (Frühmesswegli) soll mit einer architektonisch ansprechenden Treppenkonstruktion ausgeführt werden. Die Ausgänge sind mit dem Gestaltungskonzept „Fussgängerfreundliches und attraktives Dorfzentrum“ abgestimmt.

Bauablauf / Zufahrt Baustelle

Es ist vorgesehen, die Tiefgarage in einer offenen Baugrube von rund 5 Metern Tiefe zu bauen. Teilweise müssen benachbarte Gebäude oder Infrastrukturanlagen unterfangen werden. Auch der Zufahrtstunnel wird in offener Bauweise erstellt. Bei der Unterquerung der Bahnhofstrasse wie auch beim Gemeindehausparkplatz müssen bestehende Leitungen während dem Bau gesichert, angepasst oder umgelegt werden.

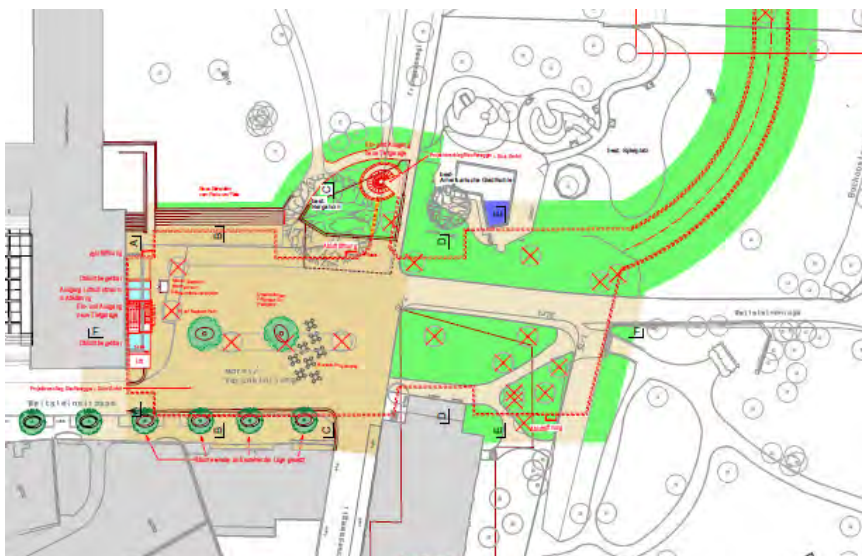
Um die Platzverhältnisse optimal zu nutzen, sollte der Bau in zwei Etappen realisiert werden. Die Installationsflächen sind im Baustellenbereich selbst und zum Teil auch in der Wettsteinanlage. Während der Bauzeit muss die Zugänglichkeit zu den umliegenden Liegenschaften immer gewährleistet sein. Die Parkierungsmöglichkeiten im Projektperimeter sind aber nur sehr eingeschränkt möglich. Die totale Bauzeit inklusive technischer Ausrüstung und Innenausbau wird mit der angenommenen Etappierung bei ca. 9 Monaten liegen (Stand Vorprojekt). Die Bauphasen und die Bauzeit werden in den weiteren Projektierungsschritten konkretisiert.

1.6 Oberflächengestaltung über der Tiefgarage

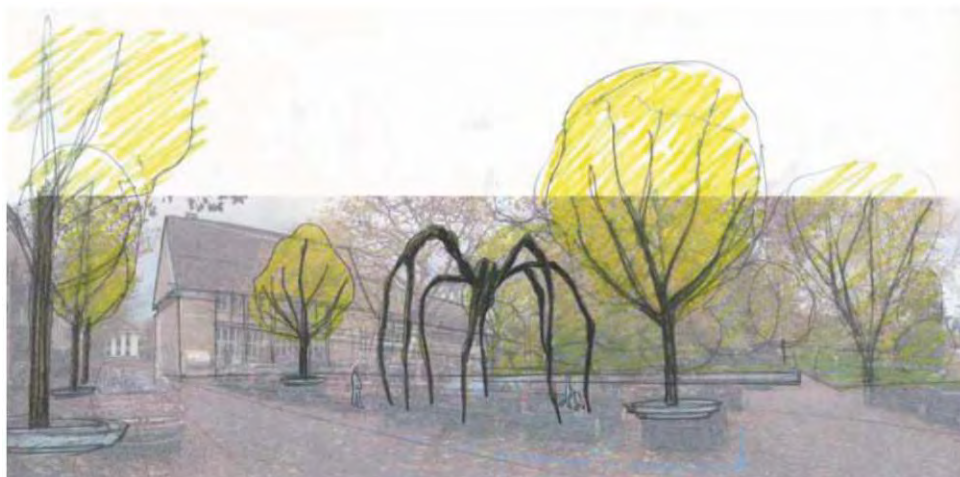
Im Umgestaltungsprojekt für ein attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum wurde untersucht und dargestellt, wo die Lage der Zufahrt und die Aufgänge auf den Platz sind und wie dieser Platz nach dem Bau der unterirdischen Einstellhalle gestaltet werden könnte. Die neue Freifläche könnte als multifunktionale Fläche für Kunst und Kultur in Erscheinung treten und so eine Verbindung zwischen dem Dorfzentrum und der Fondation Beyeler bilden.

Der Platz könnte mit temporären Installationen, abgestimmt auf die jeweilige Ausstellung im Beyeler-Museum, bespielt werden. So würde eine räumliche Beziehung zwischen dem Dorfzentrum und dem Museum hergestellt und die Museumsbesucherinnen und -besucher veranlasst, durch das Dorfzentrum zu flanieren, um das ausgestellte Kunstwerk zu besichtigen. Durch die Neugestaltung würde aber auch eine attraktive Fläche für Märkte oder Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die drei Bäume in der Mitte des Platzes, welche durch den Bau gefällt werden müssten, könnten durch kleinere, mobile Pflanzungen ersetzt werden. Die genaue Platzgestaltung wird im weiteren Projektierungsschritt definiert.

Bei der bestehenden Baumreihe entlang der Wettsteinstrasse müssen vier Bäume für den Bau gefällt werden. Sie können an gleicher Stelle wieder ersetzt werden. Um die nötige Überdeckung von ca. 1,50 Metern für ein gutes Baumwachstum zu gewährleisten, soll die Decke der Tiefgarage in diesem Randbereich um 70 cm auf eine Raumhöhe von 2,30 m abgesenkt werden. Im Bereich hinter dem Landgasthofsaal müssen weitere kleinere und grössere Bäume gefällt werden. Die Neuanpflanzungen erfolgen grösstenteils wieder am selben Ort. Zwei ökologisch wertvolle Bäume auf der Ostseite der Tiefgarage sollen erhalten werden.



Mögliche Oberflächengestaltung gemäss Vorprojekt Tiefgarage Wettsteinstrasse (Gruner AG)



Die neue Freifläche könnte als „Beyeler-Platz“² (Arbeitstitel) in Erscheinung treten und so eine Spange zwischen dem Dorfzentrum und der Fondation Beyeler bilden, in deren Mitte das Dorfzentrum liegt. Visualisierung gemäss Neugestaltungsprojekt Dorfzentrum (Stauffenegger + Stutz)

2. Nutzungsplanerische Massnahmen

2.1 Bebauungsplan und Bebauungsplanvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erlaubt den Bau einer öffentlichen Tiefgarage im Dorfzentrum. Mit der Festsetzung eines Bebauungsplans für eine Tiefgarage im Bereich der Wettsteinstrasse soll ein öffentliches, unterirdisches Parkhaus auf Allmend und seine Erschliessung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan regelt zudem, wo und in welcher ange-

² Für die Erarbeitung von Benennungsvorschlägen für den neuen Platz (Arbeitstitel „Beyeler-Platz“) ist die gemeinderätliche Nomenklaturkommission zuständig.

messenen Anzahl oberirdische Parkplätze auf Allmend zugunsten eindeutiger gestalterischer Verbesserungen (Platzgestaltung, neue Fussgängerzone) aufgehoben werden.

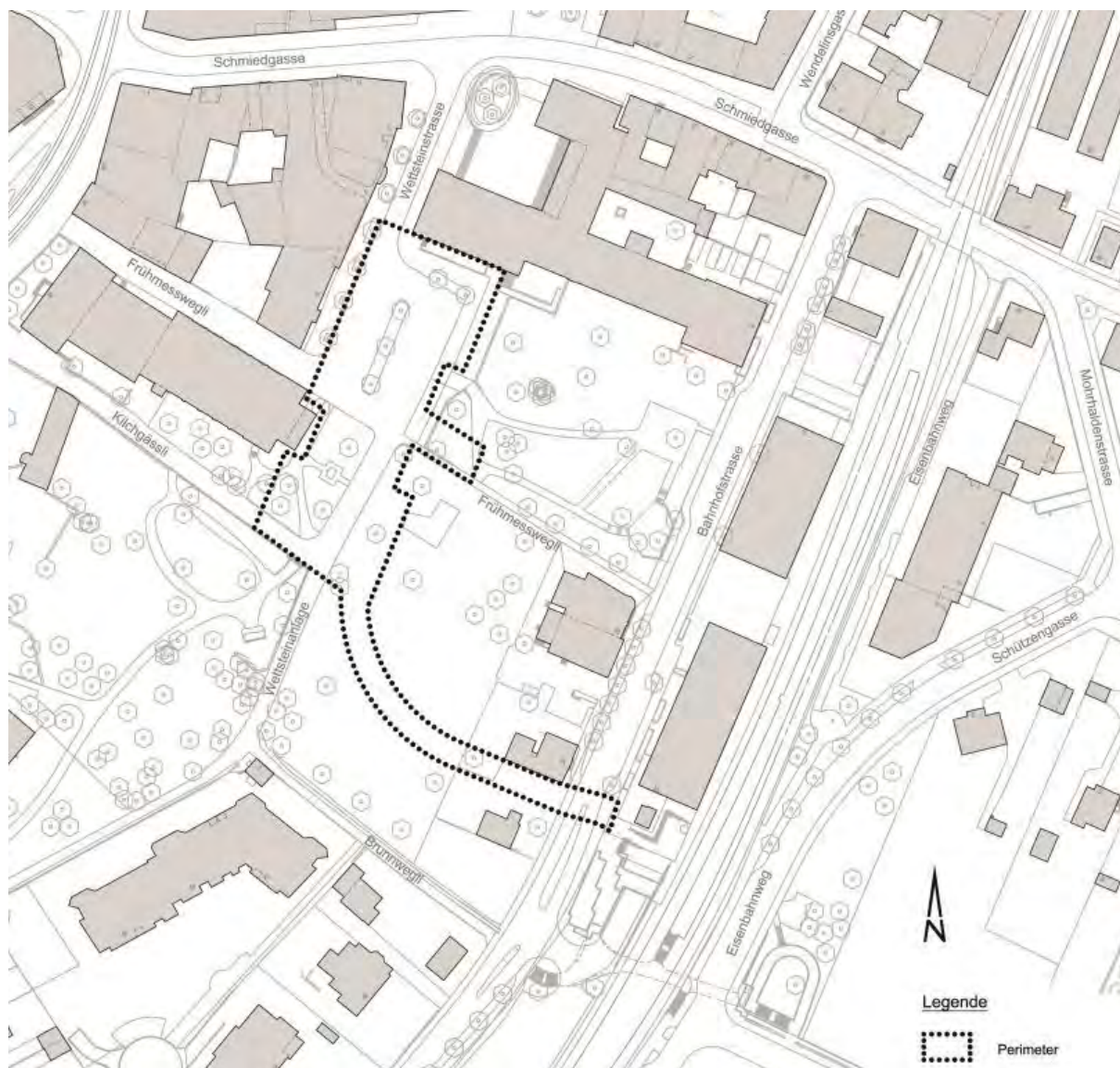


Abbildung: Bebauungsplanperimeter

Gemäss § 101 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Sie gehen den allgemeinen Regeln vor.

Die Vorschriften zum Bebauungsplan (kursive Schrift) werden im Folgenden erläutert (normale Schrift). Für das im Plan Nr. 107.05.001 vom 25. Oktober 2016 gekennzeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:

1. *Der Bebauungsplan Nr. 107.05.001 vom 25. Oktober 2016 betreffend Tiefgarage Wettsteinstrasse in Riehen wird festgesetzt.*

Diese Bestimmung regelt die Verbindlichkeit des festzusetzenden Bebauungsplans.

2. *Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist eine öffentliche Tiefgarage mit max. 90 Autoabstellplätzen inkl. der unterirdischen Zufahrt und den erforderlichen Ein- und Ausgängen zulässig.*

Bezeichnet den Perimeter, in welchem eine öffentliche Tiefgarage erstellt werden soll. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem vorliegenden Vorprojekt. Um den Planungsspielraum zu gewährleisten, wurde die maximale Anzahl der Parkplätze gegenüber dem Vorprojekt (88 PP) auf 90 Parkplätze erhöht. Ein- und Ausgänge für Personen können sowohl auf Allmend, in der Grünzone der Wettsteinanlage (Grünanlagenzone gemäss Zonenplanrevision) und der Zone Nöl (Gemeindehaus) erstellt werden. Deshalb ermöglicht dies der Bebauungsplan explizit.

3. *Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die bestehende Rampe des Postgebäudes (Parzelle RA 0376).*

Die zentrumsnahe Lage unter der Wettsteinstrasse macht einen Zufahrtstunnel erforderlich. Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage erfolgen über die bereits bestehende Rampe des Postgebäudes. Die Durchfahrt von Motorfahrzeugen von der Bahnhofstrasse über die Rampe des Postgebäudes (Parzelle RA 0376 der Post Immobilien AG) ist bereits mit einer Dienstbarkeit geregelt. Der Zufahrtstunnel führt von dort unter der Bahnhofstrasse (Parzelle RA 9025) und der Wettsteinanlage (RA 0580) zur Tiefgarage. Da die unterirdische Erschliessung über Grundstücke und über die Allmendparzelle der Bahnhofstrasse führt, sind gemäss § 22 Gesetz über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG) dafür Dienstbarkeiten und ein Bebauungsplan erforderlich.

4. *Unterirdische Autoabstellplätze angrenzender Liegenschaften dürfen über die Tiefgarage und die Zufahrt erschlossen werden.*

Im Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum sind verschiedene Areale aufgeführt, welche in Zukunft baulich entwickelt werden sollen. Zur optimalen Erschliessung dieser Liegenschaften kann die Zufahrt über die Tiefgarage oder den Zufahrtstunnel erfolgen. Diese Bereiche sollen bereits bei der Projektierung und beim Bau der Tiefgarage eingeplant werden. Bei der späteren Nutzung der Erschliessung haben die Liegenschaften entsprechende Beiträge zu entrichten. Die Tiefgarage und die Zufahrt werden dementsprechend mit Dienstbarkeiten belastet.

5. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Bebauungsplanperimeter des Bebauungsplans Nr. 107.05.001 mit den erforderlichen Baurechten zu belasten.*

Auf dem Bebauungsplanperimeter werden die für die Bebauung notwendigen Baurechte errichtet. Für denjenigen Teil des Bebauungsplanperimeters, welcher auf Allmend liegt, wird vorgängig eine Baurechtsparzelle ausgeschieden. Da die vorgesehene Baurechtsparzelle nicht direkt auf der bestehenden Strassenparzelle errichtet werden kann, muss vorgängig eine Allmendparzelle eingerichtet werden, auf welcher dann das Baurecht erstellt werden kann.

6. *Die öffentliche Tiefgarage dient den Geschäften im Dorfzentrum und ihrer Kundschaft sowie Anwohnerinnen und Anwohnern. Dies ist mit einer Parkraumbewirtschaftung sicherzustellen.*
7. *Die Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse), das Frühmesswegli und die Wettsteinstrasse werden in eine Fussgängerzone (gemäss der noch zu definierenden Verkehrsanordnung) umgewandelt. Dazu werden die Parkplätze auf Allmend in der Wettsteinstrasse und in der Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse) aufgehoben.*

Gemäss § 17 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991 (USG BS) ist jede finanzielle Unterstützung des Baus und Betriebs von Autoparkgaragen durch den Kanton oder die Gemeinden verboten. Davon kann nur abgewichen werden, wenn es um die Erstellung von Quartierparkgaragen geht, die ausschliesslich Anwohnerinnen und Anwohnern sowie „gleichermassen Betroffenen“ zur Verfügung stehen. Unter „gleichermassen Betroffenen“ können auch Kunden von hier ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben verstanden werden. Zudem müssen „an anderen Orten gleich viele Parkplätze aufgehoben werden“. Von dieser vollumfänglichen Kompensationspflicht darf nur abgewichen werden, wenn im betroffenen Quartier ein Mangel an Privatparkplätzen ausgewiesen ist. Gemäss § 11 Abs. 3 der Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992 können ferner unterirdische Quartierparkgaragen bewilligt werden, sofern eine angemessene Anzahl oberirdische Parkplätze (ggf. auf Allmend) zugunsten eindeutiger gestalterischer Verbesserungen wie Grünraumgestaltung, Spiel- und Grünflächen anstatt Parkplätze, neue Fussgängerzonen usw. aufgehoben werden.

Indem der Bebauungsplan die Nutzung der Tiefgarage auf Geschäfte im Dorfzentrum und ihre Kundschaft sowie Anwohnerinnen und Anwohner beschränkt, dient die Tiefgarage ausschliesslich als Quartierparking, womit die erste Voraussetzung für eine allfällige Mitfinanzierung der Tiefgarage durch die Gemeinde erfüllt ist. Der Bebauungsplan sieht weiter die Aufhebung von insgesamt 56 Parkplätzen auf Allmend (Stand September 2015) vor. (Schmiedgasse: 8 + 1 Behinderten-PP; Wettsteinstrasse: 33 + 2 Mobility- + 1 Behinderten- + 1 Elektro- + 6 Besucher-PP der Gemeindeverwaltung; Frühmesswegli: 4). Mit der Tiefgarage werden in der Bilanz somit 34 zusätzliche Parkplätze geschaffen. Nach Einführung der Parkraumbewirtschaftung wurde eine Wirkungskontrolle durchgeführt, bei der eine sehr hohe Belegungsquote der öffentlichen Parkplätze auf Allmend festgestellt wurde, demzufolge ist

ein Mangel an Parkplätzen gegeben. Damit ist auch die weitere Voraussetzung für eine all-fällige Mitfinanzierung der Tiefgarage durch die Gemeinde erfüllt.

Die Aufhebung der oberirdischen Parkplätze ermöglicht zudem, das neugestaltete Dorfzentrum in eine zusammenhängende attraktive Fussgängerzone umzuwandeln. Die Aufhebung der Parkplätze erfolgt damit zugunsten eindeutiger gestalterischer Verbesserungen. Der Bau des Quartierparkings erfüllt damit auch die Voraussetzungen der kantonalen Parkplatzverordnung.

Für die Fussgängerzone werden spezifische Verkehrsanordnungen erlassen. Diese sind im Detail noch zu definieren. Mit der Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen auf Allmend wird das Dorfzentrum vom Parkplatzsuchverkehr und damit von erhöhten Umweltimmissionen entlastet werden. Gemäss § 101 Bau- und Planungsgesetz können Bebauungspläne die Gestaltung von Strassenräumen festlegen. Die Verkehrsflächenänderung wird in einem separaten Verfahren durchgeführt.

8. *Der über der Tiefgarage vorgesehene öffentliche Platz muss befahrbar sowie variabel und multifunktional nutzbar sein. Die Tragekonstruktion und die Decke der Tiefgarage und der Zufahrt ermöglichen sowohl die Befahrbarkeit und Zulieferung mit LKWs sowie die Wiederherstellung der Parkanlage mit einer Erdschicht von mind. 80 cm. Zudem ist die Tragekonstruktion der Tiefgarage so zu planen, dass eine mehrgeschossige Erweiterung des Landgasthofs gegen Osten auf Parzelle RA 0288 möglich ist.*

Mit der Aufhebung der Parkplätze in der Wettsteinstrasse und dem Bau des unterirdischen Parkhauses soll an der Oberfläche ein neuer öffentlicher Platz gestaltet werden.

Die Konstruktion der Tiefgarage muss dieses Vorhaben einbeziehen und eine multifunktionale Beispielbarkeit des Platzes berücksichtigen. Ebenfalls muss die Parkanlage nach dem Bau der Zufahrt und des unterirdischen Parkhauses wieder hergestellt werden. Die natürliche Funktion des Bodens muss wieder hergestellt und die zu fällenden Bäume sollen auf dem Platz und in der Grünanlage ersetzt werden. Die genaue Lage der Ersatzbäume kann erst im Gestaltungsprojekt definiert werden. Die Konstruktion der Tiefgarage muss so ausgestaltet werden, dass eine mehrgeschossige Erweiterung des Landgasthofs (Schonzone) möglich ist und mit entsprechenden Stützen ergänzt werden kann.

9. *Der Platz dient als Aufenthalts- und Begegnungsort, für temporäre Skulpturenausstellungen, Märkte, kulturelle und sonstige Veranstaltungen. Die Gestaltung des Platzes hat hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen und ist durch ein Wettbewerbsverfahren sicherzustellen.*

Der neue, öffentliche Platz im Dorfzentrum ist ein wichtiges Bindeglied zwischen der Bahnhofstrasse (S-Bahn), dem historischen Zentrum (Bereich Baselstrasse / Dorfkirche), der Wettsteinanlage sowie dem neuen Zentrum an der Schmiedgasse. Zudem führt der Weg von der S-Bahn zur Fondation Beyeler über diesen Platz. Der Platz dient dem Aufenthalt, als Begegnungsort, der Ausstellung von einzelnen Skulpturen, für die Erweiterung der regel-

mässig stattfindenden Märkte oder für besondere Veranstaltungen (z. B. Dorffest). Es ist vorgesehen, die Gestaltung des Platzes durch ein Wettbewerbsverfahren zu definieren, um eine möglichst hohe Qualität zu erreichen.

10. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Dies ist eine für Bebauungspläne übliche Ausnahmeklausel für Abweichungen, die der Gesamtkonzeption der Überbauung nicht entgegenstehen.

3. Auswirkungen auf die Raumordnung

3.1 Allgemein

Gegenüber der nach den geltenden Bauvorschriften zulässigen Bebauung wird mit dem Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Verbesserung erzielt. Gemäss gemeinderätlicher Zielsetzung soll das Dorfzentrum aufgewertet werden. Der Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse schafft die Grundlage, damit im Dorfzentrum eine Fussgängerzone errichtet und die Schmiedgasse und Wettsteinstrasse vom Durchgangs- und Parkplatzsuchverkehr befreit werden können. Zudem verbessert sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität im neugestalteten Dorfzentrum.

Der Erlass des Bebauungsplans hat im Vergleich zu den bisher geltenden Vorschriften keine weiteren Auswirkungen auf die Raumordnung zur Folge.

3.2 Koordination

3.2.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Die Planung steht im Einklang mit dem Kantonalen Richtplan (Stand April 2015). Der Richtplan formuliert folgende Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen:



Planungsgrundsätze / Planungsanweisung

1. Die Erhaltung, langfristige Sicherung sowie bedarfsgerechte, nachhaltige Weiterentwicklung der Qualitäten der Basler Innenstadt sowie des Riehener Orts- als auch des Bettinger Dorfzentrums sind von kantonalem Interesse.
 - Die Zentren sollen weiterhin anziehend auf Bewohner/innen sowie Besucher/innen wirken.
 - Durch eine anregende Mischung aus Läden, Gastronomie sowie Freizeit- und Kultur-einrichtungen soll ihre Attraktivität die regionale Ausstrahlung fördern; gleichzeitig ist die Wohnfunktion zu sichern und aufzuwerten.
 - Fuss- und Veloverkehr sind vorrangig zu fördern.]

Für den Riehener Ortskern wird zudem festgehalten:

3. Riehener Ortskern

- Bezeichnen von Prioritätsgebieten für Handel und Gewerbe im Zonenplan; Detailhandelsbetriebe mit erheblichem überkommunalen Einzugsgebiet werden ausgeschlossen.
- Erarbeiten von Konzepten für Begegnungszonen und Parkierung im Dorfzentrum.
- Organisieren von Verkehrsmanagement-Massnahmen für einen ortsverträglichen Verkehrsablauf.

3.2.2 Kommunalen Richtplan, Leitbild und Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum

Gemäss Riehener Leitbild von 2000 sind im Dorfkern zentrumsbildende Nutzungen zu fördern. Im kommunalen Richtplan wurde dementsprechend die Strategie formuliert, den Dorfkern zu einem attraktiven Zentrum mit vielfältigen Nutzungen weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Riehen strebt unter Wahrung einer hohen städtebaulichen Qualität und der historischen Bausubstanz die Erhaltung, Erweiterung und Neuansiedlung von zentrumsbildenden Nutzungen an (Integration von Arbeiten und Wohnen, Grünräumen sowie Einrichtungen der Versorgung, Freizeit und Kultur, insbesondere der Fondation Beyeler). Diese Strategie ist von kantonaler Bedeutung. Die Vorgaben aus dem Entwicklungsrichtplan für das Dorfzentrum von Riehen (im Mai 2011 vom Regierungsrat genehmigt) sind in der Ausgangslage des vorliegenden Berichts erläutert.

3.2.3 Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan wird während der Planaufgabe zur Vernehmlassung zugestellt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bau der unterirdischen Zufahrt sowie der Tiefgarage müssen verschiedene Bäume gefällt werden:

- 4 Platanen entlang der Wettsteinstrasse am westlichen Rand der Tiefgarage.
- 2 Platanen auf dem Gemeindehausparkplatz.
- 2 Silber-Ahorn im nördlichen Bereich und 2 Silber-Ahorn im südlichen Bereich des heutigen Gemeindehausparkplatzes.
- 2 Winterlinden im Bereich des Frühmesswegli bzw. bei der Bahnhofstrasse (Jungbaum).
- Eine Blaue Atlaszeder bei der WC-Anlage.
- Zwei Amberbäume (Jungbäume) im Bereich des Zäslin-Brunnens.
- 3 österreichische Schwarz-Kiefern (zwei davon haben fortschreitende Föhrenschütte und sind geschwächt).
- Eine Föhre (Jungbaum) am südwestlichen Rand der Tiefgarage.

- Ein Papiermaulbeerbaum (Jungbaum) im südöstlichen Bereich der Tiefgarage.
- Eine Küstentanne im Bereich des Weissenbergerhauses.

Die Tiefgarage bzw. ihre Zufahrt und Zugänge werden so angelegt, dass der Berg-Ahorn, die Amerikanische Gleditschie sowie eine Edel-Kastanie, welche sehr schön und prägend sind, durch einen genügend grossen Abstand erhalten bleiben können.

Die Platanen entlang der Wettsteinstrasse werden nach Bauabschluss ersetzt. Welche weiteren Bäume im Bereich der Tiefgarage gesetzt werden, wird im Rahmen des Gestaltungswettbewerbs für den neuen Platz definiert. Auf der Tiefgarage sind Baumpflanzungen möglich, der Abstand von Oberkante Tiefgarage zum Terrain beträgt gemäss Ziffer 8 der Bebauungsplanvorschriften mindestens 80 cm.

Der Erlass des Bebauungsplans hat keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, die der geltenden Zonenordnung und den gesetzlichen Vorschriften widersprechen würden. Mit der Realisierung einer Tiefgarage im Dorfzentrum ist hingegen mit weniger Parksuchverkehr im Dorfzentrum zu rechnen. Dadurch und durch die Einführung einer Fussgängerzone wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Zentrum erhöht. Die Lärmschutzproblematik wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens thematisiert.

Grundwasserschutz

Die Tiefgarage befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3, in der alle Bauten mindestens einen Meter über dem höchsten bekannten Grundwasserspiegel errichtet werden müssen (§ 8 Abs. 5 Grundwasserverordnung). Gemäss Amt für Umwelt und Energie liegt der höchste bekannte Grundwasserspiegel bei 269,00 m ü. M., somit dürfen die Bauten 270,00 m ü. M. nicht unterschreiten. Die Terrainhöhe liegt bei rund 281 m ü. M.

5. Bericht über das Planungsverfahren nach BPG

5.1 Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Dorfzentrum wurden Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen durchgeführt. Im Entwicklungsrichtplan wurde auch der Bau der öffentlichen Tiefgarage thematisiert.

5.2 Ergebnis der Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 29. September 2015 den Entwurf des Bebauungsplans in die kantonale Vorprüfung gemäss § 108 Bau- und Planungsgesetz verabschiedet.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2016 hat die kantonale Fachstelle in ihrem Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse Stellung genommen.

Hinweis: Die Stellungnahme der Gemeinde zu den Bemerkungen der kantonalen Fachstelle werden mit → eingeleitet.

