

Kreditvorlage zur Erarbeitung 2. Stufe Nutzungsplan Stettenfeld

Kurzfassung:

Der Einwohnerrat hat im Rahmen der Zonenplanrevision den Nutzungsplan 1. Stufe für das Stettenfeld festgesetzt. Darin sind u. a. die Grundsätze und das Vorgehen verbindlich festgeschrieben: Als Grundlage für die nachfolgende 2. Stufe der Nutzungsplanung ist über den ganzen Planungssperimeter ein Gesamtkonzept für ein attraktives und familienfreundliches Quartier gestützt auf nachhaltige Grundsätze zu erarbeiten. Das Gesamtkonzept enthält Aussagen zu den Themen Bauen/Gebäude, Mobilität, Ressourcen/Energie, Nutzungen, Umgebung/Freiraum/Freizeit, soziale Nachhaltigkeit. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen und auf der Basis des Gesamtkonzepts setzt der Einwohnerrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierten Nutzungspläne fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen, energetische Vorgaben, Freiraumnutzungen, die Erschliessung und deren Etappierung sowie die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit enthalten. Der Gemeinderat hat als programmatische Grundlage für das nötige qualitative Verfahren und das zu erstellende Gesamtkonzept sowie die Nutzungspläne 2. Stufe einen Klärungs- und Partizipationsprozess durchgeführt und die Ergebnisse in einem Zukunftsbild Stettenfeld festgehalten. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Kredit von insgesamt CHF 530'000 zur Durchführung des nächsten Planungsschritts (qualitatives Verfahren, Studienauftrag). Im Studienauftragsverfahren erarbeiten mehrere Teams Vorschläge, wie das 17 Hektaren grosse Gebiet zukünftig aussehen soll, wo welche Grünräume sowie die Freizeit und Sporteinrichtungen sein werden, und welche Gebäude gebaut werden können und wie diese erschlossen sind. Der beste Vorschlag bildet danach die Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen. Das Verfahren wird im Dialog zwischen den Teams und einem Begleitgremium durchgeführt.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Felix Wehri, Gemeinderat
Tel. 079 666 17 81

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

Februar 2022



1. Ausgangslage: Schrittweise Erarbeitung des Nutzungsplans Stettenfeld

Das Stettenfeld ist schon seit Jahrzehnten mehrheitlich der Wohnzone zugeordnet. Bereits im Zonenplan von 1939 wurde das Gebiet der Zone 2 zugewiesen¹. Die Mehrheit der Parzellen ist nicht erschlossen und weist teilweise eine landwirtschaftlich geprägte Parzellenstruktur auf. Nach Bau- und Planungsgesetz (BPG) sind die Parzellen nicht baureif. Damit das Stettenfeld ordentlich bebaut werden kann, braucht es ein Landumlegungsverfahren, um zur Bebauung geeignete Parzellen auszuscheiden. Zudem muss die Erschliessung dieser Parzellen gemäss den BPG-Vorgaben gewährleistet sein (vgl. § 2 + 3 BPG)². Aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung besteht für die Gemeinden die Pflicht, rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen fristgerecht zu erschliessen. Als Grundlage für die notwendige Landumlegung und Zonenplanänderung wollte der Riehener Gemeinderat 2008 einen Planungswettbewerb für ein vorbildliches Quartier (u. a. 2000 Watt-Gesellschaft) durchführen. Der dafür erforderliche Planungskredit wurde von den Stimmberechtigten 2009 jedoch abgelehnt.

2014 trat das vom Stimmvolk angenommene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz in Kraft: Dieses gibt vor, dass die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität primär nach innen gelenkt werden soll. Der kantonale Richtplan greift diese Vorgabe auf, indem er das Stettenfeld als Schwerpunkt Wohnen definiert. Mit dem vom Einwohnerrat lancierten zweistufigen Nutzungsplanverfahren³ wird diesen Vorgaben in einer der Gemeinde Riehen angepassten Form Rechnung getragen. In der 1. Nutzungsplanstufe⁴ wurden im Rahmen der Zonenplanrevision Grundsätze für die Entwicklung für das rund 17.6 ha umfassende Stettenfeld⁵ festgelegt. Konkret beinhaltet dies die Festlegung der Nutzungen (35 % öffentliche Grünfläche, 10 % Sport- und Freizeitnutzungen, 55 % Bauzone d. h. 96'800 m²) sowie der Ausnutzung (maximal 0.9 AZ und 3 Vollgeschosse). Die Bauzone dient im Wesentlichen dem Wohnen, wobei an gut erschlossenen Lagen (MIV und ÖV) auch Arbeits- und Gewerbeflächen zugelassen werden. Ihre Erschliessung wird in Etappen erfolgen, um auf die bestehenden Gewerbebetriebe und Freizeiteinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Bestehende Naturwerte sind zu erhalten. Zudem wurde das weitere Vorgehen definiert: Als Grundlage für

¹ [Historischer Zonenplan 1939](#)

² [Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt](#)

³ Unter dem Begriff Nutzungsplan werden die grundeigentumverbindlichen Raumplanungsinstrumente «Zonenplan», «Bebauungsplan», «Lärmempfindlichkeitsstufenplan» verstanden, welche aus einer Karte und aus den zugehörigen Vorschriften bestehen. Die Vorschriften regeln die zulässigen bzw. vorgeschriebenen Bau- und Nutzungsweisen, welche auf der Karte parzellenscharf räumlich zugeordnet werden.

⁴ Die Entwicklungsplanung Stettenfeld erfolgt stufenweise: Die erste Stufe ist der rechtsgültige Nutzungsplan Stettenfeld. Dieser wurde im Rahmen der Zonenplanrevision vom Einwohnerrat erlassen und definiert u.a. die Grundzüge der Stettenfeldentwicklung, die Grundsätze der Landumlegung und das Vorgehen. In der zweiten Stufe der Nutzungsplanung Stettenfeld werden diese Vorgaben nun räumlich umgesetzt und in einem Zonenplan und ev. in Bebauungsplänen festgehalten. Ein Zonenplan unterteilt die einzelnen Parzellen in verschiedene Zonen und Nutzungsarten – zum Beispiel Wohnzonen, Grünanlagenzone oder Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl). So legt der Zonenplan auch fest, welche Vorgaben Bauten und Anlagen einhalten müssen und welche Ausmasse maximal zulässig sind (zum Beispiel bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen, Geschosshöhe oder Ausnutzungsziffer).

⁵ [Nutzungsplan Stettenfeld](#)



die zweite Stufe der Nutzungsplanung ist über den ganzen Planungsperimeter ein Gesamtkonzept für ein attraktives und familienfreundliches Quartier gestützt auf nachhaltige Grundsätze zu erarbeiten. Zudem ist das Gesamtkonzept über die Landesgrenzen hinweg zu koordinieren. Basierend auf dem Gesamtkonzept setzt der Einwohnerrat dann die detaillierten Nutzungspläne fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen, energetische Vorgaben, Freiraumnutzungen, die Erschliessung und deren Etappierung sowie die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit umfassen. Seit dem 1. Januar 2017 ist die erste Nutzungsplanstufe rechtskräftig.

Der Einwohnerrat hat im laufenden Leistungsauftrag für den Politikbereich «Siedlung und Landschaft» (Produktgruppe 7) als Leistungsziel entschieden, dass für das Stettenfeld nach Genehmigung der Zonenplanrevision die in der 1. Nutzungsplanstufe beschlossenen Rahmenbedingungen in einer Entwicklungsplanung mit einem qualitativen Verfahren konkretisiert werden. Damit dieses durchgeführt werden kann, ist ein entsprechender Kredit nötig. Mit der vorliegenden Kreditvorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Kredit in der Höhe von CHF 530'000 für die Durchführung des nötigen qualitativen Verfahrens. Das Resultat ist dann Grundlage für das zu erstellende Gesamtkonzept und die Erarbeitung der Nutzungspläne Stettenfeld 2. Stufe. Die Kredithöhe ist in Kapitel 3 näher erläutert.

1.1 Zukunftsbild Stettenfeld: Ergebnis aus dem Klärungs- und Partizipationsprozess

Als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren hat der Gemeinderat bereits einen Klärungs- und Partizipationsprozess mit den Betroffenen und Beteiligten durchgeführt und ein «Zukunftsbild» für das Stettenfeld verabschiedet (vgl. Beilage «Zukunftsbild»). Das Verfahren wurde so gewählt, dass sich die über 60 verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, heutige Nutzerinnen und Nutzer, die Bevölkerung sowie der Einwohnerrat einbringen konnten. So wurden schrittweise verschiedene Workshops, Befragungen und Veranstaltungen durchgeführt. Dabei stand die Frage im Mittelpunkt, «was» (gestützt auf die Vorgaben des verbindlichen Nutzungsplans) zukünftig im Stettenfeld entstehen soll. Auch interessierte, welche Bedürfnisse die heutigen Nutzenden an das zukünftige Stettenfeld stellen. Als Ergebnis aus dem Klärungs- und Partizipationsprozess liegt ein Zukunftsbild für das Stettenfeld vor. In diesem sind nun Ziele in Form von Leitsätzen und Rahmenbedingungen und in Form von Entwicklungsprinzipien für die nächsten Planungsschritte definiert. Das Zukunftsbild zeigt in einer Gesamtsicht auf, welche Anforderungen an ein attraktives und familienfreundliches Quartier gestützt auf nachhaltige Grundsätze gestellt werden und ist eine wichtige Grundlage für den nächsten Planungsschritt.

Die Erarbeitung des Zukunftsbilds bestand aus folgenden partizipativen Klärungsschritten:

- 1. Online-Forum mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern am 25. Juni 2020 sowie schriftliche Befragungen.
- Der Stettenfeld-Tag am 13. September 2020, an welchem die interessierte Bevölkerung und die heutigen Nutzerinnen und Nutzer ihre Wünsche und Ziele einbringen konnten.



- Ein Workshop mit der einwohnerrätlichen Sachkommission Siedlung und Landschaft am 19. Oktober 2020.
- Eine schriftliche Befragung des Einwohnerrats im Februar 2021.
- Workshop des Gemeinderats zur Entwicklung des Stettenfeld und Definition von Leitsätzen am 20. April 2021
- 2. Online-Forum mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern am 4. Mai 2021
- Die Verabschiedung der Leitsätze und Entwicklungsprinzipien durch den Gemeinderat am 6. Juli 2021
- Wirkungsanalyse zu den finanziellen Auswirkungen der Stettenfeldentwicklung auf die Gemeindefinanzen Oktober 2021 bis Januar 2022
- Verabschiedung des Zukunftsbilds durch den Gemeinderat im Februar 2022

Vorbereitet und begleitet wurden die Prozessschritte durch ein externes Planungs- und Kommunikationsbüro sowie unter Einbezug der verschiedenen Fachstellen der Gemeindeverwaltung.

