

Reg. Nr. 1.3.1.11

Nr. 14-18.747.02

Interpellation Roland Engeler-Ohnemus betreffend Zukunft des Humanitas-Areals an der Inzlingerstrasse

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Mit dem Umzug des Alters- und Pflegeheims Humanitas ins Niederholz findet eine langjährige Planung ihren Abschluss, die im Jahr 2004 begonnen hatte. Damals entstand die Idee, dass das Humanitas auf das Areal der damaligen Notwohnungen ziehen könnte, damit das Niederholz ebenfalls ein Alters- und Pflegeheim erhält. Die Idee wurde beim Kanton, der - als Einwohnergemeinde Stadt Basel - Grundeigentümer beider Areale ist, sehr positiv aufgenommen. Nach den dafür nötigen Verhandlungen wurden für das direkt neben der S-Bahn-Haltestelle liegende Areal ein Wettbewerbsverfahren sowie eine Zonenänderung und die Festsetzung eines Bebauungsplans durchgeführt. Neben dem neuen Humanitas-Gebäude wurden entlang des Kohlistiegs durch den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest zusätzlich 98 Wohnungen gebaut.

2007 hat der Einwohnerrat die Motion Ueberwasser überwiesen, die verlangte, dass das in der Zone 2a liegende, 9'467 m² umfassende Areal an der Inzlingerstrasse der gleichen Zone zugewiesen wird wie die angrenzenden Parzellen. Deshalb wurde das Areal im Rahmen der Zonenplanrevision der Zone 2R zugewiesen, in der statt einer Ausnützungsziffer von 0,6 nur eine leicht reduzierte Ausnützungsziffer von 0,55 möglich ist. Zudem sind nur noch Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Falls das bestehende Gebäude abgebrochen und zonenkonform neu bebaut werden soll, sind grössere Aufschüttungen und Terrainveränderungen nötig. Theoretisch besteht auch die Möglichkeit, das bestehende Gebäude in Wohnungen umzubauen. Das Gebäude ist bewilligt und hat Besitzstandsrecht.

Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

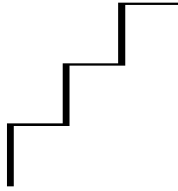
1. Zu welchem Preis pro m² wurde die Parzelle dem Gemeinderat angeboten?

Der Gemeinderat wurde von Immobilien Basel-Stadt informiert, dass die Parzelle verkauft werden soll. Ein konkretes Angebot wurde der Gemeinde nicht unterbreitet. Sie hätte aber ein Kaufangebot bei der mit dem Verkauf betrauten Immobilienfirma einreichen können.

2. Kann sich der Gemeinderat Landkäufe grundsätzlich vorstellen

a. als Kapitalanlage?

b. um Einfluss zu nehmen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung?



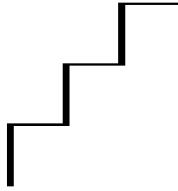
- c. um Land im Baurecht an nicht gewinnorientierte Bauträger abzugeben?*
d. als strategische Reserve für späteren Landabtausch?

- Zu a. Immobilien, das heisst Land wie auch Liegenschaften, eignen sich gut zur wertstabilen und auf lange Zeit gesicherten Anlage. Allerdings ist es aufgrund der Überhitzung des Immobilienmarkts schwierig geworden, Angebote mit einem fairen Kaufpreis in Relation zum Gegenwert zu finden und den Zuschlag zu erhalten. Hier spielt der Markt und die Gemeinde kann und will sich nicht als Preistreiberin verhalten.
- Zu b. Mit der Zonenzuweisung hat der Einwohnerrat die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung grob auf dem Areal definiert. Mit dem Kauf könnte direkt Einfluss genommen werden, welche Bevölkerungs-Zielgruppen mit einem Projekt angesprochen werden sollen.
- Zu c. Dies tut die Gemeinde nachweislich mit dem Abschluss von partnerschaftlichen Baurechtsverträgen an Genossenschaften, die oft zusätzlich ein rückzahlbares Darlehen zu sehr günstigen Bedingungen erhalten.
- Zu d. Die Gemeinde verhält sich vorausschauend und hat in jüngerer Zeit sowohl Parzellen zugekauft (z. B. im Stettenfeld), als auch im Interesse der Arrondierung der Gemeindeparzellen Land mit Privaten abgetauscht.
3. *Weshalb hat der Gemeinderat den Kauf der Parzelle an der Inzlingerstrasse 230 abgelehnt? Lässt sich mit diesem Landkauf keines der obigen oder allenfalls anderen Ziele des Gemeinderats erreichen?*

