

Reg.-Nr. 01-0201.009

Nr. 06-10.035.1

Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg

(Vorlage Nr. 06-10.035)

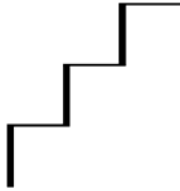
Bericht an den Einwohnerrat

1. Ausgangslage

Das Areal des Bebauungsplans besteht aus den 4 Parzellen RF 159, 170, 940 sowie 988. Die Parzellen wurden im Jahr 2003 an die Avadis Anlagestiftung aus Baden veräussert. Die Stiftung möchte auf dem 15'579 m² grossen Areal Wohnraum von hoher Qualität erstellen. Das Areal liegt im Quartier "Bischoffhöhe" zwischen dem Steingrubenweg und dem Bosenhaldenweg und ist gemäss Zonenplan der Zone 2a zugeordnet. Zudem ist der bestehende, markante Baumbestand gemäss § 3 des kantonalen Baumschutzgesetzes geschützt. Am 26. Juni 2004 wurde dem Gemeinderat der Anzug Roland Engeler-Ohnemus und Kons. betreffend Bebauungsplan für die Überbauung Bosenhalde überwiesen. Die Anzugstellenden verlangen, dass ein Bebauungsplan erarbeitet wird, um verschiedene öffentliche Anliegen einbringen zu können. Die zulässige Nutzung kann mit den geltenden Bauvorschriften nicht erreicht werden, weil der geschützte Baumbestand dem Planungsspielraum enge Grenzen setzt. Deshalb wurde ein Bebauungsplan gemäss § 101 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ausgearbeitet. Mit dem Bebauungsplan sollen zugunsten der Erhaltung der Bäume höhere Bauten zugelassen werden. Gleichzeitig soll eine gute Bebauungsqualität sichergestellt werden. Zudem sind im Bebauungsplan Vorschriften zu Energie und Umwelt enthalten, wie beispielsweise die Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz der Gemeinde und das Erreichen des Minergiestandards.

2. Vorgehen der Kommission

Das Büro des Einwohnerrates hat das Geschäft im Dezember 2006 an die SVU überwiesen. Die SVU hat das Geschäft an mehreren Sitzungen behandelt. Sie hat dazu den Gemeinderat M. Schmutz, den Ortsplaner I. Berweger, den Verkehrsexperten P. Wälchli, den Vertreter der Avadis Vorsorge, B. Schweinzer, die projektierenden Architekten N. Walker und Chr. Steiner, Vertreter/Vertreterin der Ortsbildkommission S. Schultze und P. Maranta sowie eine Delegation der Einsprechenden, bestehend aus den Herren A. Betschart-Bürgenmeier, D. Glatz-Krieger, Chr. Heim, T. Schwarze, E. Stalder und P. Waldner an verschiedene Sitzungen eingeladen.



3. Schwerpunkte der Kommissionsberatung

- a) Vorstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat und den Ortsplaner sowie Begründung des Projekts durch Investoren bzw. Architekten
- b) Einsprachen / Weitere Begründungen durch Vertreter der Einsprechenden
- c) Begehung / Besichtigung im Gelände
- d) Behandlung bzw. Abklärung von Fragen

a) Vorstellung bzw. Erläuterung des Bebauungsplans

Gemäss Leitbild besteht das Ziel, mehr Wohnraum und eine höhere Wohnqualität zu erreichen, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten. Auf der Ebene des kommunalen Richtplans aus dem Jahr 2003 wird der Siedlungsraum insgesamt festgelegt. Daraus abgeleitet definiert der Zonenplan, dass sich das Gebiet Bosenhaldenweg, Steingrubenweg in der Zone 2a befindet. Mit dem Bebauungsplan wird eine bessere Bebauung ermöglicht, als ein Bauprojekt nach Zonenplan. Der Bebauungsplan enthält leichte Abänderungen gegenüber den geltenden Zonenvorschriften.

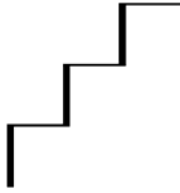
In der Kommission wird geäussert, dass das Problem des Projekts die hohe Dichte und das Verhalten in der Topografie ist. Als der Zonenplan ursprünglich festgelegt wurde, hat man das Gelände am Bosenhaldenweg in die Zone 2a eingeteilt. Inzwischen hat man gemerkt, dass es Probleme mit der Dichte gibt. Eigentlich müsste die Gemeinde spezielle Bauvorschriften für solche Gelände vorschreiben, aber diese Anpassungen hat man versäumt. In der Ebene sollte mehr Dichte ermöglicht und am Hang weniger Dichte, dafür aber mehr Qualität gefordert werden. Wie sähe es aus, wenn man die Attika weglassen würde?

