

Bericht des Gemeinderats zum Anzug Andreas Tereh und Kons. betreffend Unterbauung Stettenfeld

(überwiesen am 25. November 2015)

1. Anzug

An seiner Sitzung vom 25. November 2015 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Andreas Tereh und Kons. betreffend Unterbauung Stettenfeld überwiesen:

Wortlaut:

"Ausgangslage:

Das Stettenfeld und die Entwicklung desselben bilden seit Jahren einen Zankapfel in der Rieherer Politik. Die Ideen reichen von verdichtetem Wohnungsbau bis zur Grünhaltung. Letztere ist bei der Bevölkerung nicht unbeliebt.

Einerseits bildet das Stettenfeld eine der letzten Baulandreserven der räumlich stark begrenzten Gemeinde Riehen. Gleichzeitig ist es ein wichtiges Naherholungsgebiet für viele Bewohnerinnen und Bewohner in Riehen Nord. Es ist möglich, die beiden Interessen miteinander zu vereinbaren.

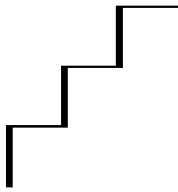
In Riehen kann unterirdischer Gewerberaum z. B. für die Hightech- und Hochpräzisionsindustrie geschaffen werden, welche auf gut abgeschirmte Räume angewiesen ist. Die Schweiz ist stark in dieser Branche. Anders als andere Vorortgemeinden Basels bietet Riehen keinen Raum für diese. Gleichzeitig kann oberirdisch ein ökologisch hochwertiger Erholungsraum für die Bevölkerung geschaffen werden, in dem nach wie vor vielfältige sanfte Nutzungsformen möglich sind. Anders als bei einer Überbauung des Stettenfelds würde auch die Dorf- und Landesgrenze als solche visuell erhalten bleiben.

Wir bitten um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Sieht der Gemeinderat im Stettenfeld Potential für Gewerbeflächen für Industrien, welche auf unterirdische, gut abgeschirmte Räume angewiesen sind (Medizinaltechnik, Mikroskopie, Nanotechnologie, Life Sciences, Biotech etc.)
2. Welche Folgeerscheinungen (Infrastruktur, Verkehr, Steuern, Ausbildungsplätze etc.) stellt sich der Gemeinderat aufgrund eines solchen Projektes vor?
3. Was spricht für den Gemeinderat für und was dagegen, im Stettenfeld unterirdischen Gewerberaum zu schaffen und oberirdisch den Naherholungsraum zu erhalten?"

sig. Tereh Andreas
Keller-Dietrich Priska
Hettich Daniel
Moor David

Mazzotti Sasha
Bothe Dominik
Schachenmann Caroline
Widmer-Huber Thomas



2. Bericht des Gemeinderats

Grundlagen

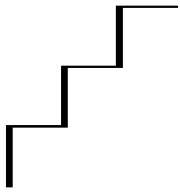
Laut Leitbild 2016 - 2030 entwickelt die Gemeinde Riehen für das lokale Gewerbe und zur Ansiedlung zukunftsgerichteter Unternehmen Arbeitszonen. Das Wirtschaftsleitbild 2016 - 2019 präzisiert, dass wirtschaftliche Aktivitäten dort gefördert werden, wo sie die Wohnqualität stärken und zur Lebendigkeit Riehens beitragen. In erster Linie sollen lokal ausgerichtete Betriebe angesiedelt werden, welche der Versorgung der Bevölkerung dienen. Innovative Unternehmen (z. B. aus dem Life-Science-Bereich) ergänzen das bestehende Angebot.

Im neuen Zonenplan sind neben Wohn- und Arbeitsmischgebieten neu reine Arbeitszonen vorgesehen (z. B. Hörnliallee, Rüchligweg, Gemeindewerkhof), die Flächen anbieten, auf denen die Gewerbebetriebe vor der Verdrängung durch Wohnen geschützt sind. Damit können - unabhängig von der Entwicklung im Stettenfeld - gegenüber heute deutlich mehr Flächen für Gewerbebetriebe angeboten werden.

