

Reg. Nr. 12.02.05

Axioma: 2669

Nr. 18-22.079.01

Klärung des Entwicklungspotentials des Gemeindehausareals – Kreditantrag für Durchführung eines Testplanungsverfahrens

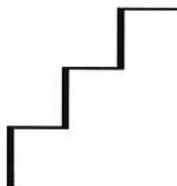
Kurzfassung:

Die Zukunft des Gemeindehauses Riehen und die Dorfkernentwicklung beschäftigt die Gemeinde Riehen schon seit geraumer Zeit. Das Areal, auf dem das Gemeindehaus heute steht, ist zentral gelegen und bietet grosses Potential für eine Belebung des Dorfkerns. Die Grossverteiler Migros und Coop haben mitgeteilt, dass ihre Läden bald saniert werden müssen und die Läden an den heutigen Standorten leider nicht vergrössert werden können. Sie zeigen sich an der Realisierung grösserer Ladenflächen sehr interessiert. Auch seitens der Wirtschaftsverbände Vereinigung Riehener Dorfgeschäfte und Handels- und Gewerbeverein Riehen sowie der Bevölkerung (siehe Bevölkerungsbefragung 2017) besteht das Bedürfnis nach attraktiveren Grossverteilerläden im Dorfkern, welche durch ihre Magnetwirkung mehr Kundschaft ins Dorfkern holen können. Davon würde auch das lokale Kleingewerbe und die Bevölkerung profitieren.

Bei der Prüfung möglicher zentraler Standorte für die Realisierung einer attraktiven, grösseren Verkaufsfläche wurde als idealer und einzig potenzieller Standort das heutige Gemeindehausareal evaluiert. Dieses Areal kommt in Frage, weil beim bestehenden Gemeindehaus tiefgreifende Sanierungen bezüglich Energieverbrauch, Erdbebensicherheit, Brandschutz und Schadstoffen anstehen. So ist beispielsweise der Energieverbrauch heute aufgrund der ungenügenden Wärmedämmung des Gebäudes sehr hoch und könnte mit einer Sanierung um 32 %, mit einem Ersatzbau sogar um bis zu 81 % reduziert werden. Weil die Sanierung des Gemeindehauses verhältnismässig teuer ist und trotzdem energetisch wie betrieblich kein optimaler Zustand erreicht werden kann, stellt sich die Frage, ob das Areal freigegeben wird für gewünschte Entwicklungen bezüglich grösserer Ladenflächen und weiterer Dorfkern-Belebungsmassnahmen.

Diese Ausgangslage erfordert in einem ersten Schritt eine Klärung des Entwicklungspotentials des zentral gelegenen Areals. Um zu evaluieren, ob auf dem Areal eine Bebauung mit grösseren Verkaufsläden und ergänzend Wohnungen ortsverträglich angeordnet werden kann, soll ein ergebnisoffenes Testplanungsverfahren durchgeführt werden. Resultat des Testplanungsverfahrens soll eine Auslegeordnung sein, auf deren Basis die nötigen Entscheide getroffen werden können.

Voraussetzung für eine Entwicklung auf dem zentral gelegenen Areal ist ein geeigneter Ersatzstandort für die Gemeindeverwaltung. Die gemeindeeigenen Areale an der Bahn-



Seite 2 hofstrasse (Parkplatz am Bahnhof, ehemalige Landi) würden sich dafür eignen. Dies wurde in einer Machbarkeitsstudie bereits abgeklärt.

