

Bericht des Gemeinderats zur Kleinen Anfrage Christian Heim betreffend zukünftige Bewohnerzahl im Stettenfeld

Am 24. September 2020 ist dem Gemeinderat folgende Kleine Anfrage eingereicht worden:

"Anlässlich des Stettenfeldtages vom 13. September 2020 ist es von Seiten der anwesenden Vertreter der Verwaltung zu widersprüchlichen Aussagen betreffend die zukünftige Bewohnerzahl im Stettenfeld gekommen.

Bekanntlich sind die rund 17,5 Hektaren des Stettenfelds nach den Vorgaben des Einwohnerrates zu 55% der Bauzone zugewiesen worden. Gemäss Nutzungsplanung gilt für die gesamte zukünftige Bauzone eine Ausnützungsziffer von maximal 0.9. Weiter gilt, dass die Lage, Grösse und Form der einzelnen Bauten und Freiflächen sowie der Grundstücke mit Bebauungsplänen baufeldweise in der zweiten Stufe der Nutzungsplanung festgelegt werden. Dabei ist auf eine differenzierte Bebauungsstruktur zu achten. Es sind «lebendige» Bebauungsstrukturen mit maximal 3 Vollgeschossen sowie zusätzlichem Dach- und Attikageschoss und keine monotonen Grossüberbauungen anzustreben.

Aufgrund dieser Vorgaben lässt sich bereits im heutigen Zeitpunkt bestimmen, wieviel Wohnraum und für wie viele Personen im Stettenfeld entstehen wird.

Ich bitte den Gemeinderat, die entsprechenden Berechnungen vorzunehmen und deren Ergebnis zu kommunizieren, insbesondere die mögliche Bruttogeschossfläche, die Anzahl Wohnungen, deren durchschnittliche Wohnungsgrösse und die geschätzte Anzahl Bewohner."

Der Gemeinderat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Um eine Aussage hinsichtlich der künftigen Bruttogeschossfläche (BGF), Anzahl Bewohner/-innen und Wohnungen im Stettenfeld zu treffen, müssen verschiedene Annahmen getroffen werden, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Eine abschliessende, genaue Aussage ist trotz der Flächenvorgabe der Bauzone nicht möglich.

Nachfolgend sind die zugrundeliegenden Annahmen ausgewiesen.

1. Schritt: Schätzung der Wohnfläche

Die Gesamtfläche der Bauzone im Stettenfeld beträgt gemäss Festlegung der 1. Nutzungsplanstufe 96'800 m². Davon können für die Grob-/Feinerschliessung (Strassen/Wege) rund 10 % abgezogen werden. Die durchschnittlich max. mögliche Ausnützungsziffer beträgt 0.9, so dass eine max. mögliche BGF in der Höhe von 78'408 m² resultiert. Die BGF entspricht



aber nicht der tatsächlich nutzbaren Wohnfläche: Konstruktionsflächen sowie Flächen für die innere Gebäudeerschliessung müssen abgezogen werden. Eine Grundregel besagt, dass bei 100 m² BGF rund 70 m² Wohnfläche resultieren – entsprechend sind von der BGF 30 % abzuziehen.

In der Bauzone im Stettenfeld sind nicht nur Wohn-, sondern auch andere Nutzungen vorgesehen, die zu einem lebendigen Quartier beitragen sollen. Hierzu gehören beispielsweise ein Café, eine KiTa, ein kleiner Quartierladen oder aber auch Flächen fürs Gewerbe. Hierfür werden in der vorliegenden Berechnung 10 % abgezogen.

1. Schritt: Herleitung der Wohnfläche – getroffene Annahmen	
10 %	Grob-/Feinerschliessung (Strassen/Wege)
0.9	max. durchschnittliche Ausnützungsziffer
30 %	Konstruktionsfläche (Mauern), innere Erschliessung
10 %	andere Nutzungen
49'400 m²	Resultierende Wohnfläche (gerundet)

Je nach durch den Einwohnerrat bestimmter Bebauungs- und Erschliessungsstruktur kann die effektive Wohnfläche von diesem Wert abweichen.

2. Schritt: Schätzung der Bevölkerungszahl

Im Stettenfeld soll ein Riehener Quartier entstehen. Um die Zahl möglicher Bewohner/-innen zu schätzen, wird nun die in Kapitel 1 hergeleitete Wohnfläche durch den derzeitigen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Person in Riehen dividiert (47.5 m²). Dabei handelt es sich ebenfalls um eine Annahme: Denn es ist heute unklar, wie sich der Wohnflächenverbrauch weiterentwickelt und ob er im Stettenfeld dem Durchschnitt entsprechen wird. Aufgrund dieser und weiterer Unsicherheiten wird mit einer Spannweite von ± 20 % gerechnet.

2. Schritt: Herleitung der Bevölkerungszahl – getroffene Annahmen	
47.5 m ²	derzeitiger durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch in Riehen
830 - 1250	resultierende Personenzahl (± 20 %)

3. Schritt: Schätzung der Anzahl Wohnungen

Um eine ungefähre Angabe über die Anzahl Wohnungen zu erhalten, wird die Personenzahl durch die heutige durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2.17 Personen pro Riehener Haushalt dividiert. Auch hierbei handelt es sich um eine Annahme: Die Belegung kann dem Durchschnitt entsprechen oder aber auch höher ausfallen, da es sich um ein familienfreundliches Quartier handeln soll. Würde man mit mehr Personen pro Haushalt rechnen, resultiert folglich eine kleinere Anzahl Wohnungen, die dafür aber flächenmässig grösser sind.

3. Schritt: Herleitung der Anzahl Wohnungen	
380 - 580	Anzahl Wohnungen auf Basis des heutigen Durchschnittswerts (2.17 Personen pro Haushalt)
310 - 460	Anzahl Wohnungen auf Basis einer höheren Belegungszahl (2.7 Personen pro Haushalt)



Seite 3 Eine Aussage der durchschnittlichen Wohnungsfläche scheint aufgrund der vielen Unsicherheiten wenig aussagekräftig. Für ein vielseitiges Quartier ist ein gewisser Mix aus grossen und kleinen Wohnungen sinnvoll. Der heutige Durchschnittwert für die ganze Gemeinde beträgt 102.7 m².

Zusammenfassend wurden folgende Ergebnisse hergeleitet:

Potentialabschätzung – zusammenfassende Ergebnisse im Überblick (gerundet)	
75'400 m ²	Bruttogeschossfläche BGF
49'400 m ²	Wohnfläche
830 bis 1250	Anzahl Personen
310 bis 580	Anzahl Wohnungen

Aus Sicht des Gemeinderats ist es wichtig festzuhalten, dass nicht die Quantität, sondern - im Sinne der vom Einwohnerrat festgelegten Nutzungsvorschriften - die Qualität für die Entwicklung des Stettenfelds wegweisend sein muss. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass die Entwicklung über einen längeren Zeitraum etappiert erfolgen wird.

Riehen, 8. Dezember 2020

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hansjörg Wilde', written over a horizontal line.

Hansjörg Wilde

Die Generalsekretärin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Tessarini', written over a horizontal line.

Sandra Tessarini