Allgemeine Bemerkungen

- Die Stärkung des Riehener Dorfkerns durch die Erstellung einer unterirdischen Tiefgarage wird begrüsst. Das neu gestaltete Dorfzentrum und die Erweiterung der Fussgängerzone sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und schaffen einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der vielfältigen Nutzung im Dorfkern. Das Planungsvorhaben wird auch hinsichtlich der Entlastung des Dorfkerns vom motorisierten Individualverkehr und der damit verbundenen Steigerung der Aufenthaltsqualität im Riehener Dorfzentrum unterstützt.
→ Kenntnisnahme.
- Im Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum hat der Gemeinderat bereits die notwendigen Weichen für eine Attraktivitätssteigerung des Dorfkerns geschaffen.
→ Kenntnisnahme.

Ingress zum Beschluss Bebauungsplan

- Im Ingress des Beschlusses zum Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage auch jene gemäss § 11 und 22 des Gesetzes über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG) vom 16. Oktober 2013 zu erwähnen, zumal die Inanspruchnahme des öffentlichen „Raums“ entsprechend § 2 Abs. 3 NöRG nicht nur die Inanspruchnahme der Luftsäule durch Hochbauten, sondern auch des Untergrunds durch andere Bauten und Anlagen wie Tiefbauten einer Tiefgarage umfasst.
→ Der Ingress wurde entsprechend angepasst und auch auf die ebenfalls massgebliche kommunale Allmendordnung hingewiesen.

Baumschutz und Platzgestaltung

- Zu den zu fällenden Bäumen sollen im Planungsbericht würdigende Aussagen gemacht werden. Dies auch deshalb, damit auch eine Aussage über die Qualität der Ersatzpflanzungen ableiten liesse.
→ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 4 angepasst.
- In den Bebauungsplanvorschriften fehlen zur Qualität der Platzgestaltung und zur geplanten Nutzungsausrichtung des neuen Platzes verbindlichere Aussagen.
→ Die Bebauungsplanvorschriften wurden dementsprechend ergänzt (neue Ziffer 9).
- Die vorgesehene Überdeckung von ca. 1,50 Metern in diesem Bereich für die geplanten Ersatzpflanzungen der Alleeebäume entspricht ganz unseren Vorstellungen.
→ Kenntnisnahme.
- Anpassung des erläuternden Textes zu Punkt 8 des Kapitels 2.1: *Vier Strassenbäume, die entlang der Wettsteinstrasse für den Bau der Tiefgarage gefällt werden müssen, werden an gleicher Stelle wieder ersetzt. Die restlichen zu fällenden Bäume und Grünflächen sollen im Randbereich des Platzes wieder ersetzt werden.*
→ Zur Platzgestaltung liegt noch kein Projekt vor. Es existieren jedoch bereits gestalterische und konzeptionelle Überlegungen zur Neugestaltung. Ziel ist es, dass die zu fällenden Bäume ersetzt werden. Dies wurde im erläuternden Text entsprechend an-

gemerkt. Die genaue Lage der Bäume kann erst im konkreten Gestaltungsprojekt definiert werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

- Im Planungsbericht soll ergänzt werden, dass sich die Tiefgarage in der Grundwasserschutzzone S3 befindet, in der gemäss § 8 Abs. 5 Grundwasserverordnung) alle Bauten mindestens einen Meter über dem höchsten bekannten Grundwasserspiegel errichtet werden müssen. Die Hochwasserkote ist in den Plänen darzustellen.
➔ Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst. Der höchste bekannte Grundwasserspiegel liegt gemäss Auskunft des kantonalen Amts für Umwelt und Energie bei 269,00 m ü. M.
- Es fehlen Aussagen zur Entwässerung des öffentlichen, multifunktionalen und auch befahrbaren Platzes. Entwässerungsgrundsätze sollen nicht erst im Baubewilligungsverfahren, sondern bereits im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.
➔ Die Möglichkeiten der Entwässerung können stufengerecht erst im Rahmen des Bauprojekts geklärt werden. Die Entwässerung ist gesetzeskonform zu lösen.

Einklang mit der Umweltschutzgesetzgebung

- Gemäss § 17 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991 (USG BS) ist jede finanzielle Unterstützung des Baus und Betriebs von Autoparkgaragen durch den Kanton oder die Gemeinden verboten. Davon kann nur abgewichen werden, wenn es um die Erstellung von Quartierparkgaragen geht, die ausschliesslich Anwohnerinnen und Anwohnern sowie „gleichermassen Betroffenen“ zur Verfügung stehen. Unter „gleichermassen Betroffenen“ könnten Parkplätze für Kunden von hier ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die demzufolge im betroffenen Perimeter ihr Geschäftsdomizil (im Sinne einer Anwohnerschaft) haben, verstanden werden. Geht man demnach von solchen „gleichermassen Betroffenen“ aus, wäre eine Mitfinanzierung durch die Gemeinde Riehen zulässig.
➔ Mit einer Präzisierung von Ziff. 6 der Bebauungsplanvorschriften sowie deren Erläuterungen wird sichergestellt, dass die Tiefgarage ausschliesslich als Quartierparkgarage dient.
- Eine Finanzierung von Quartiergaragen durch die Gemeinde ist gemäss USG nur zulässig, wenn „an anderen Orten gleich viele Parkplätze aufgehoben werden“. Von dieser vollumfänglichen Kompensationspflicht darf nur abgewichen werden, wenn im betroffenen Quartier ein Mangel an Privatparkplätzen ausgewiesen ist. Gemäss § 11 Abs. 3 der Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992 können ferner unterirdische Quartierparkgaragen bewilligt werden, sofern eine angemessene Anzahl oberirdische Parkplätze (ggf. auf Allmend) zugunsten eindeutiger gestalterischer Verbesserungen wie Grünraumgestaltung, Spiel- und Grünflächen anstatt Parkplätze, neue Fussgängerzonen usw. aufgehoben werden.
➔ Gemäss Ziff. 7 der Vorschriften sind oberirdisch 56 Parkplätze zugunsten gestalterischer Verbesserungen aufzuheben, um wie bei Ziff. 7 erläutert einen öffentlichen Platz bzw. eine Fussgängerzone (Schmiedgasse, Wettsteinstrasse) zu schaffen. Der Parkplatzmangel ist aufgrund der hohen Belegungsquote der bestehenden Parkplätze im Rahmen einer Wirkungskontrolle der Parkraumbewirtschaftung nachgewiesen.

Aufgrund des Mangels an Privatparkplätzen sind die Voraussetzungen für eine allfällige Mitfinanzierung der Gemeinde erfüllt.

Parkierung

- Aus verkehrsplanerischer Sicht sind die maximal 90 neuen unterirdischen Autoabstellplätze unter der Prämisse der Aufhebung von 57 oberirdischen Parkplätzen und gleichzeitiger Schaffung einer Fussgängerzone sowie einer Aufwertung des neuen Platzes möglich.
→ Kenntnisnahme.

Veloabstellplätze

- Es soll geprüft werden, ob sich in einem weiteren Planungsschritt Teilbereiche des neuen Platzes aufgrund der zentralen Lage sich auch für oberirdische Veloabstellplätze eignen könnten.
→ Für die Platzgestaltung liegt noch kein Projekt vor. Die Frage von Veloparkplätzen wird im Gestaltungsprojekt geklärt.

Baurechtsparzelle

- In Kapitel 2.1 „Bebauungsplan und Bebauungsplanvorschriften“ sollte unter Punkt 5 berücksichtigt werden, dass die vorgesehene Baurechtsparzelle nicht direkt auf der bestehenden Strassenparzelle errichtet werden kann, sondern dass vorgängig eine Allmendparzelle eingerichtet werden muss, auf welcher dann das Baurecht erstellt werden kann.
→ Die Allmendparzelle wird erstellt, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Hinweise

- Redaktionelle Hinweise betreffend Titel, Einfärbung des Bebauungsplans sowie Legendensbeschriftung.
→ Wird angepasst.
- Für die Erarbeitung von Benennungsvorschlägen für den neuen Platz (Arbeitstitel „Beyeler-Platz“) ist die gemeinderätliche Nomenklaturkommission zuständig.
→ Kenntnisnahme.
- Stellungnahmen der IWB zu den Bereichen Strom, Trinkwasser, Gas und Fernwärme (Wärmeverbund Riehen AG), welche sich vorwiegend auf die Bauausführung beziehen.
→ Kenntnisnahme, wird im Rahmen der Bauprojektierung geprüft.

5.3 Öffentliche Planauflage

5.3.1 Publikation

Die öffentliche Planauflage wurde in der Riehener Zeitung vom 28. Oktober 2016 und im Kantonsblatt vom 29. Oktober 2016 publiziert. Der Entwurf des Bebauungs-

plans und der Bebauungsvorschriften waren vom 1. November 2016 bis 29. November 2016 in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

5.3.2 Einsprachen

Es wurden keine Einsprachen und Anregungen eingereicht.

5.4 Planfestsetzung

5.4.1 Planfestsetzungsbeschluss

Der Einwohnerrat hat am XY den Bebauungsplan festgesetzt.

5.4.2 Publikation

Der Planfestsetzungsbeschluss wurde am XY in der Riehener Zeitung und am XY im Kantonsblatt publiziert.

5.4.3 Rekurse gegen den Beschluss

Anhang 1: Ansichten der bestehenden Bebauung



Bahnhofstrasse: Zufahrt zur Rampe



Bestehende Rampe Parzelle RA 0583



Bestehende Zufahrtsrampe RA Parzelle 0376



Bahnhofstrasse 34: Blick Richtung Wettsteinanlage



Wettsteinanlage mit Kinderspielplatz



Landgasthofsaal



Bestehender Parkplatz Wettsteinstrasse (Foto in Richtung Gemeindeverwaltung)



Bestehender Parkplatz Wettsteinstrasse (Foto in Richtung Wettsteinanlage)



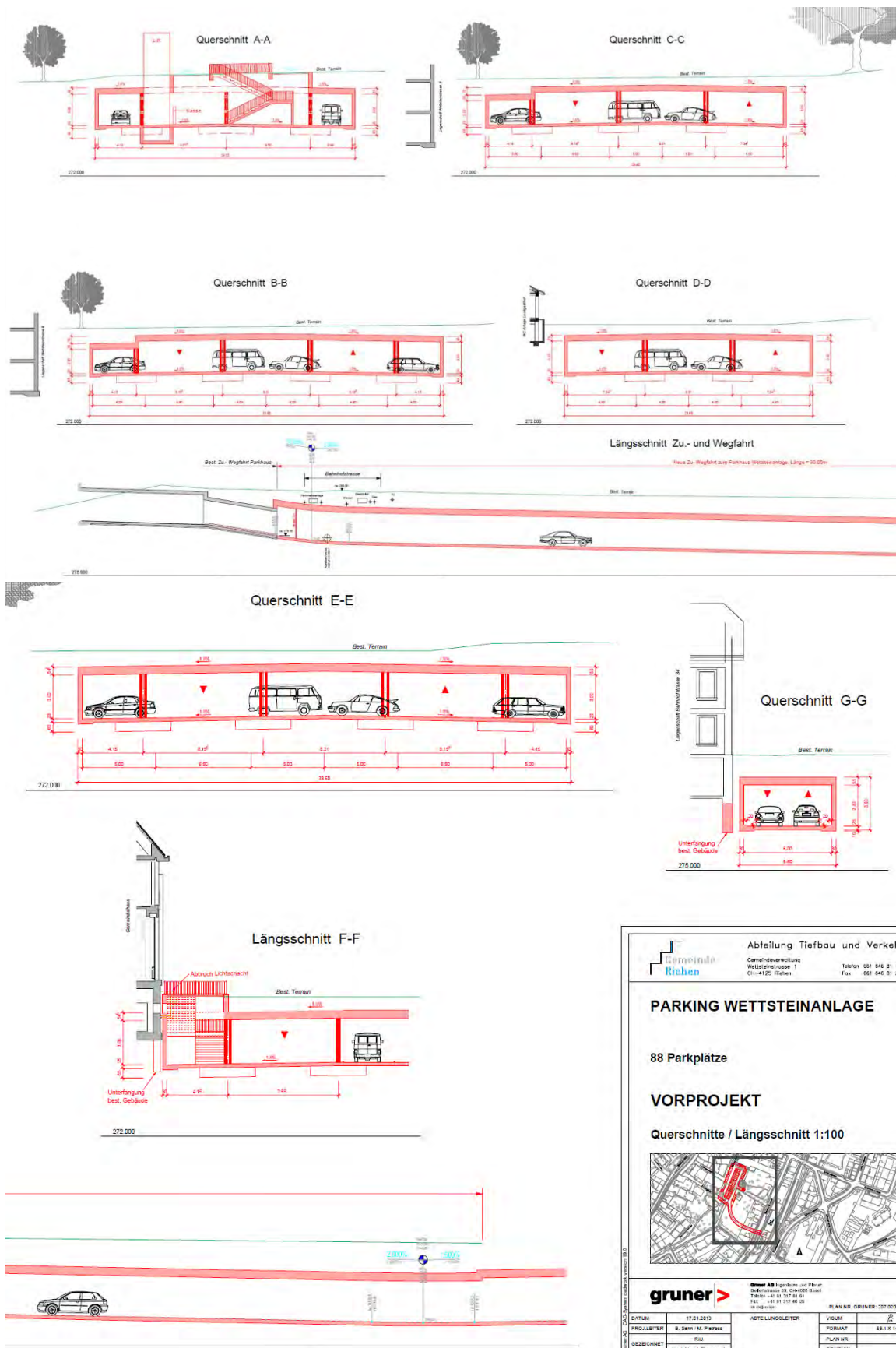
Anhang 2: Ausschnitt Zonenplan

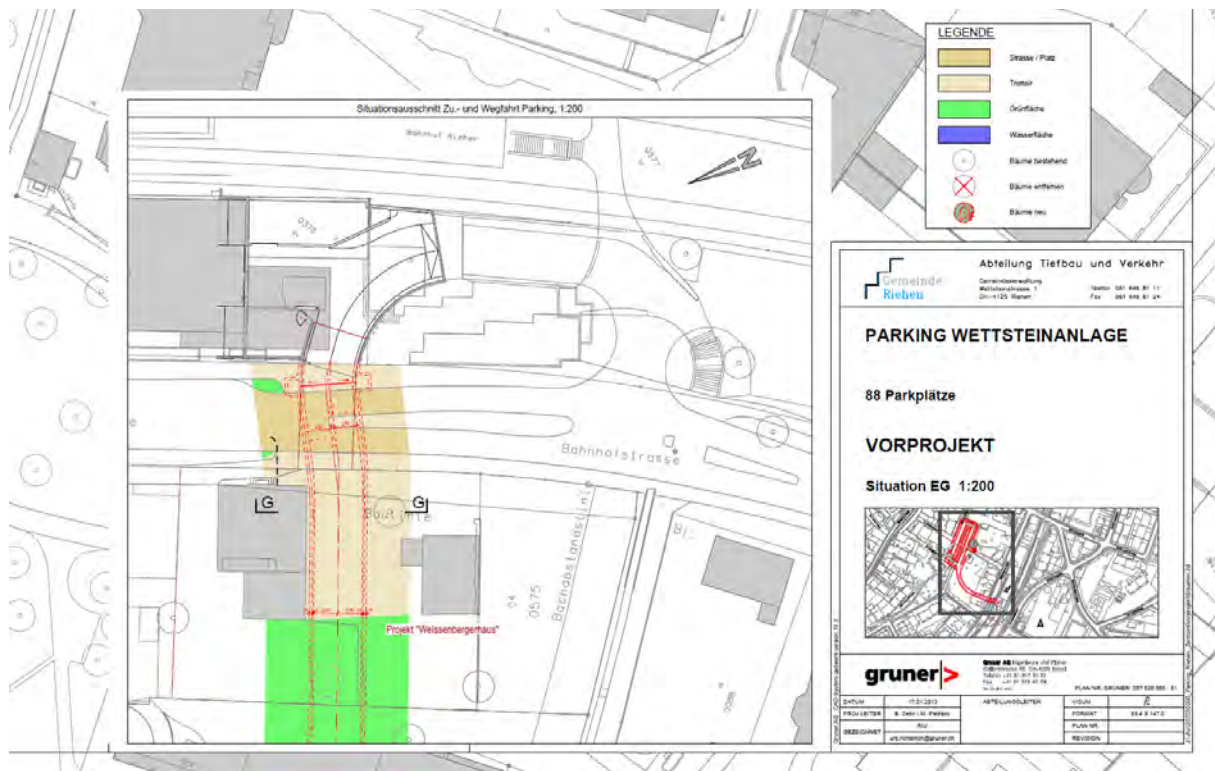


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan inkl. Perimeter



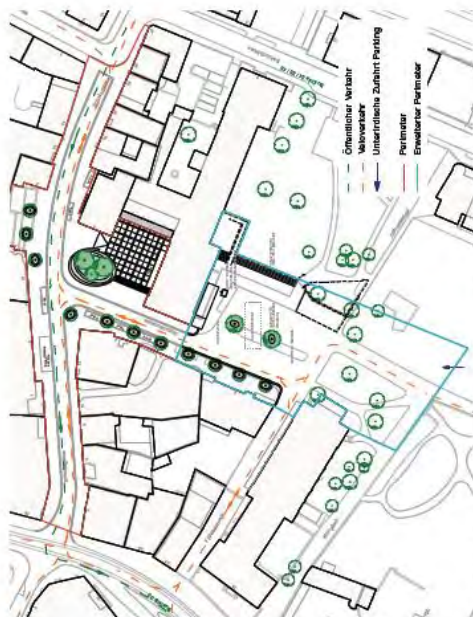
Ausschnitt Zonenplan laufende Zonenplanrevision (Stand Beschluss Einwohnerrat vom 27.11.2014)





Anhang 4: Projektidee Oberflächengestaltung

VARIANTE 2 BEYELER-PLATZ MIT UNTERIRDISCHEM PARKING



Verkehrskonzept Phase 2: Die Fussgängerzone Webergässchen wird ausgedehnt auf den Bereich Schmidgasse/Webergässchen/Führerweg



Ein Ausgang aus dem Parkhaus mit Tageslicht wirkt freundlich und aufwendig



Reg. Nr. 2-26.1.02.51

Nr. 10-14.193.01

Parking Gemeindehausparkplatz, Projektierungskredit und 3. Zwischenbericht des Gemeinderats zum Anzug Thomas Meyer und Kons. betreffend Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage

Kurzfassung:

Verschiedene politische Vorstösse verlangen die Stärkung des Riehener Dorfkerns - sei dies durch die Neugestaltung des Dorfkerns, die Erweiterung der bestehenden Fussgängerzone Webergässchen in die Schmiedgasse und Wettsteinstrasse sowie durch die Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage. Im Jahr 2011 wurde in einer Studie aufgezeigt, dass eine öffentliche Tiefgarage unter dem heutigen Gemeindehausparkplatz im Vergleich zu anderen Örtlichkeiten im Dorfkern die grössten Realisierungschancen hat. Gestützt auf diese Studie und in Abstimmung mit der Vorprojektierung „Fussgängerfreundliches und attraktives Dorfkern“ (siehe Vorlage Nr. 10-14.195.01) wurde ein Vorprojekt erarbeitet, welches die Grundlage für den vorliegenden Projektierungskreditantrag ist. Mit der Realisierung des Parkings kann die gewünschte durchgängige Fussgängerzone realisiert werden. Zudem entsteht ein neuer Platz, der auch für Anlässe zur Verfügung steht.

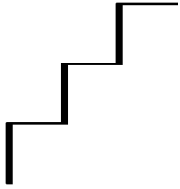
In der Tiefgarage können 88 Parkplätze angeordnet werden. Die Zufahrt in das öffentliche Parking erfolgt ab der Bahnhofstrasse via bestehende Einfahrt in die Einstellhalle des Postgebäudes und führt weiter unter der Bahnhofstrasse und unter der Spielwiese durch neben dem neuen Spielplatz vorbei. Zwei Fussgängerausgänge mit speziellen Öffnungen ermöglichen, das Parking hell und freundlich zu gestalten.

Die Kostenschätzung auf der Basis des Vorprojekts rechnet mit Gesamtkosten für das Parking von knapp 8 Mio. Franken. Es kann in zwei Hauptetappen in einer Bauzeit von ca. 9 Monaten realisiert werden.

Um das Projekt bis zur Ausführungsreife zu bringen und bezüglich Kosten eine grössere Genauigkeit zu erreichen, wird für die Bauprojektierung, die Baubewilligung und die Ausschreibung ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 370'000 beantragt. Gestützt auf das bewilligte Projekt und das Resultat der Ausschreibung wird dem Einwohnerrat dann anfangs 2014 ein entsprechender Investitionskredit beantragt.

Politikbereich:	Mobilität und Versorgung
Auskünfte erteilen:	Thomas Meyer, Gemeinderat, Tel.: 079 322 09 50 Philipp Wälchli, Mobilität und Energie, Tel.: 061 646 82 72

März 2013



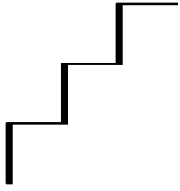
1. Ausgangslage

Um die Fussgängerzone im Dorfzentrum in die Schmiedgasse und Wettsteinstrasse erweitern zu können, müssen diese Strassen für den Durchfahrts- und insbesondere auch für den Parkplatzsuchverkehr gesperrt werden. Dadurch entfallen aber auch die Parkplätze im engen Dorfzentrum. (Für die BVB-Busse, die Velos und den Anlieferverkehr bleibt das Zentrum immer offen.) Weil eine genügend grosse Anzahl an Parkplätzen im Zentrum - insbesondere für den Einkauf in den Dorfgeschäften - weiterhin zur Verfügung stehen soll, muss für die wegfallenden Parkplätze ein attraktiver Ersatz geschaffen werden. Mit dem geplanten unterirdischen Parking kann eine genügend grosse Anzahl an Parkplätzen in zentrumsnaher, attraktiver Lage angeboten werden.

Im „Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum“ legt sich der Gemeinderat dann auch für diese Phase auf einen zentrumsnahen Ersatz der oberirdisch wegfallenden Parkplätze fest. Es ist dies die Voraussetzung für die angestrebte Erweiterung der Fussgängerzone. Dabei geht es in Bezug auf die verkehrliche Entwicklung um eine schrittweise Erweiterung der fussgängerfreundlichen Zone. In einem ersten Schritt soll, wie im Vorprojekt „Fussgängerfreundliches und attraktives Dorfzentrum“ aufgezeigt wird, prioritär die Schmiedgasse mit dem Webergässchen und einem kleinen Teil der Rössligasse **neu gestaltet** werden. Die Parkierungssituation bleibt in diesem ersten Schritt unverändert. Erst in einem zweiten Schritt, wenn das unterirdische Parking erstellt wurde und die wegfallenden oberirdischen Parkplätze durch ein unterirdisches Parking ersetzt werden, kann das Dorfzentrum verkehrsfrei werden.

Die beiden Anzüge von Thomas Meyer (vom 22. Februar 2006 betreffend Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage) und von Christine Kaufmann (vom 22. September 2010 betreffend Tiefgarage unter dem Webergässchen) bezüglich des Baus einer neuen Tiefgarage im Dorfzentrum wie auch weitere politische Vorstösse zielen in diese Richtung. Sie fordern die Erweiterung der Fussgängerzone im Dorfzentrum in die Schmiedgasse und Wettsteinstrasse und als Ersatz für den damit verbundenen Verlust an Parkierungsmöglichkeiten eine attraktive Alternative in unmittelbarer Nähe. Der Anzug von Thomas Meyer schlägt als Standort für ein neues Parking den Raum Wettsteinstrasse/Wettsteinanlage vor, der Anzug von Christine Kaufmann wünscht, dass die Lage zwischen den beiden bestehenden privaten Parkings von Coop und Migros (Verbindung der beiden) im Webergässchen geprüft wird. In einer Vorstudie konnte allerdings aufgezeigt werden, dass für ein Parking unter dem Webergässchen mit einer Verbindung der bestehenden privaten Parkings - mit den bestehenden Gebäuden - für die vorgegebene Zahl an Ersatzparkplätzen zu wenig Platz vorhanden ist. Zudem würde der Bau sehr aufwändig. Der Anzug wurde an der November-Sitzung im Jahr 2011 abgeschrieben. Hingegen unter dem Gemeindehausparkplatz ist ein Bau möglich. Die zentrumsnahe Lage unter dem Gemeindehausparkplatz macht aber einen Zufahrtstunnel unter der Spielwiese der Wettsteinanlage erforderlich.

Die Lage unter dem Gemeindehausparkplatz ist sehr attraktiv. Einkaufsläden, Poststelle und Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe und sind komfortabel erreichbar. Durch die unterirdi-



Seite 3 sche Lage und die attraktive Gestaltung der Oberfläche wird das Parking im Dorfzentrum nicht als störend wahrgenommen.

2. Randbedingungen und Optionen

Damit dieses Ziel eines Dorfkerns mit einer autofreien Fussgängerzone erreicht werden kann, muss die Erschliessung der unterirdischen Parkieranlage unter dem Gemeindehausparkplatz von der Bahnhofstrasse erfolgen. Nur so können die Schmiedgasse, die Wettsteinstrasse und das Frühmesswegli vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Die Abfahrtsrampe auf das unterirdische Niveau wurde bereits mit dem Postgebäude realisiert. Unabhängig von künftigen Entscheiden betreffend das Weissenbergerhaus kann ein Zufahrtstunnel zur geplanten Tiefgarage unter dem Gemeindehausparkplatz realisiert werden. Das Parking ersetzt die oberirdischen Parkplätze in der Schmiedgasse, auf dem Gemeindehausparkplatz und dem Parkplatz neben der Post zentrumsnah und komfortabel, ohne das Dorfbild zu stören (84 Parkplätze).

Randbedingungen:

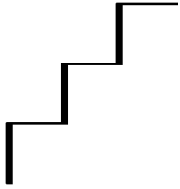
- Das Parking wird aus Platz- und Kostengründen nur eingeschossig erstellt.
- Parkingbewirtschaftungssystem: Schrankensystem mit Kassen.
- Nutzung des neu entstehenden öffentlichen Platzes variabel. Die Befahrbarkeit für Zulieferung mit LKW ist berücksichtigt.
- Die bestehende Baumreihe Wettsteinstrasse wird wieder gemäss Bestand erstellt.
- Ein bestehender Ahorn- und ein bestehender Robinienbaum östlich des Parkings werden erhalten.
- Ein behindertengerechter Ausgang mit Lift, Treppe und Kasse soll beim Gemeindehaus und ein Ausgang mit Treppe und Kasse beim Frühmesswegli Richtung Bahnhof angeordnet werden.
- Der neue Spielplatz bleibt erhalten und auch während der Bauzeit in Betrieb.

Optionen:

- Der Langasthofsaal mit den WC-Anlagen bleibt unverändert. Es ist aber berücksichtigt, dass dort allenfalls ein Neubau erstellt werden könnte. Mit dem Neubau könnten weitere unterirdische Parkplätze über die Tiefgarage erschlossen werden.
- Falls das Gemeindehaus baulich wesentlich verändert wird, besteht die Option, weitere unterirdische Parkplätze an die Tiefgarage anzuschliessen.
- Falls auf dem Areal des Weissenbergerhauses zusätzliche Bauten entstehen, können die zum Areal gehörenden unterirdischen Parkplätze ebenfalls über die Zufahrt der Tiefgarage erschlossen werden.

3. Variantenstudium

In der Vorstudie wurden 6 Varianten mit verschiedenen Parkplatzanordnungen untersucht. Die Varianten waren unterschiedliche Grundrisse mit entsprechend verschiedenen Anord-



nungen der Parkplätze und Variationen bei den Ausgängen und der Zufahrt. Infolge der einfachen und klaren Verkehrsführung, des guten Verhältnisses zwischen Park- und Fahrtflächen und der geringen Ausdehnung gegen Osten (Wettsteinanlage) wurde für die weitere Bearbeitung die vorliegende Variante gewählt und als Grundlage für die weitere Vorprojektion verwendet. Durch die Randbedingungen der bestehenden Gebäude, die Lage der Ausgänge und die Berücksichtigung des Baumbestands ergibt sich die Grösse des Grundrisses und damit die Anzahl der möglichen Parkplätze.

Ein zweigeschossiges Parking wäre grundsätzlich möglich. Grosse Nachteile sind aber die zusätzlich erforderliche Verkehrsfläche durch die Rampenauf-/abfahrt und die höheren Erstellungskosten infolge der tieferen Baugrube.

