

## **INTERPELLATION Christine Kaufmann betr. Neubau Bahnhofstrasse 80**

### **Wortlaut:**

„Im Sommer 2010 wurde das in der Dorfbild-Schonzone liegende freistehende Gebäude Bahnhofstrasse 80 abgerissen und durch einen Neubau mit 12 Wohnungen ersetzt. In Beantwortung einer diesbezüglichen Interpellation von Peter A. Vogt vom 17. Januar 2010 führt der Gemeinderat aus, dass gemäss §38 des BPG BS in der Stadt- und Dorfbildschonzone „Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt werden“ sollen. Von einer Wahrung der Massstäblichkeit kann in diesem Fall schwerlich die Rede sein, und das Ausmass des neuen Baukubus überschreitet dasjenige des ehemaligen um schätzungsweise das Sechsfache. Gemäss §38 Abs. 5 gelten für bauliche Veränderungen die Vorschriften jener Zone, die durch die Geschoszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt wird. Für die Südseite der Bahnhofstrasse ist dies die Zone 2a.

Die Ziele der baulichen Verdichtung in Ehren, mutet es doch seltsam an, wenn auf einer Parzelle in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone eine Bebauung ermöglicht wird, die dem Betrachter das Mass der Nutzung auf Parzellen in der Zone 3 an derselben Strasse zu überschreiten scheinen, und die gewiss nichts mehr vom Charakter der ehemaligen Bebauung (freistehende Einzelhäuser) erkennen lassen.

Ich gestatte mir deshalb, dem Gemeinderat folgende Fragen zu stellen:

1. Auf welcher Grundlage wurde die Baubewilligung für dieses Projekt erteilt und wie wurde der zulässige Kubus ermittelt?
2. Welche Ausnutzungsziffer hatte die ehemalige Bebauung an der Bahnhofstrasse 80?
3. Welche Ausnutzungsziffer hat die neue Bebauung an der Bahnhofstrasse 80?
4. Wird für die erhöhte Nutzung der Parzelle eine Mehrwertentschädigung entrichtet?
5. Ist der Gemeinderat ebenfalls der Ansicht, dass mit dem Neubau Bahnhofstrasse 80 hinsichtlich der Nutzung der Schonzone ein Präjudiz geschaffen wurde, dass nicht dem Sinn und Gedanken der gesetzlichen Grundlage entspricht und in die falsche Richtung weist?
6. Ist der Gemeinderat bereit, im Rahmen der Zonenplanrevision dieser Entwicklung zu begegnen?“

*Eingegangen: 6. Dezember 2010*

Reg. Nr. 1.3.1.11

Nr. 10-14.563.1

### **Interpellation Christine Kaufmann betr. Neubau Bahnhofstrasse 80**

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Parzelle ist der Stadt- und Dorfbildschonzone zugeordnet. Gemäss § 38 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes sollen insbesondere Baukubus und Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung erhalten werden. Ein weit verbreitetes Missverständnis ist, dass der Baukubus auf der jeweiligen Parzelle isoliert zu betrachten ist oder dass ein Neubau sich bezüglich Massstäblichkeit gar nach einer früheren Bebauung richten muss. Richtig ist aber, dass im Gesetz mit bestehender Bebauung das gesamte, über die Parzelle hinausgehende Ensemble gemeint ist. Baukubus und Massstäblichkeit eines Neubaus sind auf das gesamte Ensemble abzustimmen.

Im vorliegenden Fall ist die Bebauung bezüglich Geschossigkeit im Verhältnis zur Bebauung an der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstrasse (Nr. 87 und 89) sowie insbesondere zur angrenzenden Bebauung nördlich an der Bettingerstrasse zu sehen, welche 3 Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss umfasst. Diese Geschossigkeit entspricht der Bauzone 3. Die neue Bebauung Bahnhofstrasse 80 bildet den Abschluss dieser langen, dreigeschossigen Bebauung entlang der Bettingerstrasse.

Die Parzelle war bisher nur gering genutzt. Aus der Optik einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist es aber wichtig, zentral und gut erschlossene Parzellen im Baugebiet zu verdichten. Dadurch kann der Bedarf an zusätzlichen Bauzonen an den Siedlungsrändern reduziert werden. Es ist aber zweifellos eine anspruchsvolle Aufgabe, ortsgerecht das richtige Mass an innerer Verdichtung zu bestimmen. Massgebend ist dabei wie gesagt nicht die bisherige Bebauung, sondern das gesamte Ensemble.

