Gemeinde
Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird dieser Bericht an die Spezialkommisson Gemeindehaus überwiesen

Reg. Nr. 1.3.1.12 **Nr. 10-14.713.02/10-14.516.03/06-10.700.03/10-14.525.04**

Sammelbericht des Gemeinderats zum Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals (Nr. 10-14.713.02), sowie zu den drei Anzügen:

- **Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie (Nr. 10-14.516.03)**
- **Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf (Nr. 06-10.700.03)**
- **Thomas Zangger und Thomas Marti betreffend Saaltrakt Landgasthof als Herzstück der Dorfkernentwicklung (Nr.10-14.525.04)**

---

1. Einleitung

Im März 2012 wurde dem Einwohnerrat eine Vorlage betreffend energetische Sanierung des Gemeindehauses überwiesen (Nr. 10-14.128.01). In der Vorlage wurden dem Einwohnerrat zwei Sanierungsvarianten zum Entscheid vorgelegt, die Variante „Status quo“ mit den minimalen, dringlichen Massnahmen sowie die Variante „Midi“ mit einer umfassenden energetischen Sanierung. Dem Einwohnerrat wurde ein Investitionskredit für die Umsetzung Variante „Status quo“ in der Höhe von CHF 410‘400 beantragt, um auch die Variante Neubau zu prüfen. In der Vorlage wurde auch zu den zwei Anzügen Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie sowie Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf berichtet.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 30. Januar 2013 folgende Beschlüsse gefasst:
- Die Vorlage wurde an den Gemeinderat zurückgewiesen.
- Es wurde der Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals an den Gemeinderat zur Berichterstattung überwiesen.
- Es wurde eine aus sieben Mitgliedern des Einwohnerrats bestehende Spezialkommission Gemeindehaus eingesetzt. Die Kommission hat den Auftrag, die vom Gemeinderat angeforderte Studienarbeit betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zu begleiten und die Ergebnisse der Arbeiten zuhanden

des Ratsplenums zu würdigen. Als Mitglieder wurden Dominik Bothe, Christine Kaufmann, Heinz Oehen, Edi Rutschmann, Urs Soder, Andreas Tereh sowie Peter Zinkernagel gewählt.
- Die zwei Anzüge Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie sowie Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf wurden stehen gelassen.

Im Folgenden wird zu den vier Anzügen, welche die Arealentwicklungen im Dorfzentrum betreffen (Gemeindehaus-Areal, Landgasthofsaal-Areal, Parkplatz an der Bahnhofstrasse), Bericht erstattet.

2. Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals (Nr. 10-14.713.01)

An seiner Sitzung vom 30. Januar 2013 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug überwiesen:

2.1 Wortlaut:

"*1. Prüfung eines Neubaus für das Gemeindehaus*:
Der Gemeinderat wird gebeten, anhand eines Nutzungskonzepts, einer Volumenstudie und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Neubauvariante für die Gemeindeverwaltung an einem andern Standort zu prüfen und dem Einwohnerrat darüber zu berichten.

2. Prüfung einer Umnutzung des Gemeindehausareals:
Der Gemeinderat wird gebeten, anhand eines Nutzungskonzepts samt Volumenstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Möglichkeiten einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zu prüfen und dem Einwohnerrat darüber zu berichten."

sig. Andreas Zappalà, Präsident SPBF
Jürg Sollberger, Präsident SMV

2.2 Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die nachfolgenden Erläuterungen sind eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus den Untersuchungen, welche der Gemeinderat unter engem Einbezug der Spezialkommission Gemeindehaus und der Gemeindeverwaltung sowie von externen Experten durchführen liess und welche im beiliegenden Projektbericht detailliert erläutert sind.

2.2.1 Prüfung eines Neubaus für das Gemeindehaus

Mit dem Neubau des Gemeindehauses sollen wenn möglich auch die Gemeindeverwaltungsarbeitsplätze an einem Ort konzentriert werden. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung durch die Übernahme der Schulen und einer Reservefläche von 5% wäre eine Bruttogeschossfläche von 5'900 m2 notwendig.

Es wurden mehrere mögliche Standorte untersucht in Riehen Nord, Mitte und Süd. In Frage kommen Areale, die zentral im Bereich des Dorfzentrums liegen und mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind, weil im Gemeindehaus Dienstleistungen für die gesamte Bevölkerung erbracht werden. Unter den zwei priorisierten Standorten wurde das Parkplatzareal an der Bahnhofstrasse mit dem Areal der Landwirtschaftlichen Genossenschaft, allenfalls unter Einbezug des Weissenbergerhaus-Areals, favorisiert und anschliessend vertieft untersucht.

Eine Volumenstudie hat aufgezeigt, dass ein entsprechender Baukörper für 135 Arbeitsplätze in Bezug zur Umgebung sehr gross wirken würde und aus städtebaulicher Sicht problematisch wäre. Zudem ist noch offen, ob das Areal der Landwirtschaftlichen Genossenschaft zur Verfügung steht. Durch die mittlerweile hohe Anzahl an Mitarbeitenden könnte jedoch auch eine dezentrale Verwaltung einen Lösungsansatz darstellen, wie z. B. Miteinbezug des Weissenbergerhaus-Areals und Dienstleistungsangebote im Dorfzentrum wie ein Bürgerbüro. Zudem stellt eine Erweiterung und Vergrösserung des bestehenden Landgasthofsaals eine Option für einen multifunktionalen Saal (Einwohnerratssitzungen) dar.

Der Neubau kostet mehr als die Sanierung, er vermag jedoch die Bedürfnisse der Verwaltung gegenwärtig besser abzudecken und ist zukunftsorientiert. Die aktuelle Gebäudesituation weist eine wenig flexible funktionale und ökonomische Raumkonstellation auf, welche heute schon an ihre Grenzen stösst.

Fazit: Mit der Übernahme verschiedener Aufgaben vom Kanton hat die Verwaltung nun eine Grösse erreicht, die nur mit städtebaulichen Nachteilen in einem Bauvolumen zusammengezogen werden kann. Entscheidend ist bezüglich eines Neubaus jedoch die Frage, ob das heutige Gemeindehaus-Areal einer besseren Nutzung zur Erreichung eines attraktiven Dorfzentrums zugeführt werden kann.

2.2.2 Prüfung einer Umnutzung des Gemeindehaus-Areals

In einer ersten Arbeitsphase wurde zusammen mit der Spezialkommission geprüft, welche Nutzungen aus öffentlicher Sicht auf dem Areal angestrebt werden sollen. Um möglichst umfassende Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen, wurden im Vorfeld mit externer Unterstützung[1] generelle Analysen (Standort-, Markt-, Verkehrs-, städtebauliche Analyse) unter Berücksichtigung der übergeordneten Leitbilder und Strategien der Gemeinde Riehen erarbeitet. Die Analysen ergaben für die Fragestellungen im Wesentlichen folgende wichtigen Erkenntnisse:

- Das Dorfzentrum ist ein Subzentrum neben der Stadt Basel und der Stadt Lörrach. Als Subzentrum dient es vor allem dem täglichen Einkauf. Es ist aber auch bezüglich der Angebote in den Bereichen Kultur, Freizeit oder auch Gesundheit für die Bevölkerung wichtig.
- In Riehen besteht übereinstimmend die Absicht, eher qualitativ als quantitativ zu wachsen. Quantitatives Wachstum besteht aufgrund der demografischen Entwicklung bei Seniorinnen und Senioren und jungen Familien.
- Qualitatives Wachstum ist nötig zur Sicherung der Funktion als Subzentrum für den täglichen Einkauf sowie qualifiziert für Kultur, Freizeit und Gesundheit. Es besteht in Riehen Bedarf für Alterswohnungen und Familienwohnungen.
- Das Dorfzentrum ist für den Alltagsbedarf nicht optimal versorgt. Die Grossverteiler Migros und COOP sind die Hauptanbieter, sie haben aber zu wenig Platz und können am Standort nicht erweitern, um eine grössere Anziehungskraft zu entwickeln.
- Die Zentrumsfunktion soll gestärkt werden, damit die Detailhandelsattraktivität für die Bevölkerung von Riehen und Bettingen, die zahlreichen Touristen (v. a. Besucher der Fondation Beyeler) und die Kunden aus dem grenznahen Ausland (für Schweizer Produkte) steigt.
- Die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfzentrum sind zu verbessern.
- Der Bürgersaaltrakt bildet eine starke räumliche Trennung zwischen der Schmiedgasse und dem heutigen Gemeindehausparkplatz bzw. der Wettsteinanlage. Es wäre erwünscht, dass die räumliche Trennung weniger stark ausgebildet wäre.
- Mit dem Bürgersaal, dem Landgasthofsaal sowie dem Einwohnerratssaal besteht ein Überangebot an Sälen, die teilweise nur sehr wenig genutzt werden.

Für die Umnutzung des Gemeindehaus-Areals wurde aus den Analysen folgendes Fazit gezogen:

- Die Umnutzung des Gemeindehaus-Areals wäre für das Dorfzentrum eine Chance, wenn anstelle der Gemeindeverwaltung ein Grossverteiler attraktive Verkaufsflächen realisieren könnte. Dafür wäre gemäss Auskunft eines Grossverteilers eine ebenerdige Bruttogeschossfläche von rund 2‘000 m^2 notwendig.
- In den oberen Geschossen könnten Alterswohnungen oder Familienwohnungen erstellt werden.

[1] Nüesch Development AG; Hornberger & Partner Standort Marketing
Architekten Gian Fistarol & Anna Katharina Sintzel Item

- Im Untergeschoss des Gemeindehauses könnten zusätzliche Parkplätze realisiert werden, die über das öffentliche Parking erschlossen würden.

In der zweiten Arbeitsphase wurde zusammen mit der Spezialkommission geprüft, wie auf dem Gemeindehaus-Areal eine Fläche für einen Grossverteiler und Wohnungen gebaut werden könnten. Es wurden zwei Varianten (unter Einbezug der Entwicklungschancen auf dem Parkplatz-Areal an der Bahnhofstrasse sowie dem Landgasthofsaal-Areal) genauer untersucht, die anschliessend mit der Variante „Status quo“ (Sanierung des Gemeindehauses) bezüglich folgender Kriterien miteinander verglichen wurden:

- Gute Gesamtwirkung: Dorfbild und Architektur
- Entwicklungschancen für das Dorfzentrum
- Optimale Nutzungen bezüglich Versorgungszentrum, Verwaltung, Wohnen und Saalnutzung
- Parkierung
- Wirtschaftlichkeit aufgrund grober Kostenschätzungen (Investitionshöhe, Belastung der Gemeinderechnung, Auswirkungen auf Landwerte)
- Verfahrensrisiken und Kommunikationsbedarf.

<u>Variante 1 „Status Quo“</u>

- Das Gemeindehaus wird am bestehenden Standort energetisch saniert.
- Auf dem Areal des Landgasthofsaals ist eine bauliche Entwicklung möglich, wie dies im Anzug Th. Zangger und Th. Marti betr. Saaltrakt Landgasthof als Herzstück der Dorfentwicklung vorgeschlagen wird. Realisierbar wäre eine Nutzung mit Publikumsverkehr im Erdgeschoss und rund 10 Wohnungen in den Obergeschossen.
- Auf dem Parkplatz-Areal an der Bahnhofstrasse können 15 zentrumsnahe Wohnungen realisiert werden.
- Unter dem heutigen Gemeindehausparkplatz kann ein öffentliches Parking mit 88 Parkplätzen erstellt werden. Der Einwohnerrat hat für die Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts im Januar 2014 einen entsprechenden Projektierungskredit beschlossen. Mit der Entwicklung des Landgasthofsaal-Areals könnte das unterirdische Parking mit zusätzlichen Parkplätzen erweitert werden.
- Wesentliche Vorteile: Die energetische Sanierung des Gemeindehauses ist vergleichsweise bald möglich, sie braucht eine Baubewilligung, aber kein planungsrechtliches Verfahren (Zonenänderung). Auch das Parkplatz-Areal beim Bahnhof kann bald für Wohnbauten genutzt werden. Die dafür notwendige Zonenänderung wird in der laufenden Zonenplanrevision vorgenommen. Der Investitionsbedarf ist mit 19 Mio. Franken (inkl. Parking unter dem Gemeindehausparkplatz) im Vergleich zu den Varianten 2 und 3 (31 bzw. 33 Mio. Franken) tief.
- Wesentliche Nachteile: Die ungünstige Raumstruktur im Gemeindehaus bleibt bestehen, die Bürogrössen können nicht bedarfsgerecht verändert werden. Der Einwohnerratssaal bleibt unternutzt. Während der ca. zweijährigen Bauzeit wird der Betrieb der Gemeindeverwaltung durch die Umbauarbeiten stark beeinträchtigt. Das Problem der zu kleinen Flächen der Grossverteiler im Dorfzentrum bleibt bestehen. Die einmalige Belastung der Gemeinderechnung (9 Mio. Franken) ist im Vergleich

zu den Varianten 2 und 3 (4 bzw. 5 Mio. Franken) hoch, weil nur ein Teil der Investitionen aktiviert werden kann.

Variante 2:

- Anstelle des Verwaltungstrakts des Gemeindehauses wird ein Neubau mit rund 1500 m^2 Verkaufsfläche im Erdgeschoss, 15 bis 20 Wohnungen in den Obergeschossen sowie 56 Parkplätzen im Untergeschoss erstellt. Der Saaltrakt bleibt stehen, erhält einen neuen Zugangsbereich und wird u.a. energetisch und bezüglich Asbest saniert. Er bleibt für öffentliche Nutzungen zur Verfügung.
- Auf dem Parkplatz-Areal an der Bahnhofstrasse kann für die Verwaltung ein Neubau für 135 Arbeitsplätze realisiert werden (ohne Saal). Der Neubau kann eine zeitgemässe, effiziente Bürostruktur aufweisen und energetisch vorbildlich realisiert werden. Für den Neubau ist allerdings der Einbezug des Areals der landwirtschaftlichen Genossenschaft notwendig. Ohne dieses Areal kann ein Gebäude für ca. 105 Arbeitsplätze realisiert werden.
- Wie in Variante 1 ist auf dem Landgasthofsaal-Areal eine bauliche Entwicklung möglich (Nutzung mit Publikumsverkehr, Wohnungen sowie unterirdische Parkplätze).
- Die unterirdischen Parkplätze unter dem Gemeindehaus- und Landgasthofsaal-Areal werden über das öffentliche Parking unter dem Gemeindehausparkplatz erschlossen.
- Wesentliche Vorteile: Der Neubau für die Gemeindeverwaltung kann bedarfsgerecht, bezüglich Flächenbedarf effizienter sowie energetisch vorbildlich erstellt werden. Heute externe Abteilungen können an einem Standort zusammengefasst werden. Der Saaltrakt bleibt als prägender Baukörper mit grosser Identität erhalten. Das öffentliche Parking kann unter dem Gemeindehaus-Areal um 56 Parkplätze erweitert werden. Es entsteht an zentraler Lage zusätzliche Ladenfläche. Es können zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Der Betrieb der Gemeindeverwaltung wird nicht durch lange Umbauarbeiten beeinträchtigt. Die einmalige Belastung der Gemeinderechnung ist im Vergleich zur Variante 1 tief (4 Mio. Franken), weil der Neubau aktiviert werden kann. Der Landwert ist mit 7,3 Mio. Franken höher als in Variante 1 und 3, weil das Landgasthofsaal-Areal und das Gemeindehaus-Areal entwickelt werden können.
- Wesentliche Nachteile: Die Verkaufsfläche bleibt für einen Grossverteiler zu klein. Der Saaltrakt müsste relativ teuer umgebaut und saniert werden (neuer Eingangsbereich, Treppe, WC-Anlage), der Einwohnerratssaal bleibt unternutzt, der Betrieb des Saaltrakts wird erschwert. Der Neubau für die Gemeindeverwaltung an der Bahnhofstrasse wirkt in Bezug zur Umgebung sehr mächtig. Für die Umnutzung des Gemeindehaus-Areals sowie für die baulichen Entwicklungen auf dem Parkplatz-Areal und dem Landgasthofsaal-Areal sind Zonenänderungen bzw. Bebauungspläne notwendig mit entsprechenden Verfahrensrisiken. Die Investitionskosten sind im Vergleich zur Variante 1 hoch (32 Mio. Franken).

Variante 3:

- Anstelle des Gemeindehauses wird ein Neubau mit rund 2000 m^2 Verkaufsfläche im Erdgeschoss und 30 bis 35 Wohnungen in den Obergeschossen sowie 82 Parkplätzen im Untergeschoss erstellt.
- Auf dem Parkplatz-Areal an der Bahnhofstrasse kann wie gemäss Variante 2 für die Verwaltung ein Neubau für 135 Arbeitsplätze realisiert werden.
- Da in der Variante 3 der Bürgersaal und der Einwohnerratssaal wegfallen, bleibt der Landgasthofsaal bestehen, wird aber so umgebaut, dass der Zugang vom neuen öffentlichen Platz (heutiger Gemeindehausparkplatz) her möglich ist. Der Zugangsbereich wird in einem mehrgeschossigen Anbau erstellt, in welchem auch ein kleiner Saal, z. B. für die Einwohnerratssitzungen, möglich ist.
- Die unterirdischen Parkplätze unter dem Gemeindehaus-Areal werden über das öffentliche Parking unter dem Gemeindehausparkplatz erschlossen.
- Wesentliche Vorteile: Der Neubau für die Gemeindeverwaltung kann bedarfsgerecht, bezüglich Flächenbedarf effizienter sowie energetisch vorbildlich erstellt werden. Heute externe Abteilungen können an einem Standort zusammengefasst werden. Es entstehen an zentraler Lage eine attraktive Verkaufsfläche für einen Grossverteiler und Wohnungen. Der neue Baukörper bildet zudem eine geringere Zäsur zwischen den öffentlichen Räumen Schmiedgasse und Wettsteinanlage als der heutige Bürgersaaltrakt. Das Überangebot an Sälen wird reduziert. Der Landgasthofsaaltrakt bleibt als prägender Baukörper erhalten, richtet sich aber auf den neuen Platz aus. Der Betrieb der Gemeindeverwaltung wird nicht durch lange Umbauarbeiten beeinträchtigt. Die einmalige Belastung der Gemeinderechnung ist vergleichsweise tief (5 Mio. Franken).
- Wesentliche Nachteile: Für die Umnutzung des Gemeindehaus-Areals sowie für die baulichen Entwicklungen auf dem Parkplatz-Areal und dem Landgasthofsaal-Areal sind Zonenänderungen bzw. Bebauungspläne notwendig mit entsprechenden Verfahrensrisiken. Die Investitionskosten sind hoch (33 Mio. Franken).

2.2.3 Fazit und weiteres Vorgehen

Aufgrund der untersuchten Varianten kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Die Variante 2 mit einem Teilabbruch ergibt funktional keine gute Lösung.
- Auf dem Areal des Gemeindehauses gemäss Variante 3 können mit Abbruch und Neubau eine attraktive Verkaufsfläche für einen Grossverteiler sowie Alterswohnungen oder Familienwohnungen geschaffen werden.
- Mit Variante 3 könnte für das Landgasthofsaal-Areal eine gute Lösung bezüglich Erhalt der bestehenden Bausubstanz, Saalangebot und Bezug zum neuen Platz entstehen.
- Ein Neubau für die Verwaltung auf dem Parkplatz-Areal für 135 Arbeitsplätze ergibt städtebaulich in Bezug zur Umgebung keine gute Lösung. Das Areal ist für das benötigte Bauvolumen zu klein. Der Neubau ermöglicht somit keinen Zusammenzug

externer Abteilungsstellen. Zu klären ist noch, ob das Areal der Landwirtschaftlichen Genossenschaft überhaupt einbezogen werden kann.

- Das öffentliche Parking unter dem Gemeindehaus-Areal ist für die Dorfzentrumsentwicklung wichtig und ermöglicht Erweiterungsoptionen unter dem Areal des Gemeindehauses und des Landgasthofsaal-Areals. Die Bebauungsstudie hat gezeigt, dass eine direkte Zufahrt in die Tiefgarage von der Bahnhofstrasse her auf dem Areal des Gemeindehauses zu viel Fläche zulasten der Verkaufsfläche im Erdgeschoss kosten würde (eine zweispurige Rampe muss anderthalb Geschosse überwinden).
- Die Dorfkernumgestaltung, wie sie der Einwohnerrat im November 2013 beschlossen hat, und wogegen inzwischen das Referendum ergriffen wurde, könnte unabhängig vom Entscheid betreffend das Gemeindehaus realisiert werden.
- Die Variante 3 würde viele Vorteile bieten. Aufgrund der hohen Investitionskosten, des grossen baulichen Eingriffs im Dorfzentrum und der notwendigen Zonenänderungen und Bebauungsplanverfahren bestehen aber grosse Verfahrensrisiken. Die Umsetzung dieser Variante dürfte rund 10 Jahre beanspruchen (Projektierungskredit für Vorprojekt und Wettbewerbsverfahren, Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren, Baukredit für den Neubau Gemeindehaus, Realisierung).

Aufgrund dieser umfassenden Untersuchungen und Erkenntnisse sieht der Gemeinderat folgendes Vorgehen:

- Von einer umfassenden energetischen Sanierung soll vorerst abgesehen werden. Dem Einwohnerrat wird dementsprechend - voraussichtlich nach den Sommerferien 2014 - ein Kreditantrag für die minimalen Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen am Gemeindehaus vorgelegt.
- Der geltende Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum wird mit einem entsprechenden Eintrag zum Gemeindehaus-Areal ergänzt und dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht. Die Ergänzung wird dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt, damit wird er auch für die kantonalen Behörden verbindlich.
- Eine neue Nutzung auf dem Gemeindehaus-Areal zusammen mit den Arealen Landgasthofsaal und Parkplatz mit Landi gemäss Variante 3 (siehe Beilage Pkt. 6.4) ist weiterzuverfolgen.

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

3. Anzug Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie (Nr. 10-14.516)

Wortlaut

"Mit Bericht vom Mai 2010 beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Projektierungskredit für eine energetische Sanierung des Gemeindehauses.

Auf Seite 6 des Berichts hält der Gemeinderat fest, dass die beinahe in Südrichtung gelegenen Dächer des Gemeindehauses eine gute Gelegenheit zur Installation einer

Photovoltaikanlage mit über 1'000m^2 Fläche bieten. Auf diese Art könnte jährlich ca. 110 MWh elektrische Energie produziert werden.

In der Folge schreibt der Gemeinderat, dass auf diese Massnahme vorerst verzichtet werden soll, da das Gemeindehaus im historischen Dorfzentrum liegt.

