

Reg. Nr. 1.2.21

Nr. 10-14.023.2

**Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zur  
Volksinitiative „Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)“ (Nr. 10-14.023.1)  
und zum Bericht des Gemeinderats zum Anzug der SVU<sup>1</sup> betreffend  
Bebauungspläne für erschlossene Parzellen im Moostal  
(Nr. 06-10.707.1)**

**Bericht an den Einwohnerrat**

---

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat die Vorlage des Gemeinderats zur Volksinitiative an mehreren Sitzungen eingehend behandelt. Zudem hat die Sachkommission am 16. Mai 2011 einen Augenschein vorgenommen.

**1. Ausgangslage**

Die „Neue Moostalinitiative“ fordert die maximale Bauzonenreduktion im sogenannten Gebiet „Mittelfeld“, welche gemäss dem Verwaltungsgerichtsurteil vom August 2007 zum Moostal zulässig ist. Mit der Annahme der Initiative würden rund 85 % des Gebiets aus der Bauzone entlassen.

Der vorliegende Gegenvorschlag des Gemeinderats unterscheidet sich gegenüber der Initiative dadurch, dass die Parzellen 299, 303, 421 sowie 355 ganz in der Bauzone bleiben sollen. Die Grundeigentümer hatten seinerzeit den Verkauf dieser Parzellen abgelehnt. Es ist daher anzunehmen, dass es im Falle der Annahme der Initiative zu finanziellen Forderungen von Seiten der Grundeigentümer kommt. Dies möchte der Gemeinderat vermeiden und trotzdem über eine Baugrenze sicherstellen, dass dieser Bereich nicht überbaut werden kann.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, die Parzellen an der Mohrhaldenstrasse, am Lichsenweg und am Rheintalweg nicht wie in der Initiative beantragt teilweise, sondern vollständig in der Bauzone zu belassen, wie dies die damals zuständige Sachkommission SVU im Bericht vom 8. März 2010 zur Landkauf-Vorlage beantragt hat. Damit sollen im Ergebnis statt 85 % - wie von den Initianten gefordert – 77 % des Gebiets aus der Bauzone (im Plan rot schraffiert) entlassen werden.

---

<sup>1</sup> Vorgängerkommission der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL), bis April 2010 Sachkommission Siedlungsentwicklung, Verkehr, Versorgung und Umwelt (SVU)



## 2. Augenschein

Am 16. Mai 2011 hat die Sachkommission einen Augenschein vorgenommen, um die offenen Fragen vor Ort beurteilen zu können. An diesem Augenschein haben auch zwei Vertreter der betroffenen Grundeigentümerin (Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt IBS) teilgenommen, Herr Andreas Kressler und Frau Barbara Rentsch. Diese haben bereitwillig und offen zu den Fragen der Kommissionsmitglieder Stellung genommen, welche die beiden Parzellen 421 und 355 betreffen. Diese beiden Parzellen sind bewusst nicht in die Landkaufvorlage vom März 2010 aufgenommen worden, da in dieser Vorlage nur Grundstücke aufgeführt waren, die nicht erschlossen sind und für die deshalb der gleiche Quadratmeterpreis bezahlt wurde. Demgegenüber gelten die nun in Frage stehenden Parzellen aus rechtlicher Sicht als erschlossen. Damit müsste bei einem allfälligen Verkauf über den Kaufpreis ohnehin separat verhandelt werden. Dieser liegt auf alle Fälle über demjenigen, der für die übrigen Parzellen bezahlt wurde. Auf Frage hat die IBS sodann erklärt, dass ein Verkauf der Parzellen auch an die Gemeinde Riehen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sei. Weiter haben die Vertreter der IBS betont, dass sie ein grosses Interesse an einer hochwertigen Bebauung haben und auch mit einem allfälligen Bebauungsplan.

## 3. Erwägungen der Kommission

### Parzelle 421

Der Gemeinderat hält in seinem Bericht zu dieser Parzelle fest, dass er gemeinsam mit der Grundeigentümerin IBS einen Bebauungsplan ausarbeiten werde, welcher eine gute architektonische und energetisch optimale Lösung festlegen werde. Zudem sollen die Bauten so platziert werden, dass Durchblicke ins Moostal gewährleistet sind. Im Weiteren soll die Bebauung durch eine sogenannte Baugrenze so begrenzt werden, dass die Freihaltung der Parzelle entsprechend dem Begehren der Initianten erreicht werden kann, ohne dass die Eigentumsrechte der Grundeigentümerin wesentlich eingeschränkt werden und eine Entschädigungspflicht entstehen würde.

