

Bericht des Gemeinderats zur Kleinen Anfrage Roland Engeler-Ohnemus betreffend leerstehende Gebäude, resp. nichtvollendete Bauvorhaben

Am 25. April 2018 ist dem Gemeinderat folgende Kleine Anfrage eingereicht worden:

"Im Niederholzquartier stehen seit Jahren am Blutrainweg 41 und am Langenlängenweg 35/Keltenweg 36 Gebäude leer, für die um Baubewilligungen ersucht wurden.

Gemäss Auskunft des Gemeinderats wurde für die Liegenschaft Blutrainweg 41 vor sieben Jahren auch eine Baubewilligung erteilt. Der Um-, resp. Anbau der Liegenschaft wurde auch begonnen, ist aber bis heute nicht abgeschlossen.

Sowohl die Liegenschaft am Langenlängenweg, wie auch diese am Blutrainweg „gammeln“ seit Jahren vor sich hin. Ein Zustand, der angesichts des knappen Wohnungsbestands in unserem Kanton nicht nur aus ästhetischen Gründen störend ist.

Die unterzeichnende Person bittet deshalb den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Gemäss Antwort auf eine kleine Anfrage von R. Engeler-Ohnemus vom 16. Juni 2015 hat der Gemeinderat das Bauinspektorat auf den unhaltbaren Zustand bei der Liegenschaft Blutrainweg 41 hingewiesen.

a. Was hatte dieser Hinweis für Folgen?

b. Welche gesetzliche Handhabe hat der Kanton, wenn ein Bauprojekt nicht vollendet wird, resp. welche dieser gesetzlichen Möglichkeiten hat der Kanton seit 2015 im Falle des seit sieben Jahren nicht abgeschlossenen Umbaus ergriffen?

c. Was beabsichtigt der Gemeinderat zu unternehmen, um diesem - wie er selber schreibt - unhaltbaren Zustand ein Ende zu setzen?

2. Für die Liegenschaft Langenlängenweg 35/Keltenweg 36 erfolgte am 18. März 2015 eine Baueingabe.

a. Liegt für diese Parzelle nun eine Baubewilligung vor?

b. Wenn ja, wann ist der Baubeginn geplant?

c. Wenn nein, weshalb nicht? Bestehen von Seite der Gemeinde Vorbehalte gegenüber dem Baubeglehen?

3. Kennt der Gemeinderat noch weitere seit Jahren leerstehende Liegenschaften in Riehen?

4. Ist der Gemeinderat bereit, Immobilienbesitzenden, deren leeren Liegenschaften nicht sofort einer Neunutzung zugeführt werden können (z. B. Humanitas an der Inzlingerstrasse), betr. der Möglichkeit einer Zwischennutzung zu beraten und gegebenenfalls zu unterstützen (z. B. als befristeter Zwischenmieter aufzutreten)?"

Der Gemeinderat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:



Seite 2

Über längere Zeit leer stehende Liegenschaften, die verwahrlosen, beeinträchtigen das Ortsbild und führen zu Verunsicherung in der Nachbarschaft. Dem Gemeinderat ist die Situation am Bluttrainweg 41 bekannt. Wie bereits im Jahr 2015 festgehalten wurde, ist für den Vollzug der Bauvorschriften und die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens in Riehen das kantonale Bauinspektorat zuständig.

Die einzelnen Fragen beantwortet der Gemeinderat wie folgt:

1. Gemäss Antwort auf eine kleine Anfrage von R. Engeler-Ohnemus vom 16. Juni 2015 hat der Gemeinderat das Bauinspektorat auf den unhaltbaren Zustand bei der Liegenschaft Bluttrainweg 41 hingewiesen.

- a. Was hatte dieser Hinweis für Folgen?

Im Mai 2015 hatte das Bauinspektorat, gestützt auf den Hinweis, Kontakt mit der Bauherrschaft. Damals meldete der Bauherr und Grundeigentümer die Wiederaufnahme der Bauarbeiten im Juli/August 2015 an. Aufgrund diverser Reklamationen folgte eine Baukontrolle im Mai 2017. Es konnte vor Ort festgestellt werden, dass die Baustelle durch Absperrungen gesichert war und die Nachbarschaft keinen direkten Gefahren ausgesetzt ist. Im Rahmen einer weiteren Baukontrolle konnte Ende 2017 durch die Baubewilligungsbehörde festgestellt werden, dass die Bauarbeiten seit mehr als einem Jahr eingestellt sind. Die Baubewilligung, die am 27. September 2011 ausgestellt wurde, war somit seit Ende 2017 gemäss § 53 der Bau- und Planungsverordnung (BPV) erloschen, da die Arbeiten mehr als ein Jahr eingestellt und nicht mehr aufgenommen wurden.

- b. Welche gesetzliche Handhabe hat der Kanton, wenn ein Bauprojekt nicht vollendet wird, resp. welche dieser gesetzlichen Möglichkeiten hat der Kanton seit 2015 im Falle des seit sieben Jahren nicht abgeschlossenen Umbaus ergriffen?