4. Vorprojekt Parking

4.1 Parking

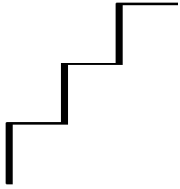
Die Lage eines Parkings unter dem Gemeindehausparkplatz ist zentrumsnah und via Zufahrtstunnel von der Bahnhofstrasse her verkehrstechnisch bequem erreichbar. Optisch in Erscheinung treten nur die Fussgängerausgänge, im Übrigen ist vom Parking oberirdisch nichts sichtbar.

Die Tragkonstruktion und die Decke werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Decke kann mit 80 cm Erde überschüttet werden und ist für Fahrzeuge bis 40 Tonnen ausgelegt. Die Lastabtragung in die Fundamente erfolgt über die Aussenwände und Stahlbeton-Fertigstützen. Der Grundwasserspiegel befindet sich unterhalb des Gründungsniveaus. Der Baugrund ist erfahrungsgemäss Schotter.

Das Parking wird mit hellen Farben, guter Beleuchtung und Oblichtern benutzerfreundlich gestaltet. Tageslicht kommt insbesondere auch bei den Zu- und Ausgängen für die Fussgängerinnen und Fussgänger in das Parkinggeschoss hinein (beim Gemeindehaus und beim Frühmesswegli) und ergibt gleichzeitig klare Orientierung zu den Ausgängen.

In einem Technikraum wird die Steuerung für die Lüftung, Überwachung und Beleuchtung installiert.

Auf dem hellen Boden werden die üblichen Markierungen für Autos und Fussgängerinnen und Fussgänger aufgebracht. Für die Fahrgassen wird mit einer komfortablen Breite von 6.50 Metern gerechnet. Ein Parkfeld ist mit 2.50 x 5.00 Meter bemessen. Die lichte Höhe beträgt in der Regel 3.00 Meter (in Teilbereichen 2.30 Meter). Zudem sind Behinderten- und Frauenparkplätze beim Lift eingeplant.



4.2. Zufahrt für Autos

Im Vorprojekt wurden diverse Zufahrtsvarianten untersucht. Eine direkte Zufahrt aus der Bahnhofstrasse oder aus der Wettsteinstrasse musste aufgrund der Länge der Rampe (30 Meter) und den daraus entstehenden gestalterischen, ökologischen und verkehrstechnischen Problemen fallengelassen werden. Die Zufahrt über die bereits bestehende Rampe des Postgebäudes ist nach wie vor die beste Erschliessungsvariante. Diese Zufahrt erschliesst zudem allfällige zusätzliche unterirdische Parkplätze im Bereich Weissenbergerhaus, Landgasthofsaal oder Gemeindehaus.

Die technische Ausbildung des 90 Meter langen Tunnels erfolgt als konventionelle Rahmenkonstruktion mit einer 6.00 Meter breiten Fahrbahn. Bleibt das Gebäude Bahnhofstrasse 34 bestehen, muss dieses unterfangen werden. Die Zufahrt wird im Tagbauverfahren erstellt. Nach dem Bau wird alles wieder eingedeckt, so dass der Tunnel nirgends sichtbar ist.

4.3. Fussgängerausgänge

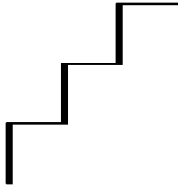
Ein Fussgängerausgang Richtung Dorfzentrum wird an der Südfassade des Gemeindehauses angeordnet. Dieser Ausgang besteht aus einer Treppe und einem behindertengerechten Lift. Der Zugang ist offen, sodass Tageslicht im Parking eine natürliche Führung der zu Fuss Gehenden bewirkt. Der Fussgängerausgang Richtung Post (Frühmesswegli) soll mit einer architektonisch ansprechenden Treppenkonstruktion ausgeführt werden. Die Ausgänge sind mit dem Gestaltungskonzept „Fussgängerfreundliches und attraktives Dorfzentrum“ abgestimmt.

4.4. Technik

Die technischen Anlagen wie Entwässerung, Ent- und Belüftung, Brandschutz und das Zutritts- resp. Gebäuhensystem entsprechen dem neuesten Stand der Technik und sind in den Kosten berücksichtigt.

5. Oberflächengestaltung über dem Parking

Im Umgestaltungsprojekt für ein attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum wurde untersucht und dargestellt, wo die Lage der Zufahrt und die Aufgänge auf den Platz sind und wie dieser Platz nach dem Bau der unterirdischen Einstellhalle gestaltet werden könnte. Die neue Freifläche könnte als multifunktionale Fläche für Kunst und Kultur in Erscheinung treten und so eine Verbindung zwischen dem Dorfzentrum und der Fondation Beyeler bilden. Der Platz könnte mit temporären Installationen, abgestimmt auf die jeweilige Ausstellung im Beyeler-Museum, bespielt werden. So würde eine räumliche Beziehung zwischen dem Dorfzentrum und dem Museum hergestellt und die Museumsbesucherinnen und -besucher veranlasst, durch das Dorfzentrum zu flanieren, um das ausgestellte Kunstwerk zu besichtigen.



Seite 6

Durch die Neugestaltung würde aber auch eine attraktive Fläche für Markt oder Veranstaltungen zur Verfügung stehen (z.B. „Donnschittigsjass“ etc.). Die drei Bäume in der Mitte des Platzes, welche durch den Bau gefällt werden müssten, könnten durch kleinere, mobile Pflanzungen ersetzt werden. Die genaue Platzgestaltung wird im weiteren Projektierungsschritt definiert.

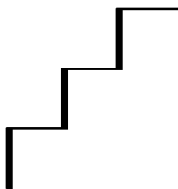
Bei der bestehenden Baumreihe entlang der Wettsteinanlage müssen vier Bäume für den Bau gefällt werden. Sie können an gleicher Stelle wieder ersetzt werden. Um die nötige Überdeckung von ca. 1.50 Metern für ein gutes Baumwachstum zu gewährleisten, wird die Decke der Tiefgarage in diesem Randbereich um 70 cm auf eine Raumhöhe von 2.30 m abgesenkt.

Im Bereich hinter dem Landgasthofsaal müssen weitere kleinere und grössere Bäume gefällt werden. Die Neuanpflanzungen erfolgen grösstenteils wieder am selben Ort. Zwei ökologisch wertvolle Bäume auf der Ostseite des Parkings werden erhalten.

6. Bauerstellung und Bauzeit

Es ist vorgesehen, das Parking in einer offenen Baugrube von rund 5 Metern Tiefe zu bauen. Teilweise müssen benachbarte Gebäude oder Infrastrukturanlagen unterfangen werden. Auch der Zufahrtstunnel wird in offener Bauweise erstellt. Bei der Unterquerung der Bahnhofstrasse wie auch beim Gemeindehausparkplatz müssen bestehende Leitungen während dem Bau gesichert, angepasst oder umgelegt werden.

Um die Platzverhältnisse optimal zu nutzen, sollte der Bau in zwei Etappen realisiert werden. Die Installationsflächen sind im Baustellenbereich selbst und zum Teil auch in der Wettsteinanlage. Während der Bauzeit muss die Zugänglichkeit zu den umliegenden Liegenschaften immer gewährleistet sein. Die Parkierungsmöglichkeiten im Projektperimeter sind aber nur sehr eingeschränkt möglich. Die totale Bauzeit inklusive technischer Ausrüstung und Innenausbau wird mit der angenommenen Etappierung bei ca. 9 Monaten liegen.



7. Kostenschätzung für die Erstellung der Tiefgarage und grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für Unterhalt und Betrieb

Die Kosten für die Bau- und Nebenarbeiten (+/- 20%) werden wie folgt veranschlagt:

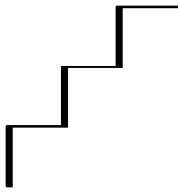
Installation/Vorarbeiten	CHF	430'000
Umlegung und Sicherung Werkleitungen	CHF	840'000
Baugrubenabschlüsse, Baugrube	CHF	1'260'000
Baukonstruktion inkl. Abdichtung	CHF	2'185'000
Technische Ausrüstung	CHF	370'000
Lift	CHF	200'000
Strassenbau, Malerarbeiten, Bepflanzungen	CHF	405'000
Unvorhergesehenes, rund 15%	CHF	715'000
Total Baukosten	CHF	6'405'000
Projekt und Bauleitung, rund 15%	CHF	961'000
Total Baukosten mit Projekt und Bauleitung	CHF	7'366'000
MwSt. 8% rund	CHF	589'000
Gesamttotal	CHF	7'955'000

Für die nächste Projektphase werden aus der Position „Projekt und Bauleitung“ die Phasen „Bauprojekt, Baubewilligung und Submission“ gemäss SIA ausgelöst. Es handelt sich dabei um den in dieser Vorlage beantragten **Betrag von CHF 370'000**. Dieser Betrag ist in der Kostenschätzung Projekt und Bauleitung (CHF 961'000) enthalten.

Die Projektierungskosten von CHF 370'000 werden provisorisch aktiviert. Sollte das Projekt nicht zur Ausführung gelangen, würde der Betrag der entsprechenden Jahresrechnung zu lasten des Neutralen belastet.

Grobabschätzung Wirtschaftlichkeit für 88 Parkplätze:

Investition		CHF	7'955'000
Betriebsaufwand	Satz		
Kalkulatorischer Zins	2.0%	CHF	159'000
Instandstellungsreserve (ISR)	1.0%	CHF	79'000
Unterhalt	2.5%	CHF	197'000
Energie		CHF	15'000
Bewirtschaftung	10% vom Bruttoertrag	CHF	41'000
Total Jahresaufwand		CHF	491'000

**Ertrag aus Parkplatzbewirtschaftung**

Parkplätze	88		
Jahresstunden (365 x 24 Std.)	8760		
Durchschnittliche Belegung	35%		
Stundentarif	CHF 1.80		
Total Jahresertrag		CHF	485'655

8. Politische Vorstösse8.1 Einleitung

Im ausführlichen 2. Zwischenbericht (Einwohnerratssitzung vom 24. Nov. 2011) wurden die Resultate der Vorstudie für die Lage eines Parkings im Zentrum von Riehen dargelegt und erläutert. Das Fazit dabei ist, dass für ein Parking unter dem Webergässchen (Anzug Christine Kaufmann) zu wenig Raum vorhanden ist und ein Bau sehr aufwändig wäre. Auch die privaten Parkingbetreiber Coop und Migros sind für eine Beteiligung bei den erwarteten hohen Kosten pro Parkplatz nicht für das Vorhaben zu gewinnen. Der Anzug wurde an der November-Sitzung im Jahr 2011 abgeschrieben. Unter dem Gemeindehausparkplatz hingegen wäre ein genügend grosses Parking realisierbar. Deshalb wurde an obiger Einwohnerratssitzung der Anzug Thomas Meyer und Kons. betreffend Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage stehen gelassen und damit auch der nächste Planungsschritt - das Vorprojekt - ausgelöst.

8.2 Anzug

Anzug Thomas Meyer und Kons. betreffend Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage

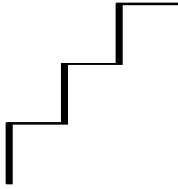
Wortlaut:

„Bekanntlich ist im Dorfzentrum die Parkplatzsituation sehr prekär, dadurch entsteht ein reger und für alle Beteiligten sehr unangenehmer Parkplatzsuchverkehr. Gerade zu den Hauptgeschäftszeiten ist die Belastung der Fussgänger und Zweiradfahrer durch den Parkplatzsuchverkehr sehr gross.

Der Verkehr auf den Achsen Frühmesswegli - Wettsteinstrasse - Schmiedgasse - Bahnhofstrasse bzw. Wettsteinstrasse - Schmiedgasse - Baselstrasse nimmt teilweise Dimensionen an, welche für alle Beteiligten nicht mehr tragbar sind.

Gerade in der jetzigen Zeit, in welcher sehr viele und grosse Anstrengungen unternommen werden um das Dorfzentrum fussgängerfreundlicher und attraktiver zu gestalten, schlagen wir folgende Massnahmen vor:

- Erstellen einer öffentlichen Tiefgarage, in Zusammenarbeit mit privaten Investoren/Unternehmen, im Raum Wettsteinstrasse / Wettsteinanlage.
- Erweiterung der heutigen "Fussgängerzone" Gartengasse - Singeisenhof - Rössligasse - Webergasse durch die Schmiedgasse und Wettsteinstrasse.



- Umgestaltung des heutigen Parkplatzes "Wettsteinstrasse" (evtl. mit Restaurant oder Cafe) zu einer Erweiterung des Parks Wettsteinanlage.

Wir sind der Meinung, dass mit diesen Massnahmen eine Verkehrsberuhigung, eine Steigerung der Verkehrssicherheit und der Fussgängerfreundlichkeit sowie eine massive Erhöhung der Attraktivität des ganzen Dorfzentrums erreicht werden kann.

Wir bitten den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten, ob er bereit ist, sich an diesen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsbeziehungen und der damit verbundenen Steigerung der Lebens- und Einkaufsqualität im Dorfzentrum zu beteiligen."

sig. Thomas Meyer
 Daniel Albietz
 Liselotte Dick-Briner
 Marlies Jenni-Egger
 Christine Locher-Hoch
 Hans Rudolf Lüthi
 Rosmarie Mayer-Hirt
 Peter Nussberger

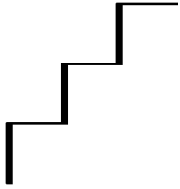
Urs Soder
Jürg Sollberger
Matthias Schmutz
Thomas Strahm
Heinrich Ueberwasser
Guido Vogel
Heiner Wohlfart
W. Jean Ziegler

Eingegangen: 31. Januar 2006

8.3 Bericht des Gemeinderats

Der in einem ersten Zwischenbericht empfohlene nächste Planungsschritt - das Vorprojekt mit der entsprechenden Kostenschätzung - liegt nun vor. Es kann damit aufgezeigt werden, dass ein Parking unter dem Gemeindehausparkplatz in jeder Hinsicht grundsätzlich machbar ist. Die Kosten sind aber insbesondere auch durch den erforderlichen Zufahrtstunnel und durch die Verlegung etlicher Leitungen relativ hoch. Obwohl dieser Zufahrtstunnel ab der Bahnhofstrasse via der bereits bestehenden Zufahrt in das Postparking und weiter unter der Bahnhofstrasse und der Spielwiese durch in das neue Parking als „aufwändig“ beurteilt wird, ist er aber für die Ökologie und Gestaltung die optimalste Erschliessungsvariante.

In der Einwohnerratsvorlage wird beantragt, mit einem weiteren Planungsschritt - das Bauprojekt mit der Baubewilligung und der Submission - auszulösen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Anzug Thomas Meyer abzuschreiben.