Das Zukunftsbild besteht aus den vom Einwohnerrat Riehen bereits festgesetzten Bestimmungen des Nutzungsplans Stettenfeld, den Leitsätzen sowie Entwicklungsprinzipien. Es bildet die Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Im Zukunftsbild wird festgehalten «was» zukünftig in den Bauzonen, in den öffentlichen Grün- und Freizeiflächen entwickelt werden soll. Es wird eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und die verschiedenen Themenbereiche werden miteinander in Beziehung gesetzt.

Bis die Baufelder im Stettenfeld bebaut werden können, sind noch diverse Entscheide und Planungsschritte notwendig. Das Zukunftsbild versucht deshalb einen Bogen von den allgemeinen Vorgaben des Nutzungsplans Stettenfelds bis zur Umsetzung und dem zukünftigen Zusammenleben, Wohnen, Arbeiten und der Freizeitgestaltung zu spannen. Mit jedem Planungsschritt wird die Zukunft des Stettenfelds weiter konkretisiert werden. Das vorliegende, partizipativ erarbeitete Zukunftsbild dient dabei als Kompass für die qualitative Gebietsentwicklung.

Die Leitsätze sind Zielvorgaben für die gesamtheitliche Stettenfeldentwicklung. Im Zukunftsbild gibt es die neun Themenbereiche Wohnen & Zusammenleben; Bauweise, Etappierung & Energie; Natur, Ökologie & Klima; Arbeiten & Dienstleistungen; Freizeit & Sportanlagen; Öffentliche Grünflächen; Freiraum innerhalb der Bauzone; Mobilität, Verkehr & Erschliessung sowie Quartiersversorgung & Infrastruktur.

Zu jedem Themenbereich wurden aus den Erkenntnissen des Klärungs- und Partizipationsprozesses Leitsätze formuliert. Mit den Entwicklungsprinzipien werden Qualitätsmerkmale und Massnahmen zur Zielerreichung der Leitsätze beschrieben. Sie konkretisieren die in den Leitsätzen und Nutzungsplanbestimmungen definierten Entwicklungsziele und bilden qualitative Vorgaben für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte. Da sich der Gemeinderat für eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Stettenfelds einsetzt, wird im Zukunftsbild auch benannt, welche Entwicklungsszenarien vermieden werden sollen.



1.2 Räumliches Gesamtkonzept führt zum Nutzungsplan Stettenfeld 2. Stufe

In einem nächsten Planungsschritt (2. Stufe Nutzungsplan Stettenfeld) geht es nun darum, die räumliche Entwicklung des Stettenfelds grundeigentümergebunden festzulegen und die verschiedenen im Zukunftsbild definierten Nutzungsarten entsprechenden Zonen zuzuweisen. Ebenfalls muss mit Vorschriften festgehalten werden, welche Vorgaben Bauten und Anlagen einhalten müssen und welche Ausmasse maximal zulässig sind.

Im Nutzungsplan Stettenfeld 1. Stufe wurde vom Einwohnerrat folgendes Vorgehen verbindlich festgehalten:

3. *Als Grundlage für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung ist über den ganzen Planungssperimeter ein Gesamtkonzept für ein attraktives und familienfreundliches Quartier gestützt auf nachhaltige Grundsätze zu erarbeiten, welches die Vorschriften nach diesem Nutzungsplan einhält. Das Gesamtkonzept enthält Aussagen zu den Themen Bauen/Gebäude, Mobilität, Ressourcen/Energie, Nutzungen, Umgebung/Freiraum/Freizeit, soziale Nachhaltigkeit. Das Gesamtkonzept ist über die Landesgrenze hinweg zu koordinieren, insbesondere bei den Freizeit- und Sportanlagen und bei der S-Bahn-Haltestelle sollen Synergien genutzt werden.*
- 3.1 *Entsprechend diesen Rahmenbedingungen und auf der Basis des Gesamtkonzepts setzt der Einwohnerrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsverfahrens die detaillierten Nutzungspläne fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, energetische Vorgaben, Freiraumnutzungen, Erschliessung und deren Etappierung sowie die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit beinhaltet.⁶*

Die detaillierten Nutzungspläne sind der Zonenplan für das Stettenfeld, Bebauungspläne, Nutzungsvorschriften für Grünflächen sowie der Erschliessungsplan mit Bau- und Strassenlinien.

