

INTERPELLATION Roland Engeler-Ohnemus betr. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern am Kelten- resp. Langenlängeweg

Wortlaut:

„Am 12. Mai 2011 wurde ein generelles Baubegehren für den Abbruch eines Wohngebäudes am Langenlängeweg 35 und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Autoeinstellhalle eingereicht.

Damit wird im Geviert Langenlängeweg, Keltenweg, Furfelderstrasse eine bauliche Verdichtung angestrebt, gegen die grundsätzlich nichts einzuwenden ist.

Allerdings stellen sich in Zusammenhang mit diesen geplanten Neubauten trotzdem einige Fragen. So sind die geplanten Neubauten in einem ganz anderen Massstab als die umstehenden Gebäude und die am Langenlängeweg vorgegebene Baulinie verlangt eine Stellung des Gebäudes auf der Parzelle, wie sie auf den Nachbarparzellen nicht üblich ist.

Der Interpellant bittet deshalb den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Das Bau- und Planungsgesetz schreibt vor, dass mit einem Bau eine **gute Gesamtwirkung** erzielt werden muss. Kann nach Ansicht des Gemeinderats diese Vorgabe mit dem Neubau am Keltenweg eingehalten werden, der mit einer Giebelhöhe von 10 Metern über die Nachbargebäude hinausragt und mit seiner Gebäudetiefe das Grundstück wesentlich tiefer nutzt als die anschliessenden Gebäude? Wie stellt sich die Ortsbildkommission zu diesen für das Geviert unüblich grossen Kubaturen?
2. Entlang des Langenlängewegs stehen sämtliche Altbauten in der Mitte der Parzellen. So bildet die heutige Bebauung einen Übergang von der dichten Besiedlung des Quartiers zur aufgelockerten Nutzung des gegenüberliegenden Areals mit Kindergarten- und Schulbauten entlang des Bahndamms. Das neue Gebäude am Langenlängeweg soll jetzt – entsprechend der **Baulinie** – nicht mehr in die Parzellenmitte, sondern entlang der Strasse an den Parzellenrand platziert werden. Somit wird offenbar angestrebt, dass es im Geviert künftig zu einer Blockrandbebauung kommt und der gesamte Charakter des Gevierts verändert wird. Aus den Erfahrungen weiss man, dass solche Entwicklungen Jahrzehnte brauchen, bis sie – wenn überhaupt – zu einem Abschluss kommen. Hält der Gemeinderat trotzdem an dieser Baulinie fest und wenn ja, welche Überlegungen stecken dahinter?
3. Die ganze Parzelle soll für ein **Parking** unterkellert werden. Erfüllt die Bauherrschaft mit dem Bau des Parkings eine gesetzliche Auflage? Geht die Anzahl geplanter unterirdischer Parkplätze allenfalls über die gesetzliche Vorgabe hinaus? Welche Auswirkungen hat ein solches Parking auf den Grundwasserspiegel? Ist die auf dem Parkingdeckel geplante Humusschicht ausreichend, damit im Garten wieder Bäume gepflanzt werden können?



Seite 2

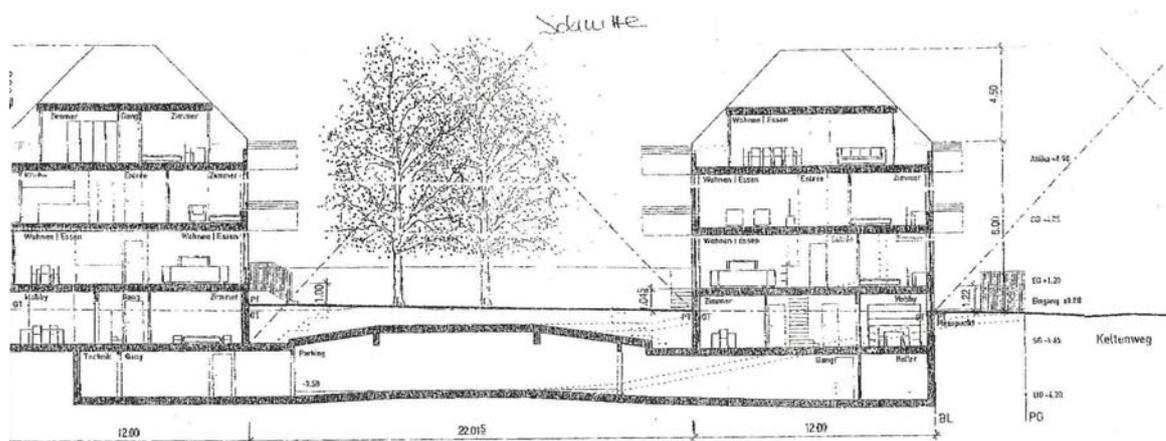
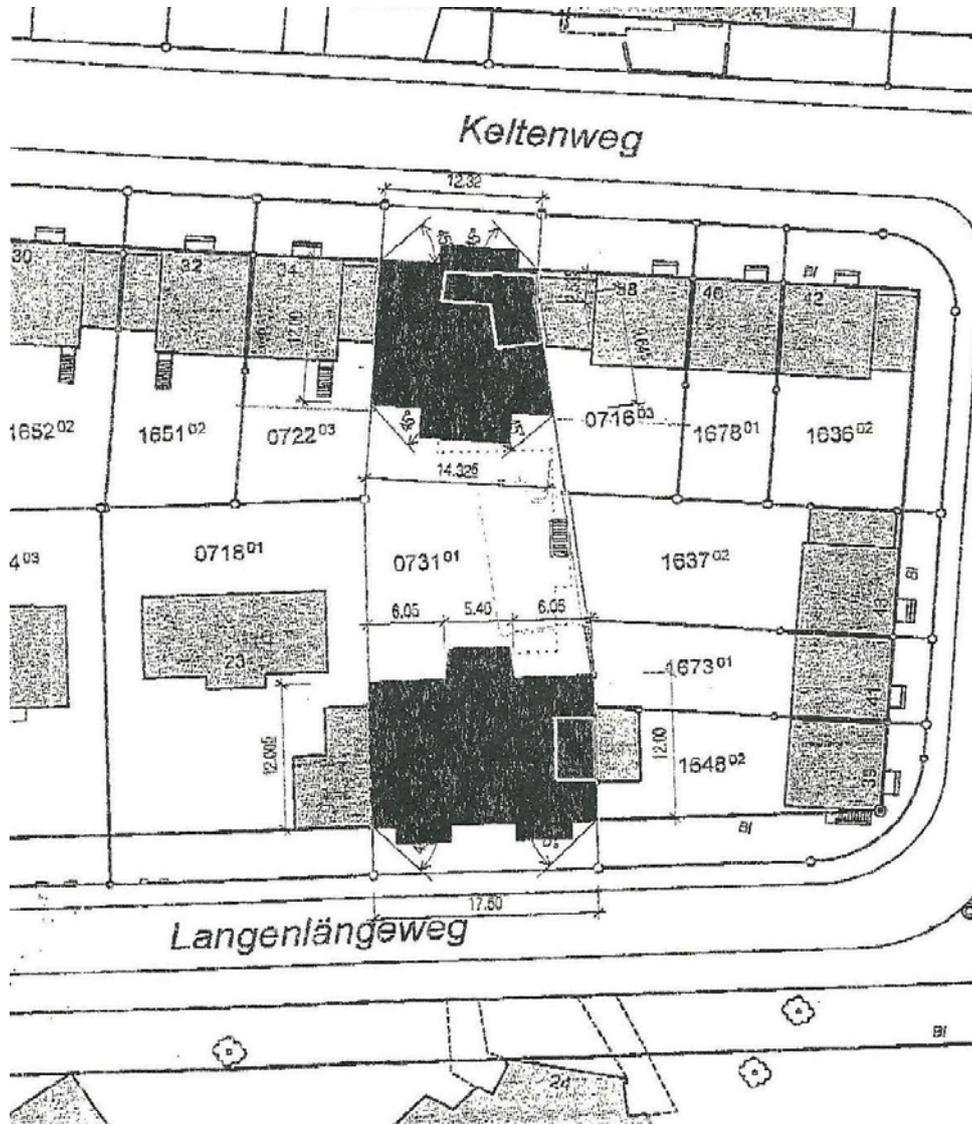
4. Mit dem Bau der beiden Gebäude wird gegenüber dem heutigen Zustand **zusätzlicher Boden versiegelt**, der **Baumbestand** reduziert, die Anzahl Parkplätze erhöht. Ist der Gemeinderat bereit, dafür auf der Allmend im Quartier eine Kompensation zu leisten, z.B. durch eine Reduktion von Parkplätzen zu Gunsten von begrünten Baumrabatten?

