

Zwischenbericht des Gemeinderats zum Anzug Thomas Zangger und Thomas Marti betreffend Saaltrakt Landgasthof als Herzstück der Dorfkernentwicklung

1. Anzug

Folgender Anzug wurde anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 25. August 2010 zur Berichterstattung an den Gemeinderat 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.“



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 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 Entwicklungsachse¹ 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 Kirchgässli 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 Der Landgasthofsaal

Die heutige Infrastruktur (Raum, Inneneinrichtung) des Landgasthofsaa's ist veraltet und bedingt eine Sanierung. Im Jahr 2001 wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs u.a. für den Umbau des Landgasthofsaa's Vorschläge eingeholt. Dabei hat sich gezeigt, dass für

¹ gemeint ist hier das Frühmesswegli als Verbindungsachse zwischen der Tramhaltestelle und der S-Bahn-Haltestelle



Seite 3

eine umfassende Sanierung hohe Investitionen von ca. CHF 5 bis 7 Mio. aufgewendet werden müssten. Deshalb hat der Gemeinderat im Jahr 2003 entschieden, dass dem Einwohnerrat vorerst keine Vorlage für eine solche Sanierung vorgelegt werde. Es sei zuerst die Bedeutung des Areals für die Entwicklung des Dorfzentrums zu klären.

Der Saal kann als grosser oder kleiner Bankettsaal für Anlässe bis 350 Personen genutzt werden. Es können zudem Konzerte für bis zu 700 Besucher durchgeführt werden. Jeder Verein in Riehen konnte bislang den Saal einmal jährlich kostenlos benutzen. Der Saal wurde aber in den letzten Jahren aufgrund seiner Grösse und der alternativen Angebote vergleichsweise wenig genutzt. Der Umsatz bei der Saalmiete betrug in den letzten Jahren noch CHF 3'000 bis 5'000 pro Jahr. Eine professionelle Vermarktung fehlte und wurde zusätzlich durch veränderte Marktbedürfnisse (Eventräume) und ein starkes Konkurrenzangebot in der Region erschwert. Auch die eigene Konkurrenz durch den Wenkenhof (Reithalle) sowie das weitere Saalangebot der Gemeinde Riehen erschwert eine gute Vermarktung.

Seit Juni 2011 wird das Hotel-Restaurant Landgasthof umgebaut. Während der Umbauzeit ist der Landgasthofsaal geschlossen. Das umgebaute Restaurant wird im März 2012 in neuer Frische mit einem neuen Pächter wieder eröffnet werden. In den Gesprächen mit den verschiedenen Bewerberinnen und Bewerbern hat sich gezeigt, dass aus der Sicht eines Restaurantpächters angesichts des Kosten-/Nutzenverhältnisses kein grosses Interesse besteht, den Saal ebenfalls mit zu pachten (hoher Personalaufwand und hohe Nebenkosten, bei teilweise wenig Konsumation). Der Saal ist deshalb nicht Bestandteil des Mietvertrags für Restaurant und Hotel. Der neue Gastwirt, Pierre Buess, sieht aber sehr wohl ein Potenzial für Saalnutzungen und ist an Benutzung für einzelne Anlässe und grössere Bankette interessiert. In den kommenden Monaten wird der Saal deshalb wieder soweit hergerichtet, dass er ab März 2012 wieder zur Benutzung zur Verfügung steht.

Der Landgasthofsaal ist wie das Restaurant Landgasthof dem Finanzvermögen zugeordnet. Falls der Landgasthofsaal umfassend saniert und in der bisherigen Form weiter betrieben werden soll, müsste eine Umwidmung ins Verwaltungsvermögen geprüft werden, weil die Renditevorgaben für Liegenschaften im Finanzvermögen für den Landgasthofsaal erfahrungsgemäss nicht erreicht werden können.

2.3 Fazit und weiteres Vorgehen

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.



Seite 4

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.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **stehen zu lassen**.

Riehen, 6. September 2011

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Handwritten signature of Willi Fischer in black ink.

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Handwritten signature of Andreas Schuppli in black ink.

Andreas Schuppli