

Reg. Nr. 12.02.04

CMI: 3190

Nr. 22-26.038.01

Teilerneuerung Bebauungsplan Nr. 161 Riehen,

Parzellen RC 0066 und RC 0373

Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinrieden-
Promenade

Kurzfassung:

Für das Geviert Bäumlihofareal, Aeussere Baselstrasse, Bäumlihofstrasse, Kleinrieden besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 161. In diesem für das Ortsbild, die Landschaft und die Natur sensiblen Bereich, ermöglicht der Bebauungsplan eine bessere Koordination und Bebauung als die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan) dies vorsieht. Durch den Verkauf der Parzelle RC 0066 soll die Parzelle neu genutzt und bebaut werden. Mit der Teilerneuerung des Bebauungsplans Nr. 161 kann das für Riehen wichtige Orts- und Landschaftsbild erhalten und gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung der Parzelle RC 0066 als Tagungs- und Seminarort durch die F. Hofmann-La Roche AG (Roche) ermöglicht werden. Hierzu sind auch eine Anpassung und Bereinigung der Baufelder sowie der Vorschriften nötig. Zudem sollen auf der Parzelle die Parkanlage angepasst und die wertvollen Naturwerte besser geschützt werden. Der rechtsgültige Zonenplan sowie die bisherigen baurechtlichen Bestimmungen der Nachbarsparzellen im Bebauungsplanperimeter werden belassen und nicht angepasst.

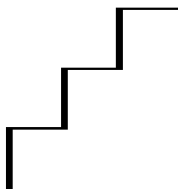
Vom 14. Juni 2023 bis zum 14. Juli 2023 fand die öffentliche Planaufgabe statt. Es sind keine Einsprachen gegen den angepassten Bebauungsplan und die Vorschriften eingegangen. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023 sowie die Bebauungsplanvorschriften für das Bäumlihofareal gemäss den beigefügten Beschlussentwürfen festzusetzen.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Daniel Hettich, Gemeinderat
Tel. 079 302 51 47

Sebastian Olloz Ruiz, Leiter Ortsplanung und Umwelt
Tel. 061 646 82 59

September 2023



In der Einwohnerrats-Vorlage wird das Geschäft knapp beschrieben. Für weitergehende Informationen wird jeweils auf den Planungsbericht (PB) in der Beilage verwiesen (> PB, Kapitel XY).

1. Ausgangslage



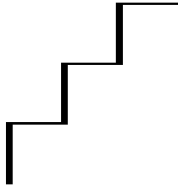
Für das Geviert Bäumlhofareal, Aeussere Baselstrasse, Bäumlhofstrasse, Kleinriehen-Promenade besteht seit 1982 ein Bebauungsplan Nr. 161¹. Dieser wurde 2001 erstmals aufgrund sich geänderter Bedürfnisse des damaligen Besitzers angepasst.

Durch den Bebauungsplan Nr. 161 liessen sich die Nutzungen und das bauliche Mass besser konkretisieren, als die im Bebauungsplanperimeter geltenden Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone gemäss § 37 resp. § 38 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes dies vorgeben. Denn in einem Zonenplan und den Vorschriften wird nur ausgesagt, worin der Zweck der jeweiligen Zone liegt und was darin baulich erlaubt resp. verboten ist.

Abb. Rechtsgültiger Bebauungsplanperimeter Nr. 161 (grün), Parzelle RC 0066 blaue Umrandung

Zusammen mit der F. Hofmann-La Roche AG (Roche), welche die Parzelle RC 0066 erworben hat und beabsichtigt, die Parzelle gewerblich als Tagungs- und Seminarort zu nutzen, wurde die Weiterentwicklung und Bebaubarkeit der Parzelle überprüft. Dazu wurden die verschiedenen kommunalen und kantonalen Fachstellen in der Projektentwicklung sowie die Anpassung des Bebauungsplans einbezogen. Dabei ging es nicht um die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten auf der Parzelle, sondern um eine Anpassung der Baufelder unter Berücksichtigung u.a. der ökologischen, gartendenkmalpflegerischen und betrieblichen Anforderungen. So soll die bestehende «Villa Hirzen» erhalten und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Der bestehende Hirzen-Pavillon soll durch einen Neubau ersetzt und ein neues «Gartenhaus» für die Verpflegung der Gäste sowie eine Remise und ein Bas-

¹ Bebauungsplannummer gemäss [SG 730.150 - Spezielle Bauvorschriften und Bebauungspläne - Kanton Basel Stadt - Erlass-Sammlung \(bs.ch\)](#)



Seite 3

sinpavillon erstellt werden. Zudem sollen die Parkanlage angepasst und die wertvollen Naturwerte auf der Parzelle besser geschützt werden. Da in den geltenden Vorschriften bisher nur «Wohnnutzung» im Bebauungsplanperimeter zulässig ist, ist eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans nötig. (> PB Kapitel 3. Neues Nutzungs-, Freiflächen- und Bebauungskonzept auf der Parzelle RC 0066).

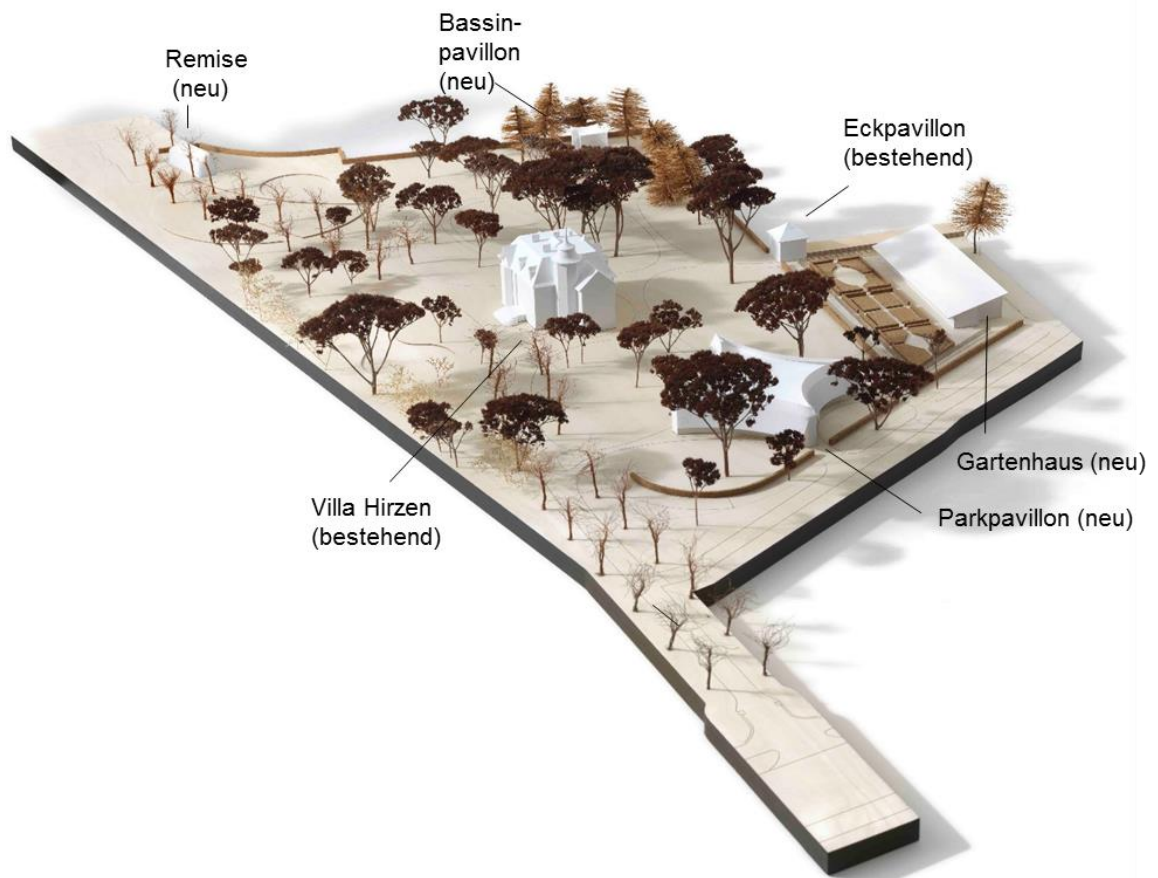
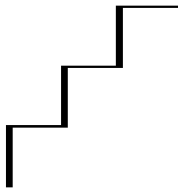


Abb. Neues Bebauungskonzept für die Parzelle RC 0066

Ebenfalls werden im Bebauungsplan neu Bereiche für die unterirdische Nutzung zwecks Energiegewinnung und –nutzung, die Lage der Auto- und Veloabstellplätze sowie ein Vorranggebiet Natur ausgewiesen. Mit den Vorschriften zum Bebauungsplan werden die zulässige Nutzung und das Gebäudemass festgelegt. Gegenüber dem heutigen Bebauungsplan Nr. 161 wird die zulässige bebaubare Fläche auf der Parzelle RC 0066 um 150 m² auf 825 m² verkleinert, der wertvolle Baumbestand und die vorhandenen Naturwerte können so besser geschützt werden.

Der Bebauungsplanperimeter befindet sich in einem für das Riehener Ortsbild und die Natur sensiblen Bereich. Der gesamte Perimeter des Bebauungsplans ist im Naturinventar der Gemeinde Riehen als schützenswerte Grünanlage mit der Objektnummer 7.04 Bäumlihofgut ver-



zeichnet. Das kantonale Inventar der schützenswerten Naturobjekte führt die künstlichen Gewässer und deren Umgebung als Objekte Nr. 11 Biotop Hirzen Pavillon und Nr. 14 Biotop Vischer Park auf (> PB Kapitel 2.3 Ökologische Werte und Baumschutz).

Im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) wird das Bäumlhofareal als ein wichtiger Bestandteil der beiden Ortsbilder Riehen und Basel-Stadt aufgeführt, da es als Trennelement die beiden Gemeinden gliedert. Das Bäumlhofareal mit seinen diversen Bauten ist von aussen klar als bauliches Ensemble zu erkennen. Entsprechend führt das ISOS im Bebauungsplanperimeter verschiedene Objekte mit dem Erhaltungsziel A auf (> PB Kapitel 6.6. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS), jedoch keine Objekte auf der Parzelle RC 0066. Im Inventar der schützenswerten Bauten der kantonalen Denkmalpflege ist die «Villa Hirzen» (Baufeld B1) aufgelistet. Laut der kantonalen Denkmalpflege werden keine Schutzabklärungen betreffen der Villa eingeleitet, sofern das äussere Erscheinungsbild sowie die Grundrisseinteilung nicht wesentlich verändert werden (> PB Kapitel 6.2. Denkmalschutz).

Entsprechend wurden in der Erarbeitung die zuständigen kommunalen und kantonalen Fachstellen einbezogen (u.a. Stadtgärtnerei, die kantonale Denkmalpflege, die Umwelt- und Naturschutzfachstelle der Gemeinde Riehen). Als Grundlage zur Anpassung des Bebauungsplans wurden u.a. die Schutzwerte der Gartendenkmalpflege festgelegt, ein Zielbild der vorhandenen und zukünftigen Naturwerte sowie ein Mobilitätskonzept (die Parzelle soll autofrei sein) erstellt. Das Bebauungskonzept wurde u.a. in Absprache mit der Ortsbildkommission festgelegt. Ebenfalls wurden die Anwohnenden und betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer frühzeitig über die Entwicklungsabsichten informiert.

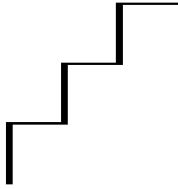
Somit sind die konkreten Vorstellungen betreffend der Nutzung und Überbauung bereits bekannt (Stufe Vorprojekt). Die Anpassung des Bebauungsplans gewährleistet in diesem ortsplannerisch sensiblen Bereichen eine bessere Bebauung, als die Grundzone und Vorschriften vorgeben. Die Bebaubarkeit der Parzelle aber auch der Schutz von Naturwerten oder die Rücksichtnahme auf bestehende (Garten-) Denkmäler kann mit einem Bebauungsplan konkretisiert und grundeigentumverbindlich festgesetzt werden.

Heute und auch zukünftig betrifft der Bebauungsplanperimeter sowohl das Riehener Gemeindegebiet als auch das der Stadt Basel. Da die Anpassungen nur den Bereich der Gemeinde Riehen betreffen, kann das nötige Nutzungsplanverfahren in Absprache mit dem Kanton durch die Gemeinde Riehen durchgeführt werden.

2. Teilerneuerung des Bebauungsplans Nr. 161

2.1. Nutzungsplanerische Ausgangslage, bestehendes Recht

Im Bereich des heutigen Bebauungsplans Nr. 161 gilt als Grundzone die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (violett) sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone (rosa) gemäss § 37 resp. § 38 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes. Im Bebauungsplanperimeter befinden sich zudem Objekte, welche sich im Denkmalverzeichnis (rot) befinden, oder in das Inventar (grün)



Seite 5

aufgenommen wurden. Gemäss Zonenplan Riehen liegt das Areal in der Baumschutzzone, in der Bäume mit einem Stammumfang > 50cm geschützt sind. Umgeben ist das Geviert auf Riehener Seite von der Landwirtschaftszone, welche mit der Landschaftsschutzzone, auf der Basler Seite von der Grünzone, welche mit der Naturschonzone überlagert wird. Das Geviert befindet sich ausserhalb der Siedlungsgrenze (> PB Kapitel 4.1. Nutzungsplanerische Ausgangslage, bestehendes Recht).

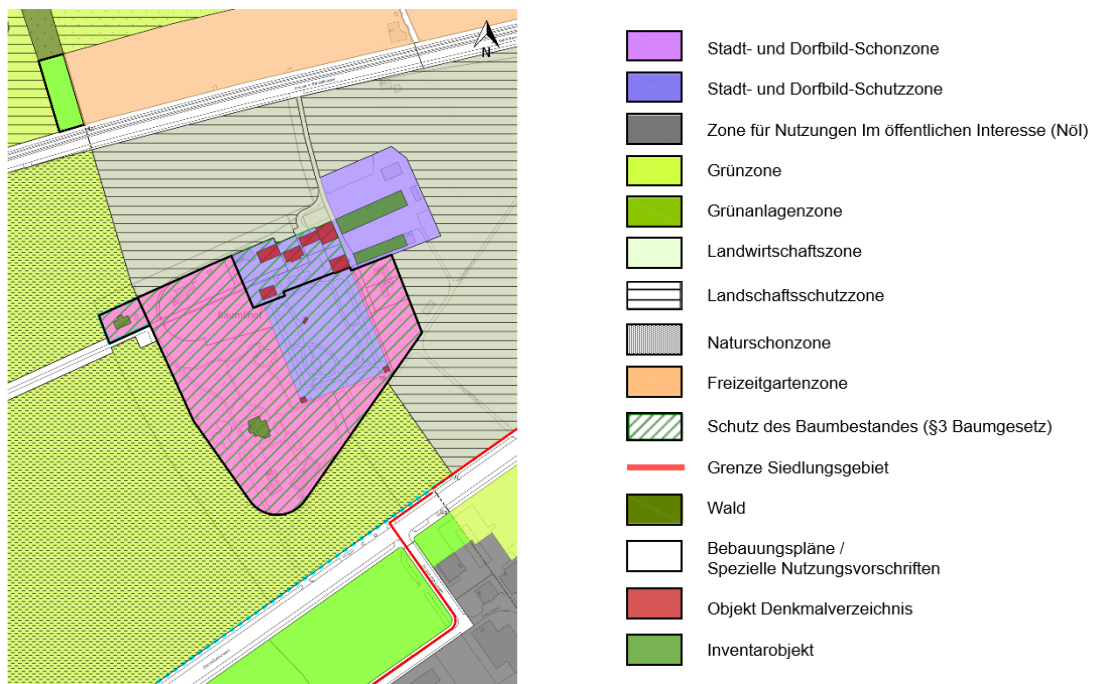
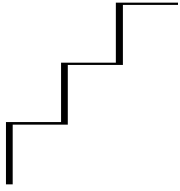


Abb. Rechtsgültiger Zonenplan sowie Denkmalverzeichnis und Inventar
Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

Der rechtsgültige Zonenplan wird nicht angepasst.

2.2. Anpassung Bebauungsplan: Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinrieden-Promenade

Gemäss § 101 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes gewährleisten Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen als die baurechtliche Grundordnung. Bebauungspläne gehen den allgemeinen Regeln vor. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023 und den dazugehörenden Bebauungsplanvorschriften werden die zulässige Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sehr viel konkreter und qualitativ besser festgelegt, als dies mit dem Zonenplan möglich wäre. Zudem sind im Bebauungsplan Vorschriften zu Energie und Umwelt enthalten.



Seite 6 Im Folgenden werden die Bebauungsplananpassungen sowie die neuen Bebauungsplanvorschriften dargelegt.

2.2.1. Anpassung der Baufelder, Vorranggebiet Natur, Erschliessung und Parkierung

Damit eine qualitativ gute und zweckmässige Bebauung sichergestellt werden, sieht die Teilerneuerung eine Anpassung der Baufelder auf der Parzelle RC 0066 vor. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 161 soll entsprechend angepasst werden. Auf dem folgenden Plan-Nr. 114.01.02 vom 23. März 2023 ist die Differenz zum geltenden Bebauungsplan Nr. 161 erkennbar. Die rote Fläche zeigt die Baufelder des geltenden, die orangen die neuen, respektive angepassten Baufelder:

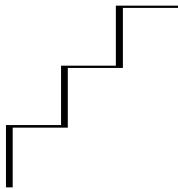


Abb. Plan-Nr. 114.01.02 vom 23. März 2023: Differenz zum geltenden Bebauungsplan Nr. 161

Folgende Baufelder und Nutzungen werden neu ausgewiesen:

- B1: Bestehende Hirzen-Villa: Tagungs- und Seminarort
- B2: Gartenpavillon: Restaurant und Verpflegung
- B3: Parkpavillon: Tagungs- und Seminarort
- B4: Bassinpavillon
- B5: Remise zur Lagerung bspw. Von Gartengeräten und –materialien

Ebenfalls werden im Bebauungsplan Bereiche für die unterirdische Nutzung zwecks Energiegewinnung und –nutzung E, die Lage der Auto- und Veloabstellplätze (P), (V) sowie ein Vorranggebiet Natur (N) ausgewiesen. Das Vorranggebiet Natur (grüne Schraffur) ist an die zukünftige Wegführung angepasst. Im Plan ist zur Orientierung die aktuelle Wegführung abgebildet. Die zukünftige Wegführung muss so angepasst werden, dass sie das Vorranggebiet



Natur nicht tangiert. Mit der Teilerneuerung des Bebauungsplans Nr. 161 auf der Parzelle RC 0066 wird die zulässig bebaubare Grundfläche um 150 m² reduziert. Die Reduktion der bebaubaren Grundfläche und der Baufelder resultiert daher, dass die bestehende «Villa Hirzen» erhalten wird und dort kein Neubau mehr vorgesehen ist.

Die Baufelder A1, A2 und A4 werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 161 übernommen. Bei der Überprüfung der Nachbarparzelle RC 0373 ist aufgefallen, dass das bestehende Gebäude nicht im seit 1982 geltenden Baufeld liegt. Entsprechend soll das Baufeld A3 den Gegebenheiten angepasst werden. Das bauliche Mass wird durch die Anpassung nicht erhöht. Durch die technische Anpassung des Baufelds A3 an die bestehende, bewilligte Baute vergrössert sich das Baufeld um 136 m². Die bebaubare Grundfläche für das Baufeld A3 wird nicht verändert.

Um den notwendigen Planungsspielraum zu gewährleisten, sind die Baufelder grösser als die zulässige bebaubare Fläche.

2.2.2. Neuer Bebauungsplan Plan-Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023

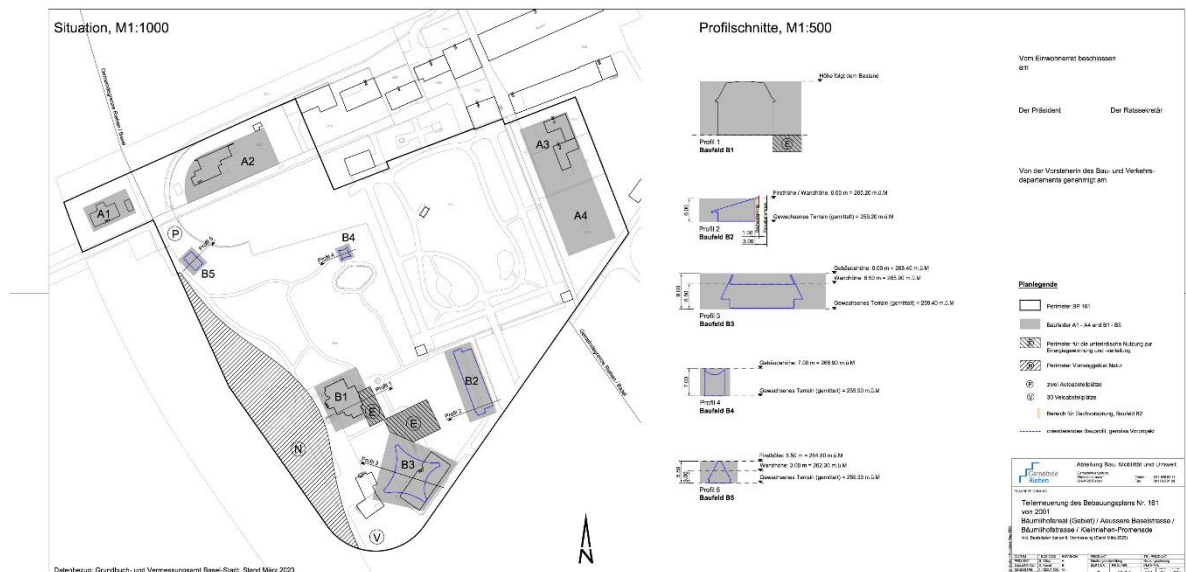
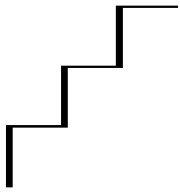


Abb. Plan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023: neuer Bebauungsplan (siehe Beilage)

2.2.3. Neue Bebauungsplanvorschriften

Die folgenden Bebauungsplanvorschriften (kursiv) sollen zum Bebauungsplan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023 erlassen werden. Die Vorschriften werden jeweils erläutert. Eine Gegenüberstellung der geltenden sowie neuen Bebauungsplanvorschriften findet sich im Planungsbericht (> PB Kapitel 5. Anpassung des Bebauungsplans Nr. 161).



Seite 9 *Der Einwohnerrat Riehen, gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999², auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung, Umwelt und Landschaft (SSUL) beschliesst:*

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023 betreffend das Gebiet Bäumlhofareal / Aeussere Baselstrasse / Bäumlhofstrasse / Kleinrieden-Promenade in Riehen wird festgesetzt.*
- 2. Zum Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften erlassen:*

Erläuterung:

Anpassung an das geltende kantonale Bau- und Planungsgesetz: Der Einwohnerrat ist für die Festsetzung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Riehen zuständig.

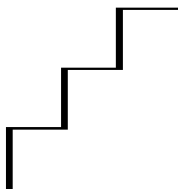
- a. Zulässig sind Bauten innerhalb der Baufelder A1–A4 und B1–B5.*

Erläuterung:

Der historische Baumbestand auf dem Hirzen-Areal (1878) ist für die Gartenanlage prägend und deshalb zu schützen und für die Zukunft zu erhalten. Zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes liegt der gesamte Perimeter im Baumschutzgebiet gemäss kantonalem Baumschutzgesetz. Als Grundzonen gelten im Bebauungsplan die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (Schutzzone) sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone (Schonzone) gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz. Ebenfalls sind das kantonale Denkmalverzeichnis und Inventar für den Schutz und Erhalt der Bauten und Anlagen massgebend. Im geltenden Bebauungsplan wurden deshalb detaillierte Baufelder mit dem Ziel ausgewiesen, die bauliche und landschaftliche Qualität zu erhalten. An diesem Grundsatz wird festgehalten und die Baufelder A1, A2 und A4 belassen. Das Baufeld A3 wird um 136 m² vergrössert und an die bestehende Baute angepasst. Die Baufelder B1 – B3 werden neu angeordnet, damit eine zweckmässige Bebauung und Nutzung der Parzelle als Tagungs- und Seminarort möglich wird. Mit dem neuen Baufeld B4 soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Pavillon beim bestehenden Bassin zu errichten sowie mit dem Baufeld B5 eine Remise (Wirtschaftsgebäude) für Logistik, Geräte und Material zur Bewirtschaftung des Grundstücks. Die angepassten Baufelder B1 – B5 haben in der Fläche eine kleinere Ausdehnung als im geltenden Bebauungsplan Nr. 161. Die gartendenkmalpflegerischen Anliegen wurden bei der Ausscheidung der Baufelder unter Einbezug der kantonalen Fachstelle vorgenommen.

- b. In den Baufeldern A1-A4 dürfen als Neubauten Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Wintergärten / Orangerien / Dependancen, die einen funktionellen Zusammenhang mit den Wohnhäusern aufweisen, erstellt werden.*

² SG 730.100



Erläuterung:

Mit der Vorschrift wurde eine lockere Bauweise und Einheit der bestehenden Bauweise gewährleistet. Für diese Baufelder A1-A4 bleiben diese Bestimmungen und die Nutzung «Wohnen» bestehen.

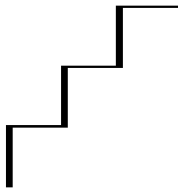
- c. *Im Baufeld B1 [Villa] ist Wohnen sowie eine gewerbliche Nutzung als Tagungs- und Veranstaltungsräume zulässig. Als Neubauten für gewerbliche Nutzung dürfen im Baufeld B2 [Gartenhaus] ein Restaurant, im Baufeld B3 [Parkpavillon] Tagungs- und Veranstaltungsräume, im Baufeld B4 [Bassinpavillon] ein Gartenpavillon, im Baufeld B5 eine Remise erstellt werden.*

Erläuterung:

Im bisherigen Bebauungsplan war als Nutzung der Baufelder «Wohnen» vorgesehen. Da die Parzelle RC 0066 zukünftig gewerblich als Tagungs- und Veranstaltungsort genutzt werden soll, wird diese Nutzung für die Baufelder B1 - B4 vorgesehen. Das Baufeld B5 dient als Wirtschaftsgebäude und Unterstand für Material, Geräte und Logistik sowie Fahrzeuge zur Bewirtschaftung des Grundstücks.

Die heutige «Villa Hirzen» (Baufeld B1) befindet sich im Inventar der schützenswerten Bauten. Gemäss der zugrundeliegenden Stadt- und Dorfbild-Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

- d. *Pro Baubereich A1–A4 ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Fläche beträgt in den Baufeldern A1–A4 200 m², im Baufeld B2 [Gartenhaus] 350 m², im Baufeld B3 [Parkpavillon] 400 m², im Baufeld B4 [Bassinpavillon] 30 m² und im Baufeld B5 [Remise] 45 m². Pro Einzelhaus der Baufelder A1–A4 werden zwei Garagen von je 20 m² Grundfläche nicht zur überbauten Fläche gerechnet.*
- e. *In den Baufeldern A1–A4 beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 11,0 m. Im Baufeld B2 [Gartenhaus] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 6,0 m; im Baufeld B3 [Parkpavillon] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6.5 m, die Gebäudehöhe 9,0 m; im Baufeld B4 [Bassinpavillon] beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7,0 m; im Baufeld B5 [Remise] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 3,0 m, die Firsthöhe 5,5 m. Die Wand-, First- und Gebäudehöhe wird ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen davon sind zonenkonforme Veränderungen an den historischen Bauten; diese richten sich nach den bestehenden First- und Wandhöhen. Für die Gebäude B2 – B5 sind im Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Messpunkte für das gewachsene Terrain angegeben. Über das Baufeld B2 ragende Dachvorsprünge sind zulässig und im Bebauungsplan schematisch dargestellt.*



Erläuterung:

Mit der geringen Nutzungsdichte in den Baufeldern wird der offenen, lockeren Bebauung Rechnung getragen. Die Bestimmungen für die Baufelder A1 – A4 bleiben unverändert. Die Baufelder B1 – B5 werden den neuen Nutzungen angepasst. Zudem werden keine Garagen mehr für diese Baufelder vorgesehen. Die bestehenden und bewilligten Bauten sind von Massbeschränkungen ausgenommen und haben Bestandesgarantie. Für die neu geplanten Gebäude in den Baufeldern B1-B5 werden im Bebauungsplan Messpunkte sowie die Gebäude-, Wand- und Firsthöhe mit Meter über Meer angegeben. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für wie unter § 33 BPG definierten unbeachtlichen Bauteile wie Dachaufbauten wie Oberlichtanlagen, Kamine oder Solaranlagen.

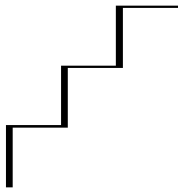
- f. *Die Neubauten der Baufelder B2 und B3 haben den Minergie A-Standard oder einen vergleichbaren Standard zu erfüllen. Innerhalb der schraffierten Baufelder E ist die unterirdische Nutzung zur Energiegewinnung und -verteilung zulässig.*

Erläuterung:

Die Neubauten sollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und eine positive Jahres-Energiebilanz aufweisen. Der Aufwand für Raumwärme, Wassererwärmung, Lüfterneuerung, sämtliche elektrischen Geräte und die Beleuchtung muss durch eigens produzierte erneuerbare Energien gedeckt werden. Der Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gesuchsteller erbracht werden.

Das schraffierte Baufeld E dient der Energiegewinnung. Dafür wird der Raum des heutigen Schwimmbassins genutzt. Im schraffierten Baufeld E ist zudem eine von der IWB nötige Trafostation zulässig. In den Baufeldern E sind keine Hochbauten zulässig. Ausgenommen sind nötige Aufbauten, welche dem Unterhalt oder der Wartung der Anlage dienen.

- g. *Die bestehenden Naturwerte ausserhalb der Baufelder B1-B5 der Parzelle RC 0066 sind zu erhalten und zu fördern. Diese Bereiche können unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen im Sinne einer Grün- und Parkanlage inkl. Möblierung naturverträglich und zurückhaltend genutzt und weiterentwickelt werden. Von dieser Nutzung ausgenommen ist das im Plan eingezeichnete Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N). Die Umgestaltungen und der Unterhalt der Grün- und Parkanlage haben nach ökologischen, denk- und gartendenkmalpflegerischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen.*
- h. *Im Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N) sind die Naturwerte geschützt und keine Nutzungen zulässig. Die naturräumlichen Qualitäten sind weiter aufzuwerten und die Vernetzung mit den umliegenden Naturwerten sicherzustellen. Die Umgestaltungen und der Unterhalt dieser Fläche hat nach ökologischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen.*
- i. *Einfriedigungen entlang des Perimeters des Bebauungsplans dürfen nur als Hecken in Erscheinung treten und müssen für Wildtiere durchlässig sein. Die Beleuchtung*



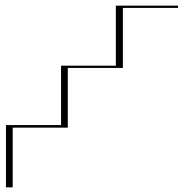
darf die ökologischen Werte, insbesondere die nachtaktiven Tiere, nicht beeinträchtigen.

- j. *Auf der Parzelle RC 0066 können zwei Autoabstellplätze (Planmarkierung P) mit einer Gesamtfläche 35 m² sowie 30 Veloparkplätze (Planmarkierung V) errichtet werden. Das Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023 zur Ausrichtung als autofreies Areal ist als Vorgabe im Bauprojekt sowie im Betrieb einzuhalten.*

Erläuterung:

Die Parkanlage der Parzelle RC 0066 ist ebenfalls Bestandteil des neuen Nutzungskonzepts. Ausserhalb der Baufelder B1-B5 werden die bestehenden Naturwerte erhalten und gefördert. Für die Weiterentwicklung und Anpassung der Parkanlage liegt ein Zielbild vor. Die darin dargelegten naturräumlichen und denkmalpflegerischen Anliegen sind bei der Planung und Gestaltung zu berücksichtigen. (> PB Kapitel 3.2. Gartendenkmalpflege: Schutzwert sowie Anhang 9.3. Zielbild Hirzen Gartendenkmal vom 19. September 2023). Entsprechend ist eine Nutzung der Aussenbereiche inkl. Möblierung und Ausstattung im Sinne einer Grün- und Parkanlage möglich. Bäume und Heckenstrukturen werden sukzessive durch standortgerechte und klimatisch zukunftsfähige Arten ersetzt und ergänzt. Die Ausstattung muss zurückhaltend sein. Da auf der Parzelle RC 0066 mit einer intensiveren Nutzung der Aussenräume gerechnet werden muss, wird das Objekt Nr. 11 des kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte von dieser Nutzung ausgenommen. Der Perimeter wird dabei an die geplante Wegführung angepasst. Damit können das Biotop und die umliegenden Landlebensräume der Amphibien ebenso wie wertvolle Wildhecken entlang der Parzellengrenze langfristig gesichert werden. Dies bedeutet nicht, dass in diesem Bereich keine gestalterischen Veränderungen möglich sind, jedoch müssen diese ebenso wie der Unterhalt in diesem Bereich auf die Naturwerte abgestimmt werden und die ökologische Funktion der Fläche gewährleisten. Im Plan ist das Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N) eingezeichnet. Die Naturwerte und naturräumlichen Qualitäten in diesem Bereich sind geschützt und sollen weiter aufgewertet und vergrössert werden. Zudem ist sie ein wichtiger Bestandteil und Trittstein in der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Für die weiteren Planungen ist das Zielbild Hirzen Naturwerte vom 19. September 2023 zu berücksichtigen (> PB Kapitel 3.1. Naturwerte: Inventar und Ziele sowie Anhang 9.3. Zielbild Hirzen Naturwerte vom 19. September 2023). Die vorhandenen Naturwerte sind zu erfassen, zu schützen oder ggf. gleichwertig zu ersetzen. Vor allem der Amphibienbestand ist zu schützen und wo möglich zu fördern.

Mit der Übernahme der Vorschrift betreffend die naturnahe Einfriedung soll einerseits der Charakter des Bäumlilohs, welches vollständig von Landwirtschaftsgebiet umgeben ist, betont und andererseits das Landschaftsbild geschützt werden. Zudem wird die ökologische Vernetzung gewährleistet. Im gesamten Planungssperimeter ist den bestehenden ökologischen Werten, insbesondere auch bei der Aussenbeleuchtung, Rechnung zu tragen. Da an der Bäumlilohstrasse ein repräsentatives Tor zur Adressbildung bereits errichtet wurde, kann die Vorschrift und die Planmarkierung gestrichen werden.



Die Parzelle RC 0066 ist gut an den öV angebunden und soll deshalb grundsätzlich autofrei sein. Deshalb werden auf der Parzelle keine Besucherparkplätze angeboten. Im nördlichen Bereich der Parzelle sind bei der Remise (Gartenschopf) für die Anlieferung und Logistik Autoabstellplätze zulässig (Planmarkierung P). Im südlichen Bereich ist ein nichtgedeckter Veloabstellplatz ausserhalb der Baufelder für 30 Fahrzeuge erlaubt.

Das im Planungsbericht aufgeführte Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023 betreffend Ausrichtung als autofreies Areal ist als Vorgabe im Bauprojekt sowie im Betrieb einzuhalten (> PB Kapitel 3.8. sowie Anhang 9.4. Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023).

- k. Massstäblichkeit, Materialien und Farben haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen und sind im Einvernehmen mit den zuständigen Instanzen zu bestimmen.*
- l. Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan Nr. 161 vom 24. Oktober 2001 und die dazugehörigen Vorschriften werden aufgehoben.*

Erläuterung:

Die bestehenden Qualitäten insbesondere der historischen Bauten und Anlagen sollen erhalten und geschützt werden. Neubauten haben auf diese Rücksicht zu nehmen. Die koordinierende Baubewilligungsbehörde ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Da es sich um kommunale Sonderbauvorschriften handelt, deren Erlass in der Autonomie der Gemeinde liegt, muss der Gemeinderat den geringfügigen Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls zustimmen. Zudem wird der geltende Bebauungsplan aufgehoben.

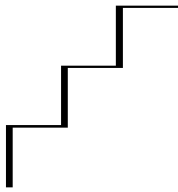
3. Bericht über das Planungsverfahren nach kantonalem Bau- und Planungsgesetz (BPG³)

(> PB Kapitel 8. Bericht über das Planungsverfahren nach BPG)

3.1. Vorprüfung gemäss § 108 BPG

Der Gemeinderat hat am 24. Mai 2022 den Entwurf des Bebauungsplans in die kantonale Vorprüfung gemäss § 108 BPG verabschiedet. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2022 hat die kantonale Fachstelle in ihrem Vorprüfungsbericht zur Teilerneuerung des Bebauungsplans 161 Stellung genommen.

³ SG 730.100



3.2. Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden am 4. Mai 2023 über das Projekt und die geplante Anpassung des Bebauungsplans an einer Veranstaltung informiert.

3.3. Öffentliche Planauflage gemäss § 109 BPG

Die öffentliche Planauflage fand vom Mittwoch, 14. Juni 2023 bis am Freitag, 14. Juli 2023 statt. Die öffentliche Planauflage wurde am Mittwoch, 14. Juni 2023 im Kantonsblatt sowie am 16. Juni 2023 in der Riehener Zeitung publiziert.

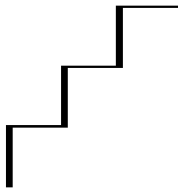
3.4. Einsprachen und Anregungen gemäss § 110 BPG

Gegen den angepassten Bebauungsplan und die Vorschriften sind keine Einsprachen eingegangen.

4. Weiteres Vorgehen

Falls der Einwohnerrat die Entwürfe festsetzt, werden diese anschliessend der zuständigen kantonalen Behörde gemäss § 114 BPG zur Genehmigung unterbreitet. Das Departement genehmigt die Pläne, wenn sie rechtmässig und im Sinn des Raumplanungsrechts zweckmässig sind. Die Genehmigung kann auch erteilt werden, wenn Rekurse gegen den Planfestsetzungsbeschluss und die Abweisung von Einsprachen hängig sind.

Falls der Einwohnerrat die Entwürfe ändert, ist zu prüfen, ob wegen den Änderungen eine zusätzliche Planauflage nötig wird. Zudem sind etwaige Änderungsanträge – vorzugsweise im Voraus – dahingehend zu überprüfen, ob sie rechtmässig und raumplanerisch zweckmässig sind und von der kantonalen Behörde genehmigt werden können.



5. Anträge

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 sowie die Bebauungsplanvorschriften für das Bäumlhofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlhofstrasse / Kleinrieden-Promenade gemäss den beigefügten Beschlussentwürfen festzusetzen

Riehen, 26. September 2023

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:

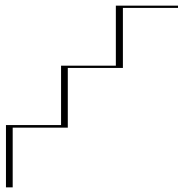
Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: - Bebauungsplan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023
 - Planungsbericht (Stand September 2023)



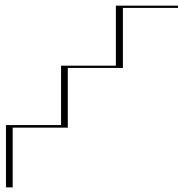
Beschluss des Einwohnerrats Riehen betreffend den Bebauungsplan für das Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinrieden-Promenade

Der Einwohnerrat Riehen, gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999⁴, auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung, Umwelt und Landschaft (SSUL) beschliesst:⁵:

1. Der Bebauungsplan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 betreffend das Gebiet Bäumlihofareal / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinrieden-Promenade in Riehen wird festgesetzt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Zulässig sind Bauten innerhalb der Baufelder A1 - A4 und B1 - B5.
 - b. In den Baufeldern A1 - A4 dürfen als Neubauten Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Wintergärten / Orangerien / Dependancen, die einen funktionellen Zusammenhang mit den Wohnhäusern aufweisen, erstellt werden.
 - c. Im Baufeld B1 [Villa] ist Wohnen sowie eine gewerbliche Nutzung als Tagungs- und Veranstaltungsräume zulässig. Als Neubauten für gewerbliche Nutzung dürfen im Baufeld B2 [Gartenhaus] ein Restaurant, im Baufeld B3 [Parkpavillon] Tagungs- und Veranstaltungsräume, im Baufeld B4 [Bassinpavillon] ein Gartenpavillon, im Baufeld B5 eine Remise erstellt werden.
 - d. Pro Baubereich A1 - A4 ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Fläche beträgt in den Baufeldern A1 - A4 200 m², im Baufeld B2 [Gartenhaus] 350 m², im Baufeld B3 [Parkpavillon] 400 m², im Baufeld B4 [Bassinpavillon] 30 m² und im Baufeld B5 [Remise] 45 m². Pro Einzelhaus der Baufelder A1 - A4 werden zwei Garagen von je 20 m² Grundfläche nicht zur überbauten Fläche gerechnet.
 - e. In den Baufeldern A1 - A4 beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 11,0 m. Im Baufeld B2 [Gartenhaus] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 6,0 m; im Baufeld B3 [Parkpavillon] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,5 m, die Gebäudehöhe 9,0 m; im Baufeld B4 [Bassinpavillon] beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7,0 m; im Baufeld B5 [Remise] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 3,0 m, die Firsthöhe 5,5 m. Die Wand-, First- und Gebäudehöhe wird ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

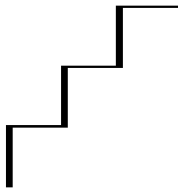
⁴ SG 730.100

⁵ SG 730.100



Ausgenommen davon sind zonenkonforme Veränderungen an den historischen Bauten; diese richten sich nach den bestehenden First- und Wandhöhen. Für die Gebäude B2 - B5 sind im Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Messpunkte für das gewachsene Terrain angegeben. Über das Baufeld B2 ragende Dachvorsprünge sind zulässig und im Bebauungsplan schematisch dargestellt.

- f. Die Neubauten der Baufelder B2 und B3 haben den Minergie A-Standard oder einen vergleichbaren Standard zu erfüllen. Innerhalb der schraffierten Baufelder E ist die unterirdische Nutzung zur Energiegewinnung und -verteilung zulässig.
- g. Die bestehenden Naturwerte ausserhalb der Baufelder B1 - B5 der Parzelle RC 0066 sind zu erhalten und zu fördern. Diese Bereiche können unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen im Sinne einer Grün- und Parkanlage inkl. Möblierung naturverträglich und zurückhaltend genutzt und weiterentwickelt werden. Von dieser Nutzung ausgenommen ist das im Plan eingezeichnete Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N). Die Umgestaltungen und der Unterhalt der Grün- und Parkanlage haben nach ökologischen, denk- und gartendenkmalpflegerischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen.
- h. Im Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N) sind die Naturwerte geschützt und keine Nutzungen zulässig. Die naturräumlichen Qualitäten sind weiter aufzuwerten und die Vernetzung mit den umliegenden Naturwerten sicherzustellen. Die Umgestaltungen und der Unterhalt dieser Fläche hat nach ökologischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 erfolgen.
- i. Einfriedigungen entlang des Perimeters des Bebauungsplans dürfen nur als Hecken in Erscheinung treten und müssen für Wildtiere durchlässig sein. Die Beleuchtung darf die ökologischen Werte, insbesondere die nachtaktiven Tiere, nicht beeinträchtigen.
- j. Auf der Parzelle RC 0066 können zwei Autoabstellplätze (Planmarkierung P) mit einer Gesamtfläche 35 m² sowie 30 Veloparkplätze (Planmarkierung V) errichtet werden. Das Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023 zur Ausrichtung als autofreies Areal ist als Vorgabe im Bauprojekt sowie im Betrieb einzuhalten.
- k. Massstäblichkeit, Materialien und Farben haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen und sind im Einvernehmen mit den zuständigen Instanzen zu bestimmen.
- l. Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.



Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.

3. Der Bebauungsplan Nr. 161 vom 24. Oktober 2001 und die dazugehörigen Vorschriften werden aufgehoben.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und bedarf der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz). Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt angerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Martin Leschhorn Strebel

David Studer Matter

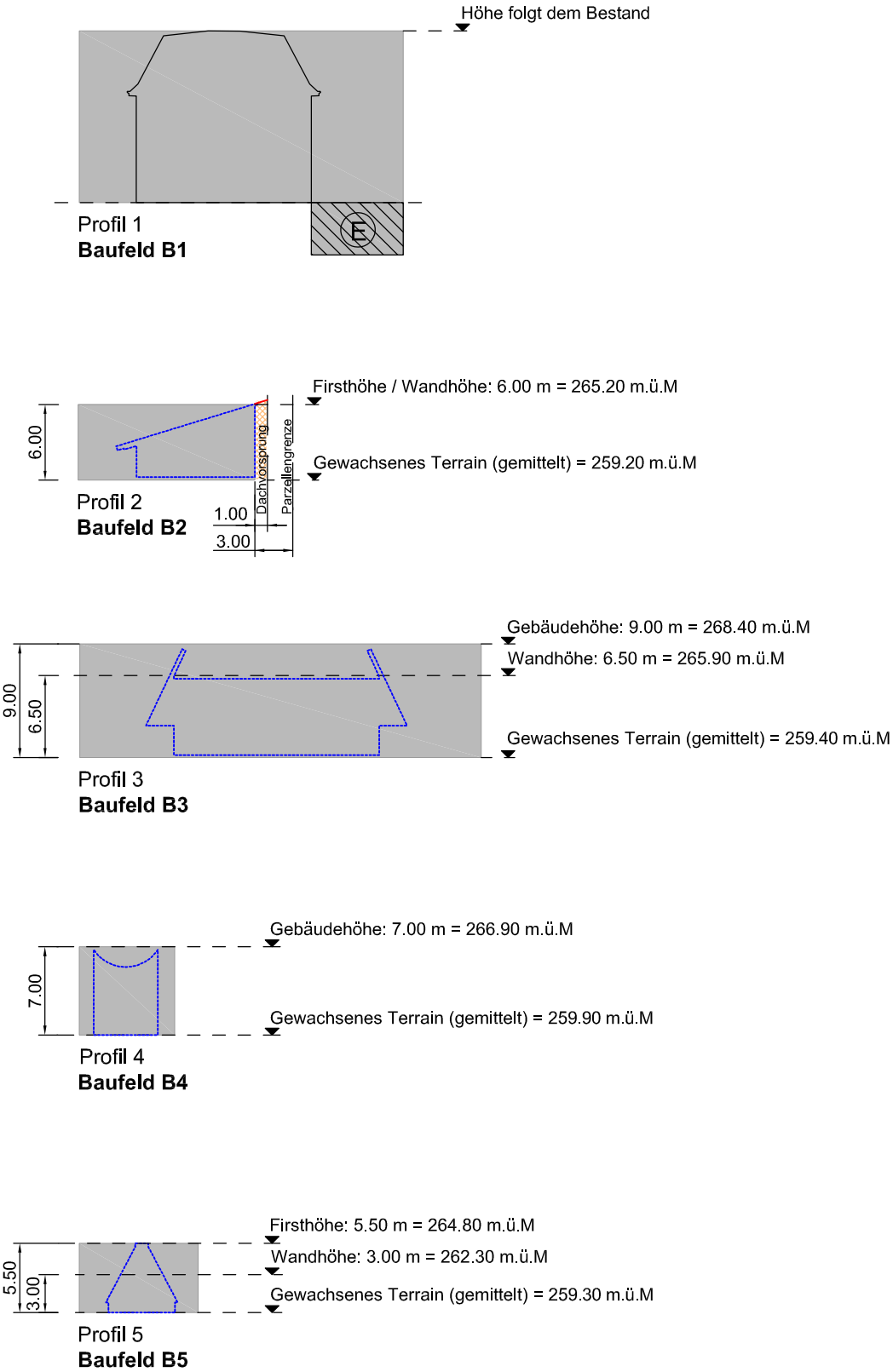
(Ablauf Referendumsfrist)

Situation, M1:1000



Datenbezug: Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, Stand März 2023

Profilschnitte, M1:500



Vom Einwohnerrat beschlossen
am

Der Präsident
Der Ratssekretär

Von der Vorsteherin des Bau- und Verkehrs-
departements genehmigt am

- Planlegende**
- Perimeter BP 161
 - Baufelder A1 - A4 und B1 - B5
 - Perimeter für die unterirdische Nutzung zur Energiegewinnung und -verteilung
 - Perimeter Vorranggebiet Natur
 - zwei Autoabstellplätze
 - 30 Veloabstellplätze
 - Bereich für Dachvorsprung, Baufeld B2
 - orientierendes Bauprofil, gemäss Vorprojekt

Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt

Gemeindeverwaltung
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Teilerneuerung des Bebauungsplans Nr. 161
von 2001
Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse /
Bäumlihofstrasse / Kleinrieden-Promenade
inkl. Basisdaten der amtl. Vermessung (Stand März 2023)

DATUM	19.09.2023	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	S. Oloz	A:	Siedlungsentwicklung	Nutzungsplanung
GEZEICHNET	K. Kunst	B:	SEKTION	REG.-NR.
MASSSTAB	1:1000/1:500	C:	C	12.2.4
FORMAT	30 x 60	D:	114	01

Reg. Nr. 12.02.04

Planungsbericht

Teilerneuerung Bebauungsplan Nr. 161 Riehen

Parzellen RC 0066 und RC 0373

Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse /
Kleinrieden-Promenade



Riehen, September 2023
Stand Planfestsetzung
Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt



1. Ausgangslage

Für das Geviert Bäumlihofareal, Äussere Baselstrasse, Bäumlihofstrasse, Kleinrieden-Promenade besteht seit 1982 ein Bebauungsplan. Dieser wurde 2001 erstmals aufgrund sich geänderter Bedürfnisse auf der Parzelle RC 0066 angepasst. Durch den Bebauungsplan 161 liessen sich die Nutzungen und das bauliche Mass besser konkretisieren, als die im Bebauungsplanperimeter geltenden Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone gemäss § 37 resp. § 38 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes vorgeben. Denn in einem Zonenplan und den Vorschriften wird nur ausgesagt, worin der Zweck der jeweiligen Zone liegt und was darin baulich erlaubt resp. verboten ist.

Zusammen mit der F. Hofmann-La Roche AG (Roche), welche die Parzelle RC 0066 im Jahre 2018 erworben hat und beabsichtigt, die Parzelle gewerblich als Tagungs- und Seminarort zu nutzen, wurde die Weiterentwicklung und Bebaubarkeit der Parzelle überprüft. Dazu wurden die verschiedenen kommunalen und kantonalen Fachstellen in der Projektentwicklung sowie die Anpassung des Bebauungsplans einbezogen. Dabei ging es nicht um die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten auf der Parzelle, sondern um eine Anpassung der Baufelder unter Berücksichtigung u.a. der ökologischen, gartendenkmalpflegerischen und betrieblichen Anforderungen. So soll die bestehende «Villa Hirzen» erhalten und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Der bestehende Hirzen-Pavillon soll durch einen Neubau ersetzt und ein neues «Gartenhaus» für die Verpflegung der Gäste sowie eine Remise und ein Bassinpavillon erstellt werden. Zudem sollen die Parkanlage angepasst und die wertvollen Naturwerte auf der Parzelle besser geschützt werden. Da in den geltenden Vorschriften bisher nur «Wohnnutzung» im Bebauungsplanperimeter zulässig ist, ist eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans ist nötig.

Der rechtsgültige Zonenplan sowie die bisherigen baurechtlichen Bestimmungen für die anderen Bauten der Parzellen RC 0069, 0361, 0365, 0370, 0371, 0372, 0373, 0377, 1987 werden belassen. Das heutige Baufeld A3 der Parzelle RC 0373 wird korrigiert und den bestehenden Gegebenheiten (die bestehende Bebauung liegt nicht im Baufeld) angepasst. Heute und auch zukünftig betrifft der Bebauungsplanperimeter sowohl das Riehener Gemeindegebiet als auch in einem kleinen Bereich das der Stadt Basel. Da die Anpassung nur den Bereich der Gemeinde Riehen betreffen, kann auf eine öffentliche Planaufgabe in der Stadt Basel verzichtet und der Bebauungsplan von Riehener Einwohnerrat festgesetzt werden.



2. Räumliche Ausgangslage

Das Bäumlhofareal liegt im Südwesten der Gemeinde Riehen und ist Teil des Niederholzquartiers. Es befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und grenzt im Westen an die Stadt Basel. Das Areal liegt zwischen der Aeusseren Baselstrasse / Riehenstrasse und der Bäumlhofstrasse. Durch die Kleinrieden-Promenade ist es mit dem Basler Hirzbrunnenquartier verbunden. Südlich des Gevierts befinden sich die beiden Schulhäuser Drei Linden und Bäumlhof während im Osten das eigentliche Siedlungsgebiet des Niederholzquartiers beginnt. Das Gebiet liegt innerhalb des Perimeter Landschaftspark Wiese und grenzt im Norden an die Langen Erlen. Das Areal ist umgeben von Wiesen, Weiden, Getreideflächen und Obstgärten und ist somit topographisch von der Gemeinde Riehen und Basel getrennt. Dadurch fungiert das Gebiet als grüner Siedlungstrenngürtel zwischen der Stadt und Riehen.



Abb. Räumliche Einordnung Bäumlhof Areal, Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

2.1. Geschichte des Areals

Der Bäumlhof – früher auch Klein-Riehen genannt – ist ein herrschaftlicher Landsitz, der bis ins 17. Jahrhundert zurückgeht und in verschiedenen Etappen erweitert und ausgebaut wurde. Das grosse Wohnhaus des Gutes wurde erstmals in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts erwähnt. Nach verschiedenen Landkäufen, Erweiterungs- und Neubauten durch den damaligen Besitzer Christoph Burckhardt-Merian und seine Nachfolger wurde der Bäumlhof zu einem luxuriösen grossbürgerlichen Sommersitz, dessen unmittelbare Umgebung landwirtschaftlich genutzt wurde. In den 1740er Jahren wurde ein grosser von Alleen geprägter Garten im französischen Stil angelegt. Anfang 19. Jahrhundert wurde diese Park-



landschaft in eine englische Gartenanlage umgestaltet. 1842 wurde ein Hirschgehege angelegt. 1892 liess Johann Rudolf Geigy-Merian neben diesem Hirschpark die Hirzen-Villa erbauen.

Das ursprünglich zusammenhängende Landgut wurde durch Erbteilungen in den folgenden Jahren in voneinander unabhängige Grundstücke aufgeteilt.

Das heutige Hirzenareal ist nicht erst seit der Erbteilung (1947) vom historischen Garten (zentrales Parterre) abgetrennt, sondern hatte durch alle Nutzungsperioden und Epochen eine Nebenrolle gespielt und erst mit dem Bau der Villa zu den Hirzen (1891/92) eine gewisse Eigenständigkeit entwickelt. Abgesehen von der Villa, befinden sich im Garten ein Bassin (1876) und wenige monumentale Baumgruppen, die auf einen Gestaltungsplan von 1878 verweisen und somit die ältesten schützenswerten Zeitzeugen im Hirzen darstellen.

Ab Mitte des 20. Jahrhunderts wurden verschiedene Überbauungsprojekte des Gebiets überprüft. So sollte der Bäumlhof 1964 einer Grossüberbauung samt Einkaufszentrum und Hochhäusern Platz machen. Realisiert wurden diese Pläne jedoch nie, dennoch blieb das Gebiet in der Bauzone. In den 1970er Jahren stand eine neue Überbauung zur Diskussion. Nach breitem Widerstand wurde das Areal einer provisorischen Schutzzone zugewiesen. 1982 stimmte die Kantonsbevölkerung mit einem deutlichen Ja dem Kauf des Bäumlhofareals durch die Kantonsregierung und einer Rückzonung zu. Dadurch wurde das Areal als Raumreserve ausgezont. Im gleichen Jahr beschloss der Grosse Rat einen Bebauungsplan Nr. 123 für die zulässige Bebauung des «Inneren Gutes». Mit dem Bebauungsplan wurden Baufelder definiert, welche eine lockere Bebauung ermöglichten und gleichzeitig der historischen Parkanlage und den Baumbestand vor einer Überbauung schützten. Zwischen 1990 und 2001 wurden die Baufelder A2 und A3 bebaut.

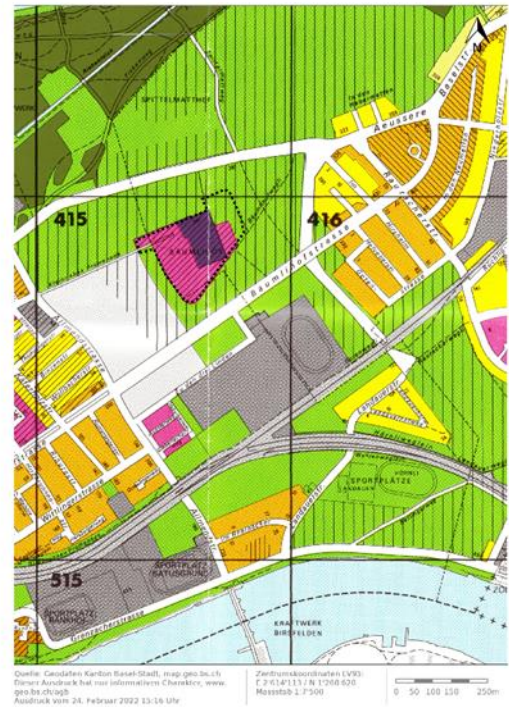


Abb. Historischer Zonenplan 2000
Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

Da die Randgebiete allerdings nicht ausgezont wurden, prüfte die Kantonsregierung 1993 erneut eine Teilüberbauung. Wiederum wurde eine Initiative eingereicht, um das gesamte Bäumlihofareal (ohne die Gutsgebäude) der Grünzone zuzuweisen. 1999 beschloss die Basler Regierung die Raumreserve durch ein Moratorium bis 2012 freizuhalten. Im kantonalen Richtplanentwurf von 2008 war dann aber ein Teil der Fläche immer noch als Bauzone vorgesehen. Nach heftiger Opposition auch von Riehener Seite wurde sie im bereinigten Richtplan von 2009 als Grünzone definiert und in der städtischen Zonenplanrevision 2014 der Grünzone und Naturschonzone zugewiesen.

2.2. Bebauungsplan Nr. 161 Bäumlihofareal und bisherige Nutzung der Parzelle RC 0066

2001 wurde der Bebauungsplan von 1982 und insbesondere die Baufelder B1 – B7 der Parzelle RC 0066 teilweise angepasst. Mit den Planungsmassnahmen sollten die Baufelder und insgesamt auch das Bauvolumen zu Gunsten eines neuen Baufelds reduziert werden. Der Riehener Einwohnerrat hat den Bebauungsplan am 24.10.2001 auf Antrag des damaligen Besitzers Johann Rudolf Geigy-Rodriguez festgesetzt.



Abb. Bebauungsplan 123 vom 22. April 1982
Quelle: <https://map.geo.bs.ch>



Abb. Rechtsgültiger Bebauungsplan 161 vom 24. Oktober 2001 (vergrösserte Ansicht im Anhang) Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

Der revidierte Bebauungsplan Nr. 161 ermöglichte es, die Parzelle RC 0066 schonender zu bebauen. Auf den Baufeldern B1 – B7 konnte bis zur Änderung jeweils ein Einzelhaus mit einer maximal überbauten Fläche von 200 m² mit einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) (alle Baufelder) von 1'400 m² erstellt werden. Mit der Reduktion auf die Baufelder B1 – B3 wurde die zulässige BGF um 425 m² auf 975 m² herabgesetzt.

Durch die Anpassungen des Bebauungsplans wurde auf dem neuen Baufeld B3 dort, wo früher die Hirsche weideten, im Jahr 2003 der Hirzen-Pavillon als Veranstaltungsort für private und öffentliche Nutzungen eröffnet. Ebenfalls wurde der Park um den Pavillon gestalterisch angepasst und ein grosszügiger Vorplatz und eine neue Zufahrt zur Villa geschaffen.

Es fanden zahlreiche Tagungen und Management-Meetings der Basler Pharma- und Chemiefirmen, Fotoshootings verschiedener Design- und Einrichtungshäuser sowie Konzerte



statt¹. Der Pavillon diente als Kultur- und Veranstaltungsort, ebenso wurden Nachwuchsförderungsprogramme angeboten. Verschiedenste Anlässe von klassischen Konzerten, über Seminare Bankette und Hochzeiten wurden in diesen Räumlichkeiten durchgeführt. Dadurch wurde auch der südliche Teil des Bäumlhofgutes und dessen Parklandschaft zugänglich. Im Jahre 2012 schloss der Hirzen-Pavillon und die Parkanlage ist seither für die Allgemeinheit nicht mehr zugänglich.

2.3. Ökologische Werte und Baumschutz

Der gesamte Perimeter des Bebauungsplans ist im Naturinventar der Gemeinde Riehen als schützenswerte Grünanlage mit der Objektnummer 7.04 Bäumlhofgut verzeichnet. Das kantonale Inventar der schützenswerten Naturobjekte führt die künstlichen Gewässer und deren Umgebung als Objekte Nr. 11 Biotop Hirzen Pavillon und Nr. 14 Biotop Vischer Park auf. Gelistet sind verschiedene Amphibienarten. Besonders hervorzuheben sind darunter das Vorkommen der stark gefährdeten Geburtshelferkröte sowie des Kammmolches. Die Vorkommen beider Arten konnte bei der Überarbeitung des Inventars im Jahr 2021 bestätigt werden. Erwähnenswert aus ökologischer Sicht sind neben dem Vorkommen der Amphibien auf der Parzelle RC 0066 eine blumenreiche Fromentalwiese² im nordwestlichen Teil des Areals sowie die Stauch- und Baumhecke entlang der westlichen Parzellengrenze.



Abb. Schützenswerte Naturwerte gemäss kantonalem Inventar Quelle: <https://map.geo.bs.ch>



Abb. Schützenswerte Objekte gemäss kommunalem Inventar Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

¹ https://de.wikipedia.org/wiki/Hirzen_Pavillon

² Die Fromentalwiese gehört zur Intensitätskategorie der Wenig intensiv bewirtschafteten Bestände. Sie ist eine traditionelle, artenreiche Fettwiese für zwei bis drei Schnitte. Ihr Bestand bleibt dauerhaft stabil, wenn jedes Jahr ein später Heuschnitt erfolgt und nur zurückhaltend gedüngt wird



Gemäss Zonenplan Riehen liegt das Areal in der Baumschutzzone, in der Bäume mit einem Stammumfang > 50cm geschützt sind. Das Areal um den Hirzen-Pavillon wird u.a. geprägt durch mehrere mächtige, ökologisch wertvolle Laubbäume.

Dem heute wenig genutzten Gebiet dürfte zudem eine sehr wichtige Funktion als störungsarmer Rückzugsort für diverse Vogel- und Tierarten zukommen. So sind u.a. diverse Sichtungen von Feldhasen bekannt. Systematische Artenerhebungen liegen aber keine vor.

Das Areal ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vor allem in den Landwirtschaftsflächen westlich des Hirzen-Areals wurden und werden im Rahmen von Artenförderprojekten diverse Aufwertungsmassnahmen durch den Landwirt in Abstimmung mit der kantonalen Naturschutzfachstelle umgesetzt.

Das gesamte Gebiet Bäumlihof ist zudem Teil einer kantonal wichtigen Vernetzungsachse, welche vom Friedhof Hörnli über das Gebiet Bäumlihof in die Wieseebene und weiter Richtung Schlipf führt (Vernetzungsachse Nr. 10 für Arten der Wiesen, Weiher und strukturreichem Kulturland gemäss kantonalem Biotopverbundkonzept).

3. Neues Nutzungs-, Freiflächen- und Bebauungskonzept auf der Parzelle RC 0066

Für die 2018 von Roche erworbene Parzelle RC 0066 (Zu den Hirzen) wurde ab 2019 mit Hilfe eines Studienauftrages ein Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung aller Gebäude und der Aussenanlage erarbeitet.

Roche hat sich aus folgenden Gründen für die Weiterbearbeitung des Projektes von Buol & Zünd Architekten mit Anouk Vogel Landscape Architecture entschieden:

Es erschien als das Projekt mit dem meisten Potenzial für die Weiterentwicklung und Präzisierung, abgestimmt auf die z.T. noch zu konkretisierenden Bedürfnisse der Auftraggeber-schaft. Es wurde eine Idee für ein zusammenhängendes Ensemble entwickelt. Die Villa ist dabei ins Zentrum der Anlage gesetzt. Die Arbeit weist grosses Potenzial für eine vielseitige Nutzbarkeit und bestmögliche Umsetzung des Nutzungskonzeptes. Die Analyse und Herleitung des Konzepts für den Park ist schlüssig. Die Interpretation des englischen Landschaftsparks mit wechselnden Landschaften, Bepflanzungen und Plätzen ist modern. Es lässt eine vielseitige niederschwellige Nutzung zu. Die Bezüge zwischen den Gebäuden sowie auch der gesamtheitliche Bezug Park mit Villa im Zentrum und die Ausrichtung des Parks auf die Umgebung mit den verschiedenen Blickbeziehungen erscheinen klar und logisch.

Ab Mitte 2020 wurde das Projekt mit Buol & Zünd Architekten zusammen mit Anouk Vogel Landscape Architecture weiterentwickelt. Auch die Nutzerbedürfnisse seitens Roche wurden geschärft.

Das Areal Hirzen soll als Ort für Seminare, Workshops und Besprechungen genutzt werden. Es sollen - als Maximum - bis zu 2 Gruppen zu je 40 Personen in einem Gebäude jeweils im



Plenum zusammenkommen und in Kleingruppen Räume in der Villa und Bereiche im Park nutzen können. Auch muss ein notwendiger Raum für Catering geschaffen werden.

Im Rahmen eines Vorprojektes stellte sich heraus, dass sich für das Chauffeurhaus aufgrund der Kleinteiligkeit der Räume und der niedrigen Deckenhöhe keine Nutzung finden liess. Der bestehende Pavillon müsste sehr aufwendig umgebaut werden, um zwei getrennte Räume mit Vorraum und Eingang zu realisieren. Neben vorhandenen Mängeln wie Undichtigkeiten und dadurch grosse Feuchteschäden im Untergeschoss müsste das Gebäude aufgrund der notwendigen Eingriffstiefe erdbebentechnisch und energetisch saniert werden. Die Aufwendungen stünden in einem schlechten Verhältnis zu dem möglichen Ergebnis bzgl. Layout und Erscheinung des Gebäudes.

Beide Gebäude schränken ausserdem die Gestaltung des Parks und den Zugang des Areals ein. Deshalb entschied man sich, das Gebäudekonzept für die Bedürfnisse von Roche losgelöst von bestehendem Pavillon und Chauffeurhaus zu entwickeln.

Es entstand ein Konzept, in dem die Villa im Zentrum eines englischen Landschaftsparks steht. Aus den Wegen und Orten des Parkes entwickeln sich die Gebäude, der Parkpavillon mit Räumen für das Zusammenkommen im Plenum und das Gartenhaus mit Küchengarten für die Vorbereitung des Caterings und einem Gastraum (Café) wie auch dem offenen Bassinpavillon als speziellem Ort im Garten.



3.1. Naturwerte: Inventar und Ziele

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sollen die vorhandenen Naturwerte berücksichtigt und wo möglich aufgewertet werden.

Folgende übergeordnete Ziele sind Bestandteil einer naturnahen und ökologischen Gestaltung:



Abb: Zielbild Naturwerte für die Parzelle RC 0066 (vgl. Dokumentation Naturwerte vom 19. September 2023, Inventar und Ziele im Anhang)

- Sämtliche befestigte Wege- und Verkehrsflächen werden entsiegelt.
- Das neue Wegenetz orientiert sich, wo möglich, am alten Wegenetz, um Eingriffe gering zu halten.
- Bauinstallationsflächen werden auf den südlichen Bereich der Anlage beschränkt, wo auch der Abbruch stattfindet.
- Neue Wegeflächen sind wasserdurchlässig und werden über die Grünflächen entwässert.
- Verzicht auf einen Arealzaun für eine maximale Durchlässigkeit der Anlage für Kleintiere.
- Die Anlage wird autofrei und mit elektrischen Unterhaltsfahrzeugen betrieben.
- Neue Leitungen werden, wo möglich, unter den Wegen verlegt.
- Anpassung der Gewässerlebensräume und Schaffung von neuen Refugien für Amphibien unter fachlicher Begleitung.
- Sukzessiver Ersatz von nicht-einheimischen Baumarten durch einheimische Baumarten.
- Sukzessive Aufwertung und Diversifizierung bestehender Heckenstrukturen mit einheimischen Gehölzen

Das Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 für die Parzelle RC 0066 wird in die Bebauungsvorschriften (vgl. Ziff. h.)) aufgenommen und verbindlich.



3.2. Gartendenkmalpflege: Schutzwert

Bei der Beurteilung der aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutenden Elemente wird in folgende Kategorien unterschieden:

- konzeptionell und materiell schützenswert
- konzeptionell schützenswert
- materiell schützenswert
- kein Schutzwert

In die Kategorie der konzeptionell und materiell schützenswerten Elemente wurden neben der Villa selbst, als erhaltenes Gebäude und Ursprung des Gartens die identitätsstiftenden Gehölzpflanzungen aufgenommen. Dazu zählen gewisse Solitärbäume, die zentrale Buchengruppe und die Lindenallee zwischen Parzelle und Bäumlihofstrasse.

Als konzeptionell schützenswert wird der von Norden nach Süden verlaufende Erschliessungsweg zur Villa eingestuft, weil er in ähnlicher Form seit dem Bau denselben Bestand hatte. Ausserdem gehören in diese Kategorie eine Formhecke als Abgrenzung zur barocken Gartenanlage im Osten und eine wildere, lockere Hecke im Westen, als Fassung des Gartens gegenüber der offenen Landschaft. Das Bassin, der Weiher und gewisse Einzelbäume werden als materiell schützenswert betrachtet. Insbesondere der Naturwert des Weihers mit seltenen Amphibien und das Alter und die Grösse gewisser Bestandsbäume rechtfertigen deren Erhalt und Pflege als Teil eines zukünftigen Gartens. Alle restlichen Elemente sind weder konzeptionell noch materiell von bedeutendem Wert und werden im Sinne einer kommenden Planung zur Disposition gestellt. Da die Anlage in ihrer Geschichte noch nie einen stringenten Bezug zu einem einzigen Stil aufgewiesen hat und über die Jahre unter zahlreichen Besitzern überformt wurde, erscheint sie heute als eine unstrukturierte und eklektische Sammlung von Einzelementen unterschiedlichen Werts.

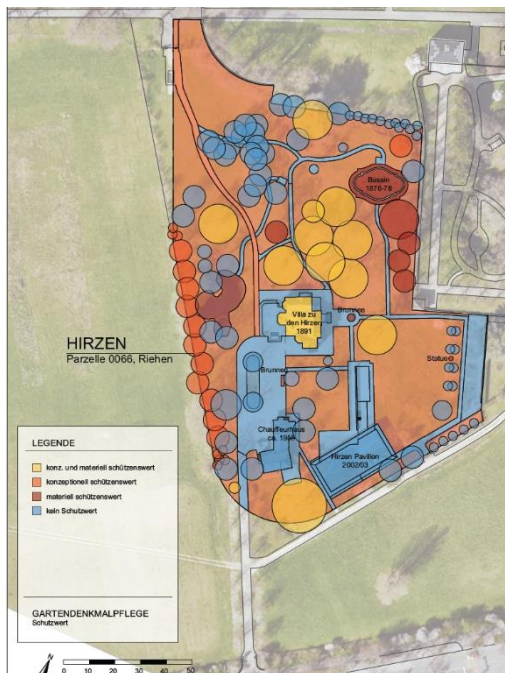


Abb: Gartendenkmalpflege: Schutzwert
(vgl. Dokumentation Gartendenkmal vom 19. September 2023 im Anhang 9.3)

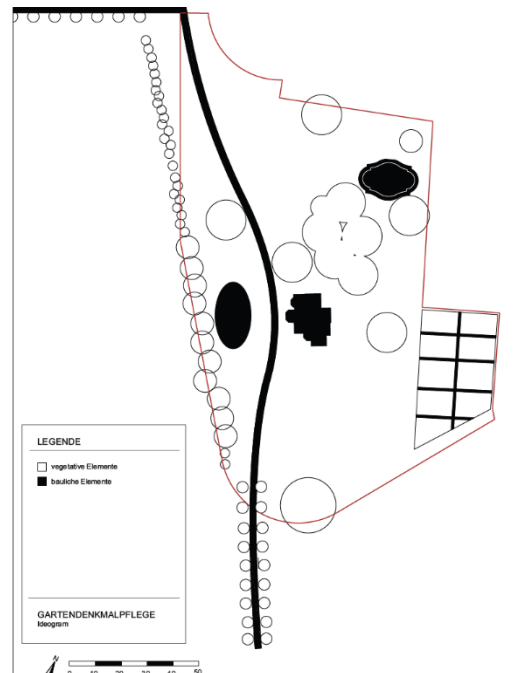


Abb: Gartendenkmalpflege: Ideogramm mit den wichtigsten Elementen

Im Sinne dessen, was sich aus den Schichten der Geschichte herauslesen und -extrahieren lässt, sind die Elemente des rechts oben dargestellten Ideogramms die, welche überdauert haben und weiterhin eine prägende Rolle spielen dürften. Der Hauptweg in Nord-Süd-Richtung verbindet die beiden Adressen der Strassen mit der Villa und schafft eine klare Orientierung zu deren Haupteingang.

