

Bericht der Kommission über die Nutzung der La Roche-Sommervilla

## Frühzeitige Information hätte Aufregungen vermieden

**J-** Die Vermietung der Sommervilla im La Roche-Areal, in der Liegenschaft Baselstrasse 101, in der das Katzenmuseum untergebracht ist, hat in den letzten drei Jahren die Gemüter ziemlich erhitzt. Im Weiteren Gemeinderat wurden im November 1982 zwei Anzüge behandelt, die Vermietungsvorschläge vorwiegend für soziale Zwecke beinhalten. Entgegen dem Antrag des Gemeinderates schrieb der Weitere Gemein-

derat die Anzüge nicht ab, sondern überwies sie an eine Kommission. In ihrem Bericht kommt die Kommission zum Schluss, dass das Vorgehen des Gemeinderates rechtlich korrekt und die Vermietung sachlich vertretbar war, dass aber in politischer und psychologischer Hinsicht eine frühzeitige Information von Vorteil gewesen wäre.



Die La Roche-Sommervilla, in der das Katzenmuseum untergebracht ist.

Im Oktober 1976 erwarb die Gemeinde Riehen das La Roche-Areal, um dort in erster Linie das Frei- und Hallenbad zu erstellen. Die darauf stehende Liegenschaft Baselstrasse 101 (Sommervilla) wurde seit 1977 während drei Jahren als Ausstellungsgebäude verwendet. Sobald feststand, dass die Villa durch die Frei- und Hallenbadprojekte nicht tangiert würde, vermietete der Gemeinderat die Villa mit ca 1200 m<sup>2</sup> Umschwung inkl. Schwimmbad und Doppelgarage an Frau Rosemarie Müller zu Wohn- und Geschäftszwecken, und zwar ab 1. Juli auf drei Jahre fest mit Verlängerungsmöglichkeit um jeweils ein Jahr zu einem Mietzins von Fr. 15 000.— pro Jahr (Fr. 1250.— pro Monat). Die Vermieterin hatte alle Neben-, Unterhalts- und Instandstellungskosten zu tragen. Der Mietvertrag ist noch in Kraft und kann spätestens per 30. Juni 1984 gekündigt werden. Frau R. Müller hat die Villa in den letzten Jahren teilweise erneuert und im Juni 1982 in einigen Räumen ein Katzenmuseum eingerichtet. Die Nebenräume werden zum Teil zu weiteren Geschäftszwecken benützt.

### Parlamentarische Vorstösse

In dieser Sache gab es im Weiteren Gemeinderat in den Jahren 1980 und 1982 insgesamt drei Interpellationen von Frau R. Preiswerk (VEW) und Dr. Eugen Fischer (SP), in denen Auskunft über die Nutzung der Villa verlangt wird. Zwei Anzüge von Marcel Chiquet (CVP) und Cons. vom November 1981 und von Frau Marianne Hinden (SP) und Cons. vom Februar 1982 schlugen dem Gemeinderat neue konkrete Nutzungsmöglichkeiten vor. Im Juni 1982 schrieb der Gemeinderat die Villa per Inserat zur Vermietung aus, und zwar zu einem höherem Zins von nun Fr. 3000.— pro Monat exkl. Nebenkosten (bei jährlicher Anpassung an den Index). Der mitvermietete Parkanteil umfasst nun 3000 m<sup>2</sup>, dazu war eine feste Mietdauer von 10 Jahren vorgesehen mit Verlängerungsmöglichkeit.

### Kein Grund für neuen Mieter

In seiner Stellungnahme zu den beiden Anzügen führte der Gemeinderat aus, dass seine Bemühungen, einen Interessenten zu finden, erfolglos waren und dass er gedenke, die Villa zu den geänderten Mietbedingungen weiterhin an Frau R. Müller zu vermieten. Entgegen dem gemeinderätlichen Antrag schrieb der Weitere Gemeinderat die beiden Anzüge aber nicht ab, sondern überwies sie einer Kommission zur Überprüfung des Sachverhaltes.

### Kommission an der Arbeit

Die siebenköpfige Kommission setzte sich zusammen aus Dr. Gian-Reto Plattner (SP), Präsident, Frau Ruth Preiswerk (VEW), Nick Jud (CVP), Dr. Peter Mathys (LDP), Michael Raith (VEW), Rudolf Schaufelberger (FDP), Paul Schönholzer (LDP).

Die Kommission bearbeitete die folgenden Punkte: Abklärung der Nutzungsmöglichkeiten der Villa, Beurteilung der Vermietungsbemühungen des Gemeinderates, Abklärung der Rechtslage betreffend die Einflussmöglichkeiten des Weiteren Gemeinderates, Ausarbeitung der Empfehlungen an den Weiteren Gemeinderat.

Nach Ansicht der Kommission fallen von den sechs in den Anzügen genannten Nutzungsmöglichkeiten vier ohne Diskussion ausser Betracht.

**Altersuniversität:** die Räume im Haus sind dafür nicht genügend gross.

**Wohnmöglichkeit für Jugendliche:** Die Villa ist für solche Zwecke nur verwendbar, wenn bedeutende Investitionen (Küche, Sanitär) gemacht werden. Für diesen Zweck hat die Gemeinde das Haus Baselstrasse 88 für die «Wohnbrugg» bereitgestellt.

