

Reg. Nr. 3.4.1

Nr. 14-18.008.02

Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) zur Vorlage Architekturwettbewerb für die Zentrumsbebauung Niederholz; Projektierungskredit und Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Bau- und Wohngenossenschaft „Höflirain“ mit Darlehen (Vorlage Nr. 14-18.008.01)

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) hat an ihrer Sitzung vom 21. August 2014 zusammen mit Gemeinderat Christoph Bürgenmeier, Abteilungsleiter Reto Hammer und Pierre Dietziker von Dietziker Partner Baumanagement AG die Vorlage erörtert und diskutiert.

Erläuterungen zur Vorlage

Ch. Bürgenmeier erklärt, dass die beiden Baufelder A und B aus dem Projekt- und Ideenwettbewerb von 2004 zur Gestaltung der S-Bahn-Haltestelle Niederholz resultierten. Auf der Basis der Wettbewerbsidee wurde ein Bebauungsplan für die Zentrumsbebauung erarbeitet. Das Areal wurde in die Bauzone umgezont. Der Bebauungsplan umfasst die beiden Baufelder A und B. Für Baufeld B wurde eine Wohnnutzung vorgesehen. Baufeld A soll durch eine öffentliche Nutzung den Zentrumscharakter stärken. Die Gemeinde zog die Dietziker Partner Baumanagement AG bei. Nun wird es zuerst einen Architekturwettbewerb geben mit einem Gesamtpreis von 260'000 Franken. Wenn das Projekt realisiert wird, bezahlt die Genossenschaft "Höflirain" die Hälfte davon. Weiter betrifft die Vorlage die Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens für die Wohngenossenschaft „Höflirain“ über 1.5 Mio. Franken zu einem Zinssatz, der 1.25% unter dem Referenzzinssatz des Bundes liegt, jedoch im Minimum 0.5%.

Diskussion und Anmerkungen der Kommission

- Die Kommission legt Wert darauf, dass der Zentrumsgedanke umgesetzt und verstärkt werden kann (insb. durch die Gewinnung eines Grossverteilers/wirtschaftlichen Magneten), auch wenn sie sich bewusst ist, dass die Gemeinde nicht die Bauherrin ist.
- Auf Nachfrage wurde der Kommission erklärt, dass die Gemeinde kein Geld verliert, wenn sie ein günstiges Darlehen vergibt. Die Gemeinde will die Wohngenossenschaften durch die Abgabe von Land und günstige Darlehen unterstützen, wenn es der Wohnpolitik der Gemeinde entspricht. Das Darlehen wird auf 20 Jahre gegeben, das erlaubt die Finanzierung und auch die günstigere Ausgestaltung der Mieten. Der Vorteil des Darlehens (im hinteren Rang) ist auch, dass es von Seiten der



Seite 2

Wohngenossenschaft gegenüber Finanzintermediären als Eigenkapital aufgeführt werden kann, was die Finanzierung erleichtert.

- Die Genossenschaft Höflirain hat einen normalen Baurechtsvertrag gewünscht und nicht den für Wohngenossenschaften konstruierten Baurechtsvertrag Plus. Der Unterschied ist, dass bei einem Baurechtsvertrag Plus 1% des Gebäudewerts jährlich zurückgestellt werden muss und diese Instandstellungsrückstellungen der Gemeinde gehören (gebunden für die Nutzung durch die Genossenschaft). Im Gegenzug erhalten die Genossenschaften in den ersten Jahren einen Rabatt auf den Baurechtszins. Auch Immobilien Basel setzt den Baurechtsvertrag Plus nur für grosse Genossenschaften ein. Die Kommission kann den Wunsch der Genossenschaft wie auch die Erklärungen der Verwaltung nachvollziehen.
- Da es sich beim Architekturwettbewerb um einen Studienauftrag handelt, wird es eine Zwischen- und eine Schlusspräsentation geben. Dazwischen kann von Seiten der Gemeinde Einfluss genommen werden.
- Zu diskutieren gaben in der Kommission der begrenzte Kreis der beteiligten Architekturbüros und die Art und Weise der Auswahl. Die Kommission hätte es begrüsst, wenn das Auswahlverfahren offener und breiter gestaltet worden wäre, sie kann jedoch verstehen, dass aus logistischen Gründen dieses Verfahren gewählt wurde. Das Verfahren ist nachvollziehbar und die Kommission hält das Vorgehen für seriös.

Die Kommission findet die Jury relativ gut ausgewogen und breit abgestützt, dies sei ein Qualitätsmerkmal. Ins besondere die Tatsache, dass nebst Baufachleuten auch Interessenvertreter des Quartiers in der Jury vertreten sind, stösst auf Anklang.

Antrag der Kommission

Die Sachkommission bedankt sich bei Christoph Bürgermeier, Reto Hammer und Pierre Dietziker für die kompetenten Erläuterungen und beantragt dem Einwohnerrat, auf die Vorlage einzutreten und den beiden Beschlüssen (Projektierungskredit und Baurechtsvertrag mit Darlehen) zuzustimmen.

Riehen, 27. August 2014

Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen

Patrick Huber, Präsident