Stettenfeld

Laut Leitbild und kommunalem Richtplan soll das Stettenfeld als energieeffizientes, durchmischtes Modellquartier entwickelt werden und als Nebenzentrum von Riehen dienen. Dort soll u. a. mit gemeinnützigen Wohnbauträgern bezahlbarer, alters- und familienfreundlicher Wohnraum für Riehen entstehen. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Stettenfeld als Mischgebiet-Schwerpunkt ausgewiesen, welches Potenzial für eine sich gegenseitig stützende Entwicklung von Wirtschaft, Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit aufweist.

Mit der vom Einwohnerrat beschlossenen Zonenplanrevision wird das Stettenfeld in einem zweistufigen Nutzungsplanungsverfahren entwickelt. In einem ersten Schritt wurden die Grundsätze der künftigen Entwicklung definiert: mit 35 % des Planungssperimeters wird ein erhöhter Anteil als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, 10 % für Freizeit- und Sportanlagen sowie die restlichen 55 % als Bauzone inkl. Erschliessungsflächen. Die Bauzone dient laut Planungsbericht zur Zonenplanrevision im Wesentlichen dem Wohnen. An Lagen mit hoher Erschliessungsqualität, insbesondere bezüglich des öffentlichen Verkehrs, können Arbeits- und Gewerbeflächen zugelassen werden, soweit sie wohnumfeldverträglich sind und sich gut ins Quartier einpassen. Die Arbeits- und Gewerbeflächen stehen Dienstleistungs-, Handwerks- oder Versorgungsbetrieben mit kommunalem Einzugsgebiet zur Verfügung. Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0,9. Die Grünflächen im Planungssperimeter Stettenfeld weisen hohe ökologische und gestalterische Qualitäten auf. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten. In der nachfolgenden zweiten Stufe des Verfahrens wird ein Gesamtkonzept mit detaillierten Nutzungsplänen erarbeitet, welches insbesondere die Lage der Grünflächen, der Baufelder, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen, energetische



Seite 3 Vorgaben, Freiraumnutzungen, Erschliessung und deren Etappierung sowie die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit enthält.

Das Stettenfeld weist am südwestlichen Ende Richtung Bushaltestelle Hinter Gärten bzw. Tramhaltestelle Weilstrasse die besten Erschliessungsqualitäten auf. Die Verkehrslage im Stettenfeld ist für den motorisierten Individualverkehr suboptimal, wie dies im Planungsbericht zur Zonenplanrevision festgehalten ist. Eine Verbesserung bezüglich öffentlichen Verkehrs wäre erst mit der im kommunalen und kantonalen Richtplan vorgesehenen S-Bahn-Haltestelle an der Grenze zu Stetten denkbar.

Das Gebiet des Stettenfeld liegt im Zustrombereich des Grundwassers. Laut dem Naturinventar ist im Gebiet einzig der Lagerplatz des Werkhofs bzw. der Baufirma Soder als besonderer Ruderalstandort ausgewiesen, weitere Flächen sind nicht ausgewiesen.

Unterbauungen für Gewerberäume im Stettenfeld

Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte dargelegt, die es für unterirdische Gewerberäume zu beachten gilt:

a) Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden

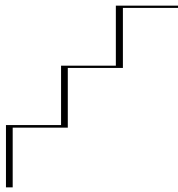
Die Verordnungen zum Arbeitsgesetz halten fest, dass von ständigen Arbeitsplätzen die Sicht ins Freie vorhanden sein muss (Art. 15 Abs. 5 ArGV 3). Unter dem Erdboden liegende Räume mit ständigen Arbeitsplätzen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt werden (Art. 4 ArGV 4). Ausnahmen mit Zustimmung des Bundesamts und der SUVA sind einzig möglich, wenn die technische (z. B. zum Schutz vor äusseren Einflüssen wie Sonnenlicht oder Atmosphäre) oder sicherheitsbedingte Notwendigkeit (z. B. zum Schutz von Rechenzentren, Kraftwerken etc. vor äusseren Einflüssen) erwiesen ist. Bei allfälligen Ausnahmen sind Kompensationsmassnahmen zu realisieren.