Die Unterzeichnenden teilen die Ansicht des Gemeinderats, dass das historische Dorfbild nicht optisch verschandelt werden darf.

Auf kantonaler Ebene hat der liberale Grossrat A. Albrecht mit dem Einreichen einer Motion eine Diskussion über das mögliche Installieren von Sonnenkollektoren auf Hausdächern in der Stadt- und Dorfbildschutzzone in Gang gesetzt.

Der Regierungsrat hat sich bereit erklärt, diese Motion entgegenzunehmen und das Anliegen zu prüfen. (www.grosserrat.bs.ch/dokumente/00437/000000437172.pdf)

Bei den Photovoltaikanlagen wurden in den letzten Jahren auch im technischen Bereich grosse Fortschritte gemacht. So können solche Anlagen heute derart erstellt werden, dass eine optische Störung minimiert werden kann.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb im Rahmen der Projektierung der energetischen Sanierung des Gemeindehauses, auch die Installation einer Photovoltaikanlage zu prüfen und abzuklären, ob und unter welchen Bedingungen eine solche Anlage auch durch Drittpersonen erstellt und betrieben werden kann."

sig.	Roland Lötscher	David Moor
	Christian Burri	Thomas Mühlemann
	Roland Engeler-Ohnemus	Heinz Oehen
	Christian Griss	Andrea Pollheimer
	Marianne Hazenkamp-von Arx	Franziska Roth-Bräm
	Christine Kaufmann	Silvia Schweizer
	Priska Keller-Dietrich	Andreas Tereh
	Monika Kölliker-Jerg	André Weissen
	Thomas Marti	Thomas Zangger

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wie bereits berichtet, teilt der Gemeinderat die Auffassung der Anzugstellenden, dass die Dachfläche des Saaltrakts des Gemeindehauses bezüglich Grösse, Lage und südlicher Ausrichtung gut geeignet ist für die Gewinnung von Solarenergie.

Eine Photovoltaikanlage kann auch ohne Dachsanierung installiert werden. Die Montage der Module auf dem steilen Dach ist allerdings aufwendig und benötigt Spezialkonstruktionen und eine Absturzsicherung in Form eines Fassadengerüsts. Die Kosten für die Anpassungen am Biberschwanz-Ziegeldach für die Montage der Tragkonstruktion sowie der notwendigen Absturzsicherungen für den Saaltrakt werden mit rund CHF 95'000 veranschlagt. Dies sind ca. 25% der gesamten Erstellungskosten von CHF 375'000. Die Anlage kostet insgesamt CHF 470'000. Die Frage der Wirtschaftlichkeit muss allerdings hier nicht im Vordergrund stehen.

Der Gemeinderat wird diesen Anzug in Kürze umfassend beantworten und dem Einwohnerrat beantragen, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gemeindehauses zu realisieren. Zuvor werden noch Abklärungen zu treffen sein, ob rechtliche Gründe oder Argumente aus der Sicht des Ortsbildschutzes gegen eine solche Installation sprechen.

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

4. Anzug Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf (Nr. 06-10.700)

Wortlaut:

"Die Gemeinde Riehen besitzt an der Bahnhofstrasse eine Parzelle (Parz. Nr. 0583), die heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.
Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten, ob diese Parzelle an einen privaten Investor im Baurecht abgegeben werden kann. Dabei sollen folgende Auflagen zwingend Geltung haben:

- Für das Areal muss ein Bebauungsplan erstellt werden.
- Auf der Parzelle wird eine Liegenschaft erstellt mit einem zumindest teilweise öffentlichen unterirdischen Parking.
- Für das Projekt wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt.
- Die Überbauung muss die Anforderungen des Minergie P-Standards erfüllen.
- So viele Parkplätze wie im Parking öffentlich zugänglich sind, müssen auf der Allmend im Dorfkern aufgehoben werden.
- Die Bebauung des Areals muss auf den Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum abgestimmt sein.

Der Gemeinderat wird weiter gebeten zu prüfen und zu berichten, ob die angrenzende Parzelle (Parz. Nr. 0600) und die Parzelle (Nr. 0082), die heute von der landwirtschaftlichen Genossenschaft genutzt wird, in das Projekt einbezogen werden können."

sig. Heinz Oehen
David Atwood
Roland Engeler-Ohnemus
Hans-Ruedi Hettesheimer
Salome Hofer
Monika Kölliker-Jerg
Franziska Roth-Bräm

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wie die bisherigen Ausführungen gezeigt haben, hängt die Entwicklung des Areals stark mit der Zukunft des Gemeindehauses zusammen. Falls das Areal für einen Neubau des Gemeindehauses genutzt werden soll, sind die Fragen des Anzugsstellers obsolet. Bevor diese abschliessend beantwortet werden können, ist deshalb der Entscheid des Einwohnerrats bezüglich Gemeindehaus abzuwarten.

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

5. Anzug Thomas Zangger und Thomas Marti betreffend Saaltrakt Landgasthof als Herzstück der Dorfkernentwicklung (Nr.10-14.525)

Wortlaut:

„Ausgangslage
In der gemeinderätlichen Vorlage zur Sanierung des Landgasthofs wurde der Saal aus der Planung ausgeklammert. Mit den in der Vorlage angenommenen finanziellen Eckwerten refinanziert sich die Sanierung bei weitem nicht. Unter anderem deshalb ist das Sanierungsprojekt umstritten. Mit dem Einbezug des Saaltrakts in die Gesamtplanung Landgasthof könnte ein politischer Kompromiss umgesetzt werden, der sowohl die Wirtschaftlichkeit der Sanierung verbessern als auch die Entwicklung des Dorfkerns anstossen würde.

Anliegen
Die Unterzeichneten ersuchen den Gemeinderat, einen Investor bzw. eine Trägerschaft zu suchen, welche den Saaltrakt des Landgasthofs im Baurecht übernimmt und mit einem Neubau eine wirtschaftlich eigenständige Nutzung realisiert.
Das Projekt soll folgende Eckpunkte berücksichtigen:

- Der Bauträger beteiligt die Gemeinde bei der Entwicklung des Bauprojekts bis zum Erhalt der Baubewilligung. Mit einem Architekturwettbewerb wird eine gute städtebauliche Einbettung des Neubaus gewährleistet.
- Der Neubau bietet - neben anderen Nutzungen - Raum für eine bedarfsgerechte Saalinfrastruktur und für publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss (Ladengeschäft/e, Café).
- Das neue Gebäude wird im Minergie-P oder einem gleichwertigen Standard realisiert.
- Als Ersatz für den Gemeindehausparkplatz wird der Bau einer Tiefgarage vorgesehen.
- Dem Einwohnerrat ist sowohl der Bebauungsplan als auch der Baurechtsvertrag zur Genehmigung vorzulegen.“

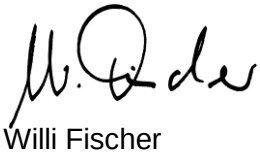
Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wie die bisherigen Ausführungen gezeigt haben, hängt die Entwicklung des Areals stark mit dem Entscheid betreffend des Gemeindehauses (und des Bürgersaals/Einwohnerratssaals) ab. Bevor die Fragen der Anzugsteller abschliessend beantwortet werden können, ist deshalb der Entscheid des Einwohnerrats abzuwarten.

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

Riehen, 18. März 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:	Der Gemeindeverwalter:
	
Willi Fischer	Andreas Schuppli

Beilage: Projektbericht zum Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals

Anhang: Marktanalyse Homberger & Partner Standort Marketing

Gemeinde
Riehen

Projektbericht

zum Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals (10-14.713.01)

der Abteilungen Finanzen (Reto Hammer)
und Bau, Mobilität und Umwelt (Patrick Scheffler)

Riehen, Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 3

1. Bericht des Gemeinderats 3

1.1 Ausgangslage 3
1.2 Zusammensetzung der Arbeitsgruppe 3
1.3 Berücksichtigte Grundlagendokumente 4

2. Vorgehensweise 4

3. Analysen 4

3.1 Standortanalyse 4
3.2 Marktanalyse (mit Anhang) 6
3.3 Verkehrsanalyse 8
3.4 Städtebauliche Analyse 8

4. Prüfung Neubau Gemeindehaus 17

4.1 Standort 17
4.2 Raumprogramm 18
4.3 Folgerung 18

5. Workshop 18

6. Variantenvergleich 19

6.1 Bestand 19
6.1.1 Situationsplan
6.1.2 Modellfoto
6.2 Variante 1 „Status quo“ mit Neubau Tiefgarage 22
6.2.1 Vor- und Nachteile
6.2.2 Situationsplan
6.2.3 Modellfoto
6.3 Variante 1a „Status quo“ ohne Neubau Tiefgarage 26
6.3.1 Vor- und Nachteile
6.4 Variante 2 „Teilrückbau Gemeindehaus“ 27
6.4.1 Vor- und Nachteile
6.4.2 Situationsplan
6.4.3 Modellfoto
6.5 Variante 3 „Neubau Areal Gemeindehaus und Tiefgarage“ 32
6.5.1 Vor- und Nachteile
6.5.2 Situationsplan
6.5.3 Modellfoto
6.6 Variante 3a „Neubau Areal Gemeindehaus“ 37
6.6.1 Vor- und Nachteile

7. Bewertung 38

7.1 Matrix 38
7.2 Fazit zu Varianten 39

8. Wirtschaftlichkeitsberechnung 40

9. Schlussfolgerung 41

Einleitung

Der Einwohnerrat hat dem Gemeinderat den Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehaus-Areals zur Berichterstattung überwiesen.

1. Bericht des Gemeinderats

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen von fünf Sitzungen hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit externen Beratern und in Begleitung der vom Einwohnerrat eingesetzten Spezialkommission Gemeindehaus beiliegenden Bericht betreffend „Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals“ erarbeitet.

Die Spezialkommission Gemeindehaus, welche zur Begleitung des Geschäfts eingesetzt wurde, besteht aus sieben Mitgliedern. Die Kommission hatte den Auftrag, die vom Gemeinderat angeforderte Studienarbeit zu begleiten und die Ergebnisse der Arbeiten zuhanden des Ratsplenums zu würdigen.

Da das Gemeindehaus-Areal in Bezug auf Lage und Grösse eine dominierende Stellung im Dorfzentrum einnimmt, wurden für die Prüfung einer Umnutzung des heutigen Gemeindehaus-Areals nebst den übergeordneten Leitbildern der Gemeinde auch die umliegenden gemeindeeigenen Parzellen (Weissenbergerhaus, Landgasthofsaal, Landi/Parkplatz bei Post) und die laufenden Projekte der Gemeinde in die Beurteilung integriert.

1.2 Zusammensetzung der Arbeitsgruppe

Spezialkommission:

- Dominik Bothe, Einwohnerrat
- Christine Kaufmann, Einwohnerrätin
- Edi Rutschmann, Einwohnerrat
- Urs Soder, Einwohnerrat
- Andreas Tereh, Einwohnerrat
- Peter Zinkernagel, Einwohnerrat
- Heinz Oehen, Einwohnerrat
- Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat

Externe Berater:

- Projektentwicklung: Nüesch Development AG
- Marktanalyse: Homberger & Partner Standort Marketing
- Städtebauliche Analyse: Architekten Gian Fistarol & Anna Katharina Sintzel Item
- Moderation Workshop: TopikPro, Wolfgang Wörnhard

Verwaltung:

- Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen und Steuern
- Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt
- Patrick Scheffler, Architekt
- Sebastian Olloz, Ortsplaner

1.3 Berücksichtigte Grundlagendokumente:

- Leitbild für das Grosse Grüne Dorf, Riehen 2000 - 2015
- Kommunaler Richtplan
- Entwicklungsrichtplan für das Dorfzentrum von Riehen
- Wirtschaftsleitbild der Gemeinde Riehen
- Alterskonzept 60+
- Energiekonzept
- Verkehrsanalysen
- Laufende Projekte: „Kreditvorlage für Umgestaltungsprojekt Dorfzentrum“ und „Projektierungskredit Autoeinstellhalle“

2. Vorgehensweise

a) Auftragsklärung und Absprache der Vorgehensweise mit der Spezialkommission

b) Erarbeitung und Diskussion folgender Analysen:

Dorfzentrum:
- Standortanalyse
- Marktanalyse
- Verkehrsanalyse
- Städtebauliche Analyse

Gemeindehaus:
- Raumanalyse
- Standortanalyse

c) Workshop:
- Was wollen wir mit diesem Areal erreichen (Visionen)?
- Welche Szenarien sollen weiterverfolgt werden?

d) Überarbeitung der Resultate aus dem Workshop:
- Präsentation und Diskussion der Variantenstudien mit Nutzwertanalysen
- Wertung und Würdigung der Varianten

3. Analysen

Um der Prüfung einer möglichen Umnutzung des bestehenden Gemeindehaus-Areals möglichst umfassende Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen, wurden im Vorfeld generelle Analysen (Standort-, Markt-, Verkehrs-, Städtebauliche Analyse) unter Berücksichtigung der übergeordneten Leitbilder und Strategien der Gemeinde Riehen erarbeitet.

3.1 Standortanalyse

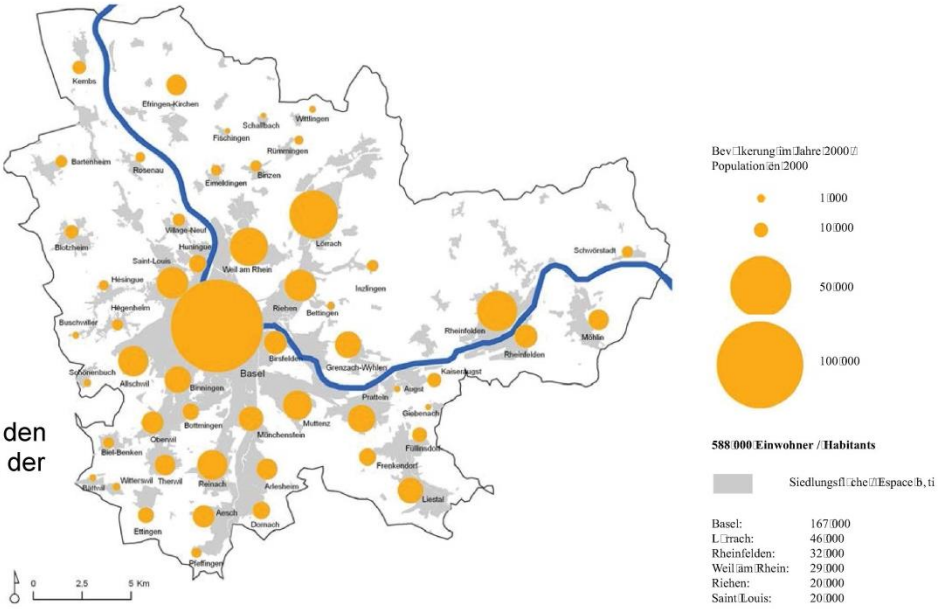
Bei der Standortanalyse wurden die Lage, die Rolle und die Herausforderungen der Gemeinde Riehen in der „Trinationalen Agglomeration Basel“ betrachtet.

3.1.1 Ausgangslage

3.1.1.1 Geografische Lage/Rolle

- Die Gemeinde Riehen ist einer von vielen Standorten innerhalb eines grösseren urbanen Organismus (Trinationale Agglomeration Basel) und übernimmt darin gewisse Funktionen, die für das Zusammenleben in der Region wichtig sind.
- Innerhalb der „Trinationalen Agglomeration Basel“ übernimmt die Gemeinde Riehen eine Rolle als Subzentrum.
- Die Entwicklung von Riehen wird einerseits von Aussen (Agglomeration Basel, Lörrach/Weil am Rhein, Regio-S-Bahn etc.) beeinflusst, andererseits sind innere Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Funktion als Subzentrum möglich.

Riehen liegt zwischen den zwei grössten Städten der Agglomeration



3.1.1.2 Zukünftige Herausforderungen „2020“

Siedlungsentwicklung

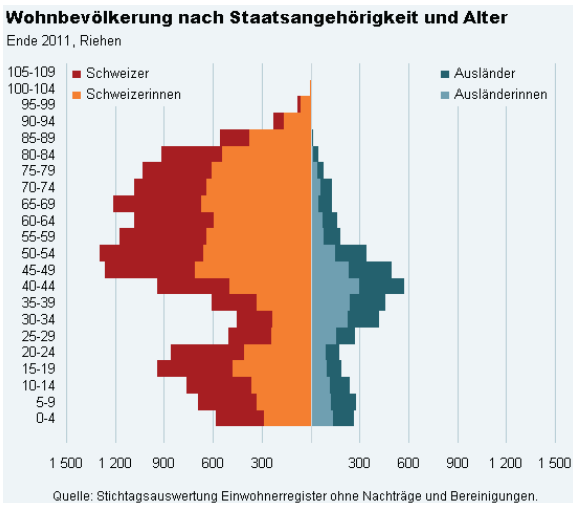
- Bevölkerungswachstum (Wachstum, Stagnation, Reduktion)
- Wohnungs-, Einkaufs- und Gewerbegebiete (strategische Arealentwicklung: Was?, Wann?, Wie?, Wo?)

Verkehrsentwicklung

- Naher Grenzübergang
- Neue Umfahrungsstrasse
- Regio-S-Bahn
- Vernetzung öff. Verkehr

Demographische Entwicklung

- Altersgruppe 40-90, Familien (siehe Grafik)



3.1.1.3 Bestehende Subzentrumsangebote

Bezugnehmend auf die Leitsätze des Konzepts „Leben in Riehen – 60plus“ wurden die neuen Altersphasen (Verlängerung der Jugend- und Seniorenzeit) und die entsprechenden Verhaltensanpassungen thematisiert. Dabei konnte folgendes festgehalten werden:

- Für die Seniorengruppe ist ein gutes Angebot an verschiedenen Varianten von Alterswohnformen (ausser „Service-Wohnen“) vorhanden.
- Es besteht eine gute Abdeckung an medizinischen Einrichtungen (Zahn-, Kinder-, Spezial-, Hausärzte, Gesundheitszentrum etc.)
- Im Bereich Kultur und Freizeit stehen der Riehener Bevölkerung viele Möglichkeiten zur Verfügung (Museen, Spielplätze, Park-, Sportanlagen etc.).

3.1.2 Hypothesen zum Standort/ Dorfkern

- Riehen gehört zur Trinationalen Agglomeration Basel (TAB).
- Die Dorfkernentwicklung muss zu Riehen passen.
- Die Zentralität des Dorfkerns wird zunehmend durch die Erstarkung Rauracher und die gute Erreichbarkeit von Basel und Lörrach untergraben (die Menschen sind heute mobiler). Hier besteht Handlungsbedarf (Dorfplatz stärken - Entwicklungsmassnahmen ergreifen).
- Kanton und Gemeinde haben ihre Entwicklungsziele bekannt gegeben (Kommunaler Richtplan August 2003; http://www.riehen.ch/wohnen-und-arbeiten/planen-und-bauen/planungen-der-gemeinde-riehen/richtplan-august-2003). Nachhaltige Entwicklung des Dorfkerns heisst qualitative (funktionsgerecht) und quantitative (grösseres Volumen bauen/Verdichtung innerhalb der baulichen Vorgaben) Verdichtung.

3.1.3 Fazit zum Standort:

- Riehen ist Teil der Trinationalen Region Basel und wird durch diese in der weiteren Entwicklung mitdefiniert.
- Es bestehen verschiedenste Richtpläne und Visionen, sie bilden die Grundlage der Standortanalyse.
- In Riehen besteht übereinstimmend die Absicht, eher qualitativ als quantitativ zu wachsen. Quantitatives Wachstum besteht aufgrund der demografischen Entwicklung bei Seniorinnen und Senioren und jungen Familien.
- Qualitatives Wachstum ist nötig zur Sicherung der Funktion als Subzentrum für den täglichen Einkauf sowie qualifiziert für Kultur, Freizeit und Gesundheit.
- Für Riehen ist die Konzentration auf die wichtigsten Agglomerationsfunktionen wichtig.
    - Funktion als Subzentrum (Versorgungszentrum)
    - Funktion als Wohnort (Alterswohnen, Familienwohnungen)

3.2 Marktanalyse (siehe Anhang)

3.2.1 Versorgungsfunktion für Riehen

Die Dominanz der Hauptanbieter COOP und Migros ist in Riehen nicht vorhanden. Die Abwanderung der Kaufkraft in die Nachbarzentren Grenzach, Weil am Rhein, Lörrach und Basel wird damit begünstigt (siehe Anhang Seite 10 ff.).
Neben Quartierversorgern richten sich keine grossflächigen Anbieter an die Kundschaft von Riehen. Die vielen Kleinanbieter haben aufgrund fehlender Zentrumseffekte nur ungenügende Synergiepotenziale.

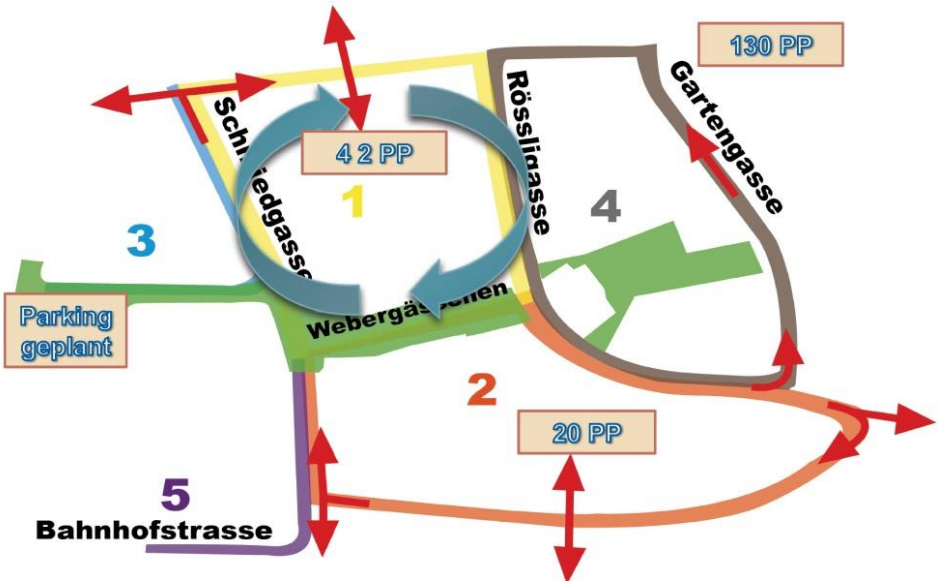
Die Gemeinde Riehen weist mit zwei Einkaufsdestinationen eine Versorgungssituation auf, welche fast ausschliesslich die Quartierversorgung gewährleisten kann. Das Dorfzentrum Riehen ist mit Alltagsbedarf nicht ausreichend versorgt. Die Grossverteiler Migros und COOP sind zu klein, um alle Bedürfnisse im Dorf abzudecken. Aufgrund der baulichen Struktur und der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung weist der Dorfkern eine Vielzahl von Anbietern mit kleinen Verkaufsflächen auf.
Mit Ausnahme des Webergässchens und der Ecke Webergässchen/Schmiedgasse sind die Ladeneinheiten heterogen angeordnet. Der Zusammenhang einer Ladenstrasse fehlt weitgehend.