Klar ist, dass man nicht den Investoren einen Vorwurf machen kann, wenn die Gemeinde eine Anpassung des Zonenplans verpasst hat. Die Spielregeln nachträglich zu ändern, ist unstatthaft.

In der Kommission wird weiter geäussert, dass die Attika-Wohnungen die attraktivsten Wohnungen sind. Ausserdem sind die Gebäude wesentlich schöner mit Attika.

Die Ortsbildkommission betont, dass die Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft eine sehr spannende Optimierungsarbeit war und dass das Projekt ein gutes Beispiel für nachhaltige, qualitative Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Riehen darstellt. Man habe viele Anforderungen an die Bauherrschaft gestellt, welche alle erfüllt worden sind. Eine der Anpassungen gegenüber dem Zonenplan ist der Bau von 3 Geschossen anstelle von 2 Geschossen und einem Sockelgeschoss. Die Ortsbildkommission begrüsst diese Verteilung, da die Baukörper wesentlich harmonischer daherkommen.

I. Berweger erklärt, dass der Baumschutz nicht über dem Bebauungsplan steht. Es war nicht die Absicht des Gesetzgebers, durch den Baumschutz die erlaubte Nutzung (Ausnützungsziffer 0.6) zu vermindern. Hier gilt zu vermerken, dass für den Baumschutz nicht die Gemeinde, sondern die Baumschutzkommission der Stadtgärtnerei zuständig ist. Varianten mit Regelbau würden den Baumschutz weniger gut gewährleisten. Betreffend Naturschutz wurde mit der Naturschutzfachstelle der Gemeinde zusammengearbeitet. Als Ersatz für den Verlust gewisser Naturwerte ist beispielsweise eine wesentlich dickere Flachdachbegrünung eingeplant. Die Pro Natura schlägt



Seite 3

vor, eines der neun Häuser wegzulassen und dafür mehr Bäume stehen zu lassen. In diesem Falle müsste wieder neu mit der Planung begonnen werden. Im Weiteren ist zu bemerken, dass bei einem Haus, welches die Pro Natura weglassen würde, heute ein altes Haus steht, also kein bestehender Naturwert beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan ist einerseits eine Konkretisierung des Zonenplans, erlaubt andererseits aber auch Abweichungen von gesetzlichen Regelungen, wie zum Beispiel das zusätzliche Geschoss. Die zulässige Gesamtbruttogeschossfläche wird mit dem Bebauungsplan aber nicht erhöht.

Die Ausnützung ist beim vorliegenden Bebauungsplan nur theoretisch höher wie bei einem Regelbau, weil die Wohnfläche im Sockelgeschoss bei der Bruttogeschossfläche nicht einberechnet werden muss. Betreffend Energie-Effizienz stellt der Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung dar, da er die Einhaltung von gewissen Standards verlangen kann (Minergie und Fernwärme). Somit kommt der Bebauungsplan den ökologischen Anliegen entgegen.

Wohnungsmix

Es wird 3,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen geben (zwischen 95 m² und 145 m²), wobei von den insgesamt rund 60 Wohnungen nur wenige ganz gross sind. Mit dem Wohnungsmix wird auf Grund der demografischen Entwicklung sich stark verändernden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegengekommen.

Zusammenhang Parkplätze und Anzahl Wohnungen

Der Bebauungsplan limitiert die Parkplätze und geht der kantonalen Parkplatzverordnung vor. Mit dem geplanten Wohnungsmix würde die Parkplatzverordnung jedenfalls eingehalten.

Acht von den neun Häusern sind unterirdisch direkt mit dem jeweiligen Parkhaus verbunden. Die Verbindungswege sind ohne Schwellen begehbar.

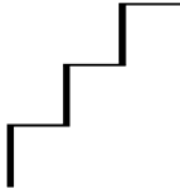
Für die Kommission sind 13 Besucherparkplätze für rund 60 Wohnungen gut bemessen, in ganz Riehen gibt es kaum eine Überbauung mit so vielen Parkplätzen.

Effektive Grösse der Baufelder und der Gebäudegrundrisse

In Baumschutzgebieten kann von den Vorgaben der Zone 2a (Maximallänge von 25 Meter) aufgrund von § 32 Abs. 3 auch ohne Bebauungsplan abgesehen werden. Alle Baufelder sind unterschiedlich. Die Baufelder variieren zwischen 28.0 und 30.0 m Länge und 14.5 bis 15.5 m Breite. Die effektiven Gebäudegrundrisse variieren gemäss Projekt zwischen 26.0 bis 29.0 m Länge und 11.0 bis 14.0 m Breite. Die effektive Ausnutzung liegt bei 0.59.