Nach Auskunft des Amts für Wirtschaft und Arbeit (AWA) sind unterirdische bzw. fensterlose Arbeitsräume als sehr ungünstig einzuschätzen, für die Arbeitnehmer (Aufenthaltsqualität sehr gering, schlechtes psychisches Befinden) wie auch für die Arbeitgeber (12 – 15 % höhere Lohnkosten aufgrund zusätzlich vorgeschriebener Pausen). Ebenso weist das AWA darauf hin, dass unterirdische Arbeitsräume erfahrungsgemäss oft mit hoher Feuchtigkeit zu kämpfen haben.

b) Umwelt

Die Oberflächen-Entwässerung im Bereich der Unterbauung könnte durch die Bodenversiegelung einer Unterbauung nicht gewährleistet werden, da eine Versickerung in diesem Bereich nicht mehr möglich ist. Abhängig von der Grösse der Unterbauung kann der Grundwasser-Zustrom zudem nachteilig behindert werden.

Aus der Erfahrung mit Tiefgarage-Bauten ergibt sich, dass für Büsche und Hecken mind. 80 cm Substrat auf die Unterbauung aufgebracht werden muss. Ganze Bäume (z. B. Hochstammobstbäume), die einen Mehrwert für die Umwelt und das Landschaftsbild ergeben,



wären auch bei dickerem Substrat kaum möglich und müssten durch die erforderlichen Dachsanierungen regelmässig ersetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass mit einer Unterbauung kein ökologischer Mehrwert geschaffen werden kann.

c) Nachfrage und Umsetzung

Die Nachfrage nach unterirdischen, gut abgeschirmten Räumen ist nur schwierig abzuschätzen. Nach Auskunft des AWA sind es vor allem Verkaufslöke, die Räume ohne Tageslicht suchen. Inwieweit eine Nachfrage aus der Branche der Hightech- und Hochpräzisionsindustrie besteht, ist unklar. Eine aktuelle Studie des Gewerbeverbands Basel-Stadt ergibt vorwiegend eine Nachfrage nach Expansionsflächen von Gewerbebetrieben mit hohen Lärmemissionen sowie flächenintensiven Lagerungen (ISWB: Zukunft der Industrie- und Gewerbeflächen in Basel-Stadt, 2016). Eine Unterbauung wäre für diese Gewerbebetriebe nicht geeignet.

Wenn die Gemeinde die Unterbauung realisieren sollte, so stellt sich die Frage nach den finanziellen Folgen aufgrund der zu bezweifelnden Nachfrage. Ebenso scheint die derzeitige Eigentümerstruktur im Stettenfeld mit vielen kleinteiligen Parzellen einer Unterbauung mit sinnvoller Grösse hinderlich.

d) Lärmschutz

Derzeit ist das Stettenfeld noch in die Lärmempfindlichkeitsstufe II eingeteilt, wo als vorwiegende Nutzung Wohnen mit nichtstörenden Betrieben vorgesehen ist. Es ist davon auszugehen, dass für eine Nutzung aus der Hightech- oder Hochpräzisionsindustrie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan auch bei unterirdischen Gewerberäumen anzupassen wäre, um mehr Lärmemissionen zu ermöglichen (Verkehr, evtl. Be- und Entlüftung). Dadurch müssten Anwohner zusätzlichen Lärm ertragen.

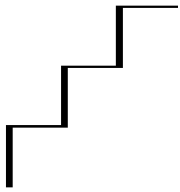
e) Verkehr

Die Erschliessungssituation des Stettenfeld ist für Autos wie auch für den öffentlichen Verkehr suboptimal. Mit der Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Hightech- und Hochpräzisionsindustrie müsste mit zusätzlichen Autofahrten für Anlieferung und für die Mitarbeitenden gerechnet werden. Die Auswirkung auf das bestehende Wohnquartier wie auch auf künftige Wohnnutzungen im Stettenfeld wären Mehrverkehr und Lärmbelastung.

