

An: AZ	<input checked="" type="checkbox"/> Bearbeitung <input type="checkbox"/> dir. Erledig. <input type="checkbox"/> z. K.	Kop: AR RB BMM
Bem. / Frist:		Vis: STE
	20. April 2021	Gemeinde Riehen
FF:	<input type="checkbox"/> Bearbeitung <input type="checkbox"/> dir. Erledig. <input type="checkbox"/> z. K.	Kop:
Bem. / Frist: Termin: 31.4.5		Vis:
	Reg. Nr.: 18-27.732.01	

Herrn Christian Heim
Präsident der Komm. Volksanregungen
Bosenhaldenweg 9
4125 Riehen

Erschliessung und Bebauung des Stettenfeldes

Sehr geehrter Herr Präsident,

verschiedene Vorschläge zur Erschliessung und Bebauung des Stettenfeldes, u. a. Energie2000, sind vom Stimmbürger abgelehnt worden, so dass das Geschäft seit Jahren blockiert ist. Mein Vorschlag zur Bildung einer Genossenschaft der Landeigentümer, der im beiliegenden Exposé beschrieben ist und den ich für zielführend halte, ist bislang von den politischen Behörden (Einwohnerrat, Anzug Leschhorn) und der Verwaltung negativ beurteilt worden. Deshalb lege ich der Kommission für Volksanregungen meinen Vorschlag mit der Bitte vor, diesen zu prüfen und, bejahendenfalls, dem Einwohnerrat zur weiteren Behandlung vorzulegen.

Hauptargument der Verwaltung ist, dass erst eine Landumlegung vorgenommen werden müsse, bevor die Landeigentümer sich zu einer Genossenschaft zusammenschliessen könnten. Überdies fühlt sich die Verwaltung an den Beschluss des Einwohnerrates vom 24. Sept. 2015 gebunden, durch den dem Stettenfeld die Zone R2a zugewiesen wurde. Eine Überbauung gemäss dieser Baurichtlinie, die auch den eidgenössischen Raumplanungsrichtlinien eines verdichteten Bauens widerspräche, würde zu einer Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern führen, die schätzungsweise je nach Parzellengrösse eine bebaute Fläche von gegen 15'000 bis 20'000 qm beanspruchen würde.

Ein verdichtetes Bauen mit höheren Baueinheiten – mir schweben acht bis zehngeschossige Bauten allà *bosco verticale Milano* oder *Tower of Cedars* Nähe Lausanne des italienischen Architekten Stefano Boeri (www.stefanoboeriarchitetti.net/en/vertical-foresting/) vor – würden dagegen nur 4'500 bis 5'000 qm beanspruchen, also nur ein Viertel jener Fläche, die durch die Baurichtlinie R2a zur Bebauung zur Verfügung stehen würde. Es ist klar: Je höher gebaut werden könnte, umso grüner bliebe das Stettenfeld. Dies widerspricht keinesfalls der Doktrin, dass „im Dorf“ keine Hochhäuser zu errichten seien.

Zu beachten ist ferner, dass die Gemeinde alle Kosten der Erschliessung, nämlich Wege, Strassen, Werkleitungen, und auch die Gestaltung der Grünflächen als öffentlich zugänglich Park- und Erholungsanlage aufzuwerfen hätte, die nur langsam und nur teilweise als Anliegerbeiträge zurückfliessen würden. Diese Kosten würde die Genossenschaft auf Grund ihrer finanziellen Kraft übernehmen oder zumindest vorstrecken können.

Diese und andere Aspekte, wie beispielsweise das Bereitstellen genossenschaftlicher Wohnungen, sind in meinem Exposé beschrieben und zeigen in meinen Augen einen Weg auf, wie die Blockade der Erschliessung und Bebauung des Stettenfeldes behoben werden könnte. Die Landeigentümer erwarten offensichtlich zu Recht, dass in nächster Zeit eine Lösung gefunden wird.