1.3 Vorgehen zur Erarbeitung 2. Stufe Nutzungsplan Stettenfeld bis zur Bebauung

Um die im Zukunftsbild angestrebte Siedlungsqualität zu erreichen und zu steuern, braucht es nun ein schrittweises Vorgehen und der Einsatz unterschiedlicher Instrumente der Raumplanung. Bis zum Bau und Bezug der Wohnbauten, der Sport-, Park- und Freizeitanlagen wird es noch einige Jahre dauern. Der Zeitplan und die zu erreichenden Meilensteine sehen wie folgt aus:

⁶ [Nutzungsplan Stettenfeld](#)



Meilensteinprogramm Stettenfeld *

Zeithorizont *	Planungsschritte
2021	Zukunftsbild Stettenfeld: Klärungs- und Partizipationsprozess
2022	Erstellung eines räumlichen Gesamtkonzepts (Studienauftrag, Gesamtkonzept)
Ab 2023	Erarbeitung Nutzungsplanung 2. Stufe und Erschliessungsplan Stettenfeld
Ab 2024	Nutzungsplanverfahren gemäss BPG ⁷
Ab 2024	Landumlegungsverfahren gemäss BPG
Ab 2024	Erschliessungsplanung gemäss BPG
Ab 2026	Projektierung der Erschliessung
Ab 2026	Projektierung Grün- und Freizeitanlagen; Infrastruktureinrichtungen
Ab 2026	Projektierung erster Wohnbauten
Ab 2028	(Etappierter) Bau der Erschliessung inkl. Werke
Ab 2030	Wohnungsbau und Bau der Infrastruktur / Grünanlage
Ab 2032	Etappierter Bezug Gebiet

Dieses Vorgehen bedingt auch verschiedene Entscheide des Einwohnerrats bis zur Umsetzung der 1. Etappe der Gebietsentwicklung:

Entscheide Einwohnerrat bei der Entwicklung des Stettenfelds *

Zeithorizont *	Projektschritte / Instrumente der Raumplanung	Entscheid Einwohnerrat
Ab 2025	Nutzungsplanverfahren Erschliessungsplan	Festsetzung Nutzungsplan Stettenfeld
Ab 2026	Erschliessung	Kreditvergabe zum Bau der Erschliessungsanlagen
Ab 2026	Planungskredit für qualitative Verfahren für den Bau der Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	Kreditvergaben
Ab 2026	Baurechtsverträge für Parzellen der Gemeinde	Genehmigungsbeschlüsse

⁷ Kantonales Bau- und Planungsgesetz (BPG)



* Im mehrjährigen Terminplan nicht berücksichtigt sind allfällige Rechtsmittelverfahren im Nutzungsplanverfahren, im Landumlegungsverfahren oder im späteren Baubewilligungsverfahren sowie allfällige Referenden gegen die Einwohnerratsbeschlüsse.

2. Kostenfolge der Gesamtentwicklung Stettenfeld für die Gemeinde

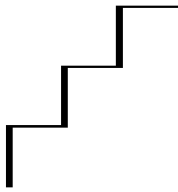
Um die Folgen der Gesamtentwicklung auf die Gemeindefinanzen abschätzen zu können, wurde eine Wirkungsanalyse auf der Grundlage des Zukunftsbilds und des Nutzungsplans Stettenfeld durchgeführt. Mit dieser wird aufgezeigt, welche Auswirkungen der Infrastrukturbedarf und der Bevölkerungszuwachs auf den Finanzhaushalt der Gemeinde haben. Die Studie kommt zum Schluss, dass eine kostenneutrale Entwicklung möglich ist.

Die Wirkungsanalyse ist von zwei Szenarien ausgegangen:

- Das Szenario 1 geht von einer Akzentuierung⁸ der «Golden Ager» und 65+Jährigen mit einem Fokus auf durchmischtes Wohnen, Wohnen im Alter, Mehrgenerationenhäuser im mittleren bis oberen Preissegment aus. Die kleineren Haushalte weisen einen Wohnflächenverbrauch von 53 m² pro Kopf und einem hohen Anteil an Eigentum aus. Dieses Szenario führt zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 940 Personen.
- Das Szenario 2 geht von einer Akzentuierung der Familien mit einem Fokus auf durchmischtes Wohnen, preislich differenzierten und bezahlbaren Wohnungen und Kinderfreundlichkeit aus. Die grösseren Haushalte weisen einen Wohnflächenverbrauch von 45 m² pro Kopf und einem höheren Anteil an gemeinschaftlichen Wohnraum aus. Der Zielgruppenfokus liegt auf Familien (Alterssegment 35-54-Jährige). Dieses Szenario führt zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1110 Personen.
- Beide Szenarien gehen zudem von einem Zuwachs von ca. 160 Beschäftigten aus.

Für die Modellierung der wiederkehrenden Kosten und Einnahmen (laufende Rechnung) wurde von einem vollständigen Bezug der Hochbauten nach der Fertigstellung der letzten Baustufe ausgegangen. Dabei wurden die Aufwendungen im Bereich Bildung, soziale Wohlfahrt, Gesundheit, Verwaltung, Betrieb und Unterhalt Infrastruktur, ÖV berechnet. Als wiederkehrende Einnahmen wurden der Steuerertrag von natürlichen und juristischen Personen, Baurechtszinsen, Grundstückgewinnsteuern, der Kantonale Finanzausgleich sowie übrigen Finanzen im Finanzmodell berücksichtigt. Die Kosten für die öffentliche Infrastruktur wurden ausgehend von den beiden Szenarien und Vorgaben aus dem Nutzungsplan Stettenfeld, die Kosten für die Erschliessung, den Grünraum, Sport und Freizeit, Kindergarten und Kita, Schulen, Alter und Pflege, Abfallentsorgung, Wasser, Abwasser und Energie modelliert. Im Szenario 1 wird von Investitionen von 23,7 Mio. Franken, im Szenario 2 von 30,3 Mio. Franken, ausgegangen. Der Unterschied rührt daher, dass die Investitionskosten bei der Bildung (Schule und Kindergarten) bei einer älteren Bevölkerung tiefer sind. Die Investitionskosten für

⁸ Die beiden Szenarien «Akzentuierung Golden Ager und 65+» und «Akzentuierung Familien» nehmen eine Zuspitzung der erwünschten Entwicklung in bestimmten Zielgruppen vor und unterscheiden sich hinsichtlich der Altersstruktur, der durchschnittlichen Haushaltsgrösse, der Nachfrage nach den Wohnungstypen Eigentum, Miete und gemeinnütziger Wohnraum sowie dem individuellem Wohnflächenverbrauch.



die Erschliessung, den Grünraum und die Sport- und Freizeitanlagen sind in beiden Szenarien gleich, da diese Infrastruktur nicht nur den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Stettenfelds zu Gute kommen, sondern einen Mehrwert für das umliegende Quartier und die Riehener Bevölkerung haben:

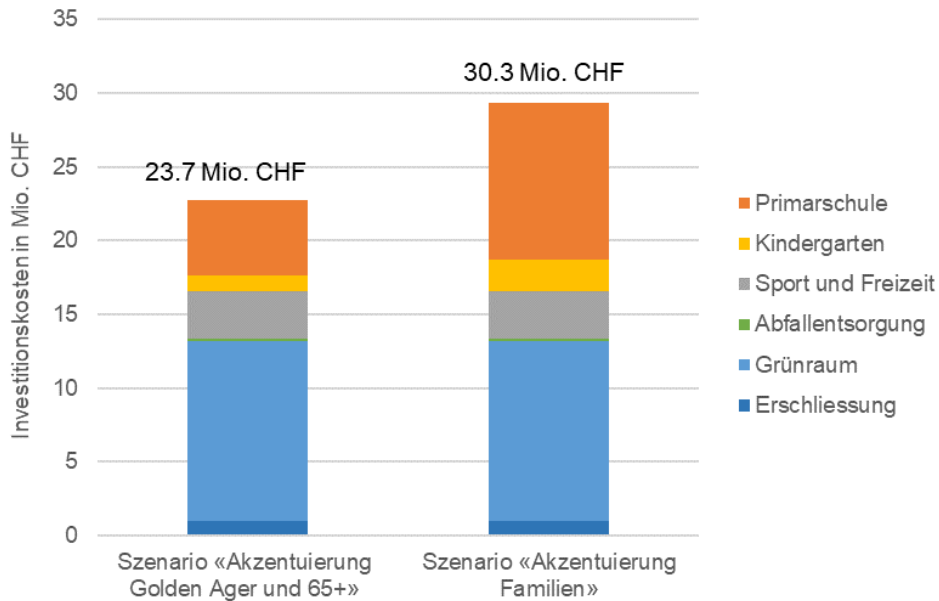


Abbildung Übersicht zu den Investitionskosten pro Szenario (Stufe Studie, Genauigkeit +/-30 %), Quelle: eigene Darstellung EBP

Die modellierten Ausgaben und Einnahmen lassen sich wie folgt darstellen:

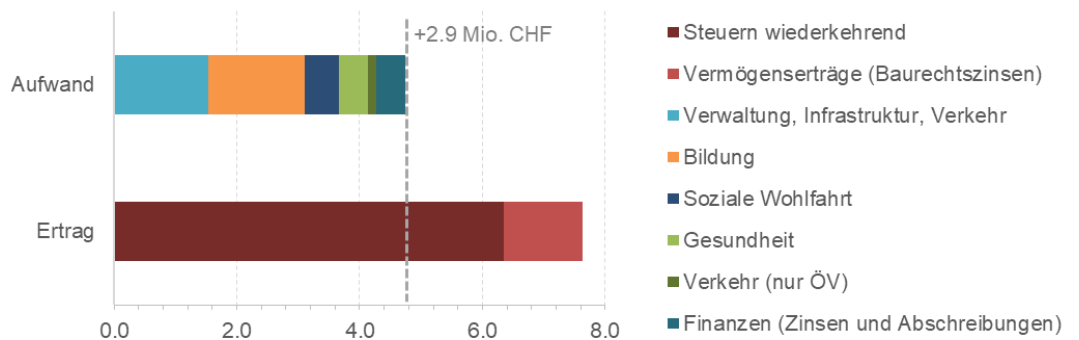


Abbildung Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» (in Mio. CHF)

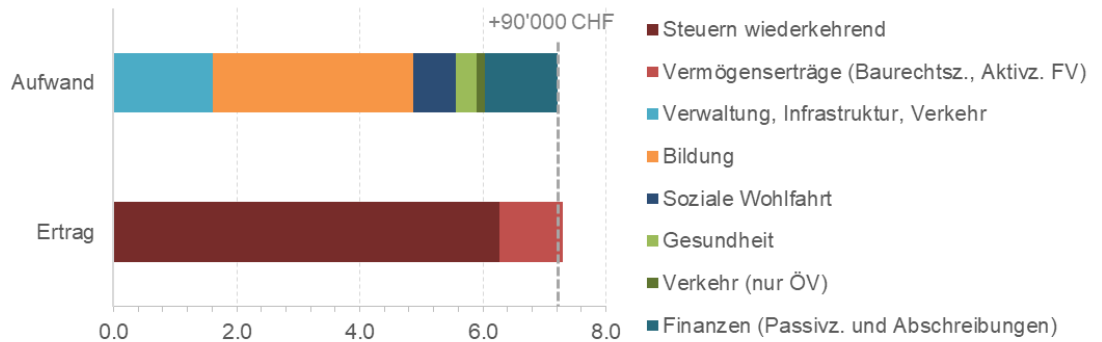
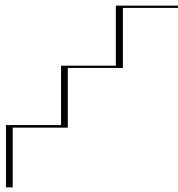


Abbildung Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Familien» (in Mio. CHF)

Die Wirkungsanalyse ermöglichte eine erste systematische Betrachtung möglicher (finanzieller) Effekte der Gebietsentwicklung Stettenfeld. In diesem frühen Planungsstadium ist die Wirkungsanalyse jedoch noch erheblichen Unschärfen verbunden. Gestützt auf den aktuellen Planungsstand ist eine für die Gemeinde Riehen zumindest kostenneutrale Gebietsentwicklung realistisch. Der frühe Stand im Planungsprozess lässt noch grossen Gestaltungsspielraum offen – mit Auswirkungen auch auf die Gemeindefinanzen. Für eine nachhaltige Gebietsentwicklung sind deshalb in den nächsten Planungsphasen die Infrastrukturentwicklungen bzw. -kosten miteinzubeziehen und weiter zu präzisieren. Zu betrachten ist auch, was die Gemeinde Riehen an Standortqualität für die gesamte Bevölkerung hinzugewinnt, die sie ohne Gebietsentwicklung nicht hätte.

3. Kreditantrag zur Erarbeitung 2. Stufe Nutzungsplan Stettenfeld

Der Einwohnerrat hat im Leistungsauftrag für den Politikbereich «Siedlung und Landschaft» (Produktgruppe 7) als Leistungsziel entschieden, dass für das Stettenfeld nach Genehmigung der Zonenplanrevision die in der 1. Nutzungsplanstufe beschlossenen Rahmenbedingungen in einer Entwicklungsplanung mit einem qualitativen Verfahren konkretisiert werden. Damit dieses durchgeführt werden kann, ist ein entsprechender Kredit nötig. Um die im Zukunftsbild angestrebte Siedlungsqualität zu erreichen und zu steuern, braucht es nun ein Gesamtkonzept und die Erarbeitung unterschiedlicher Instrumente der Raumplanung.

3.1 Durchführung eines qualitativen Verfahrens (Studienauftrag) gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht

Das öffentliche Beschaffungsrecht sieht verschiedene Möglichkeiten von Planungsverfahren vor, um die geltende Nutzungsplanung des Stettenfelds und des vorliegenden Zukunftsbilds zu konkretisieren. Die zielführende Ausschreibung und Vergabe von Planerleistungen stellt mit Blick auf das spätere bauliche Ergebnis eine besondere Herausforderung dar, da der Planungsprozess noch grosse Handlungsspielräume aufweist.

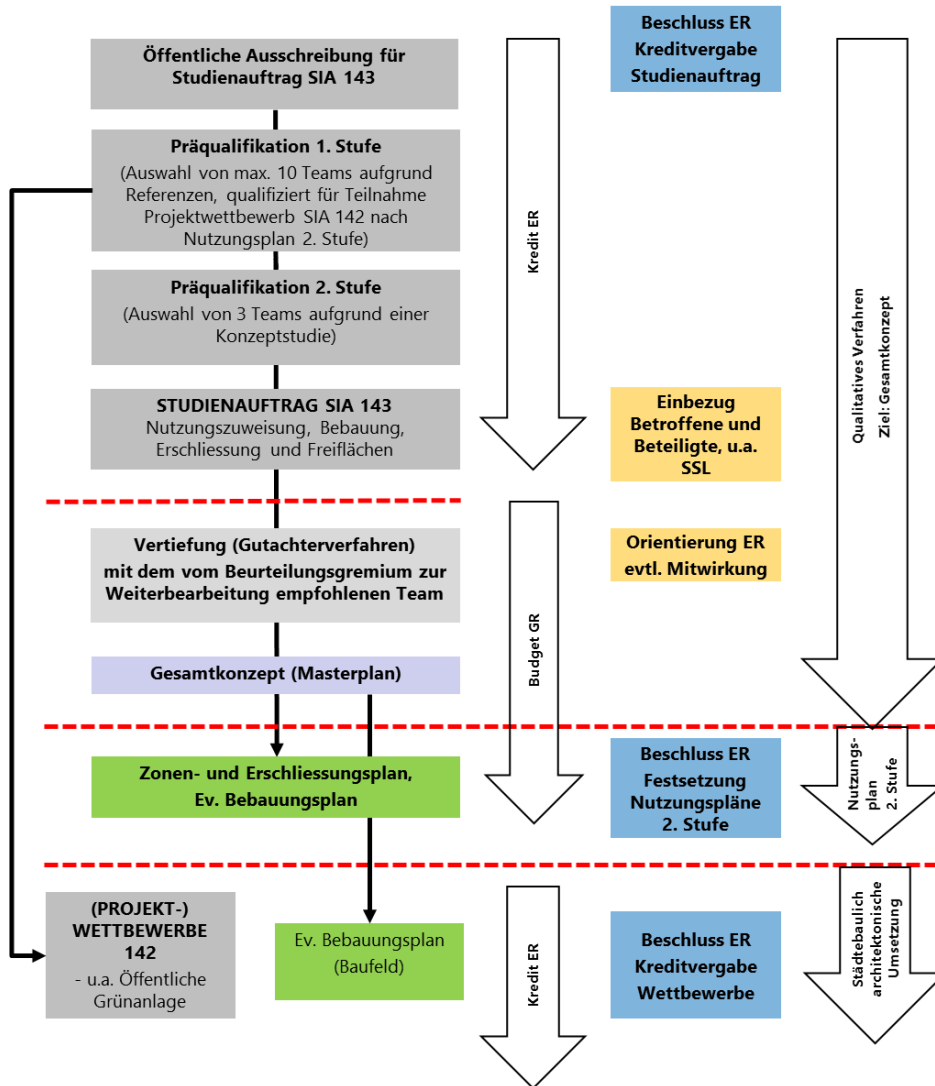


Abb. Ablauf Studienauftragsverfahren, Gesamtkonzept, Nutzungsplanung 2. Stufe

Der sorgfältigen Auswahl und korrekten Anwendung eines angemessenen Verfahrens kommt entscheidende Bedeutung zu. Deshalb wurde zusammen mit externen Fachpersonen grosser Wert auf eine sorgfältige Wahl des geeigneten Vergabeverfahrens gelegt, um eine differenzierte Qualitätssicherung zu ermöglichen und die Innovationskraft zu fördern, um eine optimale Ausgangslage für die weiteren Verfahrensschritte zu erreichen. Das Expertengremium schlägt deshalb die Durchführung eines Studienauftrags mit folgenden Überlegungen vor:



Das Stettenfeld hat eine komplexe Ausgangslage. Für komplexe Planungsaufgaben existiert meist nicht nur eine Lösung. Das Spektrum möglicher Ansätze wird am besten im Vergleich beurteilt. Der Studienauftrag ermöglicht gezielte Vertiefungen und ein Ausloten der Abhängigkeit verschiedener Ansätze und damit einen Lernprozess.

Flexibilität:

- Das Verfahren wird im Austausch zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern durchgeführt. Daher entsteht auch die Möglichkeit, Rahmenbedingungen im Verfahren anzupassen.

Bearbeitungstiefe:

- Im Verfahren werden die Projekte durch den Dialog zwischen Teilnehmern und Beurteilungsgremien optimiert. Der Dialog mit dem Begleitgremium führt zur kontinuierlichen Lösungsoptimierung.

Dialogmöglichkeit:

- Das Verfahren ermöglicht Zwischenbesprechungen. Dieser kann auch zwischen dem Begleitgremium, den Direktbetroffenen (Grundeigentümer), politischen Vertreterinnen und Vertretern sowie den Planungsteams geführt; eine breite Beteiligung ist während des Verfahrens ebenfalls möglich.

Ziel ist es, mit einem Planungsverfahren mit verschiedenen Planungsteams insbesondere Lösungen bezüglich der Bauungsstruktur, der Anordnung der Freiräume, der Freizeitinfrastruktur und der etappierten Erschliessung zu erhalten. Weitere Aufgaben/Themen, die im Planungsverfahren bearbeitet werden sollen, sind:

- Erschliessung: ÖV, quartierverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs sowie Abwicklung des Fuss- und Veloverkehrs
- Umgang mit bestehenden Naturwerten; Förderung der Vernetzung
- Klärung von verschiedenen Standortfragen: Sportinfrastruktur, öffentliche Grünfläche, Kindergarten, Spielplätze
- Innovative Ansätze im Umgang mit den Themen Energie und Klima
- Aufzeigen von Etappierungslösungen
- Vorschläge/Mechanismen zur Sicherung einer architektonischen Vielfalt sowie qualitativ hochstehender Bauten

Ein selektives Verfahren bietet die Möglichkeit, diejenigen Bewerber auszuwählen, die sich für die Lösung der Aufgabe aufgrund ihrer Qualifikation am besten eignen und erhöht die Sicherheit, Beiträge mit hoher Qualität zu erhalten. Da verschiedene planerische Lösungsansätze gesucht werden, ist ein Dialog für die Erarbeitung der Lösung erforderlich und erlaubt mit einer Vertiefung die Optimierung der Lösungsansätze, was wiederum zu erhöhter Akzeptanz und Legitimierung der Lösung führt. Ein Studienauftrag (nach der Ordnung SIA 143) als



ein anerkanntes Verfahren bietet die Voraussetzung für eine effiziente Verfahrensdurchführung. Essentielle Grundlage für die Ausarbeitung der Nutzungsplanung 2. Stufe ist ein tragfähiges und konsolidiertes Konzept.

Der Studienauftrag richtet sich an interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams mindestens aus den Fachbereichen Landschaftsarchitektur, Städtebau/Architektur und Verkehr. Die Lösungsvorschläge werden im direkten Dialog zwischen den Teilnehmenden, dem Beurteilungsgremium und dem Auftraggeber entwickelt. Der Vertiefungsgrad entspricht dem Informationsbedarf der Nutzungsplanung 2. Stufe im Hinblick auf die zu fällenden Entscheide beispielsweise in Bezug auf formale, funktionale, ökologische oder ökonomische Aspekte.