Die vergleichsweise junge Lindenallee begünstigt diese Zielführung. Die über hundert Jahre alten Buchen, Platanen, Eichen und Libanon-Zedern prägen den Garten als raumbildende Charaktere und erzählen von dessen Geschichte. Das muschelförmige Bassin, welches mit dem Verlust des Herrenhauses sein Gegenüber verloren hat, bildet mit dem Wasserspiel sich selbst ein eigener Ort im Garten. Der bestehende Weiher hat einen klaren Bezug zur Villa und ist aufgrund seines Naturwerts ein Element, das es zu integrieren und zu interpretieren gilt.

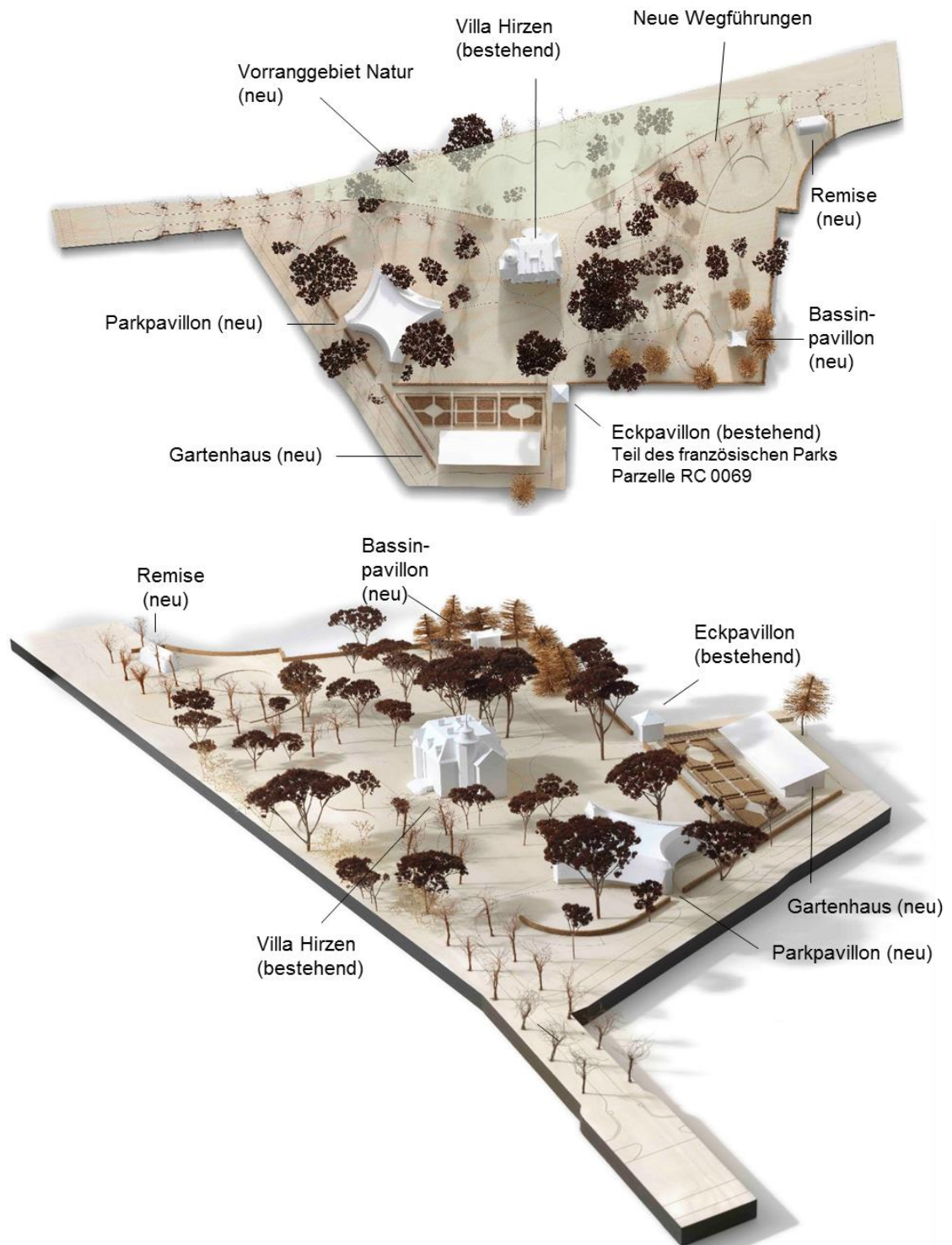
Der geometrisch angelegte Garten (östlich) soll nicht verloren gehen und in einer künftigen Gestaltung Berücksichtigung finden. Auch kommt dem Gehölzfilter entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine wichtige Bedeutung zu, da sich dort entscheidet, wie sich der Garten zur offenen Landschaft verhält und wie das Areal von aussen wahrgenommen wird.

3.1. Bebauungskonzept

Gebäude, Räume oder Flächen, die aufgrund Sanierung und Neubau etc. nicht mehr benötigt werden, sollen möglichst ressourcenschonend zurückgebaut oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das Grundstück werden neben dem Erhalt der historischen Villa und



der Parkanlage mit dem schützenswerten Baumbestand einen Ersatz des bestehenden Hirzen-Pavillons, ein Pavillon- Neubau beim bestehenden Bassin in der Parkanlage sowie ein Neubau Gartenhaus für die Nutzung zur Verpflegung vorgesehen:





3.2. Villa «Hirzen»

Die inventarisierte Villa «Hirzen» durch Fritz Stehelin wird in ihrem Bestand erhalten und neuere Anbauten werden beseitigt, so dass gegen Aussen der ursprüngliche Zustand wieder sichtbar wird. Die Innenräume werden so angepasst und uminterpretiert, dass für die vorgesehene Nutzung (Workshops, Teamarbeit, Einzelarbeit) geeignet, als einzelne autonome, aber auch zusammenhängende nutzbare Gefässe entstehen. Die Anpassungen werden unter beratendem Einbezug der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen.

3.3. Neuer Parkpavillon

Der heutige Hirzen-Pavillon soll durch einen Neubau («Parkpavillon») ersetzt und das Raumprogramm auf dem Areal um zwei Tagungsräume für jeweils 40 Personen inkl. der entsprechend notwendigen Nebenräumen ergänzt werden. Das angebotene Raumprogramm wird durch einen Serviceraum im Erdgeschoss und Technik- und Lagerräume sowie WC Anlagen im Untergeschoss ergänzt. Die grossen Dächer sind mit Photovoltaik-Elementen für die Stromerzeugung gedeckt. Beim Parkpavillon soll zudem im Untergrund mit einem sog. Eisspeicher die Versorgung der Gebäude zum Heizen und Kühlen ermöglicht werden.

3.4. Neues Gartenhaus

Ein Gartenhaus Neubau dient zur Verpflegung und Infrastruktur. Der Speisesaal ordnet sich zum Garten an und bietet für rund 80 Personen Platz. Im zweiten Teil des Gebäudes befinden sich die umfangreichen Servicerräume der Küche, der Abwascherei, der Toiletten und des Abgangs in das Untergeschoss.

3.5. Neuer Bassinpavillon

Beim bestehenden Bassin wird ein neuer Pavillon errichtet. Der Bassinpavillon bildet das Gegenüber zum Bassin, welches in der Entstehungszeit in der Achse der abgebrochenen Villa auf der angrenzenden Parzelle lag. Dieser Ort dient dem Aufenthalt im Garten und erweitert das Angebot um eine Möglichkeit im Freien aber dennoch etwas geschützt, Besprechungen und Treffen abzuhalten.

3.6. Neue Remise

Die neue Remise (Wirtschaftsgebäude) ist dient der Unterbringung von Geräten, Werkzeugen und Materialien, Logistik und Fahrzeugen, welche für die Bewirtschaftung des Parks und des Grundstücks benötigt werden.

3.7. Parkanlage und Aussenraum

Die historische Parkanlage mit dem wertvollen Baumbestand soll möglichst erhalten bleiben. Dazu werden die Wegeführung und die Flächen sowie deren Bepflanzung angepasst, so dass ein stimmiges Gesamtbild und eine Nutzung der Aussenfläche im Rahmen des Gesamtkonzeptes optimiert und integriert wird. Zudem sollen die technischen Ausrüstungen im



Park wie Beleuchtung, Bewässerungsanlage und Versorgung ersetzt werden. Die Zielbildplanung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Gartendenkmalpflege und der Fachverantwortlichen Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde.

Die neue Wegführung innerhalb der Parzelle tangiert den Perimeter des schützenswerten Naturobjekts Nr. 11 Biotop Hirzen-Pavillon. Der heutige Naturobjektperimeter orientiert sich am bestehenden Weg. Durch die neue Wegführung kann das Naturobjekt um das künstliche Biotop vergrössert und im südlichen Bereich ausgedehnt werden. Die Fläche wird entsprechend entsiegelt und aufgewertet. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Vorranggebiet Natur ausgeschieden und der intensiven Nutzung entzogen.

3.8. Erschliessung und Parkierung

Besucherinnen und Besucher sollen die Parzelle über die Bäumlihofstrasse und den bestehenden Zugang im südlichen Bereich erreichen. Durch die optimale öV-Anbindung (Bus Nr. 34) soll das Areal möglichst autofrei sein. Das heisst, auf der Parzelle werden nur im nördlichen Bereich zwei Autoabstellplätze mit einer Gesamtfläche von 35 m² für die Versorgung des Areals (bspw. Anlieferungen, IV-Parkplatz, Unterhalt und Bewirtschaftung) angeboten. Das bestehende Chauffeurhaus wird abgebrochen. Es werden genügend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt.

Im Mobilitätskonzept Hirzen-Areal ist aufgezeigt, dass durch die Arealbesitzerin und Betreiberin (F. Hoffmann-La Roche AG) dafür gesorgt ist, dass möglichst wenig MIV-Zufahrten zum Areal generiert werden. Das Konzept wird in die Bebauungsplanvorschriften (vgl. Ziff. j.)) aufgenommen. Für Besuchende des Areals stehen, sollte eine komplette Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad nicht zweckmässig sein, Parkplätze im Parkhaus der Roche Basel und am Bad. Bhf. zur Verfügung. Von beiden Parkhäusern erfolgt die Weiterreise zum Areal mit dem öffentlichen Verkehr. Negative Folgen für das Quartier sind aufgrund der Ausrichtung als autofreies Areal aufgrund des Mobilitätskonzepts nicht zu erwarten. Ebenfalls sind aufgrund der Anzahl an- und abreisender Personen keine negativen Folgen für den öffentlichen Verkehr zu erwarten. Das Mobilitätskonzept befindet sich im Anhang 9.3 dieses Planungsberichts.



4. Beschreibung der Instrumente der Nutzungsplanung

4.1. Nutzungsplanerische Ausgangslage, bestehendes Recht

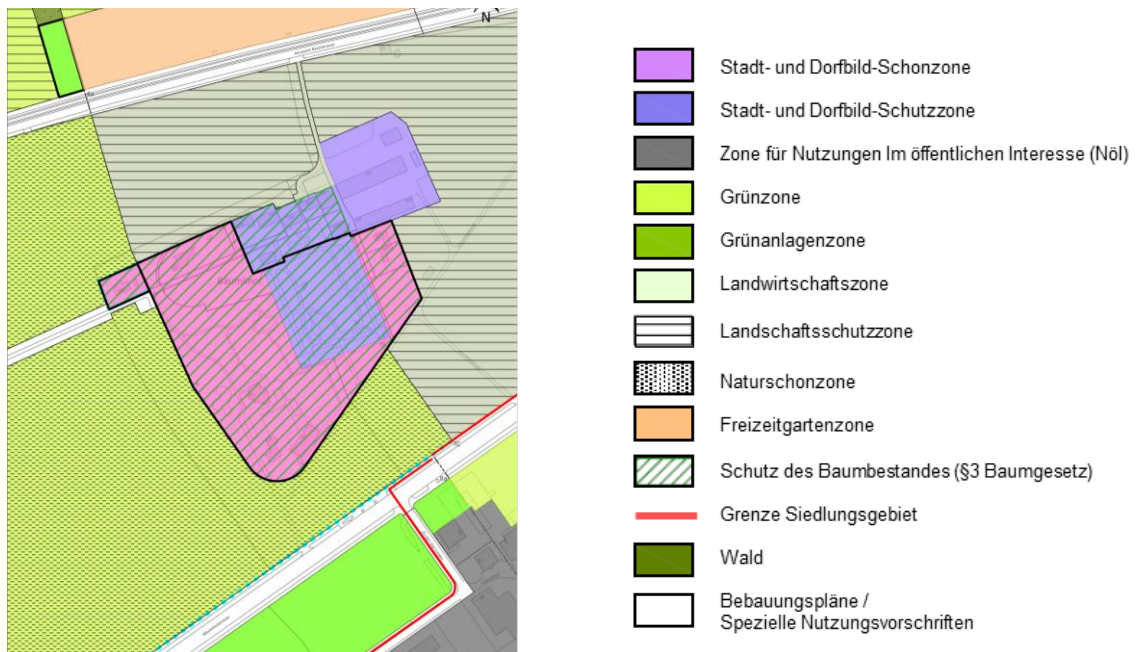


Abb. Rechtsgültiger Zonenplan, Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

Im Bereich des heutigen Bebauungsplans Nr. 161 gilt als Grundzone die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (violett) sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone (rosa) gemäss § 37 resp. § 38 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes.

Die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (Schutzzone) dient dem Schutz historischer Bausubstanz. Konkret sind in der Schutzzone „die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden“ (§ 37 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes bzw. § 13 Abs.1 des Gesetzes über den Denkmalschutz). Die Gebäude des Bauernhofs an der Bäumlhofstrasse 383, 385, 387 sind von hohem geschichtlichem, architektonischem oder städtebaulichem Wert. Im Zonenplan sind die Gebäude und die historische Parkanlage deshalb der Schutzzone zugewiesen und in ihrer Substanz geschützt. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich nicht möglich.

In der Stadt- und Dorfbild-Schonzone (Schonzone) „darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben“ (§ 38 Bau- und Planungsgesetz bzw. § 13 Abs.2 des Gesetzes über den Denkmalschutz). Somit ist in der Schonzone eine bauliche Erneuerung sowie Aufwertungen aus städtebaulicher Sicht sowie eine Anpassung an Nutzerbedürfnisse möglich.



Gestützt auf das kantonale Gesetz über den Denkmalschutz können einzelne Bauten und Anlagen vom Regierungsrat ins Denkmalverzeichnis oder ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen werden. Im Bebauungsplanperimeter befinden sich zudem Objekte, welche sich im Denkmalverzeichnis (rot) befinden, oder in das Inventar (grün) aufgenommen wurden.

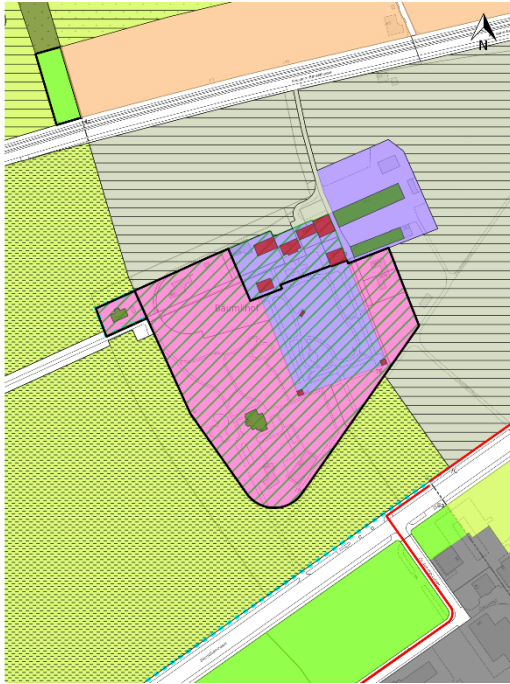


Abb. Denkmalverzeichnis und Inventar
Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

Umgeben ist das Geviert auf Riehener Seite von der Landwirtschaftszone, welche mit der Landschaftsschutzzone, auf der Basler Seite von der Grünzone, welche mit der Naturschonzone überlagert wird. Das Geviert befindet sich zudem ausserhalb der Siedlungsgrenze.



Abb. Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 161
Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

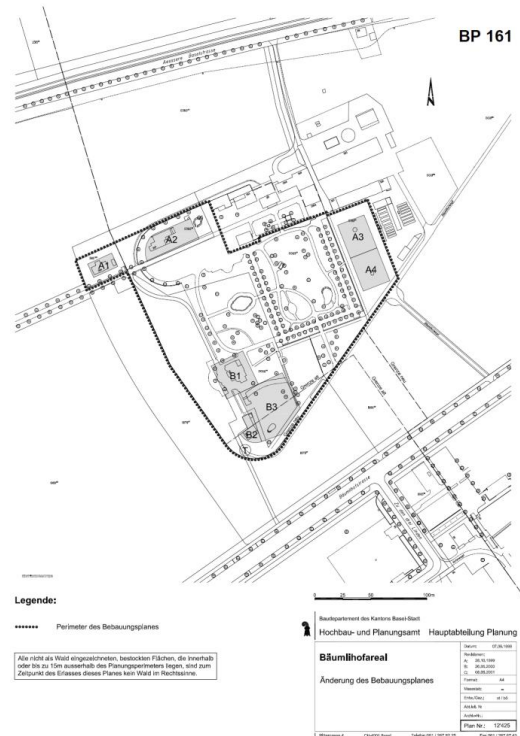
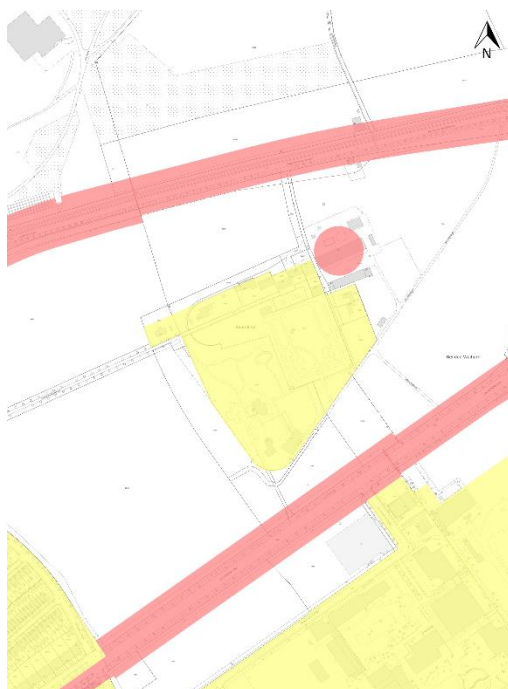


Abb. Bebauungsplan Nr. 161 vom 28.5.2001
Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

Für das Geviert Bäumlhofareal, Äussere Baselstrasse, Bäumlhofstrasse, Kleinriehen-Pro-menade besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan 161 sowie Bebauungsplanvorschriften.

4.2. Lärmempfindlichkeitsstufe (LESP)



Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 161 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Am Lärmempfindlichkeitsplan werden keine Anpassungen vorgenommen.

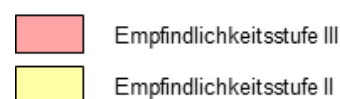


Abb. Rechtsgültiger Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Quelle: <https://map.geo.bs.ch>



5. Anpassung des Bebauungsplans Nr. 161 Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Klein- riehen-Promenade

Gemäss § 101 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Sie gehen den allgemeinen Regeln vor.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
<i>Der Einwohnerrat der Gemeinde Riehen, auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf § 101 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999, beschliesst:</i> <i>1. Der Plan Nr. 10'902 des Amts für Kantons- und Stadtplanung vom 15. April 1981, übertragen in den Plan Nr. 12'424 des Hochbau- und Planungsamts, Hauptabteilung Planung, vom 7. Juni 1999, wird aufgehoben.</i> <i>2. Der Plan Nr. 12'425 des Hochbau- und Planungsamts, Hauptabteilung Planung, vom 26. Mai 2000, wird für verbindlich erklärt.</i> <i>3. Für das im Plan Nr. 12'425 gekennzeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:</i>	<i>Der Einwohnerrat Riehen, gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999³, auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung, Umwelt und Landschaft (SSUL) beschliesst:</i> <i>1. Der Bebauungsplan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023 betreffend das Gebiet Bäumlihofareal / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinriehen-Promenade in Riehen wird festgesetzt.</i> <i>2. Zum Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften erlassen:</i>

Erläuterung:

Anpassung an das geltende kantonale Bau- und Planungsgesetz: Der Einwohnerrat ist für die Festsetzung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Riehen zuständig.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
<i>a) Zulässig sind Bauten innerhalb der Baufelder A1–A4 und B1–B3.</i>	<i>a. Zulässig sind Bauten innerhalb der Baufelder A1–A4 und B1–B5.</i>

Erläuterung:

³ SG 730.100



Der historische Baumbestand auf dem Hirzen-Areal (1878) ist für die Gartenanlage prägend und deshalb zu schützen und für die Zukunft zu erhalten. Zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes liegt der gesamte Perimeter im Baumschutzgebiet gemäss kantonalem Baumschutzgesetz. Als Grundzonen gelten im Bebauungsplan die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (Schutzzone) sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone (Schonzone) gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz. Ebenfalls sind das kantonale Denkmalverzeichnis und Inventar für den Schutz und Erhalt der Bauten und Anlagen massgebend.

Im geltenden Bebauungsplan wurden deshalb detaillierte Baufelder mit dem Ziel ausgewiesen, die bauliche und landschaftliche Qualität zu erhalten. An diesem Grundsatz wird festgehalten und die Baufelder A1, A2 und A4 belassen. Das Baufeld A3 wird um 136 m² vergrössert und an das bestehende Gebäude angepasst. Die Baufelder B1 – B3 werden neu angeordnet, damit eine zweckmässige Bebauung und Nutzung der Parzelle als Tagungs- und Seminarort möglich wird. Mit dem neuen Baufeld B4 soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Pavillon beim bestehenden Bassin zu errichten sowie mit dem Baufeld B5 eine Remise (Wirtschaftsgebäude) für Logistik, Geräte und Material zur Bewirtschaftung des Gartens. Die angepassten Baufelder B1 – B5 haben in der Fläche eine kleinere Ausdehnung als im geltenden Bebauungsplan Nr. 161. Die gartendenkmalpflegerischen Anliegen wurden bei der Ausscheidung der Baufelder unter Einbezug der kantonalen Fachstelle vorgenommen.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
<i>b) Als Neubauten dürfen Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Wintergärten / Orangerien / Dependancen, die einen funktionellen Zusammenhang mit den Wohnhäusern aufweisen, erstellt werden.</i>	<i>b. In den Baufeldern A1-A4 dürfen als Neubauten Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Wintergärten / Orangerien / Dependancen, die einen funktionellen Zusammenhang mit den Wohnhäusern aufweisen, erstellt werden.</i>

Erläuterung:

Mit der Vorschrift wurde eine lockere Bauweise und Einheit der bestehenden Bauweise gewährleistet. Für diese Baufelder A1-A4 bleiben diese Bestimmungen und die Nutzung «Wohnen» bestehen.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
	<i>c. Im Baufeld B1 [Villa] ist Wohnen sowie eine gewerbliche Nutzung als Tagungs- und Veranstaltungsräume zulässig. Als Neubauten für gewerbliche Nutzung dürfen im Baufeld B2 [Gartenhaus] ein Restaurant, im Baufeld B3 [Parkpavillon] Tagungs-</i>



	und Veranstaltungsräume, im Bau- feld B4 [Bassinpavillon] ein Garten- pavillon, im Baufeld B5 eine Remise erstellt werden.
--	---

Erläuterung:

Im bisherigen Bebauungsplan war als Nutzung der Baufelder «Wohnen» vorgesehen. Da die Parzelle RC 0066 zukünftig gewerblich als Tagungs- und Veranstaltungsort genutzt werden soll, wird diese Nutzung für die Baufelder B1 - B4 vorgesehen. Das Baufeld B5 dient als Wirtschaftsgebäude und Unterstand für Material, Geräte und Logistik sowie Fahrzeuge zur Bewirtschaftung des Grundstücks.

Die heutige Hirzen Villa (Baufeld B1) befindet sich im Inventar der schützenswerten Bauten. Gemäss der zugrundeliegenden Stadt- und Dorfbild-Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
c) Pro Baubereich ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Fläche beträgt in den Baufeldern A1–A4 sowie B2 200 m², im Baubereich B1 400 m² (wovon maximal 300 m² zweigeschossig), im Baubereich B3 375 m² (wovon maximal 200 m² zweigeschossig). Pro Einzelhaus werden zwei Garagen von je 20 m² Grundfläche nicht zur überbauten Fläche gerechnet. d) In den Baufeldern A1–A4 sowie B2 für die gesamte Fläche, im Baubereich B1 für maximal 300 m², im Baubereich B3 für maximal 200 m² beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 11,0 m, ab dem gewachsenen Terrain gemessen; zudem beträgt im Baubereich B1 bei mindestens 100 m², im Baubereich B3 bei mindestens 175 m² die zulässige Wandhöhe der Bauten 4,0 m, die Firsthöhe 8,0 m,	d. Pro Baubereich A1–A4 ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Fläche beträgt in den Baufeldern A1–A4 200 m², im Baufeld B2 [Gartenhaus] 350 m², im Baufeld B3 [Parkpavillon] 400 m², im Baufeld B4 [Bassinpavillon] 30 m² und im Bau- feld B5 [Remise] 45 m². Pro Einzelhaus der Baufelder A1–A4 werden zwei Garagen von je 20 m² Grundfläche nicht zur überbauten Fläche gerechnet. e. In den Baufeldern A1–A4 beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 11,0 m. Im Baufeld B2 [Gartenhaus] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 6,0 m; im Baufeld B3 [Parkpavillon] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6.5 m, die Gebäudehöhe 9,0 m; im Baufeld B4 [Bassinpavillon] beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7,0 m; im Bau- feld B5 [Remise] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 3,0 m, die Firsthöhe 5,5 m. Die Wand-, First- und Gebäudehöhe wird ab



<i>ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen davon sind zonenkonforme Veränderungen an den historischen Bauten; diese richten sich nach den bestehenden First- und Wandhöhen.</i>	<i>dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen davon sind zonenkonforme Veränderungen an den historischen Bauten; diese richten sich nach den bestehenden First- und Wandhöhen. Für die Gebäude B2 – B5 sind im Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Messpunkte für das gewachsene Terrain angegeben. Über das Baufeld B2 ragende Dachvorsprünge sind zulässig und im Bebauungsplan schematisch dargestellt.</i>
--	--

Erläuterung:

Mit der geringen Nutzungsdichte in den Baufeldern wird der offenen, lockeren Bebauung Rechnung getragen. Die Bestimmungen für die Baufelder A1 – A4 bleiben unverändert. Die Baufelder B1 – B5 werden den neuen Nutzungen angepasst. Zudem werden keine Garagen mehr für diese Baufelder vorgesehen. Die bestehenden und bewilligten Bauten sind von Massbeschränkungen ausgenommen und haben Bestandesgarantie. Für die neu geplanten Gebäude in den Baufeldern B1-B5 werden im Bebauungsplan Messpunkte sowie die Gebäude-, Wand- und Firsthöhe mit Meter über Meer angegeben. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für wie unter § 33 BPG definierten unbeachtlichen Bauteile wie Dachaufbauten wie Oberlichtanlagen, Kamine oder Solaranlagen.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
<i>a. Im Baubereich B3 kann ein terrainbündiges unüberdecktes Schwimmbassin in der maximalen Grösse von 200 m2 angelegt werden.</i>	

Erläuterung:

Das neue Nutzungskonzept sieht kein Schwimmbassin vor, entsprechend wird diese Vorschrift aufgehoben.



Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
	f. Die Neubauten der Baufelder B2 und B3 haben den Minergie A-Standard oder einen vergleichbaren Standard zu erfüllen. Innerhalb der schraffierten Baufelder E ist die unterirdische Nutzung zur Energiegewinnung und -verteilung zulässig.

Erläuterung:

Die Neubauten sollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und eine positive Jahres-Energiebilanz aufweisen. Der Aufwand für Raumwärme, Wassererwärmung, Lüfterneuerung, sämtliche elektrischen Geräte und die Beleuchtung muss durch eigens produzierte erneuerbare Energien gedeckt werden. Der Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gesuchsteller erbracht werden.

Das schraffierte Baufeld E dient der Energiegewinnung. Dafür wird der Raum des heutigen Schwimmbassins genutzt. Im schraffierten Baufeld E ist zudem eine von der IWB nötige Trafostation zulässig. In den Baufeldern E sind keine Hochbauten zulässig. Ausgenommen sind nötige Aufbauten, welche dem Unterhalt oder der Wartung der Anlage dienen.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
g. Einfriedigungen entlang des Perimeters der speziellen Bauvorschriften dürfen nur als Grünhecken in Erscheinung treten. Im südlichen Abschnitt an der Grenze des Perimeters der speziellen Bauvorschriften (Planmarkierung T) kann ein repräsentativer Eingang, der zu beiden Seiten von einem Staketenzaun von maximal 5 m Länge eingefasst ist, errichtet werden.	g. Die bestehenden Naturwerte ausserhalb der Baufelder B1-B5 der Parzelle RC 0066 sind zu erhalten und zu fördern. Diese Bereiche können unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen im Sinne einer Grün- und Parkanlage inkl. Möblierung naturverträglich und zurückhaltend genutzt und weiterentwickelt werden. Von dieser Nutzung ausgenommen ist das im Plan eingezeichnete Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N). Die Umgestaltungen und der Unterhalt der Grün- und Parkanlage haben nach ökologischen und gartendenkmalpflegerischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen. h. Im Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N) sind die Naturwerte geschützt und keine Nutzungen zulässig. Die naturräumlichen Qualitäten



	sind weiter aufzuwerten und die Vernetzung mit den umliegenden Naturwerten sicherzustellen. Die Umgestaltungen und der Unterhalt dieser Fläche hat nach ökologischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen. i. Einfriedigungen entlang des Perimeters des Bebauungsplans dürfen nur als Hecken in Erscheinung treten und müssen für Wildtiere durchlässig sein. Die Beleuchtung darf die ökologischen Werte, insbesondere die nachtaktiven Tiere, nicht beeinträchtigen. j. Auf der Parzelle RC 0066 können zwei Autoabstellplätze (Planmarkierung P) mit einer Gesamtfläche 35 m² sowie 30 Veloparkplätze (Planmarkierung V) errichtet werden. Das Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023 zur Ausrichtung als autofreies Areal ist als Vorgabe im Bauprojekt sowie im Betrieb einzuhalten.
--	---

Erläuterung:

Die Parkanlage der Parzelle RC 0066 ist ebenfalls Bestandteil des neuen Nutzungskonzepts. Ausserhalb der Baufelder B1-B5 werden die bestehenden Naturwerte erhalten und gefördert. Für die Weiterentwicklung und Anpassung der Parkanlage liegt ein Zielbild vor. Die darin dargelegten naturräumlichen und denkmalpflegerischen Anliegen sind bei der Planung und Gestaltung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.2. Gartendenkmalpflege: Schutzwert sowie Anhang 9.3. Zielbild Hirzen Gartendenkmal vom 19. September 2023). Entsprechend ist eine Nutzung der Aussenbereiche inkl. Möblierung und Ausstattung im Sinne einer Grün- und Parkanlage möglich. Bäume und Heckenstrukturen werden sukzessive durch standortgerechte und klimatisch zukunftsfähige Arten ersetzt und ergänzt. Die Ausstattung muss zurückhaltend sein. Da auf der Parzelle RC 0066 mit einer intensiveren Nutzung der Aussenräume gerechnet werden muss, wird das Objekt Nr. 11 des kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte von dieser Nutzung ausgenommen. Der Perimeter wird dabei an die geplante Wegführung angepasst. Damit können das Biotop und die umliegenden Landlebensräume der Amphibien ebenso wie wertvolle Wildhecken entlang der Parzellengrenze langfristig gesichert werden. Dies bedeutet nicht, dass in diesem Bereich keine gestalterischen Veränderungen möglich sind, jedoch müssen diese ebenso wie der Unterhalt in diesem Bereich auf die Naturwerte abgestimmt werden und die ökologische Funktion der Fläche gewährleisten. Im Plan ist das Vorranggebiet Natur (Planmarkierung N) eingezeichnet. Die Naturwerte und naturräumlichen Qualitäten in diesem Bereich sind geschützt und sollen weiter aufgewertet



und vergrößert werden. Zudem ist sie ein wichtiger Bestandteil und Trittstein in der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Für die weiteren Planungen ist das Zielbild Hirzen Naturwerte vom 19. September 2023 (vgl. Kapitel 3.1. Naturwerte: Inventar und Ziele sowie Anhang 9.3. Zielbild Hirzen vom 19. September 2023) zu berücksichtigen. Die vorhandenen Naturwerte sind zu erfassen, zu schützen oder ggf. gleichwertig zu ersetzen. Vor allem der Amphibienbestand ist zu schützen und wo möglich zu fördern.

Mit der Übernahme der Vorschrift betreffend die naturnahe Einfriedung soll einerseits der Charakter des Bäumlilofs, welches vollständig von Landwirtschaftsgebiet umgeben ist, betont und andererseits das Landschaftsbild geschützt werden. Zudem wird die ökologische Vernetzung gewährleistet. Im gesamten Planungssperimeter ist den bestehenden ökologischen Werten, insbesondere auch bei der Aussenbeleuchtung, Rechnung zu tragen. Da an der Bäumlilofstrasse ein repräsentatives Tor zur Adressbildung bereits errichtet wurde, kann die Vorschrift und die Planmarkierung gestrichen werden.

Die Parzelle RC 0066 ist gut an den öV angebunden und soll deshalb grundsätzlich autofrei sein. Deshalb werden auf der Parzelle keine Besucherparkplätze angeboten. Im nördlichen Bereich der Parzelle sind bei der Remise (Wirtschaftsgebäude) für die Anlieferung und Logistik Autoabstellplätze zulässig (Planmarkierung P). Im südlichen Bereich ist ein nichtgedeckter Veloabstellplatz ausserhalb der Baufelder für 30 Fahrzeuge erlaubt.

Das Mobilitätskonzept (vgl. Kapitel 3.8. sowie Anhang 9.4. Mobilitätskonzept vom 07. Februar 2023) betreffend Ausrichtung als autofreies Areal ist als Vorgabe im Bauprojekt sowie im Betrieb einzuhalten.

Geltende Vorschrift BP Nr. 161	Vorschrift neuer BP
<i>g) Massstäblichkeit, Materialien und Farben haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen und sind im Einvernehmen mit den zuständigen Instanzen zu bestimmen.</i>	<i>k. Massstäblichkeit, Materialien und Farben haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen und sind im Einvernehmen mit den zuständigen Instanzen zu bestimmen.</i>
<i>h) Das zuständige Departement ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird und der Gemeinderat Riehen zustimmt.</i>	<i>l. Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.</i>



	3. <i>Der Bebauungsplan Nr. 161 vom 24. Oktober 2001 und die dazugehörigen Vorschriften werden aufgehoben.</i>
--	--

Erläuterung:

Die bestehenden Qualitäten insbesondere der historischen Bauten und Anlagen sollen erhalten und geschützt werden. Neubauten haben auf diese Rücksicht zu nehmen. Die koordinierende Baubewilligungsbehörde ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Da es sich um kommunale Sonderbauvorschriften handelt, deren Erlass in der Autonomie der Gemeinde liegt, muss der Gemeinderat den geringfügigen Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls zustimmen.

Zudem wird der geltende Bebauungsplan aufgehoben.

5.1. Anpassung Bebauungsplan

Die in den Vorschriften definierten Baufelder B1 – B5 sowie das Vorranggebiet Natur und die Lage der Parkplätze werden im angepassten Bebauungsplan dargestellt. Das Vorranggebiet Natur orientiert sich an der zukünftigen Wegführung. Im Plan ist zur Orientierung die aktuelle Wegführung abgebildet. Die zukünftige Wegführung muss so angepasst werden, dass sie das Vorranggebiet Natur nicht tangiert.