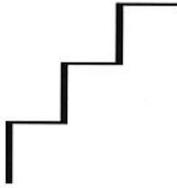
Aufgrund des Resultats des Testplanungsverfahrens, welches unter Einbezug von Vertretern der Dorfgeschäfte und des Einwohnerrats durchgeführt werden soll, kann anschliessend politisch entschieden werden, ob das Areal zugunsten der wirtschaftlichen Entwicklung des Dorfzentrums freigegeben und dafür die zonenplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Der Gemeinderat beantragt deshalb für die Durchführung des Testplanungsverfahrens sowie eines vorgängig durchgeführten Partizipationsverfahrens einen Planungskredit von 278'000 Franken. Das Partizipationsverfahren dient dazu, dass sich die Bevölkerung und die direkt Betroffenen frühzeitig aktiv in den Planungsprozess einbringen können.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Felix Wehrli, Gemeinderat
Tel. 079 666 17 81

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt
Tel. 061 646 82 86

November 2020



1. Ausgangslage

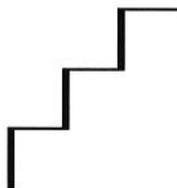
1.1 Arealentwicklung im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Dorfsentrums

Das Dorfszentrum leidet stark unter der Konkurrenz im benachbarten Ausland. Für die Attraktivität als Einkaufszentrum sind die beiden Grossverteiler Coop und Migros entscheidend. Sie bringen die Leute für den alltäglichen Einkauf ins Dorf. Davon profitieren auch jene Detailhändler, welche dank qualitativ guter Produkte und einem guten Service ergänzend zu den Grossverteilern bestehen können. Die beiden Grossverteiler verfügen heute jedoch nur über eine Fläche von rund 1400 bis 1500 m² und haben in Gesprächen mit der Gemeinde ihr Interesse angemeldet, für ein attraktiveres Sortiment eine grössere Verkaufsfläche zu erhalten, was sich wiederum positiv auf die Attraktivität des Dorfsentrums als Einkaufszentrum auswirken würde.

Die Wirtschaftsverbände Vereinigung Riehener Dorfgeschäfte und der Handels- und Gewerbeverein Riehen sowie die beiden Grossverteiler haben im Rahmen der Wirtschaftskoordination klar signalisiert, dass sie an einer Arealentwicklung auf dem Areal des Gemeindehauses interessiert sind. In der Bevölkerungsbefragung 2017 erachteten zudem die Befragten die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten im Dorfszentrum als sehr wichtig, waren aber nur teilweise zufrieden mit dem Angebot. Diese Lücke könnte mit einer Arealentwicklung geschlossen werden.

Migros und Coop haben in den letzten Jahren unabhängig voneinander Varianten geprüft, wie sie ihre Fläche am bestehenden Standort vergrössern können. Diese Versuche sind jedoch jeweils aufgrund der Eigentumsverhältnisse gescheitert. Angrenzende Liegenschaften sind nicht verfügbar. Da die Standorte möglichst zentrumsnah sein sollten - ansonsten würde das Dorfszentrum als Einkaufsort geschwächt - gibt es zurzeit nur eine geeignete Alternative: das 7034 m² umfassende Areal (Parzelle RA 106), auf dem heute das Gemeindehaus steht. Dieses ist aus verschiedenen Gründen stark sanierungsbedürftig (siehe Kapitel 1.2). Zudem müssen die meisten Arbeitsplätze der Verwaltung, mit Ausnahme des Kundenzentrums und der Infothek, nicht so zentral liegen, da sie wenig Publikumsverkehr aufweisen. Deshalb ist das Areal für eine Arealentwicklung zur Stärkung des Dorfsentrums grundsätzlich sehr geeignet. Ein Grossverteiler mit umfangreichem Sortiment bringt zusätzliche Kundschaft ins Dorfszentrum, wovon auch die vielen kleineren Detailhändler profitieren würden. Die Entwicklung des Dorfsentrums als nahegelegenes attraktives «Einkaufszentrum» ist für die gesamte Bevölkerung von Interesse.

Auf dem Areal könnte nebst den Verkaufsflächen eines Grossverteilers im Untergeschoss eine von der Bahnhofstrasse her direkt erschlossene Tiefgarage erstellt, und in den Obergeschossen Wohnungen und Büroflächen realisiert werden. Welches bauliche Potential auf dem Areal besteht, soll im nächsten Schritt mit einem Testplanungsverfahren (siehe Kapitel 2) unter Einbezug des Einwohnerrats geprüft werden. Gestützt auf das Resultat des Testplanungsverfahrens kann entschieden werden, ob das Projekt weiterverfolgt oder ob das Gemeindehaus am bestehenden Standort umfassend saniert wird.



