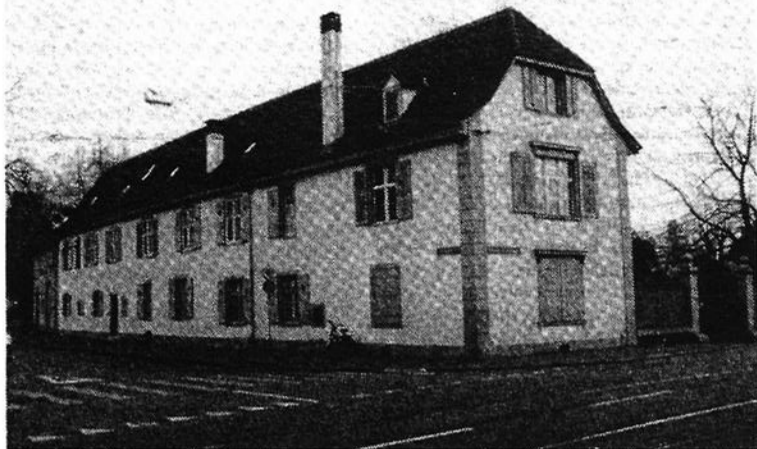


Gemeinderat kauft «Glögglihof»-Areal nicht

-bb- Auf die Sitzung des Einwohnerrates vom Mittwoch vergangener Woche reichte Luzi Kessler (SP) eine Interpellation betreffend «Glögglihof»-Areal ein. Das Grundstück ist schon seit einiger Zeit zum Verkauf ausgeschrieben. Die Grundeigentümer, die Erbgemeinschaft Lindenmeyer, haben das rund 28'000 m² umfassende Gesamtareal auch der Gemeinde Riehen zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 700.- zum Kauf angeboten. Der Gemeinderat lehnte einen Kauf jedoch ab.



Der Glögglihof war ursprünglich ein Rebgut. Den ersten herrschaftlichen Bau liess Daniel Battier errichten. Änderungen erfolgten um 1730 und zu Beginn des 19. Jahrhunderts.

Luzi Kessler (SP) nannte drei Gründe für die Einreichung der Interpellation: Erstens gehe es ihm um die Sache selber. Zweitens stelle das «Glögglihof»-Areal für den Gemeinderat eine gute Gelegenheit dar, um die vom Einwohnerrat geforderte aktive Rolle in der Wohnbaupolitik umzusetzen. Drittens sei er der Meinung, dass wichtige Geschäfte wie im vorliegenden Fall von beiden Räten (Gemeinde- und Einwohnerrat) behandelt werden sollten.

Gemeindepräsident Gerhard Kaufmann beantwortete die Interpellation wie folgt:

«Als «Glögglihof»-Areal wird sowohl das von der Aeusseren Baselstrasse, der Bettingerstrasse, der Burgstrasse und der Rebenstrasse begrenzte Strassengebiet als auch der unmittelbare Umschwung des eigentlichen Glögglihofes bezeichnet. Zur Diskussion steht heute jedoch nur das im Arealinneren unüberbaut gebliebene Gebiet im Ausmass von 28'266 m². Diese rund 3 ha liegen zum grössten Teil in der Bauzone 2a, zu einem geringeren Teil in der Bauzone 3 und in der Schonzone. Der an die Bettingerstrasse anstossende Parzellenteil stellt, allerdings erst seit jüngerer Zeit, Waldareal im Sinne der Eidg. Forstgesetzgebung dar. Das Areal ist von allen vier angrenzenden Strassen her zugänglich und somit grob erschlossen. Um als sofort nutzbares Bauland zu gelten, fehlt noch die Feinerschliessung.

In der gleichen Hand vereinigt wie das Parzelleninnere waren früher auch die Liegenschaften Rebenstrasse 1, Aeusserer Baselstrasse 15 und Bettingerstrasse 1, also der historische Glögglihof. Bereits im Jahre 1983 haben die Besitzer des heute zur Diskussion stehenden Areals dem Gemeinderat ihre Absicht bekanntgegeben, das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück der Bebauung zuzuführen. Von Seiten des Gemeinderates ist von Anfang an klar gemacht worden, dass Lage und Grösse des Areals, aber auch die noch fehlende Feinerschliessung, eine Gesamtplanung notwendig machen, dass es somit nicht angehe, einzelne Parzellenteile ohne übergeordnete Planung zur Bebauung freizugeben. Diese Haltung ist vom Amt für Kantons- und Stadtplanung nachdrücklich unterstützt und von Seiten der Grundeigentümer akzeptiert worden.