Die Baufelder A1, A2 und A4 werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 161 übernommen. Das Baufeld A3 wird so gegen Norden erweitert, dass das bestehende Gebäude innerhalb des Baufelds A3 liegt. Die Vorschriften legen ein Maximalmass der zulässigen überbaubaren Fläche fest. Um den notwendigen Planungsspielraum zu geben, sind die Baufelder grösser, als die zulässige bebaubare Fläche.



atenbezug: Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt. Stand April 2022

Abb. Plan Nr. 114.01.02 vom 28.3.23: Differenz zur geltenden Bebauungsplan Nr. 161

Mit der Teilerneuerung des Bebauungsplans Nr. 161 auf der Parzelle RC 0066 wird die zulässig bebaubare Grundfläche um 150 m² reduziert. Die Reduktion der bebaubaren Grundfläche und der Baufelder resultiert daher, dass die bestehende Hirzen-Villa erhalten wird und dort kein Neubau mehr vorgesehen ist. Durch die technische Anpassung des Baufelds A3 an die bestehende, bewilligte Baute vergrößert sich das Baufeld um 136 m². Die bebaubare Grundfläche für das Baufeld A3 wird nicht verändert.



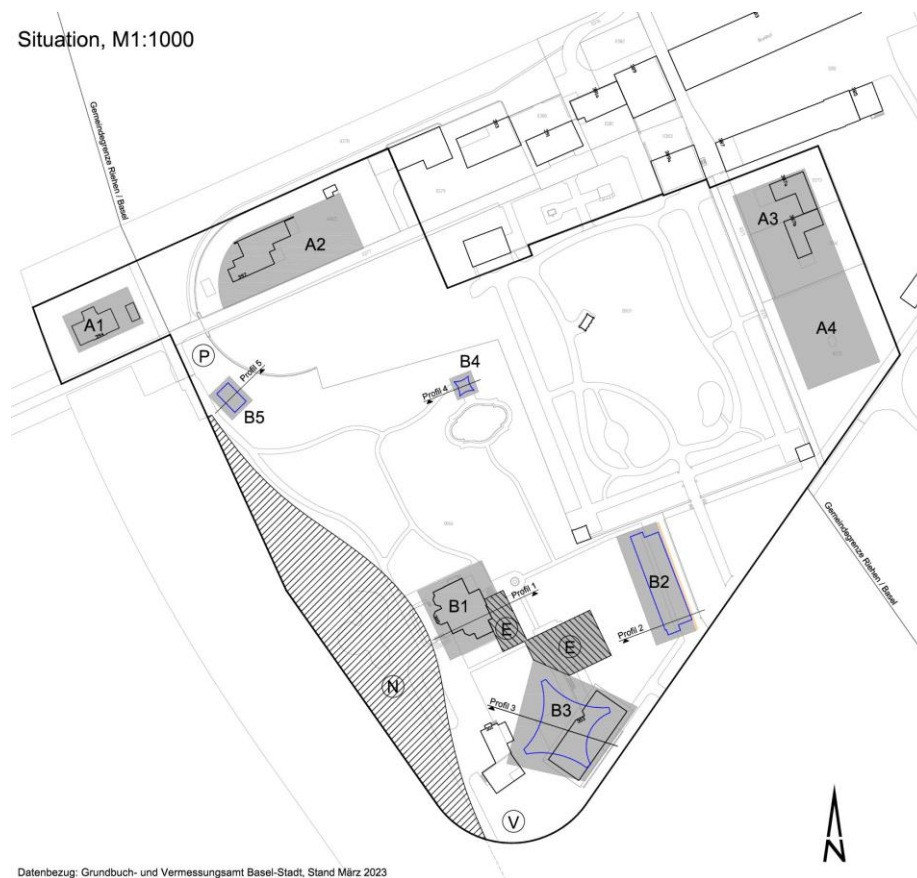
Baufelder	Fläche bestehend (m2)	Fläche neu (m2)	Bebaubare Grundfläche (bestehend, ohne PP)(m2)	Bebaubare Grundfläche (neu, ohne PP)(m2)
A1	310	310	200	200
A2	925	925	200	200
A3	800	936	200	200
A4	801	801	200	200
B1	1020	664.5	400	
B2	278	534	200	350
B3	1932	1382	375	400
B4		57		30
B5		105		45
Total	6066	5714	1775	1625
Parzelle RC 0066	3229	2742	975	825
Differenz		-486.9		-150

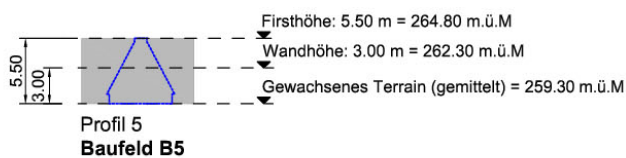
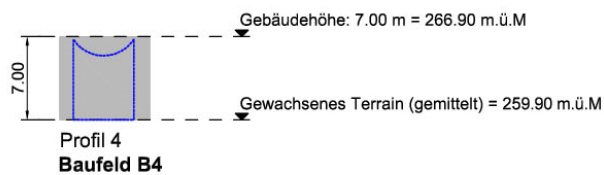
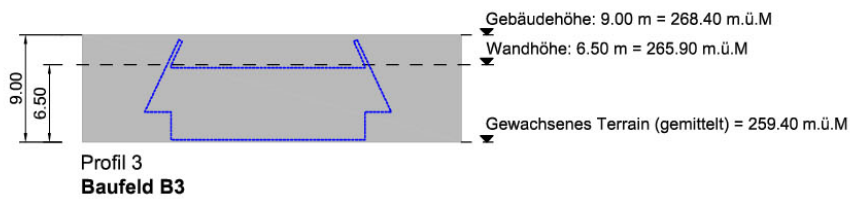
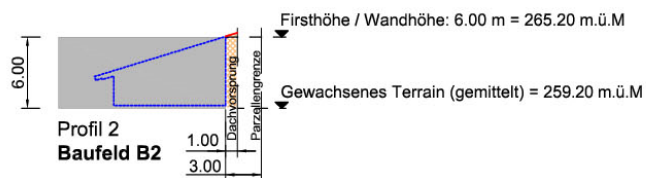
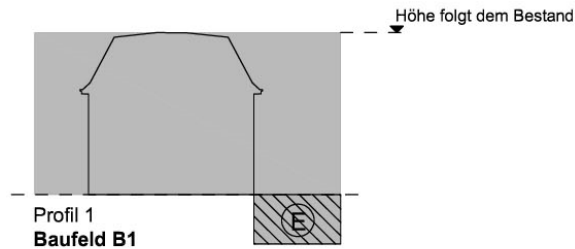
Abb: Vergleich der Grösse der Baufelder sowie der zulässigen bebaubaren Grundfläche bestehend zu neu (Flächen gerundet)

Das heutige schützenswerte Naturinventarobjekt Nr. 11 weist eine Fläche von 2585 m² auf. Mit dem Vorranggebiet Natur (N) vergrössert sich das Gebiet um 344 m² auf 2929 m².

[illegible]

Abb. Plan Nr. 114.01.01 vom 19. September 2023: Teilerneuerung Bebauungsplan Nr. 161





Planlegende

-  Bereich für Dachvorsprung, Baufeld B2
-  orientierendes Bauprofil, gemäss Vorprojekt
-  Baufelder B1 - B5
-  Perimeter für die unterirdische Nutzung zur Energiegewinnung und -verteilung



5.2. Mehrwertabgabe

Gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz § 120 ff gelten Mehrwertabgaben Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 40% des Bodenmehrerts.

Sie wird im Grundbuch angemerkt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist der Gemeinderat. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird anhand des Bauprojekts geprüft werden, ob aufgrund der ausgewiesenen Bruttogeschossfläche eine Mehrwertabgabe fällig wird.

6. Koordination raumwirksamer Interessen

6.1. Haushälterische Nutzung des Bodens

Die Anpassungen der Baufelder B1-B5 führen nicht zu einer Flächenvergrösserung gegenüber der bestehenden Baufelder B1-B3 des geltenden Bebauungsplans. Um eine sachdienliche Nutzung des Areals zu ermöglichen, werden die Baufelder B1-B5 bezüglich der gewerblichen Nutzung angepasst.

6.2. Denkmalschutz

Die Hirzenvilla (Baufeld B1) ist im Inventar der schützenswerten Bauten der kantonalen Denkmalpflege aufgelistet. Laut der kantonalen Denkmalpflege werden keine Schutzabklärungen zur Villa eingeleitet, sofern das äussere Erscheinungsbild sowie die Grundrisseinteilung nicht wesentlich verändert werden. Die Liegenschaft bleibt weiterhin ein Inventarbau. Folglich steht die kantonale Denkmalpflege beratend zur Seite.

Die Liegenschaft Riehenstrasse 394 (Baufeld A1) ist ebenfalls im Inventar der schützenswerten Bauten der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt und wird voraussichtlich gemäss Vorprüfungsbericht ebenfalls nicht durch einen Neubau ersetzt. Die Teilerneuerung des Bebauungsplans betrifft jedoch die Baufelder (B1-B5) und das bauliche Mass auf der Parzelle RC 0066. Die Baufelder A1, A2 und A4 werden belassen und das Baufeld A3 dem Bestand angepasst. Die überbaubare Fläche bleibt in den Baufeldern A1-A4 gleich.

Die weiteren denkmalgeschützten bzw. inventarisierten Bauwerke innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans Nr. 161 sind somit von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

6.3. Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Gemäss kantonalem Richtplan ist der Perimeter des Bebauungsplans Nr. 161 dem Siedlungsgebiet (Baugebiet) zugewiesen. Zudem liegen Bereiche des Perimeters in der Grundwasserschutzzone Langen Erlen sowie im Bereich des «Siedlungsgliedernden Freiraumes Bäumlihof / Landauer / Rheinäcker». Siedlungsgliedernde Freiräume definieren die Siedlungsränder, dienen der Naherholung, tragen zur Frischluftregulation bei und sind wichtig für



die ökologische Vernetzung. Siedlungsgliedernde Freiräume betonen den Siedlungsrand und gestalten das Landschaftsbild. Sie tragen dazu bei, dass Übergänge zwischen Gemeinden visuell wahrnehmbar bleiben.

Mit der Anpassung des Bebauungsplans steht der Erhalt der Grünanlagen im Vordergrund. Somit sichert der Bebauungsplan die geforderten Ansprüche an diesen siedlungsgliedernden Freiraum mit seinen landschaftsästhetischen, ökologischen und lufthygienischen Funktionen langfristig. Die im kantonalen Richtplan formulierten Zielsetzungen (S1.2 Siedlungsgliedernde Freiräume) «Siedlungsgliedernde Freiräume bleiben erhalten und werden in ihren Funktionen gestärkt. Ziel dabei ist es, Siedlungsränder zu betonen und heute noch erlebbare Freiräume zwischen Siedlungsgebietsteilen vom Siedlungsdruck zu entlasten.» Dies wird durch die Anpassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Auf den Grundwasserschutz wird im «7.2 Boden, Grundwasserschutz und Gewässer» eingegangen.

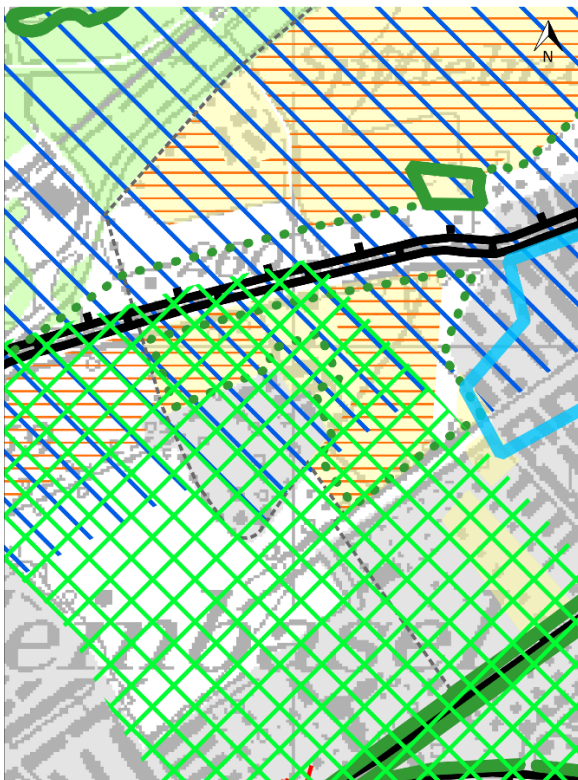


Abb. Kantonaler Richtplan, Quelle: <https://map.geo.bs.ch>

6.4. Kommunaler Richtplan und Leitbild der Gemeinde Riehen

Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet als Siedlungstrenngürtel / Siedlungsrand ausgewiesen. Die Aufgaben eines Siedlungstrenngürtels ist es, das Siedlungsgebiet zu gliedern und die ökologische Vernetzung sicherzustellen.



Der Perimeter des Bebauungsplans liegt zudem im Bereich des Vernetzungskorridors zwischen Horngraben und der Wiesenebene. Ein Ziel des kommunalen Richtplanes ist es, den ökologischen Vernetzungen in künftigen Planungen einen hohen Stellenwert einzuräumen. Da die ökologische Vernetzung durch die Anpassungen des Bebauungsplans weiterhin gewährleistet wird, wird dieser Vorgabe Rechnung getragen. Der nördliche Teil des Perimeters des Bebauungsplans ist im kommunalen Richtplan dem Vorranggebiet Natur zugewiesen, hier werden allerdings keine Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen. Der südliche Teil des Perimeters ist dem Entwicklungsgebiet Natur und Landschaft zugewiesen.

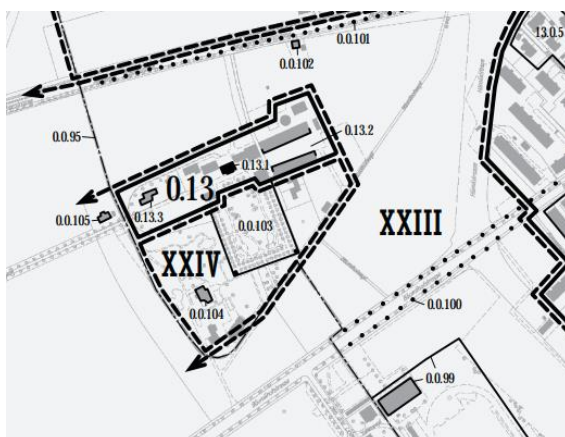
6.5. Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese“

Der Landschaftsrichtplan «Landschaftspark Wiese» macht keine Aussage im Bereich des Perimeters des Bebauungsplans Nr. 161. Die umliegenden Gebiete sind jedoch dem Landwirtschaftsgebiet (inkl. Fruchtfolgeflächen) und dem Landschaftsförderungsgebiet / Landschaftsentwicklungsgebiet zugewiesen. Letztere Kategorie hat die Aufgabe, die typischen Aspekte des Landschaftscharakters zu erhalten und aufzuwerten. Entlang der Aeusseren Baselstrasse, der Kleinriehen-Promenade, und der Bäumlhofstrasse sind diverse Naturobjekte ausgewiesen.

Eine neue Nutzung orientiert sich an den Vorgaben aus dem Landschaftsentwicklungsplan des Naturparks Wiese (Stand 2010). Übergeordnete Entwicklungsziele zum Landschaftspark Wiese werden in die neue Nutzung integriert und gefördert (Vernetzungskorridore etc.).

6.6. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikerinnen und Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.



Das Bäumlhofareal ist ein wichtiger Bestandteil der beiden Ortsbilder Riehen und Basel-Stadt. Da es als Trennelement die beiden Gemeinden gliedert. Das Bäumlhofareal mit seinen diversen Bauten ist von aussen klar als bauliches Ensemble zu erkennen.

Im Perimeter des Bebauungsplans Nr. 161 sind folgende Objekte im ISOS aufgeführt:



Umgebungszone

Abb: Objekte des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder

U-Zo	XXIV	Umzäunte Pärke und Gärten auf der Südseite des ehem. Landsitzes Bäumlhof/Klein-Riehen, wichtige Nahumgebung der Baugruppe	ab			×	a		106
E	0.0.103	Französischer Park des ehem. Landguts Bäumlhof, Umfassungsmauer mit Eckpavillons im Rokokostil, 18. Jh.				×	A		
	0.0.104	Villa Hirzen, grossbürgerlicher Wohnsitz von 1892 im englischen Landhausstil, grosser umzäunter Park mit altem Baumbestand						o	
	0.0.105	Ehem. Pförtnerhaus des Bäumlhofs auf Stadtbasler Boden, eingeschossiger Sichtbacksteinbau französischer Prägung, 1878						o	

Baugruppe

B	0.13	Bäumlhof/Klein-Riehen, herrschaftlicher Landsitz in unverbauter Lage auf der Ebene zwischen Riehen und Basel, kompakte Häusergruppe, 17.-19. Jh.	A	×	×	×	A		105-107
E	0.13.1	Altes Herrschaftshaus, eleganter dreigeschossiger Barockbau, Kern E. 17./18. Jh., Umbau im Empirestil, hohes Mansarddach				×	A		105
	0.13.2	Wirtschaftshof, gesäumt von lang gestreckten Ökonomiegebäuden des 19. Jh.; Trakt auf der Ostseite mit originellem Turm						o	107
	0.13.3	Villa, Ersatzneubau E. 20. Jh. anstelle der Gründerzeitvilla von 1878						o	

Das ISOS wurde bei der Interessenabwägung berücksichtigt: Die Teilerneuerung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, den schützenswerten Charakter des Bäumlhofareals zu erhalten. Die Konzeption und Anpassung der Baufelder inkl. bestehender Gebäude sowie des Freiraums erfolgte unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege und der kantonalen Gartendenkmalpflege. Die denkmalpflegerischen Überlegungen sind im Kapitel 6.2 sowie in der Ausgangslage im Kapitel 2 dargelegt.

6.7. Nachbargemeinden

Die Anpassungen des Bebauungsplans betreffen nur den Bereich der Gemeinde Riehen. Die Nachbargemeinde Basel ist nicht von den Änderungen betroffen. Die Anpassungen wurden frühzeitig mit der kantonalen Planungsbehörde koordiniert.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1. Naturschutz und ökologischer Ausgleich

Die Baufelder B1 und B3 liegen im Bereich der heutigen Bauten und werden verkleinert. Die Baufelder B2, B4 und B5 kommen in Bereichen zu liegen, in denen sich keine kantonal inventarisierten schützenswerten Naturobjekte befinden. In diesem Bereich gibt es jedoch eine blumenreiche Fromentalwiese, die als ökologisch wertvoll eingestuft wird. Zudem gilt in diesem Bereich der Baumschutz. Mit der Eigentümerschaft und den Behörden (Kanton und Gemeinde) wurde deshalb ein Zielbild zum Umgang mit den geschützten Bäumen und



Naturwerten in Abstimmung mit den Eingriffen durch die geplanten Neubauten erstellt. Die Bauten wurden so platziert, dass es möglichst zu keinem massgebenden Verlust an Naturwerten kommt. Das Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 für die Parzelle RC 0066 wird deshalb in die Bebauungsplanvorschriften (vgl. Ziff. h.)) aufgenommen.

Wege und andere Oberflächen werden entsiegelt und Flächen natürlich versickert, unter Einhaltung der gesetzlichen Auflagen der Trinkwasserschutzzone (S2).

Schwierig abzuschätzen ist, inwiefern die intensivere Nutzung zu einer Beeinträchtigung der Naturwerte führt. Die Nutzungen werden zu Störungen in einem bislang ruhigen Rückzugsgebiet für diverse Tierarten führen. Die Parzelle RC 0066 bietet jedoch genügend Raum, um diese zu kompensieren durch Aufwertungsmassnahmen zugunsten der vorkommenden Amphibien (insbesondere auch der Landlebensräume) sowie der Aufwertungen der bestehenden oder Schaffung von neuen naturnahen Strukturen in den Randbereichen. Mit der angedachten Vergrösserung des Teiches kann eine Aufwertung für die vorkommenden Amphibienarten erreicht werden. Allerdings muss der Weiher dann auch nach ökologischen Grundsätzen unter Berücksichtigung der gestalterischen und gartendenkmalpflegerischen Aspekte umgestaltet werden.

Die vorgesehene Schaffung eines Naturvorranggebiets ist als Ausgleichsmassnahmen zur intensiveren Nutzung zu verstehen und schafft einen Raum, in dem die Natur Vorrang hat und geschützt wird.

7.2. Boden, Klima, Grundwasserschutz und Gewässer

Die versiegelte Fläche wird mit dem angedachten Projekt verkleinert, dies kommt dem Boden als auch dem Grundwasser zugute. Natürliche Gewässer sind keine betroffen.

Der Erhalt des grosszügigen Grünraums und der Parkanlagen ist aber auch mit Blick auf den Wandel des Klimas und die damit einhergehenden Herausforderungen des 21. Jahrhunderts wie der zunehmenden Erwärmung, den stärkeren Trockenphasen und den sich ausdehnenden Hitzeinseln von grosser Bedeutung. Die Anpassung des Bebauungsplans ermöglicht eine Verkleinerung der versiegelten Fläche. Zudem soll die RC 0066 wo möglich entsiegelt werden. Dies entspricht einer Massnahme, welche im kantonalen Stadtklimakonzept gefordert wird. Das Regenwasser soll im Sinne des „Schwammstadt“-Konzepts vermehrt zurückgehalten werden und vor Ort versickern. Die Massnahmen werden im Rahmen des Bauprojekts aufgezeigt. Der Erhalt und die Förderung der bestockten Grünfläche wirken zudem auch tagsüber der Hitze wirksam entgegen.

7.3. Lärmemissionen

Gemäss dem Nutzungskonzept soll das Areal Hirzen als Ort für Seminare, Workshops, Besprechungen sowie kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Dabei soll aber auch das historisch gewachsene Potential dieses Ortes, als Insel der Ruhe, Rückzugsort der Konzentration, Oase für kollaboratives Arbeiten und Kreativität, Quelle der Inspiration, Idylle der Natur und als Energiespender, gestärkt und weiterentwickelt werden. Lärmemissionen werden von der Intensität der Nutzungen und Art der Veranstaltungen abhängig sein. Ständige Lärmemissionen sind keine zu erwarten, zumal das Areal autofrei bleiben soll.



7.4. Wald

Nicht betroffen

8. Bericht über das Planungsverfahren nach BPG

8.1. Ergebnis der Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 24. Mai 2022 den Entwurf des Bebauungsplans in die kantonale Vorprüfung gemäss § 108 BPG verabschiedet.

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2022 hat die kantonale Fachstelle in ihrem Vorprüfungsbericht zur Teilerneuerung des Bebauungsplans 161 Stellung genommen.

Hinweis: Die Stellungnahme der Gemeinde zu den Bemerkungen der kantonalen Fachstelle werden mit → eingeleitet.

Allgemeine Hinweise

- Grundsätzlich wird der Teilerneuerung des Bebauungsplanes zugestimmt, welche eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals bildet und insgesamt zu einer besseren Situation führt. Insbesondere der Erhalt und die Wiederherstellung der Hirzen-Villa und der umgebenden Gartenanlage sowie das Vorhaben der Natur genügend Raum einzuräumen, wird ausdrücklich begrüsst.
→ Kenntnisnahme.

Anpassung Baufelder und bebaubare Grundfläche

- Es wird empfohlen, die bestehenden Grundflächen (welche sich aufgrund der Inventarzuweisung nicht verändern kann) der beiden Baufelder A1 und B1 in der Vergleichstabelle aufzuführen. Daraus ergibt sich zwar eine Mehrfläche von 10 m²; diese ist jedoch aus unserer Sicht vertretbar.
→ Die Teilerneuerung der Bebauungspläne betrifft die Baufelder (B1-B5) und das bauliche Mass auf der Parzelle RC 0066. Die Baufelder und die bebaubare Grundfläche A1-A4 werden belassen. Nur das Baufeld A3 wird technisch angepasst, da das bereits realisierte Gebäude nicht im heutigen Baufeld liegt. Aus diesem Grund bleibt die Fläche A1 in der Tabelle. Im Planungsbericht wird jedoch das Kapitel 6.2 Denkmalschutz betreffend den Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht ergänzt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in der Tabelle die Werte falsch zusammengesetzt wurden.
→ Die Tabelle wurde entsprechend angepasst (Kapitel 5.1.).

Bauen ausserhalb Siedlungsgebiet

- Es wird angeregt, dass hinsichtlich der Lage des Bäumlhofareals ausserhalb des Baugebietes bzw. Siedlungsgebiets im Planungsbericht auf das bundesrechtliche Raumplanungsgesetz eingegangen wird und der baurechtliche Umgang diesbezüglich erläutert wird.



➔ Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Mit den Bebauungsplänen wurden 1982 und 2001 Klarheit geschaffen, welche Bauten auf dem Areal in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (§ 37 BPG) sowie in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone (§ 38 BPG; Bauzonen gemäss Bau- und Planungsgesetz) zulässig sind. Mit der Teilerneuerung des geltenden Bebauungsplans werden die Bestimmungen für die bestehende Bauzone ausserhalb des Siedlungsgebiets angepasst.

Erschliessung und Parkierung

- Im Planungsbericht soll die Anbindung des Areals an das übergeordnete Velonetz aufgezeigt werden.
➔ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 3.8. entsprechend angepasst.
- Das Areal ist «gut» an den öffentlichen Verkehr angebunden. Dies soll im Planungsbericht korrigiert werden.
➔ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 3.8. entsprechend angepasst.
- Gestützt auf die VSS 40 066 sind Veloabstellplätze zu überdachen, dies gilt es im Planungsbericht und in den Bebauungsplanvorschriften anzupassen.
➔ Der Bebauungsplan legt die Lage und Grösse der Veloparkplätze fest. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss aufgezeigt werden, wie mit den Normen umgegangen wird.
- Es ist mit einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, wie das Ziel eines autofreien Areals erreicht werden soll und mit welchen Auswirkungen auf die umliegenden Strassen zu rechnen ist. Hierzu sind verbindliche Aussagen zu ergänzen. Falls ein Mobilitätskonzept nicht zum jetzigen Zeitpunkt erstellt werden kann, muss in den Bebauungsplanvorschriften ergänzt werden, dass spätestens mit der Baueingabe ein solches eingereicht werden muss.
➔ Als Planungsgrundlage wurde ein Mobilitätskonzept erstellt (Vgl. Kapitel 3.8.). Dieses zeigt auf, wie die Ziele für das autofreie Areal erreicht werden soll und mit welchen Auswirkungen auf die umliegenden Strassen zu rechnen ist. Die Vorschrift wurde entsprechend angepasst.

Kantonaler Richtplan

- Mit dem Bebauungsplan steht der Erhalt der Grünanlagen im Vordergrund. Somit werden die im Richtplan geforderten Ansprüche an den siedlungsgliedernden Freiraum (nämlich landschaftsästhetische, ökologische und lufthygienische Funktion) langfristig sichert. Diese Berücksichtigung des kantonalen Richtplans solle dargestellt werden.
- Zudem wird der Grundwasserschutz lediglich erwähnt. Ein entsprechender Verweis auf das Kapitel «7.2 Boden, Grundwasserschutz und Gewässer» hilfreich und aufgrund der geringen Betroffenheit ausreichend.
➔ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 6.3 entsprechend angepasst.



ISOS

- Das Kapitel sollte ergänzt oder mit Verweisen auf die denkmalpflegerischen Überlegungen versehen werden.
➔ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 6.6 entsprechend angepasst.

Entwässerung

- Das Projekt ermöglicht eine Verkleinerung der versiegelten Fläche. Dies ist zu begrüssen. Zudem ist die Entsiegelung eine der Massnahmen, die im Stadtklimakonzept gefordert werden. Die Thematik Entwässerung nach den Prinzipien der Schwammstadt (Verdunstung, Speicherung, Versickerung) sollte im Bericht an geeigneter Stelle erwähnt werden.
➔ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 7.2. entsprechend angepasst.

Grundwasserschutz

- Das Geviert Bäumlhofareal befindet sich in der engeren Grundwasserschutzzone S2b. Einträge im ÖREB-Kataster Kanton Basel-Stadt und Auflagen gemäss Merkblatt für Bauen in der Grundwasserschutzzone frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.
➔ Wird zur Kenntnis genommen.

Lärmschutz

- Sowohl im Perimeter des Bebauungsplans als auch angrenzend sind heute bereits bestehende Wohnnutzungen vorhanden. Die zukünftig geplante Gastronomie- und Veranstaltungsnutzung kann insbesondere in Bezug auf die bestehende und ggf. zukünftige Wohnnutzung zu Nutzungskonflikten führen. Dies ist in der Planung frühzeitig zu berücksichtigen. Spätestens im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu erbringen.
➔ Wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutz

- Das Planungsziel, der Natur auf der mit «N» markierten Fläche Vorrang gegenüber anderen Nutzungen zu geben, ist an die bestehenden Gesetzestexte anzugleichen. Wir empfehlen, diese Fläche als Naturschutzzone im Umfang von mind. 2'922 m² auszuscheiden, einen Schutzzweck zu definieren und im Rahmen einer Zonenplanänderung festzusetzen. Alternativ sollten zumindest die Nutzungsbestimmungen zur Vorranggebiet Natur in den Bebauungsplanvorschriften analog den Bestimmungen der Naturschutzzonen formuliert und auf die ökologischen Ziele gemäss Zielbild Hirzen verwiesen werden.
➔ Auf die Ausscheidung einer Naturschutzzone wurde verzichtet. Die Nutzungsbestimmungen zur Vorranggebiet Natur wurde in den Bebauungsplanvorschriften analog den Bestimmungen der Naturschutzzonen formuliert.



Baumschutz

- Der Planungsbericht soll bezüglich dem Thema Baumschutz vervollständigt werden.
➔ Der Planungsbericht wurde im Kapitel 7.1 entsprechend angepasst.
- Es wurde festgestellt, dass gemäss Entscheid Nr. FÄLL 9'111 '462 (1) vom 28. Januar 2019 noch Ersatzpflanzungen von geschützten, bereits gefälltten Bäumen ausstehen. Da zum Zeitpunkt des Fällgesuches die Erarbeitung eines Parkpflegewerks für die Parzelle 66 (RC) in Aussicht gestellt wurde, ist die Neupflanzung nicht unmittelbar erfolgt. Spätestens mit dem Einreichen des Baugesuchs auf der Parzelle 66 (RC) sollen die Baumneupflanzungen ausgewiesen werden.
➔ Wird zur Kenntnis genommen.

Gartendenkmalpflege

- In den Bebauungsplanvorschriften sollen verbindliche Aussagen zu Umgang und Entwicklung des Gartendenkmals und den historisch relevanten und schützenswerten Gestaltungsansätzen und Strukturen gestützt auf das Zielbild aufgenommen werden.
➔ Der Baumbestand auf dem Areal ist gemäss der geltenden Baumschutzzone bereits geschützt. Als Grundzonen gelten im Bebauungsplan die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (Schutzzone) sowie die Stadt- und Dorfbild-Schonzone (Schonzone) gemäss BPG. Ebenfalls sind das kantonale Denkmalverzeichnis und Inventar für den Schutz und Erhalt der Bauten und Anlagen massgebend. Die gartendenkmalpflegerischen Anliegen wurden bei der Ausscheidung der Baufelder unter Einbezug der kantonalen Fachstelle vorgenommen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird von den zuständigen Stellen geprüft werden, wie mit dem Gartendenkmal und den historisch relevanten und schützenswerten Gestaltungsansätzen und Strukturen umgegangen wird. Die Vorschriften und der Planungsbericht wurden entsprechend angepasst.
- Zudem sollte im Planungsbericht die Ausgangslage klarer dargestellt werden, indem aufgezeigt wird, dass das über Jahrzehnte gewachsene Gesamtensemble (Bauten und umgebende Gartenanlage) heute verschiedene Bereiche mit teilweise sehr unterschiedlicher Prägung und gartenhistorischem Schutzwert aufweist. Bei der Erwähnung der schützenswerten Hirzen-Villa sollte jeweils auch der historische Wert der Parkanlage um die Villa bezüglich Gartendenkmalschutz ergänzt werden. In der Erläuterung von lit. a) der Bebauungsplanvorschriften sollte neben dem Schutz und Erhalt des Baumschutzes auch die Berücksichtigung der gartendenkmalpflegerischen Bedeutung und der bestehenden Naturwerte aufgeführt werden.
➔ Der historische Garten des Bäumlilhof ist als Gartendenkmal verzeichnet. Die Gartenanlage Zu den Hirzen ist hingegen nicht als Gartendenkmal verzeichnet. Die Gärten des Bäumlilhof- und Hirzenareals sind zu jeder Zeit als historisch gewachsenes Ensemble in ihrer Wechselbeziehung zueinander und zu den Architekturen zu lesen und in diesem Sinne weiterzuentwickeln.
Die Vorschriften und der Planungsbericht wurden entsprechend angepasst.



Abweichungen von Bebauungsplanvorschriften

Die Bestimmung betreffend die Zulässigkeit von Abweichungen sollte angepasst werden, da nicht der Gemeinderat, sondern das Bau- und Gastgewerbeinspektorat mögliche Abweichungen vom Bebauungsplan koordiniert mit dem übrigen Bauentscheid bewilligt.

➔ Die Formulierung wurde angepasst.

- Um Ausnahmen der Gesamtkonzeption gewähren zu können, ist es notwendig, diese Konzeption möglichst zu kennen. Deshalb ist die Idee der Studie, welches die Grundlage der Teilerneuerung des Bebauungsplans ist, im Planungsbericht näher zu umschreiben.

➔ Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.

Bebauungsplanvorschriften

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanvorschriften zu präzisieren und anzupassen sind.

➔ Die Bestimmungen wurden präzisiert und in den Erläuterungen zu den Vorschriften genauer beschrieben. Bestimmungen und Formulierungen wurden jedoch dort belassen, wo es sich um bereits bestehende Begriffe (u.a. Orangerien, Dependancen, Einzelhäuser) oder Vorschriften aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 161 für die Baufelder A1-A4 handelt.

➔ Für die Parzelle RC 0066 wurden im Bebauungsplan Messpunkte fixiert.



Redaktionelle Anpassungen: Beschluss Einwohnerrat

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Einwohnerratsbeschluss redaktionell anzupassen ist.
→ Der Beschluss wurde entsprechend angepasst.

8.2. Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden am 4. Mai 2023 über das Projekt und die geplante Anpassung des Bebauungsplans an einer Veranstaltung informiert.

8.3. Publikation

Die öffentliche Planauflage wurde am Mittwoch, 14. Juni 2023 im Kantonsblatt sowie am 16. Juni 2023 in der Riehener Zeitung publiziert.

8.4. Öffentliche Planauflage

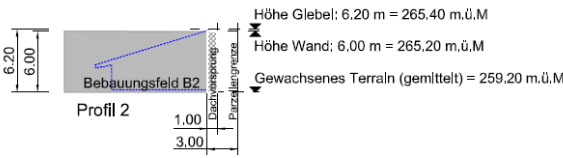
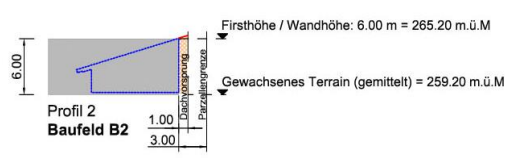
Die öffentliche Planauflage fand vom Mittwoch, 14. Juni 2023 bis am Freitag, 14. Juli 2023 statt. Die Entwürfe konnten jeweils von Montag bis Freitag, 08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:30 Uhr im Foyer erster Stock bei der Gemeindeverwaltung in Riehen, Wettsteinstrasse 1, eingesehen werden. Zudem waren die Unterlagen via Webseite www.riehen.ch sowie über das elektronisch geführte [Kantonsblatt Basel-Stadt](http://Kantonsblatt.Basel-Stadt) mit weiterführendem Link auf das Webportal ÖREB-Kataster Publikationen Basel-Stadt zugänglich.