9. Anträge an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat beantragt für die nächste Projektphase (Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Submission) einen **Projektierungskredit** in der Höhe von **CHF 370'000**.
Zudem wird beantragt, den Anzug von Thomas Meyer und Kons. **abzuschreiben**.

Ein entsprechender Antrag für einen Investitionskredit würde, gestützt auf das Bauprojekt, das Bewilligungsverfahren und die Submission, anfangs 2014 folgen.

Riehen, 7. Mai 2013

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

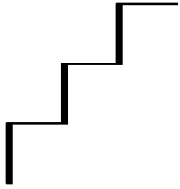
Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter-Stellvertreter:

Urs Derrzler

Beilagen:

- Situationsplan
- Schnitte
- Oberflächenplan



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Parking Gemeindehausparkplatz, Projektierungskredit

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Projektierung eines Parkings unter dem Gemeindehausparkplatz einen Projektierungskredit von CHF 370'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

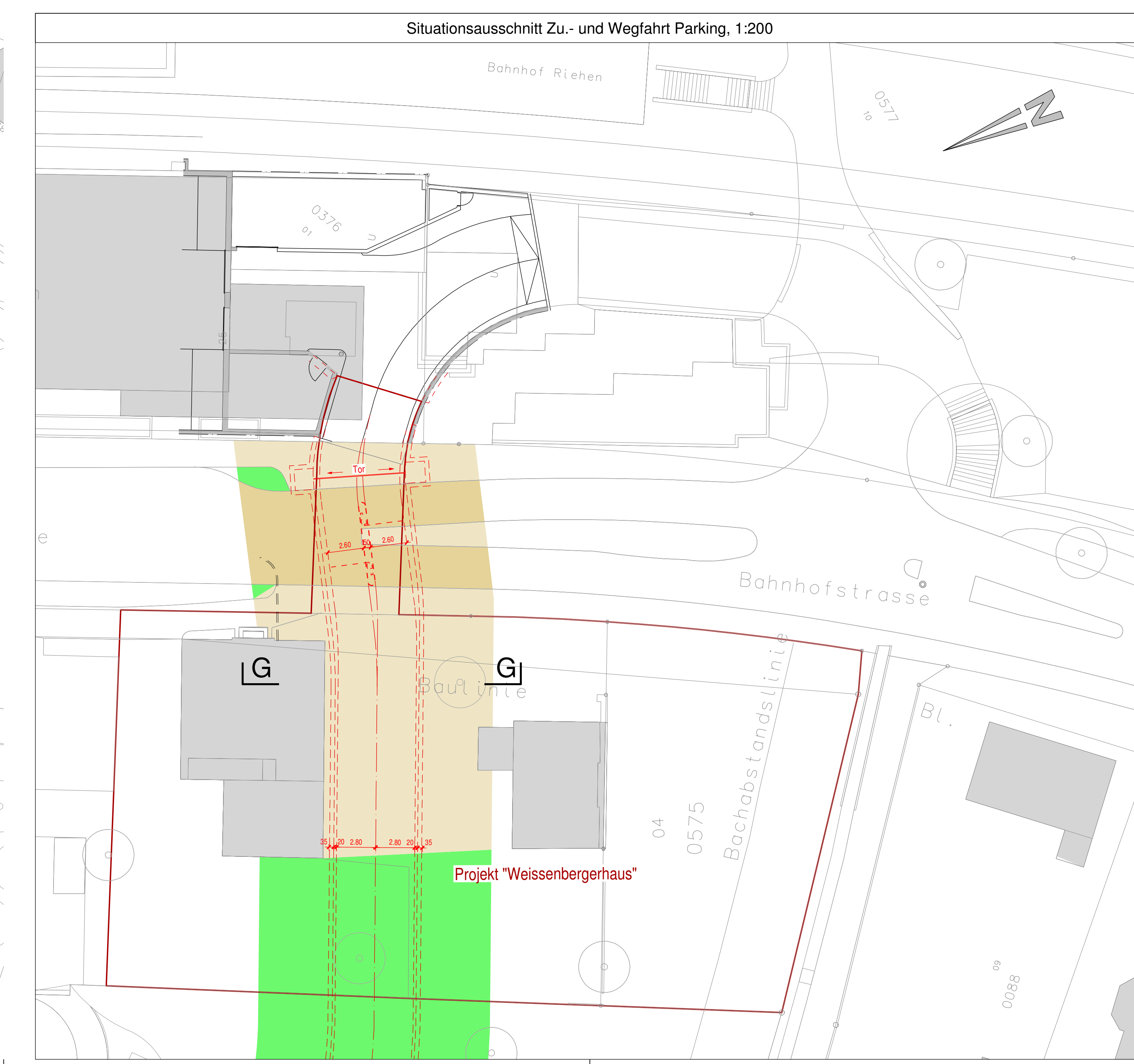
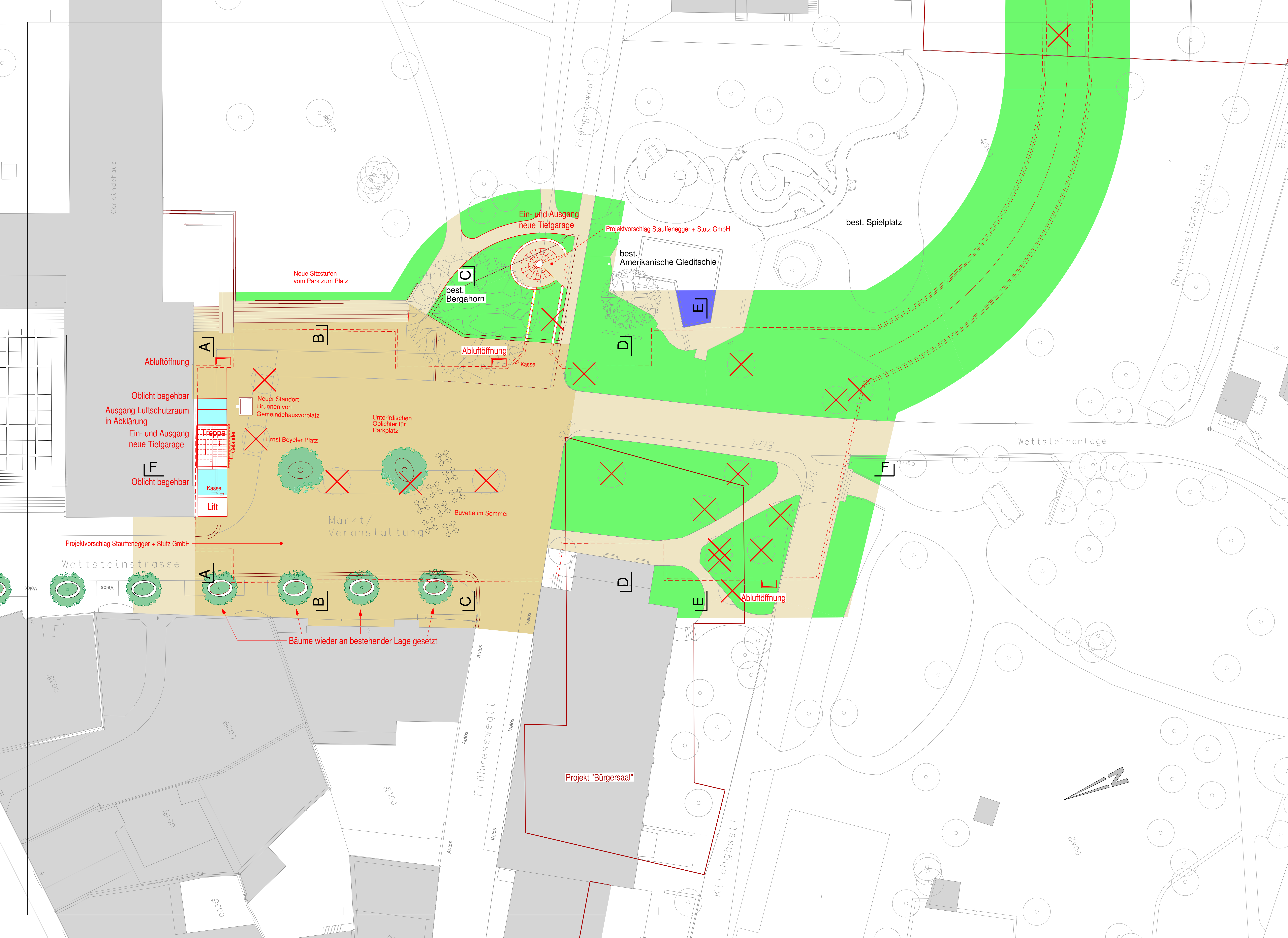
Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Heinrich Ueberwasser



LEGENDE

- Strasse / Platz
- Trottoir
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Bäume bestehend
- Bäume entfernen
- Bäume neu

Gemeinde Riehen

Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt

Gemeindeverwaltung
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PARKING WETTSTEINANLAGE