1.2 Gemeindehaus: Tiefgreifende Sanierung oder Neubau an einem neuen Standort?

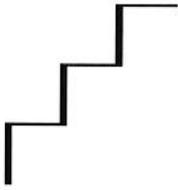
Im Januar 2015 hat der Einwohnerrat einer bedarfsgerechten Sanierung des Gemeindehauses zugestimmt. Die Sanierungsmassnahmen umfassten nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten, weil bereits damals mittelfristig eine Umnutzung des Gemeindehausareals zur Stärkung des Dorfcentrums als Einkaufszentrum in Erwägung gezogen wurde. Der Einwohnerrat hat diesen minimalen Unterhaltsmassnahmen zugestimmt.

Das Gemeindehaus müsste aus folgenden Gründen in den nächsten Jahren umfassend saniert werden, wenn es langfristig am bestehenden Standort bleiben soll:

- Energietechnische Sanierung: Mittels Isolation der Gebäudehülle (Dächer, Fassade, Decken, Kellerräume sowie Fensterersatz) kann der Heizenergiebedarf von heute rund 79 kWh/m²/Jahr auf 54 kWh/m²/Jahr gesenkt werden, was zwar einer Reduktion von über 30 % entspricht, aber bei weitem nicht den Wert von 15 kWh/m², welcher für Neubauten gilt, erreicht.
- Haustechnische Sanierung: Erneuerung der Elektroinstallationen, energetische Optimierung der Beleuchtung, Erneuerung der Lüftungs-, Heizungs- und Sanitäreanlagen, Sanierung der Kanalisationsgrundleitungen.
- Brandschutzsanierung: Einbau fehlender Brandabschnitte, Verbesserung Feuerwiderstand Glasoblichter, Brandmeldeanlage.
- Schadstoffsanierung: Ersatz asbesthaltiger Gebäudeteile wie Akustikdecke im Einwohnerratssaal, Bodenbeläge im UG, Elektrotabelleaus, Unterdächer aus Eternit.
- Seit Mai 2018 gelten neue Vorschriften bezüglich Erdbebentüchtigkeit. Es sind bauliche Massnahmen nötig, um das Gebäude gemäss Vorschriften erdbebentüchtig zu machen. Bei bestehenden Gebäuden werden allerdings Erleichterungen gewährt.
- Erneuerung von Bodenbelägen und Anstrichen.
- Ersatz folgender Bauteile und Anlagen: Warenlift, Bürotüren inkl. Zargen, Schliessanlage, Nasszellen im Nebengebäude.

Während der Umbauzeit sind zudem Büroprovisorien bis zu zwei Jahre nötig. Insgesamt werden diese Massnahmen rund 14,6 Mio. Franken kosten (Kostenschätzung +/- 20 %). Dabei könnten aber folgende Nachteile nicht beseitigt werden: Unternutzter Einwohnerratssaal; Bürogrössen entsprechen nicht mehr den zeitgemässen Raumanforderungen (zu gross, aufgrund statischer Struktur zu wenig flexibel), überdimensionierte Verkehrswege innerhalb des Gebäudes.

Ein Neubau, der bezüglich Erdbebensicherheit, Energieverbrauch sowie zeitgemässe Anforderungen an den Arbeitsplatz auf dem neusten Stand wäre, würde hingegen gemäss Machbarkeitsstudie inklusive Tiefgarage und Saalbau (Ersatzsaal für Bürgersaal und Einwohnerratssaal) eine Investition von 20,3 Mio. Franken (Kostenschätzung +/- 25 %) bedingen. Beim Kostenvergleich zu berücksichtigen sind zudem die jährlichen Baurechtszinsein-



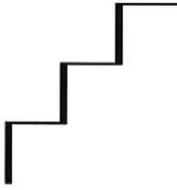
nahmen der Areale, die je nach Variante anderweitig genutzt werden können. Dies relativiert die höheren Mehrkosten eines Neubaus für die Verwaltung.

Der beiliegende Variantenvergleich (Beilage 1) zeigt auf, welche Vorteile die Variante «Entwicklung Areal Dorfzentrum und Neubau Gemeindehaus» gegenüber der Variante «Sanierung Gemeindehaus» hätte. Voraussetzung für diese Entwicklung ist aber eine gute bauliche Lösung. Mit dem vorgesehenen Testplanungsverfahren werden als Grundlage für den Entscheidungsprozess bauliche Lösungen aufgezeigt.

1.3 Varianten erarbeiten und Grundsatzentscheid herbeiführen

Seit 10 Jahren steht die Frage im Raum, ob und wie das Gemeindehaus am bestehenden Standort saniert wird oder ob sich das Areal für eine andere Nutzung eignet:

- Im September 2010 hat der Einwohnerrat dem Projektierungskredit von CHF 215'000 zugestimmt für die energetische Sanierung des Gemeindehauses. Auslöser war der Anzug David Atwood betreffend energetische Sanierung von gemeindeeigenen Liegenschaften.
- Im März 2012 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat zwei Varianten für die energetische Sanierung zum Entscheid vorgelegt, die Variante Status Quo für CHF 410'000 (minimaler ordentlicher Unterhalt) oder umfassende energetische Sanierung nach Minergie-Standard für rund CHF 9'655'000. Im Januar 2013 hat der Einwohnerrat die Vorlage zurückgewiesen und einen Anzug der beiden Sachkommissionen betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zur Berichterstattung überwiesen. Zudem wurde zur Begleitung des Geschäfts eine aus sieben Mitgliedern bestehende Spezialkommission «Gemeindehaus» eingesetzt.
- Im September 2014 beantragte der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die bedarfsgerechte Sanierung CHF 751'000 (Fensterersatz, Brandschutzmassnahmen, Sanierung Klimaanlage Sitzungszimmer GR und ER-Saal). Im Januar 2015 hat der Einwohnerrat den Kredit gutgeheissen. Zudem hat der Einwohnerrat CHF 390'000 für die Installation einer Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen sowie CHF 319'000 für betriebliche Anpassungen – ausgelöst durch den Auszug der Schulzahnklinik - sowie Umnutzung von einer Wohnung für das Arbeitsintegrationsprogramm bewilligt. Knapp abgelehnt wurde ein Projektierungskredit für die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für CHF 270'000 für die Areale Gemeindehaus, Landgasthofsaal sowie Parkplatzareal beim Bahnhof. Die Ablehnung wurde teilweise damit begründet, dass eine Planung auch kostengünstiger im finanziellen Kompetenzbereich des Gemeinderats durchgeführt werden könne. Teilweise wurde auch kritisiert, dass nach dem Entscheid über die Realisierung einer Photovoltaikanlage mit einer langen Lebensdauer nicht über den Abbruch des Gemeindehauses nachgedacht werden solle. Schliesslich wurde an der Sitzung auch die Spezialkommission wieder aufgelöst.



Gestützt auf den Einwohnerratsentscheid vom September 2015 wurde inzwischen geprüft, ob ein geeigneter Alternativstandort für einen Gemeindehausneubau zur Verfügung stünde, falls auf dem heutigen Areal eine Entwicklung mit einem Grossverteiler realisiert werden soll. Dabei hat sich in einer Machbarkeitsstudie gezeigt, dass die gemeindeeigenen Parzellen RA 82 (ehemalige Landi Zwischennutzung «2wei»), RA 600 (öffentlicher Parkplatz und Wertstoffsammelstelle) sowie RA 583 (öffentlicher Parkplatz) an der Bahnhofstrasse mit insgesamt 2'793 m² sich grundsätzlich für einen massgeschneiderten Neubau eines Gemeindehauses mit zeitgemässer Arbeitsplatzorganisation eignen würden. Ein Mehrzwecksaal könnte auf dem benachbarten Areal «Weissenbergerhaus» realisiert werden, als Ersatz für den Bürgersaal, den Einwohnerratssaal und allenfalls auch für den Landgasthofsaal. Ein Saal würde städtebaulich den besseren Auftakt in die Wettsteinanlage bilden, als dies eine zonenkonforme dreigeschossige Bebauung tun würde. Die betreffenden Parzellen müssen dafür von der Zone 3 in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse umgezont werden (Beilage 2 Übersichtsplan).

