

16-FEB-2010 10:09

SWISSLEGAL

17.02.10 00:01

00612059399

F.1/6  
S.01**Balthasar Settelien**

Dr. iur., Rechtsanwalt

Dürr + Partner  
Centralbahnstrasse 7  
CH-4010 BaselTelefon +41 61 205 93 93  
Telefax +41 61 205 93 99settelien@swisslegal.ch  
www.swisslegal.ch**Einschreiben**Bau- und Verkehrsdepartement  
Basel-Stadt  
Bauinspektorat  
Rittergasse 4  
Postfach  
4001 Basel

Basel, 5. Februar 2010

BS/CL

**Einsprache**

In Sachen

→ **Freiwillige Basler Denkmalpflege**, Postfach, 4010 Basel, vertreten durch Dr. iur. Balthasar Settelien, SwissLegal / Dürr + Partner, Centralbahnstrasse 7, 4010 Basel,**Einsprecherin**

gegen

**Miteigentümergeinschaft Bahnhofstrasse 80**, 4125 Riehen, c/o Bruno Larghi & Stula Architekten, Malzgasse 7a, 4010 Basel,**Einsprachegegner**

betreffend

Abbruch (und Neubau)

Bahnhofstrasse 80, Sekt. RA, Parz. 564

Projekt: Abbruch Bahnhofstrasse 80, Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle, Baumfällungen und Ersatzpflanzungen

## Anträge

1. Es sei das Begehren um den Abbruch- beziehungsweise den Neubau an der Bahnhofstrasse 80 in Riehen gemäss Publikation vom 6. Januar 2010 nicht zu bewilligen und damit der Bauherrschaft die Baubewilligung zu verweigern.
2. Es seien die Einsprachegegner zur Tragung der ordentlichen und ausserordentlichen Kosten des Verfahrens zu verpflichten.

## Formelles

### 1. Vollmacht

Der Unterzeichnete ist gehörig bevollmächtigt.

**Beweis:** Vollmacht

**Beilage 1**

### 2. Legitimation

Das Denkmalschutzgesetz bezweckt unter anderem den Erhalt, die Sicherung sowie die Schonung von baulich wertvollen Gebieten die als Bestandteil des kulturellen Erbes verstanden werden (vgl. § 1 Denkmalschutz). Demnach unterstehen insbesondere als Stadt- und Dorfbild-Schonzone ausgewiesene Gebiete dem gesetzlichen Schutz (§ 13 Denkmalschutzgesetz). Um die Unterstützung der Erhaltung solcher Schutzzonen zu gewährleisten und zu fördern, wurden private Organisationen im Kanton mit einem Einsprache- und Rekursrecht ausgestattet (§ 29 Denkmalschutzgesetz). Zu diesen Organisationen gehört auch die Freiwillige Basler Denkmalpflege (vgl. Voraussetzungskatalog § 29 Denkmalschutzgesetz). Die Einsprecherin hat nicht nur vor ihrem eigenen statuarischen Zweck ein schutzwürdiges Interesse an der Abweisung der Baubegehrens, sondern ist durch die besondere Gesetzesvorschrift zur Einsprache beziehungsweise zum Rekurs ermächtigt.

### 3. Frist

Das Begehren zum Abbruch der Liegenschaft Bahnhofstrasse 80 in Riehen und zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle, Baumfällungen und Ersatzpflanzungen wurde am 6. Januar 2010 im Kantonsblatt Basel-Stadt angezeigt. § 48 BPV räumt eine dreissigtägige Frist zur Einreichung der Einsprache ein. Diese Frist ist mit vorliegender Eingabe gewahrt.

**4. Zuständigkeit**

Gemäss § 48 BPG ist eine Einsprache gegen das im Kantonsblatt angezeigte Bau-  
begehren beim Bauinspektorat einzureichen. Es ist an dieser Stelle anzumerken,  
dass das Bauinspektorat für den Vollzug der gesetzlichen Bauvorschriften und die  
Überwachung der jeweiligen Bauausführungen zuständig ist (vgl. § 33 BPG). Ent-  
sprechend liegt die Beurteilung der Zonenkonformität eines Bauprojekts im Aufga-  
benbereich des Bauinspektorats. Ein Verstoss gegen die Vorschriften der Zonen-  
pläne ist somit von Amtes wegen festzustellen.

**Materielles**

**1. Ausgangslage**

1.1. Bei der heute bestehenden Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 80 in Riehen han-  
delt es sich um eine zweigeschossiges, historisches Wohnhaus, das 1898 vom Ar-  
chitekten Joseph-Leonz Stöcklin erbaut wurde. Die Parzelle 564, auf der das Ge-  
bäude steht, befindet sich vollumfänglich in einer Dorfbild-Schonzone gemäss  
§ 38 BPG und § 13 DSchG.

**Beweis:** Zonenplan

**von Amtes wegen bei-  
zuziehen**

1.2. Die Einsprachegegner beabsichtigen den Abbruch des Altbaus und den Neubau ei-  
nes überdimensionalen und nicht zonenkonformen Mehrfamilienhauses mit Ein-  
stellhalle. Ein entsprechendes Baugesuch liegt dem Bauinspektorat vor.

**Beweis:** • Baugesuch der Einsprachegegnerin (inklusive  
sämtlicher Pläne und Dokumente)  
• Fotos Altbau, Bahnhofstrasse 80

**von Amtes wegen bei-  
zuziehen  
Beilage 2**

1.3. Mit der Baupublikation des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt vom  
6. Januar 2010 wurde allen berechtigten Parteien Gelegenheit zur Einsprache ge-  
boten. Von diesem Recht macht die Einsprecherin mit vorliegender Eingabe ge-  
brauch.

## 2. Begründung

### 2.1. Zur Schonzone im Allgemeinen

Die gesetzlichen Regelungen sowohl im Denkmalschutzgesetz als auch im Bau- und Planungsgesetz hinsichtlich der Dorfbild-Schonzone sind unmissverständlich. Das jeweilige Bauprojekt muss den Vorschriften der Schonzone genügen, welche verlangt, dass „der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird, insbesondere **sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben**“ (§ 38 BPG). Gemäss Winzeler handelt es sich bei der Schonzone um ein „hybrides Instrument“ (vgl. WINZELER, Denkmalpflegerecht im städtischen Kontext, in Jahresbericht Heimatschutz 1989/99, S. 21), da nicht die Substanz, sondern der Charakter der bestehenden Bebauung gewahrt werden muss und sich so die Neubautätigkeit qualitativ beeinflussen lässt. Der Kern der Bestimmung zielt also nicht auf die Verhinderung neuer Bauprojekte ab, sondern setzt einen Katalog von Mindestvoraussetzungen fest. Demnach sollen Um- respektive Neubauten hinsichtlich des historischen, architektonischen **Charakters** und des **Bauvolumens** der umliegenden Gebiete angepasst und zonenkonform erfolgen.

### 2.2. Verletzung der Schonzone aufgrund des exorbitanten Bauvolumens und der nicht eingehaltenen Massstäblichkeit

Das von den Einsprachegegnern geplante Bauprojekt übertrifft das bestehende Gebäude an der Bahnhofstrasse 80 im Bauvolumen um ein Vielfaches und wird somit den gesetzlichen Anforderungen des § 38 BPG in keiner Weise gerecht. Der ursprüngliche Baukubus und die Massstäblichkeit der Stöcklin-Villa werden weder in technischer noch charakteristischer Hinsicht gewahrt. Während die alte Villa eine Bruttogeschossfläche von ca. 235m<sup>2</sup> und eine Kubatur von ca. 1450m<sup>3</sup> aufweist, bringt die geplante, dreistöckige Überbauung eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 1'673.85m<sup>2</sup> und eine Kubatur 9'500m<sup>3</sup> aufs Papier (vgl. Nachweis der anrechenbaren BGF in der Baueingabe). Diese frappante Differenz der Kennzahlen beweist deutlich, dass die **gesetzlich verlangte Zonenkonformität des Bauprojekts in keiner Weise gewährleistet ist**.

### 2.3. Verletzung der Schonzone aufgrund der Vernachlässigung des historischen Charakters

Das für den Neubau geplante Flachdach verletzt den historischen Charakter der umliegenden Umgebung, da dieses ein typisches städtisches Element darstellt. Flachdächer im dörflichen Kontext sind Fremdkörper und ignorieren die prägende Struktur der Satteldächer. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Grundfrage, was gemäss Definition der Schonzone als erhaltenswerter Charakter bezeichnet werden muss. Da der Dorfcharakter der Gemeinde Riehen gemäss der Zonenplanung erhalten bleiben soll, ist ein Flachdach solch gigantischen Ausmasses (vgl. Bruttogeschossfläche) an der Lage zwischen Bahnhofstrasse, Bettingerstrasse und Burgstrasse als eine Beeinträchtigung des historischen Quartier-Charakters zu verstehen und deshalb abzulehnen.

### 3. Schlussfolgerungen

Die bestehende Stöcklin-Villa ist zweistöckig mit einem ausgebauten Satteldach und damit typologisch ein klassisches, gutbürgerliches Einfamilienhaus des vorletzten Jahrhunderts inmitten eines grossen Gartens. Dieser charakteristische Bau soll trotz Schonzone durch einen riesigen „Koloss“ mit Flachdach ersetzt werden. Auf der besagten Parzelle 564 an der Strassengabelung Bahnhofstrasse und Bettingerstrasse handelt es sich um eine besonders exponierte Liegenschaft. In ihrer Bausubstanz und Architektur entspricht sie dem vor Ort erkennbaren Gesamtbild des alten Dorfteils von Riehen. Sowohl die Bettingerstrasse wie auch die Bahnhofstrasse und deren in die Burgstrasse mündende Verlängerung werden von Altbauten mit ähnlichem Charakter gesäumt. Ein Neubau an dieser Stelle verlangt entsprechend und unbedingt nach der Einhaltung des Zonenreglements. Ein massiver Neubau der in seinem Umfang einzig auf die Bereitstellung von Wohnraum abzielt, ohne dabei auf vom Zonenplan vorgesehene Baubestimmungen Rücksicht zu nehmen, kann unmöglich dem öffentlichen Interesse gerecht werden. Da das Bauvorhaben - entgegen aller vorgeschriebenen Zonenmerkmale - das Dorfbild beeinträchtigt anstatt es zu wahren, sei die besagte Parzelle massvoll zu bebauen zumal Riehen für derart grossflächige Bauten, wie das der Einsprachegegner, ausreichende Ausweichmöglichkeiten bietet. Die Inkompatibilität des eingereichten Bauprojekts zur Schonzone muss das Bauinspektorat von Amtes wegen feststellen. Die Baubewilligung für das Projekt der Einsprachegegnerin sei zu verweigern. Gemäss Ausgang des Verfahrens sind sämtliche Kosten den Einsprachegegnern aufzuerlegen.

Sollte das Bauinsprktorat weitere Unterlagen oder Angaben benötigen, so steht der Unterzeichnete jederzeit gerne zur Verfügung. Indem ich Ihnen namens und im Auftrag der Freiwilligen Basler Denkmalpflege für die wohlwollende Prüfung der Einsprache und die Verweigerung der Baubewilligung danke, verbleibe ich

hochachtungsvoll  
Dürr + Partner

Dr. Balthasar Settelen

**dreifach**

**Beilage**  
Vollmacht, Kopie