**Therapeutische Wohngemeinschaft Gatterweg:** Diese Organisation hat sich 1977 nicht mehr für eine Miete interessiert. Auch in diesem Falle wären erhebliche Investitionen nötig.

**Taubstummen- und Sprachheilschule:** Da ihr Raumbedarf noch ungewiss ist, verzichtet die Organisation auf eine weitere Mietbewerbung.

So blieben nur noch die Nutzung durch die Therapeutische Wohngemeinschaft Rovers, Riehen, oder durch eine gewöhnliche Familie mit Kindern. Für die Benutzung durch die Familie Rovers erachtet die Kommission die Räumlichkeiten als nicht geeignet. Die Betriebskosten sind sehr hoch. Auch hinsichtlich der von der Familie Rovers ins Auge gefassten Beschäftigungsmöglichkeiten für ihre Schützlinge (Schreinerei, Werkstätte für Musikinstrumentenbau) scheint es der Kommission zweifelhaft, ob sich diese ohne Umbau der Villa verwirklichen liessen. Im Bericht betont die Kommission, dass sie von den vorliegenden Referenzen und anderen positiven Urteilen über die Arbeit der Familie Rovers beeindruckt war. Diese Arbeit sei von hohem Wert und könnte deshalb gegebenenfalls unterstützt werden.

Zu den im Juni 1982 ausgeschriebenen Mietbedingungen interessierte sich keine kinderreiche Familie für die Villa. Dies sei angesichts der hohen Unterhalts- und Betriebskosten nicht erstaunlich. Eine Unterteilung in ein Zweifamilienhaus, um so die Kosten zu senken, wäre nur durch einen vollständigen Umbau zu erreichen, der neue grosse finanzielle Lasten brächte. Auch so seien also in diesem Haus keine günstigen Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Nur durch eine intensive Nutzung des Areals durch eine Gesamtüberbauung könnte dieses Ziel mit Erfolg angestrebt werden. Die Kommission erachtet es deshalb für wünschbar, in den nächsten Jahren Zukunftsperspektiven für die Nutzung des gesamten Areals zu erarbei-

Die Kommission beurteilte auch die von den weiteren fünf auf die Ausschreibung antwortenden Interessenten vorgesehenen Verwendungsarten der Villa. Sie kam zum Schluss, dass keine davon der von Frau Rosmarie Müller verwirklichten kombinierten Wohn- und Geschäftsnutzung vorzuziehen gewesen wäre. Die Kommission betrachtet auch die Mietbedingungen als angemessen.

### Die Bemühungen des Gemeinderates

In rechtlicher Hinsicht war das Vorgehen des Gemeinderates nach Ansicht der Kommission in jeder Beziehung korrekt. Sachlich sind sowohl die bisherige wie die vorgesehene Vermietung an Frau R. Müller vertretbar. Einzig der geringe Mietzins im bisherigen kurzfristigen Vertrag war wohl etwas günstig. Die im längerfristigen, neuen Vertrag enthaltenen Mietbedingungen werden als ausgewogen betrachtet. Dabei gehen alle Betriebs- und Unterhaltskosten zu Lasten von Frau Müller mit Ausnahme der Instandstellung von Fassade und Dach. Durch die Vergrößerung der mit vermieteten Parkfläche von ca 1200 auf ca. 3000 m<sup>2</sup> wird die Gemeindegärtnerei entlastet.

### Frühzeitige Information wäre erwünscht gewesen

In politischer und psychologischer Hinsicht, so meint die Kommission, hätte eine frühzeitige Information durch den Gemeinderat über Probleme und Stand der Vermietungsbemühungen manche Aufregung und verschiedene Missverständnisse vermeiden helfen. Bei der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt registriert die Bevölkerung gerade Vermietungen durch die öffentliche Hand sehr aufmerksam und reagiert auf vermeintliche Unstimmigkeiten äusserst sensibel. Als Folge der Einsetzung der Kommission musste der bisherige Mietvertrag um ein Jahr verlängert und dadurch ein bedauerlicher Einnahmenverlust hingenommen werden.

### Einflussmöglichkeiten des Weiteren Gemeinderates

Die Kommission gelangte indessen mehrheitlich zur Feststellung, dass die bestehenden Einflussmöglichkeiten des Weiteren Gemeinderates auf Verwaltung und Vermietung der Gemeindeliegenschaften ausreichen. Bei Objekten des Finanzvermögens (dazu zählt die betreffende Liegenschaft) kann es nicht darum gehen, das Ermessen der Exekutive durch jenes Parlament zu ersetzen. Es gehe auch nicht an, durch laufende öffentliche Diskussion der Vermietungsentscheide des Gemeinderates die Privatsphäre der Mieter und Mieterinteressen zu verletzen. Das Parlament soll kontrollieren und überwachen, nicht aber in die Besorgung der Tagesgeschäfte eingreifen. Die Kommission beantragt die beiden Anzüge abzuschreiben.