Das Bauinspektorat hatte mit dem Bauherrn und Grundeigentümer seit dem Hinweis im Jahr 2015 Kontakt. Dieser ist aber leider inzwischen komplett abgebrochen. Eine erloschene Baubewilligung kann gemäss § 54 BPV nur durch ein neues Baubegehren erneuert werden. Somit wäre nun der Grundeigentümer aufzufordern, ein neues Baubegehren einzureichen. Da der Grundeigentümer bis heute nicht anschreibbar ist, ist die Zustellung einer Verfügung derzeit nicht möglich.

Zurzeit sind beim Bau- und Verkehrsdepartement rechtliche Abklärungen im Gange, wie der momentane Aufenthaltsort des Grundeigentümers festgestellt werden kann, oder welche Möglichkeiten bestehen, wie ohne konkrete Postadresse eine rechtsverbindliche Eröffnung an den Grundeigentümer möglich ist. Da keine Gefahr im Verzug ist, hat der Kanton keine gesetzliche Grundlage, um hier in einem verhältnismässigen Rahmen Massnahmen zu verlangen oder per Ersatzvornahme stellvertretend für die Grundeigentümerschaft ausführen zu lassen.



Selbst wenn die Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme gegeben wären, müsste diese gemäss § 66 BPV im Vorfeld ebenfalls per Verfügung zu eröffnet werden.

- c. Was beabsichtigt der Gemeinderat zu unternehmen, um diesem - wie er selber schreibt - unhaltbaren Zustand ein Ende zu setzen?

Die Verantwortung liegt beim Bauinspektorat. Der Gemeinderat unterstützt dieses soweit wie möglich bei der Suche nach dem Aufenthaltsort des Grundeigentümers.

2. Für die Liegenschaft Langenlängenweg 35/Keltenweg 36 erfolgte am 18. März 2015 eine Baueingabe.

- a. Liegt für diese Parzelle nun eine Baubewilligung vor?

Ja, für den „Abbruch Wohngebäude Langenlängenweg 35 und Nebengebäude, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (Langenlängenweg 35, Keltenweg 36) mit Autoeinstellhalle erschlossen über den Keltenweg; Baumfällungen und Ersatzpflanzungen" wurde am 16. September 2015 eine Baubewilligung ausgestellt. Gegen diesen Bauentscheid wurde rekuriert.

Der Entscheid der Baurekurskommission wurde am 23. März 2016 eröffnet. Wird gegen einen Bauentscheid rekuriert, so beginnt gemäss § 55 der Ausführungsbestimmungen zur BPV die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung mit Eröffnung des Entscheides der Rekursinstanz, die das Verfahren abschliesst. Somit ist der Bauentscheid bis zum 23. März 2019 gültig.

- b. Wenn ja, wann ist der Baubeginn geplant?

Der Baubeginn muss während der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung erfolgen resp. beim Bauinspektorat angezeigt werden.

- c. Wenn nein, weshalb nicht? Bestehen von Seite der Gemeinde Vorbehalte gegenüber dem Baubegehren?

Wie erwähnt, liegt für das Projekt am Langenlängenweg 35/Keltenweg 36 die Baubewilligung vor. Der Gemeinderat sowie die betroffenen Fachstellen der Gemeinde Riehen wurden vom Bauinspektorat im Baubegehrensverfahren ordentlich miteinbezogen. Wo nötig, wurden Auflagen und Hinweise eingebracht.

3. Kennt der Gemeinderat noch weitere seit Jahren leerstehende Liegenschaften in Riehen?

Dem Gemeinderat und der Verwaltung sind einzelne weitere Objekte bekannt, die seit längerer Zeit leer stehen. Es existiert aber keine vollständige Übersicht, da keine



Seite 4

Verpflichtung besteht, verlassene Liegenschaften zu melden. Der Gemeinderat ist aber offen für Hinweise aus der Bevölkerung, wenn Liegenschaften für längere Zeit leer stehen.

4. Ist der Gemeinderat bereit, Immobilienbesitzenden, deren leere Liegenschaften nicht sofort einer Neunutzung zugeführt werden können (z. B. Humanitas an der Inzlingerstrasse), betr. der Möglichkeit einer Zwischennutzung zu beraten und gegebenenfalls zu unterstützen (z. B. als befristeter Zwischenmieter aufzutreten)?

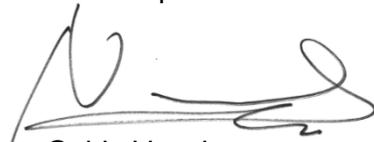
Der Gemeinderat kann sich vorstellen, dass die Fachstelle Immobilien + Arealentwicklung interessierte Immobilienbesitzende bei Bedarf und Anfrage fachlich berät und an professionelle Dienstleister in Fragen der Zwischennutzung und befristeten Vermietung vermittelt.

Zusätzlich besteht für Eigentümer von leer stehenden Liegenschaften die Möglichkeit, sich direkt von der kantonalen Anlaufstelle „Zwischennutzungen“ in der Kantons- und Stadtentwicklung zu den Möglichkeiten von Zwischennutzungen beraten und unterstützen zu lassen.

Riehen, 19. Juni 2018

Gemeinderat Riehen

Der Vizepräsident:



Guido Vogel

Der Generalsekretär:



Urs Denzler