

Reg. Nr. 3.4.1.

Nr. 14-18.104.02

Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zum Abschluss eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ zur Erstellung von 7 Reihen-Einfamilienhäusern an der Grendelgasse 20 sowie Gewährung eines verzinsbaren Darlehens an die Genossenschaft

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) hat an zwei Sitzungen das Geschäft intensiv diskutiert. An der Sitzung vom 27. Oktober 2016 wurde die Vorlage im Beisein von Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen, Dominik Bothe, Leiter Fachstelle Immobilien und Arealentwicklung und teilweise mit einer Delegation des Vorstands der Genossenschaft Höflirain beraten. Nach Rücksprache in den Fraktionen und dem Eintreffen des Mitberichtes der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) wurde die Vorlage am 21. November 2016 nochmals diskutiert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

I Allgemeines

Die Vorlage beinhaltet im Wesentlichen den Baurechtsvertrag, der mit der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain abgeschlossen werden soll sowie einem verzinsbaren Darlehen, das der Genossenschaft gewährt werden soll. Auf dem schwierig zu bebauenden Areal an der Grendelgasse 20 sollen sieben Reiheneinfamilienhäuser mit je 5,5 Zimmern entstehen.

II Diskussionen und Standpunkte der Sachkommission

- Beim Areal an der Grendelgasse 20 handelt es sich um eine sogenannte Baulücke, weshalb es aus Sicht der Sachkommission Sinn macht, das Areal zu bebauen. Da das Grundstück von einem Abwasserkanal durchzogen wird, dessen Oberfläche nicht überbaut werden darf, sind die Möglichkeiten für die Nutzung dieser Parzelle begrenzt.
- Der Baurechtsvertrag sowie das verzinsbare Darlehen sind in der Sachkommission unbestritten.
- Die Sachkommission hält die Finanzierung sowie die Investitionsrechnung des Projekts für nachhaltig und durfte im Gespräch anhand von zusätzlichen Unterlagen feststellen, dass die Genossenschaft Höflirain finanziell solid aufgestellt ist.
- Dem Anhang der Vorlage ist zu entnehmen, dass die Mieten für die Einfamilienhäuser rund CHF 3'000 betragen sollen. Nach den Richtlinien der Wohngenossenschaft zur Tragbarkeit wird damit ein Bruttoeinkommen von durchschnittlich CHF 11'800 nö-



tig sein, um als Familie als Mieter für diese Objekte in Frage zu kommen. Die Mehrheit der Sachkommission hält dies für ein eher hohes Familieneinkommen, mit dem auf dem freien Markt in Riehen ebenfalls Wohnraum gefunden werden kann. Insbesondere verweist die Sachkommission auf den genehmigten Baurechtsvertrag für die Zentrumsbebauung Niederholz, wo im zweiten Gebäude deutlich günstigerer Wohnraum gebaut wird.

- Der Mehrheit der Sachkommission fehlen Varianten, um einen fundierten Entscheid zu treffen. So liegen beispielweise keine detaillierten Angaben zum Projekt mit zwei Wohnblöcken vor, das anfangs ebenfalls verfolgt wurde. Ebenso wünscht die Mehrheit genaue Angaben über einen Landverkauf und über die Variante, bei der die Gemeinde selbst baut und die Immobilienbewirtschaftung selbst übernimmt. Die Kommissionmehrheit ist sich dem Auftrag der Gemeinde Riehen des sozialen Wohnungsbaus bewusst, jedoch nicht davon überzeugt, dass dieses Ziel mit dem vorliegenden Projekt am besten erreicht werden kann.
- Die Minderheit der Kommission findet das Projekt sei die richtige Unterstützung für den Mittelstand und zusätzlich mit der richtigen Genossenschaft geplant. Die Minderheit findet, dass das Projekt der Strategie der Gemeinde entspricht und möchte dies darum wie geplant realisieren.
- Die Sachkommission ist einstimmig der Meinung, dass ein allfälliges Nichteintreten auf die Vorlage ein falsches Signal senden würde, da eine Bebauung grundsätzlich gewünscht ist.

III Antrag der Sachkommission

Die Sachkommission bedankt sich bei Reto Hammer, Dominik Bothe sowie der Delegation des Vorstands der Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain für die kompetenten Erläuterungen und beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, auf das Geschäft einzutreten und in ihrer Mehrheit die Vorlage zur Erarbeitung weiterer Varianten an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Riehen, 4. Dezember 2016

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Huber', with a stylized flourish at the end.

Patrick Huber, Präsident