3.2.2 Fazit Einkaufsverbunde Baselstrasse/Dorfkern/Gemeindehaus-Areal

- Riehen ist marktmässig eine Insel zwischen der Stadt Basel und der Stadt Lörrach.
- Das Marktpotenzial von Riehen ist deshalb beschränkt, insbesondere auf den täglichen Bedarf sowie vereinzelt für qualifizierten Bedarf.
- Innerhalb von Riehen wird der Rauracher zunehmend zum Konkurrenten des Dorfkerns.
- Bezüglich Marktabdeckung sind die einzelnen Detailhandels-Bedarfsgruppen unterschiedlich gut abgedeckt.
- Einige Bedarfsgruppen sowie die Gastronomie haben qualitativen Renovationsbedarf.
- Eine verbesserte Versorgungssituation ist unter Berücksichtigung der Dorfentwicklung Riehen notwendig.
- Die Zentralfunktion von Riehen-Dorf wird gestärkt, und damit die Detailhandelsattraktivität der Gemeinde Riehen für die Bevölkerung von Riehen/Bettingen, Touristen und weitere Marktteilnehmer von Aussen.

3.2.3 Ziele

- Grosszügige moderne Food-/Nearfood-Angebote mit Nonfood des täglichen Bedarfs.
- Grossflächige Foodverteiler als Anker-Anbieter für Dorfkern/Flaniermeile.
- Umfassende attraktive Angebote des periodischen Nonfood-Bedarfs.
- Zusammenhängender Raum zum Flanieren, Verweilen und Einkaufen mit Parkierungsangebot (siehe Grafik).



3.3 Verkehrsanalyse

3.3.1 Ausgangslage

Die neue Umfahrung Zollfreistrasse führt zu einer deutlichen Entlastung des Durchgangsverkehrs im Dorfkern mit den Folgen:

- die verkehrsberuhigte Baselstrasse hat grosses Aufwertungspotenzial
- die verkehrsberuhigten Quartierstrassen sollen Begegnungszonen werden
- die Fussgänger-Verbindung Bahnhof - Beyeler für Besucherinnen und Besucher ist verbesserungswürdig

3.3.2 Hypothese zum Verkehr

- Die Baselstrasse wird dank der Zollfreistrasse teilweise vom Durchgangsverkehr befreit und damit attraktiver (Flaniermeile).
- Die Verkehrsmassnahmen bewirken eine Entschleunigung des Verkehrs und bringen den schwachen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern mehr Sicherheit.
- Tram und Zug werden bedeutender, aber der Radial- und Einkaufsverkehr findet weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) statt.

3.3.3 Ziele

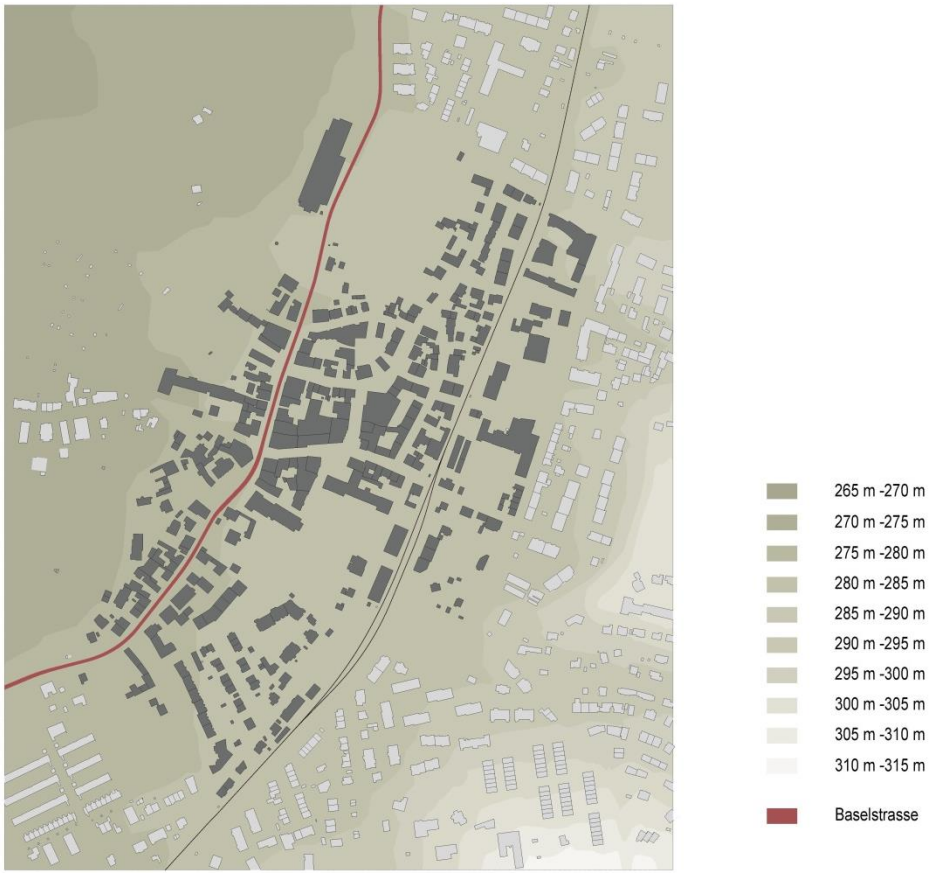
- Geschlossene Einkaufskreise unterstützen das Shoppen und Flanieren (siehe 3.2.3 Punkt 4).
- Um im Rahmen einer Fussgängerzone geschlossene Einkaufskreise zu ermöglichen, sind die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfkern zu verbessern (Parkhaus).

3.4 Städtebauliche Analyse

Bei der städtebaulichen Analyse wurden Themen wie Topographie, Grünräume, Ortsbild- und Denkmalschutz gemäss Zonenplanrevision, geschichtliche Entwicklung der Überbauung, Typologien (historische Gebäude, grosse Gebäudekomplexe und Anlagen etc.), Gebäudeensembles mit historischer Bedeutung (Landsitze mit Ehrenhof, Grünanlagen etc.), Plätze und gefasste Räume und Geschossigkeit behandelt.

Die Darstellung der Schemen (siehe Beilage) beschränkt sich auf das Zentrum von Riehen Dorf. Die Schemen sind nach Norden ausgerichtet. Jeweils mit einer dunkelroten Linie ist die Baselstrasse dargestellt und mit feinen schwarzen Linien die Bahngeleise.

3.4.1 Topographie

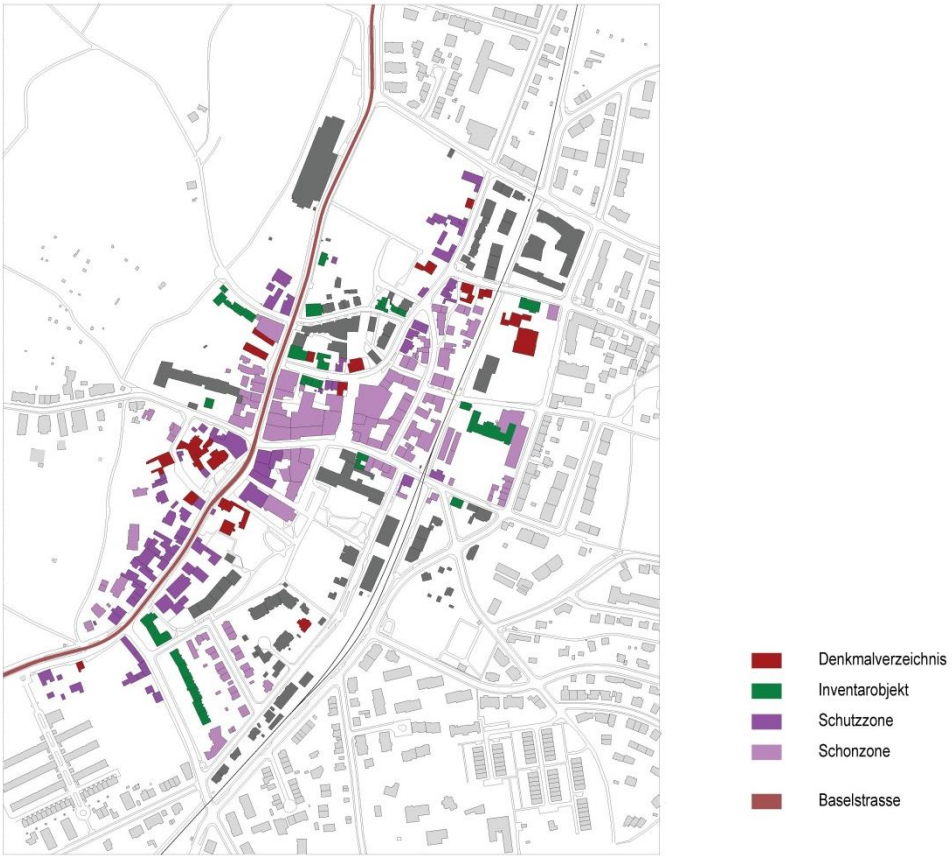


Riehen Dorf ist etwas höher als die Stadt Basel gelegen. Nach der grosszügigen Freifläche des Bäumlihofguts und des Rankhofs steigt die Topographie langsam an. Östlich prägt der Hügelzug von Chrischona zum Hörnlifelsen den Landschaftsraum, westlich die grosse Ebene der Wiese und der dahinter liegende Tüllinger Hügel. Die besondere Lage von Riehen ist entlang der Aeusseren Baselstrasse bzw. Baselstrasse gut erlebbar. Die in einzelne Gebäudegruppen gegliederte Bebauung zur Wiese hin ermöglicht es, immer wieder einen Blick in die Weite zu werfen.
Das historische Zentrum von Riehen selbst spannt den Raum zwischen der Hangkante der Ebene der Wiese und den auslaufenden Hügelzügen der Chrischona mit dem dazwischen liegenden Au- und Moostal auf.

3.4.2 Grünräume

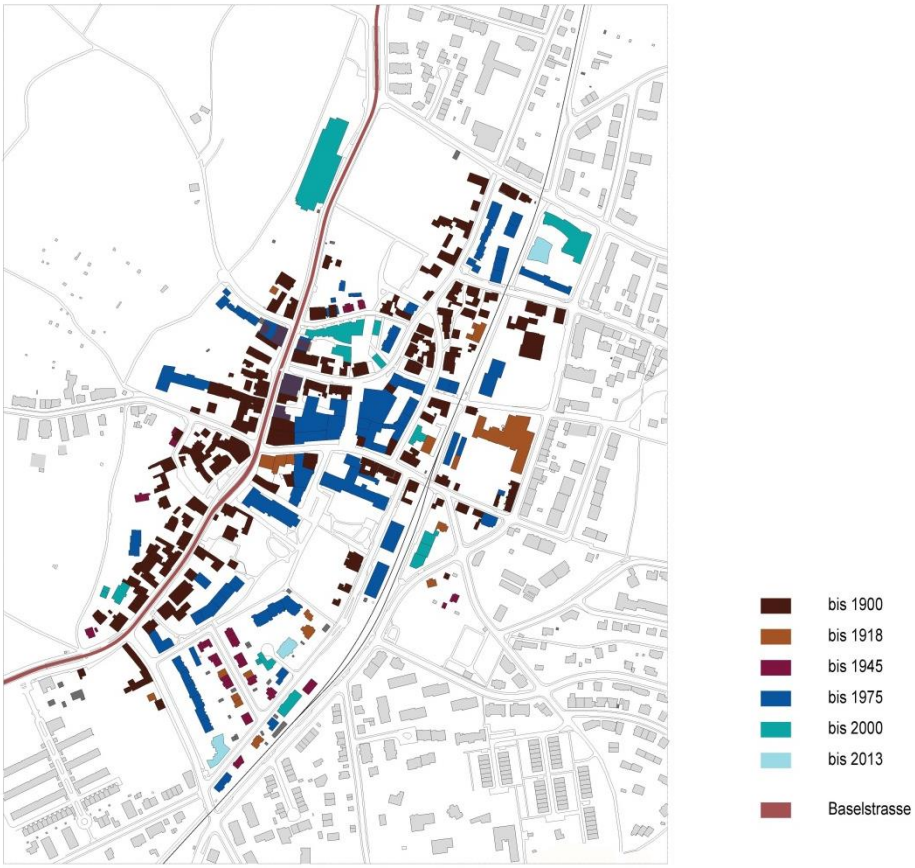
Nicht unberechtigt versteht sich Riehen als das Grosse Grüne Dorf. Entlang der westlich gelegenen Bauten zur Grünzone der Wiese hin sind die privaten Gärten der historischen Bebauung erhalten geblieben. Die von der Baselstrasse erschlossenen ehemaligen Gutshöfe Glögglihof, Wettsteinhaus, Iselingut, Berowergut und der Sarasinpark bilden eine attraktive Kette von öffentlichen und privaten grosszügigen Parkanlagen in Fussdistanz zum heutigen Zentrum. Östlich der Bahngeleise sind im letzten Jahrhundert zu den Bauten des ehemaligen Spitals, der Diakonie und des Pflegeheims Haus zum Wendelin gehörige halbprivate Parkanlagen entstanden.
Als Abschluss des Dorfkerns ist östlich der Grünstreifen der Hangkante auszumachen, der entlang des Chrischonawegs, des Schützenrains und des ehemaligen Friedhofs Mohrhalde eine Trennung zu den hangseitigen Einfamilienhausquartieren bildet.

3.4.3 Ortsbild- und Denkmalschutz gemäss der Zonenplanrevision



Betrachtet man den Dorfkern von Riehen auf dem Zonenplan, ist unter Einbezug des Denkmalverzeichnisses und der Inventarobjekte folgendes festzustellen:
Die Schutzzone und die erhaltenswürdigen Gebäude erstrecken sich entlang der Baselstrasse und der Rössligasse; vereinzelte Objekte befinden sich an der Schmiedgasse. Zusätzlich sind auch die Gebäudeensembles der Gutshöfe sowie auch das Spital und die Gebäude der Diakonie von historischer Bedeutung und zu erhalten.
Auch jüngere Ersatzbauten und die Einkaufspassage von 1961-1970 am Webergässchen sind der Schonzone zugeordnet. Es ist anzunehmen, dass durch die Nähe zur historischen Substanz besonders hohe Anforderungen an die Eingliederung zukünftiger Neubauten gelten. Für das Gemeindehaus-Areal ist die Zone für öffentliche Bauten festgelegt; für das Gemeindehaus gilt kein Ortsbildschutz.

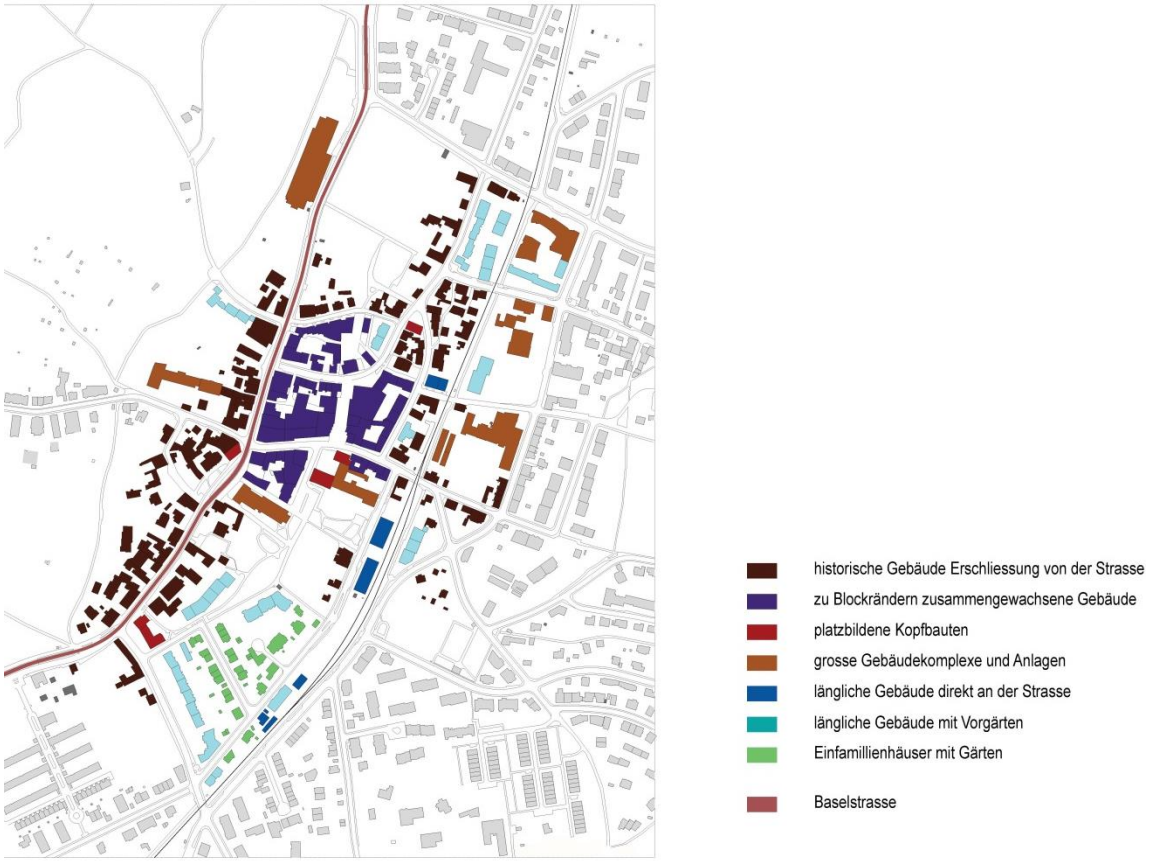
3.4.4 Geschichtliche Entwicklung der Überbauung



Bis um 1900 entstanden die Gebäude um die Kirche und entlang der wichtigsten Verkehrsverbindungen Baselstrasse, Schmiedgasse, Rössligasse, Oberdorfstrasse und Schützengasse. In der Zeit von 1900 bis 1918 entstehen hauptsächlich das Spital, wenige Ergänzungsbauten entlang den Strassen sowie die ersten Einfamilienhäuser am Sieglinweg.
Auch in den darauf folgenden Jahren bis 1945 entstehen im Zentrum nicht allzu viele Neubauten. Das Einfamilienhausquartier am Sieglinweg findet zu seiner heutigen Struktur. Am Erlensträsschen entstehen ebenfalls neue Einfamilienhäuser.
Durch das grosse Wachstum der Einwohnerzahl Riehens nach dem 2. Weltkrieg bis 1970 und den zunehmenden Verkehr an der Baselstrasse hat das Zentrum neue Funktionen der Versorgung und Begegnung der Bevölkerung zu übernehmen. Es entstehen die Einkaufspassage am Webergässchen, das Gemeindehaus von Giovanni Panozzo, der Bahnhof und auch viele Mehrfamilienhäuser. In Anlehnung an die historische Substanz werden diese teils grossen Neubauten in eine vertretbare Massstäblichkeit gebracht und mit Giebeldächern versehen. Der Dorfkern von Riehen hat Ende der 1970er-Jahre zu seiner heutigen Dichte und Form gefunden. Für den Neubau des Gemeindehauses wird die nicht mehr benötigte Taubstummenanstalt abgebrochen.
In den Jahren 1975 bis 2000 haben folgende grosse Neubauten für das Zentrum eine gewisse Bedeutung: die Fondation Beyeler, der Singeisenhof und das Pflegeheim Haus zum Wendelin. Durch die Fondation Beyeler mit ihrem kulturell hochstehenden Angebot reisen neu viele Tagesbesucher nach Riehen. Das Parking des Singeisenhofs schafft die Möglichkeit, den motorisierten Besucherstrom des Museums aufzunehmen.
Der Singeisenhof selber ist aber zu einer nie ganz akzeptierten Erweiterung der Einkaufspassage des Webergässchens geworden – dies ist auch der Lage des Schweizerhauses

geschuldet. Das Pflegeheim Haus zum Wendelin ergänzt das Angebot für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner Riehens.
Nach dem Jahr 2000 entstehen nur noch vereinzelte ergänzende Bauten, hauptsächlich Wohnhäuser.

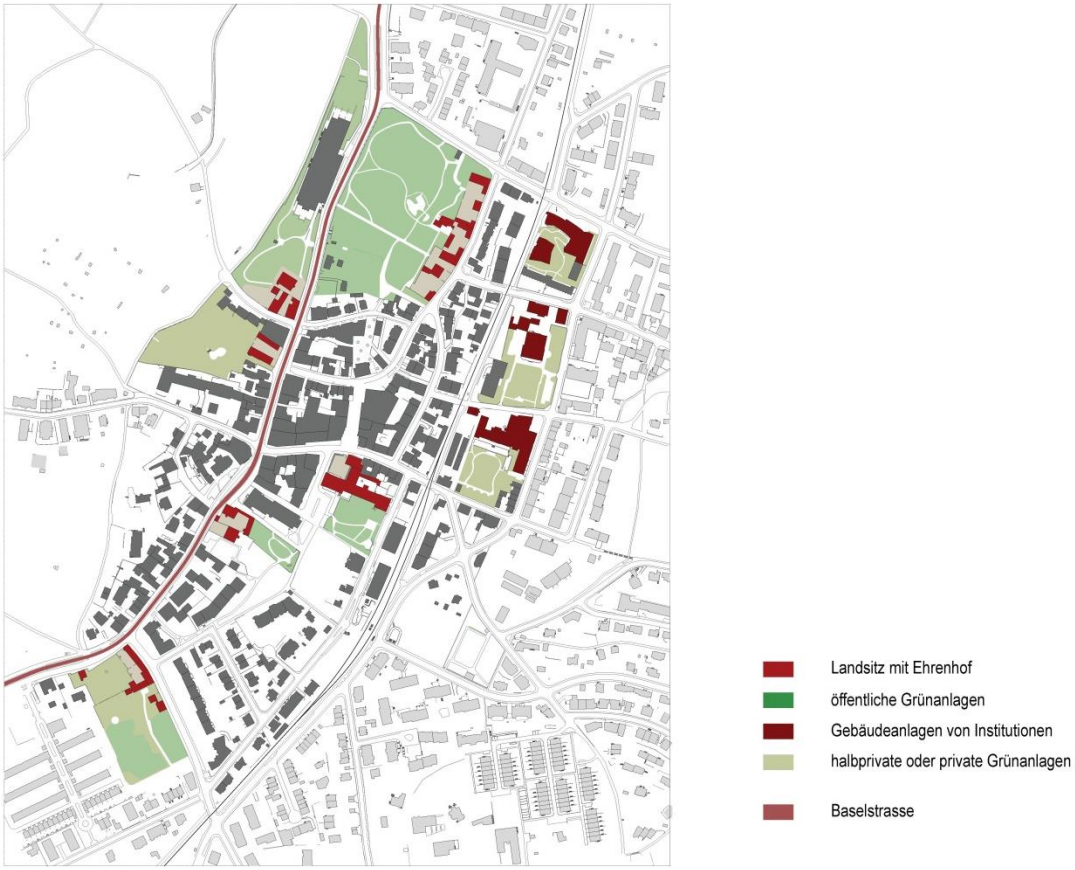
3.4.5 Typologien im Dorfkern



Die historische Bebauung entlang der Strasse mit einer Staffelung der Gebäudevolumen in die Tiefe ist hauptsächlich westlich und im ersten Abschnitt auch östlich der Baselstrasse sowie an der Gartenstrasse, an der Wendelinsgasse und an der Oberdorfstrasse erhalten geblieben. Die Nutzgärten hinter den Gebäuden sind oft in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohnhäusern überbaut worden.
Im Zentrum sind die historische Substanz und die Bauten aus den 1960er-/70er-Jahren mit grossen Erdgeschossnutzungen zu Blockrändern zusammengewachsen. Die noch vorhandenen Höfe sind heute in viele zum Teil begrünte kleine Flächen zerstückelt.
Es gelingt hauptsächlich den folgenden drei Kopfbauten, sich im Strassenraum zu inszenieren und einen öffentlichen Platz vor sich zu bilden.
Die alte Kanzlei (ehemaliges Gemeindehaus) an der Baselstrasse ist von der Strassenflucht leicht abgedreht, direkt an die Strasse gebaut und schafft es, den Platz vor der Kirche zu schliessen und sich mit ihrer klassizistischen Fassade prominent zu manifestieren.
Das heutige Gemeindehaus schert ebenfalls aus der Flucht der Schmiedgasse aus. Die beiden prägnanten, fassbaren Volumen mit dem dazwischen liegenden Platz heben sich von der übrigen Bebauung ab.
Das leicht geknickte markante Wohn- und Geschäftshaus an der Bettingerstrasse 1 bis 3 schafft einen Platz als Eingangstor zum Dorfkern von Riehen.

Im Laufe der Geschichte haben sich grössere Gebäudekomplexe, welche als Nutzungseinheiten funktionieren, im Zentrum von Riehen angesiedelt wie:
Das Spital, die Diakonie und das Pflegeheim Haus zum Wendelin östlich der Bahngeleise, der Landgasthof und das Gemeindehaus im Zentrum und das Schulhaus Erlensträsschen und die Fondation Beyeler westlich der Baselstrasse.
In den 1960er-/70er-Jahren sind viele längliche Gebäude dazugekommen. Einige werden wie der Bahnhof und die Post direkt an die Strasse gebaut, viele Mehrfamilienhäuser mit privaten Vorgärten vom Trottoir leicht zurückgesetzt.
Am Sieglinweg sind dannzumal Einfamilien- und Doppelhäuser in Gärten entstanden.

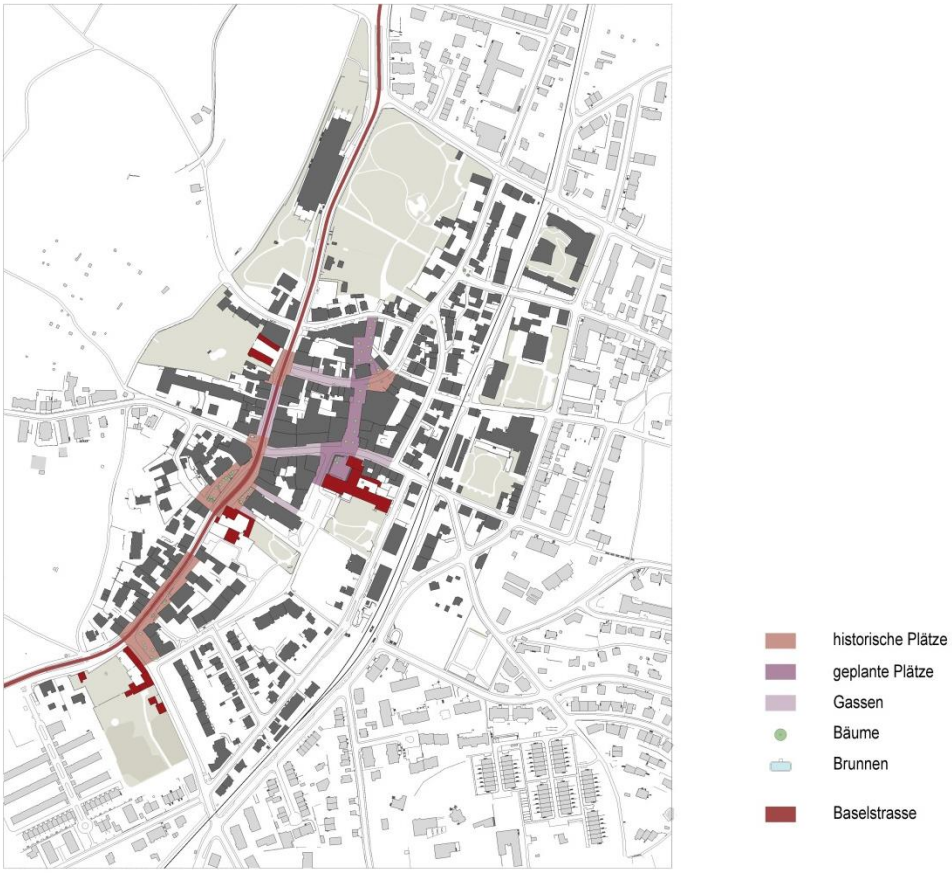
3.4.6 Gebäudeensembles mit historischer Bedeutung



Bis heute sind für Riehen die alten Basler Landsitze mit ihren Gebäuden um einen Ehrenhof und den dahinter liegenden Parkanlagen von besonderer Bedeutung. Die im Zentrum liegenden Gutshöfe sind alle von der Baselstrasse erschlossen und vermitteln den Besuchern ein sehr herrschaftliches Bild von Riehen. Das Wettsteinhaus, das Berowergut und das Le Grandsche-Landgut mit dem Sarasinpark sind im öffentlichen Besitz und ihre Parkanlagen sind für die Bevölkerung zugänglich. Der Glögglihof und das Iselingut gehören privaten Eigentümern. Aber auch diese tragen mit ihren wertvollen Gebäuden und der Einsicht in die Ehrenhöfe und Parkanlagen zur stimmungsvollen Wahrnehmung des Dorfkerns bei.
Gemeindehaus: Der Architekt Giovanni Panozzo nimmt das Thema des Ehrenhofes auf und entwickelt zwei Gebäudekörper mit einem hofartigen Zwischenbereich. Mit der leichten Abdrehung dieser beiden Gebäudekörper von der Flucht der Schmiedgasse richtet das Gemeindehaus den Blick zur historisch und räumlich wertvollen Baselstrasse hin.

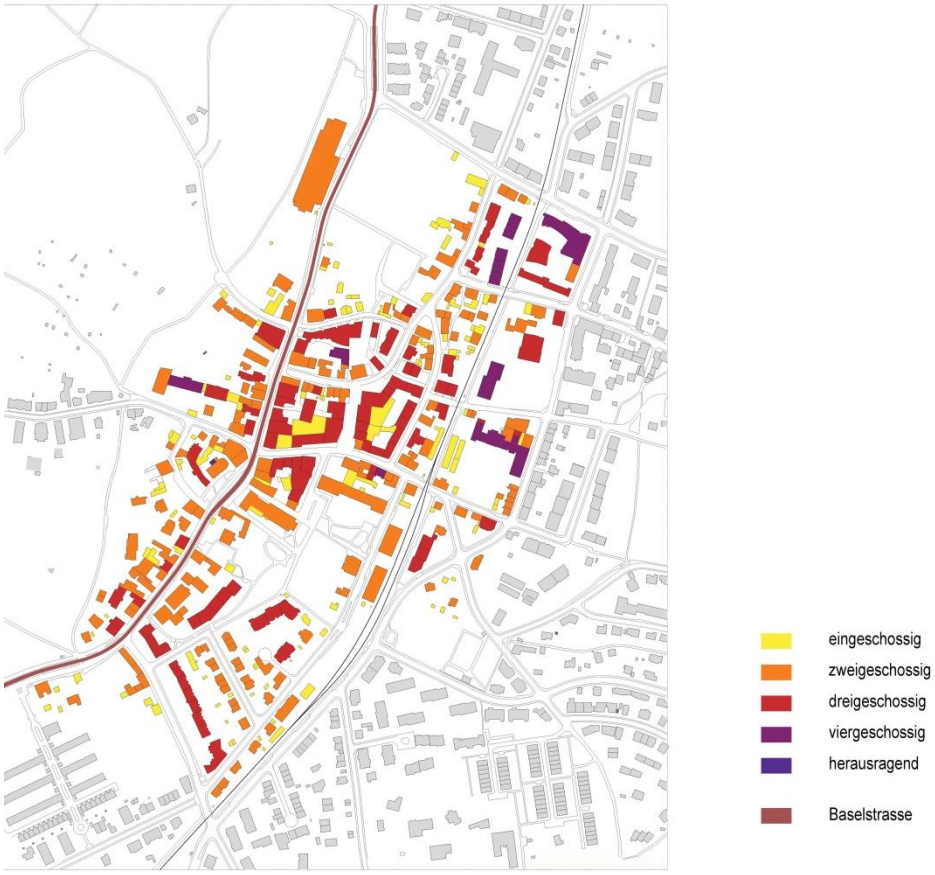
Östlich der Bahngeleise, als drei Gevierte hintereinander gereiht, nehmen die Gebäudeanlagen des ehemaligen Spitals, der Diakonie und des Pflegeheims Haus zum Wendelin mit ihren jeweils halbprivaten Gartenanlagen eine besondere Stellung im Dorf ein.

3.4.7 Plätze und gefasste Räume



Entlang der Baselstrasse sind mehrere aneinandergereihte, gewachsene Strassenerweiterungen entstanden, die meist mit einem Brunnen oder Baum besetzt sind. Vor der Kirche mit den angrenzenden Wohnhäusern, der alten Kanzlei und der zurückspringenden Front des Landgasthofs entsteht ein vierseitig gefasster Platz. Durch den starken Verkehr auf der Baselstrasse und die prominente Besetzung der Mitte mit einer Traminsel ist die Wirkung des Raumes stark beeinträchtigt.
In den 1960er-/70er-Jahren und der Erweiterung durch den Singeisenhof in den 1990er-Jahren ist eine parallel zur Baselstrasse verlaufende Fussgängerzone mit Läden entstanden. Diese ist für die Versorgung und das soziale Leben der Riehener Bevölkerung sehr wichtig geworden.

3.4.8. Geschossigkeit der Gebäude



Die meisten älteren historischen Bauten sind zweigeschossig, mit Ausnahme des halbkreisförmigen Wohnhauses um die Kirche, vereinzelter Wohnhäuser an der Baselstrasse und der Gebäude der Diakonie. An der hinteren Hangkante zu den Ausläufern des Dinkelbergs hin wird relativ früh auch viergeschossig gebaut.
Die ab 1940 und bis heute andauernde Verdichtung des Zentrums erfolgt hauptsächlich mit dreigeschossigen, im Bereich der Bahngeleise zum Teil mit viergeschossigen Gebäudevolumen.

3.4.9 Folgerungen zur städtebaulichen Analyse Areal Gemeindehaus

Das Aussergewöhnliche im Dorfkern von Riehen sind die grosszügigen Grünräume der Landsitze mit ihren Gebäudeensembles an zentraler Lage. Deren Vernetzung mit der Fussgängerzone des Webergässchens ist bis heute nur fragmentarisch zustande gekommen. In der geschichtlichen Entwicklung wird dargestellt, dass vor allem nach 1945 bis 1970 eine bauliche Entwicklung im Dorfkern, parallel zur Baselstrasse, mit Grossverteilern, Detailhandel und Fussgängerzone als Versorgungszentrum stattgefunden hat.

Seit nun 40 Jahren wird das Webergässchen mit den Läden des Detailhandels im Norden durch das Schweizerhaus und im Süden durch den Saaltrakt des Gemeindehauses räumlich begrenzt. Diese beiden Volumen verhindern den Einbezug der jeweils dahinterliegenden Freiräume wie Singeisenhof und Wettsteinanlage. Das öffentliche Leben der Riehener Bevölkerung ist auf den Fussgängerbereich des Webergässchens und auf den hinter dem Gemeindehaus liegenden Spielplatz eingeschränkt.

Die Baselstrasse ist im Dorfkern Riehens auf den optimalen Verkehrsfluss ausgerichtet. Dadurch sind die räumlichen Qualitäten der historischen Gebäudesubstanz für die Fussgängerinnen und Fussgänger nicht mehr wahrnehmbar.

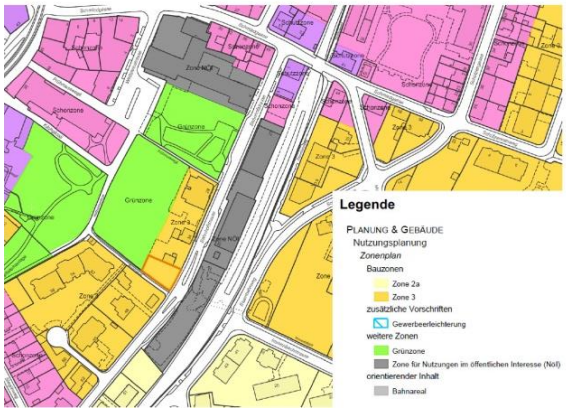
Ein grosses Potenzial von Riehen Dorf liegt im Vernetzen der Grünräume und Inszenieren der aussergewöhnlichen historischen Substanz. Im Bereich des Webergässchens sind die beiden zentral gelegenen Grünräume Sarasinpark und Wettsteinanlage besser an die Einkaufspassage anzubinden (siehe Variante 3, Pkt. 6.5).
Die vorhandenen, historisch gewachsenen öffentlichen Räume entlang der Baselstrasse können durch eine neue Gewichtung der Verkehrsteilnehmer für Fussgängerinnen und Fussgänger attraktiver und erlebbarer gemacht werden (siehe Pkt. 3.3., Verkehrsanalyse).

Um die beiden Hauptachsen mit ihren spezifischen öffentlichen Räumen und die ebenfalls parallel laufende Bahnhofstrasse miteinander zu verbinden, sind die Querwege und -gassen Frühmessweglein, Schmied- und Rössligasse in ihren räumlichen Qualitäten zu erhalten und wo nötig stärker zu gewichten und aufzuwerten.

4. Prüfung Neubau Gemeindehaus

4.1 Standort

Es wurden mehrere mögliche Standorte untersucht in Riehen Nord, Mitte und Süd. Nach ersten Vorstellungen in der Kommission sollten mögliche Alternativstandorte auf max. zwei Standorte priorisiert werden. Unter den zwei vorgeschlagenen Standorten wurde das Areal um das Weissenbergerhaus zusammen mit dem Parkplatz-Areal und dem Landi-Areal favorisiert und anschliessend vertieft untersucht.



Bahnhofstrasse

Parkplatzareal **1** RA / 583/600 1'682 m²
- In Zonenplanrevision wird der PP zur Zone 3
- Keine Ausnutzungsziffer (az) (Bahnhofareal)
- Umnutzung oder Bebauungsplan nötig

Areal Landi **2** RA / 82 536 m²
- In Zonenplanrevision wird Parzelle zur Zone 3
- Z.Zt. Zone 2a / Ausnutzungsziffer 0.7
- Umnutzung oder Bebauungsplan nötig

Weissenbergerareal **3** RA / 575/580 1'390 m²
- Areal für Gemeindehaus zu klein, für allfällige Zusatzfunktionen oder ev. Saalgebäude denkbar
- Zone 3 / Ausnutzungsziffer 1.0

4.2 Raumprogramm

Gegenwärtig ergeben sich folgende Raumsituationen:
Raum aktuell, Raumbedarf Gemeindehaus, Version Vorlage energetische Sanierung Gemeindehaus Pkt. 4.2:

Total Nutzfläche (NF gemäss SIA 416)	3'080 m2
Total Geschossfläche(NF + Zuschlag):	5'050 m2
Gebäudevolumen:	
5 Geschosse* (1. UG bis 3. OG), Höhe 20 m	20'200 m3

*eine Autoeinstellhalle wurde nicht berücksichtigt

revidiert 2013:
Arbeitsplätze inkl. Lehrlingsausbildung und Reserve für zukünftige Entwicklung durch Übernahme der Schulen sowie 5% Reservearbeitsplätze gesamthaft.

Total Nutzfläche (NF gemäss SIA 416)	3'620 m2
Total Geschossfläche(NF + Zuschlag):	5'935 m2
Gebäudevolumen:	
5 Geschosse* (1. UG bis 3. OG), Höhe 20 m	23'740 m3

*eine Autoeinstellhalle wurde nicht berücksichtigt

Bei der Gegenüberstellung der Baukosten „Sanierung – Neubau“ ist festzuhalten, dass der Umbau/Sanierung CHF 9,66 Mio. (Midi-Variante gemäss Kostenschätzung vom 06.03.12) und der Neubau CHF 21 Mio. beträgt.

4.3 Folgerung

Gemäss Varianten 2 und 3 (siehe unter Pkt. 6.4 – 6.5) wäre ein Baukörper für den Verwaltungsneubau auf dem Parkplatzareal in Bezug auf die Umgebung städtebaulich problematisch. Durch die mittlerweile hohe Anzahl an Mitarbeitenden könnte auch eine dezentrale Verwaltung einen Lösungsansatz darstellen wie z. B. Miteinbezug des Weissenbergerhaus-Areals und Dienstleistungsangebote im Dorfzentrum wie ein Bürgerbüro. Zudem stellt eine Erweiterung und Vergrösserung des bestehenden Landgasthofsaals eine Option dar für einen multifunktionalen Saal (siehe Variante 3, Pkt. 6.5)
Der Neubau kostet mehr als die Sanierung, er vermag jedoch die Bedürfnisse der Verwaltung gegenwärtig besser abzudecken und ist zukunftsorientiert. Die aktuelle Gebäudesituation weist eine wenig flexible funktionale und ökonomische Raumkonstellation auf, welche heute schon an ihre Grenzen stösst.

5. Workshop

5.1 Ziele des Workshops:

Folgende Hauptziele wurden im Rahmen des Workshops verfolgt:

1. Visionäre Ideen zu „Dorfzentrum 2035“ sind eingebracht.
2. Haltungen und Sichtweisen der Spezialkommission „wohin es gehen soll“, sind diskutiert.

5.2 Visionen/Diskussion

Eine einheitliche Haltung besteht darin, dass der Dorfkern attraktiver gestaltet werden soll. Die Qualität und Attraktivität des Versorgungszentrums, des Begegnungs- und Lebensraums in Riehen soll gesteigert werden. Zu den Grossverteilern (Grundversorgung) ist Sorge zu tragen, wobei auch kulturelle und soziale Aspekte im Rahmen einer Entwicklung berücksichtigt werden müssen.

Ebenfalls besteht eine einheitliche Haltung darin, dass die Entwicklung des GemeindehausAreals nicht isoliert betrachtet werden soll, sondern angrenzende Entwicklungsareale (Landgasthofsaal, Parkplatz Bahnhofstrasse) in die Beurteilung einbezogen werden sollen.
In der Diskussion zu den Visionen „Rückbau, Teilrückbau oder Sanierung des Gemeindehauses“ wurden teilweise kontroverse Haltungen eingebracht.

5.3 Beschluss aus Workshop

Die Verwaltung wurde beauftragt, für folgende 5 Varianten eine SWOT-Analyse (Stärken/Schwächen-, Chancen/Risiken-Analyse) mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuarbeiten:

Variante 1 „Status quo“ mit Tiefgarage
Sanierung bestehendes Gemeindehaus, Entwicklung Areal Landgasthofsaal und Parkplatz Bahnhofstrasse, Neubau Autoeinstellhalle unter Wettsteinanlage.

Variante 1a „Status quo“ ohne Neubau Tiefgarage
Sanierung bestehendes Gemeindehaus, Entwicklung Areal Landgasthofsaal und Parkplatz Bahnhofstrasse.

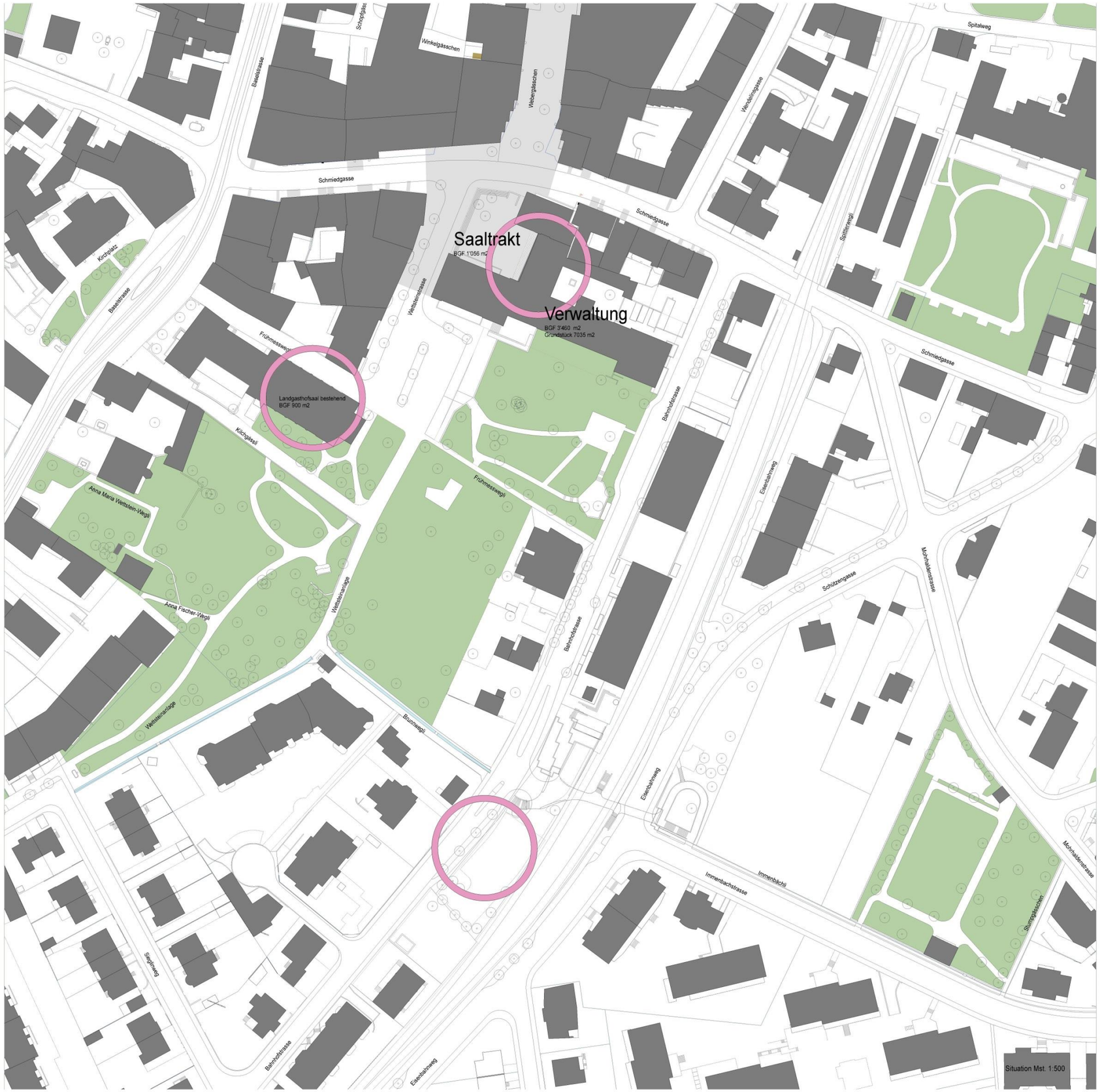
Variante 2 „Teilrückbau Gemeindehaus“
Sanierung Saalgebäude, Rückbau Verwaltungsgebäude mit Neubau Grossverteiler und Wohnungen, Entwicklung Areal Landgasthofsaal und Neubau Gemeindehaus.

Variante 3 „Neubau Areal Gemeindehaus“
Neubauten für Grossverteiler, Läden und Wohnungen, Anbau neuer Saal an Landgasthofsaal mit Platzgestaltung, Neubau Gemeindehaus.

Variante 3a „Neubau Areal Gemeindehaus (ohne Tiefgarage durch Gemeinde)“
Neubauten für Grossverteiler, Läden und Wohnungen, Anbau neuer Saal an Landgasthofsaal mit Platzgestaltung, Neubau Gemeindehaus.

6. Variantenvergleich (folgende Seiten)

6.1 Bestand



Verwaltung
Saaltrakt
Wohnen
Grossverteiler
Tiefgarage
Technik / Lager

	Bestand	Variante 1 "Status quo"	Variante 2 "Teilabriss"	Variante 3 "Neubau
	5'416 m2 BGF	12'383 m2 BGF, inkl. AEH	17'255 m2 BGF,	18'334 m2 BGF,
	43 %	100 %	139 %	148 %
			1300 m2 Ver.flä	1800 m2 Ver.flä
		25 Wohnungen	30 Wohnungen	30 Wohnungen
		88 AEH Plätze	144 AEH Plätze	170 AEH Plätze
100 Arbeits-plätze	100 Arbeits-plätze	100 Arbeits-plätze	135 Arbeits-plätze	135 Arbeits-plätze
Säale	Säale	Säale	Säale	Säale

Gemeinde Riehen

GEMEINDE RIEHEN

Areal Gemeindehaus und weitere Entwicklung

Bestand

DATUM: 16. Oktober 2013
GEZ.: GR/AKS
FORMAT: H1380
PLAN-NR.: 1
REVISIONEN:

GRUNDRISS SITUATION / UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

MST. 1:500

GIAN FISTAROL
ANNA KATHARINA SINTZEL ITEM
BEAT EGLI
ARCHITEKTEN
SCHÜTZENMATTSTRASSE 43
4051 BASEL
TEL 061 273 70 40
FAX 061 273 70 41

6.1.2 Bestand, Modellfoto

6.2 Variante 1 „Status quo“ mit Tiefgarage

Sanierung bestehendes Gemeindehaus, Entwicklung Areal Landgasthofsaal und Parkplatz Bahnhofstrasse, Neubau Autoeinstellhalle unter Wettsteinanlage.

6.1.2 Vor- und Nachteile

Dorfbild und Architektur:

+ stimmiges Ensemble, Massstäblichkeit zum Dorfkern und Bahnhofstrasse
+ hohe Identität im Dorf
+ Die beiden Hauptgebäudekörper Saaltrakt und Büro/Wohntrakt nehmen das Thema des Ehrenhofes auf und sind als Weiterentwicklung der Typologie der Riehener Gutshöfe zu verstehen.
+ Die Ausrichtung der beiden Hauptvolumen verweist auf die historisch wichtigere und interessantere Baselstrasse.
+ Bürgersaal hat hohe architektonische Qualität
+ Nach der Neugestaltung des Dorfzentrums kann der neue Platz für Veranstaltungen und dörfliches Leben nutzbar gemacht werden.

- Bürgersaal trennt den öffentlichen Raum des Gemeindeparkplatzes weiterhin stark vom zentralen Raum Schmiedgasse ab und isoliert Wettsteinanlage.
- Der erhöhte Vorplatz des Gemeindehauses zoniert den Platz und erschwert sinnvolle Nutzungen des grosszügigen Gesamtplatzes (z.B. Markt etc.).
- Gebäude muss energetisch, haustechnisch samt Kanalisation, sicherheitstechnisch sowie schadstofffrei saniert werden.
- Achsmasse der Büros lässt kein effektives Büroraster zu - entweder zu klein oder zu gross je Arbeitsplatz.

= Druck auf die Weiterentwicklung des Dorfzentrums wird am Dorfrand (Weissenbergerareal) verstärkt.

Verwaltung, Saalnutzung, Detailhandel und Wohnen:

+ Bürgersaal in der Mitte des Dorfes als „Dorfsaal“
+ Verwaltung in der Mitte des Dorfes für Dienstleistungen am Bürger
+ Zusätzlicher Wohnraum in Zentrumsnähe (Parkplatz Bahnhofstrasse und Landgasthofsaal-Areal)

- Flächenproblem der Verwaltung bleibt bestehen. Aufgrund der Gebäudestruktur ist die Optimierung des Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung sowie die räumliche Anordnung der Büroflächen stark eingeschränkt.
- Hohe Beeinträchtigung der Verwaltung durch Sanierungs- und Bauarbeiten über ca. 2 Jahre.
- Problem der zu kleinen Flächen für Grossverteiler bleibt erhalten.
- Zu hohe Anzahl an ähnlich mittelgrossen Sälen im Dorfzentrum wie Bürgersaal, Einwohnerratssaal, Landgasthofsaal, Lüschersaal.
- Die Säle sind nicht flexibel, Landgasthofsaal und Einwohnerratsaal sind stark unternutzt.

Parking und Tiefgarage / neuer Platz:

+ Projekt Tiefgarage kann realisiert werden.

+ Durch den Bau der AEH können die Schmiedgasse und die Wettsteinstrasse in eine Fussgängerzone umgewandelt werden.
- Projekt bleibt relativ teuer, zusätzliches Parkplatzpotenzial unter Landgasthofsaal und Weissenberger-Areal bleibt bestehen. Erweiterung unter Areal Gemeindehaus nicht möglich.

= durch die neue Zufahrt über den Park muss das Weissenbergerhaus baulich unterfangen werden und kann nur durch Mehrkosten erhalten werden.

Wirtschaftlichkeit (siehe Pkt. 8., Investitionskosten, Seite 40)

Investitionshöhe:	CHF
Sanierung Gemeindehaus	11.0 Mio
Neubau Tiefgarage nach Gruner (88PP)	8.0 Mio
Total Investitionshöhe	19.0 Mio
Belastung Gemeinderechnung:	
Sanierung Gemeindehaus	7.0 Mio
Neubau Tiefgarage nach Gruner (88PP)	2.0 Mio
Total Belastung Gemeinderechnung	9.0 Mio
Reserven:	
Bahnareal 1‘414 m2	2.1 Mio
Landgasthofsaal	3.4 Mio
Total Landreserven:	5.5 Mio

+ Investitionshöhe am geringsten

- Über 50% der Investition müssen der Rechnung belastet werden
- Keine wertvermehrende Investition

Verfahrensrisiken:

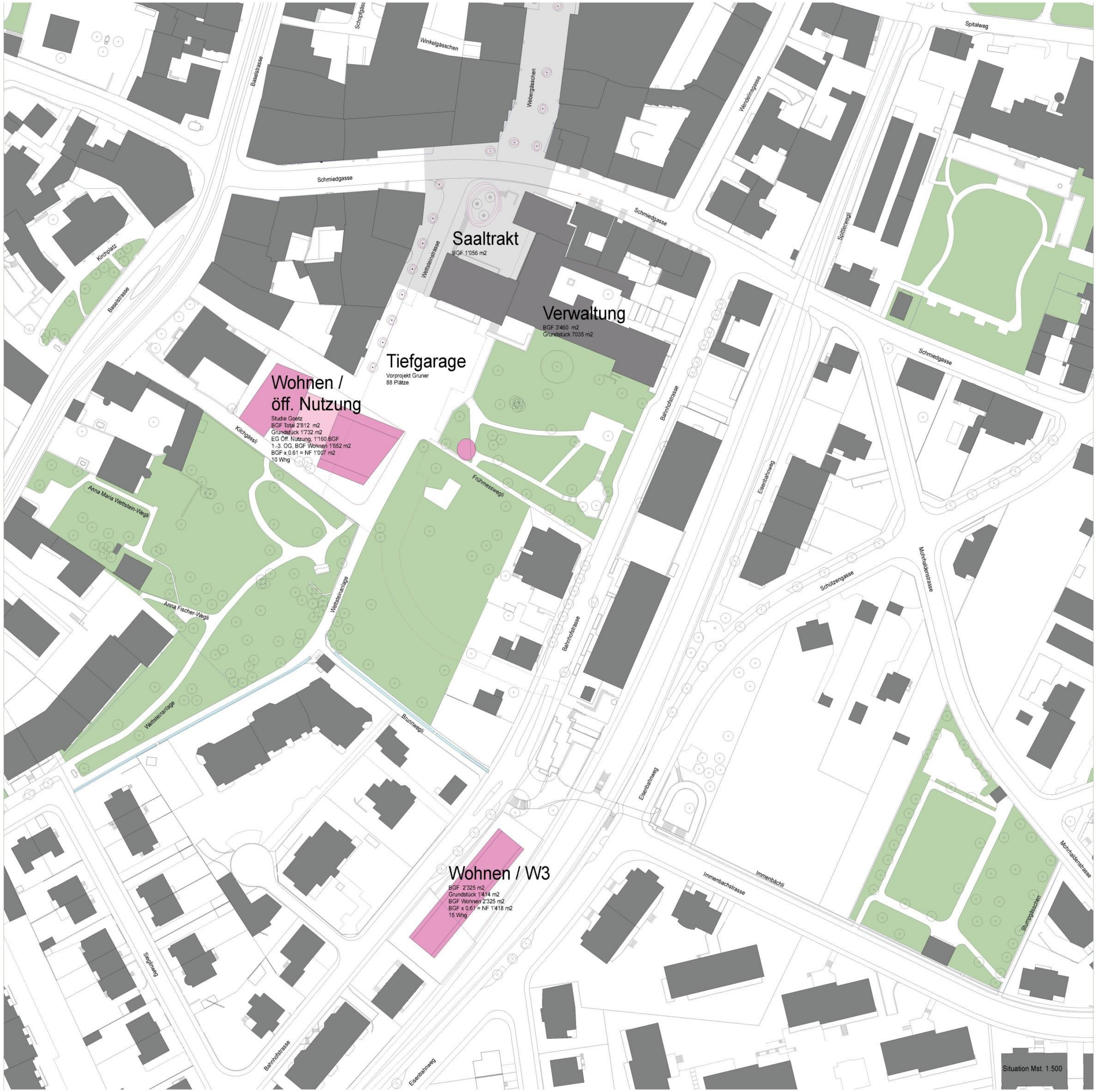
- Entwicklung Landgasthofsaal, Bebauungsplan
- Zonenänderung Parkplatzareal Bahnhofstrasse für Wohnen

+ Der Kostenvoranschlag für die energetische Sanierung des Gemeindehauses ist vorhanden. Nach Freigabe des Baukredits kann mit der Ausführungsplanung begonnen werden.

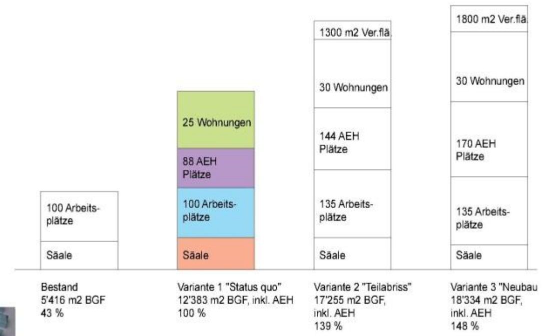
Dorfzentrumsentwicklung:

+ Die bestehende Landreserve der Gemeinde (Landgasthofsaal und Parkplatz Bahnhofstrasse) steht zukünftig für zusätzlichen Wohnraum oder andere Nutzung zur Verfügung.

- Das Zentrum wird für weitere Entwicklungen durch das Besetzen der Verwaltung langfristig blockiert.
- Keine grössere, attraktivere Ladenfläche möglich, zu wenig Grundfläche.
- Bei ungenügendem Dienstleistungsangebot weichen die Bewohnerinnen und Bewohner auf Läden auswärts aus.



Verwaltung
Saaltrakt
Wohnen
Grossverteiler
Tiefgarage
Technik / Lager



Gemeinde Riehen

GEMEINDE RIEHEN

Areal Gemeindehaus und weitere Entwicklung

Variante 1 "Status quo"

DATUM:	16. Oktober 2013
GEZ:	GF/AKS
FORMAT:	112/80
PLAN-NR:	1
REVISIONEN:	

GRUNDRISS SITUATION / UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

MST. 1:500

GIAN FISTAROL
ANNA KATHARINA SINTZEL ITEM
BEAT EGLI
ARCHITEKTEN
SCHÜTZENMATTSTRASSE 43
4051 BASEL
TEL 061 273 70 40
FAX 061 273 70 41

6.2.3 Variante 1 „Status quo“, Modellfoto

6.3 Variante 1a „Status quo“ ohne Neubau Tiefgarage

Sanierung bestehendes Gemeindehaus, Entwicklung Areal Landgasthofsaal und Parkplatz Bahnhofstrasse.

6.3.1 Vor- und Nachteile

Dorfbild und Architektur:

+ Das Weissenberger-Areal und der Park bleiben vom Eingriff ausgeschlossen.

Siehe Variante 1

Verwaltung, Saalnutzung, Detailhandel und Wohnen:

Siehe Variante 1

Parking und Tiefgarage / neuer Platz:

+ Projekt Tiefgarage kann unabhängig vom Entscheid zur Sanierung des Gemeindehauses realisiert werden und kann eigenständig beurteilt werden.

- Durch den Verzicht auf die AEH können die Schmiedgasse und die Wettsteinstrasse nicht in eine Fussgängerzone umgewandelt werden.
- Durch den Verzicht auf die AEH kann nach der Neugestaltung des Dorfzentrums kein neuer Platz für Veranstaltungen und dörfliches Leben nutzbar gemacht werden.

Wirtschaftlichkeit (siehe Pkt. 8., Investitionskosten, Seite 40)

Investitionshöhe:	CHF
Sanierung Gemeindehaus	11.0 Mio
Total Investitionshöhe	11.0 Mio

Belastung Gemeinderechnung:

Sanierung Gemeindehaus	7.0 Mio
Total Belastung Gemeinderechnung	7.0 Mio

Reserven:

Bahnareal 1‘414 m2	2.1 Mio
Landgasthofsaal	3.4 Mio
Total Landreserven:	5.5 Mio

+ Investitionshöhe am geringsten

- Über 70% der Investition müssen der Rechnung belastet werden
- Keine wertvermehrende Investition

Verfahrensrisiken:

Siehe Variante 1

Dorfzentrumsentwicklung:

Siehe Variante 1

6.4 Variante 2 „Teilrückbau Gemeindehaus“

Sanierung Saalgebäude, Rückbau Verwaltungsgebäude mit Neubau Grossverteiler und Wohnungen, Entwicklung Areal Landgasthofsaal und Neubau Gemeindehaus.

6.4.1 Vor- und Nachteile

Dorfbild und Architektur:

+ Bürgersaal bleibt als prägender Baukörper mit grosser Identität erhalten.
+ Wie bei der Variante Status quo bleibt die typologische Anlehnung an die Gutshöfe sowie die Ausrichtung zur Baselstrasse erhalten.
+ Die Absenkung des Vorplatzes vor dem neuen Grossverteiler ermöglicht neue Nutzungskonzepte für den grosszügigen Gesamtplatz (z. B. Markt).
+ Ein Neubau mit der entsprechenden Nutzung im Erdgeschoss wertet die Achse der Bahnhofstrasse auf.

- Bürgersaal trennt den öffentlichen Raum des Gemeindeparkplatzes weiterhin stark vom zentralen Raum Schmiedgasse ab und isoliert Wettsteinanlage.
- Die gestalterische Einheit des heutigen Gemeindehauses wird aufgegeben.
- Umbaumassnahmen im Saaltrakt werden nötig: Neuer Eingang, interne Erschliessung, neue WC-Anlagen. Platzverluste im Foyerbereich sind in Kauf zu nehmen.
- Einwohnerratssaal muss schadstofffrei/asbestfrei saniert werden.
- Baukörper für Verwaltungsneubau auf Parkplatzareal in Bezug auf Umgebung relativ gross/mächtig.
- Anlieferung Grossverteiler und allenfalls Zufahrt in AEH von Bahnhofstrasse ergeben teilweise eine unattraktive Rückseite zum Bahnhof.

Verwaltung, Saalnutzung, Detailhandel und Wohnen:

+ Die Zielsetzung der Gemeinde, mit ihren Gebäuden eine vorbildliche Energiepolitik zu betreiben, kann mit der Auszeichnung MINERGIE-P-ECO oder dem Label eines Positivenergiehauses und mit einer kompakten Verwaltung erreicht werden.
+ Ein Neubau ermöglicht das Bündeln von extern untergebrachten Abteilungen (dezentrale Verwaltung) an einem Standort. Durch weitere Raumreserven im Raumprogramm kann die Verwaltung in den nächsten Jahren falls notwendig ohne räumliche Umstrukturierungen wachsen.
+ Markanter und symbolisch wichtiger Bau im Zentrum (Bürgersaal) bleibt bestehen
+ Chance für zusätzliche, attraktive Ladenfläche
+ Zusätzlicher Wohnraum im Zentrum (Gemeindehaus-Areal und Landgasthofsaal-Areal)

- Problem der zu kleinen Flächen für Grossverteiler bleibt erhalten.
- Zu hohe Anzahl an ähnlich mittelgrossen Sälen im Dorfzentrum wie Bürgersaal, Einwohnerratssaal, Landgasthofsaal, Lüschersaal.
- Die Säle sind nicht flexibel, Landgasthofsaal und Einwohnerratsaal sind stark unternutzt.
- Bürgersaal nicht mehr mit übriger Verwaltung verbunden (Nachteile im Betrieb).

Parking und Tiefgarage / neuer Platz:

+ Projekt Tiefgarage kann realisiert werden.
+ Der neue Platz kann für Veranstaltungen und dörfliches Leben nutzbar gemacht werden.
+ Durch den Bau der AEH können die Schmiedgasse und die Wettsteinstrasse in eine Fussgängerzone umgewandelt werden.

- Projekt bleibt relativ teuer, zusätzliches Parkplatzpotenzial unter Landgasthofsaal und Weissenberger-Areal bleibt bestehen. Erweiterung unter Areal Gemeindehaus ist möglich, die Zufahrt aber nicht ideal.

= durch die neue Zufahrt über den Park muss das Weissenbergerhaus baulich unterfangen werden und kann nur durch Mehrkosten erhalten werden.
= Durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes auf dem bestehenden Parkplatz-Areal werden die Parkplätze und die Abfallsammelstelle aufgehoben.
= Alternative, kostengünstigere Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage direkt vom Bahnhof in die Tiefgarage des Grossverteilers und weiter in die Tiefgarage unter dem Parkplatzareal.

Wirtschaftlichkeit (siehe Pkt. 8., Investitionskosten, Seite 40)

Investitionshöhe:	CHF
Neubau Gemeindehaus	18.00 Mio
Umbau bestehender Bürgersaal	4.00 Mio
Kauf Areal Landi (Annahme)	0.75 Mio
Neubau Tiefgarage nach Gruner (88 PP)	8.00 Mio
Total Investitionshöhe	30.75 Mio

Belastung Gemeinderechnung:	
Umbau Saal	2.0 Mio
Neubau Tiefgarage nach Gruner (88 PP)	2.0 Mio
Total Belastung Gemeinderechnung	4.0 Mio

Reserven:	
Gemeindehausareal o. Saal 1‘950 m2	3.9 Mio
Landgasthofsaal	3.4 Mio
Total Landreserven:	7.3 Mio

+ Investition ist wertvermehrend

- Investition ist sehr hoch

Verfahrensrisiken:

- Es stehen ein langer Planungsvorlauf mit Zonenplanänderungen und lange Entscheidungsprozesse mit politischen Risiken an. Für Studien, Wettbewerbe, Umzonungen, Projektbegleitung der Verwaltung etc. ist mit weiteren Kosten zu rechnen.
- Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren für Gemeindehaus-Areal

- Bebauungsplanverfahren für Landgasthofsaal-Areal
- Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren Parkplatzareal für Verwaltung
- Landwirtschaftliche Genossenschaft muss zustimmen. Ersatzfläche?
- Verhandlungen mit der Deutschen Bahn betreffend Gebäudeabstand von der Bahnlinie.

Dorfzentrumsentwicklung:

+ Grössere Belebung des heutigen, zentralen Platzes vor Gemeindehaus
+ Die Angebotsvielfalt im „Einkaufszentrum Dorfzentrum“ kann leicht vergrössert werden.

- Keine grössere, attraktivere Ladenfläche möglich, zu wenig Grundfläche.
- Bei ungenügendem Dienstleistungsangebot weichen die Bewohnerinnen und Bewohner auf Läden auswärts aus.