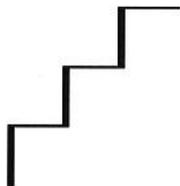
Zudem wurde 2018 über einen Bebauungsplan für eine Tiefgarage unter dem Gemeindehausparkplatz entschieden. Mit dem ablehnenden Volksentscheid ist eine wesentliche Randbedingung für die Entwicklung der angrenzenden Areale geklärt.

Damit die Frage, ob sich das Areal des heutigen Gemeindehauses für eine Entwicklung mit einem Grossverteiler eignet, definitiv entschieden werden kann, soll im nächsten Schritt durch ein Planungsverfahren getestet werden, wie eine solche bauliche Entwicklung an dieser sensiblen Lage im Dorfzentrum konkret aussehen könnte. Dazu schlägt der Gemeinderat die Durchführung eines Testplanungsverfahrens vor.

3. Testplanungsverfahren

Das Testplanungsverfahren ist eine besondere Form eines Wettbewerbsverfahrens. Das Verfahren ist durch den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein geregelt. Mehrere Teams prüfen, ob die konkreten Nutzungsvorstellungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Randbedingungen auf einem Areal umsetzbar sind. Ziel des Verfahrens ist es, für eine anspruchsvolle Aufgabenstellung mehrere qualitätsvolle Lösungen zu erhalten. Auf Basis der besten Lösung kann der Einwohnerrat anschliessend in einem Zonen- und Bebauungsplanverfahren mit öffentlicher Planaufgabe die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben festlegen (siehe auch Kapitel 4).

Die Besonderheit des Verfahrens ist es, dass es im Gegensatz zu anderen Wettbewerbsverfahren nicht anonym durchgeführt wird. Es gibt ein Beurteilungsgremium, in welchem neben internen und externen Fachexperten und Vertretern des Gemeinderats auch Vertreter der Dorfgeschäfte und des Einwohnerrats im Gremium teilnehmen können. Es wird dem Einwohnerrat vorgeschlagen, dass wiederum eine Spezialkommission als Begleitgremium gebildet wird, in welcher von jeder Fraktion ein Mitglied Einsitz nimmt.



Seite 7

Beim Testplanungsverfahren gibt es ein bis zwei Zwischenbesprechungen, an denen die teilnehmenden Planerteams und das Beurteilungsgremium die Lösungsvorschläge offen diskutieren. Es ist vorgesehen, drei Teams einzuladen.

Für die vorliegende Aufgabenstellung gilt es folgende wesentliche Fragen im Verfahren zu testen und Lösungen aufzuzeigen:

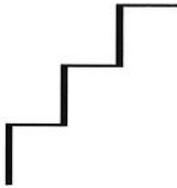
- Welche Bebauung ist an der sensiblen Lage im Dorfzentrum unter Beachtung der vorhandenen Qualitäten wie den drei Linden und der Treppenskulptur oder der Wettsteinanlage oder den angrenzenden Bebauungen möglich?
- Welche Verkaufsfläche kann einem Grossverteiler zur Verfügung gestellt werden?
- Können ergänzend Wohnungen und / oder Büroflächen realisiert werden?
- Kann eine öffentliche Tiefgarage realisiert werden?
- Wie können die unterirdisch bestehende Wärmeverbundzentrale, die K-Netz-Zentrale sowie die Zivilschutzanlage in die Bebauung integriert werden?
- Wie kann die Erschliessung organisiert werden, insbesondere Ladenzugänge, Wohnungs- bzw. Bürozugänge, Anlieferung, Zu- und Wegfahrt Tiefgarage?
- Welches Potential besteht auf dem heutigen Gemeindehausparkplatz für eine Attraktivitätssteigerung und Belebung des Dorfzentrums?