Während der öffentlichen Planauflage wurde die Verwaltung auf widersprüchliche Angaben in den Planungsunterlagen hingewiesen. Die betroffene Grundeigentümerschaft wurde daraufhin über die Widersprüche und den Umgang damit informiert. Für die Planfestsetzung durch den Einwohnerrat wurden diese Widersprüche beseitigt und die Planungsunterlagen entsprechend angepasst. Da es sich nicht um wesentlich Änderungen handelte, wurde auf eine erneute Planauflage verzichtet:

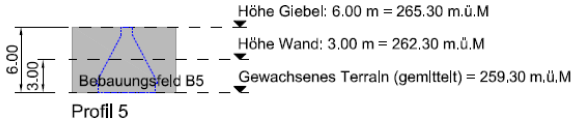
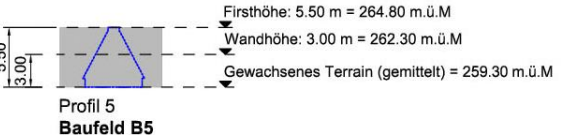
8.5. Änderungen nach Planauflage

Dokumente Planauflage	Anpassungsbedarf im Rahmen der Planfestsetzung
Beschluss des Einwohnerrats c. [...] Als Neubauten für gewerbliche Nutzung dürfen im Baufeld B2 [Gartenhaus] Tagungs- und Veranstaltungsräume, im Baufeld B3 [Park-	Beschluss des Einwohnerrats c. [...] Als Neubauten für gewerbliche Nutzung dürfen im Baufeld B2 [Gartenhaus] ein Restaurant, im Baufeld B3 [Parkpavillon] Tagungs- und



pavillon] ein Restaurant, im Baufeld B4 [Bassinpavillon] ein Gartenpavillon, im Baufeld B5 eine Remise erstellt werden.	Veranstaltungsräume, im Baufeld B4 [Bassinpavillon] ein Gartenpavillon, im Baufeld B5 eine Remise erstellt werden.
Erläuterung: In den Vorschriften war die Nutzungszuweisung der Baufelder nicht korrekt wiedergegeben. Wie im Planungsbericht ab Seite 12 «Bebauungskonzept» korrekt beschrieben ist, soll das Restaurant im Gartenhaus (Baufeld B2) und die Tagungs- und Veranstaltungsräume im Parkpavillon (Baufeld B3) zulässig sein. Leider wurden diese beiden Baufelder verwechselt und in den Vorschriften nicht richtig übernommen.	
Beschluss des Einwohnerrats e. [...] Im Baufeld B2 [Gartenhaus] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6.0 m, die Firsthöhe 6.0 m, [...]. [...] Für die Gebäude B2 - B5 sind im Plan Nr. 114.01.001 vom 28. März 2023 Messpunkte für das gewachsene Terrain angegeben. Über das Baufeld B3 ragende Dachvorsprünge sind zulässig und im Bebauungsplan schematisch dargestellt. Plan Nr. 114.01.001 vom 28. März 2023 Profilschnitt: 	Beschluss des Einwohnerrats <i>Kein Anpassungsbedarf</i> [...] Für die Gebäude B2 - B5 sind im Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Messpunkte für das gewachsene Terrain angegeben. Über das Baufeld B2 ragende Dachvorsprünge sind zulässig und im Bebauungsplan schematisch dargestellt. Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Profilschnitt: 
Erläuterung: Im Plan Nr. 114.01.001 vom 28. März 2023 waren die Dachvorsprünge für das Baufeld B2 [Gartenhaus] dargestellt. In den Vorschriften wird fälschlicherweise auf das Baufeld B3 anstelle auf das Baufeld B2 verwiesen. Die im Baufeld B2 in den Profilschnitten angegebene Höhe von 6.20 m betrifft den Dachvorsprung sowie Dachaufbauten (z.B. für Photovoltaik). Die Wandhöhe und Firsthöhe betragen innerhalb des Baufelds je 6.00 m und waren korrekt in den Vorschriften und im Profilschnitt wiedergegeben.	



Beschluss des Einwohnerrats e. [...] im Baufeld B5 [Remise] beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 3.0 m, die Firsthöhe 5.5 m. [...] Plan Nr. 114.01.001 vom 28. März 2023 Profilschnitt:  Höhe Giebel: 6.00 m = 265.30 m.ü.M Höhe Wand: 3.00 m = 262.30 m.ü.M Gewachsenes Terrain (gemittelt) = 259.30 m.ü.M Profil 5	Beschluss des Einwohnerrats <i>Kein Anpassungsbedarf</i> Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Profilschnitt:  Firsthöhe: 5.50 m = 264.80 m.ü.M Wandhöhe: 3.00 m = 262.30 m.ü.M Gewachsenes Terrain (gemittelt) = 259.30 m.ü.M Profil 5 Baufeld B5
Erläuterung: Im Baufeld B5 beträgt die zulässige Firsthöhe des Gebäudes wie in den Vorschriften festgehalten 5.5 m. Die im Plan festgehaltene Firsthöhe von 6.00 m war somit nicht korrekt.	
Beschluss des Einwohnerrats g. [...] Die Umgestaltungen und der Unterhalt dieser Fläche haben nach ökologischen Kriterien zu erfolgen. ⚡	Beschluss des Einwohnerrats g. [...] Die Umgestaltungen und der Unterhalt der Grün- und Parkanlage haben nach ökologischen, denk- und gartendenkmalspflegerischen Kriterien gemäss Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 zu erfolgen.
Erläuterung: In der Vorschrift wird auf das Zielbild Hirzen vom 19. September 2023 verwiesen.	
Beschluss des Einwohnerrats j. Auf der Parzelle RC 0066 können zwei Autoabstellplätze (Planmarkierung P) mit einer Fläche 35 m² sowie 30 Veloparkplätze (Planmarkierung V) errichtet werden. [...] Plan Nr. 114.01.001 vom 28. März 2023 Legende Ⓟ zwei Autoabstellplätze, A = 25m²	Beschluss des Einwohnerrats j. Auf der Parzelle RC 0066 können zwei Autoabstellplätze (Planmarkierung P) mit einer Gesamtfläche 35 m² sowie 30 Veloparkplätze (Planmarkierung V) errichtet werden. [...] Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 Legende Ⓟ zwei Autoabstellplätze



Erläuterung:

Es sind zwei Autoabstellplätze zulässig. Da es sich um einen Behinderten- sowie Service-Parkplatz handelt, wird wie in den Vorschriften festgehalten mit einer Fläche von je 3.5m x 5m gerechnet.

Beschluss des Einwohnerrats

I Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss des Einwohnerrats

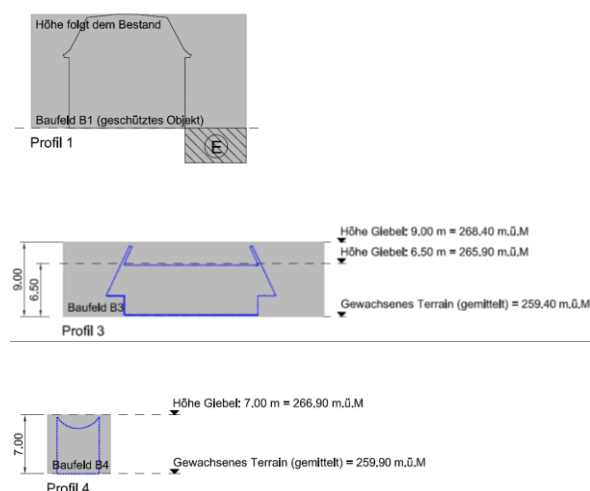
I. Die Baubewilligungsbehörde wird ermächtigt, geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden und der Gemeinderat zustimmt.

Erläuterung:

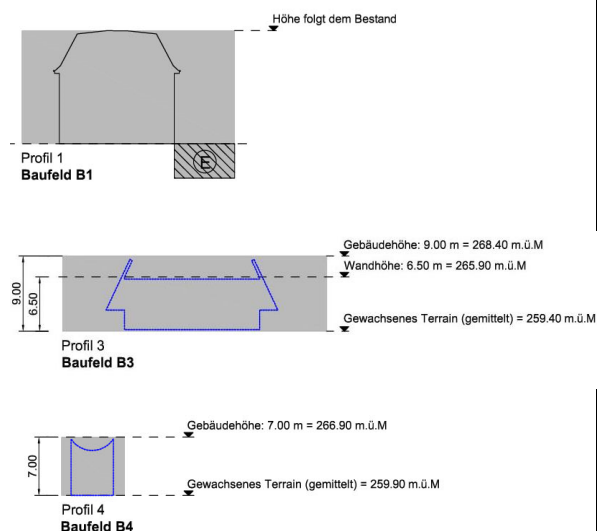
Die koordinierende Baubewilligungsbehörde ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Da es sich um kommunale Sonderbauvorschriften handelt, deren Erlass in der Autonomie der Gemeinde liegt, muss der Gemeinderat den geringfügigen Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls zustimmen.

Zudem wurde im Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023 bei allen Profilschnitten der Begriff «Giebel» durch «Firsthöhe» oder «Gebäudehöhe» (wie in den Vorschriften vorgegeben) ersetzt und die Lesbarkeit der Profilschnitte verbessert:

Plan Nr. 114.01.001 vom 28. März 2023



Plan Nr. 114.01.001 vom 19. September 2023





8.6. Einsprachen

Gegen die Teilerneuerung des Bebauungsplan Nr. 161 sind keine Einsprachen eingegangen

8.7. Planfestsetzung

8.7.1. Planfestsetzungsbeschluss

8.7.2. Publikation

8.7.3. Rekurse gegen den Beschluss

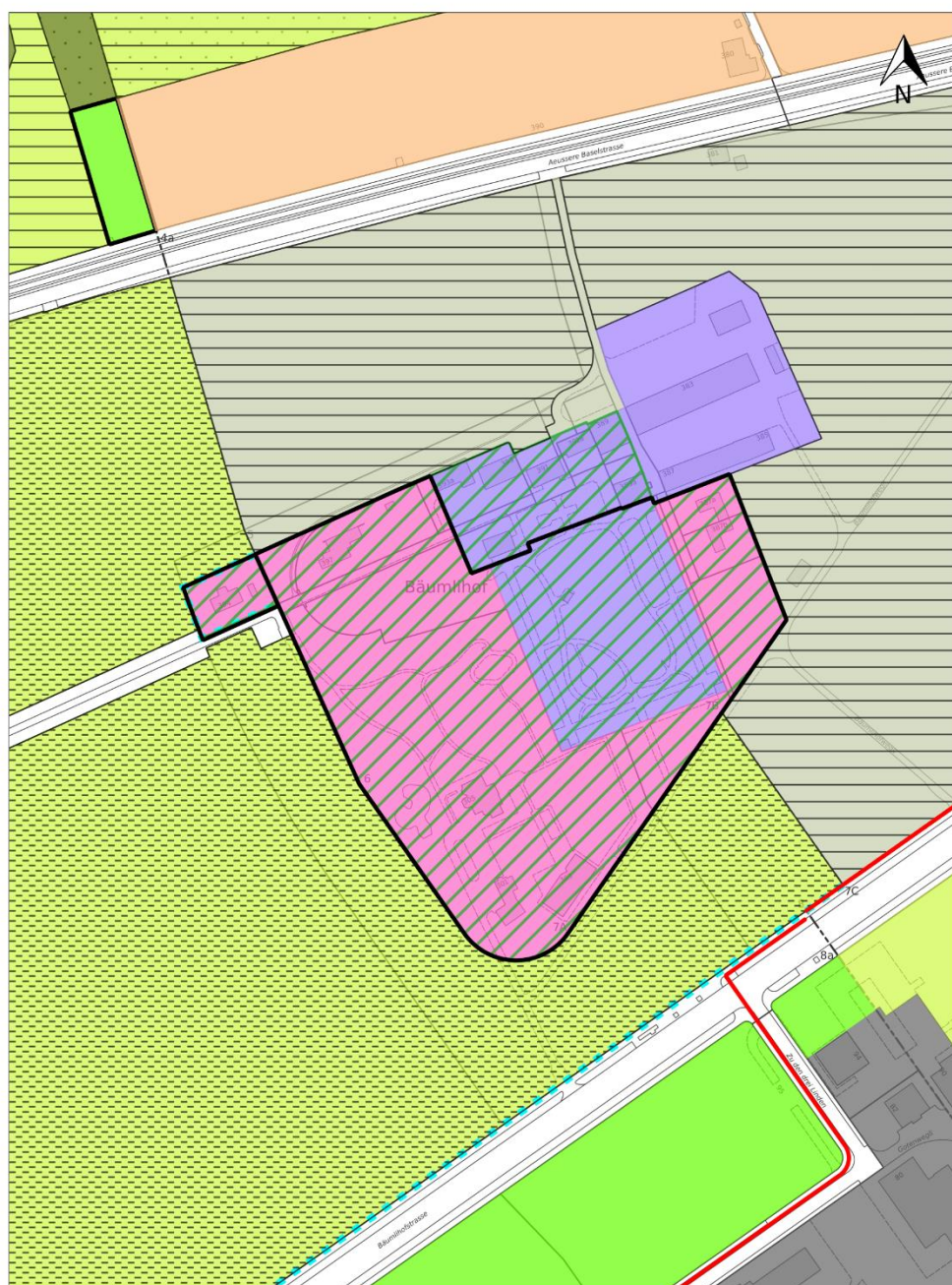


9. Anhang

9.1. Rechtsgültiger Zonenplan, Denkmalverzeichnis- und Inventarbauten, Bebauungsplan Nr. 161 und Lärmempfindlichkeitsstufenplan



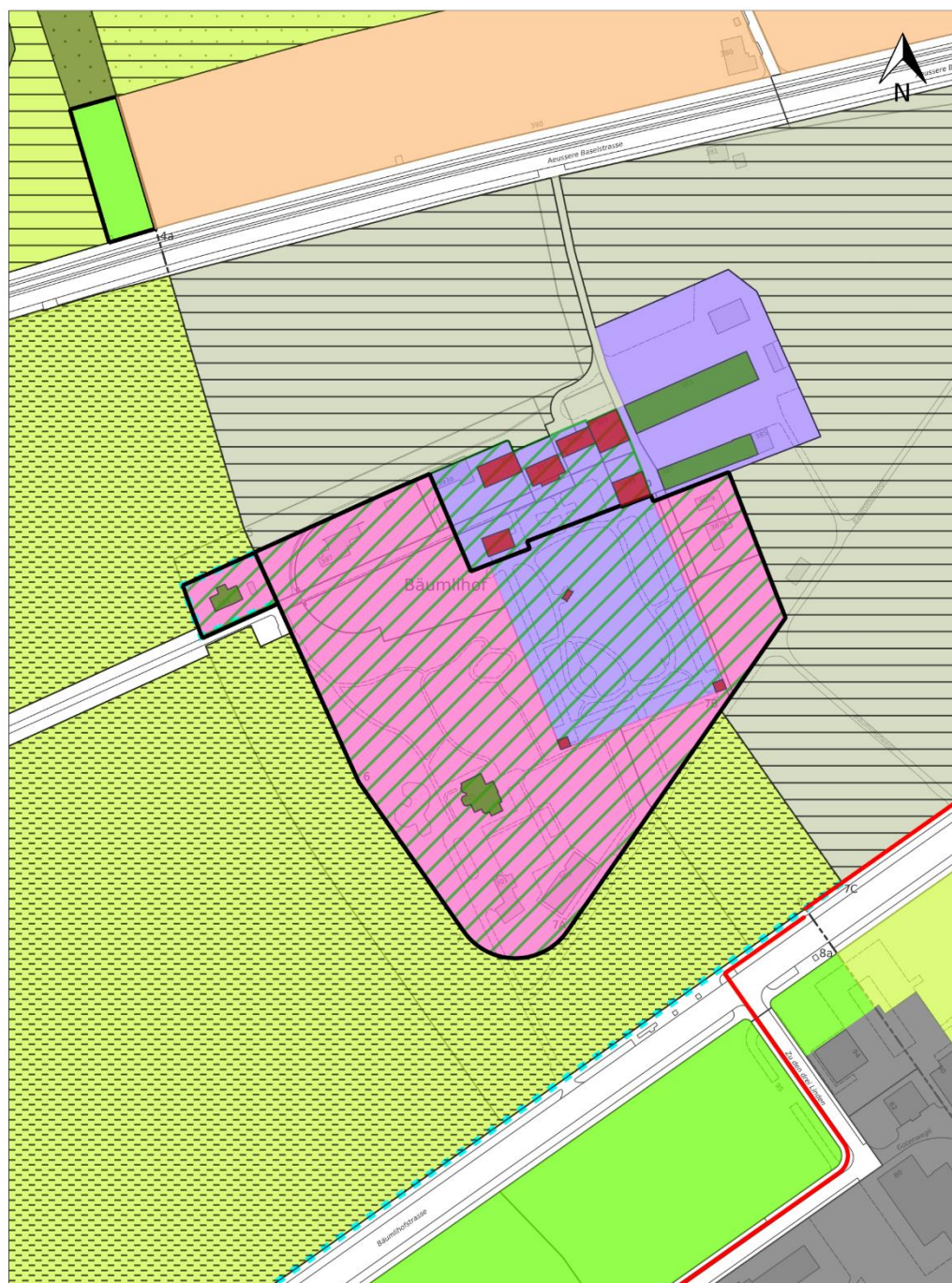
Geoportal



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 21. März 2022 17:48 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'613'910 / N 1'268'848
Massstab 1:2'500

0 10 20 30 50m



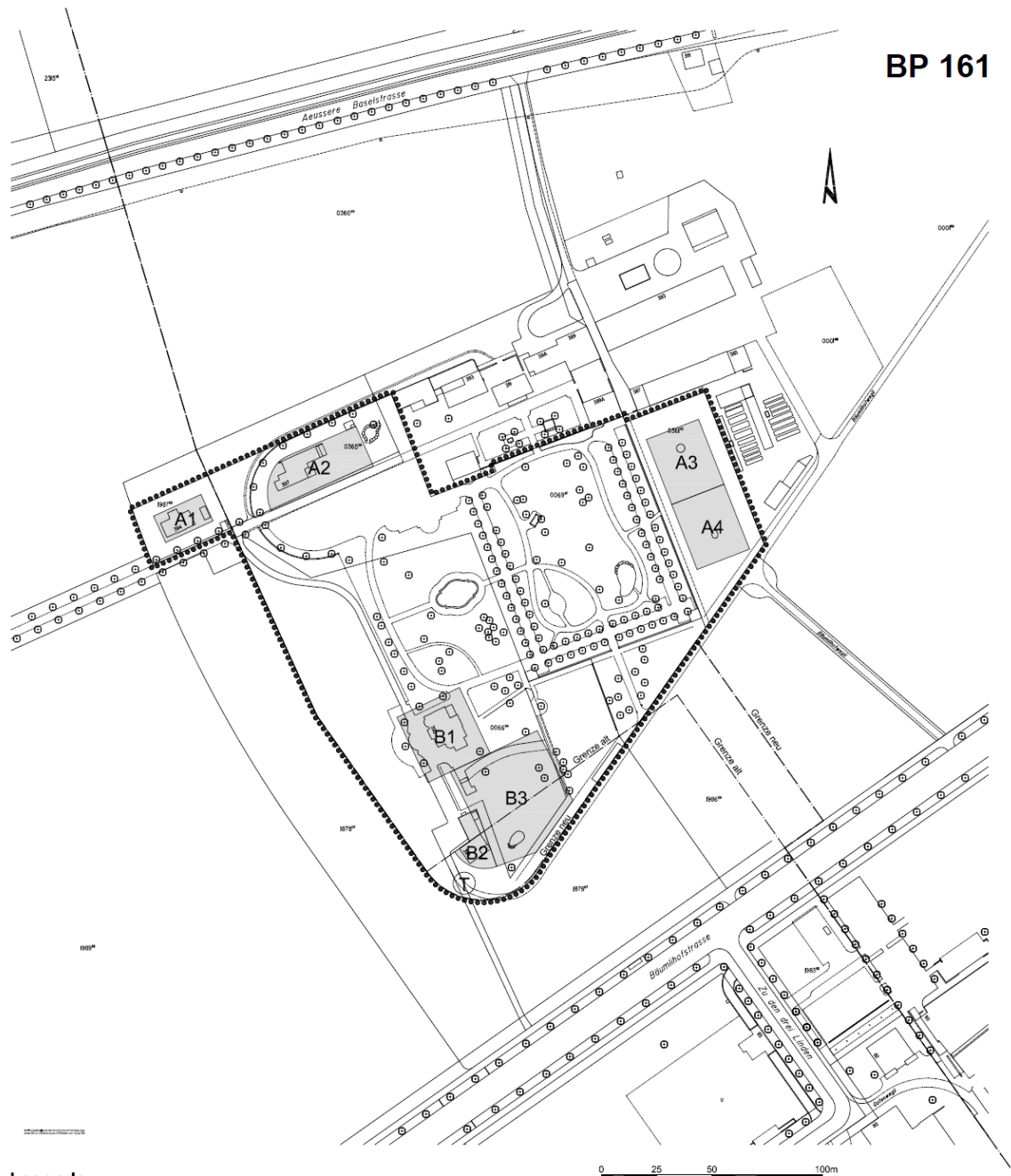
Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'613'910 / N 1'268'848
Massstab 1:2'500



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 21. März 2022 17:52 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'613'910 / N 1'268'848
Massstab 1:2'500

0 10 20 30 50m



BP 161

Legende:

..... Perimeter des Bebauungsplanes

Alle nicht als Wald eingezeichneten, bestockten Flächen, die innerhalb oder bis zu 15m ausserhalb des Planungserimeters liegen, sind zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Planes kein Wald im Rechtssinne.



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Planung

Bäumlihofareal

Änderung des Bebauungsplanes

Datum:	07.06.1999
Revisionsnr.:	
A:	28.10.1999
B:	26.05.2000
C:	08.05.2001
Format:	A4
Massstab:	—
Entw./Gest.:	st / b5
Abst./Leb. Nr.:	
Archiv-Nr.:	
Plan Nr.:	12'425



161

BP 161

Riehen

Bäumlihofareal (Gebiet) / Aeussere Baselstrasse / Bäumlihofstrasse / Kleinrieden-Promenade

Einwohnerratsbeschluss vom 24. Oktober 2001¹⁾

Der Einwohnerrat der Gemeinde Riehen, auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf § 101 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999²⁾, beschliesst:

1.

Der Plan Nr. 10'902 des Amts für Kantons- und Stadtplanung vom 15. April 1981, übertragen in den Plan Nr. 12'424 des Hochbau- und Planungsamts, Hauptabteilung Planung, vom 7. Juni 1999, wird aufgehoben.

2.

Der Plan Nr. 12'425 des Hochbau- und Planungsamts, Hauptabteilung Planung, vom 26. Mai 2000, wird für verbindlich erklärt.

3.

Für das im Plan Nr. 12'425 gekennzeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:

- a) Zulässig sind Bauten innerhalb der Baufelder A1–A4 und B1–B3.
- b) Als Neubauten dürfen Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Wintergärten/ Orangerien / Dependancen, die einen funktionellen Zusammenhang mit den Wohnhäusern aufweisen, erstellt werden.
- c) Pro Baubereich ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Fläche beträgt in den Baufeldern A1–A4 sowie B2 200 m², im Baubereich B1 400 m² (wovon maximal 300 m² zweigeschossig), im Baubereich B3 375 m² (wovon maximal 200 m² zweigeschossig). Pro Einzelhaus werden zwei Garagen von je 20 m² Grundfläche nicht zur überbauten Fläche gerechnet.

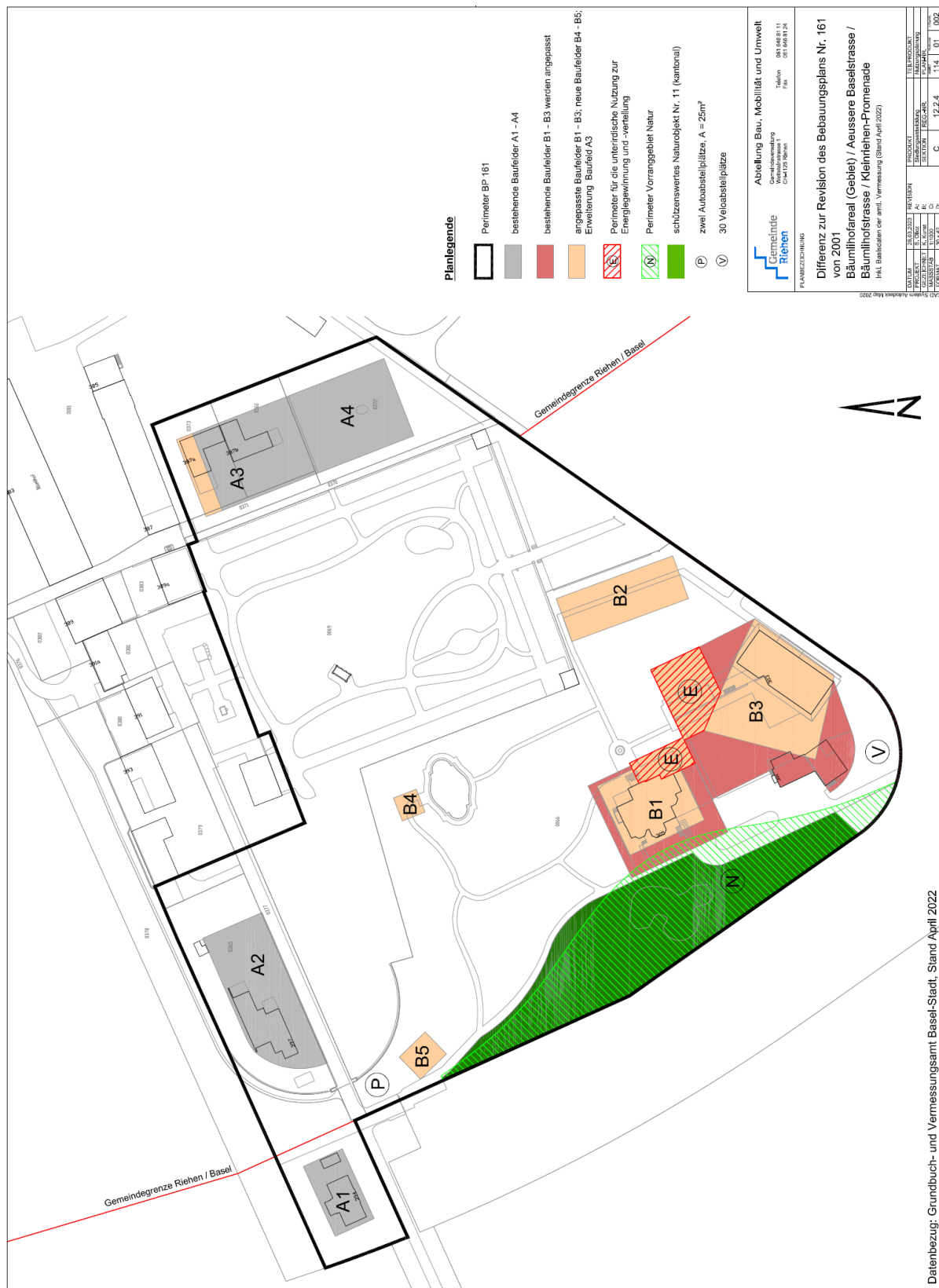
¹⁾ Vom Baudepartement genehmigt am 19. Juli 2002

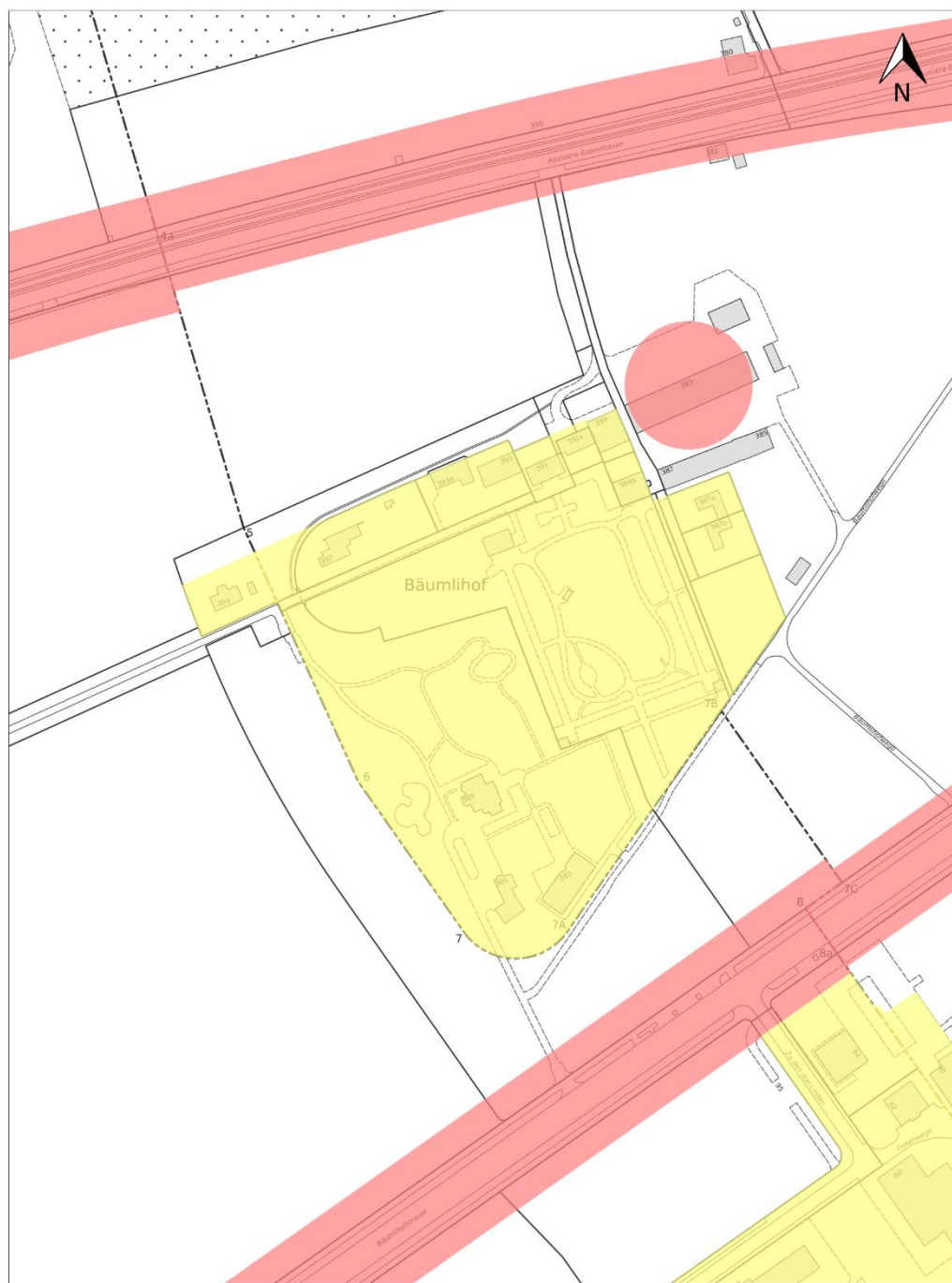
²⁾ [SG 730.100.](#)



- d) In den Baufeldern A1–A4 sowie B2 für die gesamte Fläche, im Baubereich B1 für maximal 300 m², im Baubereich B3 für maximal 200 m² beträgt die zulässige Wandhöhe der Bauten 6,0 m, die Firsthöhe 11,0 m, ab dem gewachsenen Terrain gemessen; zudem beträgt im Baubereich B1 bei mindestens 100 m², im Baubereich B3 bei mindestens 175 m² die zulässige Wandhöhe der Bauten 4,0 m, die Firsthöhe 8,0 m, ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen davon sind zonenkonforme Veränderungen an den historischen Bauten; diese richten sich nach den bestehenden First- und Wandhöhen.
- e) Im Baubereich B3 kann ein terrainbündiges unüberdecktes Schwimmbassin in der maximalen Grösse von 200 m² angelegt werden.
- f) Einfriedigungen entlang des Perimeters der speziellen Bauvorschriften dürfen nur als Grünhecken in Erscheinung treten. Im südlichen Abschnitt an der Grenze des Perimeters der speziellen Bauvorschriften (Planmarkierung T) kann ein repräsentativer Eingang, der zu beiden Seiten von einem Staketenzaun von maximal 5 m Länge eingefasst ist, errichtet werden.
- g) Massstäblichkeit, Materialien und Farben haben sich der bestehenden Bebauung anzupassen und sind im Einvernehmen mit den zuständigen Instanzen zu bestimmen.
- h) Das zuständige Departement ist ermächtigt, Abweichungen von diesen Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird und der Gemeinderat Riehen zustimmt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem fakultativen Referendum.³⁾





Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 21. März 2022 17:57 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'613'910 / N 1'268'848
Massstab 1:2'500

0 10 20 30 50m



Seite 55

9.2. Fotos Ist-Situation





Seite 56





9.3. Zielbild Hirzen vom 19. September 2023

- Gartengeschichte
- Gartendenkmal
- Naturwerte, Inventar und Ziele





ZU DEN HIRZEN

WÜRDIGUNG UND ZIELBILD

Erstellt von Bryum Landschaftsarchitekten
im Auftrag von Hoffmann-La Roche

ZU DEN HIRZEN

WÜRDIGUNG UND ZIELBILD

Erstellt von Bryum Landschaftsarchitekten
im Auftrag von Hoffmann-La Roche

Die Anlage Hirzen, ehemals Teil des historischen Anwesens Bäumlhof, liegt auf der Gemeindegrenze zwischen Basel und Riehen.

Die Parzelle wurde 2018 durch Hoffmann-La Roche erworben und soll in den nächsten Jahren eine Umgestaltung und Umnutzung erfahren.

Als Basis und als kommunikatives Instrument zwischen allen beteiligten Instanzen soll die vorliegenden Zielbild dienen.

Das Zielbild umfasst die Aufarbeitung der Natur- und Denkmalwerte genauso wie einen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Anlagen.

Stand:
Bauprojekt
19.09.2023

INHALT

Impressum

Herausgeber
Hoffmann-La Roche

September 2023

Autoren
Baur Daniel und Vollmer Hans
Bryum Landschaftsarchitekten

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte wurde von uns entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts. Frauen und Männer mögen sich von dem Inhalt gleichermaßen angesprochen fühlen.

Gartengeschichte Klein-Riehen

- Die Geschichte in Karten
- Besitz und Prägung
- Der barocke Lustgarten 1735-1820
- Der englische Landschaftsgarten 1820-1877
- Der Garten zwischen 1877 und 1950
- Der Garten seit 1950

Gartendenkmal

- Bestand
- Erhaltungszustand
- Historische Zugehörigkeit
- Würdigung der Anlage

Naturwerte

- Ausgangslage
- Erhebung Naturwerte
- Vitalität der Bäume

Leitbild/Zielbild

- Gestaltungsziele
- Zielplan

Anhang

- Literatur
- Archive
- Weitere Quellen

GARTEN GESCHICHTE



Entstehung und Entwicklung der Gärten
von Klein-Riehen/Bäumlihof

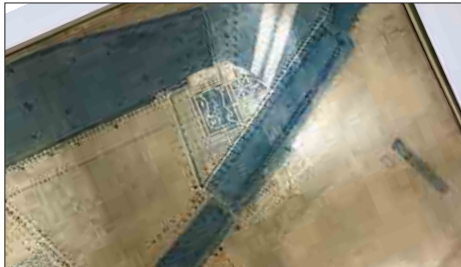
- Die Geschichte in Karten
- Besitz und Prägung
- Der barocke Lustgarten 1735-1802
- Der Englische Landschaftsgarten 1802-1877
- Der Garten zwischen 1877 und 1950
- Der Garten seit 1950

Die Geschichte in Karten

Klein-Riehen und Bäumlhof

1817

Gartenplan aus dem Besitz der Fam. Vischer



1822

Hofer-Plan mit der Hoheitsgrenze der Gemeinden



1940

Neubau Nebengebäude



1955

Abriss Herrschaftshaus, Neubau Chauffeurhaus, neuer Grenzverlauf



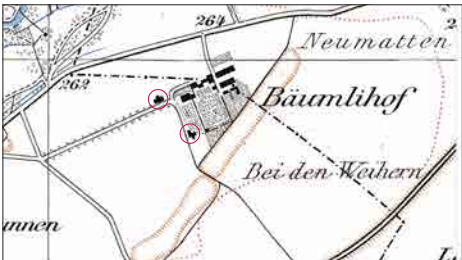
1880

Neubau Herrschaftshaus und Erweiterung des Garten



1900

Neubau Villa Hirzen u. Villa an der Klein-Riehen Prom.



