

## Vierter Bericht des Gemeinderats zum Anzug Thomas Zangger und Thomas Marti betreffend Saaltrakt Landgasthof als Herzstück der Dorfkernentwicklung

(überwiesen am 25. August 2010)

---

### 1. Anzug

An seiner Sitzung vom 25. August 2010 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Thomas Zangger und Thomas Marti betreffend Saaltrakt Landgasthof als Herzstück der Dorfkernentwicklung überwiesen:

Wortlaut:

#### "Ausgangslage

In der gemeinderätlichen Vorlage zur Sanierung des Landgasthofs wurde der Saal aus der Planung ausgeklammert. Mit den in der Vorlage angenommenen finanziellen Eckwerten refinanziert sich die Sanierung bei weitem nicht. Unter anderem deshalb ist das Sanierungsprojekt umstritten. Mit dem Einbezug des Saaltrakts in die Gesamtplanung Landgasthof könnte ein politischer Kompromiss umgesetzt werden, der sowohl die Wirtschaftlichkeit der Sanierung verbessern als auch die Entwicklung des Dorfkerns anstossen würde.

#### Anliegen

Die Unterzeichneten ersuchen den Gemeinderat, einen Investor bzw. eine Trägerschaft zu suchen, welche den Saaltrakt des Landgasthofs im Baurecht übernimmt und mit einem Neubau eine wirtschaftlich eigenständige Nutzung realisiert.

Das Projekt soll folgende Eckpunkte berücksichtigen:

- Der Bauträger beteiligt die Gemeinde bei der Entwicklung des Bauprojekts bis zum Erhalt der Baubewilligung. Mit einem Architekturwettbewerb wird eine gute städtebauliche Einbettung des Neubaus gewährleistet.
- Der Neubau bietet - neben anderen Nutzungen - Raum für eine bedarfsgerechte Saalinfrastruktur und für publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss (Ladengeschäft/e, Café).
- Das neue Gebäude wird im Minergie-P oder einem gleichwertigen Standard realisiert.
- Als Ersatz für den Gemeindehausparkplatz wird der Bau einer Tiefgarage vorgesehen.

Dem Einwohnerrat ist sowohl der Bebauungsplan als auch der Baurechtsvertrag zur Genehmigung vorzulegen.“

sig. Thomas Zangger  
Thomas Marti



## 2. Bericht des Gemeinderats

### 2.1 Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum

Im Januar 2011 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum zur Kenntnisnahme unterbreitet. In der Sitzung vom Februar 2011 wurde der Plan im Einwohnerrat beraten. Die Planung wurde im Rahmen eines vorgängig durchgeführten breiten Mitwirkungsverfahrens mehrheitlich begrüsst. Insbesondere die Aussagen zur Entwicklung des Areals „Landgasthofsaal“ (im Plan als Areal B5 bezeichnet) stiessen auf breite Zustimmung:

#### Ausgangslage:

*Schonzone, mässig störende Betriebe erlaubt; Areal im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen; Saal Landgasthof ungenügend genutzt*

#### Angestrebte Entwicklung:

*Neubau mit flexibel nutzbarem Saal und ergänzenden Nutzungen; neue Orientierung zur Entwicklungsachse<sup>1</sup> bzw. zum heutigen Gemeindehausparkplatz*

#### Massnahmen:

*Architekturwettbewerb für Projekt (...); langfristig unterirdische Autoeinstellhalle (...) anstreben*

Das Frühmesswegli als Verbindungsweg zwischen Tramhaltestelle und S-Bahn-Haltestelle sowie der Platz beim Gemeindehaus (heutiger Parkplatz) sind zwei wichtige öffentliche Räume im Dorfzentrum von Riehen. Leider ist der Landgasthofsaal auf die andere Seite zum Kilchgässli hin orientiert und kehrt diesen wichtigen Räumen die Rückseite zu. Es wäre für die Zukunft des Dorfzentrums eine interessante Entwicklungsperspektive, wenn der Landgasthofsaal durch eine Bebauung ersetzt würde, welche nicht nur einen bedarfsgerechten, flexibel nutzbaren Saal, sondern im Erdgeschoss weitere publikumswirksame Nutzungen enthalten würde. Diese könnten auf das Frühmesswegli bzw. zum Platz hin orientiert werden. Mit einer entsprechenden Bebauung könnte dieses Herzstück des Dorfzentrums wesentlich gestärkt werden.

Für den Entwicklungsrichtplan wurden zwei Mitwirkungsverfahren durchgeführt, das erste im Januar 2008 und das zweite breite Mitwirkungsverfahren im Februar 2009. In beiden Verfahren wurde für das Areal „Landgasthofsaal“ die angestrebte Entwicklung weitgehend begrüsst. Es wurde zudem angemerkt, dass das Projekt gut in die Umgebung eingepasst werden sollte.