Vor Beginn der Testplanung wird in einer zweiten Phase die Bevölkerung aktiv in den Prozess miteinbezogen. Sie können ihre Wünsche und Bedenken einbringen. Dies soll sowohl mit herkömmlichen Mitteln aber auch mit digitalen Mitwirkungswerkzeugen erfolgen.

Die Kosten für das Verfahren, insbesondere die Organisation des Verfahrens, die Entschädigung der bearbeitenden Teams sowie der externen Experten, der Kommunikation sowie des Partizipationsverfahrens setzen sich folgendermassen zusammen:

Dialog mit der Bevölkerung im Vorfeld des Testplanungsverfahrens	30'000.-
Teamentschädigung	120'000.-
Verfahrensbegleitung, Jury, Nebenkosten	40'000.-
Kommunikationsmassnahmen Testplanungsverfahren	45'000.-
Unvorhergesehenes rund 10 %	23'000.-
Total exkl. MwSt.	258'000.-
<u>MwSt. rund</u>	<u>20'000.-</u>
Total inkl. MwSt.	278'000.-

Die Kosten werden dem Produkt Siedlungsentwicklung im Politikbereich Siedlung und Landschaft belastet.



4. Weiteres Vorgehen nach Testplanungsverfahren

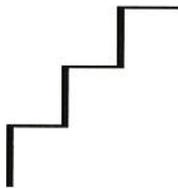
Gestützt auf das Resultat des Testplanungsverfahrens kann entschieden werden, ob die Entwicklung des Areals zugunsten der wirtschaftlichen Entwicklung des Dorfsentrums weiterverfolgt oder ob das Gemeindehaus am heutigen Standort umfassend saniert wird. Das weitere Verfahren sieht folgendermassen aus (siehe Beilage 3):

Liegt mit der Testplanung ein Resultat mit einer guten Lösung vor, stehen folgende weiteren Schritte an:

- Es wird ein Nutzungsplanverfahren für das Areal (Zonenänderung und Bebauungsplan) eingeleitet, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts zu schaffen. Zudem wird für den Ersatzstandort des Gemeindehauses an der Bahnhofstrasse eine Zonenänderung eingeleitet. Diese Instrumente regeln den bau- und planungsrechtlichen Spielraum für die nachfolgende Projektierung. Das Verfahren besteht aus der Vorprüfung beim Kanton, der öffentlichen Planaufgabe, dem Festsetzungsentcheid durch den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.
- Mit der Festsetzung der Zonenänderungen bzw. des Bebauungsplans wird für das Areal im Dorfszentrum eine Investorenausschreibung durchgeführt und ein Baurechtsvertrag erstellt.
- Für das Areal an der Bahnhofstrasse wird zeitlich parallel beim Einwohnerrat ein Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs beantragt und anschliessend das Verfahren durchgeführt. Gestützt auf das Wettbewerbsresultat wird ein Projektierungskredit beantragt und die Projektierung durchgeführt.
- Der Einwohnerrat entscheidet schliesslich gleichzeitig über den Baurechtsvertrag für das Areal im Dorfszentrum sowie den Investitionskredit für den Neubau Gemeindehaus auf dem Areal an der Bahnhofstrasse.
- Mit dem Baurechtsvertrag wird der Investor verpflichtet, für die Qualitätssicherung einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Dieser wird aufgrund der zentralen Lage und der Bedeutung für die Gemeinde eng begleitet.
- Für das Areal an der Bahnhofstrasse wird die Bauprojektierung und das Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Resultiert mit der Testplanung kein gutes Resultat, wird die nötige, umfassende Sanierung des Gemeindehauses in die Wege geleitet und beim Einwohnerrat ein entsprechender Kredit beantragt.

Im mehrjährigen Terminplan nicht berücksichtigt sind allfällige Rechtsmittelverfahren im Nutzungsplanverfahren oder im späteren Baubewilligungsverfahren sowie allfällige Referenden gegen die Einwohnerratsbeschlüsse.



