

PLANUNG Baugesuch für Wohn- und Geschäftshaus und ein Parking eingereicht

# Gartengasse: Die Baupläne sind entscheidungsreif

Im Juni vergangenen Jahres hat der Einwohnerrat den zwischen dem Gemeinderat und einer privaten Investorengruppe ausgehandelten Baurechtsvertrag für eine Grossüberbauung auf der heute als Parkplatz genutzten Parzelle Gartengasse genehmigt. Vor einigen Tagen hat nun die Bauherrschaft das Baugesuch eingereicht.

DIETER WÜTHRICH

Mit seiner Genehmigung zum Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Riehen und der unter dem Namen «Stagrimus AG» firmierenden Investorengruppe um die beiden Bau- und Immobilienunternehmer Felix Musfeld (Riehen) und Urs Gribi (Binningen) sowie die Baufirma Stamm hat der Einwohnerrat am 28. Juni 1995 einen ersten wichtigen Schritt zur Beendigung eines langdauernden Provisoriums an der Gartengasse getan. Denn nach der Verlegung des Gemeindewerkhofes an den Haselrain im Jahre 1973 wird das Areal zwischen Baselstrasse und Rössligasse seit 1976 als öffentlicher Parkplatz genutzt, eine städtebaulich anerkanntermassen alles andere als befriedigende Lösung.

Im Jahre 1985 veranstaltete der Gemeinderat im Wissen um die für Wohn- und Gewerbe Zwecke attraktive Lage des Grundstückes zwar einen Ideenwettbewerb, der vom Basler Architekten



Wo heute noch Autos parkiert werden, soll bis zur Jahrtausendwende eine geschlossene Überbauung mit insgesamt 21 Wohnungen, einigen Ladengeschäften sowie einem vierstöckigen Parkhaus entstehen.

Foto: RZ-Archiv

Edouard Lüdi gewonnen wurde. Konkreter wurde die Sache aber erst wieder, als sich die Stagrimus AG als Besitzerin des ehemaligen Bauernhauses Schweizer an der Rössligasse 19 auf ein Geschäft mit der Einwohnergemeinde einliess. Im Rahmen der Gesamtplanung Gartengasse musste die Stagrimus AG einen Teil ihrer Parzelle gegen eine Entschädigung an die Gemeinde abgeben. Diese mit Fr. 1800.-/m<sup>2</sup> über der Norm liegende Entschädigung kam nur zustande, weil sich die Investoren im Sinne eines Gegengeschäftes bereit erklärt hatten, das ganze, im Besitz der

Parking Gartengasse

Riehener-Zeitung

19. Jan. 1996 / I

Einwohnergemeinde stehende Areal im Baurecht zu überbauen und zudem als Basis für den Baurechtszins einen über dem Preis für das abgetretene Areal liegenden Wert zu akzeptieren.

#### **Wettbewerbsprojekt lieferte Vorgaben**

Auf der Grundlage des siegreichen Projektes im Ideenwettbewerb machte der Gemeinderat der Stagirius AG zudem verschiedene städtebauliche Auflagen. Die Stagirius AG ihrerseits hat in der Folge drei Architekturbüros damit beauftragt, auf der Basis der vorgegebenen Überbauungssilhouette ein konkretes Konzept zu erarbeiten. Aus dieser Konkurrenzpräsentation wurden schliesslich die Vorschläge des Architektur- und Planungsbüros Burckhardt & Partner – dieses zeichnet auch für die Ausführung des Beyeler-Museums verantwortlich – und der Architektengemeinschaft Berger & Toffol ausgewählt. Diese Arbeitsgemeinschaft hat nun vor wenigen Tagen ein Baugesuch eingereicht.

#### **21 Wohnungen, Läden und ein vierstöckiges Parking**

Wie die RZ von Paul Waldner, dem für das Projekt verantwortlichen Partner bei Burckhardt & Partner, und Henri Kalenbach, dem verantwortlichen Sachbearbeiter erfuhr, sehen die kürz-

lich beim Baudepartement eingereichten Pläne eine Überbauung mit insgesamt 21 Wohnungen auf drei Obergeschossen (1. und 2. Stock sowie Dachgeschoss), verschiedenen Läden im Erdgeschoss sowie ein vierstöckiges, unterirdisches Parkhaus mit insgesamt 190 Parkplätzen vor. Von diesen 190 Parkplätzen müssen gemäss einer Auflage des Gemeinderates 130 öffentlich nutzbar sein. Dieses Parkplatzangebot soll die im Zuge der Verkehrsberuhigung vorgesehene Aufhebung der Parkplätze im Dorkern kompensieren.

