

**Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zur Vorlage
Bebauungsplan Dominikushaus
Chrischonaweg / Albert Oeri-Strasse, Parzellen Riehen, Sektion RE 117, 125,
132, 138, 164 (Teilbereich)**

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft hat oben genannten Bebauungsplan inkl. Planungsbericht und Vorlage Nr. 10-14.134.01 zur Behandlung überwiesen erhalten. Die Kommission legt hiermit dem Einwohnerrat ihren Bericht vor.

I. Vorgeschichte

Das heutige Alters- und Pflegeheim Dominikushaus an der Albert Oeri-Strasse auf der Parzelle RE 117 wurde nach einer fast 10-jährigen Planungs- und Baugeschichte im Jahr 1969 eingeweiht. Seine Realisierung wurde möglich, weil das Gelände 1963 beim Erlass der Speziellen Bauvorschriften Nr. 86 ausgeklammert und da eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde, welche die Überschreitung der für die Parzelle eigentlich geltenden Nutzung möglich machte. Das Haus bietet heute 77 betagten Gästen ein Daheim. Nachdem die Stiftung Dominikushaus erkannt hatte, dass sich das Altersheim am Ende seiner Nutzungsdauer befindet, wurde im Jahr 2008 an Toffol Architekten ein Auftrag zur Projektierung eines Neubaus erteilt. Ein Neubau drängte sich auf, da mit einer sanften (inneren) Sanierung - aufgrund des Platzbedarfs für den heute üblichen Komfort – nurmehr 50 Wohnplätze realisierbar gewesen wären, was betriebswirtschaftlich keinen Sinn gemacht hätte.

Im Frühling 2010 wurde das aufgrund einer Machbarkeitsstudie erstellte Projekt der Ortsbildkommission (OBK), den Anwohnern und dem Gemeinderat vorgestellt. Die im Vorprojekt vorgesehenen grossen Gebäudevolumen in L-Form, welche die Parzellen RE 117, 125 und 138 umfassen, die zweiteilige Führung des Verkehrs und die Eingangssituation sowie einige weitere Punkte wurden von der OBK und Anwohnern kritisiert. Bei der Projekt-Überarbeitung entschied sich die Stiftung schliesslich für eine sog. „statische Sanierung“, d.h. das Bestehende sollte nur bis auf die Kellerdecke zurückgebaut und die Heimzimmer sollten standardisiert werden. Daraus ergab sich eine Reduktion der Investitionskosten bei gleichzeitiger Umsetzung der Vorgaben „Brandschutz“ und „Erdbebensicherheit“. Die gesamte Kubatur wurde redimensioniert (Terrassieren der Wohnhäuser, Reduktion des Querbaus um zwei Stockwerke, Redimensionierung des Kopfbaus am Chrischonaweg). Die anvisierte Bettenzahl von 94 konnte auch in diesem Projekt untergebracht werden. Als Neuerung wurden auf den Hauptgebäuden sog. Demenzgärten vorgesehen. Integralen Bestandteil des Projekts bilden 2 Wohnblöcke mit insgesamt 24 Alterswohnungen („Servicewohnungen“), welche auch als temporärer Aufenthaltsort für die aktuellen Bewohner während der Umbauphase



dienen werden. Die beiden Wohnblöcke sind auf der Nachbarparzelle RE 132, welche sich im Besitz des Diakonissenhauses befindet, vorgesehen. Eine klare Vorgabe der Stiftung war es - neben der Mindestzahl von 80 Plätzen für einen wirtschaftlichen Betrieb – dass die Kapelle erhalten bleiben sollte.