### 2.2 Bisherige Zwischenberichte zum Anzug Zangger, Marti und Konsorten

Im September 2011 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen ersten Zwischenbericht überwiesen, welcher in der Novembersitzung 2011 im Einwohnerrat stehen gelassen wurde. Im Zwischenbericht wurde im Wesentlichen folgendes festgehalten:

---

<sup>1</sup> Gemeint ist hier das Frühmesswegli als Verbindungsachse zwischen der Tramhaltestelle und der S-Bahn-Haltestelle



*Wie der Entwicklungsrichtplan für das Dorfzentrum zeigt, verfolgt der Gemeinderat für das Areal „Landgasthofsaal“ mittelfristig die gleichen Ziele wie die Anzugssteller. Gegenwärtig ist es noch zu früh, einen Bebauungsplan auszuarbeiten und einen Baurechtsnehmer zu suchen, der eine entsprechende Bebauung realisieren würde. Als Grundlage für die weitere Planung muss zuerst die Frage geklärt werden, was für ein Saal in einer neuen Bebauung sinnvoll und bedarfsgerecht wäre.*

*Um diese Frage zu beantworten, wird zurzeit ein Raum- und Saalnutzungskonzept für Riehen erarbeitet, wie es im Anzug Oehen und Kons. vom August 2010 verlangt wurde. Im Weiteren läuft zurzeit im Auftrag des Einwohnerrats die Projektierung der energetischen Sanierung des Gemeindehauses. In diesem Zusammenhang sind noch Fragen über die Zukunft des Bürgersaals und des Einwohnerratsaals offen, welche wiederum Auswirkungen für die weitere Planung des Landgasthofsaaals haben.*

*Sobald die offenen Fragen und Schnittstellen zu anderen Projekten und Planungen geklärt sind, kann dem Einwohnerrat ein entsprechender Projektierungskredit beantragt werden.*

Im Dezember 2012 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat den zweiten Zwischenbericht überwiesen, welcher in der Januarsitzung 2013 stehen gelassen wurde. Im zweiten Zwischenbericht wurde im Wesentlichen folgendes berichtet:

*Nach wie vor ist es aber zu früh, einen Bebauungsplan zu erarbeiten und einen Baurechtsnehmer zu suchen, der eine entsprechende Bebauung realisieren würde. Zuerst muss abgewartet werden, welche Konsequenzen der Entscheid betreffend energetische Sanierung des Gemeindehauses für die Zukunft des Bürgersaals und des Einwohnerratsaals hat. Zudem wurde als Grundlage für die weitere Planung eine umfassende Analyse des bestehenden Raum- und Saalangebots ins Auge gefasst (siehe Anzug Oehen und Kons. vom August 2010, Zwischenbericht behandelt im März 2012). Diese ist allerdings noch in Erarbeitung.*

*Der Landgasthofsaal wurde im Hinblick auf die Eröffnung des Restaurants im Mai dieses Jahres wieder soweit hergerichtet, dass er zur Benutzung zur Verfügung steht. Mit dem Pächter des Restaurants Landgasthof konnte eine Vereinbarung für den Betrieb des Saals unterzeichnet werden. Der Dorfsaal steht somit seit dem 1. März 2012 der Bevölkerung wieder zur Verfügung.*

Im März 2014 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat in einem Sammelbericht zu verschiedenen Anzügen, die im Zusammenhang mit der Frage über die Zukunft des Gemeindehauses stehen, einen dritten Zwischenbericht zum Anzug Zangger, Marti und Kons. überwiesen, welcher in der Aprilsitzung 2014 stehen gelassen wurde. Im dritten Zwischenbericht wurde folgendes festgehalten:

*Wie die bisherigen Ausführungen (im Sammelbericht) gezeigt haben, hängt die Entwicklung des Areals stark mit dem Entscheid betreffend das Gemeindehaus (und den Bürgersaal/Einwohnerratssaal) ab. Bevor die Fragen der Anzugsteller abschliessend*



*beantwortet werden können, ist deshalb der Entscheidung des Einwohnerrats abzuwarten.*

### 2.3 Entscheidung des Einwohnerrats vom Januar 2015

Im September 2014 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Vorlage für eine bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses überwiesen. In der Vorlage wurde auch ein Projektierungskredit für die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit Neubau für die Gemeindeverwaltung beantragt.

Der Einwohnerrat hat in der Sitzung vom Januar 2015 dem Investitionskredit zugestimmt. Der Antrag des Gemeinderats betreffend Bewilligung eines Projektierungskredits in Höhe von CHF 270'000 zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs im Sinne eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Areal Gemeindehaus / Landgasthofsaal / Parkplatzareal beim Bahnhof wurde mit 18:17 Stimmen bei 3 Enthaltungen abgelehnt.

### 2.4 Stand der Arbeiten und weiteres Vorgehen

Das Resultat des Wettbewerbs hätte wertvolle Lösungsvorschläge als politische Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat und Einwohnerrat liefern können. Gemeinderat und Gemeindeverwaltung war es im Jahr 2015 leider nicht möglich, neben anderen grösseren Projekten genügend Zeit für die Bearbeitung der komplexen Fragen betreffend die Entwicklung der genannten Areale im Dorfzentrum zu investieren.

Der Gemeinderat sieht vor, dem Einwohnerrat im Jahr 2016 einen Bebauungsplan für die öffentliche Tiefgarage im Bereich des heutigen Gemeindehausparkplatzes vorzulegen. Der Entscheid über die öffentliche Tiefgarage ist eine wichtige Voraussetzung für die Beantwortung der Frage über die Zukunft des Landgasthofsaaals.

## **3. Antrag**

Die mittel- bis langfristig angestrebte Entwicklung des Landgasthofsaal-Areals ist im behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan für das Dorfzentrum thematisiert und wird zu gegebener Zeit geprüft. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 15. Dezember 2015

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli