

Postfach, CH-4002 Basel

Einschreiben

Bau- und Gastgewerbeinspektorat
Münsterplatz 11
4001 Basel

Bratschi AG
Lange Gasse 15
Postfach
CH-4002 Basel
T +41 58 258 19 00
F +41 58 258 19 99
www.bratschi.ch

Marco Giavarini
lic.iur, Rechtsanwalt
Marco.Giavarini@bratschi.ch
T +41 58 258 19 37
im Anwaltsregister eingetragen

5536038

Basel, 26. Juni 2024

Bahnhofstrasse 34, Riehen / generelles Baubegehren

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag von Frau Verena Wenk erhebe ich hiermit fristgemäss

Einsprache

gegen das vorgenannte generelle Baubegehren.

Rechtsbegehren:

1. Auf das generelle Baubegehren sei nicht einzutreten eventualiter sei es abzuweisen.
2. Unter o/e Kostenfolge

Begründung:

1. Der Unterzeichnete ist bevollmächtigt.

Beweis: Vollmacht

Beilage 1.

2. Die vorliegende Einsprache erfolgt fristgemäss innert der Auflagefrist bis 28. Juni 2024.

3. Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 48, Riehen, und ist als unmittelbare Nachbarin vom generellen Baubegehren betroffen. Sie ist somit zur Einsprache gegen das generelle Baubegehren legitimiert.

Beweis: Eigentümergegenkunft,

Beilage 2.

4. Die im generellen Baubegehren geschilderte Ausgangslage ist sehr vage formuliert und es ist nicht klar, was die Gemeinde Riehen bezweckt und weshalb es notwendig sein soll, die bezeichneten Gebäude allesamt abzureissen. Einerseits ist von einem Schulprovisorium die Rede und andererseits davon, auf dem Areal den Handlungsspielraum im Zusammenhang mit der Entwicklung der S-Bahn möglichst offen zu halten. Es entsteht der Eindruck, dass die Gemeinde Riehen sämtliche Gebäude auf der Parzelle auf Vorrat abreissen will, obwohl dazu zumindest teilweise keine Notwendigkeit besteht.
5. Die im Rahmen des generellen Baubegehens gestellten Fragen lassen sich ohne konkretes Bauprojekt gar nicht beantworten und der offenbar vorgesehene Ersatzneubau ist derart vage dargestellt (es fehlen Angaben über den Nutzungszweck, die vorgesehene Bruttogeschossfläche, die konkrete Ausgestaltung, die Anzahl von Untergeschossen etc.), dass die gestellten Fragen gar nicht beantwortet werden können. Bei einem generellen Baubegehren, geht es darum Fragen im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben, welches schon einen gewissen Konkretisierungsgrad haben muss, zu beantworten. Das generelle Baubegehren ist nicht dazu da, allgemeine Rechtsauskünfte über die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu erhalten. Das generelle Baubegehren ist zu wenig konkret, um die gestellten Fragen beantworten zu können, und es ist deshalb auf das generelle Baubegehren nicht einzutreten.
6. Bei der Liegenschaft Bahnhofstrasse 34 in Riehen handelt es sich um das sogenannte Weissenbergerhaus. Das Weissenbergerhaus mit seinem alten Garten stellt einen wesentlichen Bestandteil des in diesem Bereich der Bahnhofstrasse noch bestehenden ländlichen Dorfbildes dar, welches gewahrt werden muss. Das Weissenbergerhaus und die übrigen Bauten auf den betroffenen Parzellen der Gemeinde Riehen bilden zusammen mit der denkmalgeschützten Liegenschaft der Einsprecherin – dem historischen Sieglinhof –, der ebenfalls denkmalgeschützten Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 (vis-à-vis des Weissenbergerhauses) und der Liegenschaft Bahnhofstrasse 28 (Gasthaus Schlipf) eine Einheit. Das bestehende Ensemble soll und muss erhalten werden, weil es das Dorfbild in diesem Bereich entscheidend prägt. Es kann nicht im Interesse der Gemeinde Riehen liegen, dass immer mehr Gebäude, welche das bestehende Dorfbild prägen und ausmachen, verschwinden. Würde man dies zulassen, so würde der Charakter der Gemeinde Riehen und insbesondere ihres Dorfkernes vollständig verändert und das historische Dorfbild wäre nur noch in Form von ein paar denkmalgeschützten Gebäuden erahnbar. Die Gemeinde Riehen hat dem historischen Dorfbild Rechnung zu tragen und muss verhindern, dass Riehen zu einer gesichts- und identitätslosen Agglomerationsgemeinde verkommt. Dies insbesondere dort, wo sich ein Grundstück mit einem entsprechenden Gebäude im Eigentum der Gemeinde Riehen befindet und sie entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten hat. Dem generellen Baubegehren kann ent-

nommen werden, dass im Bereich, wo sich das Weissenbergerhaus befindet, gar kein Ersatzneubau geplant ist. Dies bedeutet, dass das Weissenbergerhaus ohne Notwendigkeit abgerissen werden soll. Dies ist angesichts seiner Bedeutung für das Dorfbild der Gemeinde Riehen inakzeptabel und der Abriss des Weissenbergerhauses ist nicht zu bewilligen.