Dieses optimierte Vorprojekt wurde ab August 2010 wiederum den Anwohnern, der OBK, dem Gemeinderat und erstmals der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) präsentiert. Da die Dimensionen des Projekts die zulässige Nutzung der Parzellen gemäss Zonenplan und Bau- und Planungsgesetz überschritten, machte die Planung spezielle Nutzungsvorschriften, d.h. einen Bebauungsplan notwendig, welcher der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterliegt.¹

Der von der Gemeindeverwaltung in Umsetzung des Projekts erstellte Bebauungsplan lag im Juni 2011 öffentlich auf, worauf dagegen eine Sammeleinsprache eingereicht wurde. Diese Einsprache wird in der Vorlage Nr. 10-14.134.01, mit welcher der Bebauungsplan dem Einwohnerrat unterbreitet wird, behandelt und sie muss vom Einwohnerrat, falls er auf den Bebauungsplan eintritt, gutgeheissen oder abgelehnt werden. Die Vorlage wurde im März 2012 durch das Ratsbüro an die SSL überwiesen. Der Gemeinderat empfiehlt den Bebauungsplan zur Annahme und die Einsprache zur Abweisung.

II. Behandlung in der Kommission

Wie erwähnt, erhielt die SSL das Projekt (noch nicht den Bebauungsplan) erstmalig am 23. August 2010 vorgestellt. Der frühe Einbezug der Kommission, vor Erstellung des Bebauungsplans, fand statt, um dem Projektteam allfällige Kritik frühzeitig bekannt zu machen. Die Präsentation und die anschliessenden Diskussionen in der Kommission in den Sitzungen vom September und Oktober 2010 fanden in Anwesenheit des zuständigen Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung statt. Die SSL wurde in Kenntnis gesetzt, dass es von Seiten der Anwohner her nur sehr wenige kritische Stimmen gäbe. Die Standortfrage sei mit der Projektleitung thematisiert worden, jedoch wolle die Bauherrschaft am bestehenden Standort bleiben. Die Kommission selbst fasste ihre Kritikpunkte zusammen und beschloss am 11. Oktober 2010, dass das Projektteam die Rückmeldung zur Präsentation anhand eines Protokollausschnitts erhalten solle. Als wichtigste kritische Punkte wurden gesehen: die Frage, ob der Standort der richtige sei für ein Alters- und Pflegeheim, die planungsrechtliche Kritik an der hohen Ausnutzungsziffer sowie die Dimension und Gestaltung der Kubaturen.

Am 21. Februar 2011 wurde die SSL auf eigenes Begehren über den dannzumal beim Kanton in Vorprüfung befindlichen Bebauungsplan informiert und diskutierte diesen am 4. April 2011 nochmals. Die kritischen Punkte blieben im Wesentlichen dieselben. Zusätzlich wurde festgestellt, dass die Frage der Energieeffizienz für einen Neubau (v.a. aufgrund des Stehenlassens der Kellergeschosse) nicht optimal gelöst sei.

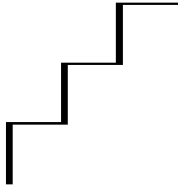
¹ Die Berechnung der zulässigen Nutzung über alle zur Überbauung vorgesehenen Parzellen gestaltet sich komplex. Einerseits liegen die Parzellen z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 (ehemals Spezielle Bauvorschriften Nr. 86), z.T. in der Zone 2a. Andererseits kann die zulässige Nutzung auf den Parzellen in Nummernzonen anhand der Ausnutzungsziffer oder aber anhand eines Vergleichsprojekts berechnet werden, wobei der höhere Wert massgebend ist (§5 BPG). Als Beispiel: mit den vorgesehenen Bauten im Perimeter A ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von 1.04. Mit dem Vergleichsprojekt wären auf dem in der Zone 2a liegenden Teil (Parzelle RE 117) 0.84 möglich, für den auf dem im Bebauungsplan 86 liegenden Teil (RE 125, RE 138) aufgrund der geltenden Bebauungsziffer eine Ausnutzungsziffer von 0.475., Bestimmungen über Gebäudelänge und -abstände wären darüber hinaus zu beachten.



