

Reg. Nr. 7.0.6

Nr. 14-18.126.03

Mitbericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zum Projektierungskredit für einen Architekturwettbewerb „Neubau Doppelkindergarten Siegwaldweg mit Wohnnutzung“

Bericht an den Einwohnerrat

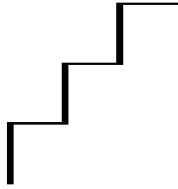
Das Ratsbüro des Einwohnerrats hat die Vorlage der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zum Mitbericht überwiesen. Die zuständige Gemeinderätin Silvia Schweizer sowie Ivo Berweger (Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt) und Patrick Scheffler (Leiter Fachbereich Hochbau) haben an der Sitzung vom 28. August 2017 teilgenommen, das Projekt vorgestellt und die Fragen der Sachkommission beantwortet.

1. Ausgangslage

Der gegenwärtige Doppelkindergarten aus dem Jahr 1927 mit Anbau aus dem Jahr 1970 wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Verschiedene vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Studien haben ergeben, dass nur ein gänzlicher Neubau in Frage kommt. Das knapp 1'800 m² grosse Grundstück befindet sich in der Zone 2a, weshalb neben der Nutzung der Liegenschaft als reiner Kindergarten ebenfalls eine gemischte Nutzung mit Wohnungen möglich wäre. Baurechtlich gesehen dürften auch zwei Häuser erstellt werden, zum Beispiel ein reines Wohnhaus und ein reiner Kindergarten. Die Nutzungsmöglichkeit ist jedoch eingeschränkt, da die zonenrechtlichen Vorgaben eingehalten werden müssen. Auf der Parzelle können Gebäude oder Gebäudegruppen innerhalb rechteckiger Flächen von höchstens 25 m Länge und 12 m Breite gebaut werden (Schaubild Variante A). Über einen Bebauungsplan wäre zwar eine bessere Nutzung möglich, doch würde das hierzu erforderliche Verfahren – falls die Einsprachemöglichkeit genutzt würde - zu einer jahrelangen Verzögerung des Baus des dringend benötigten Doppelkindergartens führen. Der Gemeinderat hat deshalb auf die Festsetzung eines Bebauungsplans verzichtet. Somit ist bei einem Nutzungsmix von Kindergarten und Wohnungen in der Zone 2a ein Gebäudeprofil von zwei Geschossen mit Attika einzuhalten. Ein Doppelkindergarten benötigt eine Grundfläche von ca. 12 x 32 m. Wenn Wohnungen im Obergeschoss eingerichtet werden, ist ein Lift zur Gewährleistung der Behindertengerechtigkeit zwingend und es sind zusätzliche Schallschutzmassnahmen notwendig, was die Investitionskosten massgeblich beeinflussen.

Bei einer reinen Kindergartennutzung des Gebäudes wäre mit einer Ausnahmegewilligung ein grösseres Baufeld möglich, sofern die Grenzabstände eingehalten werden (Schaubild Variante B). Eine Kombination von Wohnen und Kindergarten schliesst diese Möglichkeit aus. Beim eingeschossigen Kindergartenbau sind erdgeschossige Anbauten bis 3 m Höhe notwendig, damit die erforderlichen Minimalflächen für Kindergärten eingehalten werden.

Beim eingeschossigen Kindergarten ist eine Unterkellerung möglich, welche die Option einer Drittnutzung offen lässt. Das Gebäude könnte schliesslich zu einem späteren Zeitpunkt



durch ein zusätzliches Geschoss erweitert werden, falls weitere Kindergarten- oder Gruppenräume benötigt würden.

Der Gemeinderat hat sich für die Variante A (Neubau eines Doppelkindergartens mit zusätzlichen Mietwohnungen) entschieden. Er begründet seinen Entscheid im Wesentlichen damit, dass so mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird und eine sinnvolle städtebauliche Verdichtung stattfindet. Die Gemeinde kann zudem zusätzliche Wohnungen anbieten und einen Ertrag erwirtschaften.

2. Diskussion

Aufgrund der zonenrechtlichen Rahmenbedingungen beträgt die maximale Ausnutzungsziffer bei einer Mischnutzung (Kindergarten/Wohnungen) in der Zone 2a 0,6. Dagegen kann bei einer reinen Kindergartennutzung mittels eines Ausnahmeantrages beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat die überbaubare Fläche erweitert werden, wenn gleichzeitig die gültigen Grenzabstände eingehalten sind (analog Kindergartenneubau mit Tagesstruktur an der Paradiesstrasse).

Dass der Gemeinderat aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit auf die Durchführung eines Planauflageverfahrens für einen Bebauungsplan verzichtet hat, ist auch für die Mitglieder der Sachkommission nachvollziehbar. Die Sachkommission ist aber der Ansicht, dass mit drei bis maximal vier zusätzlichen Wohnungen das Wohnungsangebot in Riehen nicht wesentlich vergrössert werde. Zudem würden aufgrund der hohen Investitionskosten (Lift/Schalldämmung) sicher keine günstigen Wohnungen erstellt werden können. Für die Sachkommission stellt sich die Frage, ob Wohnungen ohne Autoparkplätze, welche sich zudem über den Kindergärten befinden, in diesem Preissegment Abnehmer finden werden.

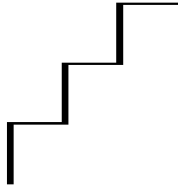
Schliesslich kann auch das Argument des Gemeinderats, dass die Gemeinde mit den Wohnungen einen Ertrag erwirtschaften wird, die Mitglieder der Sachkommission nicht überzeugen. Die hohen Investitionskosten werden nicht vollständig auf die Mieten überwälzt werden können, sodass gar keine marktübliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

Stattdessen wünschen sich die Mitglieder der Sachkommission, dass bei der Gestaltung des Gebäudes möglichst viel Freiheit bestehen bleibt und zwingend eine zukünftige Erweiterung möglich sein muss. Es ist zwar eine Tatsache, dass die Bevölkerungsentwicklung nicht vorhersehbar ist. Die Zahl der Kinder, welche einen Kindergarten besuchen, kann sich aufgrund des bereits stattfindenden Generationenwechsels im Quartier jedoch sehr schnell verändern. Die Sachkommission unterstützt daher einstimmig die Variante B, nämlich den Bau eines Doppelkindergartens ohne Wohnnutzung. Ausserdem wünscht die Sachkommission, dass bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs die Machbarkeit und die Kosten einer zukünftigen Erweiterung des Kindergartengebäudes aufgezeigt werden.

Änderungsantrag der Kommission

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beantragt folgende Beschlussfassung:

„Die Sachkommission für Siedlung und Landschaft (SSL) beantragt zur Auslobung eines Projektierungswettbewerbs für den Neubau eines Doppelkindergartens am Siegwaldweg ohne Wohnnutzung gemäss Variante B einen Projektierungskredit von CHF 210'000.



Seite 3

Die SSL stellt zusätzlich den Antrag, dass bereits im Rahmen des Projektierungswettbewerbs die Machbarkeit und die Kosten einer zukünftigen Erweiterung aufgezeigt werden.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, 11. September 2017

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Christian Heim, Präsident