In der Folge sind dann in intensivem Kontakt zwischen dem von den Grundeigentümern bezeichneten Architekten, der Gemeinde und dem Amt für Kantons- und Stadtplanung die Randbedingungen für die Erschliessung und Überbauung des Areals festgelegt worden. Dabei hatte auch die gemeinderätliche Planungskommission Gelegenheit, sich eingehend mit dieser interessanten städtebaulichen Aufgabe auseinanderzusetzen. Die Planungsarbeiten mussten vorübergehend eingestellt werden, weil ein vom Amt für Kantons- und Stadtplanung initiiertes Waldfeststellungsverfahren für das entlang der Bettingerstrasse situierte Gehölz abzuwickeln war. Dieses, unter der Federführung des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft abgewickelte Verfahren führte dann zur Feststellung, dass ca. 50 a der Parzelle D 1 Wald im Sinne der eidgenössischen Forstgesetzgebung seien und damit für eine Überbauung ausser Betracht fallen. Der im Sommer 1989 vom Eidg. Departement des Innern in dieser Sache gefällte Entscheid blieb von Seiten der Grundeigentümer unangefochten. Nachdem diese Frage geklärt war, konnten die vorbereitenden Planungsarbeiten weiter und zu Ende geführt und der vom beauftragten Architekten aufgestellte Fragenkatalog beantwortet werden.

Mit Schreiben vom 11. Januar 1991 liess der Vertreter der Eigentümer die

Gemeinde wissen, dass eine Absicht, die Überbauung des Areals selber an die Hand zu nehmen, nicht mehr bestehe, sondern dass für das Areal ein Käufer gesucht werde. Die dabei formulierten Preisvorstellungen bewegten sich im Rahmen des vom Interpellanten genannten Quadratmeterpreises. Der Gemeinderat hat sich mit dem ihm unterbreiteten Angebot ernsthaft auseinandergesetzt und ist dabei zu folgenden Schlüssen gelangt:

- Das Areal stellt eine der letzten grossen Baulandreserven im Gemeindegebiet dar. Es dürfte sich dabei um eine der grössten noch unüberbauten, jedoch im Baugebiet gelegenen Parzellen handeln. Auf dem Areal könnte Wohnraum für 200-300 Menschen geschaffen werden.

- Abgesehen von der fehlenden Feinerschliessung würden der Gemeinde aus einer Überbauung keine zusätzlichen Infrastrukturaufgaben erwachsen. Die Verkehrserschliessung, namentlich diejenige durch das öffentliche Verkehrsmittel, kann als ideal bezeichnet werden. - Dadurch, dass der Gemeinderat bereits sehr umfassende Bau- und Erschliessungsrichtlinien erarbeitet hat und dem Grundeigentümer ausserdem die Auflage gemacht hat, die Erschliessungs- und Überbauungspläne seien aufgrund eines Architekturwettbewerbes zu beschaffen (wobei die Mitwirkung von Gemeindevertretern in der Wettbewerbsjury zur Bedingung gemacht wurde), ist die Einflussmöglichkeit des Gemeinderates auf die städtebauliche Einordnung und auf die Baugestaltung sichergestellt.

- Der Kanton Basel-Stadt, obwohl hoch verschuldet, hat in der Vergangenheit, vor allem auf dem Gebiet der Gemeinde Riehen, eine äusserst aktive Landpolitik betrieben. Dies hat sich für den Kanton in den meisten Fällen ausgezahlt - oft zum Nachteil der Gemeinde Riehen.

- Die Grössenordnung des Projektes, insbesondere dessen finanzieller Rahmen, übersteigen ganz eindeutig die Möglichkeiten unserer Gemeinde. Sollte die Gemeinde sich aktiv an der baulichen Verwertung des Areals beteiligen, dann müsste sie nicht nur einen Partner suchen, sondern sich darüber hinaus mit dem Gedanken befassen, vorhandenen Liegenschaftsbesitz zu veräussern.

- Für die Feinerschliessung des Areals ist vorsichtig geschätzt mit einem Aufwand von 15% des Landwertes zu rechnen, was den Landwert von Fr. 700.- auf Fr. 805.- ansteigen lässt. Rechnet man mit einer Vorbereitungs- und Realisierungsdauer von fünf Jahren, dann kommen nochmals 40% an Zinsaufwand dazu, so dass schliesslich ein Landpreis von

Fr. 1100.- - Fr. 1200.-/m² resultiert. Ob diese Preissteigerung mit dem inflations- und nachfragebedingten Wertzuwachs des Landes Schritt zu halten vermag, ist reine Spekulation.