Da sich die Kommission als ungenügend aufdatiert betrachtete, was den künftigen Pflegebettenbedarf in Riehen betrifft, liess sie sich dazu am 23. Mai gemeinsam mit der Sachkommission Gesundheit und Soziales durch Gemeindeverwaltung und Gemeinderat informieren. Dabei wurde klar, dass aufgrund der Statistik in Riehen ein Bedarf an Pflegebetten besteht und dieser zunehmen könnte. Insbesondere die Nachfrage nach Angeboten für Demenzzranke steige. Der vorgesehene Ausbau in allen Heimen von 335 auf 400 Pflegeplätze würde eine leichte Überkapazität ab 2015 zur Folge haben (Situation Mai 2011). Die Kommission beriet im Lichte der erhaltenen Informationen noch einmal über das Projekt Dominikushaus. Nachdem sich herauskristallisiert hatte, dass die bisher festgestellten Kritikpunkte nach wie vor Gültigkeit hatten und dass die Stiftung von der kritischen Haltung einer Mehrheit der SSL bisher nicht in Kenntnis gesetzt worden war, wurde beschlossen, die Stiftung Dominikushaus mit einem Brief auf diese Punkte hinzuweisen. Dies erfolgte mit einem Schreiben durch den Präsidenten am 9. Juni 2011. Der Empfang dieses Briefs wurde durch den Stiftungsrat am 30. Juni 2011 bestätigt.

Offiziell erhielt die SSL das Geschäft schliesslich im März 2012 zugewiesen. Sie befasste sich an fünf Sitzungen damit. An diesen Sitzungen befand sich das Kommissionsmitglied Heinrich Ueberwasser im Ausstand, da er als Anwalt das Mandat der Einsprechenden gegen den Bebauungsplan übernommen hatte. An der ersten Sitzung erhielt die Stiftung Dominikushaus ein weiteres Mal Gelegenheit, das Projekt zu präsentieren. Es hatten sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem zweiten Vorprojekt ergeben. Die Stiftung betonte, dass sie erst seit einem Jahr Kenntnis davon habe, dass der Standort in Frage gestellt werde und dass sie nur am jetzigen Standort (weiter-)planen wolle. Eine Minergie-P-Zertifizierung sei aufgrund der Kombination von alter und neuer Bausubstanz nicht möglich. Am 14. Mai wurden die Einsprechenden angehört. Sie monierten verschiedene, auch in der Einsprache eingehend dargelegte Punkte und wünschten insbesondere, dass die Umriss der neu geplanten Bauten ausgesteckt würden. Zudem sahen sie ihre Eigentumsrechte verletzt und betrachteten es als ungerecht, dass sie auf ihren Parzellen relativ einschränkenden Nutzungsvorschriften (Bebauungsplan Nr. 86) unterworfen sind, während in der Nachbarschaft ein grosser Baukörper ermöglicht werden soll.

Die Kommission beschloss im Nachgang, einen Augenschein vorzunehmen, welcher am 4. Juni 2012 mit alleiniger Begleitung durch die Gemeindeverwaltung durchgeführt wurde. Der Standort und die Dimensionen des projektierten Baukörpers konnten so vor Ort beurteilt werden. Ebenso wurde der Kommission ermöglicht, die Akten des Baubewilligungsverfahrens des ursprünglichen Baus von 1969, welche von den Einsprechenden verlangt, ihnen aber verweigert worden waren, einzusehen. Am 11. Juni fand eine vorläufig abschliessende Beratung statt. Die SSL befand, die Bauakten aus den 60er-Jahren seien interessant, aber nicht mehr von grosser Relevanz für die heutige Problemstellung. Jedoch gäbe es auch keinen objektiven Grund, den Einsprechenden die Einsicht zu verweigern. Es sollte daher den Grundeigentümern empfohlen werden, die Einsicht zu gewähren. In der inhaltlichen Eintretensdebatte (ein Kommissionsmitglied hatte sich aufgrund Abwesenheit „elektronisch“ geäussert) fand sich eine Mehrheit, die den Bebauungsplan ablehnte. Es war der Kommission aber ein Anliegen, nochmals das Gespräch mit der Stiftung zu suchen und die Standortfrage zu thematisieren. In der Sitzung vom 25. Juni wurde dieses Gespräch in Anwesenheit der Gemeinderäte Th. Meyer und Ch. Bürgermeier durchgeführt. Die Vertreter der Stiftung



machten klar, dass sie grundsätzlich (Verbundenheit mit dem Ort, Eigentümerschaft am Boden) und angesichts der bereits investierten Mittel und der verstrichenen Zeit über keinen alternativen Standort nachdenken wollen. Die Planung sei nun seit Auflage des Bebauungsplans sistiert. Gemeinderat und Verwaltung beurteilten das Projekt als gut und als am richtigen Standort und wiesen darauf hin, dass sowohl die Ortsbildkommission wie auch der Kanton (in der Vorprüfung) keine Einwände hätten. Im Nachgang beschloss die Kommission, zuhanden des Einwohnerrats zu diesem Geschäft einen Mehrheits- sowie einen Minderheitsbericht zu erstellen.

III. Erwägungen der Kommissionsmehrheit

Der Kommissionsmehrheit gehören an: Roland Engeler-Ohnemus, Marianne Hazenkamp, Christine Kaufmann und Thomas Zangger.

Die Kommissionsmehrheit beantragt Nichteintreten auf die Vorlage. Folgende Überlegungen veranlassen sie dazu.

Die Kommissionsmehrheit spricht dem Dominikushaus keineswegs seine Existenzberechtigung ab, sondern schätzt im Gegenteil das Engagement der Stiftung sehr hoch. Dass in Zukunft ein noch erhöhter Pflegebettenbedarf gedeckt werden muss, wird nicht angezweifelt. Diese Aspekte fliessen in die Überlegungen ein. Allerdings sieht sich die Kommissionsmehrheit angesichts ihres Sachgebiets gehalten, bezüglich des vorliegenden Bebauungsplans vor allem den siedlungsplanerischen Blickwinkel einzunehmen.

Bereits der aktuelle Bau des Dominikushauses wurde nur durch Aussparung aus dem ringsum geltenden Bebauungsplan sowie einer Ausnahmegewilligung ermöglicht. Die damalige Baukommission ging von folgenden Prämissen aus: „Die Grösse wird auf ca. 60 Insassen festgelegt. *Auf eine spätere Erweiterungsmöglichkeit wird verzichtet*, so dass zur Lösung der Bauaufgabe das gesamte Terrain zur Verfügung steht“. (Akten Verein Dominikushaus, Protokoll der Baukommission vom 27. Mai 1963, Staatsarchiv Basel; dies ist nicht Inhalt der Akten des Baubewilligungsverfahrens). Trotz der damaligen Vorgaben wurde nun ein Projekt mit einer noch viel grösseren Kubatur vorgelegt. Die Topographie ist jedoch dieselbe geblieben.

Die fraglichen, zur Nutzung vorgesehenen Parzellen befinden sich an einer Hanglage. Die heute für das Altersheim genutzte Parzelle liegt in der Zone 2a (Ausnutzungsziffer 0.6). Ringsum gilt der Bebauungsplan Nr. 86, der eine Ausnutzungsziffer von 0.475 zulässt. Im Leitbild 2000 bis 2015 ist im Kapitel ‚Siedlung‘ festgehalten: „In Hanglagen soll die heute zulässige Nutzung nicht erhöht werden“. Diese Aussage wird im kommunalen Richtplan sinngemäss unter G5 aufgenommen („In den Hanglagen wird die heutige Siedlungsstruktur mit Schwergewicht beim zweigeschossigen Einfamilienhaus... beibehalten“). Die Planung für ein Alters- und Pflegeheim mit einer Ausnutzungsziffer von beinahe 1.0 über mehrere Parzellen in Hanglage steht diesen Absichtserklärungen des Gemeinderats diametral entgegen. Unter dem Aspekt, dass ringsum ein Bebauungsplan mit einschränkenden Vorschriften gegenüber der Zone 2a gilt (was für die Hanglage, wie an vergleichbaren Lagen in Riehen, von der SSL als richtig angesehen wird), würden die vorgesehenen Bauten eigentliche Fremdkörper bilden. Dieser Eindruck aus den Projekt- und Modellstudien verstärkte sich bei



der Kommissionsmehrheit noch anlässlich des durchgeführten Augenscheins. Die umliegenden Parzellen würden durch die Dimensionierung des Baukörpers der Hauptbaute eine Entwertung erfahren.