1961

Neubau Nebengebäude Chauffeurhaus



2003

Neubau Hirzen-Pavillon



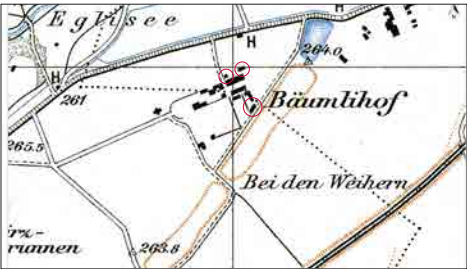
1905

Neubau kleiner Gartengebäude



1918

Neubau Ökonomiegebäude Hof



2021

Abriss Nebengebäude (2002)



Besitz und Prägung

Klein-Riehen, Bäumlhof

Die Geschichte des Bäumlhof, welcher in der früheren Flussmündung der Wiese, zwischen Basel und Riehen liegt, geht auf eine ursprüngliche Landnutzung als Rebgarten zurück und befand sich wohl im Besitz des Kloster Klingentals. Ab 1575 befand sich das Land erstmals in privatem Besitz (Alexander Löffel) und bekam 1668 unter Martin Voit seine erste kleine Behausung. Zwischen 1686 und 1733 erfolgten unter den Besitzern Samuel und später Christian Burckhardt Landkäufe, ein Umbau zum Wohnhaus und der Erwerb des Brunnenrechts. Mit Samuel Burckhardt-Zäslin, dem damals reichsten Bürger Basels, erfuhr das Gut eine Neuordnung und erhielt die Funktion eines repräsentativen Ehrenhofs mit **barockem Lustgarten nach französischem Vorbild**. Der barocke Garten hatte wohl bis ca. 1800 Bestand, bis sich der damalige Besitzer Samuel Merian-Kuder den **Englischen Landschaftspark** zum Vorbild eines neuen und natürlicheren Gartentyps auswählte und sich 1802 einen solchen durch den Gartenarchitekten J.J. Zeyher anlegen liess. Dessen bedachte und wirkungsvolle Eingriffe transformierten den Garten aus seiner strengen und geometrischen Logik in eine landschaftlich-natürliche Szenerie mit Bezügen in die offene Landschaft, ohne den Rahmen (Einfriedung, Kastanienallee, Gebäude) zu zerstören. Baumgruppen, Solitäre, Grotten und ein Bienenhaus liessen den Garten grösser und vielfältiger erscheinen. Erst als Johann Rudolf Geigy-Merian 1865 das Gut übernahm, standen grössere Änderungen an. Der Neubau eines grossen Herrschaftshauses (1876-1878) zog nicht nur die Verschiebung des Haupttors mit sich, sondern auch **die Erweiterung des Gartens Richtung Süd-Westen, wo er ausserdem die heutige Villa zu den Hirzen (1891) hat errichten lassen**. Nach dem Tod von Helene Geigy-Schlumberger wurde das Gut 1947 unter der Erbengemeinschaft in unterschiedliche Teile aufgeteilt. 1951 wurde das grosse Herrschaftshaus wieder abgebrochen und 1991 das Hirschgehege, was seit 1842 bestand, unter Johann Rudolf Geigy-Rodriguez aufgelöst und 2002 durch einen Veranstaltungspavillon aus Glas mit zugehörigen Swimmingpool ersetzt. Um dieselbe Zeit wurde die südwestliche Parkanlage in den heutigen Zustand saniert und umgestaltet. Im Jahr 2018 erwarb Hoffmann-La Roche die Parzelle 33 mit der Villa zu den Hirzen, an der Bäumlhofstrasse.

	DATUM	EIGENTÜMER	NUTZUNG DES ANWESENS	OBJEKTE DER UMGESTALTUNGEN
20. Jhd.	ab 1995	J.Rudolf Geigy-Rodriguez	.Wohnsitz .Veranstaltungen	.Schliessung Hirschgehege (1996) .Neubau Hirzen Pavillon (2002) .Adresswechsel zu Bäumlhofstr. .Parksanierung 2003
	ab 1947	Erbengemeinschaft		.Abbruch Villa Kleinrieden 1951 .Diverse Umbauten an Villa zu den Hirzen .Bau des Chauffeurhauses (1951) .Änderung Hoheitsgrenze zugunsten Riehens .Adresswechsel zu Äussere Baselstr. (1952) <i>Nach dem Tod von Helene Geigy-Schlumberger 1947 wird das Gut unter der Erbengemeinschaft aufgeteilt.</i>
	ab 1917	J.Rudolf Geigy-Schlumberger		.Umbau der Villa zu den Hirzen .Errichtung Blockhaus für Hirschpark (1942)
19. Jhd.	ab 1865	J.R. Geigy-Merian (Geschäft mit Farben)		.Neubau Villa Klein-Riehen (1876-1878) durch Architekt J.J. Stehlin d.J. .Umgestaltung Garten (ab 1878) nach Plänen von Masson Fils .Verschiebung Garteneingang .Neubau Villa zu den Hirzen (1891) durch Fritz Stehlin .Neobarocke Fassade Gartenhaus
	ab 1842	S. Merian-Merian	Landsitz	.Abriss Stallung/Scheune und deren Neubau in Ausrichtung Wohnhaus .Neubau Orangerie .Gründung des Hirschpark
18. Jhd.	ab 1799	S. Merian-Kuder (Sohn J.J.Merian)	.Landschaftspark .Landwirtschaft .Bienenzucht	.Engl.Landschaftspark, Bienenhaus .Mauern u. Kastanienalleen erhalten .nach Plänen J.M.Zeyher (1802)
	ab 1735	J. Jakob Merian		<i>Nach Abscheiden S.Burckhardt-Zäslin (1766) und seiner Frau (1779) geht das Landgut an die Tochter Anna Maria und später an den Enkel Johann Jakob Merian über. Die barocke Anlage blieb über diese Zeit erhalten.</i>
	ab 1733	S. Burckhardt-Zäslin (der reichste Basler)	Barocker Ehrenhof (franz. Stil)	.Wohn- u. Ökonomiegebäude .Gartensaal (1738) .Barocker Lustgarten (1735) <i>Kurzzeitiger Besitzer P.Spörlin-Faesch (1709-1723) bis Rückkauf durch C. Burckhardt</i>
17. Jhd.	ab 1699	Chr. Burckhardt	Landgut	.Ausbau des Wohnhauses .Landerwerb und Brunnenrecht
	ab 1686	S. Burckhardt-Parcus	Landgut	.Umbau zum Wohnhaus
	ab 1668	Martin Voit	Landgut	.Rebhäuslein <i>Weitere Wechsel zwischen Besitzern, die nicht eindeutig dokumentiert sind.</i>
	ab 1630	Hans Jakob Spörlin (2. Besitzer)	Rebgarten	.Land ohne Behausung
16. Jhd.	ab 1575	Alexander Löffel (1. Besitzer)	Rebgarten	.Land ohne Behausung <i>Bäumlhof als Weingut des Kloster Klingentals gegründet. Damals noch ohne Behausung.</i>

Der barocke Lustgarten 1735-1802

Unter seinem Besitzer Samuel Burckhardt-Zäslin, dem zu der Zeit reichsten Bürger Basels, erfuhr der Bäumlhof seine erste grosse Verwandlung hin zu einem repräsentativen Ehrenhof nach französischem Vorbild.

Der gestalterische Eingriff ab 1735 kann als eine Neuordnung der Gebäude und Gärten beschrieben werden, der weniger dem Zufall und viel mehr der übergeordneten Idee der Symmetrieachsen folgen sollte. In der Mittelachse des Haupthauses lag überraschenderweise nicht die Zufahrt, sondern des Parterre des neu angelegten barocken Gartens.

Die Zufahrt erfolgte, wie heute, über die Querachse der als Allee ausgebildeten Kleinrieden-Promenade.

Aus Ermangelung eines grosszügigen Saals liess Burckhardt-Zäslin an der nord-östlichen Ecke des Gartens einen Gartensaal für grössere Feste errichten.

Der Garten als neues Herzstück des Ehrenhofes ist in seinem rechteckigen Grundriss und seinem achsialen Aufbau auf die Gebäude bezogen, wobei die Mittelachse dem Betrachter den Blick vom Hauptgebäude, durch den Garten bis hinaus in die offene Landschaft bietet.

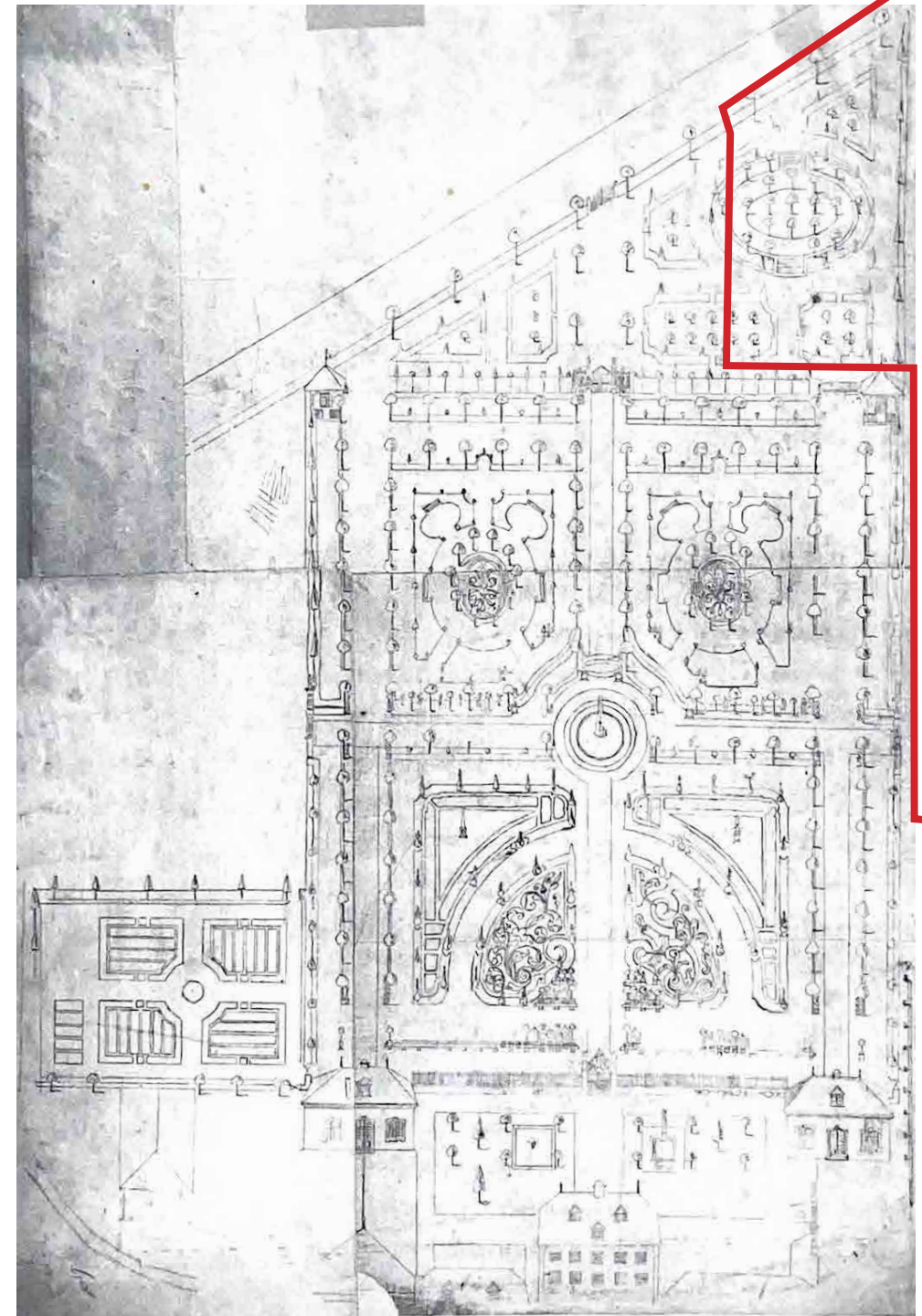
Das üppige ornamentale Blumenparterre und die Boskette aus geschnittenen Hecken und Bäumchen integrieren Wasserspiele mit Springbrunnen und Statuen. Der Garten ist eingefasst durch eine Alleen, die sich im Norden auf den Gartensaal und dessen Pendant und im Süden auf kleine Pavillons beziehen. Markiert werden wichtige Schwellen, Ein- und Übergänge mit zum Teil reichlich verzierten geschmiedeten Toren und Zäunen.

Der Garten soll in dieser Form bis 1802 Bestand haben.



Ölgemälde 1738, Privatbesitz

Quelle: Fotoarchiv Basler Denkmalpflege



Plan für den barocken Garten französischen Vorbilds (18 Jhd.)

Quelle: Staatsarchiv BS

— Parzelle Hirzen/Projektperimeter

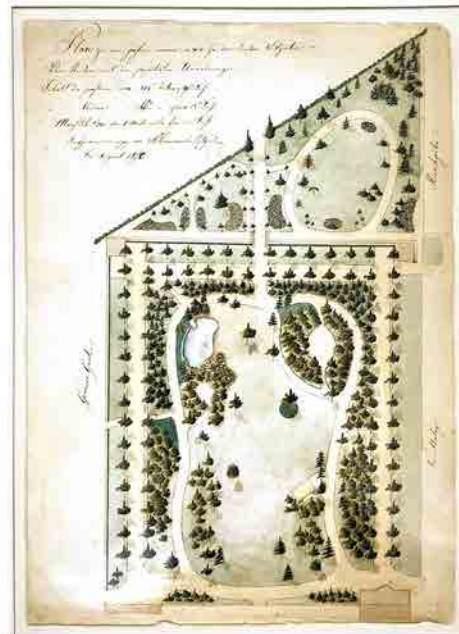
Der Englische Landschaftsgarten 1802-1877

Mit dem neuen Besitzer des Guts, Samuel Merian-Kuder, erfuhr die Gartenanlage eine für seine Zeit typische Wandlung. Inspiriert vom Schlosspark in Schwetzingen (D) hat Merian-Kuder den damaligen Hofgärtner des Markgräfler Hofes (Basel), Johann Michael Zeyher, damit beauftragt die Anlage in einen Englischen Park umzugestalten.

Anstelle der streng formalen Beete trat eine grosse Wiese mit geschwungenen Wegen und malerischen Baumgruppen, die zur Inszenierung einzelner Orte und zur Unterhaltung im Park beitragen sollten. Einer dieser Orte ist das Bienenhaus, das als dorischer Tempel errichtet und mit Baumrinde verkleidet wurde.

Die gestalterischen Interventionen Zeyhers waren im Sinne eines landschaftlich anmutenden Gartens wirkungsvoll, ohne die bestehenden Elemente der Ränder (Alleen, Pavillons etc.) zu zerstören.

Samuel Merian-Merian, dem das Gut seit 1842 gehörte liess neben zahlreichen Änderungen an den Gebäuden auch einen Hirschgarten anlegen, woraus sich die noch heute geltende Namensgebung „zu den Hirzen“ ableitet.

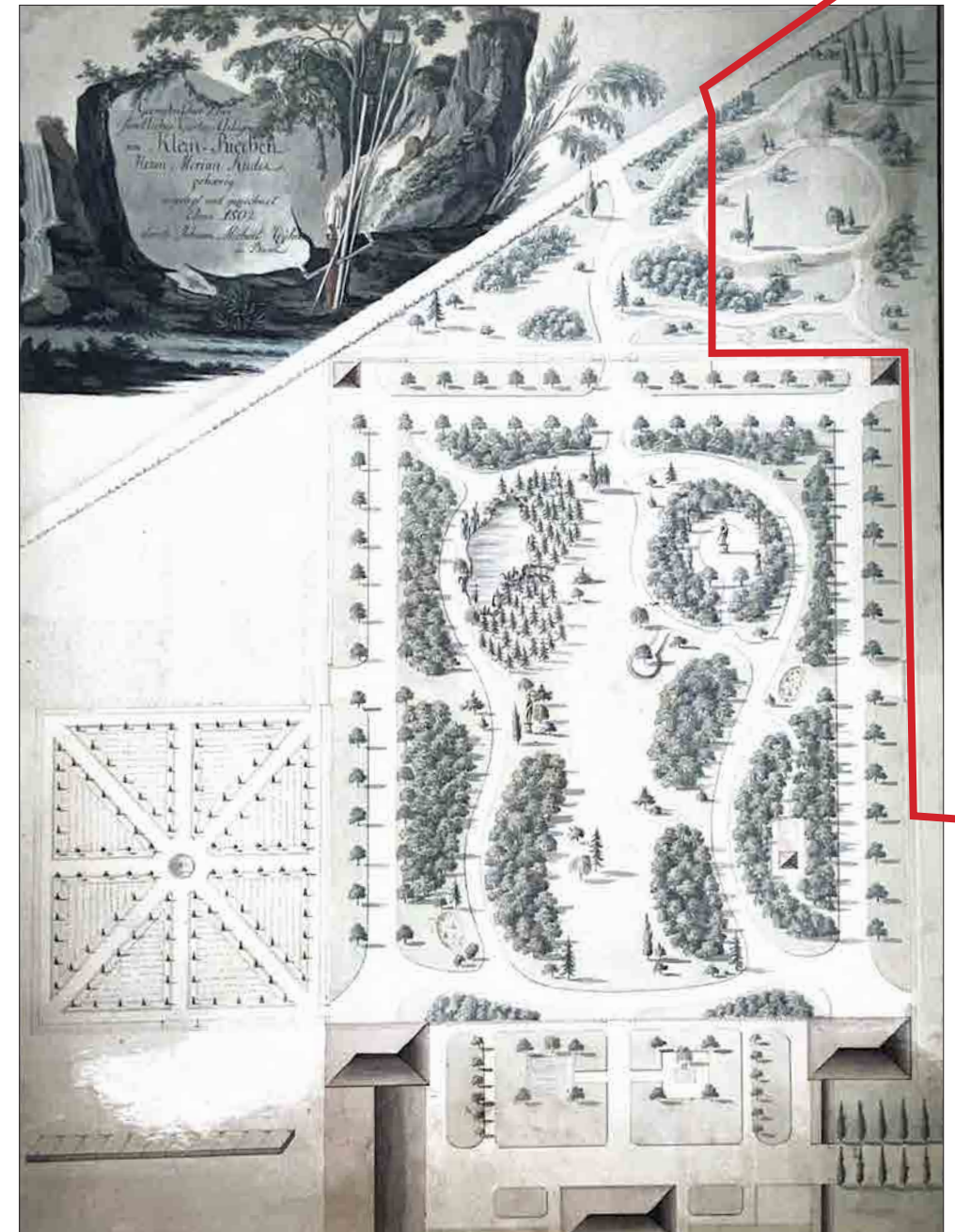


Michael Hammerlin, Gartenplan 1870
Quelle: Staatsarchiv BS



Aquarell 1816, Matthias Bachofen

Quelle: Staatsarchiv BS



Plan J.M. Zeyhers von 1802 für die Umgestaltung zum Englischen Landschaftsgarten

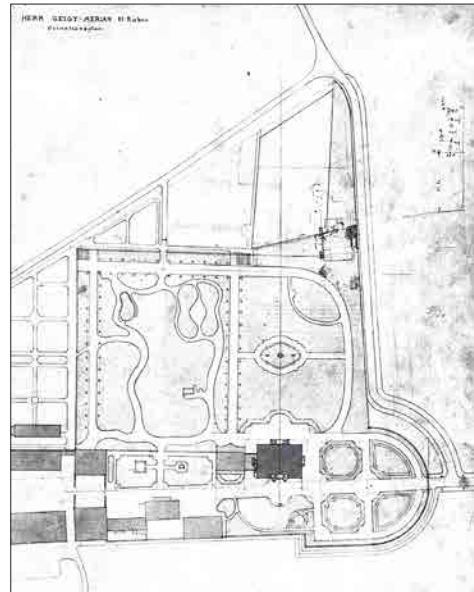
Quelle: Staatsarchiv BS

— Parzelle Hirzen/Projektperimeter

Der Garten zwischen 1877 und 1950

Bei der historischen Einordnung hilft vor allem der Umgebungsplan der Landschaftsarchitekten Masson Fils aus dem Jahre 1878 und der Baueingabeplan von 1876. In diesen Plänen findet die betreffende Parzelle zum ersten Mal Berücksichtigung.

Mit dem Bau der Villa Klein-Riehen (1876-1878) und der Villa Zu den Hirzen erfährt die Anlage unter J.R. Geigy-Merian eine noch heute lesbare Erweiterung. Im Zusammenspiel mit den von J.J. Stehlin und seinem Sohn entworfenen Villen, entsteht an der Klein-Riehen Promenade ein neuer Eingangsbereich zum Hofgut und eine gut sichtbare Erschliessung der Villa zu den Hirzen über eine Querachse zwischen der Promenade und der Strasse, die wir heute als Bäumlhofstrasse kennen. Die Erweiterung des Gartens nimmt zwar einzelne Wegeverbindungen der bestehenden Anlage auf, bleibt aber etwas anderes und bezieht sich deutlich auf die neuen Villen. Umso kurioser wirken heute gewisse Baumgruppen oder das muschelförmige Bassin, was 1951 mit dem Abriss des Herrenhauses, sein raison d'être verlor.

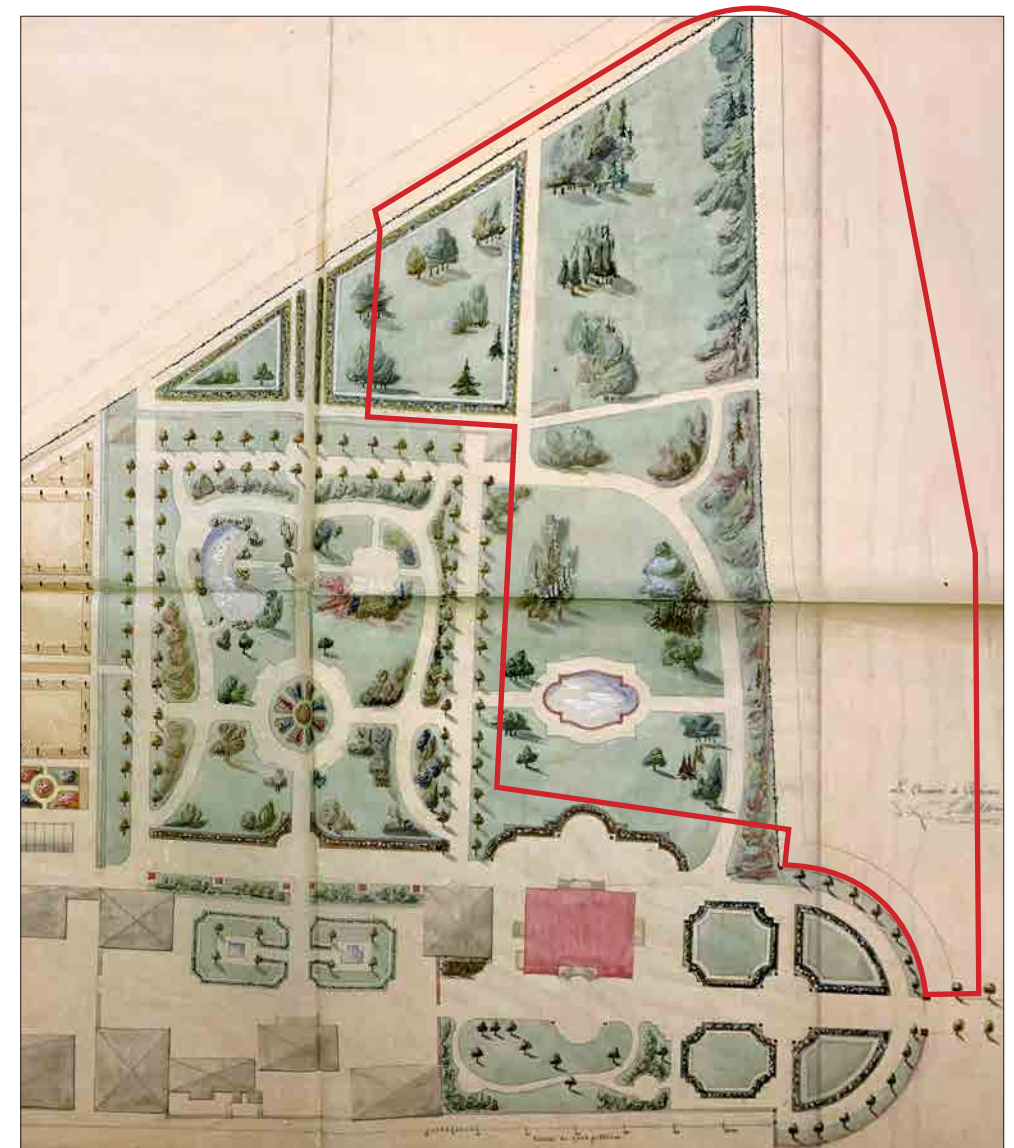


Situationsplan Baueingabe, 1876
Quelle: Stehlin Archiv



Foto 1877, Villa Klein-Riehen

Quelle: Stehlin Archiv



Plan Umgestaltung durch Masson Fils, Chantilly, F, 1878

Quelle: Staatsarchiv BS

— Parzelle Hirzen/Projektperimeter

Der Garten seit 1950

Aus jüngeren Plänen und Abbildungen lassen sich unterschiedliche gestalterische Absichten der jeweilige Eigentümer seit der Erbteilung 1947 herauslesen.

Die Parzelle 0066 mit der Villa zu den Hirzen „im Zentrum“ bekommt 1951 mit dem so genannten Chauffeurhaus ein weiteres Gebäude und erfährt 1952 eine Adressänderung hin zur Äusseren Baslerstrasse. Es gibt in diesem Zusammenhang eine Verschiebung der Hoheitsgrenze zugunsten der Gemeinde Riehen.

Im südlichen Teil der Parzelle wird ein Hirschgehege mit kleineren Stallgebäuden eingerichtet.



Grundbuchkatasterplan, Entstehungszeitraum 1921-1994
Quelle: Staatsarchiv BS



Repro Foto

Quelle: Fotoalbum Geigy-Vischer

Die empfindlichsten Eingriffe in den historischen Ort Klein-Riehen/Bäumlihof geschehen um die Jahrtausendwende.

Unter dem Besitzer J.R. Geigy-Rodriguez wird in den Jahren 2002/2003 der Bau des gläsernen Hirzenpavillons und eine moderne Umgestaltung des Parks in Auftrag gegeben. Die Villa zu den Hirzen wird unter geringer Wertschätzung des Stils einer Luxus-Sanierung unterzogen.

Das Hirschgehege, was dem Ort ehemals seinen Namen verliehen hat, ist seit 1996 zurück gebaut. Die Adresse der Gebäude lautet neu auf Bäumlihofstrasse.



Katasterplan, 2021, Quelle: Geoportal BS
— Parzelle Hirzen/Projektperimeter



Hirzen Pavillon mit Pool

Quelle: Website Stauffer-Rösch

GARTEN DENKMAL

- Bestand
- Historische Zugehörigkeit
-
- Erhaltungszustand
- Vegetationstypologien
- Schutzwert und Würdigung

Erhaltungszustand, historische Zugehörigkeit und
Würdigung der Anlage.

Historische Zugehörigkeit

Um die bestehenden Elemente der Hirzenanlage Ihrer Entstehungszeit leichter zuordnen zu können, soll der Plan „Historische Zugehörigkeit“ Aufschluss geben.

Es wird dabei zwischen den folgenden fünf Phasen unterschieden:

- 1. Der barocke Lustgarten von 1735 bis 1820
- 2. Der Engl. Landschaftsgarten von 1820 bis 1878
- 3. Der Garten zwischen 1878 und 1950
- 4. Der Garten seit 1950

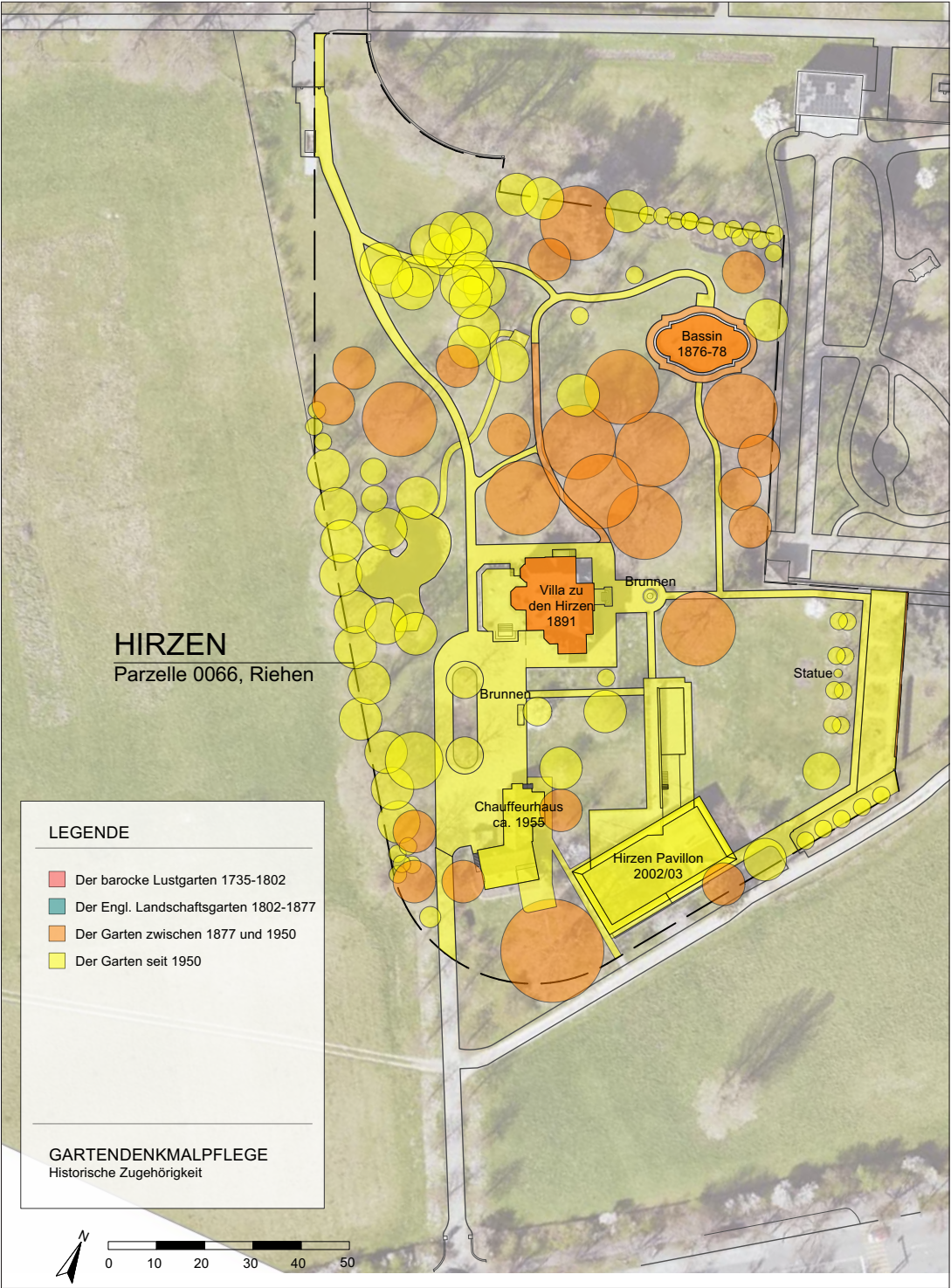
Weil die hier betrachtete Parzelle mit der 1891 erbauten „Villa zu den Hirzen“ nicht Teil des ursprünglichen Guts war und auch für den repräsentativen Garten nur die Rolle des landschaftlichen Hintergrunds erfüllte, weist sie auch keine Spuren aus den frühen Entwicklungsphasen (1-3) auf.

Erst in der Zeit ab 1876 wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der „Villa Kleinrieden“ ein Konzept für diesen Bereich des Gartens ausgearbeitet. In diesem Plan (Seite 17) findet sich dann auch das der Villa Keinrieden zugehörige Bassin, wie wir es heute kennen. Im Unterschied zum Bassin wurde die Villa um 1950 abgebrochen.

Einzelne Baumgruppen (Buchengruppe) und Solitäre (Platane am Eingang) lassen sich aufgrund ihres Alters ebenfalls dieser Zeit zuschreiben.

1891 wurde im Zentrum des Gartens die „Villa zu den Hirzen“ erbaut, die heute noch besteht und unter Denkmalschutz steht.

Alle weiteren Bauwerke (Chauffeurhaus und Hirzen-Pavillon mit Umgebung) lassen sich den jüngeren Entwicklungen zuschreiben. Auch der Teich, die Brunnen, viele der Gehölze und die Zufahrt samt allen anderen Wege stammen mehrheitlich aus den Jahren ab 1950 (im Plan gelb). Diese jüngste Phase hat einige Gartenelemente wie zum Beispiel das Hirschgehege überschrieben.



Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand der Anlage wurde anhand des visuellen Eindrucks der Einzelemente vorgenommen und erfolgte anhand von drei Kategorien (gut, befriedigend, unbefriedigend). Er bezieht sich auf die materielle Originalsubstanz der Gartenelemente und macht keine Aussagen zu den Gebäuden.

Der Ampel-Beurteilung der Bäume liegt ein professionelles Baumgutachten (Stand 2023) zugrunde. Eine präzisere Beurteilung der Gehölze mit Baumarten und ihren Qualitäten findet sich im Baumbestandsplan (S.75).

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die neueren Teile der Anlage, wie die Pflasterungen und der Aussenbereich des Pavillon noch in einem guten Zustand sind.

Das Bassin ist in seiner materiellen Substanz befriedigend, muss aber umfangreich saniert werden, um wieder in Betrieb genommen zu werden, genauso wie die zwei kleineren Brunnen.

Ebenfalls ist der chaussierte Teil des Wegenetzes aufgrund seiner Tendenz zur Verwilderung lediglich als befriedigend zu bezeichnen.

Der Teich inklusive Zulauf und Technik befindet sich in einem unbefriedigenden Zustand und müsste überholt werden, ohne ihn als Lebensraum für Amphibien zu verlieren.