Als weitere Auflage des Gemeinderates hatten die Architekten das Parkhaus möglichst benutzerfreundlich und – vor allem für Frauen – sicher zu gestalten. Die jetzt zur Genehmigung vorgelegten Pläne tragen dieser Forderung Rechnung, indem zum einen das Treppenhaus auf allen vier Parkdecks verglast und damit transparent werden soll. Zum anderen wurde darauf geachtet, keine dunklen Nischen zu schaffen. Diese Sicherheitsauflagen hatten eine Reduktion des ursprünglich auf 220 Parkplätze ausgelegten Konzeptes auf nunmehr 190 Parkplätze zur Folge.

Das Parkdeck im ersten Untergeschoss soll den Wohnungsmietern und Ladenbesitzern vorbehalten bleiben, während die drei darunterliegenden Geschosse für Kurzzeit-Parkierer vorgesehen sind. Die zweispurige Ein- und

Ausfahrt des Parkings liegt an der Baselstrasse. Um dort in Stosszeiten einen Stau von wartenden Autos zu verhindern, wurden die Kontrollschranken rund 40 Meter in die Einfahrtsrampe des Parkings hineinverlegt. Der Fussgängerzugang zum Parking liegt auf der der Ein- und Ausfahrt gegenüberliegenden Seite des Gebäudekomplexes.

Um überhaupt vier Parkdecks unterbringen zu können, kommt das Fundament des ganzen Gebäudekomplexes auf eine in Riehen kaum ein zweitesmal anzutreffende Tiefe von rund 11 Metern zu liegen. Der Grundwasserspiegel liegt auf 13,7 Metern.

#### **Zweites Baugesuch**

Aus diesen Zahlen wird ersichtlich, dass an der Gartengasse zunächst eine riesige Baugrube ausgehoben werden muss. Für die Umschliessung dieser Baugrube, die wegen ihrer Tiefe gegen die anderen Parzellen hin mit rückverankerten Elementen aus Beton gesichert werden muss, ist ein separates Baugesuch nötig, das derzeit von den verantwortlichen Architekten vorbereitet wird.

#### **Segmentartige Fassade**

Während für das Parkhaus unterirdisch bis knapp über den Grundwasserspiegel gegraben werden muss, soll der oberirdische Teil der in der Zone 3 liegenden Flachdach-Überbauung rund 12 Meter hoch werden. Der Baukubus ist würfelförmig in vier Segmente gegliedert, wobei die einzelnen Segmente durch verglaste Treppenhäuser miteinander verbunden sind. Die Balkone der einzelnen Wohnungen sind ebenso wie das gesamte Attika-Dachgeschoss leicht zurückversetzt geplant.

Mit der würfelförmigen Bauweise soll zum einen der im Dorkern vorherrschenden Architektur mit einzelnen Häusern statt langen, zusammenhängenden Blöcken Rechnung getragen werden. Zum anderen wirkt so die gesamte gemauerte und weiss verputzte Gebäudefassade aufgelockert und weniger monoton.

#### **Wohnungen zu marktüblichen Mietzinsen**

Die insgesamt 21 Wohnungen mit zweieinhalb bis viereinhalb Zimmern sollen über einen gehobenen Ausbaustandard verfügen und zu marktüblichen Ansätzen vermietet werden. Nach Einschätzung von Paul Waldner eignen

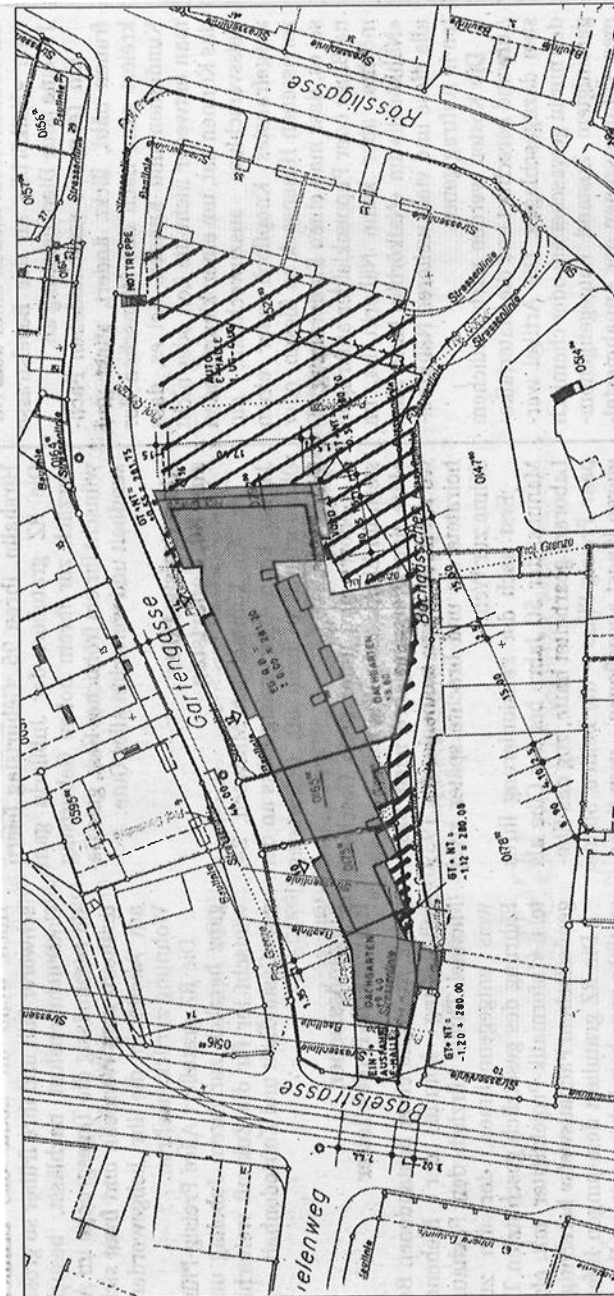
sich die Wohnungen angesichts ihrer Lage an einer verkehrsreichen Strasse mit wenig Grünflächen weniger für kinderreiche Familien, denn für Einzelpersonen oder Paare, die am Rande des Riehener Dorfkerns ein städtisches Wohnambiente suchen.

Im Erdgeschoss sollen unter einer Arkade sowohl von der Gartengasse als auch vom Bachgässlein her erschlossene Ladenräumlichkeiten entstehen. Weil deren spätere Mieter noch nicht bekannt sind, wurde die Raumunterteilung noch offen gelassen. Gemäss den Plänen der Architekten soll mit der Umgestaltung der Gartengasse in eine nur noch für den Anwenderverkehr befahrbare Wohnstrasse die Attraktivität der Läden zusätzlich gesteigert werden. Dem Ziel, aus dem Areal Gartengasse einen Ort der Begegnung zu machen, dienen auch die Pläne des Gemeinderates, auf der hinter dem Schweizerhaus liegenden Parzelle eine öffentliche Piazza mit Bäumen und Sitzgelegenheiten zu schaffen. In Erwägung gezogen wird dabei auch, den heute in einem Rohr in vier Meter Tiefe unter der Gartengasse fliessenden Aubach wieder offenzulegen und durch sein ursprüngliches Bett am Bachgässlein fliessen zu lassen.

#### Baukosten von 16 Mio. Franken

Gemäss Paul Waldner und Henri Kalenbach werden die gesamten Kosten für die insgesamt 36'400 m<sup>3</sup> (Wohnung- und Geschäftsflächen: 16'400 m<sup>3</sup>, Parking: 20'000 m<sup>3</sup>) fassende Überbauung auf rund 16 Mio. Franken veranschlagt.

Falls die bis zum 9. Februar laufende Einsprachefrist für das erste, in der vergangenen RZ-Ausgabe publizierte Baugesuch ungenutzt verstreicht und auch das zweite Baugesuch für die Baugrubenumschliessung ohne Verzögerungen abgewickelt werden kann, könnten im Spätsommer dieses Jahres die Bagger auffahren. Die Überbauung soll schwergewichtig in zwei Phasen realisiert werden. Zunächst soll in rund eineinhalb Jahren das Parkhaus erstellt werden. Bis zur Jahrtausendwende soll dann auch der Rest der Überbauung bezugsbereit sein.



Der Plan gibt die Umrisse des Gebäudekomplexes (graue Fläche) sowie die Ausdehnung des vierstöckigen, unterirdischen Parkings (schraffierte Fläche) mit Ein- und Ausfahrt im Kopfbau an der Baselstrasse wieder. Die hellgraue Fläche am unteren Rand des Gebäudes bezeichnet den begrüntem Dachvorsprung über den Ladenräumlichkeiten.

Planskizze: z/Vg