

Reg. Nr. 10.4.3.1

Nr. 14-18.125.02

Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zum Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinanlage

Bericht an den Einwohnerrat

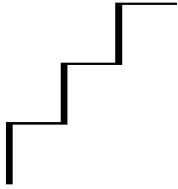
Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat den Bericht des Gemeinderats an zwei Sitzungen behandelt. Gemeinderat Daniel Albietz sowie Ivo Berweger (Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt) und Sebastian Olloz (Leiter Fachbereich Ortsplanung und Umwelt) haben den Bericht vorgestellt sowie die Fragen aus der Kommission beantwortet. Die Sachkommission bedankt sich beim zuständigen Gemeinderat und den Mitarbeitenden der Verwaltung für die geleisteten Arbeiten und die ergänzenden Auskünfte.

1. Ausgangslage

Durch den Bau einer öffentlichen Tiefgarage im Bereich des heutigen Gemeindehausparkplatzes soll die Attraktivität des Dorfzentrums weiter erhöht werden. Am 29. Januar 2014 hat der Einwohnerrat einem Kredit über CHF 370'000 für die Projektierung eines entsprechenden Projekts zugestimmt. Um für einen privaten Investor für die spätere Realisierung der Tiefgarage die notwendige Rechtssicherheit zu bieten, wurde ein Bebauungsplan ausgearbeitet. Damit werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der öffentlichen Tiefgarage geschaffen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von der kantonalen Fachstelle für Raumplanung geprüft und im Februar 2016 vom zuständigen Amt für Stadtplanung und Architektur grundsätzlich gutgeheissen. Die öffentliche Planauflage fand vom 31. Oktober 2016 bis 29. November 2016 statt. Dagegen sind keine Einsprachen eingereicht worden. Nach der Planfestsetzung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Kanton können der Bebauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften in Kraft gesetzt werden. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau der öffentlichen Tiefgarage geschaffen und es kann mit der Projektierung der Tiefgarage gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 29. Januar 2014 begonnen werden.

2. Neue Parkplatzsituation im Dorf

Gemäss Bebauungsplan sind in der öffentlichen Tiefgarage max. 90 Autoabstellplätze zulässig, das Vorprojekt weist 88 Parkplätze auf. Zugunsten der Aufwertung des Dorfzentrums werden oberirdisch 56 Parkplätze aufgehoben. Somit entsteht eine Parkplatzbilanz von 32 zusätzlichen Parkplätzen (Stand April 2017). Die aufzuhebenden Parkplätze befinden sich gemäss Bericht des Gemeinderats in der Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse), in der Wettsteinstrasse (Gemeindehausparkplatz) und im Frühmesswegli. In



Seite 2 Ziffer 7 des Beschlusses wurde versehentlich das Frühmesswegli nicht aufgeführt. Der Beschluss muss dementsprechend ergänzt werden.

Während der Bauzeit von rund neun Monaten sollen gemäss Auskunft der Gemeindeverwaltung beim Areal des Weissenbergerhauses Ersatzparkplätze zur Verfügung gestellt werden.

3. Kosten

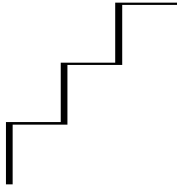
Gemäss Vorprojekt betragen die Kosten für die Bau- und Nebenarbeiten CHF 7'955'000 (+/- 20 %). Die hohen Kosten entstehen vor allem aufgrund der langen Anfahrtsrampe von der Bahnhofstrasse über die bestehende Rampe des Postgebäudes. Es kann hierzu auf den seinerzeitigen Bericht der SSL zum Projektierungskredit (Vorlage 10-14.14.193) vom 5. Dezember 2013 verwiesen werden. Gemäss einer inzwischen von der Firma Gruner AG vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsrechnung können 5 Mio. Franken der Investitionskosten durch Gebühreneinnahmen gedeckt werden. Somit müssen rund 3 Mio. Franken von der öffentlichen Hand übernommen werden.

4. Einzelfragen

Die Post Immobilien AG als Eigentümerin der bestehenden Zufahrtsrampe an der Bahnhofstrasse ist im Rahmen der Planaufgabe über das Projekt informiert worden. Die Gemeindeverwaltung vertritt die Auffassung, dass die Post aufgrund der geltenden Dienstbarkeit das Durchfahrtsrecht und den darin genannten Kostenteiler akzeptieren wird. Von Seiten der Sachkommission wird hingegen bemängelt, dass die Gemeinde nicht proaktiv auf die Post zugegangen ist und sie von Anfang an in das Projekt einbezogen hat.

Die Einfahrtshöhe der bestehenden Rampe beträgt 2,30 m. Die Einfahrtshöhe bei den Parkhäusern in der Stadt beträgt in der Regel 2,10 m (Storchen, St. Jakob, Elisabethen). Trotzdem ist die Einfahrtshöhe zu gering, um beispielsweise eine unterirdische Anlieferung der Geschäfte in den umliegenden Liegenschaften mit Lieferwagen bis 3,5 t Gesamtgewicht zu ermöglichen.

Entgegen der gegenüber der SSL gemachten Aussage zum Vorprojekt, dass das Parkhaus in erster Linie Ersatz für wegfallende oberirdische Parkplätze darstelle und somit Dauermieter eher nicht vorgesehen sind, ist Ziffer 6 des Bebauungsplans offen formuliert. Danach dient die öffentliche Tiefgarage den Geschäften im Dorfzentrum und deren Kundschaft sowie Anwohnerinnen und Anwohnern. Eine Festvermietung wird somit zumindest nicht mehr ausgeschlossen. In der Diskussion stellt sich heraus, dass der mögliche Bedarf an Parkplätzen zur Festmiete nicht geprüft wurde. Der zuständige Gemeinderat hält jedoch fest, dass aufgrund der günstig zu erwerbenden Parkkarten in der Vergangenheit fest gemietete Parkplätze gekündigt wurden.



Seite 3 Abschliessend wird vom Gemeinderat nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die unterirdische Tiefgarage in einem späteren Zeitpunkt ohne weiteres erweitert werden kann, wenn unter den angrenzenden Arealen (bsp. Landgasthof, Gemeindehaus und Weissenbergerhaus) Einstellhallenplätze gebaut würden.

Antrag der Kommission

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beantragt dem Einwohnerrat mit fünf Stimmen gegen eine Stimme bei drei Enthaltungen, dem Bebauungsplan Tiefgarage Wettsteinstrasse für die Parzelle Riehen Sektion A Nr. 0106, 0288, 0376, 0580, 9017, 9019, 9020, 9021, 9024 und 9026 (Planfestsetzungsbeschluss) mit folgender Änderung von Ziffer 7 zuzustimmen:

Ziffer 7 (neu)

Die Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse), das Frühmesswegli und die Wettsteinstrasse werden in eine Fussgängerzone (gemäss der noch zu definierenden Verkehrsanordnung) umgewandelt. Dazu werden die Parkplätze auf Allmend in der Wettsteinstrasse, **im Frühmesswegli** und in der Schmiedgasse (zwischen Wendelinsgasse und Baselstrasse) aufgehoben.

Riehen, 23. Juni 2017

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Christian Heim, Präsident