Zustand gut

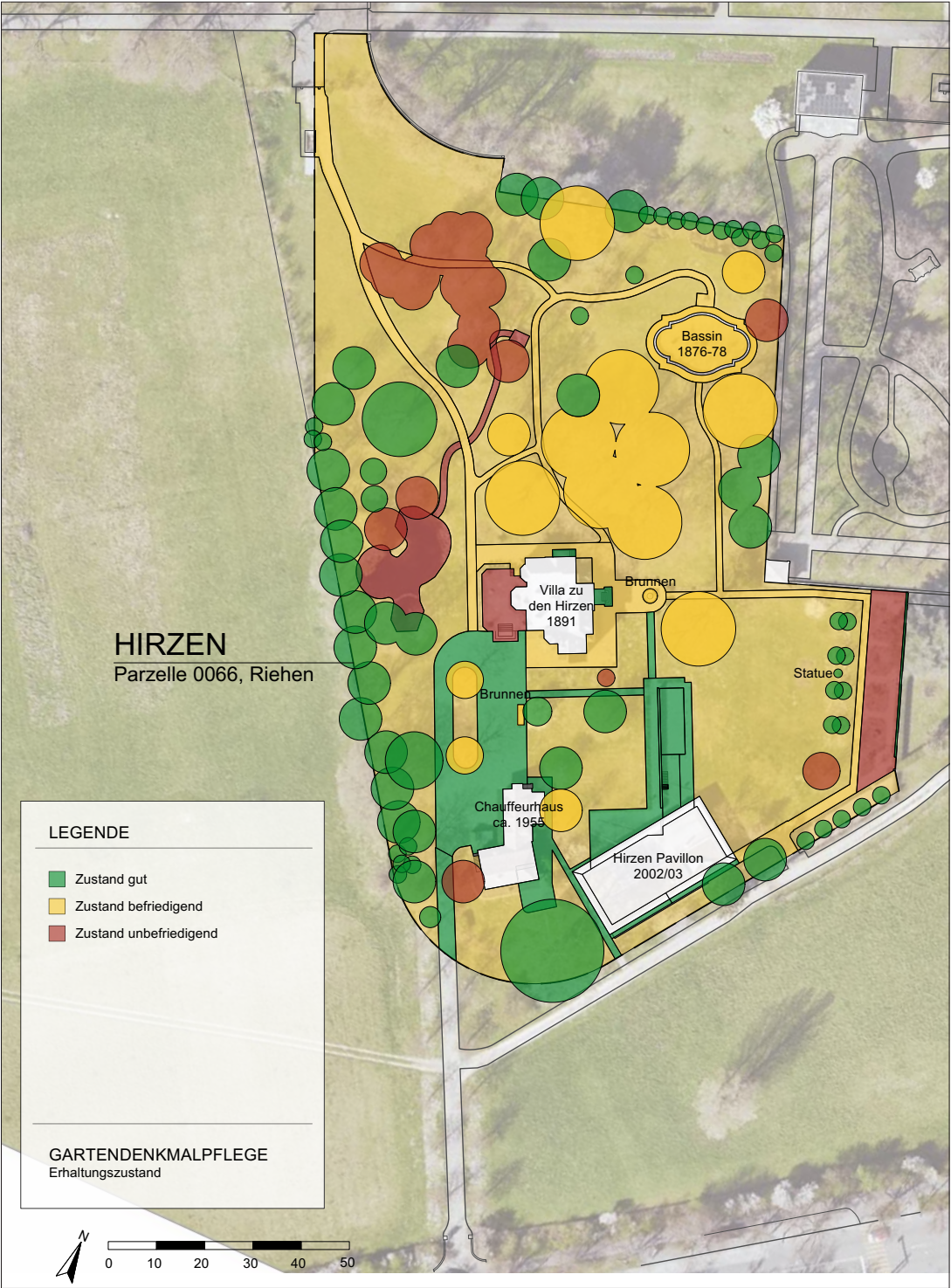
- Zufahrt
- Umgebung Pavillon
- Gehölze
- Statue (im Osten)

Zustand befriedigend

- Bassin und Brunnen
- Buchengruppe, Esche, Eiche
- Chaussierte Wege
- Tor im Norden

Zustand unbefriedigend

- Teich und Teichtechnik
- Birkengruppe (im Norden)
- Formgarten (im Osten)
- Terrasse Villa



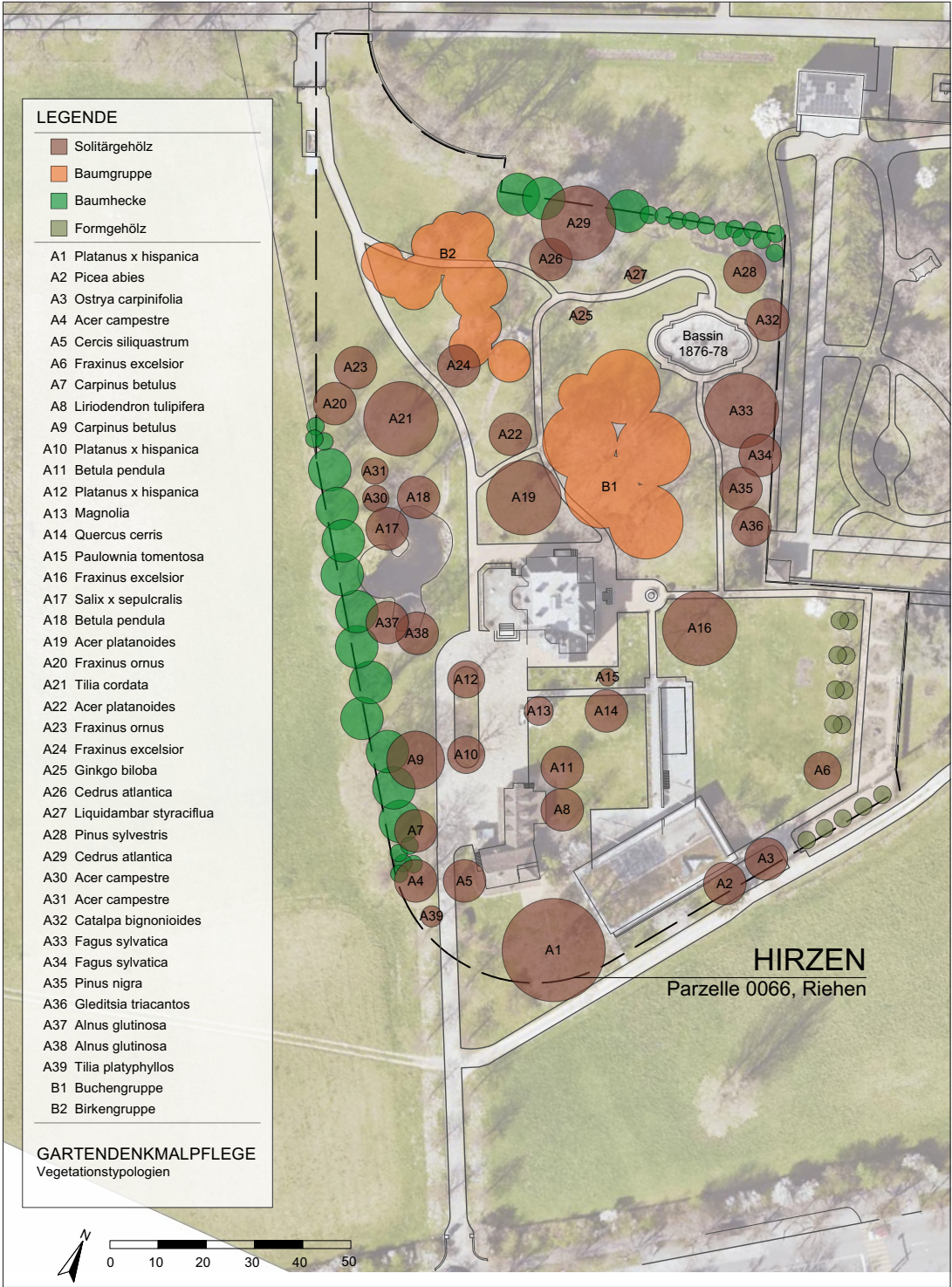
Vegetationstypologien

Bei den Gehölzpflanzungen und -arten, die wir heute auf dem Hirzenareal finden, ist eine Vielzahl an Typen vertreten. Aus unterschiedlichen Entwicklungsphasen finden sich gestalterische Ideen, die in Form von Gehölzpflanzungen Ausdruck finden.

Bezieht man sich auf den landschaftlichen Gartenplan der Brüder Masson von 1878 (S.17) kann gesagt werden, dass die Buchengruppe im Zentrum, der Gehölzfilter am westlichen Rand und mehrere Solitärbäume (1, 16, 19, 29) Teil der ursprünglichen Gestaltung sind. Diese Elemente lassen sich am ehesten dem Konzept des Englischen Landschaftsgartens zuordnen, in dessen Manier auch der historische Garten des Bäumlihof umgestaltet wurde und heute erhalten wird.

Der Rhododendron(hain) und die Birkengruppe im nördlichen Teil des Gartens und die Formgehölze/Bosketts im Süden stammen aus der jüngeren Zeit seit 1950 und können als Ausdruck eklektischer und eher willkürlicher Gestaltungsinterventionen verstanden werden. Sie folgen genauso wie viele andere Einzelgehölze keinem zusammenhängenden Konzept mehr.

Die Lindenallee mit Auftakt an der Bäumlihofstrasse besteht seit Beginn der 2000er und übernimmt seither die Funktion dem Grundstück eine definierte Hauptadresse zu geben.



Schutzwert

Würdigung

Aus der Überlagerung von Bauetappenplan und dem Erhaltungszustand der vorgefundenen Elemente lässt sich eine Aussage über deren Schutzwert ableiten.

Bei der Beurteilung der Elemente wird in folgende Kategorien unterschieden:

- konzeptionell und materiell schützenswert
- konzeptionell schützenswert
- materiell schützenswert
- kein Schutzwert

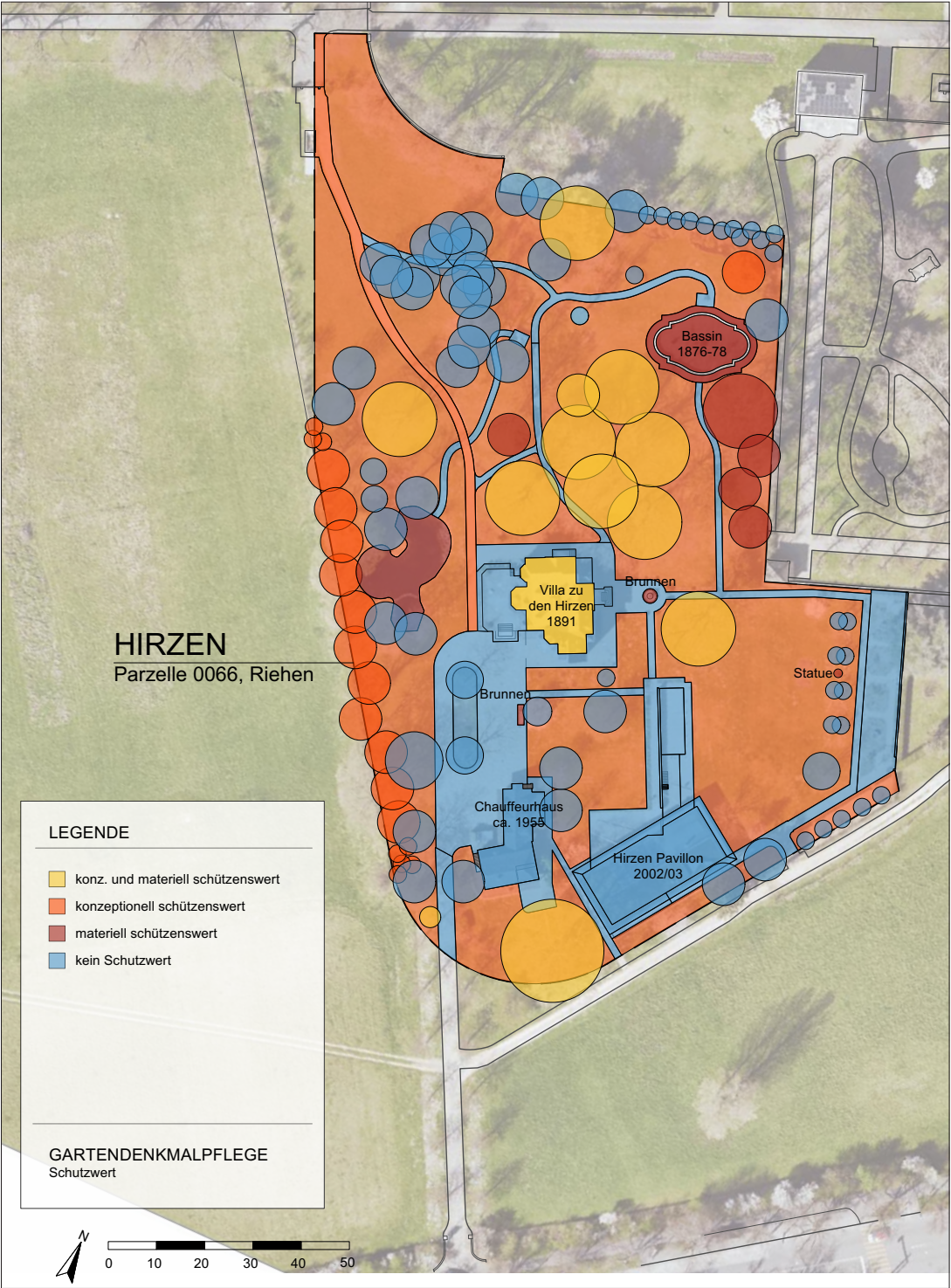
In die Kategorie der **konzeptionell und materiell schützenswerten** Elemente wurden neben der Villa selbst, als erhaltenes Gebäude und Ursprung des Gartens die identitätsstiftenden Gehölzpflanzungen aufgenommen. Dazu zählen gewisse Solitärbäume, die zentrale Buchengruppe und die Lindenallee zwischen Parzelle und Bäumlhofstrasse.

Als **konzeptionell schützenswert** kann der von Norden nach Süden verlaufende Erschliessungsweg zur Villa gelten weil er in ähnlicher Form seit dem Bau derselben Bestand hatte. Ausserdem in diese Kategorie gehören eine Art Formhecke als Abgrenzung zur barocken Gartenanlage im Osten und eine wildere, lockere Hecke im Westen, als Fassung des Gartens gegenüber der offenen Landschaft.

Das Bassin, der Weiher und gewisse Einzelbäume werden als materiell schützenswert betrachtet. Insbesondere der Naturwert des Weihers mit seltenen Amphibien und das Alter und die Grösse gewisser Bestandsbäume rechtfertigen deren Erhalt und Pflege als Teil eines zukünftigen Gartens.

Alle restlichen Elemente sind weder konzeptionell, noch materiell von bedeutendem Wert und werden im Sinne einer kommenden Planung zur Disposition gestellt.

Weil die Anlage in ihrer Geschichte noch nie einen stringenten Bezug zu einem einzigen Stil aufgewiesen hat und über die Jahre unter zahlreichen Besitzern überformt wurde, erscheint sie heute als eine unstrukturierte und eklektische Sammlung von Einzelelementen unterschiedlichen Werts.



Ideogramm

Die wichtigsten Elemente

Im Sinne dessen, was sich aus den Schichten der Geschichte herauslesen und -extrahieren lässt, sind die Elemente des rechts dargestellten Ideogramms die, die überdauert haben und weiterhin eine prägende Rolle spielen dürften.

Der Hauptweg in Nord-Süd-Richtung verbindet die beiden Adressen der Strassen mit der Villa und schafft eine klare Orientierung zu deren Haupteingang.

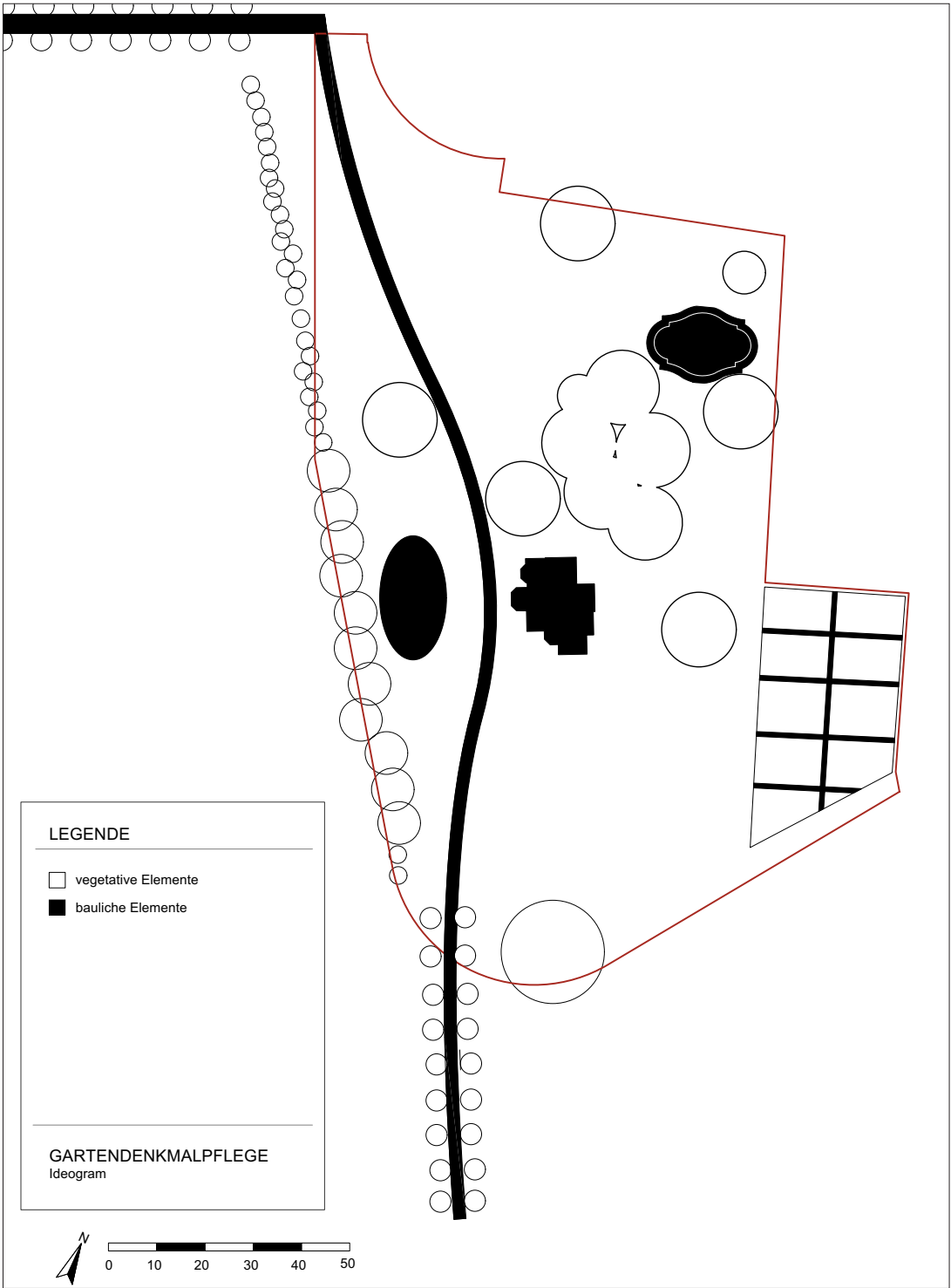
Die über hundert Jahre alten Buchen, Platanen, Eichen und Libanon-Zedern prägen den Garten als raumbildende Charaktere und erzählen von dessen Geschichte.

Das muschelförmige Bassin, was mit dem Verlust des Herrenhauses sein Gegenüber verloren hat, irritiert und macht neugierig. Gleichzeitig ist es Wasserspiel und für sich selbst ein eigener Ort im Garten.

Der Weiher hat einen klaren Bezug zur Villa und ist aufgrund seines Naturwerts ein Element, das es zu integrieren und zu interpretieren gilt.

Das Auftauchen eines geometrisch angelegten Gartens (östlich) mag auf den ersten Blick überraschend wirken. Möglicherweise deshalb weil das, was uns die früheren Pläne zeigen heute annähernd unlesbar geworden ist. Es soll aber nicht verloren gehen und in einer künftigen Gestaltung Berücksichtigung finden.

Zuletzt messen wir dem Gehölzfilter entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine wichtige Bedeutung bei, weil sich dort entscheidet wie sich der Garten zur offenen Landschaft verhält und wie das Areal von Aussen wahrgenommen wird.



NATURWERTE

Inventar und Ziele

- Ausgangslage
- Erhebung Lebensbereiche
- Zielbild der Naturwerte
- Baumbestandsplan
- Grünflächenbilanz

Naturwerte

Ausgangslage und Kontext

Die Gemeinde Riehen führt die Gesamtanlage Bäumlhof und Hirzen unter Grünanlagen und weist dort auf den Lebensraum von seltenen Amphibien in dem künstlich angelegten Teich hin (Naturinventar Riehen 2015).

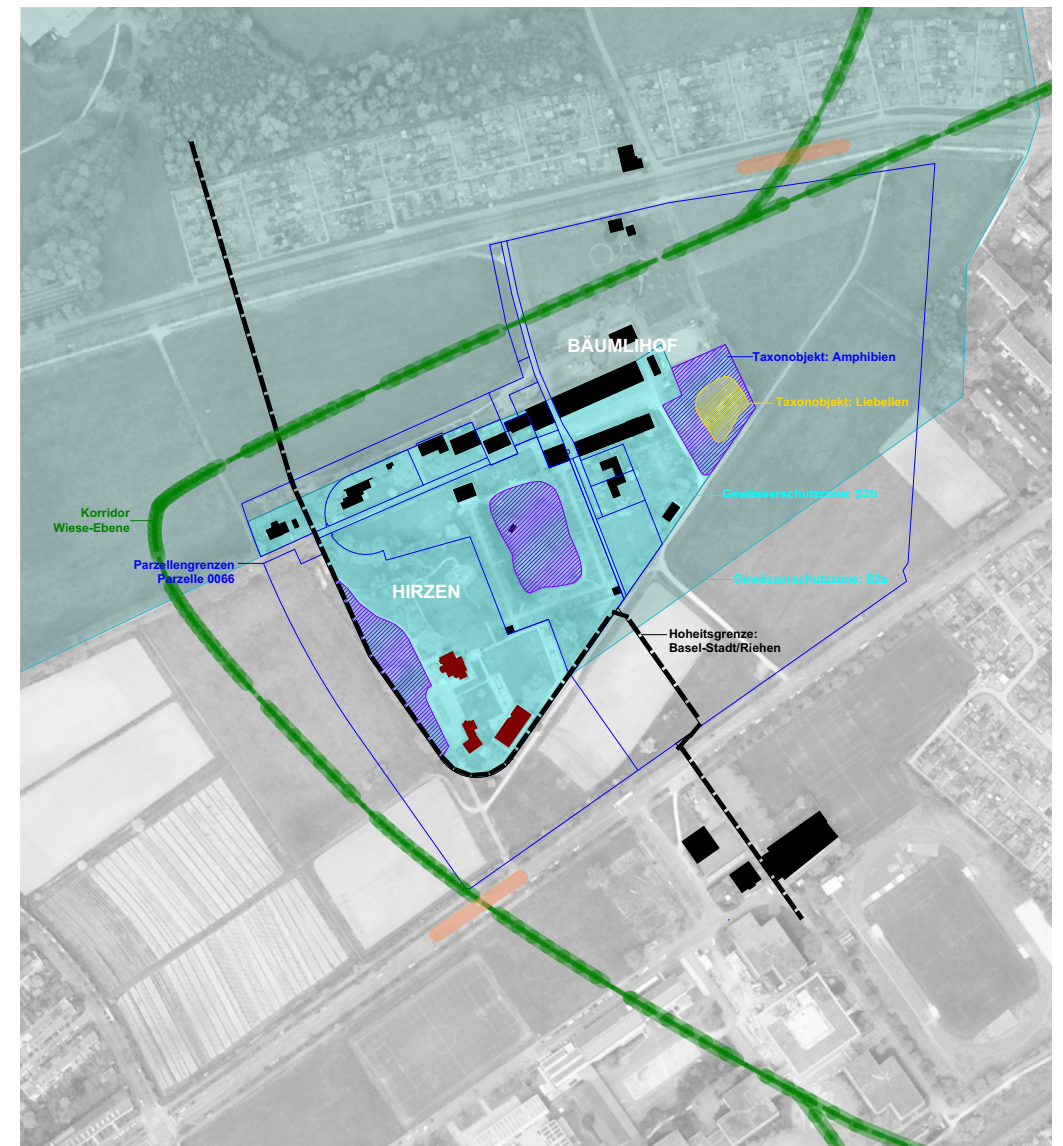
Das Inventar schützenswerter Naturobjekte des Kantons BS kennt innerhalb der Anlagen und im unmittelbaren Umfeld kartierte Arten wie z.B. die Geburtshelferkröte und den Kammmolch. Die Vorkommen dieser Arten aus der Ersterhebung von 2011 wurde 2021 bestätigt (vgl. Ende des Kapitels).

ProNatura verzeichnet eine schützenswerte Fläche mit Weiher/Feuchtgebiet östlich des Bauernhofs.

Der Fachbereich Natur, Landschaft und Bäume der Stadtgärtnerei Basel Stadt verfolgt ausserdem gemeinsam mit dem zuständigen Landwirt eine Aufwertung der im Westen angrenzenden Wiesenflächen.

Entsprechend dem Biotopverbundkonzept (2016) der Stadtgärtnerei BS befindet sich die Anlage ausserdem in der Vernetzungsachse für Wiesen, Weiher und strukturreichem Kulturland.

Gemäss dem kantonalen Baumschutzgesetz BS (1980) und der Zonenplanrevision Riehen (2017) sind alle Bäume auf dem Areal mit einem Stammmumfang >50cm dem Baumschutz unterstellt. Zwei Ersatzpflanzungen aus dem Jahr 2019 sind im Zuge der neuen Planung noch zu leisten.



Quelle: Geoportal BS, Aufnahme Orthofoto März 2020

Erhebung Lebensbereiche

Bestandsaufnahme der Flächen

Nach einer gemeinsamen Begehung mit dem Fachbereich Natur, Landschaft und Bäume (NLB) der Stadtgärtnerei Basel und der Abteilung Naturschutz der Gemeinde Riehen, wurde vereinbart eine Bestandsaufnahme der bestehenden Lebensräume zu machen.

Diese Bestandsaufnahme soll allen als gemeinsame Grundlage und somit als Ausgangspunkt für die weitere Planung dienen.

Das Areal wurde so nach seinen unterschiedlichen Vegetations- und Lebensraumtypen aufgeteilt und unter Expertise des Ökologiebüros Hintermann & Weber AG aus Reinach begangen und bewertet.

Thomas Stalling (Botanik) und Timo Reissner (Amphibien) betreuen das Projekt seit Sommer 2021. Beide Experten waren schon für den Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Riehen tätig.

Die mehrstündige Erhebung hatte zum Ziel das Areal in unterschiedliche Bereiche abzugrenzen und diese über das Vorkommen charakteristischer Arten zu beschreiben. Die dabei erstellten Artenlisten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

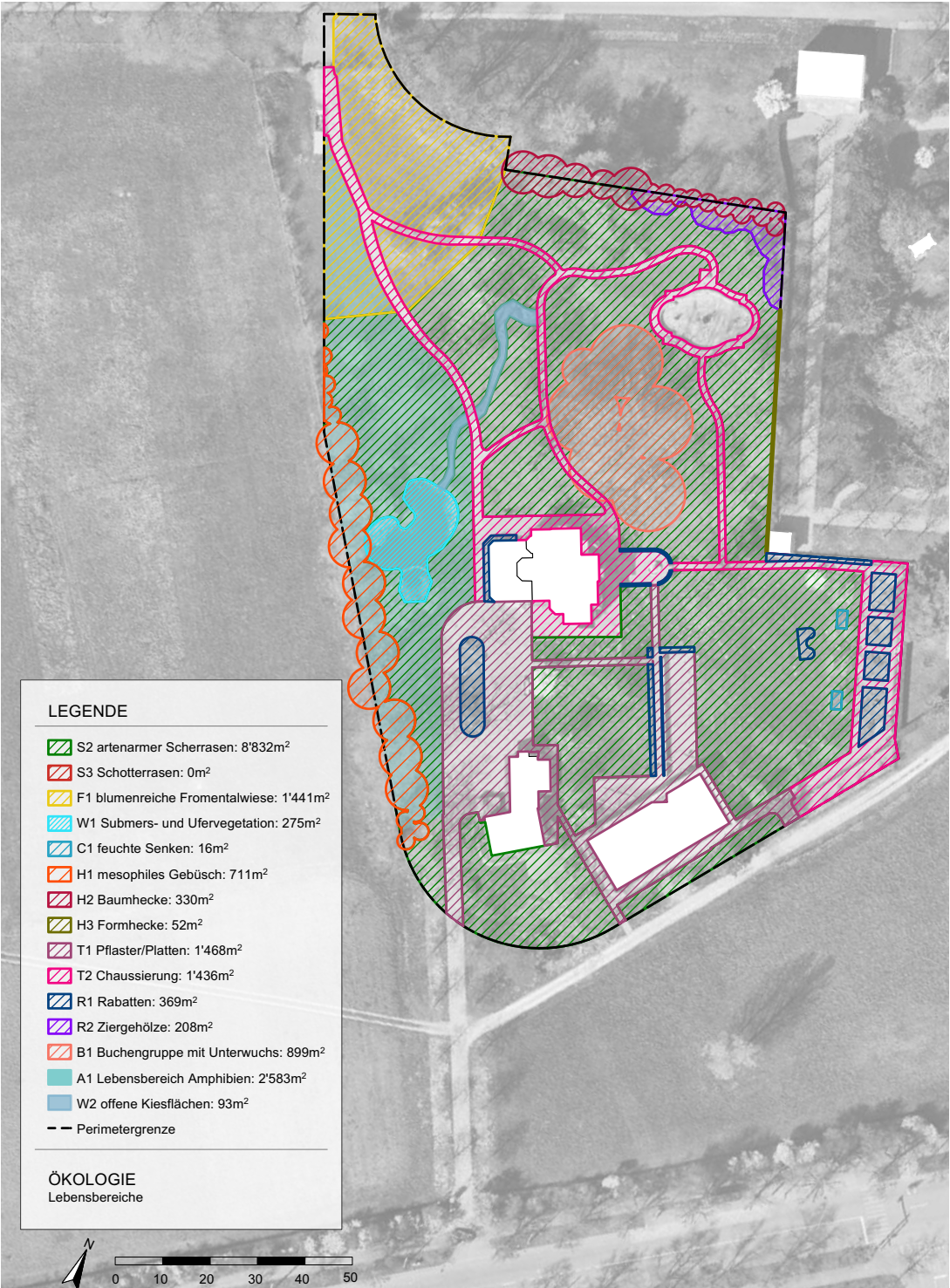
Die Differenzierung erfolgte pragmatisch aufgrund der Nutzung und der Vegetationszusammensetzung und folgt nicht systematisch Delarze et al. 2015.

Die auf der rechten Seite abgebildeten Vegetationstypen werden auf den Folgeseiten in einzelnen Steckbriefen mit Artenlisten beschrieben.

Es ist vorweg zu nehmen, dass im Bereich der Botanik, nebst des relativ wertvollen und charakteristischen Baumbestandes wenig andere Naturwerte zu finden sind. Dies ist für einen seit 1878 gestalteten und gepflegten Garten nicht weiter verwunderlich.

Wesentlich überraschender und auch wertvoller ist hier das Vorkommen von seltenen Amphibienarten an diesem Ort, an einem Gewässer, was ca. 1950 in Beton erbaut wurde.

Aus diesem Grund soll im Umgestaltungsprojekt Hirzen der Fokus und die Bemühungen auf den Naturwerten historischer Baumbestand und Amphibienlebensraum liegen.



Ziel Naturwerte

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sollen die vorhandenen Naturwerte berücksichtigt und wo möglich aufgewertet werden. Die Massnahmen aus den vorangegangenen Steckbriefen zur Aufwertung der Lebensräume werden unter fachlicher Beratung der Ökologen umgesetzt. Ein unabhängiges Gutachten zu den Naturwerten im Rahmen der geplanten Umgestaltung wird bis zur Baueingabe Ende 2023 durch die Firma Hintermann & Weber erstellt.

Folgende übergeordnete Ziele sind Bestandteil einer naturnahen und ökologischen Gestaltung:

- Sämtliche befestigte Wege- und Verkehrsflächen werden entsiegelt.
- Das neue Wegenetz orientiert sich, wo möglich, am alten Wegenetz, um Eingriffe gering zu halten.
- Bauinstallationsflächen werden auf den südlichen Bereich der Anlage beschränkt, wo auch der Abbruch stattfindet.
- Neue Wegeflächen sind wasserdurchlässig und werden über die Grünflächen entwässert.
- Verzicht auf einen Arealzaun für eine maximale Durchlässigkeit der Anlage für Kleintiere.

- Die Anlage wird autofrei und mit elektrischen Unterhaltsfahrzeugen betrieben.
- Das Areal wird nur tagsüber zu normalen Arbeitszeiten genutzt werden und nachts nicht beleuchtet sein.
- Neue Leitungen werden, wo möglich, unter den Wegen verlegt.
- Anpassung der Gewässerlebensräume und Schaffung von neuen Refugien unter fachlicher Begleitung.
- Sukzessiver Ersatz von nicht-einheimischen Baumarten durch einheimische Baumarten.
- Sukzessive Aufwertung und Diversifizierung bestehender Heckenstrukturen mit einheimischen Gehölzen

	Lebensraum	Bestand	Zielbild	Bilanz
A1	Lebensbereich Amphibien	2'583 m2	3'112 m2	+ 529 m2
W1	Submers- und Ufervegetation	275 m2	439 m2	+ 164 m2
W2	offene Kiesfläche	93 m2	100 m2	+ 7 m2
C1	feuchte Senken	16 m2	0 m2	- 16 m2
T1	Pflasterung/Platten	1'468 m2	154 m2	- 1'314 m2
T2	Chaussierung	1'436 m2	2'628 m2	+ 1'192 m2
B1	Buchengruppe mit Unterwuchs	899 m2	970 m2	+ 71 m2
H1	mesophiles Gebüsch	711 m2	711 m2	0 m2
H2	Baumhecke	330 m2	330 m2	0 m2
H3	Formhecke	52 m2	480 m2	+ 428 m2
R1	Rabatten	369 m2	309 m2	- 52 m2
R2	Ziergehölze	208 m2	595 m2	+ 387 m2
F1	blumenreiche Frommentalwiese	1'441 m2	1'180 m2	- 261 m2
S2	artenarmer Scherrasen	8'832 m2	6'875 m2	- 1'957 m2
S3	Schotterrassen	0 m2	55 m2	+ 55 m2



Vitalität der Bäume



Vitalität der Bäume

Entsprechend der letzten Aufnahme der Bäume (2023) durch die Firma Baumpartner wurde eine Beurteilung aller relevanter Gehölze und Gehölzgruppen abgegeben.

Der Baumbestand wird laufend durch externe Baumexperten beurteilt.

Artenliste

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Catalpa bignonioides
- Cedrus atlantica
- Cercis siliquastrum
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Ginkgo biloba
- Gleditsia triacanthos
- Liquidambar styraciflua
- Liriodendron tulipifera
- Magnolia
- Ostrya carpinifolia
- Paulownia tomentosa
- Picea abies
- Pinus nigra
- Platanus x hispanica
- Quercus castaneifolia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Ulmus carpinifolia



Baumbestandsplan

Situation

Der Gehölzbestand wird nur dort verändert, wo es unbedingt sein muss.

Charakterbildende Einzelbäume und Baumgruppen werden, soweit vital, erhalten und sind Tragstruktur der neuen Gestaltung.

Gerodet werden Bäume aus drei Gründen

- nicht vital/absterbend
- nicht einheimisch/standortgerecht
- nicht ins Konzept/Bebauung integrierbar

Der Baumbestand wird laufend durch externe, professionelle Baumpfeger beurteilt.

Alle Bäume mit einem Stammumfang grösser 50cm werden im Rahmen des Bauvorhabens auf der Parzelle ersetzt.