1. Die neuen Gebäude weisen wegen ihrer Höhe und Lage am Langenlängeweg wie auch am Keltenweg grosse, überragende, nicht gerade ästhetische Brandmauern auf. Zudem schränken die massiven Gebäudekubaturen die Belichtung der Nachbarliegenschaften massiv ein. Damit erleiden diese Liegenschaften einen **Wertverlust**. Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um die betroffenen Liegenschaftsbesitzer vor einem Wertverlust zu schützen?

2. Riehen geht mit der Energie bewusst um. Welche **Energieversorgung** ist für die neue Überbauung vorgesehen? Kann die Gemeinde darauf hinwirken, dass die Neubauten ans Fernwärmenetz angeschlossen werden und einen möglichst hohen Energiestandard aufweisen müssen?“

Beilage: Plan

Eingegangen: 16. November 2011



Reg. Nr. 1.3.1.11

Nr. 10-14.628.1

Interpellation Roland Engeler-Ohnemus betreffend Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern am Kelten- resp. Langenlängeweg

Zur Abklärung von Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen für die Projektierung eines Vorhabens kann gemäss kantonaler Bau- und Planungsverordnung ein generelles Baubegehren eingereicht werden. Das generelle Baubegehren führt zu einem Vorentscheid, in dem die gestellten Fragen verbindlich beantwortet werden. Der Vorentscheid erlaubt noch keine Bauausführung, sondern dient nur als Grundlage für die weitere Projektierung.

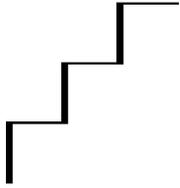
Gemäss dem beim Bauinspektorat eingereichten generellen Baubegehren sind am Keltenweg und am Langenlängeweg in zwei Baukörpern insgesamt 8 Wohnungen geplant. Im Innenhof ist eine vom Keltenweg her erschlossene Tiefgarage mit privaten Parkplätzen für die Wohnungen geplant. In verschiedenen Teilfragen wird im Wesentlichen gefragt, ob die Baukörper die gesetzlichen Bestimmungen einhalten. Der Entscheid zum generellen Baubegehren wird vom Bauinspektorat gefällt.

Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. *Das Bau- und Planungsgesetz schreibt vor, dass mit einem Bau eine **gute Gesamtwirkung** erzielt werden muss. Kann nach Ansicht des Gemeinderats diese Vorgabe mit dem Neubau am Keltenweg eingehalten werden, der mit einer Giebelhöhe von 10 Metern über die Nachbargebäude hinausragt und mit seiner Gebäudetiefe das Grundstück wesentlich tiefer nutzt als die anschliessenden Gebäude? Wie stellt sich die Ortsbildkommission zu diesen für das Geviert unüblich grossen Kubaturen?*

Der Gemeinderat hat in seiner Stellungnahme zum generellen Baubegehren bezweifelt, dass mit dem vorliegenden Projekt eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. Auch die Ortsbildkommission hat das Projekt in verschiedenen Punkten beanstandet, insbesondere die Brandmauer zur Nachbarschaft.

2. *Entlang des Langenlängewegs stehen sämtliche Altbauten in der Mitte der Parzellen. So bildet die heutige Bebauung einen Übergang von der dichten Besiedlung des Quartiers zur aufgelockerten Nutzung des gegenüberliegenden Areals mit Kindergarten- und Schulbauten entlang des Bahndamms. Das neue Gebäude am Langenlängeweg soll jetzt - entsprechend der **Baulinie** - nicht mehr in die Parzellenmitte, sondern entlang der Strasse an den Parzellenrand platziert werden. Somit wird offenbar angestrebt, dass es im Geviert künftig zu einer Blockrandbebauung kommt und der gesamte Charakter des Gevierts verändert wird. Aus den Erfahrungen weiss man, dass solche Entwicklungen Jahrzehnte brauchen, bis sie - wenn überhaupt - zu einem Abschluss kommen. Hält der Gemeinderat trotzdem an dieser Baulinie fest und wenn ja, welche Überlegungen stecken dahinter?*



Das Geviert am Keltenweg/Langenlängeweg/Fürfelderstrasse liegt in der Zone 2. In der Zone 2 ist eine Randbebauung von 12 Metern Tiefe zulässig. Bisher wurde dies in jenem Geviert nicht ausgeschöpft. Randbebauungen haben den Vorteil, dass ein zusammenhängender grüner Innenhof entstehen kann. Würde die Baulinie aufgehoben, so würde die Strassenlinie als Baulinie gelten.

