

Zwischenbericht des Gemeinderats zum Anzug Christine Kaufmann und Kons. betreffend neues Gewerbeareal im Zentrum

(überwiesen am 25. Januar 2012)

1. Anzug

An seiner Sitzung vom 25. Januar 2012 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Christine Kaufmann betreffend neues Gewerbeareal im Zentrum überwiesen:

Wortlaut:

"Dem Politikplan 2012 - 2015 kann entnommen werden, dass die Verlegung der Gemeindegärtnerei aus der Schenkelscheune an der Rössligasse in den Werkhof geprüft wird. Für das frei werdende Areal böten sich verschiedene Nutzungen an. Das Riehener Gewerbe meldet seit einiger Zeit einen Mangel an geeigneten Flächen an. Mit einer gewerblichen Nutzung könnte die Zweckbestimmung des Areals quasi erhalten, von einer öffentlichen aber zu einer privatwirtschaftlichen Funktion überführt werden.

Wir bitten daher den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten ob für den Fall, dass der Umzug der Gemeindegärtnerei realisiert würde, im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision der betreffende Anteil der Parzelle Sektion A 221 in eine Gewerbezone umgezont und der privaten, gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte."

sig. Christine Kaufmann	David Moor
Daniel Aeschbach	Thomas Mühlemann
Dominik Bothe	Franziska Roth-Bräm
Rolf Brüderlin	Andrea Schotland
Christian Burri	Thomas Strahm
Roland Engeler-Ohnemus	Andreas Tereh
Barbara Graham-Siegenthaler	Heinrich Ueberwasser
Christian Heim	Thomas Zangger
Priska Keller-Dietrich	Peter Zinkernagel
Roland Lötscher	

2. Bericht des Gemeinderats

Um fundiert abzuklären, unter welchen Voraussetzungen die Werkdienste an *einem* Standort räumlich und betrieblich zusammengelegt werden können, erteilte der Gemeinderat am 14. Februar 2012 den Projektauftrag, die „Bedingungen zur Integration der Gemeindegärtnerei in den Werkhof der Gemeinde Riehen“ näher zu prüfen. Ziel war es, einerseits zu untersuchen, unter welchen Voraussetzungen eine Integration des Gärtnereibetriebs in die Räumlichkeiten und den Betrieb des Werkhofs am Haselrain 65 möglich ist, und anderer-



seits, wie die Liegenschaft an der Rössligasse 73 bei einem Auszug der Gärtnerei sinnvoll und mit mindestens gleichem (aktuell: kalkulatorischem) Ertrag anderweitig genutzt werden kann.

2.1 Räumliche Integration der Gemeindegärtnerei in den Werkhof am Haselrain?

Im Bericht des Gemeinderats zum Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) betreffend Standort Gemeindegärtnerei vom 2. Oktober 2012¹ wurde dargelegt, dass die Infrastruktur des Gärtnereibetriebs mit einer beanspruchten Fläche von rund 2'100 m² nur mit substanziellen Massnahmen in den Werkhof Haselrain 65 integriert werden könnte. Es müssten im Werkhof bauliche Investitionen getätigt werden, ein Abbau der bestehenden Lagerware und Gerätschaften würde nötig und es müsste synergiebedingt auf gewissen Raum bzw. auf Infrastruktur verzichtet werden. Ebenfalls wäre die Aufkündigung einiger Mietverhältnisse der Fremdmieten im Werkhof Haselrain unumgänglich. Und schliesslich müssten bauliche Massnahmen, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur für das Personal, miteinbezogen werden.

Ein betrieblicher Mehrwert einer räumlichen Integration der Gärtnerei läge hauptsächlich im Bereich der internen Kommunikation, der Administration und der Organisation. Substanzielle Ressourceneinsparungen in den betroffenen Bereichen sind nicht zu erwarten. Selbst bei der als am vernünftigsten beurteilten Variante „Kantine plus“, welche Investitionskosten von ca. CHF 2,5 Mio. (+/- 25%) generiert, müssten gewisse betriebliche Erschwernisse in Kauf genommen werden, wenn von der gegenwärtigen Dimensionierung der Leistungen und Ressourcen der Werkdienste ausgegangen wird. Angesichts der auf die aktuellen Nutzungen zugeschnittenen Gebäudestrukturen der beiden Liegenschaften an der Rössligasse und am Haselrain ist die vorläufige Beibehaltung des Status quo trotz gewisser betriebswirtschaftlicher Nachteile eine valable Lösung. Das Projekt wird deshalb nicht weiterverfolgt.

2.2 Projektidee „Gemeinsamer Werkhof Stadtgärtnerei Basel/Gemeinde Riehen Hörnli“

Im Fokus der weiteren Überlegungen stand deshalb eine alternative Variante. Gestützt auf die umfangreichen Vorabklärungen kam der Gemeinderat zum Ergebnis, mit Blick auf die nächsten 15 bis 20 Jahre sei die ebenfalls angedachte Variante „Futuro Hörnli“ eine ökonomisch und ökologisch interessante Lösung: Die Projektidee würde einen Neubau des Werkhofs mit Gärtnerei auf dem Areal des Friedhofs Hörnli beinhalten, in Kooperation mit der dortigen Friedhofgärtnerei. Die bisherigen Standorte des Werkhofs am Haselrain und der Gemeindegärtnerei an der Rössligasse würden frei für neue Nutzungen.

Allerdings sind im Vorfeld einer sinnvollen Inangriffnahme eines eigentlichen Vorprojekts für ein gemeinsames Logistikzentrum Hörnli vertiefte Untersuchungen für die Nachnutzungen des heutigen Werkhofs und des Gärtnerei-Gebäudes notwendig. Ohne Informationen zur Machbarkeit einer ertragsbringenden Nach- bzw. Umnutzung der beiden Liegenschaften sind keine schlüssigen Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eines solchen Grossprojekts möglich.

¹ http://www.riehen.ch/sites/default/files/files/geschaeft/10-14.639.03_gr_parl_auftrag_spb_f Standort_gaertnerei_schlussbericht.pdf



2.3 Welche Nachnutzung für Werkhofareal und Gärtnerei-Gebäude?

Eine marktkonforme und kostendeckende Fremdvermietung des Werkhofs an Gewerbebetriebe ist gemäss ersten summarischen Untersuchungen aufgrund der werkhofspezifischen Nutzungsausrichtung (mit einem erheblichen Anteil an nichtbelichteten unterirdischen Lagerflächen) nur bedingt möglich. Dies muss allerdings vertieft und gezielt nach Branchen geprüft werden. Neue und interessante Perspektiven könnten allenfalls auch durch einen Rückbau des Werkhofs entstehen: Das Werkhof-Areal würde frei für einen Neubau, allenfalls für gemischte Wohn-/Gewerbe-Nutzungen, sofern dazumal die entsprechenden zonenplanrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden².

Nicht einfach gestaltet sich auch die Nachnutzung des Gärtnerei-Gebäudes: Das Gebäude liegt in der Stadt- und Dorfbildschutzzone und es gilt Gewerbeerleichterung. Eine Zonenänderung ist im neuen Zonenplan nicht vorgesehen³. Wohnen oder gewerbliche Nutzungen bleiben zulässig. Der Denkmalschutz definiert, was für Umbauten zulässig sind. Eine Nachnutzung müsste „passend“ sein zur kleinteiligen räumlichen Organisation und zur sehr eingeschränkten natürlichen Belichtung des Gebäudes. Eine marktkonforme Miete darf kaum erwartet werden, auch wenn auf substanzielle Umbauten verzichtet würde. Eine erfolgversprechendere Variante wäre möglicherweise ein Verkauf der Liegenschaft an einen Liebhaber.

2.4. Die nächsten Schritte

Der Gemeinderat erachtet es als lohnenswert, die Variante „Futuro“ unter dem Aspekt „mögliche Nachnutzungen“ von Werkhof und Gärtnerei weiterzuerfolgen und dazu eine vertiefte Machbarkeitsstudie für alternative Nutzungen des heutigen Werkhofs sowie für eine Nachnutzung der Liegenschaft der Gemeindegärtnerei in Auftrag zu geben. Im Vordergrund stehen Nachnutzungen für die Bedürfnisse des Gewerbes. Er hat deshalb die Verwaltung beauftragt, Offerten für eine entsprechende Studie einzuholen. Parallel dazu wird der jetzige Stand der Projektidee „Futuro Hörnli“ mit dem Bau- und Verkehrsdepartement, namentlich auch mit der Stadtgärtnerei und insbesondere mit dem Leiter des Friedhofs, abgeglichen - dies im Hinblick auf mögliche Entwicklungen auf dem wenig genutzten Areal beim Friedhof⁴.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **stehen zu lassen**.

Riehen, 29. Juli 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter-Stellvertreter:

Urs Denzler

² Im neuen Zonenplan ist das Werkhof-Areal der Arbeitszone zugewiesen.

³ Gebiete mit Gewerbeerleichterung sind neu als Wohn- und Arbeitsmischgebiete bezeichnet.

⁴ Im neuen Zonenplan bleibt das Areal wie bisher der Zone „Nutzung im öffentlichen Interesse“ zugewiesen.