Seite 9 **5. Antrag**

Die Frage, ob auf dem Areal des Gemeindehauses eine bauliche Veränderung zugunsten der wirtschaftlichen Stärkung des Einkaufszentrums Dorf möglich ist, beschäftigt die Gemeinde seit Jahren. Um politisch anhand guter Grundlagen einen Grundsatzentscheid unter Abwägung aller wesentlicher Aspekte fällen zu können, soll im nächsten Schritt mit einem Testplanungsverfahren konkret aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten auf dem heutigen Gemeindehausareal für grössere Verkaufsflächen, ergänzende Wohnungs- oder Büroflächen sowie eine Tiefgarage bestehen. Der Gemeinderat beantragt deshalb dem Einwohnerrat für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens sowie für ein vorgängiges Partizipationsverfahren einen Planungskredit in der Höhe von 278'000 Franken.

Zudem wird dem Einwohnerrat empfohlen, als Begleitgremium für das Testplanungsverfahren die Einsetzung einer Spezialkommission zu prüfen.

Riehen, 17. November 2020

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hansjörg Wilde', written over the printed name.

Hansjörg Wilde

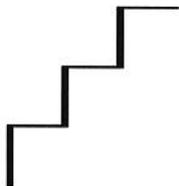
Die Generalsekretärin:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sandra Tessarini', written over the printed name.

Sandra Tessarini

Beigefügt: Beschlussesentwurf

- Beilagen:
- Beilage 1: Variantenvergleich
 - Beilage 2: Übersichtsplan
 - Beilage 3: Terminplan



Seite 10

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Klärung des Entwicklungspotentials des Gemeindehausareals – Kreditantrag für Durchführung eines Testplanungsverfahrens

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens einen Kredit von 278'000 Franken.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Die Ratssekretärin:

Andreas Zappalà

Sandra Tessarini

(Ablauf Referendumsfrist)

Beilage 1: Variantenvergleich

(Bei den finanziellen Angaben handelt es sich um Annahmen, welche je nach Projektausgestaltung noch variieren können)

	Variante Entwicklung Areal Dorfzentrum und Neubau Gemeindehaus	Variante Sanierung Gemeindehaus
1. Flächen, welche im Baurecht abgegeben werden können (m ² BGF)	9'300 m ²	8'300 m ²
2. Grössenordnung Einnahme jährlicher Baurechtszins	604 TCHF	540 TCHF
3. Stärkung des Zentrums durch zusätzliche Flächen für den Handel	Ja	Nein
4. Zentrumsnahe Parkplatzangebot in Tiefgarage mit ca. 90 PP, kein Parksuchverkehr in der Schmiedgasse	Ja	Nein
5. Heutiger Gemeindehausparkplatz wird als Platz frei für Erweiterung Markt, Veranstaltungen	Ja	Nein
6. Effizienzsteigerung Raumbedarf Arbeitsplätze	Hoch	gering
7. Zusammenzug Büroarbeitsplätze in einem Verwaltungsgebäude, dadurch werden Flächen für andere Zwecke frei (z.B. Vermietung an Dritte)	Ja	Nein
8. Investitionskosten in CHF	20.1 Mio.	10.6 Mio.
9. Kosten für Umzug, Provisorien in CHF	0.2 Mio.	4.0 Mio.
10. Total Investitionskosten in CHF	20.3 Mio.	14.6 Mio.
11. Energieverbrauch Wärme pro m ² Energiebezugsfläche/Jahr für Gemeindehaus	15 kWh	54 kWh
12. Energieverbrauch Wärme pro Jahr für Gemeindehaus	64'500 kWh	286'000 kWh
13. Heizkosten pro Jahr für Gemeindehaus	7'500 CHF	34'000 CHF
14. Erdbebensicherheit	Anforderungen erfüllt	Anforderungen nicht vollumfänglich erfüllbar

Bemerkungen:

- Zu 1: Bei Variante Entwicklung Areal Dorfzentrum können 9'300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Baurecht an Dritte abgegeben werden: Auf dem Areal im Dorfzentrum 7'600 m² (vorbehältlich Testplanungsergebnis), auf dem Landiareal inkl. angrenzendem Areal mit Wertstoffsammelstelle und Parkplätzen für eine Wohnnutzung 1'700 m². In der Variante Sanierung Gemeindehaus können insgesamt 8'300 m² im Baurecht an Dritte abgegeben werden: Rund 3'800 m² auf dem Parkplatzareal, wobei die bestehenden öffentlichen Parkplätze unterirdisch ersetzt werden müssten. Auf dem Landiareal wäre eine Wohnnutzung mit rund 1'700 m² BGF realisierbar. Auf dem Weissenbergerareal wären rund 2'800 m² BGF realisierbar.