Saaltrakt
BGF 1'056 m2

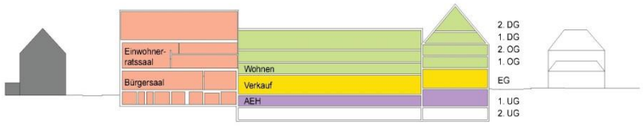
Grossverteiler / Wohnen
3-Geschosse
BGF 5'539 m2
Grundstück 7'035 m2
BGF Wohnen 3'124 m2
BGF x 0.61 = NF 1'906 m2
15 - 20 Whg

Tiefgarage
Vorprojekt Gruner
88 Plätze

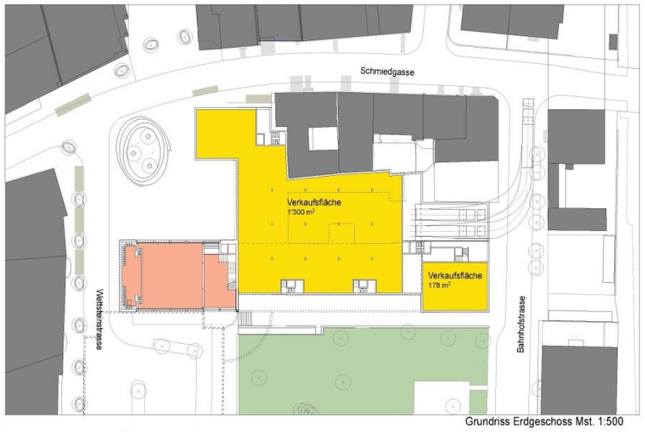
Wohnen / öff. Nutzung
Studie Goetz
BGF Total 2'812 m2
Grundstück 1'732 m2
EG Öff. Nutzung, 1'160 BGF
1.-3. OG, BGF Wohnen 1'652 m2
BGF x 0.61 = NF 1'007 m2
10 Whg

Verwaltung
ohne MZ-Saal
3- Geschosse + Dach
135 Arbeitsplätze
BGF 4'732 m2
Grundstück 2'794 m2

Situation Mst. 1:500



Längsschnitt Mst. 1:500



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:500

Grundriss 1. Untergeschoss / Tiefgarage Mst. 1:500

- Verwaltung
- Saaltrakt
- Wohnen
- Grossverteiler
- Tiefgarage
- Technik / Lager

Bestand
5'416 m2 BGF
43 %

Variante 1 "Status quo"
12'383 m2 BGF, inkl. AEH
100 %

Variante 2 "Teilabriss"
17'255 m2 BGF,
inkl. AEH
139 %

Variante 3 "Neubau
18'334 m2 BGF,
inkl. AEH
148 %

Gemeinde Riehen

GEMEINDE RIEHEN

Areal Gemeindehaus und weitere Entwicklung

Variante 2 "Teilabriss Gemeindehaus"

GRUNDRISS SITUATION / UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

DATUM: 16. Oktober 2013
GEZ.: GF/AKS
FORMAT: 112/83
PLAN-NR.: 1
REVISIONEN:

MST.: 1:500

GIAN FISTAROL
ANNA KATHARINA SINTZEL ITEM
BEAT ECLI

ARCHITEKTEN
SCHÜTZENMATTSTRASSE 43
4051 BASEL

TEL 061 273 70 40
FAX 061 273 70 41

6.4.3 Variante 2 „Teilabriss Gemeindehaus“, Modellfoto

6.5 Variante 3 „Neubau Areal Gemeindehaus“

Neubauten für Grossverteiler, Läden und Wohnungen, Anbau neuer Saal an Landgasthofsaal mit Platzgestaltung, Neubau Gemeindehaus.

6.5.1 Vor- und Nachteile

Dorfbild und Architektur:

+ Bessere städtebauliche Anbindung des öffentlichen Raums südlich des heutigen Bürgersaals an den Raum Schmiedgasse. Es entsteht eine Platzfolge Webergässchen, Vorplatz Grossverteiler, Wettsteinallee und ehemaliger Parkplatz.
+ Die Achse des Frühmesswegleins wird aufgewertet
+ Durch die Querstellung der Gebäudekörper zur Schmiedgasse wird auf die ehemaligen Gebäude der Taubstummenanstalt Bezug genommen.
+ Wie beim Iselingut wird mit der Ausrichtung der Volumen auf den dahinterliegende Park / Platz aufmerksam gemacht.
+ Die Achse des Frühmesswegleins vom Bahnhof zur Kirche wird aufgewertet.
+ Durch die Belebung der Plätze mit den Besucherinnen und Besuchern des Landgasthofs und des Grossverteilers werden die Läden an der Wettsteinallee attraktiver.
+ Der Landgasthof bleibt erhalten und wird mit einem neuen Eingangsgebäude mit multifunktionalem Saal ergänzt und direkt an den neuen öffentlichen Platz angebunden. Ein Neubau mit entsprechender Nutzung im Erdgeschoss wertet die Achse der Bahnhofstrasse auf.
+ Der neue Platz kann für Veranstaltungen und dörfliches Leben nutzbar gemacht werden.
+ Im Neubau können belebende Platznutzungen realisiert werden.
+ Die grosszügige Platzsituation mit dem zurückversetzten Kopfbau schafft ein Vernetzungselement zwischen der Schmiedgasse und der Wettsteinanlage.

- Die baukulturelle Leistung und ein architektonischer Zeitzeuge würden zerstört. Eine Fachjury hat in einem Studienauftrag zur energetischen Sanierung den baukulturellen Wert herausgestellt. Aus diesem Grund wurde das Projekt gekürt, welches die ursprüngliche Architektur Panozzos bewahrt und präzisiert.
- Anlieferung Grossverteiler und allenfalls Zufahrt in AEH von Bahnhofstrasse ergeben teilweise eine unattraktive Rückseite zum Bahnhof.
- Baukörper für Verwaltungsneubau auf Parkplatzareal in Bezug auf Umgebung relativ gross/mächtig.

Verwaltung, Saalnutzung, Detailhandel und Wohnen:

+ Die Zielsetzung der Gemeinde, mit ihren Gebäuden eine vorbildliche Energiepolitik zu betreiben, kann mit der Auszeichnung MINERGIE-P-ECO oder dem Label eines Positivenergiehauses und mit einer kompakten Verwaltung erreicht werden.
+ Ein Neubau ermöglicht das Bündeln von extern untergebrachten Abteilungen (dezentrale Verwaltung) an einem Standort. Durch weitere Raumreserven im Raumprogramm kann die Verwaltung in den nächsten Jahren falls notwendig ohne räumliche Umstrukturierungen wachsen.
+ Saalproblematik lösbar zusammen mit Landgasthofsaal. Mit einem multifunktionalen Saal können Anlässe im Einwohnerratssaal, Bürgersaal und Landgasthofsaal

vereint und zeitlich aufeinander abgestimmt werden zu einem gemeinsamen Gemeindesaal.
+ Chance für zusätzliche, attraktive Ladenfläche
+ Zusätzlicher Wohnraum im Zentrum (Gemeindehaus-Areal)

Parking und Tiefgarage / neuer Platz:

+ Tiefgarage kann unter Gemeindehaus-Areal erweitert werden.
+ AEH unter Einkauf möglich, Rampe über eineinhalb Geschosse (inkl. Terrainsprung zwischen Bahnhofstrasse und Wettsteinstrasse) kostet viel Fläche zulasten Einkauf.
+ Durch den Bau der Tiefgarage können die Schmiedgasse und die Wettsteinstrasse in eine Fussgängerzone umgewandelt werden.

- Projekt bleibt relativ teuer, zusätzliches Parkplatzpotenzial unter Landgasthofsaal und Weissenberger-Areal bleibt bestehen. Erweiterung unter Areal Gemeindehaus nicht möglich.

= durch die neue Zufahrt über den Park muss das Weissenbergerhaus baulich unterfangen werden und kann nur durch Mehrkosten erhalten werden.
= Durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes auf dem bestehenden Parkplatz-Areal werden die Parkplätze und die Abfallsammelstelle aufgehoben.
= Alternative, kostengünstigere Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage direkt vom Bahnhof in die Tiefgarage des Grossverteilers und weiter in die Tiefgarage unter dem Parkplatz-Areal.

Wirtschaftlichkeit (siehe Pkt. 8., Investitionskosten, Seite 40)

Investitionshöhe:	CHF
Neubau Gemeindehaus	18.00 Mio
Neubau Saal mit Umbau Landgasthofsaal	6.00 Mio
Kauf Areal Landi (Annahme)	0.75 Mio
Neubau Tiefgarage nach Gruner (88 PP)	8.00 Mio
Total Investitionshöhe	32.75 Mio

Belastung Gemeinderechnung:

Neubau Saal mit Umbau Landgasthofsaal	3.0 Mio
Neubau Tiefgarage nach Gruner (88 PP)	2.0 Mio
Total Belastung Gemeinderechnung	5.0 Mio

Reserven:

Gemeindehausareal 3‘080 m2	6.1 Mio
Total Landreserven:	6.1 Mio

+ Investition ist wertvermehrend

- Sehr hohe Investition
- Hohe Abschreibung

Verfahrensrisiken:

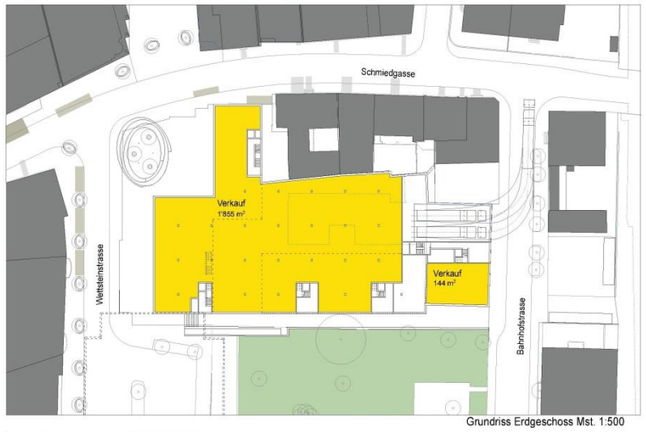
- Es stehen ein langer Planungsvorlauf mit Zonenplanänderungen und lange Entscheidungsprozesse mit politischen Risiken an. Für Studien, Wettbewerbe, Umzonungen, Projektbegleitung der Verwaltung etc. ist mit weiteren Kosten zu rechnen.

- Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren für Gemeindehaus-Areal
- Bebauungsplanverfahren für Landgasthofsaal-Areal
- Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren Parkplatz-Areal für Verwaltung
- Landwirtschaftliche Genossenschaft muss zustimmen. Ersatzfläche?
- Verhandlungen mit der Deutschen Bahn betreffend Gebäudeabstand von der Bahnlinie.

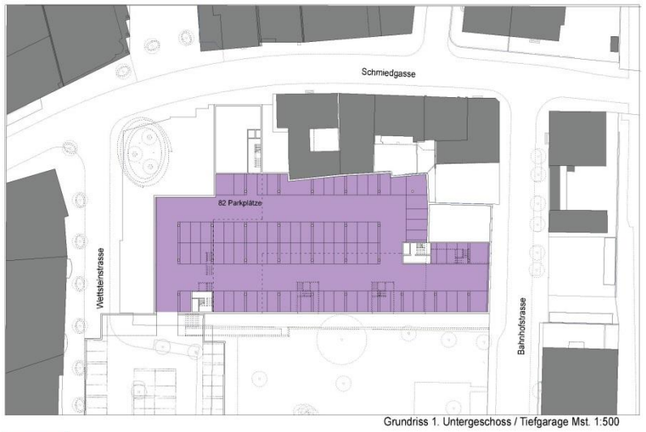
Dorfzentrumsentwicklung:

+ Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume. Ein zusammenhängender Raum zum Flanieren, Verweilen und gezieltem Einkaufen wird möglich.
+ Grossverteiler können als Anker-Anbieter an den Dorfkern-Randlagen zwischen den Flaniermeilen angesiedelt werden. Die Chance einer grösseren Belebung ist somit gegeben. Der Detailhandel kann davon profitieren.
+ Eine in Auftrag gegebene Marktstudie empfiehlt einen ausgeglichenen Mix von Angeboten des täglichen Food- und des periodischen Nonfoodbedarfs, welche die Versorgung der Bevölkerung ergänzen, dadurch wird die Zentralitätsfunktion von Riehen gestärkt. Die Detailhandelsattraktivität der Gemeinde Riehen wird verbessert.
+ Durch die hohe Angebotskompetenz (genügend und attraktive Verkaufsfläche im Dorfzentrum für Grossverteiler) und attraktives Parkplatzangebot kaufen die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort ein.
+ Die Nähe zu attraktiven Versorgungseinrichtungen und zu den gesellschaftlichen und kulturellen Einrichtungen macht das Dorfzentrum für Wohnen und Leben sehr attraktiv.
+ Zeitgemässe Wohnansprüche können realisiert werden.
+ Eine Vergrösserung des Dienstleistungsangebots erhöht die Zahl der Arbeitsplätze. Im Dorfzentrum arbeitende Personen tragen zur Lebendigkeit des Zentrums bei.
+ Der Abwanderung von Grossverteilern an die Peripherie kann entgegengewirkt werden.
+ Im Dorf lebende und arbeitende Personen kaufen bevorzugt zu Fuss alles an einem Ort ein.
+ Durch die Anpassung der Rahmenbedingungen kann der Detailhandel im Zentrum bleiben.
+ Die Investitionen der Gemeinde in einen Neubau im Dorfzentrum sowie die Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums kann Liegenschaftsbesitzer ermutigen und motivieren, ebenfalls in ihr Objekt zu investieren. Das Dorfzentrum wird dadurch noch attraktiver.

Längsschnitt Mst. 1:500



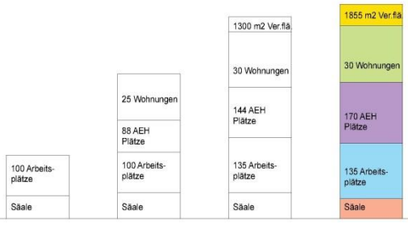
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:500



Grundriss 1. Untergeschoss / Tiefgarage Mst. 1:500

Verwaltung
Saaltrakt
Wohnen
Grossverteiler
Tiefgarage
Technik / Lager

Bild Taubstummenanstalt 1875



Bestand
5'416 m2 BGF
43 %

Variante 1 "Status quo"
12'383 m2 BGF, inkl. AEH
100 %

Variante 2 "Teilabriss"
17'255 m2 BGF,
inkl. AEH
139 %

Variante 3 "Neubau
18'334 m2 BGF,
inkl. AEH
148 %

Gemeinde Riehen

GEMEINDE RIEHEN

Areal Gemeindehaus und weitere Entwicklung

Variante 3 "Neubau Areal Gemeindehaus"

DATUM	16. Oktober 2013
GEZ.	DF/AWS
FORMAT	112/89
PLAN-NR.	1
REVISIONEN:	

GRUNDRISS SITUATION / UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS — MST. 1:500

GIAN FISTAROL
ANNA KATHARINA SINTZEL ITEM
BEAT IEULI
ARCHITEKTEN
SCHÜTZENMATTSTRASSE 43
4051 BASEL
TEL 061 273 70 40
FAX 061 273 70 41

6.5.3 Variante 3 „Neubau Areal Gemeindehaus“, Modellfoto

6.6 Variante 3a „Neubau Areal Gemeindehaus (ohne Tiefgarage durch Gemeinde)“

Neubauten für Grossverteiler, Läden und Wohnungen, Anbau neuer Saal an Landgasthofsaal mit Platzgestaltung, Neubau Gemeindehaus.

6.6.1 Vor- und Nachteile

Dorfbild und Architektur, Verwaltung, Saalnutzung, Detailhandel und Wohnen:

Siehe Variante 3

Parking und Tiefgarage / neuer Platz:

+ Projekt Tiefgarage kann unter Gemeindehaus-Areal erweitert werden
+ AEH unter Einkauf möglich, Rampe über eineinhalb Geschosse (inkl. Terrainsprung zwischen Bahnhofstrasse und Wettsteinstrasse) kostet viel Fläche zulasten Einkauf.
+ AEH kann vom zukünftigen Baurechtsnehmer erstellt und betrieben werden.
+ Alternative, kostengünstigere Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage direkt vom Bahnhof in die Tiefgarage des Grossverteilers und in eine Tiefgarage unter dem Parkplatz-Areal der Wettsteinanlage.

- Parkplatzproblem im Dorf wird kurz- bis mittelfristig nicht gelöst.
- Die Schmiedgasse und die Wettsteinstrasse können kurz- bis mittelfristig nicht in eine Fussgängerzone umgewandelt werden.

= Durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes auf dem bestehenden Parkplatz-Areal werden die Parkplätze und die Abfallsammelstelle aufgehoben.

Wirtschaftlichkeit (siehe Pkt. 8., Investitionskosten, Seite 40)

Investitionshöhe:	CHF
Neubau Gemeindehaus	18.0 Mio
Neubau Saal mit Umbau Landgasthofsaal	6.0 Mio
Kauf Areal Landi (Annahme)	0.75 Mio
Total Investitionshöhe	24.75 Mio

Belastung Gemeinderechnung:

Neubau Saal mit Umbau Landhgasthofsaal	3.0 Mio
Total Belastung Gemeinderechnung	3.0 Mio

Reserven:

Gemeindehausareal 3‘080 m2	6.1 Mio
Total Landreserven:	6.1 Mio

+ Investition ist wertvermehrend
- Hohe Investition

Verfahrensrisiken, Dorfzentrumsentwicklung:

Siehe Variante 3

7. Bewertung

7.1 Matrix

Fachliche Bewertung ohne Gewichtung der Kriterien

Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Dorfbild und Architektur	o	o	+
Dorfzentrumsentwicklung	-	+	++
Versorgungszentrum, Verwaltung, Wohnen und Saalnutzung	-	o	++
Parking AEH	+	+	++
Investitionshöhe	++	-	+
Wirtschaftlichkeit	-	+	+
Verfahrensrisiken	+	-	- -
Kommunikationsbedarf	+	-	-
Total	**2 Pkt.**	**0 Pkt.**	**6 Pkt.**

\+ = 1 Pkt.
++ = 2 Pkt.
o = 0 Pkt.
\- = -1 Pkt.
-- = -2 Pkt.

7.2 Fazit zu Varianten

- Die Variante 2 mit einem Teilabbruch ergibt funktional keine gute Lösung.
- Auf dem Areal des Gemeindehauses gemäss Variante 3 können mit Abbruch und Neubau attraktive Verkaufsflächen für einen Grossverteiler sowie Alterswohnungen oder Familienwohnungen geschaffen werden.
- Mit Variante 3 könnte für das Landgasthofsaal-Areal eine gute Lösung bezüglich Erhalt der bestehenden Bausubstanz, Saalangebot und Bezug zum neuen Platz entstehen.
- Ein Neubau für die Verwaltung auf dem Parkplatz-Areal für 135 Arbeitsplätze ergibt städtebaulich in Bezug zur Umgebung keine gute Lösung. Das Areal ist für das benötigte Bauvolumen zu klein. Der Neubau ermöglicht somit keinen Zusammenzug externer Abteilungsstellen. Zu klären ist noch, ob das Areal der landwirtschaftlichen Genossenschaft überhaupt einbezogen werden kann.
- Das öffentliche Parking unter dem Gemeindehaus-Areal ist für die Dorfzentrumsentwicklung wichtig und ermöglicht Erweiterungsoptionen unter dem Areal des Gemeindehauses und des Landgasthofsaal-Areals. Die Bebauungsstudie hat gezeigt, dass eine direkte Zufahrt in die Tiefgarage von der Bahnhofstrasse her auf dem Areal des

Gemeindehauses zu viel Fläche im Erdgeschoss zulasten der Verkaufsfläche kosten würde (zweispurige Rampe muss anderthalb Geschosse überwinden).

- Die Dorfkernumgestaltung, wie sie der Einwohnerrat im November 2013 beschlossen hat und wogegen inzwischen das Referendum ergriffen wurde, könnte unabhängig vom Entscheid betreffend das Gemeindehaus realisiert werden.
- Die Variante 3 würde viele Vorteile bieten. Aufgrund der hohen Investitionskosten, des grossen baulichen Eingriffs im Dorfzentrum und der notwendigen Zonenänderungen und Bebauungsplanverfahren bestehen aber grosse Verfahrensrisiken. Die Umsetzung dieser Variante dürfte rund 10 Jahre beanspruchen (Projektierungskredit für Vorprojekt und Wettbewerbsverfahren, Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren, Baukredit für den Neubau Gemeindehaus, Realisierung).

8. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Variantenvergleich Investitionskosten

Variante 1 Sanierung	**Programm**	**Investition**	**Belastung Gemeinderechnung**	**Restfinanzierung**	**Landwert**
		CHF	CHF	CHF	CHF
Sanierung Gemeindehaus, inkl. Sicherheit	Midi 4'516 m2 BGF gemäss Bestand	11 Mio.	7.0 Mio.	4.0 Mio ISR	
Tiefgarage Gruner	88 Plätze	8 Mio.	2.0 Mio (Anteil Erschliessung durch Park)	6.0 Mio aktivieren	
Verkauf Bahnareal 1'414 m2	2'325 m2 BGF, 15 Whg				2.1 Mio.
Verkauf Areal Landgasthofsaal 1'732 m2	2'812 m2 BGF, EG öff., 1-3. OG 10 Whg				3.4 Mio.
Total Variante 1		**19 Mio.**	**9 Mio.**	**10 Mio.**	**5.5 Mio.**
Total Variante 1a (ohne AEH)		**11 Mio.**	**7 Mio.**	**4 Mio.**	**5.5 Mio.**
Variante 2 Teilrückbau					
Neubau Gemeindehaus	4'732 m2 BGF	18 Mio.		18.0 Mio aktivieren	
Umbau besteh. Saaltrakt	Säle gemäss Bestand	4 Mio.	2.0 Mio	2.0 Mio aktivieren	
Tiefgarage Gruner	88 Plätze	8 Mio.	2.0 Mio (Anteil Erschliessung durch Park)	6.0 Mio aktivieren	
Kauf Areal Landwirtschaftliche Genossenschaft 500m2		0.75 Mio.		0.75 Mio. aktivieren	
Teilverkauf besteh. Gemeindehausareal 1'950 m2	5'635 m2 BGF Grossverteiler 1'250 m2 Verkaufsfläche 15-20 Whg, 54 Plätze PW in Tiefgarage				3.9 Mio.
Verkauf Areal Landgasthofsaal 1'732 m2	2'812 m2 BGF, EG öff., 1-3. OG 10 Whg				3.4 Mio.
Total Variante 2		**30.75 Mio.**	**4 Mio.**	**26.75 Mio.**	**7.3 Mio.**
Variante 3 Neubau					
Neubau Gemeindehaus	4'732 m2 BGF	18 Mio.		18.0 Mio aktivieren	
Neubau Saalbau / Umbau Landgasthofsaal	EG Foyer, OG multifunktionaler Saal	6 Mio.	3.0 Mio	3.0 Mio aktivieren	
Tiefgarage Gruner	88 Plätze	8 Mio.	2.0 Mio (Anteil Erschliessung durch Park)	6.0 Mio aktivieren	
Kauf Areal Landwirtschaftliche Genossenschaft 500m2		0.75 Mio.		0.75 Mio. aktivieren	
Verkauf besteh. Gemeindehausareal, 3'080 m2	7'558 m2 BGF Grossverteiler 1'800 m2 Verkaufsfläche 30-40 Whg, 81 Plätze in Tiefgarage				6.1 Mio.
Total Variante 3		**32.75 Mio.**	**5 Mio.**	**27.75 Mio.**	**6.1 Mio.**
Total Variante 3a (ohne AEH durch Gemeinde)		**24.75 Mio.**	**3 Mio.**	**21.75 Mio.**	**6.1 Mio.**

Annahme:

Verkaufspreis Areale Dorfzentrum CHF 2'000/m2

Verkaufspreis Areale Bahnhofstrasse CHF 1'500/m2

9. Schlussfolgerung

9.1 Von einer umfassenden energetischen Sanierung wird vorerst abgesehen.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass andere Entwicklungsvorhaben im Dorfkern (Dorfkerngestaltung / Bau einer Tiefgarage) nicht zuwarten müssen, bis ein endgültiger Entscheid zur Zukunft des Gemeindehauses fällt. Sowohl die Dorfkerngestaltung als auch die Tiefgarage können mit und ohne Neubau des Gemeindehauses realisiert werden. Überlegungen aus der Spezialkommission Gemeindehaus zum Nutzungskonzept und zur Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung und Nutzung des jetzigen Gemeindehaus-Areals reichen vom Erhalt des Gemeindehauses bis zu dessen Rückbau und Neubau an einem andern Ort unter Einbezug der Parzellen des Landgasthofs (Foyer zum Saalbau sowie Parkplatz bei der Post/Landi). Auf der Zeitachse folgen sich in den nächsten Jahren die Dorfkernentwicklung, dann die Tiefgarage und erst danach kämen ein Neubau des Gemeindehauses und ein Rückbau des heutigen Gemeindehauses zugunsten eines Grossverteilers in Frage. Von daher bietet sich vorerst an, das Gemeindehaus bis auf weiteres nur bedarfsgerecht zu unterhalten und auf eine energetische Sanierung im Sinne der ursprünglichen Vorlage zu verzichten.

9.2 Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vorlage zuhanden des Einwohnerrats auszuarbeiten.

Ziel der Vorlage soll sein, für das Gemeindehaus den bedarfsgerechten Unterhalt sicherzustellen. Zukünftig sollten nur noch die nötigsten Unterhaltsarbeiten zur Sicherstellung des laufenden Betriebs durchgeführt werden.

9.3 Das Areal Gemeindehaus wird im Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum aufgenommen.

Der geltende Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum wird mit einem entsprechenden Eintrag zum Gemeindehausareal ergänzt und dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht. Die Ergänzung wird dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt, damit wird er auch für die kantonalen Behörden verbindlich.

9.4 Die Variante 3 für einen Neubau wird weiterverfolgt.

Eine neue Nutzung auf dem Gemeindehaus-Areal zusammen mit den Arealen Landgasthofsaal und Parkplatz mit Landi gemäss Variante 3 (siehe Pkt. 6.5, Seite 32 ff.) ist weiterzuverfolgen.

MARKTANALYSE RIEHEN

Zwischenpräsentation

DETAILHANDEL - RESTAURATION

Basel, 11. Juni 2013

Homberger & Partner Standort Marketing
St.Alban-Anlage 58 · CH-4052 Basel
Telefon: 079 644 42 03 · Mail: hsm@magnet.ch

Inhalt

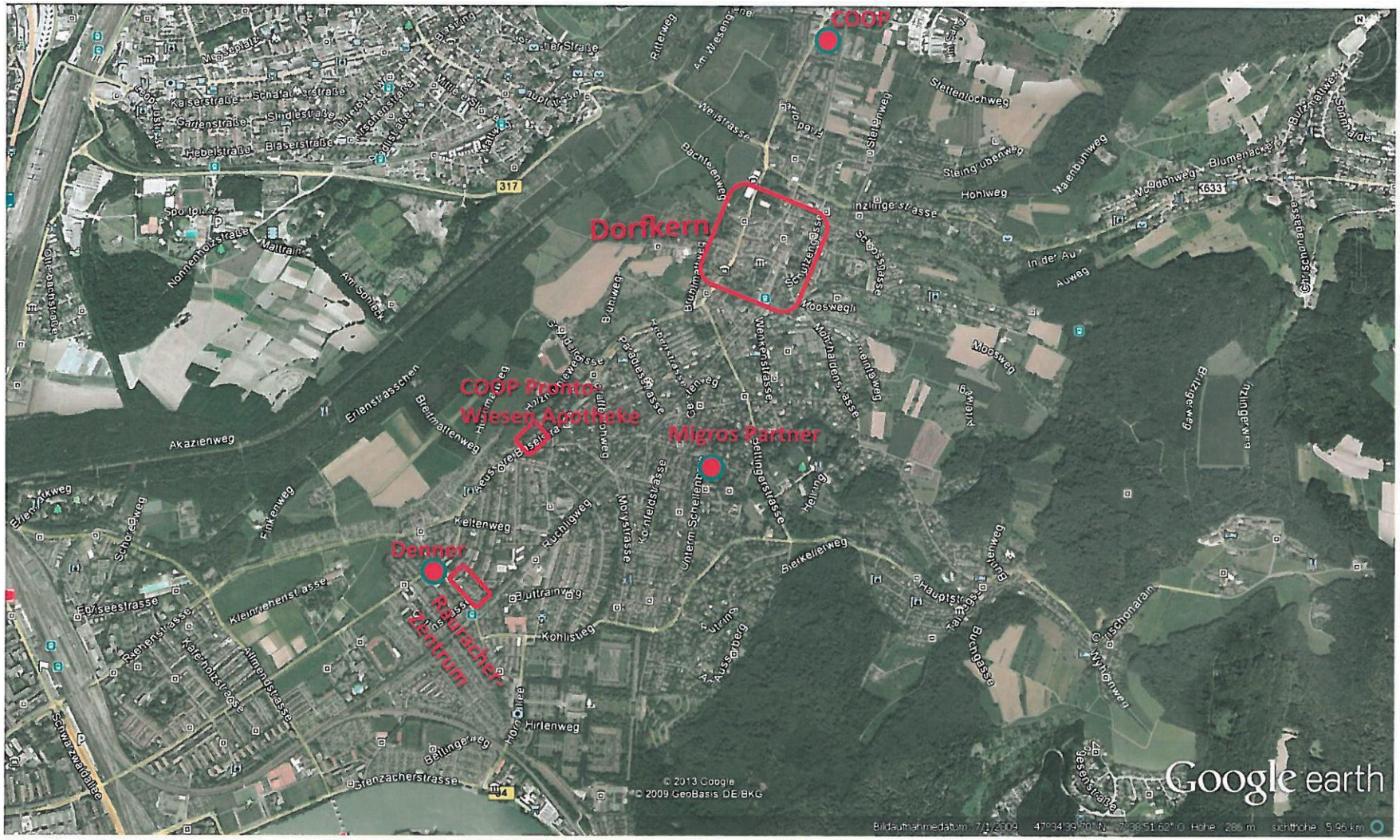
Standortsituation und Detailhandelsstruktur

Einzugsgebiet Marktpotential und Marktabdeckung

Empfehlungen Detailhandels- und Gastronomieangebot Riehen Dorf

STANDORTSITUATION
DETAILHANDELSSTRUKTUR

Standortsituation

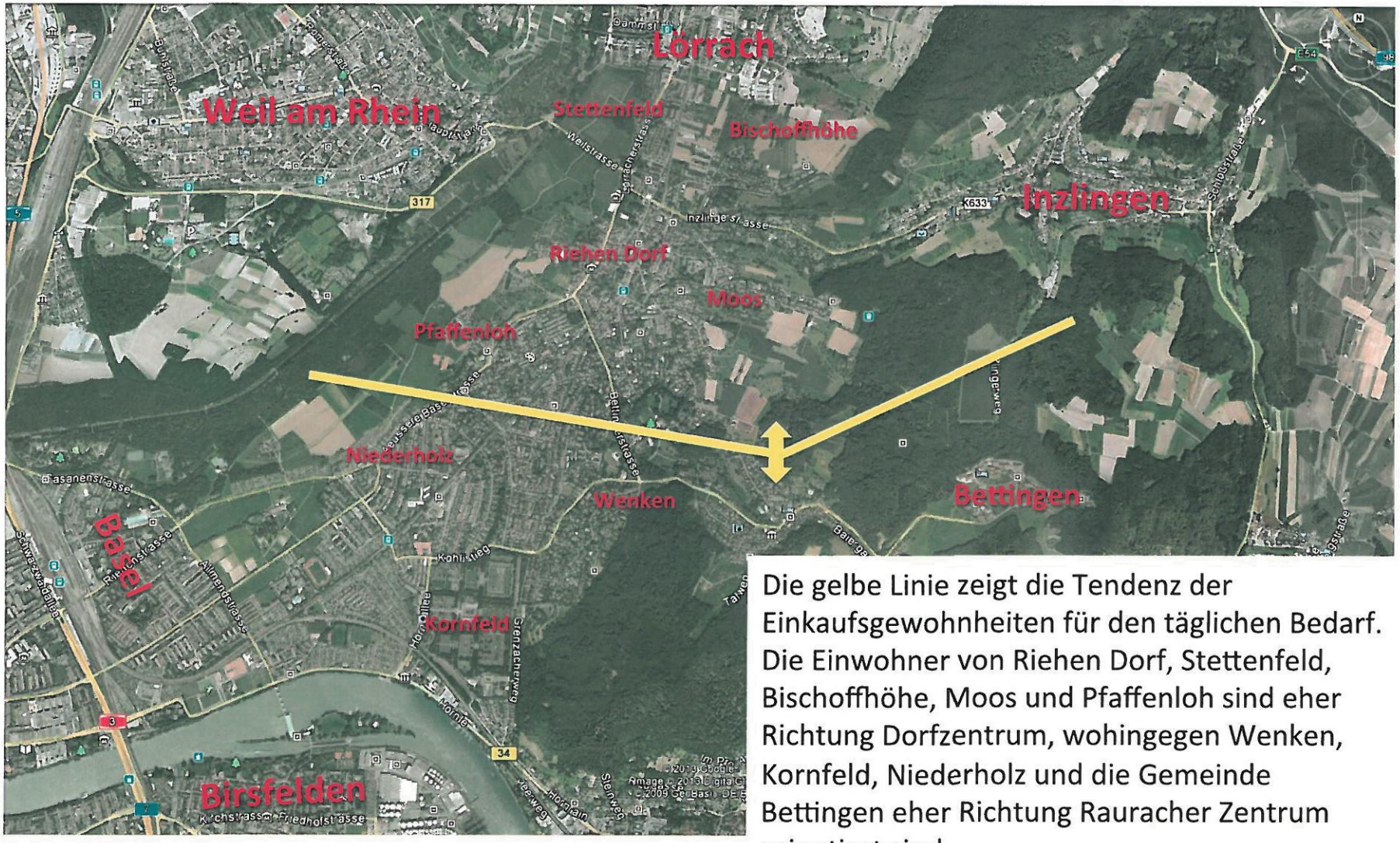


Quartiere Riehen/Bettingen

Umgeben von Basel und Birsfelden im Süden sowie Weil am Rhein, Lörrach und Inzlingen im Norden, ist die Gemeinde Riehen aufgeteilt in 8 Quartiere und das Dorf Bettingen.

Quartier / Gemeinde	Einwohner	Private Haushalte	Anteil
	2011	*2011*	*%*
Riehen Dorf	3'415	1'538	16
Stettenfeld	2'278	1'026	11
Bischoffhöhe	1'303	587	6
Moos	1'007	454	5
Pfaffenloh	2'178	981	10
Total Riehen Nord	**10'181**	**4'586**	**48**
Wenken	2'112	951	10
Kornfeld	2'342	1'055	11
Niederholz	6'197	2'776	28
Bettingen	1'088	374	3
Total Riehen Süd/Bettingen	**11'739**	**5156**	**52**
T O T A L	**21'920**	**9'742**	**100**

Quartiere Riehen / umliegende Einkaufsdestinationen



Die gelbe Linie zeigt die Tendenz der Einkaufsgewohnheiten für den täglichen Bedarf. Die Einwohner von Riehen Dorf, Stettenfeld, Bischoffhöhe, Moos und Pfaffenloh sind eher Richtung Dorfzentrum, wohingegen Wenken, Kornfeld, Niederholz und die Gemeinde Bettingen eher Richtung Rauracher Zentrum orientiert sind.

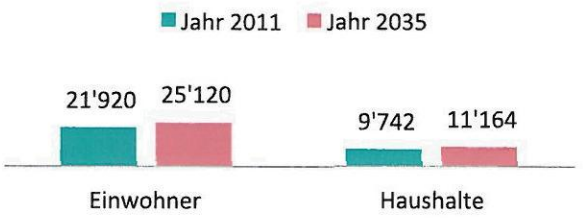
Bevölkerungsprognose

Drei Szenarien für das Bevölkerungswachstum der Gemeinden Riehen/Bettingen werden beim statistischen Amt Basel ausgewiesen. Das hohe Szenario sieht ein Bevölkerungswachstum bis 2035 von rund 15% und das mittlere Szenario von 3 - 4% vor. Beim tiefen Szenario wird ein Bevölkerungsrückgang um rund 1'000 Personen prognostiziert.

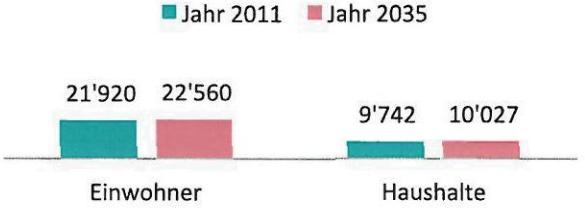
Bei den nachfolgenden Berechnungen betreffend dem Marktpotential und der Marktabdeckung (Marktsättigung) wird bis zum Jahr 2035 bei der Bevölkerung ein Null-Wachstum vorausgesetzt. Dies ist eine Annahme, welche der Realität der drei Bevölkerungs-Szenarien am ehesten entspricht.

Quelle: Statistisches Amt Basel

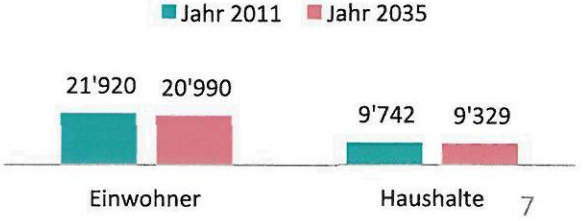
Hohes Szenario



Mittleres Szenario



Tiefes Szenario



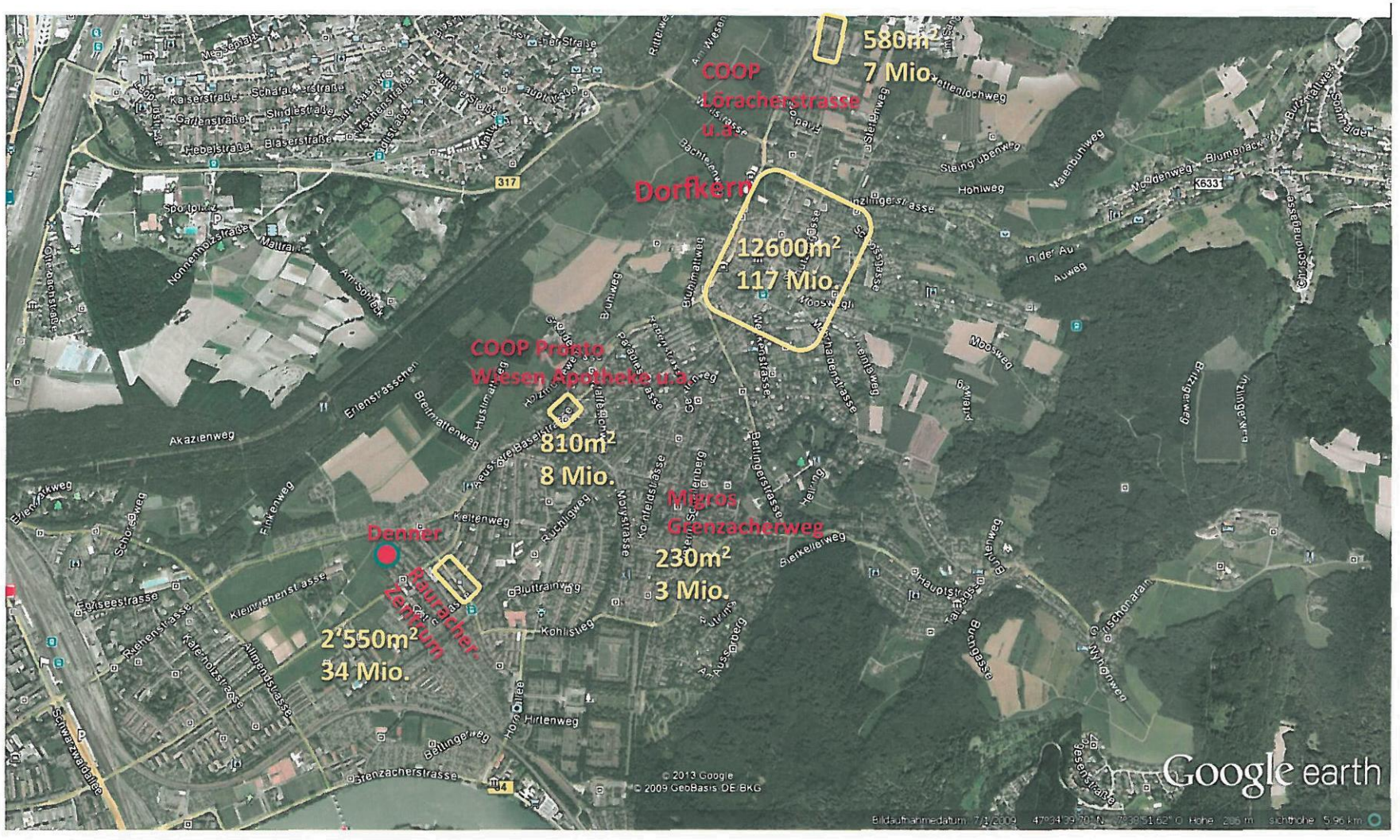
Detailhandelsflächen und Umsätze Riehen

Die Erhebung der Ladengeschäfte in Riehen ist gemäss nachfolgender Branchenstruktur zusammengefasst:

Bedarfsgruppe	Detailhandel	Detailhandel	Verkaufsflächen
	Umsatz CHF 1000	*Anteil %*	*m²*
Food Nearfood	79'454	47	6'240
Hygiene/Körperpflege	20'422	12	1'260
Persönlicher Bedarf	13'410	8	1'620
Bekleidung / Schuhe / Access.	19'746	12	2'600
Sport / Freizeit / Spielwaren	9'730	6	1'210
Unterhaltungselektronik	5'900	3	500
Haushalt/Dekoration/Galerie	14'359	8	2'410
Do it / Garten / Pet / Blumen	7'530	4	1'110
T O T A L	170'551	100	16'950

75 Ladengeschäfte sind in Riehen besichtigt, die Verkaufsflächen ausgemessen bzw. geschätzt und mittels durchschnittlichen Produktivitäten (Umsatz pro m²) sind die Umsätze errechnet worden. Die meisten grossflächigen Ladengeschäfte sind plausibilisiert und die entsprechenden Daten in die oben dargestellten Daten (Bedarfsgruppen) eingeflossen.

Aufteilung Verkaufsflächen und Umsätze



Detailhandelsangebot

Das Detailhandelsangebot in Riehen weist folgende Strukturmerkmale auf:

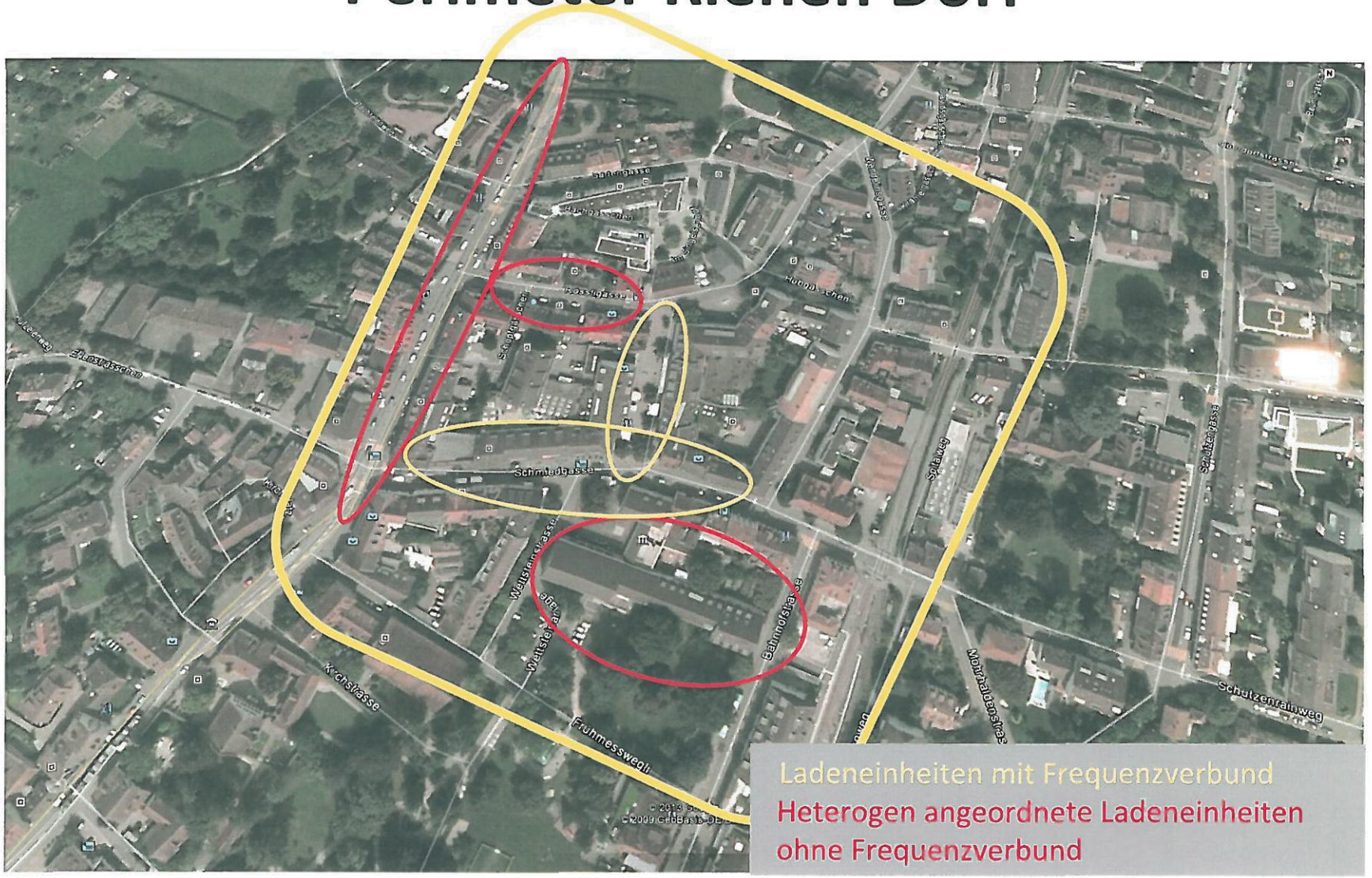
- 75 Detailhandelsanbieter mit 16'950m^2 Verkaufsfläche und CHF 170 Mio. Umsatz pro Jahr.
- 62 Ladengeschäfte weisen weniger als 300m^2, 10 Ladengeschäfte zwischen 300m^2 und 700m^2 und 3 Ladengeschäfte mehr als 1'000m^2 auf.
- Die Kleinläden bis 300m^2 weisen 53% der Verkaufsfläche und 50% des Umsatzes auf.
- Die 10 mittelgrossen Ladengeschäfte sind mit 24% Verkaufsfläche und 20% Umsatz vertreten.
- Die Grossverteiler Migros und COOP enthalten 23% Verkaufsfläche und 30% Umsatz.