Ich hoffe, dass Sie und die Kommissionsmitglieder sich dieser Ansicht anschliessen und dem Projekt Ihre angemessene Unterstützung zukommen lassen können. Ihrem Bericht sehe ich gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüssen



Bildung einer Genossenschaft zur Erschliessung des Stettenfelds in Riehen

Auslegeordnung

Bezüglich der in Rede stehenden Überbauung und Nutzung des Stettenfeldes ist die grundlegende Vorgabe, dass 10 % für Freizeit und Sport, 35 % als Grünfläche und 55 % für eine (etappierte) Überbauung zur Verfügung stehen. Es gibt sehr konträre Ansätze. Die einen möchten am liebsten das Areal insgesamt als Grünfläche, und somit als Naherholungsgebiet erhalten. Die anderen schlagen eine zurückhaltende Überbauung vor, indem die von Basel-Stadt und der Gemeinde Riehen zu 52.1 % gehaltene Fläche frei bleiben soll, 47.1 % in der Hand privater Eigentümer überbaut werden könnten. Rein rechnerisch entspricht diese Fläche ca. 150 Parzellen à 400 qm. Eine zeit- und kostenaufwendige Landumlegung wäre unumgänglich. Die Gemeinde hätte unter Vorschuss der Kosten das Areal zu erschliessen. Eine langandauernde Bautätigkeit je nach Interesse der Parzelleneigentümer wäre die Folge, obwohl das Überbauen eines so grossen Areals eine einmalige Möglichkeit städtebaulicher Entwicklung bietet, die mit Offenheit, Kreativität und mit Blick auf die Zukunft angegangen werden sollte. Eine kleine Tabelle gibt einen Überblick.

Aufteilung der Flächen im Stettenfeld				
	zu Eigentum		Abtretungen als Grünflächen	
	%	Fläche / qm	%	Fläche / qm
Basel-Stadt	19.60	34'300	38.00	34'647
Gde Riehen	32.50	56'875		
Eigentümer	47.90	83'825	34.60	29'003
Gesamtfläche		175'000		63'650
			Aufteilung	
Freizeit/Sportanlagen			10.00	17'500
Grünflächen			35.00	61'250
Verkehrsflächen			4.00	7'000
Überbauungen *			51.00	89'250
Gesamtfläche				175'000

* 89'000 - 29'000 = 60'000 qm --> - 150 Parzellen à 400 qm
rot: widersprüchliche Angaben in den Einwohnerratsbeschlüssen

Die vorliegende Entwicklungsplanung tendiert eher zu einer Zersiedlung des Areals und würde zumindest in Teilen den eidgenössischen Raumplanungsrichtlinien, die ein verdichtetes Bauen postulieren, widersprechen (2. Kapitel: Raumentwicklungsziele, Art. 5 Allgemeine Ziele: Mit Massnahmen der Raumentwicklung ist dafür zu sorgen, dass a. der Boden, einschliesslich seiner vertikalen Dimension, haushälterisch genutzt wird ...) Die jetzige Zonenordnung (RiE 730.130, vom 24. September 2015) sieht Bauten nach Bauzonenrichtlinie 2R vor, d. h. die Wandhöhe beträgt bei eingeschossigen Bauten höchstens 4,5 m, bei zweigeschossigen Bauten höchstens 7,2 m, die entsprechenden Firsthöhen betragen höchstens 9,0 m und 11,0 m (Nutzungsziffern 0.28 bzw. 0.20). Diese Nutzungsplanung würde unweigerlich zu einer jenen Siedlungswüsten führen, wie sie zur Genüge im Mittelland zu sehen sind.

Eine Genossenschaft

Ich schlage vor, dass die Landeigentümer eine Genossenschaft bilden, in der sie ihren Landbesitz als sachwertes Genossenschaftskapital einbringen. Sie erhalten pro eingebrachte Flächeneinheit einen Genossenschaftsanteilsschein. Bei einem Quadratmeterpreis von CHF 1'000 und 17.5 ha Fläche ergäbe das ein Eigenkapital von ca. 175 Mio. Franken. Bei einer Hypothekarisierung von 60 % stünden mehr als 100 Mio. Franken als Investitionsmittel zur Verfügung, um das Areal zielführend, grosszügig und zukunfts-trächtig zu entwickeln und die gewünschten Wohnbauten, Freizeitanlagen und Grünflächen zu realisieren. Als Genossenschafter würden die Landbesitzer keineswegs "enteignet" werden, sondern im Gegenteil, sie besässen die einschlägigen genossenschaftlichen Mitbestimmungsrechte, daher grossen Einfluss auf die Entwicklungsplanung, und evt. Genuss von künftigen Überschüssen der Genossenschaft.

Die Landumlegung

Die vorliegende Entwicklungsplanung sieht eine Überbauung vor, die eine Landumlegung voraussetzt, welche mit unvermeidlichen Streitereien, langwierigen Rechtsprozessen und hohen Kosten verbunden ist. Eine Genossenschaft als Landeigentümerin gesamter Hand würde eine Landumlegung und die damit einhergehenden Rechtshändel überflüssig machen. Eine vermiedene Landumlegung würde viel Zeit und Kosten sparen und eine rasche Nutzung bzw. Überbauung ermöglichen. Eine externe Fachfirma hätte die Entwicklungsplanung des Areals mit einem integralen Ansatz an die Hand nehmen.

Gesamtplanung

Eine Gesamtplanung in der Hand der Genossenschaft würde eher ein nachhaltiges und ökologisches Bauen ermöglichen und fördern, als wenn x Bauherren ihre eigenen Ideen u. U. unter Kostendruck verwirklichen würden. Eine Bebauung in einer Hand könnte sogar den vor Jahren portierten „Energie2000“-Ansatz ermöglichen. Parzellen des 2.5 ha grossen, östlich des Stettenweges gelegenen Teilareals könnten immer noch und allenfalls von der Genossenschaft an Interessenten im Baurecht abgegeben werden, um eine Überbauung mit Eigenheimen nach individuellen Plänen zu ermöglichen.

Eine Gesamtplanung würde es ermöglichen, das Areal verdichtet zu bebauen, d. h., dass Bauten mit mehr als zwei Obergeschossen wären zuzulassen. Dem Argument, in Riehen seien höhere Bauten unerwünscht, weil nicht ins Dorfbild passend, steht entgegen, dass die Stettenfeldüberbauung auf einem ziemlich ebenen Gebiet zwischen Inzlingerstrasse und Stetten/Maienbühl einen städtebaulichen Akzent modernen Bauens mit einem kohärenten Gesamtbild setzen und zu einem eigenen Quartier führen würde, das, ausserhalb des eigentlichen Ortsbildes liegend, als eigenständige Einheit Riehen und Lörrach verbinden würde. Die Zonenplanrichtlinien müssen überdacht werden.

Ökologisches, energieeffizientes und sozial orientiertes Bauen

Das Stettenfeld bietet Gelegenheit für modernes Bauen mit ökologischen Standards, die in den letzten Jahren stetig weiter entwickelt wurden (Minienergie-Haus, CO2-neutrale Wohnüberbauungen). Neben anderen Baumaterialien wie Holz statt Beton sind die sog. *vertical gardens* (vertikale Gärten, Beispiel Casa Bosco Verticale in Mailand) eine spannende Alternative.

Die Überbauung soll nicht nur ökologisch und energieeffizient, sondern auch sozial orientiert, d. h. familienfreundlich sein. Für eine Genossenschaft ist eine anteilmässige Anzahl genossenschaftlicher Wohnungen verpflichtend. Besonderes Augenwerk sollte auf die erforderliche Infrastruktur wie Kinderbetreuungseinheiten, Schulen, Alterswohnungen und Quartiertreffpunkte gelegt werden, auch solche, die betreutes Wohnen ermöglichen, also kombinierte Seniorenwohnheime mit Pflegeabteilungen.

Infrastrukturelle Erschliessung des Areals

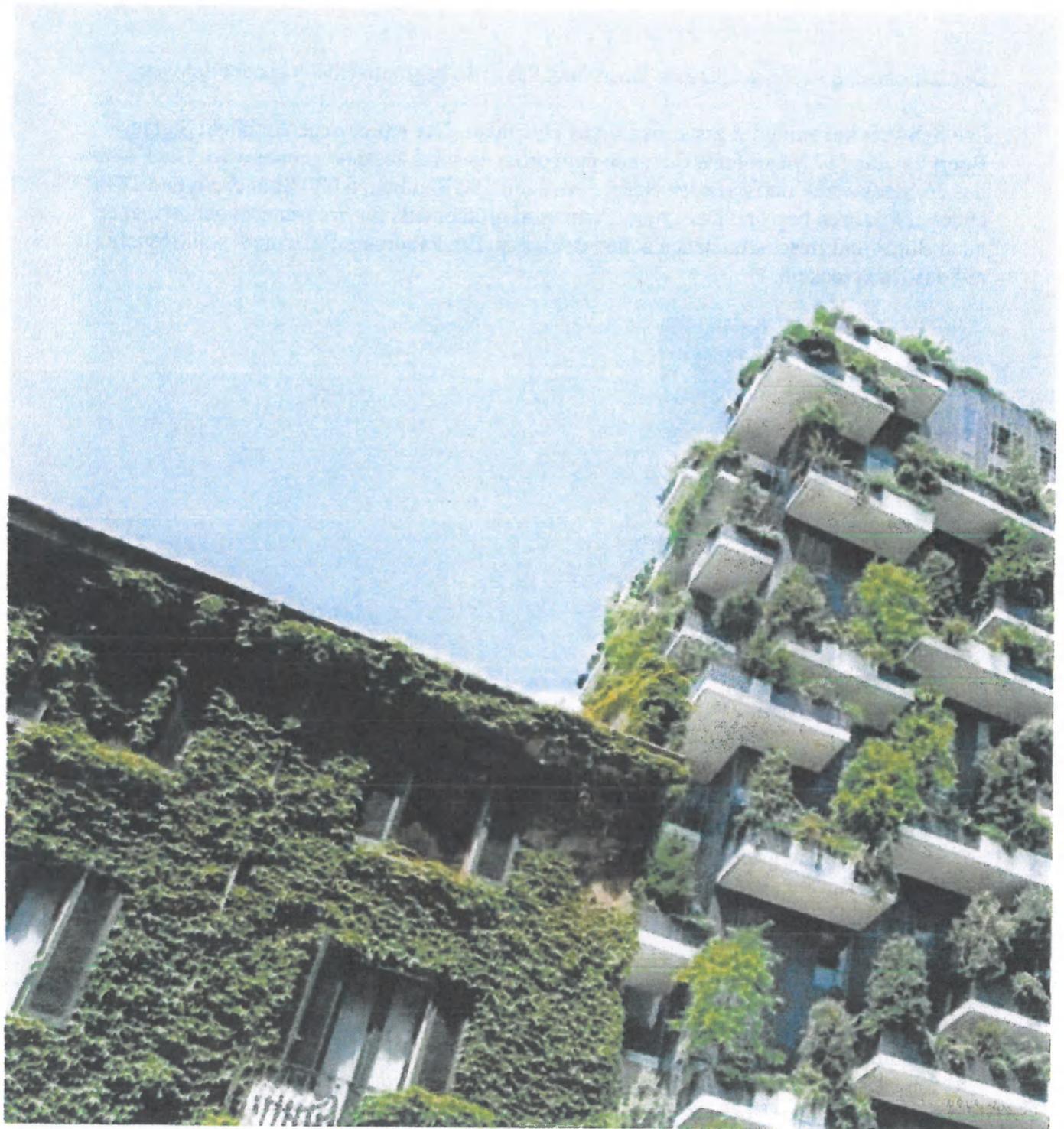
Vorgängig jeder Bautätigkeit muss ein Perimeter infrastrukturell erschlossen werden. Bei Umsetzung des Nutzungsplanes 224 vom 1.1.2017 würde die Gemeinde die Erschliessung des Areals unter vorschüssiger Aufwerfung der Kosten vorzunehmen haben, bevor ein Bauherr sein Grundstück überhaupt baulich nutzen könnte. Im Gegensatz dazu würde die Genossenschaft die Erschliessungskosten tragen, wie überhaupt sie für die Gestaltungskosten des Perimeters aufkommen würde, während die Gemeinde evt. nur Beiträge zu bestimmten Projekten zu leisten hätte.