Bei den sich auf der Parzelle befindlichen Bauten handelt es sich um Gebäude, die dem spezifischen Bedürfnis eines Alters- und Pflegeheims dienen, und die aus den Siebzigerjahren stammen. Sie haben das Ende der Nutzungsdauer noch nicht erreicht, auch wenn davon auszugehen ist, dass umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen anstehen. Somit ist in den Liegenschaften noch viel „graue Energie“ gebunden, die mit einem Rückbau vernichtet würde. Auch ist über die Bausubstanz nichts bekannt.

Die Umnutzung der Gebäude zu privaten Wohnungen wäre grundsätzlich möglich, aber mit weitreichenden baulichen Anpassungen verbunden. Ob diese Massnahmen und Investitionen in ein über 40 Jahre altes Gebäude strategisch und finanziell nachhaltig wären, ist fraglich.

Aus Sicht der Gemeinde spricht ausserdem gegen einen Kauf, dass sie aufgrund des Projektumfangs kaum als Bauherrin aufträte, sondern das Areal mittels partnerschaftlichen Baurechtsvertrags veräussern würde. Dies bei einem vermutlich hohen Kauf-



Seite 3 preis, der nicht zu einer gewünschten Rendite aus dem Erlös des Baurechtsvertrags führen würde.

4. *Ist der Gemeinderat bereit, sich beim Basler Regierungsrat dafür einzusetzen, dass das Land im Baurecht abgegeben wird?*

Der Gemeinderat sieht keinen erkennbaren Vorteil durch diese Massnahme und lehnt eine Einmischung in die Eigentümerbelange ab.

5. *Ist der Gemeinderat bereit, dem Arealbesitzer, falls dieser eine Neubebauung des Areals plant, die Durchführung eines Architekturwettbewerbs vorzuschlagen, möglicherweise mit einem Beitrag aus dem Mehrwertabgabefonds?*

Der Gemeinderat wird sich beim Arealbesitzer dafür einsetzen, dass auf dem Areal mittels Durchführung eines Architekturwettbewerbs eine hohe Bebauungsqualität sichergestellt wird. Falls der Einwohnerrat der Ordnung betreffend Mehrwertabgabe in der vorgelegten Form zustimmt, besteht eine gesetzliche Grundlage, um aufgrund des öffentlichen Interesses an einer guten Bebauungsqualität einen finanziellen Beitrag aus dem Mehrwertabgabefonds an einen Wettbewerb zu leisten.

6. *Ist der Gemeinderat bereit, dem künftigen Arealbesitzer bis zur definitiven Nutzung des Areals eine Zwischennutzung vorzuschlagen (z. B. studentisches Wohnen) und dafür als Mittler aufzutreten?*

Da es für Zwischennutzungen von Wohnliegenschaften auch in Riehen durchaus Bedarf und Interesse gibt, wird sich der Gemeinderat mit den künftigen Besitzern in Verbindung setzen und Möglichkeiten der Kooperation auf Verwaltungsebene prüfen.

Der Gemeinderat dankt dem Interpellanten für die Fragen und ist davon überzeugt, dass kurz- bis mittelfristig andere Areale und Projekte bezüglich der Entwicklung anstehen, bei denen sich eine grössere Investition sowohl finanziell als auch hinsichtlich des Mehrwerts für die Bevölkerung rechnet.

Riehen, 22. August 2017

Gemeinderat Riehen