Versorgungsfunktion für Riehen:

Die Dominanz der Hauptanbieter COOP und Migros ist in Riehen nicht vorhanden. Die Abwanderung der Kaufkraft in die Nachbarzentren Weil am Rhein, Lörrach und Basel wird damit begünstigt.

Neben Quartierversorgern richten sich keine grossflächigen Anbieter an die Kundschaft von Riehen. Die vielen Kleinanbieter haben aufgrund fehlender Zentrumseffekte nur ungenügende Synergiepotentiale.

Perimeter Riehen Dorf



Frequenzverbund und Synergien

Die Gemeinde Riehen weist mit zwei Einkaufsdestinationen eine Versorgungssituation auf, welche fast ausschliesslich die Quartierversorgung gewährleisten kann. Das Dorfzentrum Riehen ist mit Alltagsbedarf nicht ausreichend versorgt. Die Grossverteiler Migros und COOP sind zu klein, um alle Bedürfnisse im Dorf abzudecken. Aufgrund der baulichen Struktur und der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung, weist der Dorfkern eine Vielzahl von Anbietern mit kleinen Verkaufsflächen auf. Mit Ausnahme vom Webergässchen und der Ecke Webergässchen/Schmiedgasse sind die Ladeneinheiten heterogen angeordnet. Der Zusammenhang einer Ladenstrasse fehlt weitgehend.

Kleinläden sind auf einen Frequenzverbund angewiesen, um betriebswirtschaftlich gesund betrieben zu werden. Diese Situation besteht vorallem im Raum Singeisenhof/ Rössligasse, entlang der Baselstrasse und im Raum Wettsteinanlage.

Ziele Detailhandel Riehen Dorf

Vier Ziele werden zur Attraktivitätssteigerung im Dorfkern von Riehen empfohlen:

1. **Grosszügige, moderne Lebensmittel-Angebote mit Nonfood-Angeboten des täglichen Bedarfs (Grossverteiler und Spezialitäten)**
2. **Die Grossverteiler werden als Anker-Anbieter an den Dorfkern-Randlagen zwischen den Flaniermeilen angesiedelt**
3. **Attraktive Angebote des periodischen Nonfood Bedarfs (Bekleidung u.a.)**
4. **Zusammenhängender Raum zum Flanieren, Verweilen und gezielt Einkaufen.**

Diese 4 Ziele müssen die harmonische Einheit des Dorfkerns beibehalten und zusätzlich den Angebots-Mix so vervollständigen, dass genügend Branchen des täglichen Food- und des periodischen Nonfood Bedarfs, vorhanden sind.

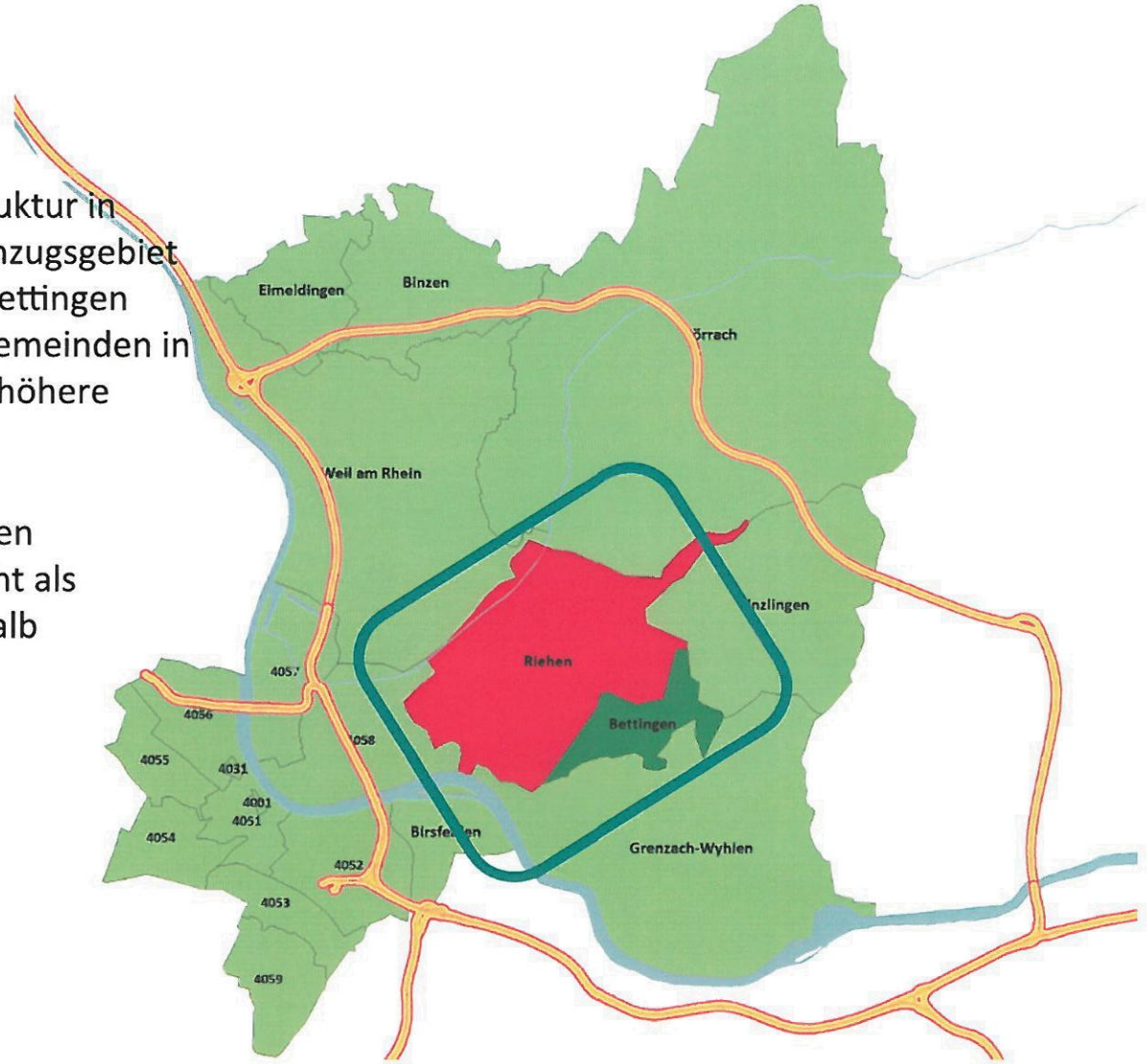
Mit dem Ziel den baulichen Charakter im Dorf Riehen zu erhalten, werden keine grossflächigen Detailhandelsanbieter (Do it Yourself, Möbel u.a.) empfohlen.

EINZUGSGEBIET
MARKTPOTENTIAL
MARKTSÄTTIGUNG

EINZUGSGEBIET

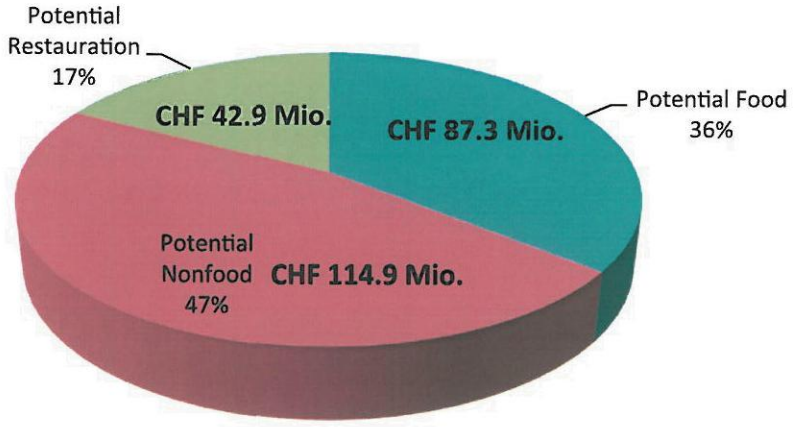
Die dargestellte Detailhandelsstruktur in Riehen zeigt auf, dass sich das Einzugsgebiet auf die Gemeinden Riehen und Bettingen konzentriert. Die umliegenden Gemeinden in Deutschland sowie Basel weisen höhere Detailhandels-Zentralitäten auf.

Riehen bildet einen eigenständigen Detailhandelsmarkt und wird nicht als Einkaufsdestination von Ausserhalb wahrgenommen.



Marktpotentiale Food / Nonfood

Basis: Ausgaben der privaten Haushalte in Riehen/Bettingen



Das Marktpotential entspricht dem Wert , welcher die Bevölkerung in Riehen und Bettingen für Lebensmittel und für Nonfood sowie in Restaurants pro Jahr ausgibt. Unter der Voraussetzung, dass alle Einwohner und privaten Haushalte in Riehen einkaufen und konsumieren, ist dies das für Riehen relevante Marktpotential. Die Detailhandelsbranchen mit dem entsprechenden Inhalt sind nachfolgend beschrieben. Das Marktpotential ergibt ohne Restauration den Wert von

CHF 202.2Mio.

Quelle: „Bundesamt für Statistik"Ausgaben private Haushalte im schweizerischen Durchschnitt

Detailhandelsstruktur Riehen

Bedarfsgruppe	Detailhandel IST	Anteil
	CHF 1000	%
Food	79'454	47
Hygiene/Körperpflege	20'422	12
Persönlicher Bedarf	13'410	8
Bekleidung / Schuhe	19'746	12
Sport / Freizeit	9'730	6
Unterhaltungselektronik	5'900	3
Haushalt/Dekoration	14'359	8
Do it / Garten / Pet / Blumen	7'530	4
T O T A L	170'551	100

Die oben dargestellte Detailhandelsstruktur wird nachfolgend dem Marktpotential gegenüber gestellt. Die nachfolgende Seite erklärt den Inhalt der Bedarfsgruppen.

Quelle: Erhebung der Ladengeschäfte in Riehen April 2013

Legende Branchenstruktur Riehen Total CHF 170.5Mio.

Food & Nearfood
CHF 79.5 Mio.

Nahrungsmittel und Alkoholfreie Getränke, Alkoholische Getränke und Tabakwaren, Wasch- und Reinigungsmittel, Reinigungsmaterial Abfallsäcke, aus Plastik oder Papier, Sonstige nicht dauerhafte Haushaltsartikel

Hygiene & Körperpflege
CHF 20.4 Mio.

Körperpflege Artikel aus Watte und Papier Körperseife Badezusatz Haarpflegemittel Zahnpflegemittel Kosmetikprodukte Medikamente Brillen und Kontaktlinsen

Mode, Schuhe & Accessoires
CHF 19.7 Mio.

Kleiderstoffe Herrenbekleidung Damenbekleidung Kinderbekleidung Bekleidungszubehör Näh- und Strickwaren Schuhe H/D/K

Haushalt & Dekoration
CHF 14.4 Mio.

Glaswaren, Geschirr Besteck, Küchen- und Kochgeräte, Anderes Einrichtungszubehör und Kunstwerke Haushaltswäsche und Heimtextilien, Kleinmöbel Teppiche, Bodenbeläge

Persönlicher Bedarf
CHF 13.4 Mio.

Schmuck, Uhren Reise-, Lederartikel Bücher und Broschüren Zeitungen und Zeitschriften, Schreibmaterial

Sport & Freizeit
CHF 9.7 Mio.

Wintersportartikel Andere Sportartikel Camping- und nichtsportliche Freizeitartikel Spielwaren

Do it, Garten, Pet, Blumen
CHF 7.5 Mio.

Werkzeuge für Haus und Garten Maschinen für Haus und Garten Motorräder, Motorroller Mopeds Fahrräder Pflanzen Gartenpflege Haustiere Pflege

U-Elektronik
CHF 5.9 Mio.

Kühlschränke, Geschirrspülmaschinen Waschmaschinen Kochherde, Haushaltsgeräte Radios, Audio-, Fernsehgeräte Fotoausrüstungen, Computer Drucker, Telefonapparate

Marktabdeckung Ist-Situation

Ein Marktpotential von CHF 202.2Mio. steht einem Detailhandelsumsatz von CHF 170.5Mio. gegenüber. Unter der Voraussetzung, dass die Bevölkerung von Riehen und Bettingen in diesem Raum einkauft, besteht eine theoretische Untersättigung von CHF 33 Mio.

Bedarfsgruppe	Marktpotential	Detailhandel	Differenz	Markt-sättigung
	Ausgaben CHF 1000	*Umsatz CHF 1000*	*CHF 1000*	*Index*
Food Nearfood	**87'300**	**79'454**	**7'846**	**91**
Hygiene/Körperpflege	**25'778**	**20'422**	**5'356**	**79**
Persönlicher Bedarf	**15'178**	**13'410**	**2'758**	**82**
Bekleidung / Schuhe	**26'450**	**19'746**	**6'704**	**75**
Sport / Freizeit / Spielwaren	**8'671**	**9'730**	**-1'059**	**112**
Unterhaltungselektronik	**11'418**	**5'900**	**5'518**	**52**
Haushalt/Dekoration	**10'483**	**14'359**	**-3'876**	**137**
Do it / Garten / Pet / Blumen	**16'932**	**7'530**	**9'402**	**44**
T O T A L	**202'209**	**170.551**	**32'648**	**84**

Empfehlungen Detailhandels- und Gastronomieangebot Riehen Dorf

Grundversorgung

„Eine umfassende Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen soll der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde, und von den Wohngebieten aus gut erreichbar, angeboten werden."

Mit dieser Vorgabe, welche im Leitbild Riehen beschrieben ist, wird ein Umsatzwachstum von rund CHF 33 Mio. notwendig sein, um die Grundversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der heutigen Marktabdeckung benötigt Riehen zusätzliche Mehrumsätze in folgenden Bedarfsgruppen:

Food Nearfood	**7.8 Mio.**
Hygiene/Körperpflege	**5.4 Mio.**
Persönlicher Bedarf	**1.8 Mio.**
Bekleidung/Schuhe	**6.7 Mio.**
Unterhaltungselektronik	**5.5 Mio.**
Haushalt Dekoration Garten	**5.4 Mio.**
Total	**32.6 Mio.**

Detailhandels-Grundversorgung

Die Detailhandels-Grundversorgung geht davon aus, dass die Bevölkerung von Riehen/ Bettingen gleich bleibt und dass kaum Besucher von Ausserhalb (Touristen, Besucher Beyeler u.a.) erwartet werden. Der vorgeschlagene zusätzliche Angebots-Mix stellt eine Chance zur Verbesserung der Detailhandelsstruktur in Riehen dar. Die Versorgungssituation ist für die Bevölkerung von Riehen/Bettingen gewährleistet. Die Marktsättigung ist mit einem Umsatzwachstum von rund CHF 33 Mio. ausgeglichen.

Bedarfsgruppe	Marktpotential	Detailhandel IST	Detailhandel PLUS
	CHF 1000	*CHF 1000*	*CHF 1000*
Food Nearfood	87'300	79'454	7'846
Hygiene/Körperpflege	25'778	20'422	5'356
Persönlicher Bedarf	15'178	13'410	1'768
Bekleidung / Schuhe / Access.	26'450	19'746	6'704
Sport / Freizeit / Spielwaren	8'671	9'730	0
Unterhaltungselektronik	11'418	5'900	5'518
Haushalt/Dekoration	10'483	14'359	0
Do it / Garten / Pet / Blumen	16'932	7'530	(5'456)
T O T A L	**202'209**	**170'551**	**32'648**

Detailhandels-Zusatzversorgung

Die Detailhandels-Zusatzversorgung geht davon aus, dass zusätzlich zur wohnhaften Bevölkerung Besucher von Ausserhalb (Touristen, Besucher Beyeler Museum u.a.) erwartet werden. Die vorgeschlagenen Umsatzgrössenordnungen, müssen die Detailhandelsversorgung gewährleisten und zusätzlich Einkäufe der Besucher von Ausserhalb und der Touristen ermöglichen. Es ist aus diesem Grund ein Umsatzwachstum in allen Bedarfsgruppen von rund CHF 42 Mio. als eine realistische Grössenordnung anzusehen.

Bedarfsgruppe	Marktpotential	Detailhandel IST	Detailhandel PLUS
	CHF 1000	*CHF 1000*	*CHF 1000*
Food	98'000	79'454	18'546
Hygiene/Körperpflege	26'000	20'422	5'578
Persönlicher Bedarf	18'000	13'410	4'590
Bekleidung / Schuhe	28'000	19'746	8'254
Sport / Freizeit	10'000	9'730	270
Unterhaltungselektronik	8'000	5'900	2'100
Haushalt/Dekoration	15'000	14'359	641
Do it / Garten / Pet / Blumen	9'000	7'530	1'470
T O T A L	**212'000**	**170'551**	**41'449**

Empfehlung Detailhandel Riehen Dorf

Bedarfsgruppe	Detailhandel IST	Anteil	Detailhandel SOLL	Anteil
	CHF 1000	%	*CHF 1000*	%
Food	79'454	47	98'000	46
Hygiene/Körperpflege	20'422	12	26'000	12
Persönlicher Bedarf	13'410	8	18'000	8
Bekleidung / Schuhe	19'746	12	28'000	13
Sport / Freizeit	9'730	6	10'000	6
Unterhaltungselektronik	5'900	3	8'000	4
Haushalt/Dekoration	14'359	8	15'000	7
Do it / Garten / Pet / Blumen	7'530	4	9'000	4
T O T A L	170'551	100	212'000	100

Die Angebote des Food-Bedarfs mit rund CHF 18Mio. Mehrumsatz entspricht der Modernisierung (ev. Umsiedlung) der bestehenden Grossverteiler und einer besseren Integration der Food-Spzialitätengeschäfte. Die lokal ausgerichteten Betriebe sollen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung dienen. Im Bereich Nonfood wird ein Mehrumsatz von rund CHF 24Mio. empfohlen. Etwa 40% dieses Mehrumsatzes betrifft die Bedarfsgruppe Bekleidung/Schuhe.

Empfehlung Restauration

Restaurant Typ	Nutzfläche	Umsatz pro Jahr
	m2	*CHF*
Fast Food	260	1'445'400
Speiserestaurant (Brasserie)	320	4'152'155
Café	200	531'000
Café Typ Bar	100	416'100
Take Away (Sandwicherie/Juicebar)	60	334'800
5 Restaurationsbetriebe	940	6'879'455

„Der Erhalt bestehender und die Ansiedlung neuer Restaurationsbetriebe im Dorfkern, mit unterschiedlichem Angebot für ein möglichst breites Gästespektrum, soll unterstützt werden."

Auf der Basis dieses Zitats aus den Leitlinien des Wirtschaftsleitbilds Riehen, werden 5 zusätzliche Restaurationsbetriebe mit einer Nutzfläche von rund 1000m^2 und einer Umsatzgrössenordnung von CHF 6 - 8 Mio. vorgeschlagen.
Die Restaurationsbetriebe sollen in die Flanier- bzw. Einkaufswege integriert werden. Verschiedene Restaurationsangebote haben eine wichtige Funktion zur Verbesserung der Detailhandelsattraktivität. Restaurationsbetriebe sind Teil der attraktiven Rahmenbedingungen im Dorfkern Riehen.

Schlussfolgerung

Ein ausgeglichener Mix von Angeboten des täglichen Food- und des periodischen Nonfoodbedarfs, welche die Versorgung der Bevölkerung ergänzen, werden für den Standort Riehen Dorf deshalb empfohlen, weil die Zentralitätsfunktion von Riehen dadurch gestärkt wird. Die Detailhandelsattraktivität der Gemeinde Riehen wird verbessert.

Riehen Dorf muss langfristig nicht nur die Quartierversorgung gewährleisten. Die vorgeschlagenen zusätzlichen Detailhandels- und Restaurationsangebote werden dazu führen, dass zusätzlich zur Bevölkerung von Riehen, auch Touristen und Marktteilnehmer von Ausserhalb einen attraktiven Dorfkern vorfinden.

Der vorgeschlagene zusätzliche Angebots-Mix soll auch dazu beitragen, dass weniger Kaufkraft von Riehen in die benachbarten Einkaufsballungszentren abfliesst.

Umsatzerwartung

Zusätzlich zu den bestehenden **Detailhandelsangeboten** in Riehen, werden durch eine Um- und Neuansiedlung von Detailhandelsflächen **zusätzliche Umsatzgrössenordnungen** von rund

CHF 42Mio.

empfohlen.

Um die Attraktivität im Dorf Riehen langfristig zu gewährleisten, sowie um der wohnhaften Bevölkerung und den Besuchern eine attraktive Einkaufssituation zu bieten, werden mehrere **neue Restaurationsbetriebe** mit einem **Umsatzziel** von

CHF 6 - 8 Mio.

vorgeschlagen.