Alternative Lösungen

Vielfach wird bedauert, dass nur ein Projekt vorliegt. Gerne hätte man sich einen Wettbewerb gewünscht. Es wurde von einem Wettbewerb abgesehen, weil auf Grund des Baumschutzes dem Gestaltungsspielraum enge Grenzen gesetzt sind. Zudem bleibt zu bemerken, dass es sich hier nicht um Gemeindeland handelt und es deshalb den Investoren vorbehalten bleibt, ob ein Wettbewerb durchgeführt wird oder nicht. Im Üb-



Seite 4 rigen wird darauf hingewiesen, dass mit dieser Lösung die Ortsbildkommission sehr eng mitarbeiten konnte, was bei einem Wettbewerb nicht der Fall wäre.

Lage der Tiefgaragen

Die Höhe der Tiefgaragen ergibt sich aus verschiedenen Faktoren: Lage der Häuser, Hangsicherung, Lage der Bäume. Die untere Tiefgarage wird aufgrund der Hanglage auf zwei Etagen gebaut. Die genaue Lage der Garagen ist noch nicht definitiv festgelegt, die wichtigen Abklärungen wurden aber gemacht.

Zufahrt mit Velos / Kinderwagen und Abstellmöglichkeiten

Velos sollen jeweils ausserhalb der Häuser offen und im Kellergeschoss geschlossen abgestellt werden können. Mit Kinderwagen ist die Überbauung von der Bushaltestelle aus momentan noch nicht ohne Schwelle zu erreichen. Dies soll aber auf jeden Fall noch ermöglicht werden. Diese Punkte und die interne Erschliessung werden in der Detailplanung definiert.

Überprüfung des Baumschutzes

Damit der Baumschutz auch während der Bauphase eingehalten wird und die Wurzeln der Bäume nicht durch grosse Maschinen verletzt werden, müssen die Arbeiten von den zuständigen Behörden laufend kontrolliert werden.

Fuchs- und Dachsbau

Die Bauherrschaft verspricht, dass die Umsiedlung der Tiere mit Unterstützung von Fachleuten gelöst wird. Dieses Problem wird auf keinen Fall ignoriert.

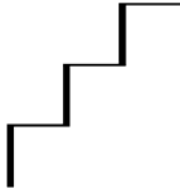
b) Einsprachen / Weitere Begründungen durch Vertreter der Einsprechenden

Viele der 30 Einsprachen enthalten nebst Einwänden gegen einzelne Vorschriften eine grundsätzliche ablehnende Haltung gegenüber dem Projekt. Hierfür gibt es auch ein gewisses Verständnis. Die Überbauung eines lange Zeit unbebauten Areals mit vielen Bäumen weckt natürlich Unmut. Die Anwohnerschaft befürchtet eine Qualitätseinbusse in verschiedener Hinsicht. Es war der SVU-Kommission daher ein wichtiges Anliegen, mit einer Delegation aus den Reihen der Einsprechenden eine Anhörung durchzuführen.

Die einberufene Gesprächsrunde brachte im Wesentlichen die nachfolgenden für die Einsprechenden relevanten Punkte zum Vorschein. Einige der Fragen/Bemerkungen wurden durch die Kommission zur Prüfung an die Verwaltung überwiesen. Die entsprechenden Antworten sind kursiv dargestellt.

Kein Kontakt zum Quartier vor der Veröffentlichung des Bebauungsplans / Verletzung von § 55 der Kantonsverfassung:

Gemäss Rückfrage beim Justizdepartement ist § 55 der Kantonsverfassung auf die Mitwirkung der Quartierbevölkerung der Stadt Basel ausgerichtet. Die Materialien der



Kantonsverfassung belegen dies klar. In den Gemeinden ist die Ausgangslage eine andere, da die Mitwirkung der Bevölkerung über kommunalpolitische Institutionen bereits organisiert ist. Aber auch wenn § 55 auf die Gemeinde anwendbar wäre, so wären die Anforderungen an die Mitwirkung im Bebauungsplanverfahren erfüllt. Der Verfassungsparagraf beinhaltet ein Anhörungsrecht, welches mit der öffentlichen Planaufgabe (§ 110 wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann Änderungen anregen) und durch die öffentliche Informationsveranstaltung erfüllt wurde. Im Bau- und Planungsrecht sind diese Mitwirkungsmöglichkeiten bereits im Gesetz vorgegeben.

Es fehlt ein Verkehrserschliessungskonzept für Riehen-Nord / Erschliessung ungenügend / Bosenhaldenweg zu schmal:

Für die seit Jahren festgelegte Bauzone besteht ein rechtskräftig definiertes Strassen- und Wegnetz. Eine Überprüfung der Verkehrsmenge, welche nach dem Vollausbau gemäss geltendem Zonenplan in Riehen-Nord zu erwarten ist, hat ergeben, dass das Quartierstrassennetz nördlich der Inzlingerstrasse leistungsfähig genug ist, um den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.

Für den Bosenhaldenweg liess die Gemeinde ein spezielles Verkehrsgutachten erstellen. Nach diesem Gutachten verkehren heute täglich 60 Fz/h. Die Analyse geht von einem künftigen Spitzenstundenwert von 80 Fz/h aus. Die Studie empfiehlt, eine weitere Kreuzungsstelle einzurichten. Die Kommission begrüsst diese Feststellung und ist der Auffassung, dass dies ohne viel Aufwand möglich ist. Weitere Verbesserungen sind denkbar, aber im Moment nicht Thema des Bebauungsplans.

Der gesetzlich vorgeschriebene Lichteinfallswinkel wird nicht überall eingehalten:

Der gesetzlich vorgeschriebene Lichteinfallswinkel wird durch den Bebauungsplan nicht ausser Kraft gesetzt. Er gilt nach wie vor und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Bauinspektorat geprüft.

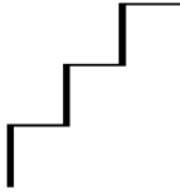
Schattenwurf sehr gross:

Mit heutigen Formeln lässt sich der Schattenwurf ziemlich exakt berechnen. Die Befürchtungen der Einsprechenden lassen sich daher weitgehend entkräften.

Nicht zonenkonforme Bauweise / Die Höhe der Häuser ist über der Norm der Regelbauten von 12.50 m:

Im Bereich des Firsts beträgt das Profil gemäss Bebauungsplan 12.8 m ab Messpunkt, gemäss geltenden Zonenvorschriften (Regelbauweise) beträgt die zulässige Firsthöhe 12.5 m. Im Bereich der Fassaden ist das zulässige Gebäudeprofil gemäss Bebauungsplan um rund 4.0 m höher als das Gebäudeprofil gemäss Regelbauweise, aber beim Bebauungsplan muss das Attikageschoss zurückgesetzt werden, so dass tatsächlich mit dem Projekt die Fassade nur geringfügig höher ist als ein Projekt gemäss Regelbauweise.

Die SVU-Kommission hat sich dieser Problematik im Besonderen angenommen. Sie nahm die in der Kritik stehende Mehrhöhe von 30 cm sehr ernst und liess die Höhen



Seite 6

der Gebäude/Stockwerke durch Fachleute prüfen. Diese kamen eindeutig zum Schluss, dass die 30 cm gar nicht benötigt werden. Aus diesem Grund verlangt die SVU-Kommission eine Korrektur im Bebauungsplan, indem die Höhe der Häuser max. 12.50 m betragen darf.

Einfahrt in die Tiefgarage nicht gut gelöst:

Die Bauherrschaft ist sich der Problematik bewusst und wird die baulichen und technischen Möglichkeiten voll ausnutzen um möglichst wenig Lärm entstehen zu lassen. Die SVU-Kommission verlangt hier mit einer Ergänzung der Bebauungsplanvorschriften nach geeigneten Massnahmen.

Zu wenig Rücksicht auf Natur- und Landschaftsgesetz:

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen auf Seite 15 der Einwohnerratsvorlage betreffend Natur- und Landschaftsschutz. Daraus geht hervor, dass die Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung beachtet wurde und verloren gegangene Naturwerte angemessen ersetzt werden sollen.

Das Projekt entspricht nicht dem bestmöglichen Schutz der natürlichen Gegebenheiten:

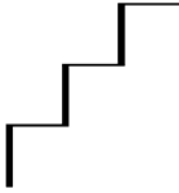
Der bestmögliche Schutz aus Sicht der Natur bzw. des Baumschutzes wäre, wenn das Areal nicht bebaut und so belassen würde, wie es heute ist. Es war aber nicht die Absicht des Gesetzgebers, dass in Baumschutzgebieten nicht mehr gebaut werden kann bzw. die Bebaubarkeit wesentlich reduziert wird. Dank dem Baumschutzgesetz müssen bei der Projektierung von Bauten und Anlagen die bestehenden, ökologisch und dendrologisch wertvollen Baumbestände beachtet werden. Beim vorliegenden Projekt hat eine sorgfältige Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Erstellen von qualitativ guten Wohnungen und dem öffentlichen Interesse des Baumschutzes oder dem Erhalt bzw. dem Ersatz der Naturwerte stattgefunden. Die vorliegende Lösung kann als ausgewogen bezeichnet werden. Im Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen auf Seite 14 zum Thema Baumschutz bzw. Seite 15 zum Thema Natur- und Landschaftsschutz.