Sportanlagen

Die Zone zwischen dem Stettengrabenweg und der Landesgrenze bietet sich für einschlägige Sport- und Freizeitanlagen an: Fussball-, Beachvolley-, Beachfussball- und Tennisplätze u. a., selbst ein (Natur)Schwimmbad, dessen Wasser dem Grundwasserstrom des Oberfelds entnommen werden kann, könnte hier seinen Platz haben. Bestehende Vereine fänden hier eine neue Heimat.

Verkehrerschliessung

Ein Quartier mit gegen 1'000 Bewohnern erfordert eine entsprechende Verkehrerschliessung. Auch, um zum Beispiel die Sportanlagen allgemein zugänglich zu machen, rechtfertigt sich eine S-Bahnstation „Stettenfeld“, von der auch die Stettener Maienbühlüberbauung profitieren würde, die augenblicklich nicht gut mit dem ÖV erschlossen ist. Vom Steingrubenweg her wäre eine Buslinie einzurichten. ■



Der italienische Architekt Stefano Boeri baut das erste begrünte Hochhaus der Schweiz.

Die Schweiz bekommt ihr erstes begrüntes Hochhaus. Der italienische Architekt [Stefano Boeri](#) hat das 117 Meter hohe Gebäude entworfen, das in Lausanne gebaut wird. Die Fassade des 36 Stockwerke umfassenden Hauses wird mit 100 Bäumen, 6.000 Sträuchern und 18.000 anderen Pflanzen begrünt. Der grüne Turm wird größtenteils für Wohnungen genutzt, aber auch Büro- und Geschäftsflächen sollen entstehen. Ein Panorama-Restaurant soll Besucher auf das Dach locken.



Verschiedene Zeder-Arten aber auch Eichen, Ahorn und unterschiedliche Sträucher werden in [riesigen Töpfen](#) gepflanzt. Wasser erhalten die Pflanzen über ein fortschrittliches Selbstbewässerungssystem, das mit Regenwasser gespeist wird. Die überwiegend immergrünen Pflanzen sorgen für natürliche Klimatisierung des Gebäudes. Außerdem reinigen sie die Luft von Feinstaub, absorbieren CO₂ und produzieren Sauerstoff. Dadurch trägt das Gebäude zur Luftverbesserung bei und wirkt der Erwärmung des Stadtklimas entgegen.

Boeri selbst hat diesem Projekt den Namen Tour des Cèdres gegeben. Ein ähnliches Projekt hat er in Mailand bereits verwirklicht. Dort stehen zwei Hochhäuser, eines mit 18, das andere mit 24 Stockwerken, deren Fassaden ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern begrünt sind. Die beiden Häuser werden [Bosco Verticale](#), also vertikaler Wald, genannt und wurden 2014 mit dem [Internationalen Hochhauspreis](#) ausgezeichnet.

Der Bau des Tour des Cèdres soll Ende 2016 oder Anfang 2017 beginnen, die Kosten dafür werden sich auf 200 Millionen Schweizer Franken belaufen. Der grüne Riese wird Teil eines komplett neu geplanten Stadtviertels sein und 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen enthalten. Zielgruppe für die Wohnungen ist der gehobene Mittelstand, wie die verantwortlichen Bauunternehmer dem [Wirtschaftsmagazin Bilan](#) gegenüber erklärten.