Durch eine Freihaltefläche auf der Parzelle RE 164 (Perimeter C) soll die Ausnutzungsziffer über die gesamte Fläche des Bebauungsplans auf 0.74 gesenkt werden. Diese Kompensation ist jedoch als vollkommen virtuell anzusehen, da die angeführte Freifläche grösstenteils bereits durch die innere Aufstockung der Bruttogeschossfläche des Gebäudes Moosrain 52 als Freiraum „konsumiert“ wurde (Freifläche hinter der Baulinie muss mindestens 50% betragen). Es ist für den Bebauungsplan also tatsächlich von einer Ausnutzungsziffer von 0.95 auszugehen.

Es wurde verschiedentlich die Frage angesprochen, ob der Standort für ein Alters- und Pflegeheim richtig ist. Die Kommissionsmehrheit bezweifelt dies. Im Jahr 1968 wurde das Heim mit der „guten Luft“ am Hang beworben. Dieser Standortvorteil dürfte inzwischen obsolet sein. Vielmehr ist es so, dass ein Gebäude in Hanglage für Senioren wie auch für potenzielle (u.U. auch schon betagte) Besucher ungünstig zugänglich ist. Es ist auch Ausführungen von Fachpersonen zu entnehmen, dass heutige Alters- und Pflegeheime zentrumsnah und besser an etwas belebten Orten gelegen sein sollten. Nicht umsonst zügeln andere Heime (La Charmille, Humanitas) in die Ebene resp. in die Nähe von Zentren.

Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist alles andere als optimal. Für die Heimbewohner wie auch für die Bewohner der sog. Servicewohnungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie alle auto-mobil sein werden. Aufgrund der aufgestockten Bettenzahl muss mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden, was unter verschiedenen Aspekten zu Problemen führen könnte. Der Parkplatz-Suchverkehr durch das Personal dürfte zunehmen. Die Anlieferung und der Haupteingang sollen an einen denkbar ungeeigneten Ort, unmittelbar nach einer Rechtskurve in einer ansteigenden Strasse, zu liegen kommen.

Schliesslich kann durch die geplante Erneuerung, weil die Kellergeschosse belassen werden, der Minergie-P-Standard laut Aussagen der Stiftung nicht mit einem vernünftigen Aufwand erreicht werden. Die Kommissionsmehrheit erachtet dies als bedeutsames Manko dieses Bauprojekts.

Die Kommissionsmehrheit hat sich dafür eingesetzt, mit der Stiftung bezüglich der Standortfrage ins Gespräch zu kommen. Laut den Vertretern der Stiftung kommt aber kein anderer Standort in Frage. Ebenso wenig komme es in Frage, die Planung nochmals anzupassen und z.B. das Projekt zu redimensionieren. Letzteres ist unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit verständlich.

IV. Schlussfolgerungen und Antrag der Kommissionsmehrheit

Der Kommissionsmehrheit sieht keine andere Möglichkeit, als Nichteintreten auf den Bebauungsplan zu beantragen, da sie das vorliegende Projekt

- in seiner Dimension
- am vorgeschlagenen Standort
- mit dem geplanten Energiestandard



Seite 6

nicht befürwortet. Sie bedauert, dass offenbar keine andere Lösung möglich ist, würde es aber dennoch begrüßen, wenn der Gemeinderat bezüglich des Standorts nochmals das Gespräch suchen könnte.

Da die Einsprachen zum Bebauungsplan mit dem Nichteintreten obsolet werden, wird dazu kein Antrag gestellt.

Die Mehrheit der Sachkommission Siedlung und Landschaft beantragt dem Einwohnerrat, auf den Bebauungsplan Dominikushaus, Vorlage Nr. 10-14.134.01, nicht einzutreten.

