

## **Mitbericht der Sachkommission für Siedlungsentwicklung, Verkehr, Versorgung und Umwelt (SVU)**

### **Vorlage:**

- 1. Bahnhofstrasse 34, Abgabe der Liegenschaft im Baurecht zwecks Erstellung eines Neubaus**
- 2. Wettsteinanlage, Abgabe des Areals im Baurecht zwecks Erstellung einer öffentlichen unterirdischen Autoeinstellhalle**

### **1. Einleitung**

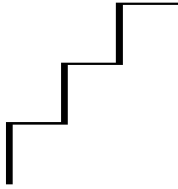
Die Sachkommission SVU hat die ihr im Juli 2008 zum Mitbericht überwiesene Vorlage Nr. 06-10.109 des Gemeinderats an mehreren Sitzungen behandelt.

An den Sitzungen nahmen teil: Gemeinderat Christoph Bürgenmeier, Herr Reto Hammer, Leiter Abteilung Finanzen, Herr Georges Tomaschett, Leiter Abteilung Hochbau und Planung, sowie an einer Sitzung Herr Martin Huber, Geschäftsleiter des Wohnbau-Genossenschaftsverbands Nordwest (wgn). Eine Kopie der Sitzungsprotokolle ist jeweils dem Präsidenten der Sachkommission GEF zugestellt worden.

### **2. Vorgeschichte**

Seit 1988 sind diverse Projekte zur Nutzung der Parzelle, auf der sich zurzeit das „Weissenbergerhaus“, befindet, vom Einwohnerrat resp. von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Riehen abgelehnt worden. Im Zentrum der jetzt vom Gemeinderat ausgearbeiteten Vorlage steht ein neues Parkplatzkonzept mit verkehrsberuhigender Wirkung und gleichzeitiger Belebung des Dorfkerns. Anstelle des „Weissenbergerhauses“ soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit einer öffentlichen Autoeinstellhalle errichtet und so zu einer zusätzlichen Aufwertung im Gebiet der Post und S-Bahn-Haltestelle Dorf beigetragen werden.

Der Gemeinderat hat mit dem wgn im Jahr 2006 ein Studienauftragsverfahren mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Vom Preisgericht (ohne Gegenstimme) ausgewählt und zur Ausführung empfohlen wurde das Projekt des Basler Architekten Urs Gramelsbacher. Der wgn ist gewillt, das Wohn- und Geschäftshaus zu realisieren und ist daran interessiert, im gleichen Zug auch die öffentliche Autoeinstellhalle unter der Wettsteinanlage zu erstellen und zu betreiben. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die entsprechenden Baurechtsverträge zu genehmigen. Der wgn hat zur Realisierung der Autoeinstellhalle die Aktiengesellschaft wgn-plus AG, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft, gegründet.



### **3. Ergänzende Erläuterungen und Bemerkungen**

**3.1:** Mit der Realisierung ist frühestens im Jahr 2011 zu rechnen.

**3.2:** Weil sich der wgn bereit erklärt hat, auch den Bau und die Finanzierung der Autoeinstellhalle zu übernehmen, war es nicht erforderlich, weitere Investoren anzufragen.

**3.3:** Durch weitere einschränkende Bedingungen besteht die Gefahr, dass beide Baurechtsverträge neu verhandelt werden müssen mit dem Risiko, dass sich der Investor zurückziehen könnte. Dies sollte vermieden werden.

**3.4:** Minergiestandard muss angestrebt werden. Um das ganze Gebäude im Standard P zu erstellen, würden die Baukosten resp. die Mietzinse zu hoch ausfallen. Auch die Freiheit des Architekten würde zu stark eingeschränkt.

**3.5:** Nach den momentanen Berechnungen wird für eine 4-Zimmerwohnung pro Monat von der Grössenordnung von ca. CHF 2'500.-- ausgegangen.

**3.6:** Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf dem Hausdach sind zurzeit nicht geplant; dies wird aber noch geprüft. Das Warmwasser (Brauchwasser) und die Heizenergie werden vom Wärmeverbund geliefert.

