

Bericht des Gemeinderats zum Anzug Christine Kaufmann und Kons. betreffend zukünftige Nutzung des Mattenhofes

(überwiesen am 24. April 2013)

1. Anzug

An seiner Sitzung vom 24. April 2013 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Christine Kaufmann und Kons. betreffend zukünftige Nutzung des Mattenhofes überwiesen:

Wortlaut:

"Dem Vernehmen nach soll der „Mattenhof“, Grendelgasse 77, neu vermietet werden. Die Gebäude des Mattenhofes stehen auf einer grossen, in der Grundwasserschutzzone gelegenen Parzelle der IWB, befinden sich jedoch im Besitz der Einwohnergemeinde Basel (Immobilien Basel-Stadt). Aufgrund der Lage verbietet sich vermutlich eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung, wie sie vormalig bestand. Eine Wohnnutzung wird momentan von der IWB - trotz Grundwasserschutz - im Sinne einer Besitzstandswahrung toleriert.

Auch andere für die Gemeinde interessante Nutzungen wären jedoch allenfalls denkbar: ein Jugendzentrum, in dem Pfadi, CVJM und „ungebundene“ Jugendliche Unterkunft finden könnten, und/oder auch ein informations-/Besucherzentrum für den Landschaftspark Wiese.

Wir möchten den Gemeinderat bitten, zu prüfen und zu berichten, ob die Gemeinde Riehen den Mattenhof käuflich erwerben oder pachten und den obengenannten oder ähnlichen Nutzungen zuführen kann."

sig.	Christine Kaufmann	Roland Lötscher
	Daniel Aeschbach	Peter Mark
	Dominik Bothe	David Moor
	Christian Burri	Heinz Oehen
	Roland Engeler-Ohnemus	Franziska Roth-Bräm
	Barbara Graham-Siegenthaler	Caroline Schachenmann
	Christian Griss	Andreas Tereh
	Matthias Gysel	Thomas Widmer-Huber
	Priska Keller-Dietrich	



2. Bericht des Gemeinderats

2.1. Ausgangslage

Beim Mattenhof handelt es sich um ein 8-Zimmer-Bauernhaus aus dem Jahr 1906 mit 188 m² Wohnfläche. Ebenfalls zum Mietobjekt gehören eine Nutzfläche von über 250 m², welche in ein Atelier, div. Abstellräume, einen Holzschopf, eine Garage und einen Heuboden aufgeteilt ist, sowie eine Obstwiese und Umschwung mit einer Gesamtfläche von rund 1'500 m². Die Liegenschaft liegt in der Grundwasserschutzzone S2 und steht unter Denkmalschutz. Die Eigentümerin, Immobilien Basel-Stadt, hat sie im laufenden Jahr pinselsaniert.

Die monatliche Nettomiete des Mattenhofs beträgt CHF 4'250 exkl. Nebenkosten. Da die Liegenschaft energetisch nicht saniert worden ist, fallen zusätzlich erhebliche monatliche Nebenkosten an. Der Mattenhof ist Teil des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt, weshalb Immobilien Basel-Stadt anstrebt, die Liegenschaft möglichst zeitnah zu vermieten, um Leerstände zu vermeiden.

Eine Schätzung der Immobilie durch das Büro „von Gunten und Partner GmbH“, welche die Eigentümerin nach Verhandlungen mit Gemeindevertretern in Auftrag gegeben hat, ergab einen Verkaufspreis von CHF 1'537'000 und zusätzlich einen partnerschaftlichen Baurechtszins von CHF 12'607.50 pro Jahr. An diesem Preis lässt sich nach der Schätzung nicht rütteln.

2.2. Abklärungen

Angeregt durch den vorliegenden Anzug hat die Gemeinde mit der Grundeigentümerin Kontakt aufgenommen und angefragt, ob der Mattenhof vorsorglich zu mieten sei. Der Kanton hat diesem Ansinnen entsprochen und hat der Gemeinde den Mattenhof für eine befristete Dauer von 5 Monaten entgegenkommenderweise zu einem reduzierten Mietansatz vermietet. In dieser Zeit hat die Gemeinde eine gemeindeeigene Nutzung des Mattenhofs im Sinne der Anzugstellenden geprüft. Bei dieser summarischen Prüfung sind sowohl die Anliegen der Abteilungen Bildung und Familie (Tagesbetreuung) sowie Kultur, Freizeit und Sport (Bandräume, Ateliers, Pfadihaus etc.) und auch der Landwirtschaft/Umwelt (Lagerräume für den Pächter des Gemeinderebbergs, Aussenstelle TRUZ) berücksichtigt worden. Auch diverse private Projektideen im Bildungs- und sozio-kulturellen Bereich sind der Gemeinde zugetragen worden, die ebenfalls geprüft und danach an Immobilien Basel-Stadt weitergeleitet worden sind. Dem Vernehmen nach laufen diesbezüglich noch Abklärungen zwischen IBS und den privaten Interessenten.

Seitens der Gemeinde haben die vielfältigen Abklärungen gezeigt, dass der Mattenhof für Nutzungen im Bereich Kultur, Ökologie, Bildung, Jugend oder Landwirtschaft und Umwelt zwar grundsätzlich interessant sein könnten. Innert nützlicher Frist waren die Ideen aber nicht konkretisierbar. Einerseits war kein wirklicher Bedarf gegeben. Andererseits hat sich gezeigt, dass aufgrund der Lage im Grundwasserschutzgebiet und der Tatsache, dass die Liegenschaft unter Denkmalschutz steht, die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Und erschwerend kommt hinzu, dass der Preis sowohl was Kauf als auch Miete beim



Seite 3

derzeitigen Zustand der Liegenschaft angeht, nach Ansicht des Gemeinderats viel zu hoch ist. Falls nicht eine reine Wohnnutzung vorgesehen wird, müssten zusätzlich noch erhebliche Investitionen in die Liegenschaft über die angesprochene Pinselrenovation hinaus getätigt werden.

Angesichts der angeführten Argumente kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass es nicht angebracht ist, den Mattenhof zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu erwerben oder zu mieten. Ein konkretes Projekt für eine Nutzung der Liegenschaft durch die Gemeinde, welches selbsttragend wäre oder über einen bestehenden Leistungsauftrag finanziert werden könnte, liegt nicht vor. Und für die Gemeinde stellt der Erwerb der Liegenschaft als Finanzanlage ebenfalls keine Option dar.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 3. September 2013

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli