

Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) bezüglich Klärung des Entwicklungspotentials des Gemeindehausareals - Kreditantrag für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat sich anlässlich ihrer Sitzungen vom 18. Januar, 1. Februar, 15. März und 6. September 2021 mit der Klärung des Entwicklungspotentials des Gemeindehausareals und dem damit einhergehenden Kreditantrag zur Durchführung eines Testplanungsverfahrens auseinandergesetzt. Die Kommission dankt Gemeinderat Felix Wehrli sowie Ivo Berweger, stellvertretend für die Verwaltung, für den gemeinsamen, offenen Austausch und die unkomplizierte Informationsweitergabe. B. Schuchardt wird für die wertvolle Arbeit als Protokollführerin gedankt.

Kurzfassung

Mit Schreiben vom 17. November 2020 beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens sowie für ein vorgängiges Partizipationsverfahren einen Planungskredit in der Höhe von CHF 279'000. Mittels Testplanungsverfahrens soll eine Grundlage erarbeitet werden, die aufzeigen soll, welche Möglichkeiten auf dem heutigen Gemeindehausareal für grössere Verkaufsflächen, ergänzende Wohnungs- oder Büroflächen sowie eine Tiefgarage bestehen würde.

Im Rahmen der Diskussion um die Entwicklung des Gemeindehausareals gab die Kantonale Denkmalpflege Basel-Stadt ein Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) in Auftrag, um die Schutzwürdigkeit des Gemeindehauses zu prüfen. Das Gutachten kommt in Bezug auf Gemeindehaus zum Schluss, dass eine «ungeschmälerte Erhaltung des Kernbaus» als schützenswert erachtet wird. Späteren Erweiterungen, Umbauten und Eingriffe am Gemeindehaus seien nicht gleichen Ausmass schutzwürdig.

Das Gutachten setzte sich fundiert und präzise mit der Frage der Schutzwürdigkeit auseinander, weshalb aus Sicht der Kommission eine formal-juristische Anfechtung oder ein Gegengutachten wenig zielführend erscheinen. Vielmehr plädiert die Kommission dafür, die Vorlage an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dies ermöglicht es dem Gemeinderat, im Dialog mit der kantonalen Denkmalpflege Basel-Stadt, die konkrete Schutzwürdigkeit zu besprechen. Die Kommission erhofft und erwartet einen konstruktiven, offenen Austausch der beiden Parteien, um eine gemeinsame Lösung zu finden.



Ablauf und Überlegungen der Kommission zur Vorlage

Der Gemeinderat führte gegenüber der Kommission aus, dass die Entwicklung des Gemeindehauses sowie des Dorfzentrums die Gemeinde seit einigen Jahren beschäftigt.

Bei der Entwicklung des Dorfzentrums gehe es darum, Riehen Dorf als Einkaufszentrum zu stärken. Die beiden Detailhändler im Dorf hätten Interesse an einer Vergrößerung der Ladenflächen gezeigt. Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass von der Magnetwirkung dieser beiden Detailhändler, auch kleinere Läden im Dorfzentrum profitieren könnten.

Beim Gemeindehaus sei seit Jahren eine Sanierungsbedürftigkeit festzustellen. 2015 hatte der Einwohnerrat einer Sanierung der nötigsten Unterhaltsarbeiten des Gemeindehauses zugestimmt. Gleichzeitig habe man dabei eine mittelfristige Umnutzung des Gemeindehausareals zur Stärkung des Dorfzentrums als Einkaufszentrum zumindest in Erwägung gezogen. Beim Gemeindehaus stünden nun tiefgreifende Sanierungen bezüglich Energieverbrauch, Erdbebensicherheit, Brandschutz und Schadstoffen an. Der Energieverbrauch sei beispielsweise aufgrund der ungenügenden Wärmedämmung des Gebäudes aktuell hoch. Mittels Sanierung könnte dieser um 32 %, bei einem Ersatzbau um bis zu 81 % reduziert werden.

Da eine Sanierung des Gemeindehauses verhältnismässig teuer und aus energetischer und betrieblicher Sicht nicht optimal sei, stellte sich für den Gemeinderat die Frage, ob das Areal des Gemeindehauses für die Entwicklung des Dorfzentrums freigegeben werden solle, sofern ein geeigneter Ersatzstandort für die Gemeindeverwaltung gefunden werden könne. Eine Machbarkeitsstudie habe gezeigt, dass die gemeindeeigenen Areale an der Bahnhofstrasse (Parkplatz am Bahnhof, ehemalige Landi) sich hierfür eignen würden.