Einzig im Bereich des Langsamverkehrs ist das Stettenfeld mit dem wichtigen Velodurchgangsweg nach Lörrach-Stetten gut erschlossen.

f) Bau- und Planungsrecht

Laut Raumplanungsgesetz ist die Landschaft zu schonen und die Siedlungsentwicklung in bestehenden Bauzonen zu fördern. Eine Unterbauung für Gewerberäume mit ökologisch wenig wertvollen Grünflächen an der Oberfläche entspricht nicht den Bundesvorgaben zur Raumplanung.



Seite 5 Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. *Sieht der Gemeinderat im Stettenfeld Potential für Gewerbeflächen für Industrien, welche auf unterirdische, gut abgeschirmte Räume angewiesen sind (Medizinaltechnik, Mikroskopie, Nanotechnologie, Life Sciences, Biotech etc.)*

Der Gemeinderat sieht im Gebiet Stettenfeld kaum Potenzial für unterirdische, gut abgeschirmte Gewerbeflächen, da mit einer Unterbauung keine ökologisch wertvollen Grün- und Freiräume entstehen. Im schlimmsten Fall könnte der Grundwasser-Zustrom tangiert werden. Die Ansiedlung von Betrieben der Hightech- und Hochpräzisionsindustrie im Stettenfeld entspricht nicht den Vorgaben aus der vom Einwohnerrat genehmigten Zonenplanrevision für lokales Gewerbe mit kommunalem Einzugsgebiet. Hochspezialisierte Industriebetriebe sind durchaus denkbar in den neu geschaffenen Arbeitszonen mit einer guten ÖV- und MIV-Erschliessung. Es bleibt aber unklar, inwieweit eine Nachfrage nach unterirdischen Flächen im Kanton Basel-Stadt überhaupt besteht.

2. *Welche Folgeerscheinungen (Infrastruktur, Verkehr, Steuern, Ausbildungsplätze etc.) stellt sich der Gemeinderat aufgrund eines solchen Projektes vor?*

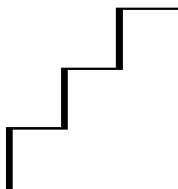
Die Folgeerscheinungen einer Unterbauung für hochspezialisierte Industriebetriebe wären ein Ausbau der Infrastruktur und der Verkehrserschliessung ohne Mehrwert für Umwelt und Siedlungsentwicklung. Für die Gesundheit und das Wohlbefinden von Auszubildenden sind Ausbildungsplätze in unterirdischen Räumen nicht wünschenswert. Ausserdem könnte mit einer Unterbauung den Vorgaben aus Leitbild und Zonenplanrevision nicht entsprochen werden, im Stettenfeld ein energieeffizientes, durchmischtes Modellquartier zu etablieren.

Die Ansiedlung von Betrieben in Riehen soll gefördert werden, um den Wohnort Riehen zu stärken. Bezüglich Steuern ist Riehen vor allem für natürliche Personen ein Wohnort mit attraktiven Steuern.

3. *Was spricht für den Gemeinderat für und was dagegen, im Stettenfeld unterirdischen Gewerberaum zu schaffen und oberirdisch den Naherholungsraum zu erhalten?*

Grundsätzlich widerspricht unterirdischer Gewerberaum den Vorgaben aus Leitbild, kommunalem Richtplan, Wirtschaftsleitbild und Zonenplanrevision für das Stettenfeld und für Gewerbeentwicklungen im gesamten Gemeindegebiet.

Unterirdischer Gewerberaum als innovatives Angebot für hochspezialisierte Industriebetriebe ist für den Gemeinderat nur dann sinnvoll, wenn eine Nachfrage besteht und gleichzeitig ökologisch wertvolle Grünflächen geschaffen werden können. Beides ist bei der vorgeschlagenen Unterbauung nicht der Fall. Allenfalls könnten aber bestehende Zivilschutzräume als unterirdische Gewerberäume zwischengenutzt werden.



Seite 6

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 29. November 2016

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hansjörg Wilde', written over the printed name.

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Urs Denzler', written over the printed name.

Urs Denzler