

201**BP 201****Riehen****Kohlistieg / Rüchligweg / Rauracherstrasse (Parzellen RD 770 und 2095)**

Einwohnerratsbeschluss vom 29. November 2012¹⁾

Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) sowie gestützt auf §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999²⁾:

1. Die Zonenänderung gemäss Plan Nr. 105.03.002 vom 10. Januar 2012 wird festgesetzt.

2. Der Bebauungsplan Plan Nr. 105.03.003 vom 22. Oktober 2012 wird festgesetzt und es werden dazu folgende Bebauungsplanvorschriften erlassen:

2.1. Nutzung und Bebauung

- a) Im Baufeld A ist der Bau eines Alters- und Pflegeheims mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 8'600 m² zulässig.
- b) Im Baufeld B ist eine Wohnbaute mit einer BGF von 1'500 m² zulässig.
- c) Innerhalb der Baufeldgrenze C sind 3 Wohnbauten mit einer BGF von insgesamt 5'700 m² zulässig. Die Wohnbauten C1, C2 und C3 haben eine BGF von minimal 1'600 m² und maximal 2'000 m² aufzuweisen.
- d) Innerhalb der Baufeldgrenze D sind 4 Wohnbauten mit einer BGF von insgesamt 4'700 m² zulässig. Die Wohnbauten D1, D2, D3 und D4 haben eine BGF von minimal 1'000 m² und maximal 1'300 m² aufzuweisen.
- e) Wärmedämmschichten, die über das in der Energiegesetzgebung vorgeschriebene Mass hinausgehen, werden der BGF nicht angerechnet.
- f) In Baufeld A und B sind 4 oberirdische Vollgeschosse zulässig. In Baufeld A darf im Bereich der Kreuzung Rauracherstrasse / Rüchligweg das Untergeschoss als Sockelgeschoss in Erscheinung treten.

¹⁾ Vom Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt am 14. 3. 2013.

²⁾ [SG 730.100.](#)

- g) In den Baufeldern C und D sind jeweils 3 Vollgeschosse und ein teilweise zurückgesetztes Dachgeschoss zulässig. Die Dachgeschosse in C1–3 weisen maximal eine Fläche von 60% der BGF des obersten Vollgeschosses auf, die Dachgeschosse in den Baufeldern D1–4 maximal 50%.
- h) Die maximalen Gebäudehöhen sind in den im Bebauungsplan pro Baufeld dargestellten Profilen 1 bis 9 in Metern über Meer definiert. Die maximalen Höhen dürfen durch Solaranlagen, Liftausgang sowie Zugang zu einer Dachterrasse und andere notwendige technische Installationen überschritten werden.
- i) Eingeschossige Nebenbauten wie Pavillons, Schopf für Gartengeräte, Kleintierstallungen, Pergolen, Velounterstände oder Unterstände für Abfallentsorgung bis maximal 3,5 m Firsthöhe dürfen ausserhalb der bezeichneten Baufelder errichtet werden.
- j) Die Baufeldgrenzen gelten für unterirdische Geschosse nicht, soweit diese nicht in Erscheinung treten.
- k) Bei der Material- und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.

2.2. Aussenraum

- l) Mit den Baubehören ist jeweils ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan, der auch Aussagen über die Terraingestaltung beinhaltet, zur Bewilligung einzureichen. Die Aussenräume haben eine qualitativ hochwertige Gestaltung aufzuweisen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden.
- m) Die im Bebauungsplan bezeichnete Baumgruppe ist mehrheitlich zu erhalten.
- n) Es ist ein Fusswegnetz zu realisieren, welches Alters- und Pflegeheim, Wohnbauten und Freizeitzentrum Landauer miteinander verbindet. Im Bebauungsplan sind die Fusswegverbindungen nur schematisch dargestellt.

2.3. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- o) Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bei den Baufeldern B, D1, D2 und D3 sind in den im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen.
- p) Die Vorfahrt des Alters- und Pflegeheims und die oberirdischen Besucherparkplätze sind nur in den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen zulässig. Die Gestaltung der Vorfahrt und der oberirdischen Besucherparkplatzanlagen hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die Anlagen sollen insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum zurückhaltend in Erscheinung treten. Die genaue Lage der Parkplätze und deren Zu- und Wegfahrten werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

- q) Die Wohnbauten haben den Minergie©-P-Standard zu erfüllen. Das Alters- und Pflegeheim hat den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen. Das Erreichen des Standards muss nicht zertifiziert werden.
- r) Das Alters- und Pflegeheim und die Wohnüberbauung sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

2.4. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.

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.³⁾

³⁾ Wirksam seit 5. 4. 2013.