- Angesichts der angespannten Finanzlage müsste der Gemeinderat für ein Eintreten auf dieses Vorhaben sich in einem kaum zu verantwortenden Ausmass verschulden. Angesichts des ungewissen zeitlichen Rahmens, in dem sich dieses Projekt abwickeln lässt, scheint dies dem Gemeinderat nicht verantwortbar.

Aufgrund dieser «Auslegeordnung» ist der Gemeinderat zum Schluss gelangt, nicht auf dieses Geschäft einzutreten. Nachdem ich in meiner Einleitung sehr ausführlich gewesen bin, kann ich mich nun bei der Beantwortung der vom Interpellanten gestellten Fragen sehr kurz fassen.»

Frage 1: Stimmt es, dass die Gemeinde Riehen die Gelegenheit hätte, das gesamte «Glögglihof»-Areal zu einem Kaufpreis von rund 20 Mio. Franken zu übernehmen?

«Ja».

Frage 2: Stimmt es, dass der Gemeinderat dieses Angebot mit Mehrheitsbeschluss abgelehnt hat?

«Ja».

Frage 3: Ist der Gemeinderat nicht auch der Meinung, dass der oben genannte Kaufpreis im Hinblick auf die planerisch mögliche Ausnutzung (Zonen 2a und 3, d.h. Wohnzone für zwei- und dreigeschossige Bauten) und die optimale Lage (Aussicht, Zentrumsnähe, gute Erschliessung durch öffentlichen Verkehr) als ausgesprochen anständig, das erwähnte Angebot mithin als günstige Gelegenheit bezeichnet werden darf?

«Nein».

Frage 4: Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um einen allfälligen Kauf sinnvoll finanzieren zu können,

Ausführlicher Sitzungsbericht

vom Mittwoch, 27. Februar 1991

-rz- In seiner ersten Sitzung in diesem Jahr hatte der Riehener Einwohnerrat über folgende Geschäfte zu befinden:

● Auf eine Interpellation betreffend ein Verkaufsangebot des «Glögglihof-Areals» an den Gemeinderat erklärte dieser, dass der für das Grundstück zu bezahlende Preis die Finanzkraft der Gemeinde massiv übersteige und ein Kauf deshalb nicht in Frage komme.

● Der Bericht der Kommission zur Begehung des Bundesjubiläums 1991 wurde vom Rat zur Kenntnis genommen. Er beschloss gleichzeitig, eine öffentliche Einwohnerratssitzung mit Festakt am Vorabend des Bettages sowie die Dorffeier mit einem ökumenischen Gottesdienst am Bettag im Wenkenhof durchzuführen.

● Der Rat genehmigte einen Kredit in Höhe von 2,685 Mio. Franken für die Netzausbauetappe 1991 des Wärmeverbundes mit grossem Mehr bei einigen Enthaltungen.

● Ein Budgetpostulat betreffend Erläss der Anschlussgebühren an die Gemeinschaftsantennen-Anlage für AHV/IV-Bezüger wurde vom Rat mit 20 gegen 11 Stimmen abgeschrieben.

● Der Gemeinderat nahm einen Antrag betreffend allfälliger Verzicht auf die Verlängerung der Tramlinie 2 entgegen.

● Eingereicht wurde eine kleine Anfrage betreffend Haltestellenverlegung an der Bettingerstrasse.

und wie beurteilt er die damit verbundene mittelfristige Investition finanzpolitisch?

«Ein Kauf, oder auch nur ein Teilkauf

des Areals müsste fremdfinanziert werden, oder aber ein Teil der benötigten Mittel wäre durch den Verkauf von Immobilien zu beschaffen, wobei deren Ertrag der Gemeinde künftig nicht mehr zur Verfügung stehen würde.»

Frage 5: Wäre der Gemeinderat allenfalls bereit, Partner für eine gemeinsame öffentliche Trägerschaft zu suchen?

«Aufgrund des vom Gemeinderat gefassten Nichteintretensbeschlusses muss die Antwort auch auf diese Frage Nein lauten.»

Frage 6: Ist der Gemeinderat nicht auch der Meinung, dass auf dem «Glögglihof»-Areal ein weiterer Schritt in Richtung der mehrfach angekündigten und teilweise schon realisierten Wohnbaupolitik getan werden müsste?

