

Reg. Nr. 12.2.4.11.107

Nr.10-14.085

Zonenänderung, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und Festlegen eines Bebauungsplans für eine Zentrumsbebauung auf dem Areal an der S-Bahn-Haltestelle Niederholz

Kurzfassung:

Auf dem 4'690 m² grossen Areal, welches direkt an die S-Bahn-Haltestelle Niederholz angrenzt, ist eine Zentrumsbebauung mit einem Restaurant oder Café, Läden, Saal, Büroräumen und Wohnungen geplant. Mit der Bebauung soll das Zentrum des Niederholzquartiers gestärkt und weiterentwickelt werden. Die geplante Bebauung gehört zum Projekt für die S-Bahn-Station Niederholz, das im Jahr 2004 als Sieger aus einem Projekt- und Ideenwettbewerb hervorging.

Damit auf dem Areal an der Rauracherstrasse gebaut werden kann, muss es von der Grünzone in die Bauzone umgezont werden. Zudem ist die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe sowie - zur Sicherung einer qualitativ guten Bebauung - ein Bebauungsplan mit Bebauungsvorschriften festzusetzen. In der öffentlichen Planaufgabe wurden gegen die Entwürfe keine Einsprachen vorgebracht.

Die Grundeigentümerin, die Pflanzlandstiftung Basel, hat im Jahr 2005 vertraglich zugestimmt, das Areal für eine Zentrumsbebauung an die Gemeinde Riehen zu verkaufen. Zurzeit befinden sich auf dem Areal 13 Familiengärten und ein Spielplatz mit Toilettenanlage, die zum Areal des Familiengartenvereins Bäumlhof II gehören. Mit dem Familiengartenverein wurde gleichzeitig vereinbart, wie die aufzuhebenden 13 Gärten, der vereinseigene Kinderspielplatz und die Toilettenanlage entschädigt oder ersetzt werden.

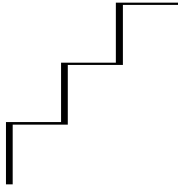
Im Juli 2009 wurde die kommunale Initiative zum Schutz von Familiengartenarealen in Riehen eingereicht. Im Mai 2011 hat das Initiativkomitee der vorliegenden Umzonung im Rahmen einer Vereinbarung zugestimmt (siehe dazu auch Vorlage Nr. 10-14.086 vom Juni 2011).

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Gemeinderat
Tel. 061 606 30 00

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Hochbau und Planung
Tel. 061 646 82 86

Juni 2011



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Auf dem Areal, welches direkt an den Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Niederholz angrenzt, sollen eine Zentrumsbebauung mit öffentlichen Nutzungen sowie Wohnungen erstellt werden. Das Areal umfasst den nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. RC 13 und hat eine Fläche von 4'690 m². Es grenzt an die Rauracherstrasse, an die Gotenstrasse und an den Bahndamm.

Das Areal weist eine hohe Standortqualität auf:

- Es ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen: Es liegt direkt bei der S-Bahn-Haltestelle und einer Bushaltestelle, welche durch die Buslinien 31, 34, 35 sowie 45 bedient wird.
- Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum Rauracher.

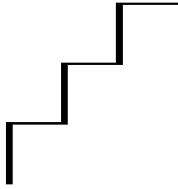
Gemäss kommunalem Leitbild und kommunalem Richtplan soll das bestehende Zentrum an der Rauracherstrasse zu einem lebendigen und attraktiven Quartierzentrum weiterentwickelt werden. Dabei fällt dem Areal bei der S-Bahn-Haltestelle aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Rolle zu. Mit der geplanten Zentrumsbebauung können Nutzungen angesiedelt werden, welche das Quartierzentrum stärken und seitens des Quartiers teilweise seit Jahren auch gefordert werden.

Um die Zentrumsbebauung realisieren zu können, müssen die zonenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Insbesondere muss das Areal von der Grünzone / Landwirtschaftsgebiet in die Bauzone umgezont werden. Mit der Festlegung eines Bebauungsplans wird zudem sichergestellt, dass die Bebauung und die Aussenräume eine hohe Qualität aufweisen.

In Kapitel 2 bis 5 werden das Nutzungs- und Bauungskonzept, die Zonenänderung, die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe, der Bebauungsplan, das Planungsverfahren sowie das weitere Vorgehen beschrieben. Eine detaillierte Beschreibung der Entwürfe sowie eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Raumordnung bzw. auf die Umwelt sind im beiliegenden Planungsbericht enthalten.

1.2 Heutige Nutzung des Areals: Familiengärten und provisorischer Mustergarten

Das Areal wird zurzeit teilweise durch den Familiengartenverein (FGV) Bäumlihof II genutzt, ein Teil wird provisorisch durch einen Mustergarten für naturnahen Gartenbau und ein weiterer Teil als Zugang zur S-Bahn-Haltestelle genutzt. Das Areal



für den Zugang zur S-Bahn-Haltestelle und für den Mustergarten ist von der Gemeinde seit 2005 gepachtet. Damals mussten 4 Gartenareale aufgehoben werden.

Mit dem FGV Bäumlihof II wurde ebenfalls im Jahr 2005 eine Vereinbarung unterzeichnet, welche im Hinblick auf die geplante Zentrumsbebauung die Ersatzmassnahmen für den bestehenden, vereinsinternen Kinderspielplatz mit Toilettenanlage sowie den Ersatz und die Entschädigung der aufzuhebenden 13 Familiengärten regelt. Zudem wurde gleichzeitig mit der Grundeigentümerin der Parzelle RC 13, der Pflanzlandstiftung, ein Kaufvertrag für das Areal abgeschlossen, welcher vollzogen wird, sobald das Areal in die Bauzone umgezont ist. Der vereinbarte Quadratmeterpreis beträgt CHF 50 und ist der heutigen Grünzone angemessen.

Im Juli 2009 wurde die kommunale Initiative zum Schutz von Familiengartenarealen in Riehen eingereicht. Diese verlangt, dass sämtliche Familiengartenareale in Riehen am heutigen Ort und in der bisherigen Grösse durch eine besondere Familiengartenzone zu sichern sind. Im Mai 2011 hat der Gemeinderat mit dem Initiativkomitee eine Vereinbarung abgeschlossen, welche u.a. die Bestimmung enthält, dass das Areal bei der S-Bahn-Haltestelle ab Unterzeichnung der Vereinbarung der Bauzone zugewiesen werden kann und dass die betreffenden 13 Gärten aufgehoben werden können. Über die Familiengarteninitiative und die Vereinbarung mit dem Initiativkomitee wird dem Einwohnerrat ebenfalls berichtet (Vorlage 10-14.086 vom Mai 2011). Im Bericht schlägt der Gemeinderat dem Einwohnerrat im Sinne der Vereinbarung einen Gegenvorschlag zur Initiative vor. Stimmt der Einwohnerrat dem Gegenvorschlag zu, zieht gemäss Vereinbarung das Initiativkomitee die Initiative zurück.

Der Mustergarten für naturnahen Gartenbau wurde auf einem Teil des Areals im April 2010 provisorisch als Zwischennutzung eingerichtet. Sobald mit der Realisierung der Bebauung begonnen wird, wird der Mustergarten auf seinen definitiven Standort im Brühl verlegt.

2. Nutzungs- und Bebauungskonzept

Im Jahr 2004 hat die Gemeinde einen Projekt- und Ideenwettbewerb für die S-Bahn-Haltestelle sowie für die Zentrumsbebauung durchgeführt. Den Wettbewerb gewonnen hat das Projekt Elio von Architekt Ueli Zbinden aus Zürich. Während die S-Bahn-Haltestelle inzwischen realisiert und in Betrieb ist, wurden die Projektideen für die Zentrumsbebauung weiterbearbeitet und konkretisiert. Es wurde überprüft, welche Nutzungen in den Gebäuden in Frage kommen.

