

Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zur Vorlage «Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der St. Clara-Stiftung für die Realisierung eines Zentrumsgebäudes im Niederholz»

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) hat an mehreren Sitzungen das Geschäft bereits in einem frühen Stadium begleitet und sich das entsprechende Know-how für das Verständnis der Vorlage angeeignet. An der Sitzung vom 26. September wurde die Vorlage im Beisein von Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen & Steuern, Gemeinderat Christoph Bürgenmeier sowie Frau Christina Riester von Dietziker Partner Baumanagement AG intensiv diskutiert und erörtert.

I Allgemeines

Die Vorlage beinhaltet im Wesentlichen den Baurechtsvertrag der mit dem Investor St. Clara-Stiftung abgeschlossen werden soll. Dabei orientiert sich die Vorlage im Grossen und Ganzen am Beschluss des Einwohnerrates vom 24. September 2016 zur Vorlage «Architekturwettbewerb für die Zentrumsbebauung Niederholz; Projektierungskredit und Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ mit Darlehen». Eine Änderung hat sich nun ergeben: Der Baurechtszins liegt nun bei 168'000 Franken statt 180'000 Franken, was daran liegt, dass es eine Dienstbarkeit bzgl. des Spielplatzes gibt, welche rund 250 m² umfasst. Dies hat zu einer Belastung des Genossenschaftswohnungsbaus geführt und zu einer Entlastung des Zentrumsprojekts – wobei die Erlöse der beiden Baurechtsverträge zusammengezählt gleich hoch bleiben.

II Diskussionen und Standpunkte der Sachkommission

- Die IWB-Trafostation, die auf der Parzelle neben der Zentrumsbebauung liegt, benötigt aus Sicht der Sachkommission viel Platz, den man besser nutzen könnte. Im Rahmen der Entwicklung des Grundstücks wurde geprüft, ob eine Verschiebung der IWB-Trafostation machbar wäre. Dabei wurde festgestellt, dass zwar mit der aktuell angedachten Nutzung im Erdgeschoss (keine Arbeitsplätze) die Grenzwertbestimmungen für Strahlenbelastung eingehalten werden könnten. Dennoch wäre es nicht zweckmässig, die künftige Nutzung des Hauses zu Lasten des Investors durch Einbau einer Trafostation mit ihren Emissionen und den entsprechenden Auflagen



(Grenzwerte) einzuschränken. Von Investorensseite wird denn auch vorgebracht, dass der Einbau einer Trafostation im Haus selbst bei Einhaltung der Grenzwerte zu Unbehagen wegen der elektromagnetischen Emissionen führen könnte, insbesondere, wenn in der Bebauung zukünftig Medizinalleistungen angeboten werden sollen. Mit der St. Clara-Stiftung wurde daher vereinbart, die Erstellung einer Trafostation auf der Baurechtsparzelle auszuschliessen.

- Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass eine für das Quartier sinnvolle Nutzung angestrebt wird, was für eine nachhaltige Entwicklung des Zentrums Niederholz von zentraler Bedeutung ist. Wenn der Baurechtszins nicht bezahlt würde oder sich der Investor nicht an den Bebauungsplan hält – könnte es gemäss Baurechtsvertrag zu einem Rückkauf durch die Gemeinde kommen. Das grösste finanzielle Risiko besteht also darin, wenn der Investor Konkurs geht und auf der Parzelle einen halbfertigen Bau hinterlässt. In diesem Fall müsste die Gemeinde nach dem Rückkauf des Landes womöglich auch die Zentrumsbebauung selbst fertig bauen.
- Das Thema der Autoparkplätze wurde intensiv diskutiert. Dabei gilt es festzuhalten, dass das Niederholz-Quartier bereits heute an einem hohen Parkplatzdruck und entsprechendem Suchverkehr leidet. Eine Mehrheit der Sachkommission bedauert daher, dass für die von beiden Gebäuden benutzte Tiefgarage nicht die kantonal maximale Parkplatzanzahl von 85 Parkplätze, sondern lediglich deren 77 vorsieht, es wird jedoch festgehalten, dass die Tiefgarage eine Anzahl Roller- und Veloabstellplätze anbietet. Zudem fallen an der Gotenstrasse weitere vier bis acht Parkplätze aufgrund der Einfahrt weg, wobei diese mit vier Parkplätzen an der Rauracherstrasse, die jedoch eine Parkuhr haben werden, aus Sicht der Kommissionsmehrheit nur ungenügend kompensiert werden. Ebenfalls ist die Vorgehensweise betreffend die Angestelltenparkkarten für eine Kommissionsmehrheit zu überprüfen. Falls nämlich nicht alle Angestellten, die einen Parkplatz benötigen, einen entsprechenden Parkplatz in der Tiefgarage finden, belasten deren Fahrzeuge zusätzlich die Parkplätze auf der Allmend. Die Kommissionsmehrheit bittet daher den Gemeinderat, die Parkplatzsituation im Quartier genau zu beobachten und falls der Parkierdruck weiterhin so hoch bleibt, entsprechende Massnahmen zu prüfen.
- Die Kommission hat im Rahmen der Behandlung der Vorlagen ebenfalls die Submissionsunterlagen eingesehen und konnte sich von deren Richtigkeit überzeugen. An dieser Stelle sei der Verwaltung für diese Offenheit speziell gedankt.

III Anmerkungen der Sachkommission

Diese Vorlage wurde zum Erstaunen der Sachkommission vom Ratsbüro ebenfalls an die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zum Mitbericht überwiesen. Mit dieser Vorlage wiederholt sich die falsche Zuweisung von Geschäften durch das Ratsbüro. Nach der Vorlage zum Online-Lexikon, das bei der Dokumentationsstelle angesiedelt ist und damit die Produktegruppe 1 betrifft, hätte diese Vorlage klar der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) und nicht der Sachkommission Kultur, Freizeit und Sport (SKFS) zugewiesen werden müssen. Mit dem Mitbericht zum Baurechtsvertrag durch die SSL (der Baurechtsvertrag für die Grendel-



Seite 3

gasse wurde auch schon fälschlicherweise zur Mitberichterstattung der SSL zugewiesen) wird die Geschäftsordnung durch das Ratsbüro wiederholt verletzt. Die SPBF bittet die Mitglieder des Ratsbüros, die Praxis zu überprüfen und sich an die Geschäftsordnung zu halten.

IV Antrag der Sachkommission

Die Sachkommission bedankt sich bei Christoph Bürgermeier, Reto Hammer und Christina Riester für die kompetenten Erläuterungen und beantragt dem Einwohnerrat, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschluss auf der Seite 6 der Vorlage zuzustimmen.

Riehen, 16. Oktober 2016

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Huber', with a long horizontal stroke extending to the right.

Patrick Huber, Präsident