Roland Engeler-Ohnemus

Marianne Hazenkamp

Christine Kaufmann

Thomas Zangger

V. Erwägungen der Kommissionsminderheit

Der Kommissionsminderheit gehören an: Rolf Brüderlin, Christian Heim und Urs Soder.

Die Kommissionsminderheit beantragt Eintreten auf die Vorlage. Folgende Überlegungen veranlassen sie dazu:

Pflegeheimerweiterung im öffentlichen Interesse

Der Gemeinderat legt in seinem Bericht ausführlich dar, dass aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Pflegeheimplätzen ein Bedarf am Ausbau des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus und damit ein öffentliches Interesse für den Bebauungsplan gegeben ist.

Für die Riehener Bevölkerung gibt es heute nur in einem Heim ein Angebot mit Demenzpflegeplätzen. Zunehmend erforderliche Plätze für Demenzpflegebedürftige können im erneuerten Dominikushaus angeboten werden.

Beurteilung des Gesamtprojekts

Die bauliche Substanz des Dominikushauses ist am Ende seiner Nutzungsdauer und muss umfassend grunderneuert werden. Ein erstes Modell für eine Pflegeheimerweiterung wurde im Frühjahr 2010 der Anwohnerschaft präsentiert und aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet. In enger Zusammenarbeit mit der Ortsbildkommission sowie dem Gemeinderat und der Abteilung Hochbau und Planung wurde das Bauvolumen an wesentlichen Stellen reduziert resp. angepasst. Die behutsam in die Hanglage eingepassten Baukörper prägen das Gesamtkonzept. Anfängliche Bedenken gegenüber einer zu hohen Nutzungsdichte konnten anlässlich einer Arealbegehung ausgeräumt werden. Die gewählte Ausnutzungsziffer von 0,74 ist an diesem Ort vertretbar. Das bestehende Dominikushaus hat in etwa die gleiche Nutzungsdichte wie der Erweiterungsneubau.

Visualisierungen von dem geplanten Heim können unter www.dominikushaus.ch (Bauprojekt) angesehen werden.

Die kantonalen Planungsstellen haben in der Vorprüfung das Projekt aus raumplanerischer Sicht für gut befunden. Aus fachlicher Sicht ergeben sich somit für eine Kommissionsmin-



derheit keinerlei Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Insbesondere besteht kein Widerspruch zum kommunalen Richtplan und zum Leitbild. Zu diesem Schluss kam der Einwohnerrat bereits in seinem Beschluss betreffend Festsetzung des Bebauungsplans Bosenhaldenweg/Steingrubenweg vom 23. Mai 2007. Dort entsteht in den nächsten Jahren auf praktisch unüberbautem Gelände an ähnlicher Hanglage eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, welche über drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss aufweisen werden.

Standort ist gegeben

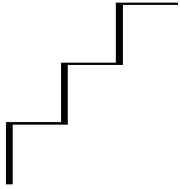
Das Alters- und Pflegeheim Dominikushaus geniesst am jetzigen Standort seit mehr als 40 Jahren eine hohe Akzeptanz bei der Riehener Bevölkerung. Mit dem geplanten Wegzug des Alters- und Pflegeheims Humanitas vom derzeitigen Standort an der Inzlingerstrasse ins Niederholzquartier wird eine geradezu ideale Verteilung der Heime über ganz Riehen erreicht.

Der Gemeinderat und die Vertreter der Stiftung Dominikushaus haben anlässlich der gemeinsamen Sitzung ausführlich dargelegt, weshalb ein anderer Standort nicht in Frage kommt und es auch keine Alternative für das Projekt gibt, welche innert nützlicher Zeit realisiert werden könnte. Für die Kommissionsminderheit ist es denn auch absolut nachvollziehbar, dass die Stiftung Dominikushaus das Alters- und Pflegeheim am bestens bewährten Ort ausbauen und weiterhin auf ihrem eigenen Land betreiben möchte.

Die derzeitige Betriebsbewilligung für das Alters- und Pflegeheim läuft noch bis ins Jahr 2016. Die Vertreter der Stiftung machten denn auch mit Nachdruck darauf aufmerksam, dass ein allfälliger Plan „B“ nur in einer Schliessung des Heims bestehen könne.