88 Parkplätze

VORPROJEKT

Situation EG 1:200

gruner

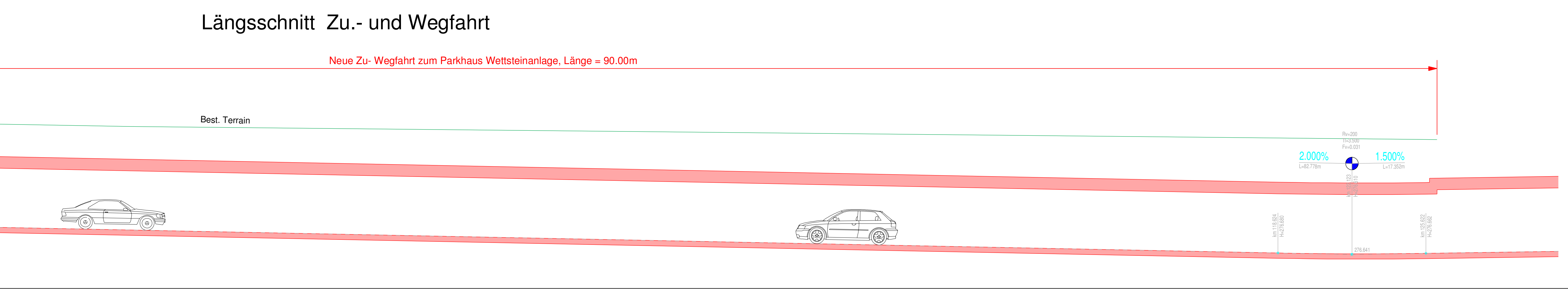
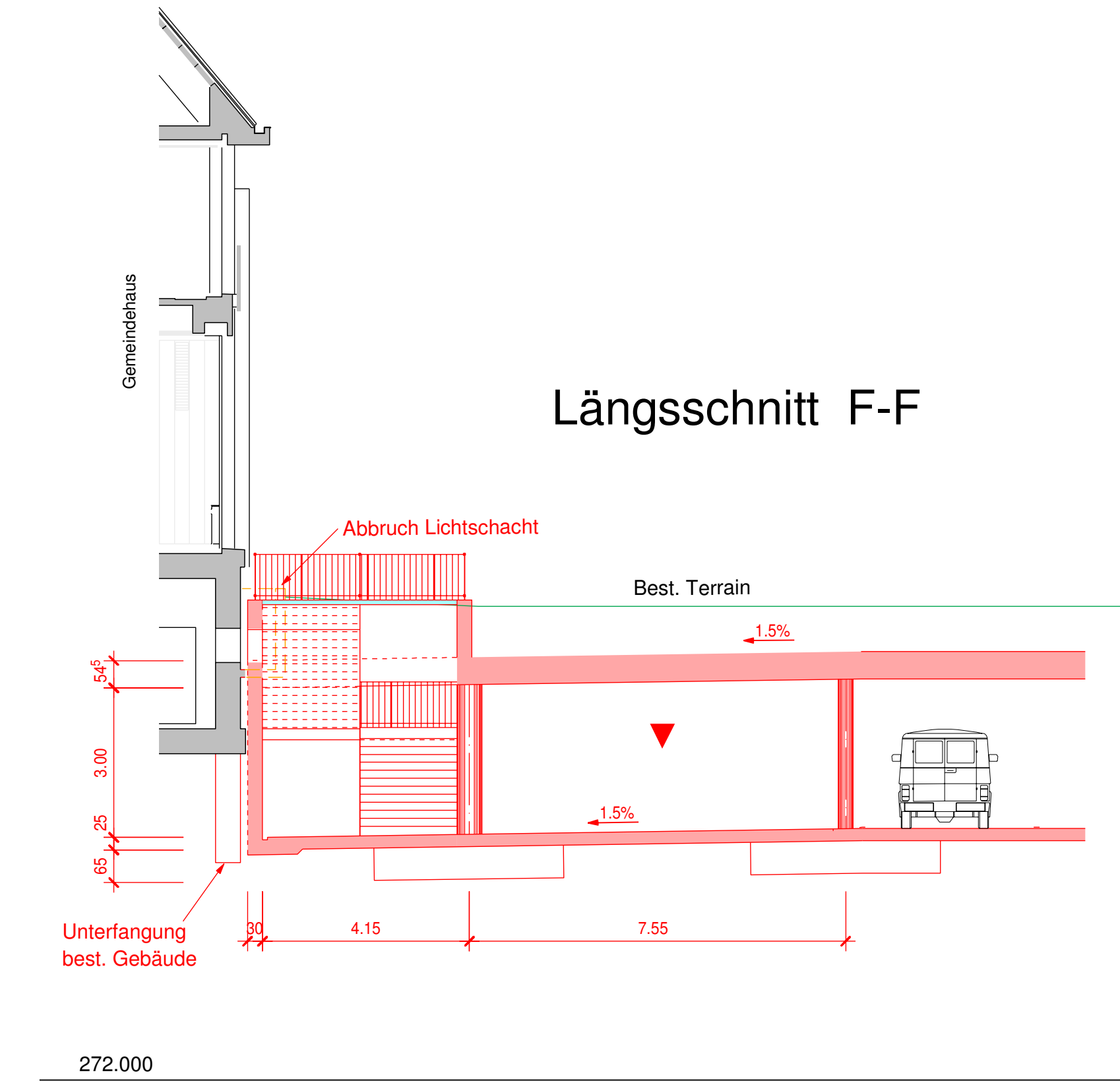
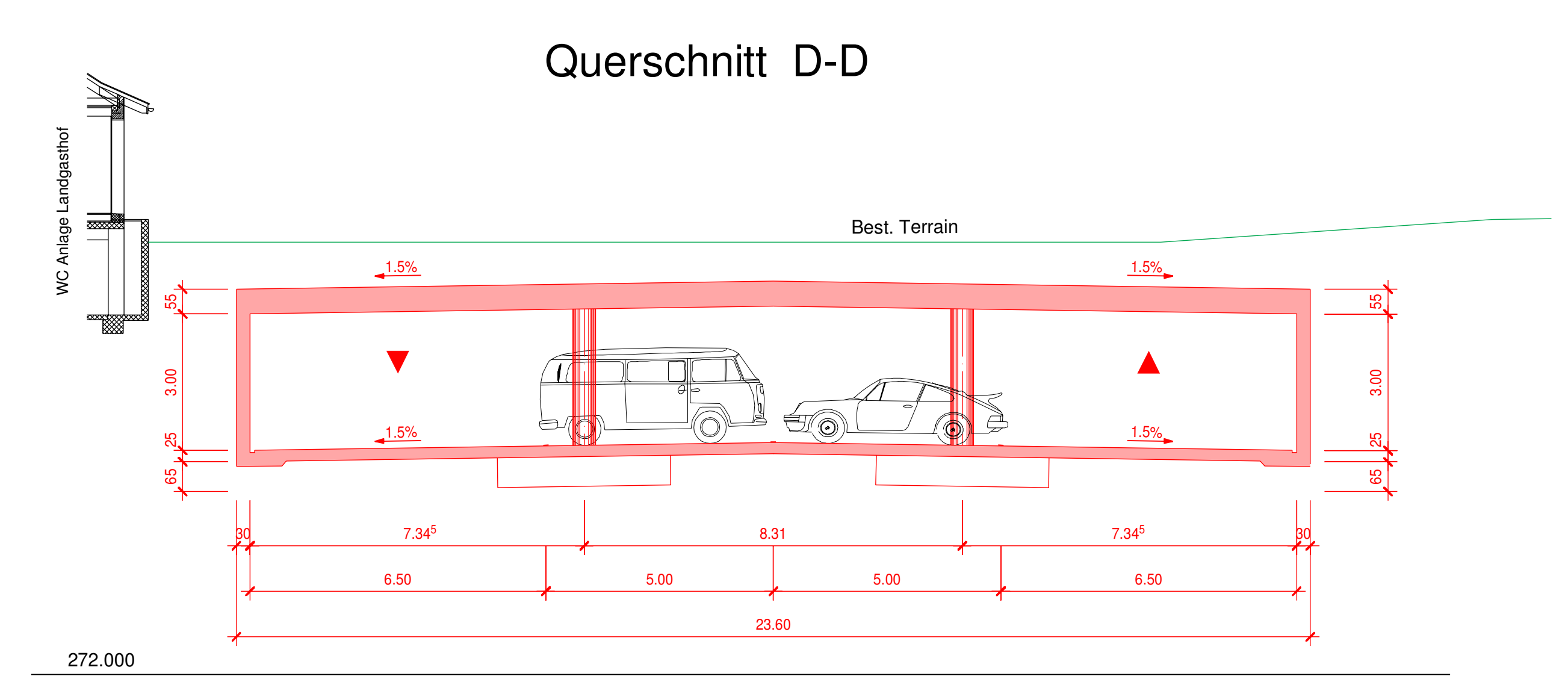
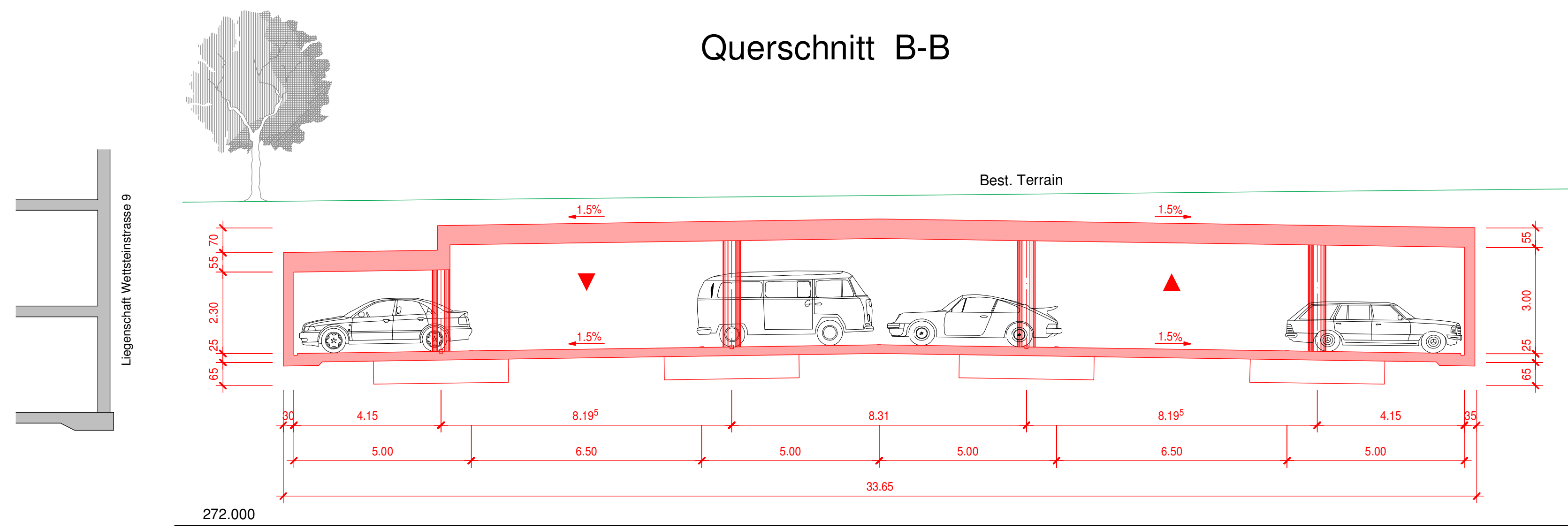
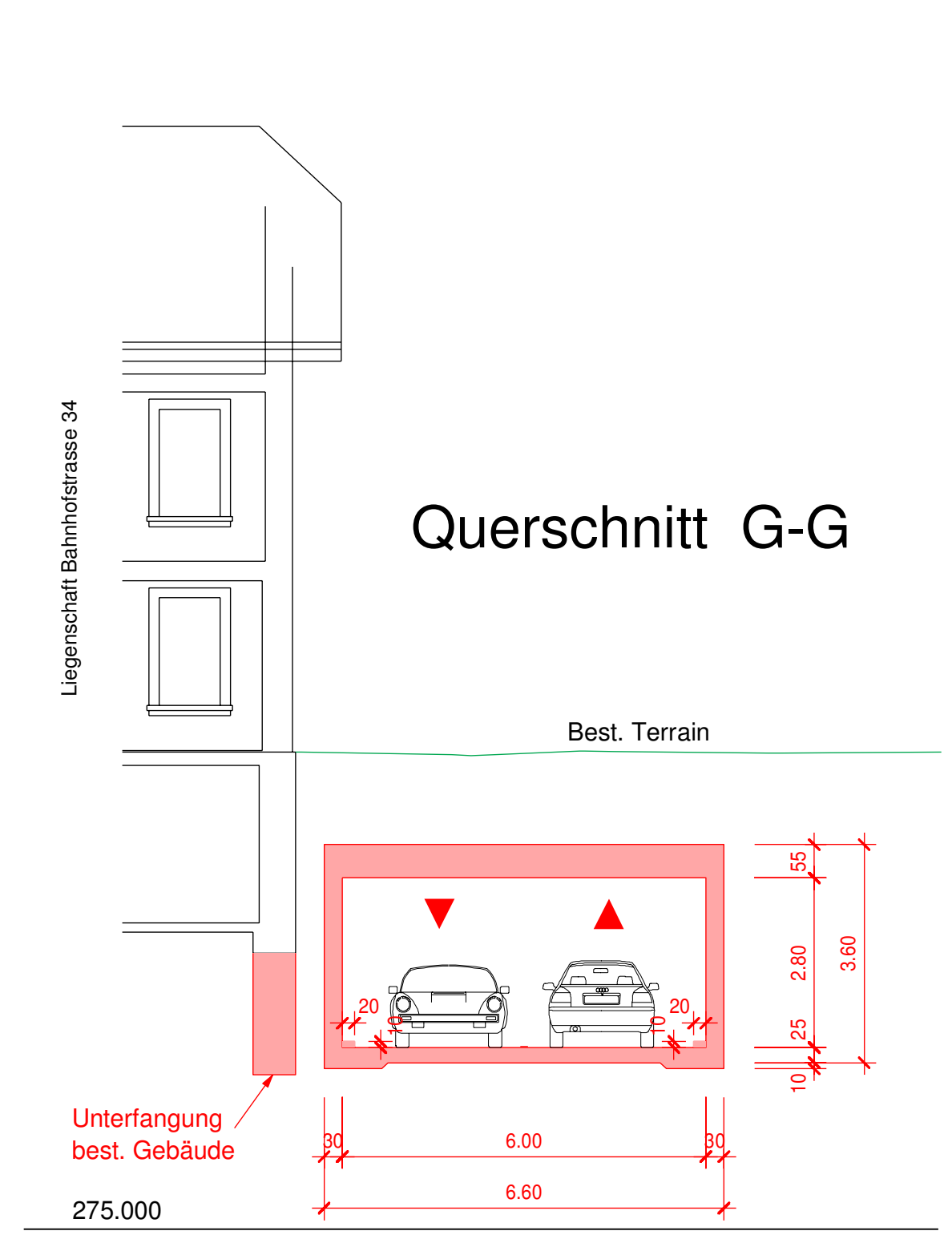
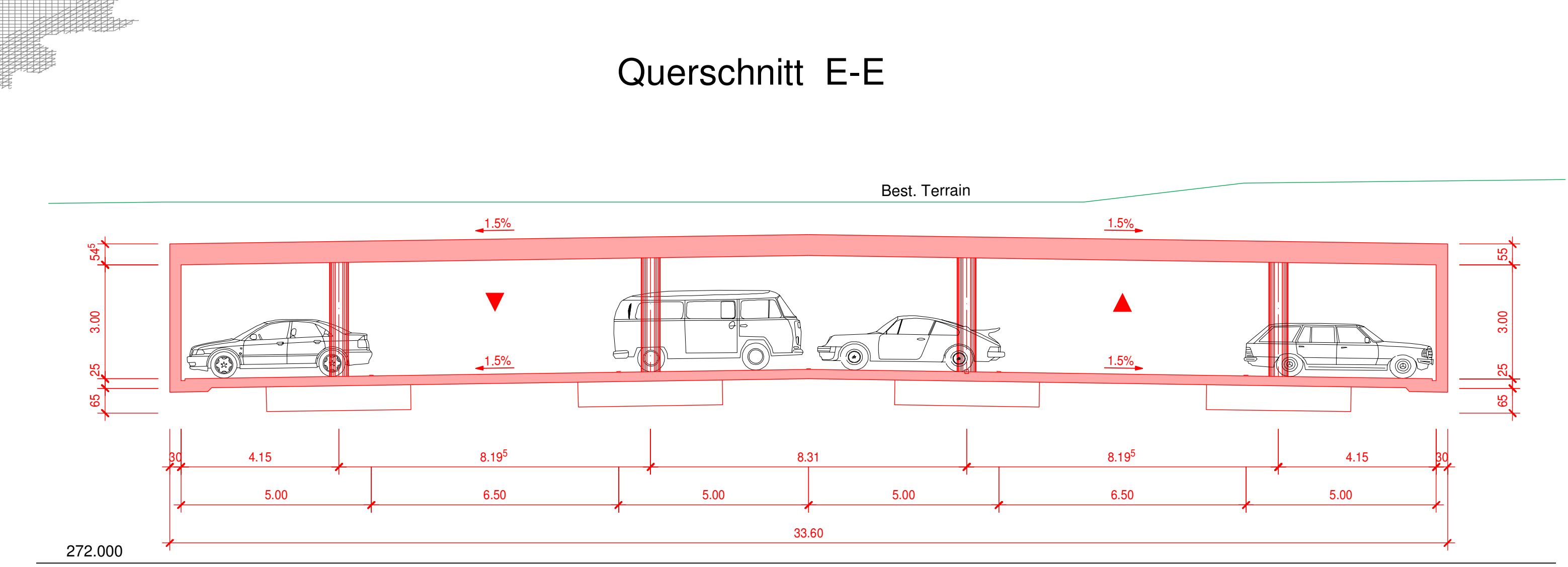
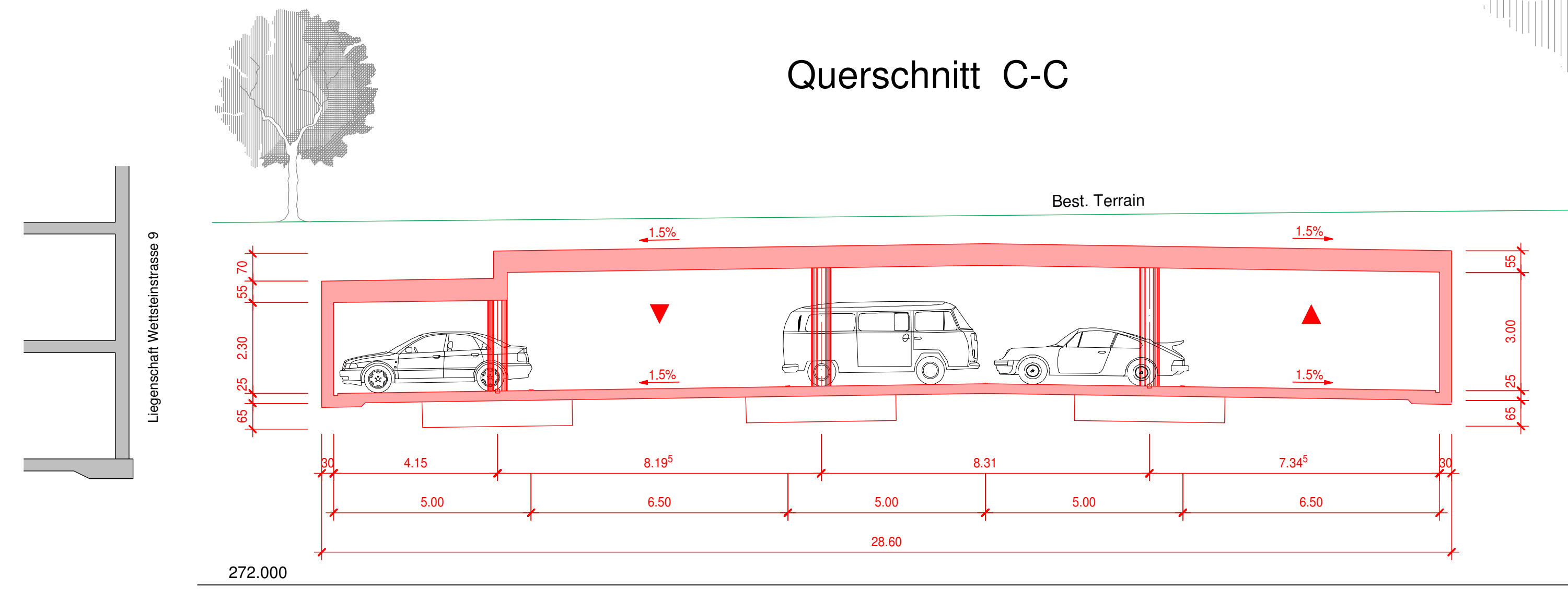
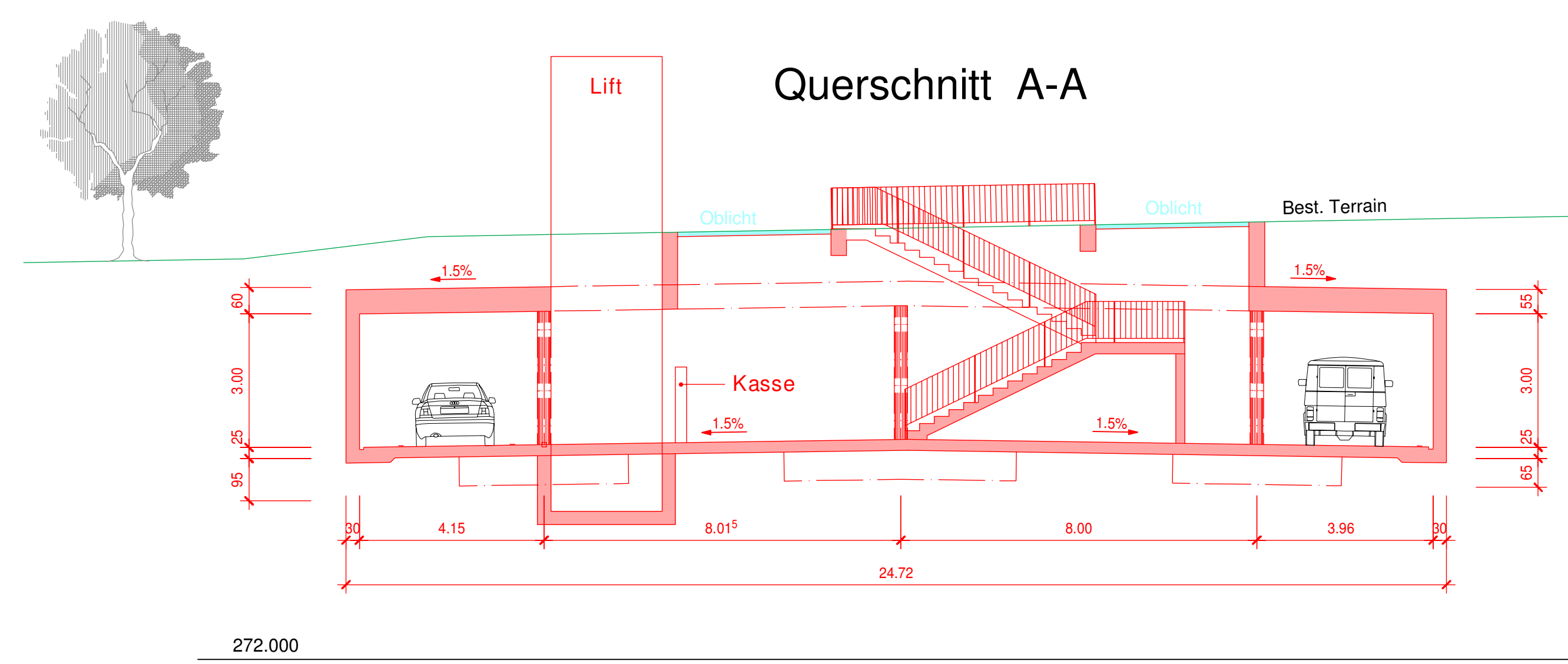
gruner AG Ingenieure und Planer
Güterstrasse 55, CH-4020 Basel
Telefon +41 61 317 61 61
Fax +41 61 312 40 09
EN ISO 9001