3. *Die ganze Parzelle soll für ein **Parking** unterkellert werden. Erfüllt die Bauherrschaft mit dem Bau des Parkings eine gesetzliche Auflage? Geht die Anzahl geplanter unterirdischer Parkplätze allenfalls über die gesetzliche Vorgabe hinaus? Welche Auswirkungen hat ein solches Parking auf den Grundwasserspiegel? Ist die auf dem Parkingdeckel geplante Humusschicht ausreichend, damit im Garten wieder Bäume gepflanzt werden können?*

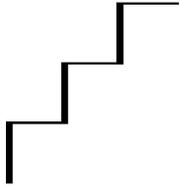
Es gilt die Parkplatzverordnung, welche keine Mindestzahl, sondern die maximal zulässige Parkplatzzahl festlegt. Die Zahl der Parkplätze wird erst im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geprüft. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass ein gut gestalteter und ortstypischer Aussenraum entsteht. Deshalb hat er in seiner Stellungnahme zum generellen Baubegehren darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage mit genügend Erdreich überdeckt sein muss. Damit Bäume und Büsche gut wachsen können, sind 70 bis 100 Zentimeter Erdreich notwendig. Fragwürdig ist aus ökologischer Sicht zudem, dass der gesamte Garten unterkellert ist. Dies wurde ebenfalls beanstandet.

4. *Mit dem Bau der beiden Gebäude wird gegenüber dem heutigen Zustand **zusätzlicher Boden versiegelt**, der **Baumbestand** reduziert, die Anzahl Parkplätze erhöht. Ist der Gemeinderat bereit, dafür auf der Allmend im Quartier eine Kompensation zu leisten, z.B. durch eine Reduktion von Parkplätzen zu Gunsten von begrüntem Baumrabatten?*

Im Rahmen der laufenden Umgestaltung des Keltenwegs werden 18 neue Bäume gepflanzt. Weil es sich beim Parking nicht um ein Quartierparking, sondern um private Parkplätze für die zusätzlichen 8 Wohnungen handelt, werden aufgrund der grossen Parkplatznachfrage im Quartier keine Parkplätze auf Allmend aufgehoben.

5. *Die neuen Gebäude weisen wegen ihrer Höhe und Lage am Langenlängeweg wie auch am Keltenweg grosse, überragende, nicht gerade ästhetische Brandmauern auf. Zudem schränken die massiven Gebäudekubaturen die Belichtung der Nachbarliegenschaften massiv ein. Damit erleiden diese Liegenschaften einen **Wertverlust**. Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um die betroffenen Liegenschaftsbesitzer vor einem Wertverlust zu schützen?*

Solange ein Bauprojekt die geltenden bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen einhält, kann kein Wertverlust geltend gemacht werden. Der Gemeinderat setzt sich bei der Bewilligungsbehörde dafür ein, dass die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, dazu gehört auch die gute Gesamtwirkung gemäss § 58 des Bau- und Planungsgesetzes. Bei der guten Gesamtwirkung sind der Bezug zur Umgebung und die bestehende Siedlungsqualität zu berücksichtigen.



Seite 3

6. *Riehen geht mit der Energie bewusst um. Welche **Energieversorgung** ist für die neue Überbauung vorgesehen? Kann die Gemeinde darauf hinwirken, dass die Neubauten ans Fernwärmenetz angeschlossen werden und einen möglichst hohen Energiestandard aufweisen müssen?*

Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass Neubauten ans neue Fernwärmenetz am Keltenweg angeschlossen werden, verpflichtet werden können die Grundeigentümer aber nicht. Das vorbildliche Energiegesetz des Kantons Basel-Stadt muss selbstverständlich auch bei diesen Neubauten eingehalten werden.

Riehen, 22. November 2011

Gemeinderat Riehen