

Reg. Nr. 1.3.1.11

Nr. 14-18.799.02

Interpellation Heinz Oehen betreffend Neubau Burgstrasse 175/ Essigstrasse 17

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Das Areal der Sportarena bei der Essiganlage soll mit neuen Wohnbauten entwickelt werden und zu diesem Zweck die Baulinie an der Essigstrasse angepasst werden. Vom 14. März bis zum 13. April 2018 fand die öffentliche Planaufgabe zur Verschiebung dieser Baulinie statt. Zeitgleich wurde beim Bauinspektorat von den Grundeigentümern das Bauprojekt eingereicht.

Die Baulinie kann aus Sicht des Gemeinderats angepasst werden, da der Abschnitt bei der Essiganlage auch zukünftig nicht als Quartierstrasse ausgebaut werden soll. Die Verschiebung der Baulinie ermöglicht die zweckmässige Ausnutzung der Parzelle. Diese Planungsmassnahme stellt einen sinnvollen Beitrag zur inneren Verdichtung dar und entspricht somit den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes.

Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. *Können die geplanten Gebäude im Rahmen der bestehenden Bauvorschriften erstellt werden oder müssen Ausnahmegenehmigungen erteilt werden? Wenn ja, welche (z. B. Verschiebung der Baulinie, Bauzone 2a) und weshalb?*

Die Baueingabe wird vom Bauinspektorat geprüft. Im Baubewilligungsverfahren, in dem auch der Gemeinderat zur Baueingabe Stellung nimmt, wurden keine Ausnahmen beantragt, weil die Bebauung den zonenrechtlichen Vorgaben entspricht. Entsprechend waren durch den Gemeinderat keine Ausnahmen zu bewilligen.

2. *Im Falle von Ausnahmegenehmigungen zugunsten des Bauherrn ist ein grösseres Volumen bebaubar und somit mehrwertabgabepflichtig. Wie hoch wäre die Mehrwertabgabe im genannten Fall?*

Gemäss § 120 des Bau- und Planungsgesetzes gelten Mehrwertabgaben die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderungen der Zoneneinteilung, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wurde. Wie gesagt, ist die Bebauung zonenkonform. Entsprechend ergibt sich keine Mehrnutzung, für die eine Mehrwertabgabe geschuldet wäre. Insbesondere ergibt sich aus der Verschiebung der Baulinie gemäss der genannten gesetzlichen Grundlage kein entschädigungspflichtiger Mehrwert.



Seite 2

3. *Gemäss Bau- und Planungsgesetz darf in der Schonzone „... der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt werden.“ Hält die geplante Überbauung, insbesondere das projektierte „Stadthaus“ diese Vorgaben nach Meinung des Gemeinderats ein? Weshalb, resp. weshalb nicht?*

Das Projekt wurde von den Verfassern in Zusammenarbeit mit der Ortsbildkommission entwickelt. Bei den Beratungen wurde das Thema der Schonzone und der Quartierverträglichkeit berücksichtigt. Der Gemeinderat stützt sich bei der gestalterischen Beurteilung auf die Ortsbildkommission. Diese hat das Projekt aus gestalterischer Sicht bewilligt.

4. *Könnte mit einem Bebauungsplan auf der Parzelle eine Bebauung realisiert werden, die den obgenannten Ansprüchen der Schonzone besser gerecht würde als das geplante Bauvorhaben?*

Bei der Entwicklung des Projekts wurde auf eine gute Einordnung in die Umgebung und die Quartierverträglichkeit geachtet. Für dessen Realisierung braucht es keinen Bebauungsplan, sondern nur die Anpassung der Baulinie. Mit einem Bebauungsplan könnte stärker von der Grundordnung abgewichen werden, was aber in der Regel eine höhere Nutzung und grössere Volumina bedeutet.

5. *Hat der Gemeinderat die Bauherrschaft auf die Möglichkeit eines Bebauungsplans aufmerksam gemacht und sie über die Möglichkeit informiert, dass die Gemeinde aus dem Mehrwertabgabefonds einen Beitrag an ein Varianzverfahren hätte leisten können?*

Der Einwohnerrat hat im September 2017 die Ordnung zur Verwendung der Mehrwertabgabe beschlossen. Die Projektentwicklung fand bereits ab 2015 statt. Deshalb hat der Gemeinderat die Grundeigentümer nicht über die Beitragsmöglichkeit an einem Varianzverfahren hinweisen können. Wie bereits ausgeführt, sah der Gemeinderat keine Notwendigkeit, auf ein Bebauungsplanverfahren hinzuweisen, da mit der Anpassung der Baulinie eine gute Einordnung in die Quartierstruktur ermöglicht werden kann.

6. *Welche Anliegen hat die Ortsbildkommission zur geplanten Überbauung eingebracht? Inwieweit wurden diese berücksichtigt?*

Der Gemeinderat hatte mit den Grundeigentümern vereinbart, dass die öffentliche Planaufgabe erst dann durchgeführt wird, nachdem die Ortsbildkommission das Bau-



Seite 3 projekt gutgeheissen hat. Bei der Erarbeitung des Projekts hat die Ortsbildkommission unterschiedliche Anpassungen zur Volumetrie und Fassadengestaltung des Kopfbaus zur Burgstrasse gefordert.

7. *Wurde die Kant. Denkmalpflege für die Meinungsbildung bei diesem Bauprojekt in der Schonzone beigezogen? Wenn nein, wäre dies bei einem solchen Projekt nicht sinnvoll?*

Nein. Die Denkmalpflege wird in der Schonzone nur bei Bauten, die im Inventar für schützenswerte Bauten enthalten sind, zur Beurteilung herangezogen.

8. *Der Vorsitzende der Geschäftsleitung der mit der Überbauung beauftragten Architekturfirma war bis vor wenigen Jahren Präsident der Riehener Ortsbildkommission. Welche Massnahmen werden in einem solchen Fall getroffen, um Interessenkonflikte zwischen der Ortsbildkommission und dem beauftragten Architekturbüro zu vermeiden?*

Sollte ein aktives Mitglied der Ortsbildkommission mit einem eigenen Projekt vorstellig werden, tritt das entsprechende Mitglied in den Ausstand. Deren Projekt wird nach denselben Massstäben objektiv beurteilt, wie alle anderen. Im Fall eines ehemaligen Mitglieds tritt die Ausstandsregelung nicht in Kraft. Ehemalige Mitglieder der Ortsbildkommission geniessen dasselbe Recht wie alle anderen Planer auch, Projekte in Riehen zu entwickeln und umzusetzen.

Wie einleitend bereits erläutert, ermöglicht die Verschiebung der Baulinie die zweckmässige Ausnutzung der Bauparzelle. Diese Planungsmassnahme entspricht den Vorgaben des geltenden Raumplanungsrechts, insbesondere dem haushälterischen Umgang mit dem Boden in den bestehenden Bauzonen.

Riehen, 24. April 2018

Gemeinderat Riehen