

Reg. Nr. 1.3.2.3

Nr. 18-22.003.02

Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zum Baurechtsvertrag GHR Gewerbehaus Riehen AG – Erweiterungsbau Areal „Schwarz“

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat an ihrer Sitzung vom 13. August 2018 die Vorlage im Beisein vom Gemeinderat Daniel Albietz und Dominik Bothe, Leiter Immobilien und Arealentwicklung diskutiert. Die Mitglieder der Kommission danken beiden für ihre kompetenten Ausführungen zur Vorlage und für die Beantwortung der Fragen.

Diskutiert wurde die Zuweisung des Ratsbüros an die Sachkommission SSL. Die Zuweisung des Geschäfts an diese Kommission ist in der letzten Legislatur erfolgt. Die Mitglieder der Kommission sind der Meinung, dass bei der Zuweisung der einzelnen Vorlagen der federführende Geschäftskreis der einzelnen Gemeinderäte berücksichtigt werden muss. Bei dieser Vorlage liegt die Hauptverantwortung beim Ressort Finanzen. Im konkreten Fall wäre die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) primäre Berichtsverfasserin gewesen. Aus dem genannten Grund haben auch Daniel Albietz und Dominik Bothe die Vorlage in der Kommission vertreten. Selbstverständlich kann es sinnvoll sein bei einzelnen Vorlagen auch Mitberichte von anderen Kommissionen einzufordern. Die Sachkommission SSL schliesst sich daher der Sachkommission SPBF für den gemeinsamen Beschlusstext an.

Die Vorlage hat innerhalb der Kommission zu keinen grösseren Kontroversen geführt. Die Zielsetzung des Gemeinderats, dass das Gewerbe in Riehen Platz erhalten soll, wird von allen Mitgliedern der Sachkommission SSL unterstützt. Sie erachtet diesen Standort neben dem bestehenden Gewerbehaus als sinnvoll. Hervorzuheben ist die optimale verkehrstechnische Erschliessung des Hauses.

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag ist politisch gewollt und wird von der Kommission unterstützt.

Folgende Fragestellungen wurden im Detail diskutiert:

Baurechtszins: Für die Gewerbefläche wird ein Preis um CHF 1'200.— pro m² verlangt. Im Wohnungsbau ein Preis von CHF 1'300.—bis maximal 1'400.—. Die höheren Kosten erklären sich durch den bei Wohnungen teureren Innenausbau. Somit besteht eine vergleichbare Rendite. Ziel ist es dem Gewerbe zahlbaren Raum zur Verfügung zu stellen. Nach zehn Jahren erfolgt eine Neuberechnung des Zinses.



Seite 2

Erträge: Der Nettoertrag wird partnerschaftlich unter Baurechtgeber und Baurechtnehmer aufgeteilt. Die Nettorendite beträgt rund 3 %. Der Baurechtnehmer setzt für das Projekt ca. 4 Mio Franken ein. Der Bodenwert liegt bei knapp CHFT 900.

Emissionen: Die beiden oberen Stockwerke des Gebäudes eignen sich eher für Büros. Erdgeschossig können Handwerksbetriebe Platz finden. Grundsätzlich kann sich sowohl „mässig lärmproduzierendes Gewerbe“ (z .B. eine Druckerei) als auch stilles Gewerbe ansiedeln. Das gesamte Areal befindet sich in der Lärmstufe 3, die für Mischzonen üblich ist.

Gebäude: Die Struktur des Gebäudes ist offen gestaltet. Sollte die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten rückgängig sein, können diese durch Wohnungen ersetzt werden. Pro Stockwerk sind mehrere Mieter möglich. Für das Produzieren und Lagern von flächenintensiven Materialien (Holz, Kies) ist der Standort nicht geeignet. Ebenso ermöglichen die Geschossflächen von 200m² keine Ansiedlung von grösseren flächenintensiven Betrieben. Dafür ist das Gewerbeareal Hörnli vorgesehen.

Ausblick: Die Zielsetzung der Gemeinde Riehen möglichst viel Gewerbe und damit auch Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten, erachtet die Kommission als richtig. Ob nun der Flächenbedarf für das Riehener Gewerbe mit dem Gewerbehaus und dem Hörnliareal gedeckt ist, kann nicht abschliessend beurteilt werden.

Antrag der Kommission

Die Sachkommission SSL beantragt einstimmig (mit einem Ausstand), dem Beschluss über den Baurechtsvertrag mit der GHR Gewerbehaus Riehen AG zuzustimmen und den Baurechtsvertrag gutzuheissen.

Sie beantragt, aufgrund der Zuständigkeit den Beschlusstext folgendermassen abzuändern:

„Der Einwohnerrat genehmigt auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommissionen Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Siedlung und Landschaft (SSL) den Baurechtsvertrag für einen Erweiterungsbau mit der GHR Gewerbehaus Riehen AG.

Dieser Beschluss wird publiziert, er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, 7. September 2018

Für die Sachkommission Siedlung
und Landschaft

Heinz Oehen, Präsident