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder unterstützt diesen Vorschlag. Sie ist allerdings der Auffassung, dass diese Ausführungen des Gemeinderats zu unverbindlich sind. Die Mehrheit (5 Mitglieder) fordert deshalb, dass der Gegenvorschlag mit einer Bebauungsplanpflicht ergänzt wird. Zudem sollen auch energetische Vorgaben gemacht werden. Nur eine Kommissionsminderheit (2 Mitglieder) ist der Ansicht, dass es keinen Bebauungsplan braucht. Sie unterstützt jedoch den Vorschlag des Gemeinderats. Der Einwohnerratsbeschluss zum Gegenvorschlag ist demnach mit einer separaten Ziffer wie folgt zu ergänzen:

***„Der Gemeinderat wird verpflichtet, im gesetzlichen Planungsverfahren gemäss § 108ff des Bau- und Planungsgesetzes zusammen mit der Bauzonenreduktion betreffend das Mittelfeld für die Parzelle Nr. 421, Riehen Sektion E, dem Einwohnerrat einen Bebauungsplan vorzulegen, welcher den Aussichtsschutz (Durchblicke), die Bebauung, energetische Vorgaben und die Fusswegverbindung festlegt.“***



Seite 3

#### Parzelle 355

Diese Parzelle ist nicht nur erschlossen, sondern bereits baureif. Allerdings besteht auch für diese Parzelle noch kein konkretes Projekt. Aufgrund ihrer geringeren Grösse ist für diese Parzelle die Ausarbeitung eines Bebauungsplans keine Option. Dagegen kann mit einer Verlängerung der geplanten Baugrenze von Parzelle 421 bis zum Lichsenweg ebenfalls eine Freihaltung der Parzelle entsprechend dem Initiativbegehren erreicht werden, ohne dass die Eigentumsrechte der Grundeigentümerin wesentlich eingeschränkt werden und eine Entschädigungspflicht entstehen würde. Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beschliesst einstimmig, die Planbeilage des Gegenvorschlags entsprechend zu ergänzen (siehe Beilage „Zonenplan Mittelfeld Gegenvorschlag der SSL“).

#### Parzellen 299 und 303

Diese beiden am Rheintalweg liegenden Parzellen befinden sich im Privatbesitz und sollen gemäss Vorschlag des Gemeinderats vollständig in der Bauzone belassen werden. Da gleichzeitig eine Baugrenze festgelegt werden soll (im Plan rot schraffiert), besteht gegenüber dem Initiativbegehren, welches den hinteren Teil der Parzellen der Grünzone zuweisen will, im Ergebnis kein Unterschied. Dazu kommt, dass bei beiden Varianten die Rechte der direkt betroffenen Grundeigentümer nicht massgeblich eingeschränkt werden, da die Grenzabstände und die Nutzungsziffern bei einer allfälligen Bebauung ohnehin eingehalten werden müssen. Die Sachkommission unterstützt einstimmig den Vorschlag des Gemeinderats.

#### **4. Anträge an den Einwohnerrat**

Die Kommission beantragt einstimmig, dem Gegenvorschlag des Gemeinderats mit den oben genannten Änderungsvorschlägen der Sachkommission zuzustimmen und den Stimmberechtigten zu empfehlen, die Volksinitiative „Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)“ – sofern sie nicht zurückgezogen wird – abzulehnen.

Sodann hat die Kommission die Anliegen des Anzugs der SVU übernommen, indem sie sich im Beschluss bezüglich Parzelle 421 ausdrücklich für eine Bebauungsplanpflicht ausspricht. Sie ist deshalb mit dem Antrag des Gemeinderats, den Anzug abzuschreiben, einverstanden und beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, dem Antrag zuzustimmen.

Riehen, 5. September 2011

Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)

Christian Heim  
Präsident



## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend "Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)"**

---

„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL):

### **I. Gegenvorschlag zur „Neuen Moostalinitiative (Mittelfeld)“**

1. Im Sinne eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative „Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)“ wird die Zonenplanmutation gemäss Plan Nr. 102.03.006 als Planentwurf für das nachfolgende Planungsverfahren gutgeheissen.
2. Der Gemeinderat wird verpflichtet, im gesetzlichen Planungsverfahren gemäss § 108ff des Bau- und Planungsgesetzes zusammen mit der Bauzonenreduktion betreffend das Mittelfeld für die Parzelle Nr. 421, Riehen Sektion E, dem Einwohnerrat einen Bebauungsplan vorzulegen, welcher den Aussichtsschutz (Durchblicke), die Bebauung, energetische Vorgaben und die Fusswegverbindung festlegt.
3. Der Beschluss wird den Stimmberechtigten zusammen mit der „Neuen Moostalinitiative (Mittelfeld)“ vorgelegt. Im Falle des Rückzugs der Initiative wird der entsprechende Beschluss betreffend den Gegenvorschlag nochmals publiziert und unterliegt dann dem fakultativen Referendum.

### **II. Behandlung der „Neuen Moostalinitiative (Mittelfeld)“**

Die Volksinitiative „Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)“ wird - sofern sie nicht zurückgezogen wird - den Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Verwerfung und gleichzeitig mit dem Gegenvorschlag gemäss Ziff. I vorgelegt. Der Text der Volksinitiative lautet wie folgt:

"Das Gebiet 'Mittelfeld' im Moostal wird im Perimeter gemäss Plan und im Sinne des Gegenvorschlags in der Gemeindeabstimmung vom 28. November 2004 betreffend Initiative zur Freihaltung des Mittelfelds aus der Bauzone entlassen und der Grünzone gemäss § 40 des Bau- und Planungsgesetzes des Kantons Basel-Stadt zugewiesen."

Diese Beschlüsse werden publiziert.“

Riehen,

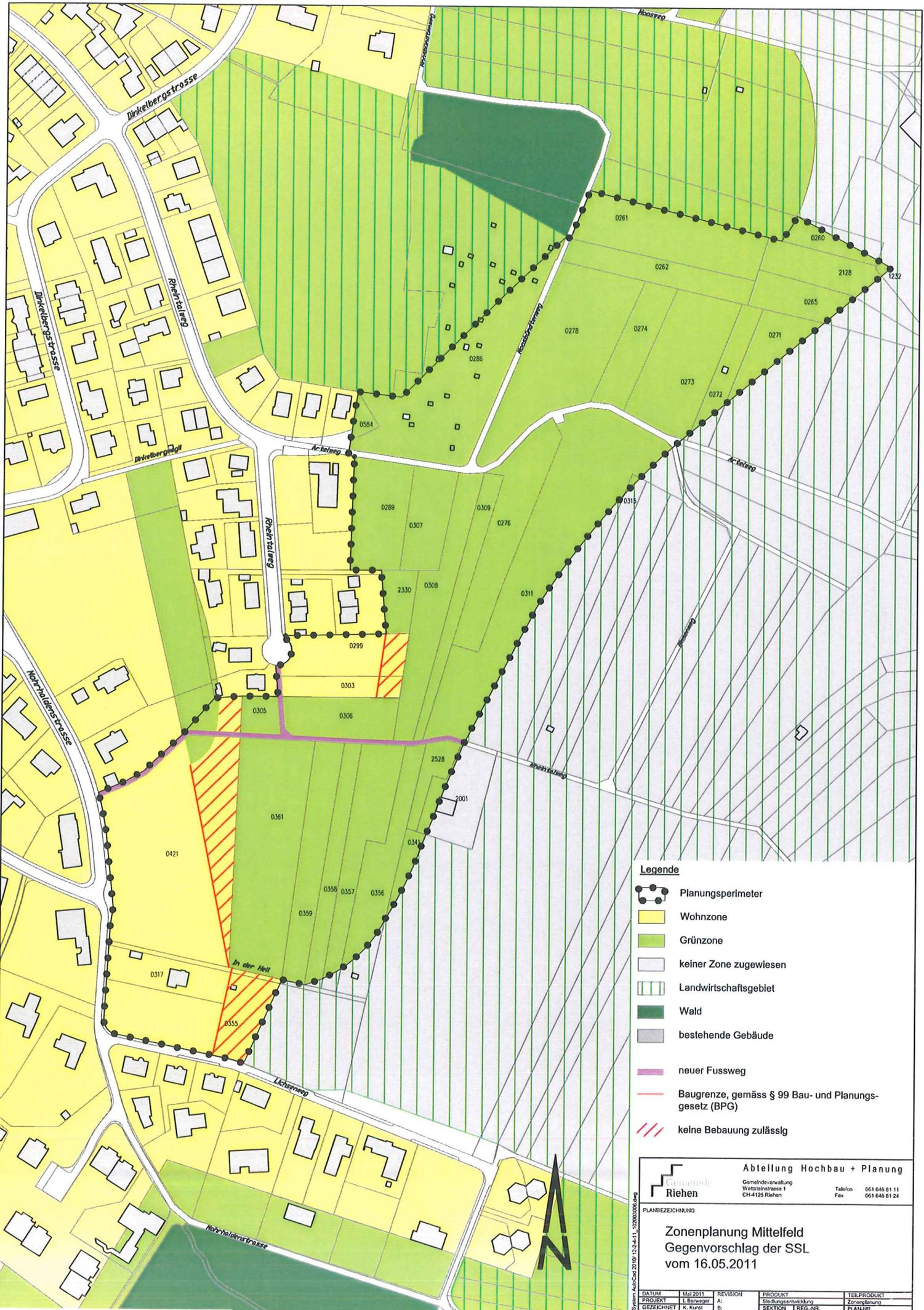
Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli



- Legende**
- Planungsperimeter
  - Wohnzone
  - Grünzone
  - keiner Zone zugewiesen
  - Landwirtschaftsgebiet
  - Wald
  - bestehende Gebäude
  - neuer Fussweg
  - Baugrenze, gemäss § 99 Bau- und Planungs-gesetz (BPG)
  - keine Bebauung zulässig

		<b>Abteilung Hochbau + Planung</b> Gemeindeverwaltung Wolfsstrasse 1 CH-4125 Riehen		Telefon 061 646 81 11 Fax 061 646 81 24
PLANEZEICHNUNG				
<b>Zonenplanung Mittelfeld</b> <b>Gegenvorschlag der SSL</b> <b>vom 16.05.2011</b>				
DATUM PROJEKT GEZEICHNET MASSSTAB FEHRDAT	Juli 2011 L. Blesweg K. Kurat 1:2500 A4	REVISION A: B: C: D:	PRODUKT Entwicklungsentscheidung SEKTION REG.-NR.	TEILPRODUKT Zonenplanung PLAN-NR. 102 03 006

Daten des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom Februar 2011.