**3.7:** Für die Mieterinnen und Mieter besteht keinerlei Verpflichtung einer Mitgliedschaft bei der Genossenschaft.

**3.8:** Das geplante Gebäude wird nur morgens Schatten auf die Wettsteinanlage werfen.

**3.9:** Es bestehen keine Vorgaben zur Nutzung der Räume.

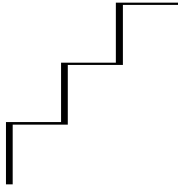
**3.10:** Auf beiliegendem Plan wird festgehalten, wo nach der Eröffnung der Autoeinstellhalle 85 oberirdische Parkplätze aufgehoben werden sollen.

**3.11:** Während den Bauarbeiten muss das Wasserbecken sowie der angrenzende Spielplatz aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Es ist vorgesehen, nördlich vom „Frühmesswegli“ temporär einen Ersatzspielplatz einzurichten.

**3.12:** Beim jetzigen Planungstand ist es noch nicht möglich, konkrete Aussagen zu machen, wie die künftigen Ausgänge resp. die künftige Gestaltung der Wettsteinanlage aussehen wird. Dem Gemeinderat, der Ortsbildkommission und dem Architekten sei Vertrauen entgegenzubringen.

Die Parkhausausgänge sollen so gestaltet werden, dass sie den Spielplatz nicht gefährden und sich gut in die Landschaft und das Umfeld einfügen.

**3.13:** Die Zuluft fürs Parkhaus erfolgt einerseits natürlich über die Zugänge und Lichtschächte sowie zusätzlich mechanisch in die entfernten Bereiche.



Seite 3

**3.14:** Die Abluft erfolgt mechanisch und wird zentral durch das Wohnhaus über Dach geführt. Dadurch entweichen bei den Lichtschächten praktisch keine Abgase, welche die Grünanlage belasten würden.

#### **4. Anregungen der Kommission**

**4.1:** Das Haus sollte einen Namen mit Bezug zum Bahnhof erhalten.

**4.2:** Bei der Planung der Lichtschächte und der Parkhausausgänge ist die grösstmögliche Rücksicht auf die Wettsteinanlage mit dem bestehenden Spielplatz zu nehmen.

**4.3:** Für Fahrzeuge von 2.05 m Höhe soll weiterhin oberirdisch Parkraum zur Verfügung stehen.

#### **5. Anträge der Kommission**

Die Sachkommission SVU empfiehlt/beantragt dem Einwohnerrat mit 6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen unter Berücksichtigung folgender Modifikationen:

**1.** Ergänzung des Beschlusses betreffend das Haus Bahnhofstrasse 34 mit Ziffer 2:

2. Das Gebäude muss mindestens in einem der Minergie entsprechenden Standard erstellt werden.

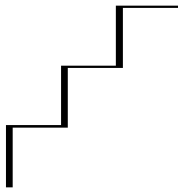
Die bestehende Ziffer 2 des Beschlusses wird damit zu Ziffer 3.

**2.** Ziffer 3 des Beschlusses betreffend die Autoeinstellhalle wird wie folgt formuliert:

3. Der Gemeinderat hebt auf den Termin der Eröffnung des unterirdischen Parkings ca. 85 oberirdische Parkplätze im Gebiet Wettstein- und Bahnhofstrasse auf.

**3.** Die Kommission stellt den Antrag, den Fussgängereingang an der Bahnhofstrasse gemäss den Plänen vom 25.2.09 zwischen Neubau und Restaurant Schlipf einzuplanen.

**4.** Der Anzug Thomas Meyer und Konsorten soll bis zur Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses stehen gelassen werden.



Seite 4 Riehen, 11. März 2009

Der Kommissionspräsident:

Urs Soder

Beilagen:

- Situationsplan vom 5. Januar 2009
- Detaillierter Baumfällplan

# DORFZENTRUM RIEHEN

