

Testplanung Zentrum Riehen

Q&A (Stand: 03.12.2020)

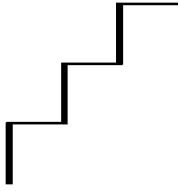
Was passiert mit dem Gemeindehaus, wenn es zu einer Neugestaltung des Areals kommt?

Gestützt auf den Einwohnerratsentscheid vom September 2015 wurde geprüft, ob ein geeigneter Alternativstandort für einen Gemeindehausneubau zur Verfügung stünde, falls auf dem heutigen Areal eine Entwicklung mit einem Grossverteiler realisiert werden soll. Dabei hat sich in einer Machbarkeitsstudie gezeigt, dass die gemeindeeigenen Parzellen RA 82 (ehemalige Landi Zwischennutzung «2wei»), RA 600 (öffentlicher Parkplatz und Wertstoffsammelstelle) sowie RA 583 (öffentlicher Parkplatz) an der Bahnhofstrasse mit insgesamt 2'793 m² sich grundsätzlich für einen massgeschneiderten Neubau eines Gemeindehauses mit zeitgemässer Arbeitsplatzorganisation eignen würden. Ein Mehrzwecksaal könnte auf dem benachbarten Areal «Weissenbergerhaus» realisiert werden als Ersatz für den Bürgersaal, den Einwohnerratssaal und allenfalls auch für den Landgasthofsaal. Ein Saal würde städtebaulich den besseren Auftakt in die Wettsteinanlage bilden, als dies eine zonenkonforme dreigeschossige Bebauung tun würde. Die betreffenden Parzellen müssen dafür von der Zone 3 in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse umgezont werden (Beilage 2 Übersichtsplan).

Warum muss das Gemeindehaus saniert werden?

Das Gemeindehaus müsste in den nächsten Jahren umfassend saniert werden, wenn es langfristig am bestehenden Standort bleiben soll:

- **Energietechnische Sanierung:** Mittels Isolation der Gebäudehülle (Dächer, Fassade, Decken, Kellerräume sowie Fensterersatz) kann der Heizenergiebedarf von heute rund 79 kWh/m²/Jahr auf 54 kWh/m²/Jahr gesenkt werden, was zwar einer Reduktion von über 30% entspricht, aber bei weitem nicht den Wert von 15 kWh/m², welcher für Neubauten gilt, erreicht.
- **Haustechnische Sanierung:** Erneuerung der Elektroinstallationen, energetische Optimierung der Beleuchtung, Erneuerung der Lüftungs-, Heizungs- und Sanitäreanlagen, Sanierung der Kanalisationsgrundleitungen.
- **Brandschutzsanierung:** Einbau fehlender Brandabschnitte, Verbesserung Feuerwiderstand Glasoblichter, Brandmeldeanlage.
- **Schadstoffsanierung:** Ersatz asbesthaltiger Gebäudeteile wie Akustikdecke im ER-Saal, Bodenbeläge im UG, Elektrotabelleaus, Unterdächer aus Eternit.



Seite 2

- Seit Mai 2018 gelten neue Vorschriften bezüglich Erdbeben-tüchtigkeit. Es sind bauliche Massnahmen nötig, um das Gebäude gemäss Vorschriften erdbebentüchtig zu machen. Bei bestehenden Gebäuden werden allerdings Erleichterungen gewährt.
- Erneuerung von Bodenbelägen und Anstrichen.
- Ersatz folgender Bauteile und Anlagen: Warenlift, Bürotüren inkl. Zargen, Schliessanlage, Nasszellen im Nebengebäude.

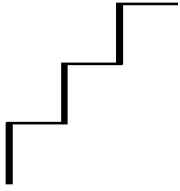
Während der Umbauzeit sind zudem Büroprovisorien bis zu zwei Jahre nötig. Insgesamt werden diese Massnahmen rund CHF 14.6 Mio. kosten (Kostenschätzung +/- 20%). Dabei könnten aber folgende Nachteile nicht beseitigt werden: Unternutzter Einwohnerratsaal; Bürogrößen entsprechen nicht mehr den zeitgemässen Raumanforderungen (zu gross, aufgrund statischer Struktur zu wenig flexibel), überdimensionierte Verkehrswege innerhalb des Gebäudes.

Ein Neubau, der bezüglich Erdbebensicherheit, Energieverbrauch sowie zeitgemässe Anforderungen an den Arbeitsplatz auf dem neusten Stand wäre, würde hingegen gemäss Machbarkeitsstudie inklusive Tiefgarage und Saalbau (Ersatzsaal für Bürgersaal und Einwohnerratsaal) eine Investition von CHF 20.3 Mio. (Kostenschätzung +/- 25%) bedingen. Beim Kostenvergleich zu berücksichtigen sind zudem die jährlichen Baurechtszinseinnahmen der Areale, die je nach Variante anderweitig genutzt werden können. Dies relativiert die höheren Mehrkosten eines Neubaus für die Verwaltung.

Wie geht es weiter, wenn sich im Testplanungsverfahren zeigt, dass eine Arealentwicklung möglich wäre?

Liegt mit der Testplanung ein Resultat mit einer guten Lösung vor, stehen folgende weiteren Schritte an:

- Es wird ein Nutzungsplanverfahren für das Areal (Zonenänderung und Bebauungsplan) eingeleitet, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts zu schaffen. Zudem wird für den Ersatzstandort des Gemeindehauses an der Bahnhofstrasse eine Zonenänderung eingeleitet. Diese Instrumente regeln den bau- und planungsrechtlichen Spielraum für die nachfolgende Projektierung. Das Verfahren besteht aus der Vorprüfung beim Kanton, der öffentlichen Planaufgabe, dem Festsetzungsentcheid durch den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.
- Mit der Festsetzung der Zonenänderungen bzw. des Bebauungsplans wird für das Areal im Dorfzentrum eine Investorenausschreibung durchgeführt und ein Baurechtsvertrag erstellt.



Seite 3

- Für das Areal an der Bahnhofstrasse wird zeitlich parallel beim Einwohnerrat ein Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs beantragt und anschliessend ds Verfahren durchgeführt. Gestützt auf das Wettbewerbsresultat wird ein Projektierungskredit beantragt und die Projektierung durchgeführt.
- Der Einwohnerrat entscheidet schliesslich gleichzeitig über den Baurechtsvertrag für das Areal im Dorfzentrum sowie den Investitionskredit für den Neubau Gemeindehaus auf dem Areal an der Bahnhofstrasse.
- Mit dem Baurechtsvertrag wird der Investor verpflichtet, für die Qualitätssicherung einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Dieser wird aufgrund der zentralen Lage und der Bedeutung für die Gemeinde eng begleitet.
- Für das Areal an der Bahnhofstrasse wird die Bauprojektierung und das Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Resultiert mit der Testplanung kein gutes Resultat, wird die nötige, umfassende Sanierung des Gemeindehauses in die Wege geleitet und beim Einwohnerrat ein entsprechender Kredit beantragt.

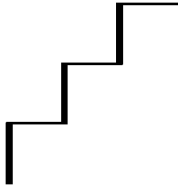
Was passiert bei der Testplanung?

Das Testplanungsverfahren ist eine besondere Form eines Wettbewerbsverfahrens. Das Verfahren ist durch den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein geregelt. Mehrere Teams prüfen, ob die konkreten Nutzungsvorstellungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Randbedingungen auf einem Areal umsetzbar sind. Ziel des Verfahrens ist es, für eine anspruchsvolle Aufgabenstellung mehrere qualitätsvolle Lösungen zu erhalten. Auf Basis der besten Lösung kann der Einwohnerrat anschliessend in einem Zonen- und Bebauungsplanverfahren mit öffentlicher Planaufgabe die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben festlegen.

Die Besonderheit des Verfahrens ist es, dass es im Gegensatz zu anderen Wettbewerbsverfahren nicht anonym durchgeführt wird. Es gibt ein Beurteilungsgremium, in welchem nebst internen und externen Fachexperten und Vertretern des Gemeinderats auch Vertreter der Dorfgeschäfte und des Einwohnerrats im Gremium teilnehmen können. Es wird dem Einwohnerrat vorgeschlagen, dass wiederum eine Spezialkommission als Begleitgremium gebildet wird, in welcher von jeder Fraktion ein Mitglied Einsitz nimmt.

Beim Testplanungsverfahren gibt es ein bis zwei Zwischenbesprechungen, an denen die teilnehmenden Planerteams und das Beurteilungsgremium die Lösungsvorschläge offen diskutieren. Es ist vorgesehen, drei Teams einzuladen.

Für die vorliegende Aufgabenstellung gilt es folgende wesentliche Fragen im Verfahren zu testen und Lösungen aufzuzeigen:



Seite 4

- Welche Bebauung ist an der sensiblen Lage im Dorfzentrum unter Beachtung der vorhandenen Qualitäten wie den drei Linden und der Treppenskulptur oder der Wettsteinanlage oder den angrenzenden Bebauungen möglich?
- Welche Verkaufsfläche kann einem Grossverteiler zur Verfügung gestellt werden?
- Können ergänzend Wohnungen und / oder Büroflächen realisiert werden?
- Kann eine öffentliche Tiefgarage realisiert werden?
- Wie können die unterirdisch bestehende Wärmeverbundzentrale, die K-Netz-Zentrale sowie die Zivilschutzanlage in die Bebauung integriert werden?
- Wie kann die Erschliessung organisiert werden, insbesondere Ladenzugänge, Wohnungs- bzw. Bürozugänge, Anlieferung, Zu- und Wegfahrt Tiefgarage?
- Welches Potential besteht auf dem heutigen Gemeindehausparkplatz für eine Attraktivitätssteigerung und Belebung des Dorfzentrums?

Inwiefern wird die Bevölkerung in den Prozess einbezogen?

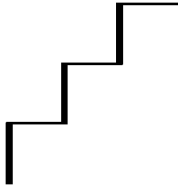
Vor Beginn der Testplanung wird in die Bevölkerung aktiv in den Prozess miteinbezogen. Sie können ihre Wünsche und Bedenken einbringen. Dies soll sowohl mit herkömmlichen Mitteln aber auch mit digitalen Mitwirkungswerkzeugen erfolgen.

Wie viel kostet das Verfahren?

Die Kosten für das Verfahren, insbesondere die Organisation des Verfahrens, die Entschädigung der bearbeitenden Teams sowie der externen Experten, der Kommunikation sowie des Partizipationsverfahrens setzen sich folgendermassen zusammen:

Dialog mit der Bevölkerung im Vorfeld des Testplanungsverfahrens	30'000.-
Teamentschädigung	120'000.-
Verfahrensbegleitung, Jury, Nebenkosten	40'000.-
Kommunikationsmassnahmen Testplanungsverfahren	45'000.-
Unvorhergesehenes rund 10%	23'000.-
Total exkl. MwSt.	258'000.-
<u>MwSt. rund</u>	<u>20'000.-</u>
Total inkl. MwSt.	278'000.-

Die Kosten werden dem Produkt Siedlungsentwicklung im Politikbereich Siedlung und Landschaft belastet.



Seite 5

Wann ist mit ersten Resultaten zu rechnen, falls die Testplanung bewilligt wird?

Falls der Einwohnerrat dem Kredit zustimmt, werden die Resultate des Testplanungsverfahrens voraussichtlich im Herbst 2021 vorliegen.