«Nach Auffassung des Gemeinderates sind, bevor weitere Schritte in dieser Richtung getan werden, die beiden laufenden Projekte Kettenacker und Arnikastrasse zu einem guten Ende zu führen.»

Frage 7: Wie beurteilt der Gemeinderat das Areal im Blick auf den planerischen Stellenwert bezüglich Ortskernnähe, Parkcharakter, Fussgängerachse usw.? Welche Vorarbeiten sind in dieser Hinsicht durch öffentliche und private Partner schon geleistet worden?

«Die Antwort auf diese Frage ergibt sich aus der ausführlichen Einleitung. Der hohe Stellenwert, welcher das fragliche Areal ohne Zweifel besitzt, widerspiegelt sich in der sehr eingehenden Auseinandersetzung mit dieser Planungsaufgabe durch Gemeinderat, Planungskommission und kantonale Fachinstanzen.»

Frage 8: Glaubt der Gemeinderat nicht auch, dass die Gestaltung des Areals im Rahmen einer Gesamtüberbauung auf Gemeindegut die öffentlichen Interessen besser berücksichtigen kann als bei einer privaten Bebauung (nach allfälliger Parzellierung)?

«Mit einer Parzellierung kann die angestrebte Gesamtplanung nicht unterlaufen werden. Gemeinderat und Amt für Kantons- und Stadtplanung haben mehrfach bekräftigt, dass ohne verbindliche Gesamtplanung keinerlei Baubewilligung für Teiletappen oder Einzelüberbauungen erteilt werden.»

Frage 9: Wieweit kann die Gemeinde

Riehen im Fall einer privaten Trägerschaft via Quartierplanverfahren Anliegen von öffentlichem Interesse einbringen?

«Der den Eigentümern bzw. deren Architekten übermittelte Katalog ist sehr detailliert. Er regelt u.a. die Frage der Durchmischung, der Wohnungstypen, des unter- und oberirdischen Parkierens, der Begrünung und vieler anderer Fragen. Er geht sogar so weit, den Grundeigentümern vorzuschreiben, dass für ein Teil der Wohnungen Subventionen von Bund und Kanton in Anspruch zu nehmen sind. Dies um eine Ansammlung von ausgesprochenen Luxuswohnungen zu unterbinden.»

Frage 10: Hegt der Gemeinderat nicht auch den Wunsch, zur angesprochenen Problematik ein Stimmungsbild der Meinungen im Einwohnerrat vermittelt zu bekommen? Je nach dem wäre seine ablehnende Haltung einem Kauf gegenüber anschliessend breiter abgestützt, oder er müsste sich eine Revision derselben ernsthaft überlegen.

«Im Schosse des Gemeinderates ist auch die Frage diskutiert worden, ob dieser weittragende Entscheid nicht dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung zu unterbreiten sei. Der Gemeinderat ist aber zur Auffassung gelangt, dass angesichts der sehr eindeutigen Fakten, so wie ich sie Ihnen dargelegt habe, namentlich in Anbetracht der aufgezeigten Reserven, auch der Einwohnerrat zu keinem anderen Entscheid kommen würde als der vom Gemeinderat gefällte.»

Luzi Kessler zeigt sich befriedigt darüber, dass der Gemeinderat über das Gesamtplanungsverfahren Einfluss auf die Bauprojekte nehmen kann. Überhaupt nicht einverstanden war der Interpellant aber damit, dass der Einwohnerrat zu diesem Geschäft keine Stellung nehmen konnte. Er beantragte deshalb eine kurze Diskussion im Rat.

Werner Mory (VEW) meinte, dass er an und für sich nichts gegen eine Diskussion habe. Eine Interpellation sei aber nicht der geeignete Weg dazu. Er habe sich in der ihm zur Verfügung stehenden kurzen Zeit nicht genügend informieren und keine eigene Meinung bilden können. Werner Mory beantragte deshalb, auf eine Diskussion zu verzichten.

In der Abstimmung lehnte der Rat mit 21 gegen 8 Stimmen eine Diskussion zum Thema «Glögglihof» ab.



Das «Glögglihof»-Areal zwischen Aeusserer Baselstrasse, Bettingerstrasse, Burgstrasse und Rebenstrasse stellt eine der letzten grossen Baulandreserven in Riehen dar. Fotos Philippe Jaquet