

Bericht des Gemeinderats zum Anzug Andreas Hupfer und Kons. betreffend Gewerbezone Rüchligareal

(überwiesen am 29. April 2020)

1. Anzug

An seiner Sitzung vom 29. April 2020 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Andreas Hupfer und Kons. betreffend Gewerbezone Rüchligareal überwiesen:

Wortlaut:

"Seit der Zonenplanrevision hat sich für das Gewerbe in Riehen einiges getan. Im Bereich Hörnliallee konnte eine Zone geschaffen werden, die nun von privaten Unternehmen / Investoren bebaut werden kann und optimale Bedingungen für unser Gewerbe bietet.

Die bestehende Gewerbezone im Rüchligareal geriet dadurch etwas in Vergessenheit. Dieses Areal ist ein wichtiger Standort für die dort ansässigen Gewerbetreibenden und muss unbedingt erhalten bleiben. Diese Betriebe brauchen ihren Standort und müssen mit diesem auch längerfristig planen können. Weitere Investitionen in die Infrastruktur durch die Betriebe sind nötig, damit diese wettbewerbsfähig bleiben können. Aus diesem Grund brauchen sie eine längerfristige Perspektive und planerische Sicherheit. Diese Sicherheit fehlt ihnen bis jetzt, und sie können somit ihre Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern und ihren Kunden längerfristig nicht wahrnehmen. Das Areal ist gut erschlossen, und die Betriebe können ihre Dienstleistung nahe dem Zentrum erbringen.

Die Unterzeichneten bitten deshalb den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten:

- Wie sieht die Planung für den Erhalt dieses wichtigen Areals aus?
- Ist die Gemeinde bereit, in das Areal zu investieren und dieses für die Zukunft zu erhalten?
- Was ist der heutige Stand der Arealplanung?
- Wie sieht die zeitliche Planung aus?"

sig. Andreas Hupfer
Christian Heim
Hans Rudolf Lüthi
Alfred Merz
Matthias Moser

Caroline Schachenmann
Thomas Strahm
Heiner Vischer
Thomas Widmer-Huber



2. Bericht des Gemeinderats

Beim Gewerbeareal am Rüchligweg handelt es sich um eine der wenigen reinen Arbeitszonen in Riehen, die seit Inkrafttreten des Zonenplans im Jahr 2017 bestehen. Im Areal sind rund 20 Firmen des sogenannten produzierenden Gewerbes angesiedelt, die aufgrund des Alters und Ausbaustandards der Gebäude und Räumlichkeiten von günstigen Mietkonditionen profitieren. Als Zugeständnis sind erhöhte Nebenkosten (v. a. Heizung) akzeptiert, sowie die Verpflichtung, kleinere Instandhaltungsmassnahmen selber zu finanzieren. Die Gemeinde als Eigentümerin unterhält die Infrastruktur im Sinne einer Erhaltungsbewirtschaftung – dies einerseits in Anbetracht des Alters der Bauten, wobei vor allem die zentral gelegene Produktions- und Lagerhalle das Lebensende erreicht hat. Andererseits laufen per Mitte 2025 alle Mietverträge mit den Betrieben aus, was überhaupt die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung des Areals eröffnet.

1. *Wie sieht die Planung für den Erhalt dieses wichtigen Areals aus?*

Die Fachstelle Immobilien & Arealentwicklung hatte in Absprache mit dem zuständigen Gemeinderatsmitglied schon vor der Einreichung des vorliegenden Anzugs entschieden, dass die Planung der Entwicklung des Gewerbeareals für die Zeit ab 2025, wenn die zahlreichen Mietverträge mit den dort angesiedelten Unternehmen auslaufen, frühzeitig gestartet werden soll. Im Zuge dessen hat sie Mitte August 2020 eine Mieter-Informationsveranstaltung über mögliche Entwicklungsszenarien abgehalten und im Nachgang eine Online-Befragung über die allgemeine Zufriedenheit der Mieterschaft, sowie deren Pläne und Bedürfnisse durchgeführt. Ausserdem wurde dem Gewerbe in Aussicht gestellt, dass 2021 eine profunde Zustands- und Sanierungsanalyse des zentralen Gebäudes mit Produktions- und Lagerhalle, sowie Büros erstellt werden soll. Speziell in diese grosse Baute werden derzeit nur die nötigsten Unterhaltsmassnahmen investiert, bis geklärt ist, ob die Immobilie wirtschaftlich und nachhaltig umfassend saniert werden kann oder am Ende der Lebenszeit angelangt ist und damit ersetzt werden muss.

Die Ergebnisse der Umfrage werden den Teilnehmenden in Kürze zur Kenntnis gebracht und hinsichtlich unterschiedlicher Szenarien zur Entwicklung priorisiert. Mögliche Entwicklungen sind:

- Totalsanierung der zentralen Lager- und Produktionshalle durch die Gemeinde und Weitervermietung mit langjährigen Mietverträgen wie bisher, sofern dies die Substanz der Baute zulässt.
- Abbruch der zentralen Baute und Neubau von Lager, Produktionsstätten und Büros durch die Gemeinde, inkl. Neuvermietung.
- Aufteilung des Areals in Baurechtspartellen mit Abschluss langjähriger Baurechtsverträge mit Einzelunternehmen oder einer Investorengesellschaft zur Entwicklung der Baurechtspartellen (Totalsanierung, Neu- oder Erweiterungsbau).



Seite 3

2. *Ist die Gemeinde bereit, in das Areal zu investieren und dieses für die Zukunft zu erhalten?*

Die Gemeinde sieht sich dem produzierenden Riehener Gewerbe verpflichtet und ist davon überzeugt, dass es neben dem neu entstehenden Gewerbeareal am Hörnli die Beibehaltung der zonenkonformen Nutzung am Rüchligweg braucht. Ansonsten hätte sie für diesen Perimeter anlässlich der Zonenplanrevision keine Arbeitszone vorgeschlagen. Deshalb ist die Gemeinde auch grundsätzlich bereit, in das Areal zu investieren, wobei eine Abgabe im Baurecht an die Gewerbetreibenden und/oder diesbezügliche Investoren ebenfalls als prüfenswert erscheint.

3. *Was ist der heutige Stand der Arealplanung?*

Wie unter Punkt 1 ausgeführt, steht die konkrete Zustandsanalyse der zentralen Baute im laufenden Jahr bevor. Dabei wird selbstverständlich auch geprüft, ob auf der Parzelle Nutzungsreserven vorhanden sind. Die Ergebnisse der Analyse und mögliche Vorgehensvarianten werden anschliessend mit den ansässigen Gewerbebetrieben diskutiert. Gestützt darauf wird eine Entwicklungsstrategie definiert und dem Gemeinderat unterbreitet, welcher in der Folge eine Vorlage für den Einwohnerrat in Auftrag geben wird.

4. *Wie sieht die zeitliche Planung aus?*

Im Frühjahr 2022 sollen die Ergebnisse der Untersuchungen über die zentrale Immobilie und die Restflächen des Areals vorliegen und von einem Fachausschuss plausibilisiert und bewertet sein. Auf Basis dieser Ergebnisse wird die Entwicklungsstrategie – unter Einbezug des Gewerbes – definiert und dem Gemeinderat, respektive Einwohnerrat vorgelegt werden. Dies wird realistisch bis Ende 2022 der Fall sein, was genügend Zeit für eine konkrete Sanierungs- oder Neubauplanung ab Sommer 2025 ermöglicht.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 30. März 2021

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Die Generalsekretärin:

Sandra Tessarini