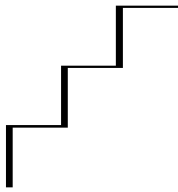
Darauf abgestützt wurden die Volumetrie der Gebäude und die Aussenräume überarbeitet. Dem nun vorliegenden Bebauungskonzept wurden schliesslich folgende Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt:



- Im Erdgeschoss des Zentrumsgebäudes an der Rauracherstrasse, direkt neben dem Zugang zur S-Bahn-Haltestelle, sind öffentliche Nutzungen mit grösserem Publikumsverkehr vorgesehen. Dies können beispielsweise Verkaufsläden, eine Poststelle oder ein Gastronomiebetrieb sein. Aus dem Quartier, welches mehr als 6'000 Einwohnerinnen und Einwohner zählt, wird seit der Schliessung des Restaurants Niederholz - unter anderem seitens des Quartiervereins Niederholz - ein „Quartierrestaurant“ gefordert. Die Zentrumsbebauung wäre dafür ein geeigneter Standort, falls sich ein entsprechender Anbieter findet.
- In den Obergeschossen des Zentrumsgebäudes sind Schulräume, Dienstleistungsräume oder - falls für diese kein Bedarf gegeben ist - auch Wohnungen möglich. Im Baukonzept ist die dafür notwendige räumliche Flexibilität sichergestellt.
- Im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss des Zentrumsgebäudes könnte auch ein Saal erstellt werden. Der Bedarf eines Saals u. a. für Quartier- und Vereinsanlässe wurde ebenfalls vom Quartierverein angemeldet. Der Saal könnte beispielsweise vom Gastronomiebetrieb betrieben und auch von anderen Nutzern im Gebäude genutzt werden. Ob der Bedarf tatsächlich vorhanden ist und in welcher Grösse und mit welcher Infrastruktur dieser zu bauen ist, muss zu gegebener Zeit noch genau überprüft werden.
- Das zweite Gebäude hinter dem Zentrumsgebäude ist ein reines Wohngebäude. Es ist eine gute Mischung von Familienwohnungen und kleineren Wohnungen vorgesehen.

Das dem Bauplan zugrunde gelegte Baukonzept wurde auf der Basis des Projekt- und Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2004 weiterbearbeitet und folgendermassen konkretisiert:

- Die Zweiteiligkeit der Bauung wird beibehalten. Im Gegensatz zum Wettbewerbsvorschlag enthält das westlich liegende Gebäude nur noch private Wohnnutzungen, das Gebäude direkt an der Rauracherstrasse hingegen vor allem öffentliche oder halböffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr. Diese Zweiteiligkeit hat sich aus städtebaulicher Sicht, aus Sicht der Nutzungsflexibilität sowie der Grundstücksbewirtschaftung bestätigt. Sie ermöglicht eine sinnvolle Anordnung der Wohnungen und der öffentlichen Nutzungen.
- Aufgrund der Empfehlung der Wettbewerbsjury wurde die Bedeutung des Vorplatzes des Zentrumsgebäudes zur Rauracherstrasse und damit der Bezug zum Rauracherzentrum gestärkt, indem das Gebäude etwas von der Strasse weggerückt wurde. Dadurch bleibt auch die S-Bahn-Haltestelle vom Rauracherzentrum aus gut wahrnehmbar.
- Die Volumetrie der beiden Bauten wurde auf der Basis des Nutzungsprogramms mittels Variantenstudium nochmals eingehend überprüft und unter



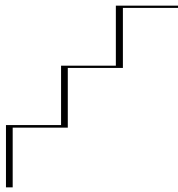
Beachtung der gebauten Umgebung festgelegt: Während das Wohngebäude bezüglich Gebäudehöhe, -länge und -tiefe an den Wohnbauten Im Hirshalm / Helvetierstrasse / Gotenstrasse Mass nimmt, unterstreicht das Gebäude an der Raucherstrasse mit seinem etwas grösseren Volumen seine Funktion als Zentrumsgebäude. Zudem wurde auf eine gute Besonnung der Räume, auf Sichtdistanzen und gute Raumproportionen geachtet.

- Die Erschliessung der vorgesehenen Tiefgarage erfolgt direkt von der Rauracherstrasse über die Gotenstrasse. Mit verkehrstechnischen oder baulichen Massnahmen wird sichergestellt, dass kein zusätzlicher Verkehr durch das angrenzende Wohnquartier fahren kann. Die Tiefgarage ist im Untergeschoss direkt mit der Bahnstation verbunden. Die notwendigen Anschlüsse (Lift, Treppe etc.) sind bereits gebaut.