Mittels Testplanungsverfahren solle ausgelotet werden, welches bauliche Potenzial auf dem Areal besteht bzw. ob eine Bebauung mit Verkaufsläden und Wohnungen ortsverträglich angeordnet werden könne. Die Testplanung soll im Wesentlichen die folgenden Fragen beantworten:

- Welche Bebauung in welcher Dichte ist an diesem Ort im Dorfzentrum mit den angrenzenden historischen Gebäuden verträglich
- Stellung der Bauten zu den öffentlichen Räumen

Dabei sind die folgenden Nutzungen zu prüfen: Verkaufs- und Betriebsflächen für Grossverteiler; Flächen für publikumsorientierte Geschäfts-, Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen; Kundenzentrum Gemeindeverwaltung; Gastronomie; Wohnen; öffentliche Tiefgarage. Zu beachten ist, dass – neben langjährige Verfahren und Planungen – auch zonenrechtliche Voraussetzungen zuerst geschaffen werden müssten. Ebenso beinhaltet dies auch Schritte, gegen welche Rechtsmittel ergriffen werden könnten. Sollte das Testplanungsverfahren für die Fragestellung keine guten Lösungen aufzeigen oder der Einwohnerrat die Lösungen nicht für gut befänden, so würde man in der Konsequenz das bestehende Gemeindehaus bezüglich der oben genannten Punkte umfassend für die nächsten 50 Jahre sanieren wollen.



Die Diskussion in der Kommission bezog sich insbesondere auf die Themenbereiche Einbezug der Bevölkerung, Testplanungsverfahren, Kosten, Bestimmung der Perimeter und Denkmalschutz. Letzteres war der Kommission wichtig vertiefter abzuklären, bevor die weiteren Fragestellungen besprochen werden können. Damit sich die Kommission ein umfassendes Bild verschaffen konnte. Hierzu wurde ein entsprechender Fragenkatalog zu möglichen Fragen bezüglich des Denkmalschutzes entworfen und an Herrn Dr. Daniel Schneller, Leiter Kantonale Denkmalpflege zugestellt. Dies verbunden mit der Einladung zum gemeinsamen Austausch.

Der gemeinsame Austausch zeigte, dass die Kantonale Denkmalpflege nach Rücksprache mit dem damals verantwortlichen BVD-Departementvorsteher, einen Antrag an die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EDK) zur Überprüfung der Schutzwürdigkeit des Gemeindehauses gestellt hat. Der Bedarf, die Schutzwürdigkeit zu untersuchen, ergebe sich für die Kantonale Denkmalpflege aus der zentralen Lage im Ortskern, der Funktion als Gemeindehaus sowie der möglichen Qualität der Architektur. Auf die Frage, wieso das Gemeindehaus bisher nicht im Inventar schützenswerter Bauten aufgeführt wurde, gab die Kantonale Denkmalpflege an, dass das Inventar schützenswerter Bauten in Riehen der Überarbeitung bedürfe. Diese allgemeine Antwort irritiert die Kommission ein wenig, da es sich beim Gemeindehaus um ein prägnantes Gebäude im Dorfkern von Riehen handelt. Mit dieser Begründung der Denkmalpflege mache man sich es ein wenig zu einfach. Dennoch war es der Kommission ein Anliegen, die Vorlage sorgfältig beraten zu können und entschied sich, das Ergebnis des Gutachtens zuerst abzuwarten, um danach die Vorlage weiter zu beraten. Diese Haltung der Kommission kann im Nachhinein als richtig beurteilt werden. Durch die kritische Begleitung und Hinterfragung der Vorlage sowie der Anstrengung eigener Überlegungen und Einladung Dritter, ist die Kommission ihrer Verantwortung im Sinne des Einwohnerrates gerecht geworden. Das nun folgende Ergebnis bestätige diese Haltung.