Als Gegenleistung für die Studien werden alle Teilnehmenden angemessen entschädigt. Der Lösungsvorschlag, der zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, hat Aussicht auf einen Folgeauftrag für Planerleistungen für die Nutzungs- und Erschliessungsplanung. Zudem wird allen Teilnehmenden in Aussicht gestellt, bei kommenden Vergaben für die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräumen eingeladen zu werden, ein Angebot einzureichen.

Die Kosten für das Verfahren, insbesondere die Organisation des Verfahrens, die Entschädigung der bearbeitenden Teams sowie der externen Experten, der Kommunikation sowie des Partizipationsverfahrens setzen sich folgendermassen zusammen:

Mitwirkung, Beteiligung, Kommunikation	CHF	40'000
Grundlagen / Modell	CHF	40'000
Verfahrensbegleitung	CHF	100'000
Entschädigung / Preisgeld Teilnehmende	CHF	275'000
Entschädigung Beurteilungsgremium / Jury	CHF	60'000
Filmische Begleitung	CHF	25'000
Reserve rund 10%	CHF	60'000
Beitrag Modellvorhaben	CHF	-60'000
Beitrag aus laufenden Planungsbudget		
Siedlungsentwicklung	CHF	-50'000
Total exkl. MwSt.	CHF	490'000
MwSt. (gerundet)	CHF	40'000
Total inkl. MwSt.	CHF	530'000

Die Kosten werden dem Produkt Siedlungsentwicklung im Politikbereich Siedlung und Landschaft belastet. Die Kosten sind im Leistungsauftrag und Globalkredit Siedlung und Landschaft 2022 bis 2023 nicht enthalten. Mit dem Kreditbeschluss (Nachkredit) wird der Globalkredit Siedlung und Landschaft 2022 bis 2023 entsprechend erhöht.



4. Weiteres Vorgehen nach dem qualitativen Verfahren

Gestützt auf das Ergebnis des Studienauftrags können die nötigen Nutzungspläne erarbeitet werden. Das weitere Verfahren sieht wie folgt aus:

- Nach dem Studienauftrag wird ein Team mit der Erarbeitung des geforderten Gesamtkonzepts beauftragt.
- Das Gesamtkonzept bildet die Grundlage für die Nutzungspläne 2. Stufe.
- Es wird ein Nutzungsplanverfahren für das Stettenfeld (Zonenänderung und evtl. Bebauungspläne) eingeleitet, um die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Stettenfelds zu schaffen. Zudem wird die Erschliessungsplanung eingeleitet. Diese Instrumente regeln den bau- und planungsrechtlichen Spielraum für die nachfolgende Projektierung der einzelnen Baufelder. Das Verfahren besteht aus dem Entwurf der Nutzungs- und Bebauungspläne, der Vorprüfung beim Kanton, der öffentlichen Planauflage, dem Festsetzungsentscheid durch den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.
- Neben dem Nutzungsplanverfahren wird das Landumlegungsverfahren gemäss dem Bau- und Planungsgesetz eingeleitet und werden die Bestimmungen gemäss Nutzungsplan 1. Stufe umgesetzt.
- Mit der Festsetzung der Zonenänderungen bzw. der Bebauungspläne, der Erschliessungspläne sowie dem Umlegungsbeschluss kann mit der Planung und Projektierung der einzelnen Grundstücke begonnen werden.
- Dem Einwohnerrat werden die entsprechenden Kreditanträge für die Erstellung der Erschliessung vorgelegt.

5. Antrag

Die Frage, ob und wie das Stettenfeld entwickelt werden kann, beschäftigt die Gemeinde seit Jahrzehnten. Der Einwohnerrat hat im Rahmen der Zonenplanrevision einen Kompromiss für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des Gebiets definiert. Nun geht es darum, diese gute Ausgangslage zu nutzen und weiter zu konkretisieren. Mit dem Zukunftsbild hat der Gemeinderat zudem weitere Ziele und Qualitätskriterien für den nächsten Planungsschritt in einem partizipativen Verfahren festgehalten. Anhand der Wirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass das Vorhaben Stettenfeld für die Gemeinde kostenneutral umgesetzt werden kann. Durch die Entwicklung des Stettenfeld entsteht ein Mehrwert für die Gemeinde und sie stärkt die Standortqualitäten von Riehen.

Der Gemeinderat beantragt deshalb dem Einwohnerrat für die Erarbeitung der 2. Nutzungsplanstufe Stettenfeld einen Planungskredit in der Höhe von CHF 530'000.



Seite 14 Zudem wird dem Einwohnerrat empfohlen, als Begleitgremium für die Entwicklung die Einsetzung einer Spezialkommission zu prüfen.

Riehen, 1. Februar 2022

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussentwurf

Beilage: Zukunftsbild Stettenfeld https://www.riehen.ch/sites/default/files/documents/zukunftsbild_stettenfeld_feb_2022.pdf



Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Kreditvorlage zur Erarbeitung 2. Stufe Nutzungsplan Stettenfeld

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)] für die Erarbeitung der Nutzungsplanung 2. Stufe Stettenfeld einen Kredit von 530'000 Franken. Er nimmt vom Nachkredit zulasten der Produktgruppe „Siedlung und Landschaft“ (Produktgruppe 7, Globalkredit 2022 bis 2023) Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Andreas Zappalà

David Studer

(Ablauf Referendumsfrist)