3. Beschreibung der Entwürfe

Damit die geplante Bebauung realisiert werden kann, sind die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen:

- Das Areal ist gemäss geltendem Zonenplan als Grünzone und Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen (siehe Plan Inventar Nr. 105.02.001). Es soll gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.002 in die Bauzone 3 umgezont werden. Das angrenzende Gebiet Im Hirshalm / Helvetierstrasse / Gotenstrasse ist zurzeit ebenfalls der Zone 3 zugewiesen.
- Das Areal ist gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.003 mit Ausnahme eines Streifens entlang der Rauracherstrasse keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen, weil es sich noch in der Grünzone befindet. Mit der Umzonung in die Bauzone ist die Zuweisung des gesamten Areals in eine Lärmempfindlichkeitsstufe vorzunehmen. Das Areal soll gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.004 der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden. Diese Stufe ist nach Lärmschutzverordnung des Bundes (für Wohn- und Gewerbe-Mischzonen) vorzusehen.
- Damit eine qualitativ gute Bebauung sichergestellt wird, sollen für das Areal ein Bebauungsplan und dazugehörige Bebauungsvorschriften festgesetzt werden. 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, Inventar Nr. 105.02.005, und den dazugehörigen Bebauungsvorschriften 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 wie beispielsweise die Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz.



4. Planungsverfahren

4.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren

Die Planung wurde mehrmals in Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Diskussion gestellt:

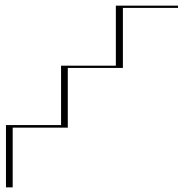
- Im Jahr 2002 fand mit der Quartierbevölkerung eine Zukunftswerkstatt Niederholz statt. Dabei wurde unter anderem gewünscht, dass im Quartier an zentraler Lage ein Gastronomiebetrieb realisiert werden sollte, in welchem sich die Quartierbevölkerung treffen und Anlässe durchgeführt werden können. Zudem wurde ein Saal gewünscht, welcher dem Quartier für kulturelle Anlässe zur Verfügung steht. In der Zentrumsbebauung könnte diesen Wünschen entsprochen werden.
- Mitwirkungsverfahren wurden zum kommunalen Leitbild und zum kommunalen Richtplan durchgeführt. Die Weiterentwicklung des bestehenden Zentrums an der Rauracherstrasse wurde von keiner Seite bestritten.
- Das Resultat des Projekt- und Ideenwettbewerbs mit der S-Bahn-Haltestelle und der Zentrumsbebauung wurde im Jahr 2004 öffentlich vorgestellt, unter anderem auch dem Quartierverein anlässlich eines Informationsanlasses. Die angestrebte Entwicklung wurde positiv aufgenommen.
- Im September 2010 wurde der Vorstand des Quartiervereins Niederholz über die Zonenänderung, den Bebauungsplan und die Änderungen gegenüber dem Ideenwettbewerbsprojekt informiert. Die Zentrumsbebauung und die vorgesehenen Nutzungen wurden vom Quartierverein begrüsst. Es wurde damals indessen noch darauf hingewiesen, dass die Aufhebung der Familiengartenarea-
le aufgrund der Familiengarteninitiative heikel sei.

4.2 Gesetzliches Planungsverfahren gemäss Bau- und Planungsgesetz

Die Entwürfe wurden im Mai 2010 gemäss § 108 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Vorprüfung vorgelegt. Im August 2010 hiess das Hochbau- und Planungsamt¹ die Zonenänderung, den Bebauungsplan sowie die Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe grundsätzlich gut, wies allerdings auf verschiedene kleinere formelle und materielle Punkte hin, welche überprüft und bereinigt wurden (siehe Planungsbericht Kapitel 7.2).

Die Entwürfe der Zonenänderung, der Lärmempfindlichkeitsstufe sowie des Bebauungsplans und der dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften wurden vom 22. November 2010 bis 21. Dezember 2010 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Gegen die Entwürfe sind keine Einsprachen eingereicht worden.