Anlässlich des Augenscheins vom 4. Juni 2012 konnten sich die Kommissionsmitglieder ein eigenes Bild von der jetzigen Situation und den zu erwartenden Veränderungen machen. Der einzige Ort, von wo aus die Anlage in ihrer Grösse wahrnehmbar ist, ist an einer Stelle der gegenüberliegenden Dinkelbergstrasse. Ansonsten konnte aus Sicht der Kommissionsminderheit das Fazit gezogen werden, dass das neue Gebäude wegen der bestehenden Bepflanzung kaum als stark verändert wahrgenommen werden wird. Eine gewisse Beeinträchtigung entsteht allenfalls für die Liegenschaften am Chrischonaweg. Die Tiefe der Gärten ist jedoch so gross, dass die Beeinträchtigung durch ein gegenüberliegendes längliches Gebäude zumutbar erscheint.

Keine Rolle spielt in diesem Zusammenhang nach Auffassung der Kommissionsminderheit die Tatsache, dass man im Jahr 1963 offenbar davon ausgegangen ist, dass ein späterer Ausbau des Altersheims aufgrund der damaligen Ausnahmbewilligung nicht mehr möglich sei. Im vorliegenden Fall haben wir es nun aber nicht mit einer weiteren Ausnahmbewilligung zu tun, sondern mit einem Bebauungsplan, welcher in einem ordentlichen (= demokratischen) Planungsverfahren festgelegt wird. Selbstverständlich ist es möglich, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nach fast 50 Jahren an die neuen Bedürfnisse anzupassen. Bei Zonenplänen geht man von einem Zeithorizont von rund 20 Jahren aus. Dies gilt auch für Bebauungspläne.



Fragen zur Erschliessung

Intensiv auseinander gesetzt hat sich die Kommissionsminderheit auch noch einmal mit der Frage der Erschliessung des Alters- und Pflegeheims mit dem öffentlichen Verkehr. Obwohl an Sonntagen zurzeit keine Busse fahren, wird die Erschliessung als gut beurteilt. Ein weitergehender Ausbau ist - zumindest im jetzigen Zeitpunkt - auch nach Ansicht der Kommissionsminderheit nicht notwendig.

VI. Schlussfolgerungen und Antrag der Kommissionsminderheit

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird einerseits eine qualitativ optimierte Bebauung sichergestellt. Andererseits sind die geplanten Wohnungen und Pflegeplätze hochwertig und der Betrieb wird eine angestrebte gute Qualität aufweisen können. Für diese Zwecke kann eine dichtere Bebauung zugelassen werden.

Ein Nichteintreten auf die Vorlage verunmöglicht einen für die Zukunft des Heims notwendigen Bebauungsplan. Ohne Erweiterungsmöglichkeit würde die Stiftung nach Ablauf der Betriebsbewilligung 2016 vor die grosse Problematik einer Heimschliessung gestellt. Turbulenzen wie bei der Riehener Spitalschliessung wären vorprogrammiert.

Die Kommissionsminderheit hat sich intensiv mit dem Planungsbericht, Projektbericht und Bebauungsplan auseinander gesetzt.

Aufgrund der oben genannten Ausführungen beantragt die Kommissionsminderheit

1. dem vorliegenden Bebauungsplan Dominikushaus, Chrischonaweg/Albert Oeri-Strasse, Parzellen Riehen Sektion RE 117, 125, 132, 164 (Teilbereich) gemäss dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen und die dazugehörigen Bebauungsvorschriften festzusetzen,
2. den bestehenden Bebauungsplan 86 im Perimeter des neuen Bebauungsplans aufzuheben sowie
3. die Sammeleinsprache vom 28. Juni 2011 von Herr und Frau Roland und Malan Roest und Konsorten, vertreten durch Dr. Heinrich Ueberwasser, abzuweisen.

Rolf Brüderlin
Christian Heim
Urs Soder

Riehen, 28. August 2012

Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)

Christian Heim
Präsident