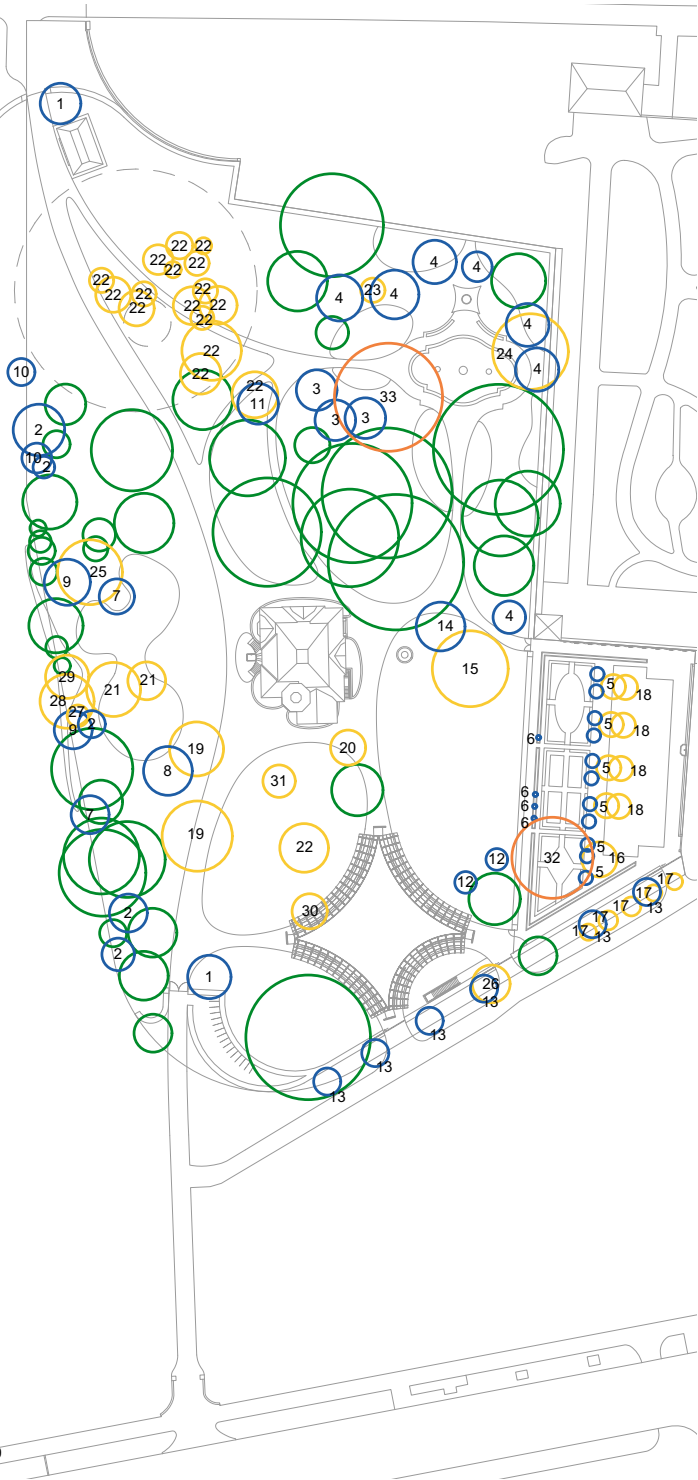
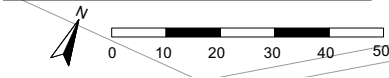
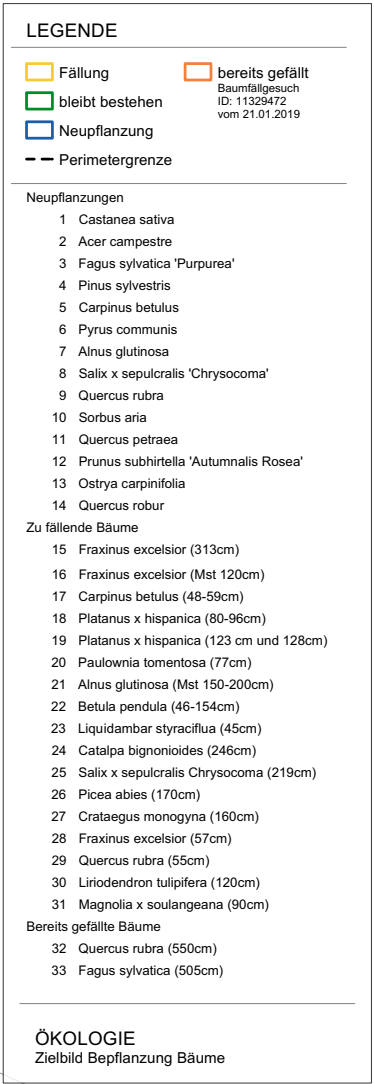
Stk	Fällungen (im Plan gelb und orange)	Ersatzpflanzungen (im Plan blau)	Qualität
-1	Fraxinus excelsior		Mst. 120 cm
-5	Carpinus betulus		60 cm
-8	Platanus x hispanica		100 cm
-2	Platanus x hispanica		130 cm
-1	Paulownia tomentosa		80 cm
-2	Alnus glutinosa		Mst. 150 - 200 cm
-17	Betula pendula		50 - 150 cm
-1	Liquidambar styraciflua		50 cm
-1	Catalpa bignonioides		250 cm
-1	Salix x sepulcralis Chrysocoma		220 cm
-1	Picea abies		170 cm
-1	Crataegus monogyna		160 cm
-1	Fraxinus excelsior		57 cm
-1	Quercus rubra		55 cm
-1	Liriodendron tulipifera		120 cm
-1	Magnolia x soulangeana		90 cm
-1	Fraxinus excelsior		313 cm
-1	Fagus sylvatica		505 cm
-1	Quercus rubra		550 cm
+2		Castanea sativa (Solitär Zugänge Nord+Süd)	40 - 45 cm
+1		Salix x sepulcralis 'Chrysocoma' (Weiher)	40 - 45 cm
+3		Fagus sylvatica (Buchengruppe)	25 - 35 cm
+7		Pinus sylvestris (Pinetum)	30 - 60 cm
+11		Carpinus betulus (Küchengarten)	25 - 30 cm
+1		Quercus robur (Solitär Brunnenexponat)	80 - 100 cm
+4		Acer campestre (Bestandteil Heckensaum)	20 - 25 cm
+1		Alnus glutinosa (Weiher und Hecke)	4,5-5m H / 3m W
+2		Quercus rubra (Bestandteil Hecke)	25 - 35 cm
+4		Pyrus communis (Spaliergehölz)	Spalier 2m H / 2m W
+2		Sorbus aria (Bestandteil Hecke)	25 - 30 cm
+1		Quercus petraea (Solitär bei Buchengruppe)	80 - 100 cm
+1		Quercus cerris (Solitär Parkpavillon)	107 cm
+2		Prunus subhirtella 'Autumnalis Rosea' (Grp.)	3,5-4m H / 4m W
+6		Ostrya carpinifolia (Solitär Baumlihofwegli)	30 - 35 cm

0

Gestaltung

Die neue Gestaltung des Gartens nimmt die ursprüngliche Idee der Gehölzpflanzungen als charaktervolle Einzelbäume (Solitäre) und raumbildende Baumgruppen auf und verstärkt deren Qualitäten.

- Erhalt und Verjüngung alter Baumgruppen
- Akzentuierung durch starke Einzelbäume
- Betonung von Schwellen und Grenzen (Grundstücksgrenzen und Zugänge)
- Schaffung spezifischer Stimmungsbilder (Pinetum, Küchengarten, Buchenhalle etc.)



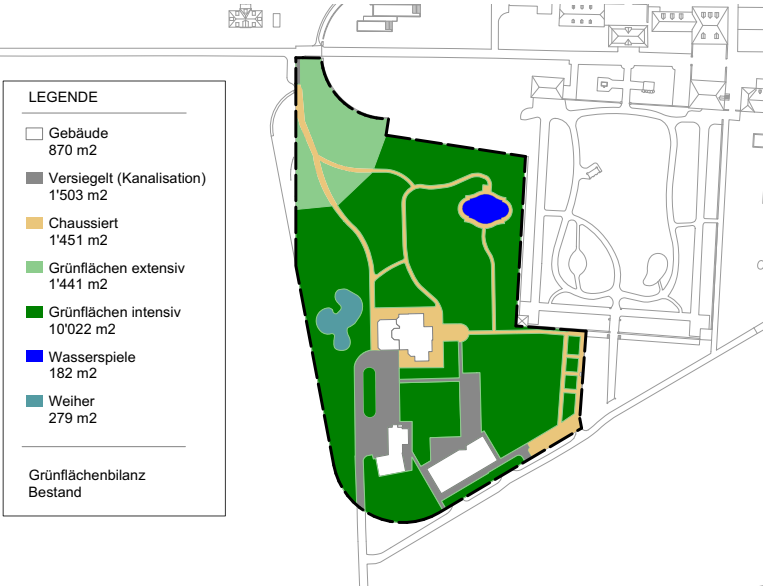
Grünflächenbilanz

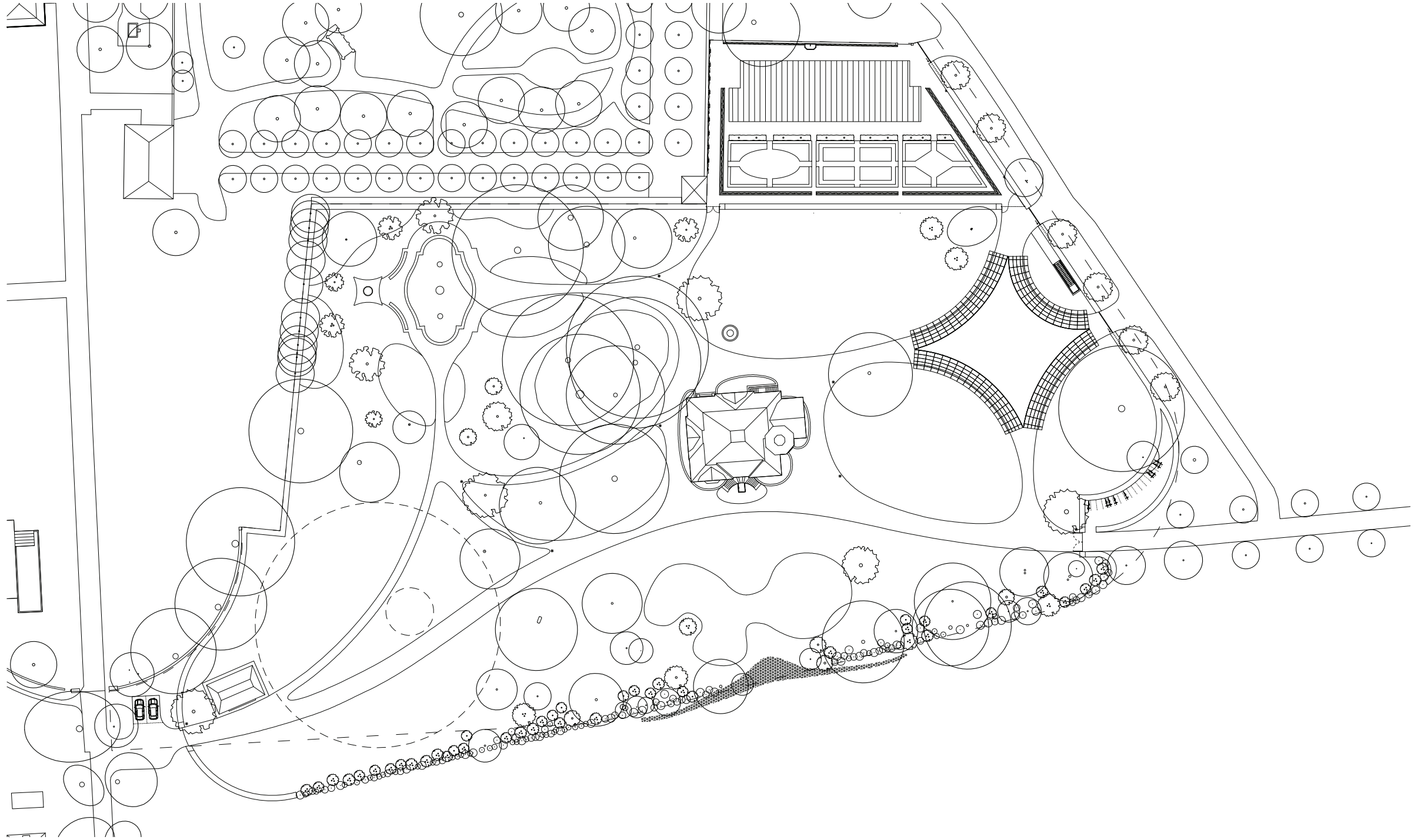
Die Summe der bebauten Fläche liegt im Projekt um ca. 180m2 höher als im Bestand.

Jedoch gewinnt die Anlage aufgrund der Entsiegelung der grossen bestehenden Vorfahrt (1'500m2) an natürlich versickerbaren und begrünten Flächen.

Mit der Erweiterung des Weihers wird eine um 160m2 grössere Wasseroberfläche geschaffen.

	Kategorien	Bestand	Zielbild	Bilanz
□	Gebäude	870 m2	1'051 m2	+181 m2
■	versiegelte Beläge (Kanalisation)	1'503 m2	202 m2	- 1'301 m2
■	durchlässige Beläge (Versickerung)	1'451 m2	2'733 m2	+ 1'282 m2
■	Grünflächen extensiv	1'441 m2	1'180 m2	- 261 m2
■	Grünflächen intensiv	10'022 m2	9'961 m2	- 61 m2
■	Wasserspiele	182 m2	182 m2	+/- 0 m2
■	Weiher/Biotop	279 m2	439 m2	+ 160 m2





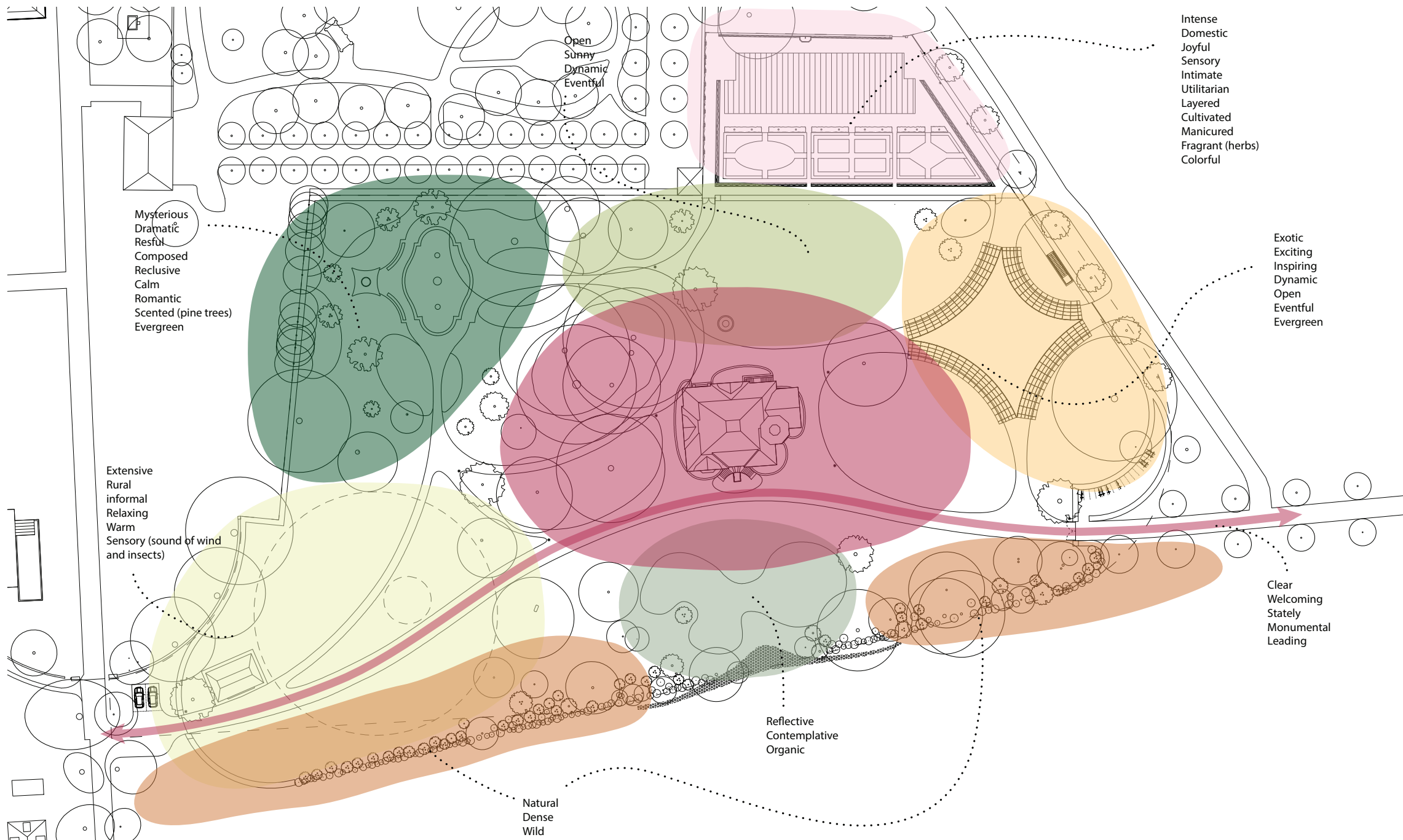
ZIELBILD

Interpretation und Weitergestaltung der Anlage.

- Gestaltungsziele
- Zielplan

Gestaltungsziele

Parkkonzept

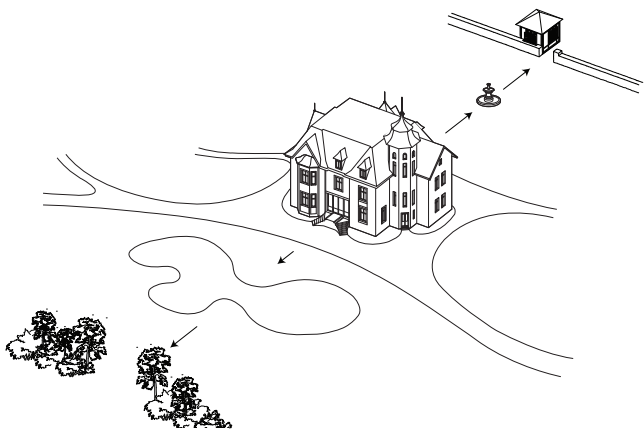


Gesamtübersicht

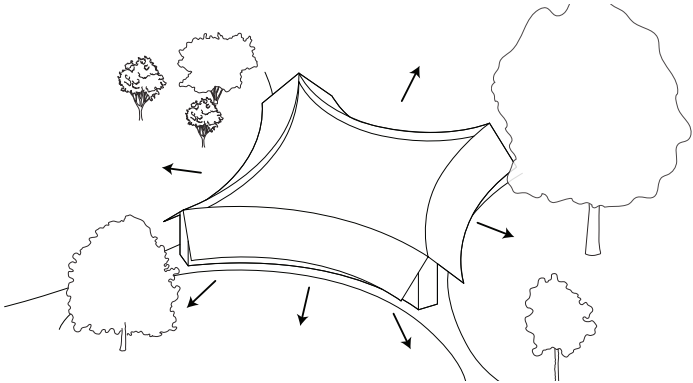


Bezüge der Gebäude zum Park

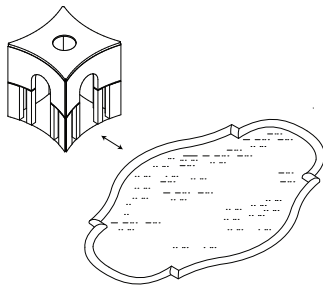
Villa



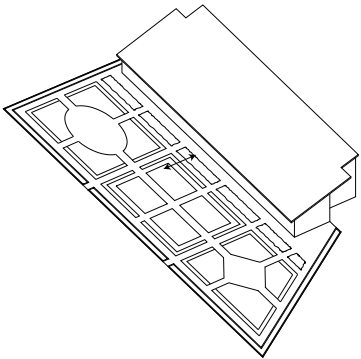
Parkpavillon



Bassinpavillon



Gartenhaus



Quellen

Geoportal Basel-Stadt

<https://map.geo.bs.ch>

Staatsarchiv Basel-Stadt

Historische Pläne und Abbildungen

Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt

Historische Pläne, Abbildungen und Gutachten

Basler Gärten - Bäumlhof

Paul H. Böerlin, 1972

Kommissionsverlag Helbig&Lichtenhahn

Zusammenarbeit

Hintermann&Weber AG

Beratung und Kartierung zu Naturwerten

Anouk Vogel - Landscape Architecture

Umgebungsgestaltung

Buol&Zünd Architekten HTL

Architektur



Hirzen-Areal

Mobilitätskonzept



Das Mobilitätskonzept des Hirzen Areals stützt sich auf das Mobilitätskonzept der Roche Standort Basel/Kaiseraugst. Das vorhandene und nachfolgend beschriebene Konzept bildet die Grundlage für das Mobilitätskonzept des Hirzen Areals.

Mobilitätskonzept Roche Standort Basel/Kaiseraugst

Grundlagen und Ziele

Für den Standort Basel/Kaiseraugst hat Roche seit 2010 ein Mobilitätskonzept implementiert, welches die Ziele Fairness, ökologischer Anspruch und Wettbewerbsfähigkeit adressiert und für alle Mitarbeiter:innen verbindlich regelt.

Die übergeordneten Ziele für das Mobilitätskonzept Roche sind:

Voraussetzungen schaffen, um die Mobilitätsbedürfnisse aller Mitarbeitenden zu unterstützen

Roche ist dafür besorgt, dass eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsorte für alle Mitarbeitenden, unabhängig vom Verkehrsmittel, gewährleistet ist.

Leistung eines Beitrages an den Klimaschutz und an die Reduktion der Luftschadstoffbelastung

Die negativen Umweltwirkungen durch die Mobilität der Mitarbeitenden auf ihrem Arbeitsweg sowie durch den innerbetrieblichen Verkehr sollen reduziert werden. Roche fördert mit verschiedenen, aufeinander abgestimmten Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs. Der Anteil dieser Verkehrsmittel am gesamten Verkehrsaufkommen der Roche soll erhöht werden.

Fairness und Transparenz in Bezug auf die Mobilitätsaufwendungen der Mitarbeitenden

Mitarbeitende, welche ein Auto für den Arbeitsweg benutzen und eine Parkplatzberechtigung haben, erhalten zurzeit einen kostenlosen Parkplatz. Werden hingegen die öffentlichen Verkehrsmittel oder das Velo für den Arbeitsweg benutzt, sind die Kosten dafür vom Arbeitnehmenden selbst zu tragen. Diese Ungleichbehandlung soll durch geeignete Massnahmen beseitigt werden. Neben dem Kostenaspekt soll auch die Wegzeit als Beurteilungskriterium für die Mobilitätsaufwendungen berücksichtigt werden.

Beitrag zur Gesundheit der Mitarbeitenden durch gezielte Bewegungsförderung im Alltag

Roche unterstützt die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden durch bewegungsfördernde Massnahmen im Alltag (z. B. Velonutzung auf dem Arbeitsweg). Es ist erwiesen, dass sich durch mehr Bewegung die Produktivität und Vitalität der Mitarbeitenden verbessert und die Zahl der Krankheitstage reduziert.

Bewegungsförderung ist deshalb ein wichtiger Bereich innerhalb der betrieblichen Gesundheitsförderung.

Wahrnehmung als attraktiver Arbeitgeber (Wettbewerbsfähigkeit I)

Roche will auch in Zukunft qualifizierte und motivierte Mitarbeitende beschäftigen. Dazu bedarf es attraktiver Anstellungsbedingungen, zu denen auch die Unterstützungen im Bereich Mobilität gehören. Als zeitgemässe Arbeitgeberin, die sich den Zielen der Nachhaltigkeit verpflichtet hat, bietet Roche ihren Angestellten Beratungen, Informationen und/oder finanzielle Anreize für eine umweltbewusste Mobilität an.

Förderung eines positiven und modernen Image bei Mitarbeitenden und in der Öffentlichkeit (Wettbewerbsfähigkeit II)

Mit der Umsetzung von Massnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement fördert Roche die positive Wahrnehmung des Unternehmens, welches verantwortungsbewusst im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung agiert.

Das vorliegende Mobilitätskonzept wurde 2010 im Rahmen des Baugesuches von Bau 1 erstellt. Es ist weitere Grundlage der Bebauungspläne für das Roche Areal. Das Mobilitätskonzept und das Mobilitätsreglement haben langfristigen Charakter.

Die aktive Steuerung des Mobilitätsverhaltens der Mitarbeiter:innen unterstützt die ökologischen Nachhaltigkeitsziele der Roche und ist eine der vielen Massnahmen, die bei Roche in Basel und Kaiseraugst ergriffen werden, um dem Konzern-internen Anspruch an die Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

Mobilitätsreglement

Das Mobilitätsreglement gilt für alle Mitarbeiter:innen der F. Hoffmann-La Roche AG, der TAVERO AG und der Museum Tinguely AG mit Arbeitsplatz auf den Arealen Basel und Kaiseraugst sowie in den umliegenden Aussenstellen. Es gilt für alle unbefristet und befristet Beschäftigten. Das Reglement wird kontinuierlich angepasst, um die Ziele auf bei veränderten Bedürfnissen der Mitarbeiter:innen sicherzustellen. Zuletzt ist dies im Dezember 2022 erfolgt.

Es definiert die Rahmenbedingungen der Parkplatzbewirtschaftung und legt die aktuell geltenden Regelungen für alle Anspruchsgruppen bezüglich Mobilitätsbonus und Parkplatzgebühren fest. Als Kriterium für die Zuteilung eines Parkplatzes am Roche-Areal gilt die Wegzeit ÖV. Mitarbeitende, die mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) länger als 45 Minuten unterwegs sind, haben Anspruch auf eine Parkplatzbewilligung. Ist die Wegzeit mit dem ÖV länger als 45 Minuten aber gleich lang oder kürzer als die Wegzeit mit dem Auto, besteht kein Anspruch auf eine Parkplatzbewilligung.

Alle Mitarbeitenden, die eine Parkplatzbewilligung in Anspruch nehmen, zahlen eine Parkplatzgebühr und bekommen keinen Mobilitätsbonus. Fussgänger, Velofahrer sowie Nutzer des öffentlichen Verkehrs (ÖV) werden durch einen Mobilitätsbonus unterstützt. Im Betriebsreglement der F. Hoffmann-La Roche AG werden alle Roche-Mitarbeiter:innen dazu angehalten, keine öffentlichen Parkplätze des umliegenden Quartiers zu besetzen.

Mobilitätsverhalten der Mitarbeiter:innen

Mit der Umsetzung des Mobilitätskonzepts und der konsequenten Anwendung des Mobilitätsreglements ist es gelungen, die Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu fördern. Mitarbeiter:innen der Roche nutzen für ihren Arbeitsweg hauptsächlich den öffentlichen Verkehr, das Fahrrad oder das Auto. Der öffentliche Verkehr, der Langsamverkehr (Fahrrad & Fussgänger) sowie das Auto werden inzwischen von jeweils etwa einem Drittel der Mitarbeiter:innen genutzt. Gerade die Fahrradnutzung hat in den letzten Jahren erfreulicherweise zugenommen. Roche unterstützt diese nachhaltige Form der Mobilität durch ein entsprechendes Angebot an Fahrradparkings, Duschen und Garderoben sowie Reparatur-Ausstattung. Der motorisierte Individualverkehr betrifft nur noch weniger als 35% der Mitarbeitenden, mehr als 65% der Mitarbeitenden nutzen öffentliche Verkehrsmittel oder kommen zu Fuss oder mit dem Fahrrad zur Arbeit.

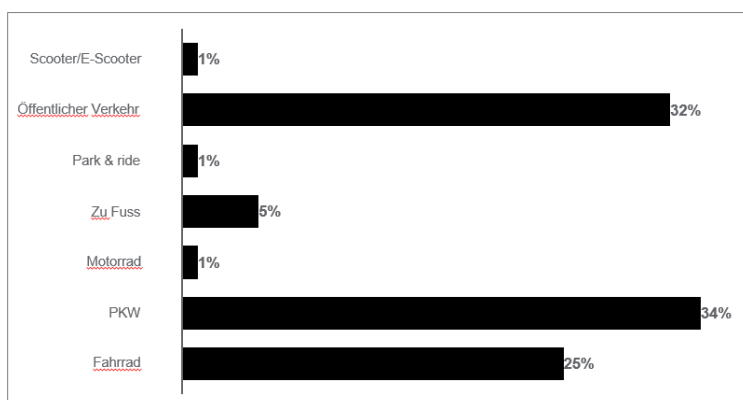
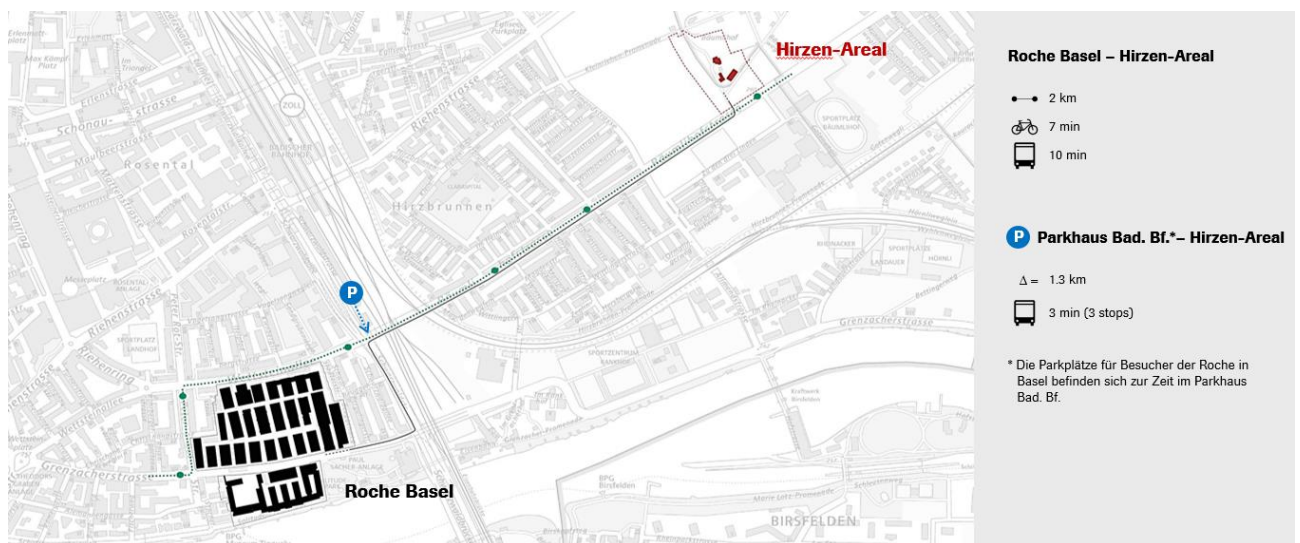


Abbildung: Aktuelle % Verteilung der Verkehrsmittel für den Arbeitsweg (Umfrage September – Oktober 2022)

Hirzen-Areal

Das Hirzen-Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Roche-Areal in Basel. Die Wegdistanz zwischen Bau 1 am Roche-Areal und dem Hirzen-Areal beträgt etwa 2 km. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 34) besteht eine sehr gute und direkte Verbindung zum Hirzen-Areal.



Die Roche plant das Hirzen-Areal als Ort für Seminare, Workshops, Besprechungen zwischen Gruppen aus dem Roche-Kerngeschäft sowie für kulturelle Veranstaltungen zu nutzen. Das Betriebskonzept sieht vor, dass das Areal bei Normalbetrieb bei ganztägigen Workshops von zwei Gruppen mit maximal 40 Teilnehmern genutzt werden können. Bei speziellen Veranstaltungen und Events können sich kurzfristig auch mehr Personen am Areal befinden.

Generell ist das Areal Hirzen ist autofrei geplant. Am Areal werden keine PKW-Parkplätze für die Gäste zur Verfügung gestellt. Notwendige Transporte für Logistik, Anlieferung, Entsorgung oder den Betrieb innerhalb des Areal werden mittels Elektro-Fahrzeug durchgeführt.

Im nördlichen Bereich des Areals ist für Service (z.B. Gärtner) ein Parkplatz vorgesehen, sowie ein Behindertenparkplatz.

Mobilitätskonzept und Regeln für das Hirzen-Areal

Für Mitarbeiter:innen der Roche gilt das Mobilitätsreglement der Roche auch für das Hirzen-Areal. Es ist davon auszugehen, dass sich das Mobilitätsverhalten für das Hirzen-Areal analog zum allgemeinen Mobilitätsverhalten der Mitarbeiter:innen in Basel verhält. Jeweils etwa ein Drittel nutzt den öffentlichen Verkehr, das Auto bzw. den Langsamverkehr (Fahrrad & Fussgänger).

Autofahrer:innen mit Parkplatzberechtigung nutzen den zugeteilten Parkplatz in den Parkhäusern am Roche-Areal und dann den öffentlichen Verkehr (direkte Buslinie 34), um auf das Hirzen-Areal zu gelangen.

Autofahrer:innen ohne Parkplatzberechtigung haben die Möglichkeit, einen Tagesparkplatz in den Parkhäusern am Roche-Areal zu reservieren. Auch sie nutzen dann den öffentlichen Verkehr (direkte Buslinie 34), um auf das Hirzen-Areal zu gelangen.

Fahrradfahrer:innen werden mit dem Velo direkt zum Hirzen-Areal fahren. Es stehen ausreichend Veloabstellplätze am Hirzen-Areal zu Verfügung. Unter der Annahme, dass ein Drittel der Workshop-Teilnehmer:innen das Fahrrad nutzen wird, ist von einem Bedarf von etwa 20 Veloabstellplätzen auszugehen. Dieser Bedarf wird in der Planung mehr als abgedeckt.

Mitarbeiter:innen, die üblicherweise zu Fuss aufs Roche-Areal kommen, haben sowohl die Möglichkeit, auch das Hirzen-Areal zu Fuss zu erreichen als auch die Option, für den Transfer den öffentlichen Verkehr (direkte Buslinie 34) zu nutzen.

Mitarbeiter:innen, die normalerweise den öffentlichen Verkehr für den Arbeitsweg aufs Roche-Areal nutzen, gelangen mit dem öffentlichen Verkehr direkt aufs Hirzen-Areal. Unterschiedliche Verbindungsmöglichkeiten bieten je nach Wohnort gute Umsteigeverbindungen und einen idealen Anschluss zur Haltestelle vor dem Hirzen-Areal.

Mitarbeiter:innen, die vom Roche-Areal mit dem Fahrrad aufs Hirzen-Areal fahren wollen, haben auch die Möglichkeit, am Roche-Areal ein Leihfahrrad zu nutzen. Mit Urban Connect besteht eine schlüssellose, voll digitalisierte, app-basierte Lösung für die Buchung von Leihvelos am Standort in Basel. Weitere Leihstationen (z.B. mit Velospot) sind in Planung.

Externe Gäste und Vortragende, die an einem Anlass im Hirzen-Areal teilnehmen, können die Besucherparkplätze der Roche im Parkhaus am Badischen Bahnhof nutzen. Von dort besteht eine direkte Anbindung an die Buslinie 34, die die externen Teilnehmer:innen sehr schnell aufs Hirzen-Areal bringt.

Sollte eine grössere Zahl von internationalen Roche-Mitarbeiter:innen (z.B. aus unseren international tätigen Geschäftseinheiten) zu einem Workshop am Hirzen-Areal zusammenkommen, so besteht zum einen die Möglichkeit, dass diese internationalen Mitarbeiter:innen den öffentlichen Verkehr nutzen. Zum anderen kann Roche je nach Notwendigkeit einen Shuttle-Bus anbieten, der die Teilnehmer:innen an die Bäumlhofstrasse vor dem Hirzen-Areal bringt. Es handelt sich dabei um eine reine Shuttle-Tätigkeit zum Ein- und Aussteigen (z.B. von bzw. zum Hotel o.Ä.). Der Shuttle-Bus bleibt nicht vor Ort.

VIP-Besucher:innen, die mit einem Chauffeur anreisen, werden an die Bäumlhofstrasse gebracht. Der Chauffeur kann bei Bedarf für die Dauer der Veranstaltung im Besucherparking der Roche im Parkhaus Badischer Bahnhof parkieren und dort in kurzer Distanz auf Abruf bereitstehen.

Taxis fahren an die Bäumlhofstrasse und lassen ihre Fahrgäste dort aussteigen. Taxis, die zum Hirzen-Areal gerufen werden, holen ihre Fahrgäste an der Bäumlhofstrasse ab. Es ist nicht vorgesehen, dass Taxis auf oder direkt vor das Areal fahren.

Scooter & E-Scooter (Trottinett u.ä.), die möglicherweise auch für den Transfer aufs Hirzen-Areal benutzt werden, werden zusammen mit den Fahrrädern bei den Veloabstellplätzen parkiert.

Anlieferungen und Entsorgungen finden über die Bäumlhofstrasse statt und werden an der Arealgrenze auf ein Elektrofahrzeug umgeladen, das den Transport auf dem Areal vornimmt.

Externe Servicefirmen (z.B. Gärtner, Reinigungspersonal) steht ein temporärer Parkplatz für die Dauer des Einsatzes im Norden des Areals (Zufahrt über Kleinriehenstrasse) zur Verfügung.

In diesem Bereich ist auch ein Behindertenparkplatz vorgesehen. Die Wege innerhalb des Areals sind rollstuhlgerecht ausgeführt.

Roche wird das interne Mobilitätsreglement auch auf das Hirzen-Areal anwenden und mit zusätzlichen Informationen und Mobilitätstipps zuhanden der Organisator:innen von Workshops sicherstellen, dass das Hirzen-Areal autofrei bleiben kann.

Konklusio

Die Nutzung des Hirzen-Areals, welches im Normalfall auf maximal 80 Tagesgäste ausgelegt ist, und die von Roche geplanten Regelungen stellen sicher, dass in verkehrstechnischer Hinsicht jede negative Auswirkung auf die Nachbarschaft ausgeschlossen wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. Diese wird hauptsächlich genutzt werden, um zum Hirzen Areal anzureisen – entweder vom Roche Areal oder direkt. Durch die geringe Personenanzahl im Vergleich zum gesamten Fahrgastaufkommen ist sichergestellt, dass dies keine zusätzliche Belastung für den öffentlichen Verkehr sein wird. Es ist mit lediglich 50-60 zusätzlichen Fahrgästen zu rechnen (gemäss Erhebung S.4), u.z. üblicherweise einmal morgens zum Hirzen-Areal und einmal abends vom Hirzen Areal weg, was eine plötzliche Überlastung der Buslinien ausschliessen sollte.

Zusätzlich erlaubt die Nähe zum Roche-Areal, dass alle Regelungen des Mobilitätskonzepts sowie des Mobilitätsreglements der Roche vollumfänglich gelten werden und die vorhandene Infrastruktur genutzt wird. Damit wird sichergestellt, dass das Hirzen-Areal auch langfristig autofrei betrieben werden kann.