¹ Bezeichnung seit 1.1.2011: Amt für Städtebau und Architektur



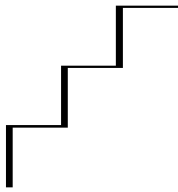
5. Weiteres Vorgehen nach der Planfestsetzung

Sobald die Planfestsetzung der Zonenänderung, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan sowie des Bebauungsplans wirksam und durch den Kanton gemäss § 114 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) genehmigt sind, kann der 4'690 m² umfassende Teil der Parzelle RC 13 abparzelliert und die Handänderung gemäss Kaufvertrag von 2005 grundbuchlich vollzogen werden.

Mit der Zonenänderung des Areals von der Grünzone in die Bauzone 3 entsteht ein deutlicher Mehrwert. Deshalb ist gemäss § 120 BPG eine Mehrwertabgabe zu entrichten, sobald dieser Mehrwert durch eine Bebauung realisiert wird. Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in welcher das Grundstück liegt. Somit liegt der Nutzen des Mehrwerts, welcher durch die Umzonung entsteht, vollständig bei der Gemeinde Riehen, denn sie kann das Areal zum Preis der Bauzone 3 im Baurecht an einen Investor abgeben oder selber bebauen und die Nutzräume selber vermieten oder das Areal verkaufen.

Der Gemeinderat sieht vor, das Areal im Baurecht abzugeben, damit die öffentlichen Nutzungsinteressen langfristig sichergestellt werden können. Die Realisierung der Bebauung, die Vermarktung und Verwaltung erfolgen durch den Baurechtnehmer. Demnach sind nach der Planfestsetzung folgende weiteren Schritte geplant:

- Auswahl eines Baurechtnehmers, welcher die Bebauung realisiert
- Festlegen der Nutzungen, Vorverträge des Investors mit Hauptnutzern, insbesondere für die Nutzflächen in der Zentrumsbebauung
- Vorlage des Baurechtsvertrags an den Einwohnerrat im Jahr 2012
- Projektwettbewerbsverfahren für die Bebauung durch den Baurechtnehmer zusammen mit Hauptnutzern und Gemeinde
- Baubewilligungsverfahren frühestens im Jahr 2013 und Realisierung der Bebauung durch Baurechtnehmer.



6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Zonenänderung gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.002, die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.004, den Bebauungsplan Inventar Nr. 105.02.005 und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften zu beschliessen.

Riehen, 24. Mai 2011

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

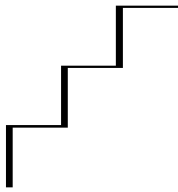
Beilagen für den Einwohnerrat¹:

1. Zonenplan, Inventar Nr. 105.02.001
2. Neue Zuordnung der Zone, Inventar Nr. 105.02.002
3. Lärmempfindlichkeitsstufensplan, Inventar Nr. 105.02.003
4. Neue Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Inventar Nr. 105.02.004
5. Bebauungsplan, Inventar Nr. 105.02.005
6. Bebauungsplanvorschriften
7. Planungsbericht, Mai 2011
8. Modellfotos

Vor dem Ratssaal aufgelegt:

1. Modell 1: 500

¹ Die Beilagen können im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:
http://www.riehen.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/?dienst_id=21116



Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Zonenänderung, die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und den Bebauungsplan für eine Zentrumsbebauung auf dem Areal an der S-Bahn-Haltestelle Niederholz (Planfestsetzungsbeschluss)

„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] sowie gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ sowie die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986²:

1. Die Zonenänderung gemäss Plan Nr. 105.02.002 vom 26. Oktober 2010 wird festgesetzt.
2. Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Nr. 105.02.004 vom 26. Oktober 2010 wird festgesetzt.
3. Der Bebauungsplan Plan Nr. 105.02.005 und die dazugehörigen Bebauungsplanvorschriften vom 26. Oktober 2010 werden festgesetzt.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Der Gemeinderat stellt nach Eintritt der Rechtskraft die Wirksamkeit fest.“

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 an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli

¹ SG 730.100

² SR 814.41