- Zu 2: Der erzielbare jährliche Baurechtszins wird beim partnerschaftlichen Modell durch den Baulandpreis, die Baukosten sowie den Mietertrag errechnet. Wie hoch der jährliche Baurechtszins sein könnte, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Zentrumsbebauung Niederholz: Dort beträgt der jährliche Baurechtszins umgerechnet auf den m² BGF rund CHF 63. Dies ergäbe bei der Variante Entwicklung Areal Dorfzentrum einen jährlichen Baurechtszins von CHF 604'000, mit Variante Sanierung Gemeindehaus einen jährlichen Baurechtszins von CHF 540'000, wobei für das Areal im Zentrum eher ein höherer Baurechtszins erzielbar sein dürfte.
- Zu 4: Die bestehenden Parkplätze auf dem Gemeindehausparkplatz sowie beim Bahnhof können zentrumsnah mit direktem Zugang zum Grossverteiler unterirdisch angeordnet werden. Damit wird oberirdisch Fläche frei, zudem entfällt der Parkplatzsuchverkehr via Schmiedgasse bzw. Frühmesswegli zum Gemeindehausparkplatz.
- Zu 5: Platz würde sich aufgrund seiner Lage zwischen Dorfzentrum und Wettsteinanlage gut für Veranstaltungen eignen.
- Zu 6 und 7: Mit einem Verwaltungsneubau könnte durch optimale Raumstrukturen der Raumbedarf deutlich gesenkt werden. 2015 waren im Gemeindehaus auf rund 5'300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) 88 Arbeitsplätze vorhanden, in einem Neubau könnten auf 4'300 m² BGF 105 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Das heisst, dass im Neubau auf weniger Fläche die Büroarbeitsplätze optimal konzentriert werden könnten, die heute an mehreren Standorten sind. Dadurch werden Flächen frei, die anders genutzt werden können (z. B. Vermietung an Dritte mit entsprechenden Mieterträgen).
- Zu 9: Die Kosten für ein Provisorium sind unter der Voraussetzung gerechnet, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit aufgrund der Lärmbelastung sowie den Luftemissionen (Asbestsanierung) keine Etappierung innerhalb des Hauptgebäudes inkl. Saalgebäude möglich ist. Sollte eine vertiefte Planung zeigen, dass das Hauptgebäude doch etappiert werden könnte hätte das einen grossen Einfluss auf die Grösse des Provisoriums und somit auf die Höhe der Kosten (ca. bis zu 40 % tiefer).
- Zu 11: Riehen ist Energiestadt und mit dem European Energy Award Gold ausgezeichnet. Ein grosses Verbesserungspotential besteht gemäss Energiekonzept 2014-2025 bei der Sanierung der gemeindeeigenen Gebäude und Anlagen. Das bestehende Gemeindehaus verbraucht gemäss Untersuchung 79 kWh/m²/Jahr, mit einem Neubau beispielsweise mit Minergie P-Standard könnte der Heizenergiebedarf um 81 % auf bis zu 15 kWh/m²/Jahr gesenkt werden. Weitere Energieeinsparungen sind durch eine moderne Beleuchtung möglich. Hinzu kommt, dass weniger Fläche beheizt werden müsste. Bei der gerechneten Sanierung des bestehenden Gemeindehauses kann der Energieverbrauch nur um 32 % auf 54 kWh/m²/Jahr gesenkt werden.
- Zu 14: Bei Sanierungen werden bezüglich Erdbebensicherheitsmassnahmen Erleichterungen gewährt.

Beilage 3: Terminplan

