

Reg. Nr. 1.3.1.11

Axioma: 2267

Nr. 18-22.559.02

Interpellation Dieter Nill betr. Bauvorhaben Grendelgasse 20

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Im Februar 2016 beauftragte der Gemeinderat die Abteilung Finanzen mit der Ausarbeitung eines Baurechtsvertrags mit der Genossenschaft Höflirain, die sich im Rahmen einer Anfrage der Verwaltung an die in Riehen aktiven Genossenschaften offiziell für die Bebauung des Grundstücks an der Grendelgasse 20 beworben hatte. Auf Basis eines Vorprojekts und wegen der anspruchsvollen Lage und Beschaffenheit der Parzelle (ein unterirdischer Abwassersammelkanal durchschneidet die Parzelle) hatte sich gezeigt, dass eine Überbauung des Grundstücks mit 7 Reihen-Einfamilienhäusern am besten geeignet ist. Die Vertragsunterzeichnung fand Ende Oktober 2016 statt und der Einwohnerrat stimmte dem Vertrag Ende Januar 2017 ebenfalls zu.

Die einzelnen Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. *Warum wurde bis heute noch nicht gebaut?*

Die Genossenschaft begann frühzeitig und parallel zur Ausarbeitung des Baurechtsvertrags – notabene auf eigenes Risiko – mit der Planung der Architektur und stellte das Projekt im September 2016 erstmals der Ortsbildkommission (OBK) vor. Bis zur Ausführungsreife brauchte es – nicht zuletzt wegen der schwierigen Beschaffenheit der Parzelle – mehrere Sitzungen und weitreichende planerische Anpassungen. So dauerte es bis Ende 2017, bis die Bauherrschaft das Baubegehren beim Bauinspektorat einreichen konnte. In der Folge gingen Einsprachen gegen das Projekt ein, die nach erneuten Planänderungen abgewiesen wurden, aber eine neue Planaufgabe mit entsprechenden Fristen notwendig machten. Der positive Bauentscheid wurde Anfang August 2018 rechtskräftig.

Parallel dazu meldeten die IWB im Herbst 2018, dass sich auf dem Gelände zusätzlich eine wichtige Wassertransportleitung befinde, die nicht im Grundbuchplan eingetragen ist. Die nötige Umlegung dieser Leitung ist mit zusätzlichem planerischem und baulichem Aufwand verbunden, was nochmals eine Verzögerung mit sich bringt. Aktuell wird die Grendelgasse ausserdem an das Fernwärmenetz angeschlossen, was Grabarbeiten im Strassenbereich zur Folge hat.

Sofern während dieser vorbereitenden Bauarbeiten keine neuen Probleme auftreten, erfolgt der Baubeginn für die 7 Reihen-EFH im Mai 2019 und die Fertigstellung ist im Sommer 2020 zu erwarten.



Seite 2 2. *Bezahlt die WG „Höflirain“ einen Baurechtszins?*

Mit der Genossenschaft wurde ein partnerschaftlicher Baurechtsvertrag abgeschlossen, den die Gemeinde Riehen als Standard verwendet und der auch im Kanton Basel-Stadt zur Anwendung kommt. Darin ist definiert, dass der Baurechtszins erstmals 24 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung geschuldet ist, d. h. ab August 2020.

3. *Wurde das Darlehen schon gewährt?*

Gewährt wurde das Darlehen durch den Einwohnerrat. Bisher hat die Genossenschaft allerdings noch keinen Antrag auf dessen Auszahlung gestellt.

4. *Vor Kurzem wurde die angrenzende Liegenschaft Grendelgasse 24 verkauft. Wäre das, in der aktuellen Situation, nicht eine Chance gewesen, die Baufläche zu vergrössern?*

Anwohner hatten gegen das Bauprojekt Einsprache erhoben und in diesem Kontext fanden Gespräche zwischen den einsprechenden Nachbarn und der Bauherrschaft mit den Architekten statt. Dabei war dem Vernehmen nach keine Rede von einer möglichen Verkaufsabsicht. Auch die Abteilung Finanzen hatte keine Kenntnis davon.

Es ist davon auszugehen, dass der Verkauf, der über eine in Riehen ansässige Maklerin abgewickelt wurde, an den Meistbietenden erfolgte. Die Gemeinde hätte somit einen Höchstpreis bezahlen müssen, um die Parzelle zu gleichen Konditionen wie das Eigenland im Baurecht abzugeben, was aus wirtschaftlicher Sicht sehr unvorteilhaft gewesen wäre. Ausserdem war der Planungsprozess schon so weit fortgeschritten (inkl. Vorliegen des Baurechtsvertrags und der Baubewilligung), dass ein komplett neues Bauprojekt – mit entsprechender Kostenfolge – hätte erarbeitet werden müssen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass die bauliche Verzögerung bei der Realisierung der 7 Reihen-EFH um rund 1 Jahr gegenüber dem damaligen Zeitplan hauptsächlich aus planerischen und bautechnischen Problemstellungen entstanden ist, für welche die Genossenschaft Höflirain nicht verantwortlich gemacht werden kann und die vor allem für die Baurechtsnehmerin negative finanzielle Auswirkungen hatte.

Riehen, 26. Februar 2019

Gemeinderat Riehen