

Reg. Nr. 10-0104.102

Nr. 06-10.164.2 / 06-10.165.2

**Eine Investition in die Zukunft des Moostals; Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde (Vorlage Nr. 06-10.164)  
Parzellentausch eines Teils der Parzelle RE 82 mit einem Teil der Parzellen RE 187 und RE 199 mit Aufzählung (Vorlage Nr. 06-10.165)**

**Bericht an den Einwohnerrat**

---

**Vorgehen der Kommission**

Im August 2009 wies der Einwohnerrat die beiden Vorlagen an die beiden zuständigen Sachkommissionen zurück. Die Sachkommissionen GEF und SVU haben die Vorlagen an mehreren Sitzungen separat behandelt. Die Sachkommission für Siedlungsentwicklung, Verkehr, Versorgung und Umwelt sah sich aufgefordert, vor allem unter dem Aspekt der Siedlungsplanung zur Vorlage Moostal Stellung zu nehmen. Eine Subkommission, zusammengesetzt aus H. Ueberwasser, M. Hazenkamp, R. Brüderlin und U. Soder, hat zuhanden der Kommission einen Vorschlag erarbeitet, der zeigen soll, was nach dem Kauf mit dem Bauland passieren soll, und sich dabei an der einer ganzheitlichen Lösung für das gesamte Moostal orientiert.

An den Sitzungen der SVU nahmen Gemeinderat Matthias Schmutz und Ivo Berweger, Abteilungsleiter Hochbau und Planung, teil.

**Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde**

Die Diskussion zeigte, dass nicht alle SVU-Mitglieder mit der Vorgeschichte der Vorlage einverstanden waren, insbesondere wurde von diesen bedauert, dass der Gemeinderat darauf verzichtet hat, den Entscheid des Verwaltungsgerichts ans Bundesgericht weiterzuziehen.

Der nun vom Gemeinderat eingeschlagene Weg gibt aber der Gemeinde die Möglichkeit, die Volksentscheide von 2004 so umzusetzen, dass bei den angestrebten Auszonungen statt möglicher aber noch ungeklärter Entschädigungszahlungen an Dritte das Land in Besitz der Gemeinde kommt. Somit kann die Gemeinde selber entscheiden, was in der kommenden Zonenplanrevision (und später) mit dem Land passiert. Langwierige und kostspielige Planungs- und Rechtsmittelverfahren mit unbekanntem Ausgang bleiben der Gemeinde so erspart.

Die Kommission befürwortet deshalb den Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde. Sie nimmt aber gemäss Auftrag zur siedlungsplanerischen Frage "Was passiert nach dem Kauf" wie folgt Stellung:



Seite 2

Die SVU will eine Lösung aufzeigen, die sich an einer ganzheitlichen Lösung für das gesamte Moostal orientiert. Dabei wurden einerseits die Ausgangslage mit den Volksabstimmungen im August 2004 der Riehener Stimmberechtigten als auch die Urteile des Verwaltungsgerichts vom August 2008 einbezogen. Andererseits soll die Variante auch die inhaltlich relativ dicht beieinander liegenden Vorschläge der neuen Moostal-Initiative und der in der Vorlage Moostal vorgestellten Zonenänderungsvariante A des Gemeinderats berücksichtigen. Die neue Moostal-Initiative möchte sicherstellen, dass bei einer künftigen Zonenänderung die Auszonung gemäss der Volksabstimmung im Jahr 2004 weitestgehend eingehalten wird. Die vom Gemeinderat in der Moostal-Vorlage vorgestellten Zonenänderungsvarianten B und C wurden nicht weiter berücksichtigt, da sie für eine Kompromisslösung, die den Anliegen der neuen Moostal-Initiative und den Volksabstimmungen aus 2004 Rechnung trägt, nicht geeignet sind. Des Weiteren würden die vorgesehenen Verlängerungen des Rheintalwegs und Artelwegs mit Kehrplätzen sehr aufwändige Lösungen bedeuten. Die Frage würde weiterhin offen bleiben, welche der Parzellen im Mittelfeld aufgrund der Hanglagen (Nord- und Nordwesthänge) überhaupt überbaut werden könnten und wenn ja, mit wie vielen Häusern.

In Absprache mit I. Berweger wurde deshalb eine weitere Zonenänderungsvariante A - SVU erarbeitet.

### **Zonenänderungsvariante A - SVU**

Die Zonenänderungsvariante A - SVU sieht vor, für die beiden schon erschlossenen Parzellen im Perimeter Mittelfeld an der Mohrhaldenstrasse einen Bebauungsplan zu erstellen, in dem das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung festgelegt wird. Die bauliche Nutzung hat den geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 86 zu entsprechen. Für die Parzelle muss eine gute architektonische und energetisch optimierte Lösung gefunden werden. Bei der vorgeschlagenen Bebauung mit Einfamilienhäusern sollen die Bauten so platziert werden, dass Durchblicke auf das Mittelfeld resp. Moostal gewährleistet werden. Des Weiteren wird die künftige Bebauung durch eine hintere Baulinie begrenzt. Im Bebauungsplan ist mit einem Servitut ein Fussweg vom Rheintalweg bis zur Mohrhaldenstrasse festzulegen (Verlängerung bestehender Rheintalfussweg).

Für die beiden Parzellen am Kehrplatz Rheintalweg wird die künftige Bebauung durch eine hintere Baulinie begrenzt (gem. § 99 BPG).

Beim Perimeter Langoldshalde soll ebenfalls ein Bebauungsplan für die gemeindeeigene Parzelle RE 201 resp. für das durch den vorgesehenen Parzellentausch entstehende zusammenhängende Grundstück erstellt werden. Im Rahmen eines Studienauftrags an mehrere Architekten sollen Lösungen, welche die spezielle Erschliessung des Grundstücks an Hanglage darstellen, ermittelt werden. Auch für diese grosse Südhangparzelle muss eine gute architektonische und energetisch optimierte Lösung gefunden werden. Weiter ist ein Fussweg mit Verbindung zwischen Moosweg und Chrischonaweg sicherzustellen (bestehender Langoldshaldenweg). Die Kommission SVU bittet den Gemeinderat mittels eines Anzugs zu prüfen und zu berichten, ob bei den Bebauungsplänen die Anwendung eines 1-stufigen oder eines 2-stufigen Verfahrens möglich und sinnvoll ist.



Seite 3

Die Parzellen im Bauzonenbereich Langoldshalde haben bei Baureife einen Landwert von ca. Fr. 10'000'000.-. Bringt man diesen Wert bei den gesamthaft zu erwerbenden Parzellen in Abzug, bleiben die Investitionskosten in die Zukunft des Moostals bei rund 20 Millionen.

Mit diesem Vorschlag kann der Bevölkerung aufgezeigt werden, wie mit einer Kompromisslösung im Moostal weiter verfahren werden könnte und der auch für die Politik mehrheitsfähig ist.

Ein wichtiger Aspekt ist in diesem Zusammenhang, dass die Bebauung der Parzelle an der Mohrhaldenstrasse so erfolgen soll, dass der Durchblick auf das Mittelfeld resp. Moostal gewährleistet ist und für die Langoldshaldenparzellen eine der speziellen Südhanglage entsprechende gute Lösung gefunden wird. Weiter wird hervorgehoben, dass mit den Vorschlägen Lösungen für die wenigen Parzellen an Hanglagen geboten werden, die in Riehen überhaupt noch zum Wohnen zur Verfügung gestellt werden können.

Festzuhalten ist, dass die Zonenänderungsvariante erst im Rahmen der Zonenplanrevision umgesetzt werden kann.

### **Obligatorisches Referendum und Parzellentausch**

Die Kommissionsmitglieder beschliessen, dem Einwohnerrat vorzuschlagen, dass die Kommission SVU die Behandlung der Vorlage „Parzellentausch“ erst dann wieder aufgreift, wenn der Einwohnerrat über die Landankäufe im Moostal entschieden hat und diese rechtsgültig geworden sind.

Durch den vernünftigen Vorschlag der SVU wird die langjährige Auseinandersetzung um das Moostal abschliessend gelöst. Deshalb lehnt eine Mehrheit der Kommission ab, den Beschluss des Einwohnerrats betreffend Kauf des nicht erschlossenen Baulands im Moostal durch die Einwohnergemeinde einem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

### **Beschluss und Anträge der Kommission**

1. Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat, dem Kauf des nicht erschlossenen Baulands im Moostal durch die Einwohnergemeinde zuzustimmen.
2. Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat, dem Gemeinderat die Zonenänderungsvariante A - SVU gemäss beigefügtem Plan vom 3. Februar 2010 für die weiteren raumplanerischen Schritte zu empfehlen. (Anzug)
3. Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat, die Vorlage "Parzellenabtausch" vom Juni 2009 erst dann wieder aufzugreifen, wenn der Einwohnerrat über die Landankäufe im Moostal entschieden hat und diese rechtsgültig geworden sind.

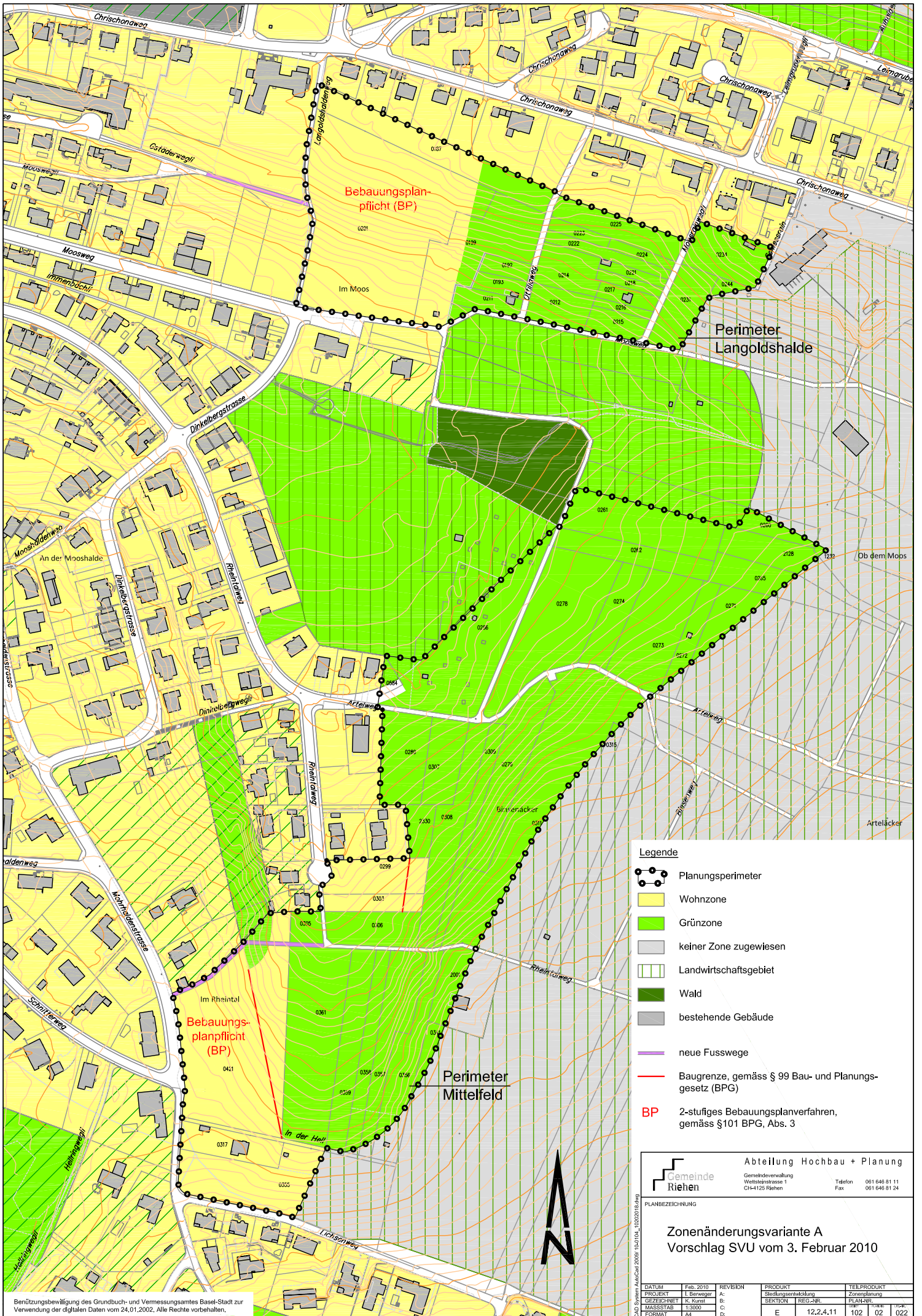


Seite 4 Riehen, 8. März 2010

Sachkommission für  
Siedlungsentwicklung, Verkehr, Versorgung und Umwelt (SVU):










A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Urs Soder', written in a cursive style.

Urs Soder  
Präsident



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.

**Legende**

-  Planungsperimeter
-  Wohnzone
-  Grünzone
-  keiner Zone zugewiesen
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Wald
-  bestehende Gebäude
-  neue Fusswege
-  Baugrenze, gemäss § 99 Bau- und Planungs-gesetz (BPG)
- BP** 2-stufiges Bebauungsplanverfahren, gemäss §101 BPG, Abs. 3

**Gemeinde Riehen** Abteilung Hochbau + Planung  
 Gemeindeverwaltung Weissenhofstrasse 1 Telefon 061 646 81 11  
 CH-4125 Riehen Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

**Zonenänderungsvariante A**  
 Vorschlag SVU vom 3. Februar 2010

|            |             |          |  |          |                   |             |              |
|------------|-------------|----------|--|----------|-------------------|-------------|--------------|
| DATUM      | Feb. 2010   | REVISION |  | PRODUKT  | Städteentwicklung | TEILPRODUKT | Zonenplanung |
| PROJEKT    | I. Berweger | A:       |  | SEKTION  | REG-AB            | PLANNR.     |              |
| GEZEICHNET | K. Humel    | B:       |  | MASSSTAB | 1:3000            | Blatt       |              |
| MASSSTAB   | 1:3000      | C:       |  | FORMAT   | A4                | 102         | 02 022       |