Das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) zeigte eine präzise, vertiefte, fundierte und lesenswerte Analyse des Ortsbilds von Riehen. Das vom Basler Architekten Giovanni Panozzo erbaute Gemeindehaus wird als ein bedeutendes architekturhistorisches Zeugnis eingestuft. Die zeitgemässe Gestaltung und Konstruktion würden sich nahtlos ins ortsbauliche Gefüge des seit den 1940er Jahren transformierten neuen Dorfkerns einfügen. Die beiden Kommissionen formulierten im Gutachten daher folgendes Schutzziel für das Gemeindehaus: «*Ungeschmälerte Erhaltung des Kernbaus von 1959–61 und der bauzeitlichen Ausstattung des Gemeindehauses sowie des zugehörigen Gemeindeparks als Teil der gestalteten Nahumgebung des Denkmals in Substanz und Wirkung.*» Gemäss ENHK und EKD sind späteren Erweiterungen, Umbauten und Eingriffe hinsichtlich ihres Eigenwerts nicht im gleichen Ausmass schutzwürdig seien.

Das Gemeindehaus ist gemäss ISOS (Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) als «mehrgliedriger Bau gut in die Dorfmitte integriert, 1957–61, erw. 1979/80, erhöhter Vorplatz mit Obeliskbrunnen, 18. Jh., enger Bezug zum Gemeindepark» beschrieben. Auf Nachfrage der Kommission wurde vonseiten der Verwal-



tung erläutert, dass das ISOS nicht direkt Schutzwürdigkeit attestiere, sondern eine Entscheidungsgrundlage für die involvierten Behörden darstelle. Es gebe jedoch Urteile in der Rechtsprechung, welcher der ISOS-Inventarisierung hohes Gewicht beimessen. Das Gutachten der ENHK und EKD wies das Gemeindehaus dem Erhaltungsziel C zu, welches ein Erhalten des Charakters einfordere (besondere Vorschriften zur Eingliederung); im Gegensatz dazu: Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur (Besondere Vorschriften für Umbauten); Erhaltungsziel A: Erhalt der Substanz (Abbruchverbot).

Im Rahmen der Diskussion mit dem Gemeinderat und der Verwaltung zeigte sich für die Kommission, dass mit dem vorliegenden Gutachten eine fundierte, lesenswerte Grundlage erarbeitet wurde. Es sei nicht zielführend, den Inhalt mittels Gegengutachten versuchen zu bestreiten oder formal-juristische Argumente dagegen zu suchen.

Auch wenn das Vorgehen der kantonalen Denkmalpflege für den Gemeinderat und die Verwaltung zeitweise irritierend und überraschend war, ist es für die Kommission wichtig, den Fokus auf einen konstruktiven Dialog zu richten. Mit der neu vorliegenden Situation müsse man sich auseinandersetzen, auch wenn man inhaltlich anderer Meinung sei. Anzumerken ist, dass sich die Kommission teilweise darüber erstaunt zeigte, dass eine Unterschutzstellung des Gemeindehauses bzw. Teile nicht früher antizipiert wurde.

Wichtiger ist es für die Kommission nun nach vorne zu blicken und mit der kantonalen Denkmalpflege konstruktiv in die Verhandlungen über die Schutzwürdigkeit zu gehen. Beispiele in jüngster Vergangenheit, wie die Verhandlungen zwischen der F. Hoffmann-La Roche AG und der kantonalen Denkmalpflege zeigten, dass achtbare Erfolge für beide Seiten erzielt werden können. Dies zeigt, dass die vorliegende Situation auch als Chance verstanden werden kann, Neues zu schaffen. In der Diskussion wurde stellvertretend auf das Beispiel der Umnutzung der alten Giesserei in Winterthur in ein Mehrgenerationenhaus, eine Bibliothek etc. verwiesen. Ziel der Verhandlungen mit der kantonalen Denkmalpflege sollte es sein, dass man ein hochwertiges Zentrum für Riehen anstrebt.

Die Rückweisung der Vorlage wird daher von allen Kommissionsmitgliedern einstimmig (ohne Enthaltung) unterstützt und als vernünftigste Lösung angesehen. Dies ermöglicht es dem Gemeinderat, sich mit der veränderten Gesamtsituation auseinandersetzen.

Antrag:

://: Die Sachkommission Siedlung und Landschaft empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig und ohne Enthaltungen die Rückweisung der Vorlage bezüglich Klärung des Entwicklungspotentials des Gemeindehausareals - Kreditantrag für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens.

Riehen, 28. September 2021

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Carol Baltermia, Präsident