PLAN NR. GRUNER: 207 020 000 - 01A

DATUM	17.01.2013	ABTEILUNGSLEITER	VISUM
PROJEKLEITER	B. Senn / M. Pietrass		FORMAT
GEZEICHNET	RIU		PLAN NR.
	urs.richterich@gruner.ch		REVISION

gruner AG, CAD-System cadwork version 19.0

Planung, Riehen, Zentrum Vorprojekt, Situation EG



Gemeinde Riehen
Abteilung Tiefbau und Verkehr
Gemeindeverwaltung
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen
Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PARKING WETTSTEINANLAGE

88 Parkplätze

VORPROJEKT

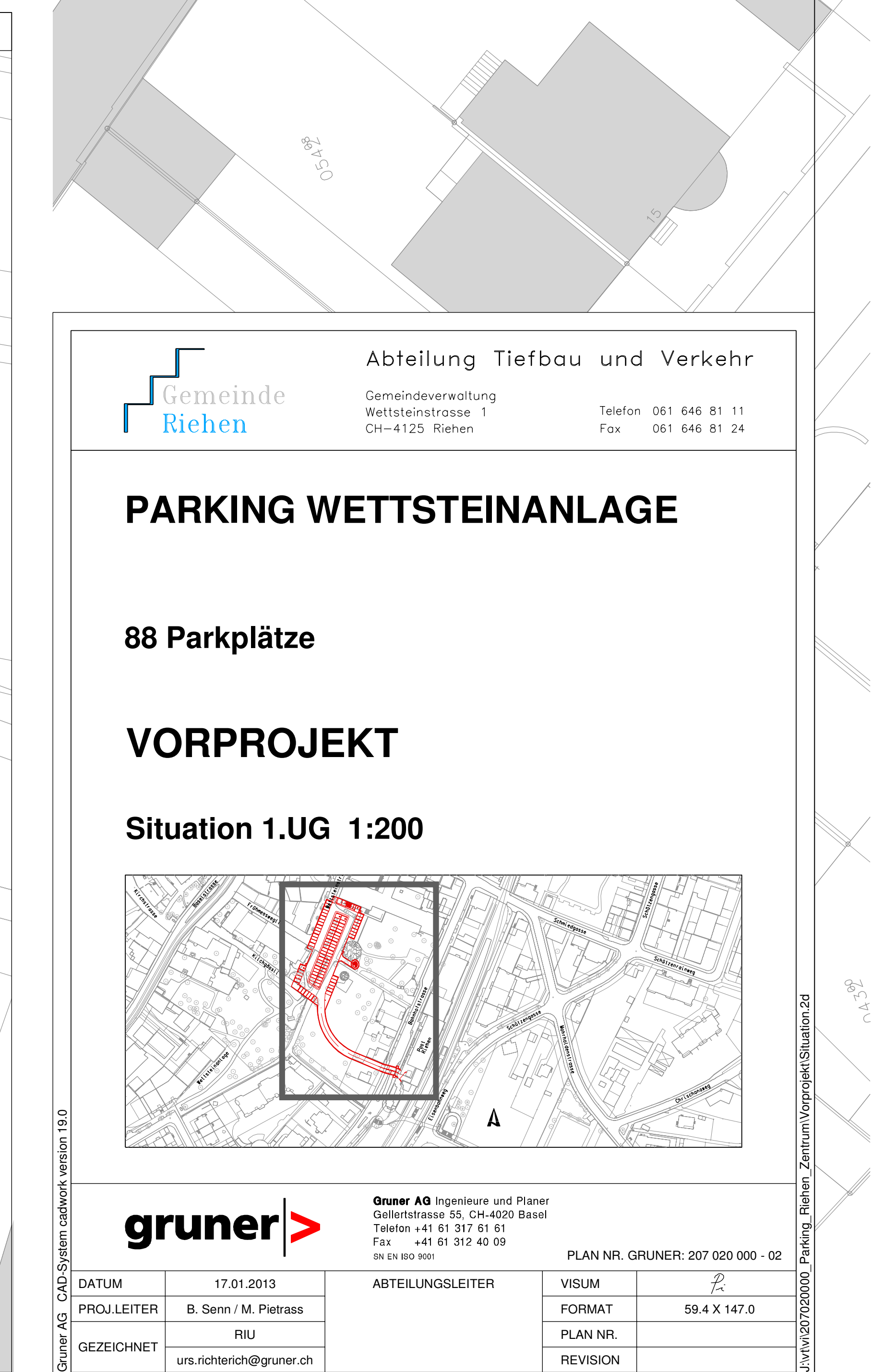
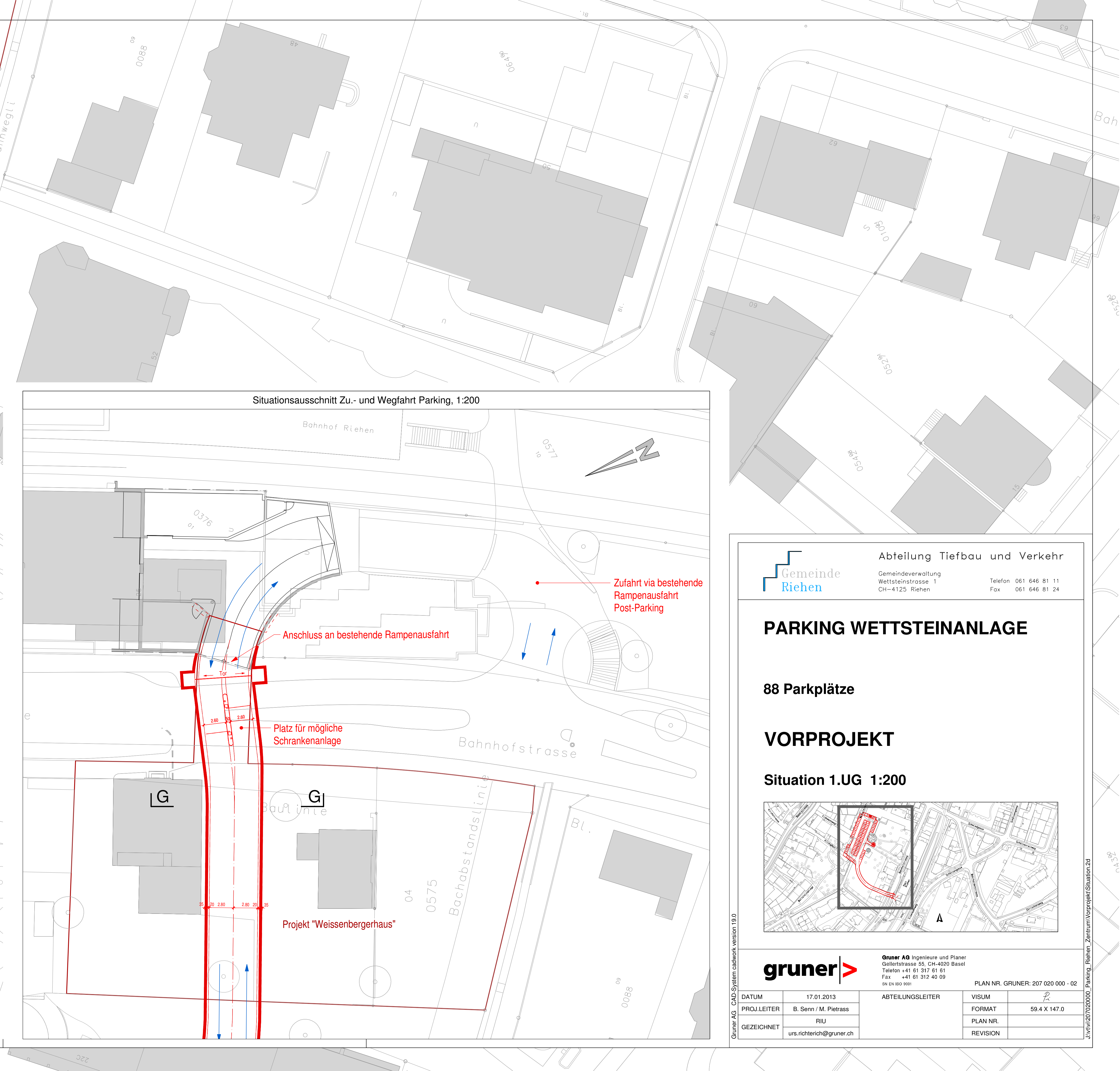
Querschnitte / Längsschnitt 1:100

gruner
Gruner AG Ingenieure und Planer
Gellerstrasse 55, CH-4002 Basel
Telefon +41 61 317 61 61
Fax +41 61 312 40 09
info@gruner.ch

DATUM 17.01.2013
PROJ. LEITER B. Senn / M. Pietrass
GEZEICHNET urs.richterich@gruner.ch

ABTEILUNGSLEITER
VISUM
FORMAT 59.4 X 147.0
PLAN NR. GRUNER: 207 020 000 - 03
REVISION

Gruner AG CAD-System cadwork version 19.0
J:\V\20702000_Parking_Riehen_Zentrum\Vorprojekt\LS\mitteil23



 Gemeinde Riehen		Abteilung Tiefbau und Verkehr Wettsteinstrasse 1 CH-4125 Riehen		Telefon 061 646 81 11 Fax 061 646 81 24	
PARKING WETTSTEINANLAGE					
88 Parkplätze					
VORPROJEKT					
Situation 1.UG 1:200					
					
gruner > Gruner AG Ingenieure und Planer Gellertstrasse 35, CH-4000 Basel Telefon +41 81 317 61 61 Fax +41 81 312 40 09 zu EA 80 900					
DATUM	17.01.2013	ABTEILUNGSLEITER	PLAN NR. GRUNER: 207 020 000 - 02		
PROJ.LEITER	B. Senn / M. Pietrass		VISUM		
	RIU		FORMAT	59.4 X 147.0	
GEZEICHNET	urs.nichterich@gruner.ch		PLAN NR.		
			REVISION		