Keine Blockbauten, dafür Einfamilienhäuser:

Im Bebauungsplan ist keine Überbauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen und die Kommission will sich dazu auch nicht äussern.

c) Begehung / Besichtigung im Gelände

Zusammen mit den Vertretern der Avadis Vorsorge, dem Architekten und Mitgliedern der Gemeindeverwaltung nahm die SVU-Kommission einen Augenschein vor Ort. Besonderes Augemerkt galt den Argumenten der Einsprechenden. Auf Grund eines speziell angefertigten Plans war z. B. nachvollziehbar, welche Bäume schlussendlich noch stehen bleiben. Dies ist im Übrigen eher eine Frage für Spezialisten, diese müssen beurteilen, ob es Sinn macht, in einer Überbauung Fichtengruppen stehen zu las-



Seite 7

sen. Klar zum Ausdruck kam auch, dass die Besucherparkplätze und Einfahrten zu den Garagen mit entsprechendem Lärm- bzw. Sichtschutz zu versehen sind. Ein besonderes Augenmerk galt auch dem Bosenhaldenweg. Dieser ist in der Tat sehr schmal und leider auch ohne Trottoir. Die im Verkehrsgutachten empfohlenen Verbesserungen können bei Bedarf realisiert werden.

d) Behandlung bzw. Abklärung von Fragen

Es gab im Laufe der Diskussionen in der SVU zahlreiche Detailfragen. Einige Fragen sind nicht Gegenstand des jetzigen Bebauungsplans, sondern kommen erst beim Baugesuch zur Diskussion. Hier sind nur noch die für die Meinungsbildung wichtigsten Fragen und Antworten aufgeführt:

Art der Dachbegrünung

Es ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Dank einer 20 - 25 cm starken Erdschicht gibt es verschiedene Möglichkeiten. Gemäss den Bebauungsplanvorschriften 2.2 lit a ist mit dem Baubeglehen ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher auch die Dachbegrünung beinhaltet. Die Naturschutzfachstelle der Gemeinde wird dann mittels Auflagen zum Baubeglehen die Details definieren.

Ist es möglich, Solaranlagen auf den Dächern zu installieren?

Gemäss Bebauungsplanvorschriften muss die Bebauung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, deren Grundlast durch die umweltfreundliche Geothermie gedeckt wird. Der Energiebedarf der Bebauung für die Heizung und das Warmwasser wird somit über das Fernwärmenetz bezogen. Ergänzend wäre eine Photovoltaikanlage auf dem Dach grundsätzlich möglich und würde, wenn sie nach den Richtlinien des Bauinspektors geplant wird, keine Bewilligung benötigen. Der ökologische Wert der Dachbegrünung würde jedoch geschmälert.

4. Anträge an den Einwohnerrat

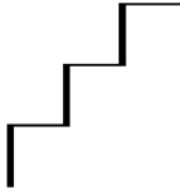
Die SVU beantragt dem Einwohnerrat folgende Änderungen des Bebauungsplans:

In den Baufeldern 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 wird die zulässige Gebäudehöhe von 12.80 m auf 12.5 m reduziert.

Zudem beantragt sie folgende Änderung in den Bebauungsplanvorschriften:

Ziff. 2.3 lit c

Zusätzlicher Satz einfügen:



Seite 8

Bei den Besucherparkplätzen sowie bei den Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen sind durch geeignete Massnahmen Störungen angrenzender Wohnungen möglichst gering zu halten.

Die Mehrheit der Kommission kommt zum Schluss, dass mit dem Bebauungsplan eine bessere Bebauung sichergestellt werden kann, als gemäss geltendem Zonenplan zulässig ist. Sie beantragt dem Einwohnerrat die Annahme des Beschlusses auf Seite 24 der Vorlage Nr. 06-10.035 einschliesslich den beantragten Änderungen und der Ablehnung der Einsprachen gemäss Beschluss Seite 25 und 26 der Vorlage.

Riehen, den 8. Mai 2007

Im Namen der Kommission für Siedlungsentwicklung,
Verkehr Versorgung und Umwelt (SVU)

Der Präsident:

Urs Soder