1. *Auf welcher Grundlage wurde die Baubewilligung für dieses Projekt erteilt und wie wurde der zulässige Kubus ermittelt?*

Die Baubewilligung wurde auf der Grundlage eines Baubegehrens und gestützt auf das Bau- und Planungsgesetz durch das kantonale Bauinspektorat erteilt. Der zulässige Kubus wurde unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung, insbesondere mit den nördlich angrenzenden Baukuben ermittelt. Die Beurteilung des Projekts durch die Gemeinde erfolgte anhand des Dorfmodells 1: 200. Das Projekt wurde für die Beurteilung ins Dorfmodell eingefügt.

2. *Welche Ausnutzungsziffer hatte die ehemalige Bebauung an der Bahnhofstrasse 80?*

Die ehemalige Bebauung umfasste eine oberirdische Bruttogeschossfläche von rund 340 m<sup>2</sup>. Dies ergibt bei der Parzellengrösse von 1741.5 m<sup>2</sup> eine Ausnutzungsziffer von 0.20.



3. *Welche Ausnutzungsziffer hat die neue Bebauung an der Bahnhofstrasse 80?*

Die neue Bebauung hat eine Bruttogeschossfläche von 1683 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Ausnutzungsziffer von 0.97. Die von der Interpellantin erwähnten Parzellen in der Zone 2a, welche dem Neubau gegenüberliegen (Bahnhofstrasse 87 und 89), weisen eine höhere Ausnutzungsziffer auf, nämlich rund 1.08. Dies zeigt, dass die Bebauungsdichte auf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 80 an diesem zentral gelegenen, sehr gut erschlossenen Ort alles andere als fremd ist.

4. *Wird für die erhöhte Nutzung der Parzelle eine Mehrwertentschädigung entrichtet?*

Gemäss Rechtsabteilung des Baudepartments ist in der Schonzone eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn die zulässige Geschossfläche mittels Ausnahmegewilligung gestützt auf § 38 Absatz 3 erhöht wird. Im vorliegenden Fall wurde jedoch keine Ausnahmegewilligung erteilt.

5. *Ist der Gemeinderat ebenfalls der Ansicht, dass mit dem Neubau Bahnhofstrasse 80 hinsichtlich der Nutzung der Schonzone ein Präjudiz geschaffen wurde, dass nicht dem Sinn und Gedanken der gesetzlichen Grundlage entspricht und in die falsche Richtung weist?*

Ein Präjudiz schafft der Neubau Bahnhofstrasse 80 nicht. In der Schonzone ist gemäss Gesetz - wie bereits gesagt - nicht allein der bestehende Baukubus auf der jeweiligen Parzelle massgebend, sondern das gesamte Ensemble. Dies muss fallweise beurteilt werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass bei diesem Ermessen die haushälterische Nutzung des Bodens an zentralen und gut erschlossenen Lagen mitberücksichtigt werden soll und eine der Umgebung angemessene bauliche Dichte zugelassen werden darf.

6. *Ist der Gemeinderat bereit, im Rahmen der Zonenplanrevision dieser Entwicklung zu begegnen?*

Die Gemeinde kann kantonale Gesetzesartikel, wie beispielsweise die Definition der Schonzone oder der Mehrwertabgabe im Bau- und Planungsgesetz, nicht ändern; auch in der Zonenplanrevision nicht. Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene müssen durch den Grossen Rat beschlossen werden. Hinzu kommt, dass für einen Bauentscheid letztlich das Bauinspektorat zuständig ist. Die Gemeinde kann jedoch in ihrer zonenplanerischen Zuständigkeit Parzellen der Stadt- und Dorfbildschonzone zuweisen oder daraus entlassen. Will die Gemeinde einen Baukörper erhalten, so müsste sie die Parzelle der Stadt- und Dorfbildschonzone zuweisen oder beim Kanton einen Denkmalschutz beantragen.

Riehen, 14. Dezember 2010

Gemeinderat Riehen