Der Abriss des Weissenbergerhauses ist von der Stimmbevölkerung von Riehen viermal abgelehnt worden und das Weissenbergerhaus wurde von der Gemeinde Riehen erst kürzlich umfassend saniert. Es entspricht einem merkwürdigen Demokratieverständnis und einer Verschwendung von Steuergeldern, die für die Sanierung ausgegeben worden sind, wenn die Gemeinde das Weissenbergerhaus entgegen dem Willen der Bevölkerung nunmehr abreißen und die Legitimation dafür klammheimlich im Rahmen eines generellen Baubehrens kurz vor den Sommerferien einholen will. Ebenfalls skandalös ist der Umstand, dass es die Gemeinde Riehen offenbar nicht für nötig erachtet hat, trotz der geschilderten Bedeutung des Weissenbergerhauses für das Dorfbild und des Ensembles mit der denkmalgeschützten Liegenschaft der Einsprecherin und der ebenfalls denkmalgeschützten Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 die Denkmalschutzbehörde und den Heimatschutz miteinzubeziehen. Beide Stellen wurden nicht vororientiert und wussten nichts vom generellen Baubehren. Es entsteht der Eindruck, dass die Gemeinde Riehen unter dem Deckmantel eines Schulprovisoriums vollendete Tatsachen schaffen will, um später freie Hand bei der Benutzung des Areals zu haben.

7. Der vorgesehene Ersatzneubau, der an sich gar nicht beurteilt werden kann, weil keinerlei Detailangaben betreffend Ausgestaltung, Nutzung etc. vorliegen, kann aus verschiedenen Gründen nicht bewilligt werden.
 - Der vorgesehene Ersatzneubau kommt auf zwei Parzellen zu liegen (Parzelle 0575 und 0580). Die Parzellengrenze liegt mitten im vorgesehenen Baukörper. Dies ist nicht zulässig und der Ersatzneubau ist in dieser Form nicht bewilligungsfähig.
 - Der vorgesehene Ersatzneubau kommt zum Teil auch auf der Grünanlagezone im hinteren Bereich der Parzelle 0580 zu liegen. Dies ist nicht zulässig und der Ersatzneubau ist auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.
 - Der vorgesehene Ersatzneubau ist völlig überdimensioniert und verletzt insbesondere das zulässige Mass für die Gebäufetiefe, die in der Zone 3 maximal 15 m betragen darf.
 - Es fehlen elementare Angaben bezüglich Nutzung, Ausgestaltung, Bruttogeschossfläche etc. so dass auch aus diesem Grund keine Bewilligungsfähigkeit vorliegt.
 - Der Ersatzneubau verletzt das bereits geschilderte Ensemble, bestehend aus dem historischen Sieglinhof, dem Weissenbergerhaus und dem Gasthof Schlipf. Der Sieglinhof, der im Eigentum der Einsprecherin steht, steht unter Denkmalschutz und die Einsprecherin beruft sich auf den Umgebungsschutz ihres denkmalgeschützten Hauses. Der Ersatzneubau und der Abriss des Weissenbergerhauses, der für die Realisierung des Ersatzneubau gar nicht erforderlich ist, zerstören das Ensemble der Gebäude, welche das Dorfbild prägen und aus diesem Grund erhaltenswert sind. Auch aus diesem Grund darf

der Ersatzneubau nicht bewilligt werden. Zudem ist die Denkmalschutzbehörde zwingend in das Verfahren im Zusammenhang mit dem generellen Baubegehren miteinzubeziehen.

- Die Parzellen, auf denen der Ersatzneubau realisiert werden soll, liegen in der Gewässerschutzzone S 3 und dem Gewässerschutz ist in diesem Bereich besondere Beachtung zu schenken. Angesichts der rudimentären Angaben im generellen Baubegehren können die potentiellen Auswirkungen des geplanten Ersatzneubaus auf das Grundwasser und den Grundwasserverlauf nicht abgeschätzt werden und das generelle Baubegehren ist auch aus diesem Grund abzuweisen. Auch das Gewässerschutzamt wurde nicht vorinformiert und hatte keine Kenntnis vom generellen Baubegehren. Auf dem Areal, auf dem der Neubau realisiert werden soll, stand ursprünglich einmal das mittlerweile abgerissene Kurhotel Weissenberger und dem Wasser des Immenbachs wird Heilwasserqualität nachgesagt.

8. Das generelle Baubegehren stellt für die Einsprecherin nur die Vorstufe für weitaus weitergehende bauliche Vorhaben gemäss dem Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum dar. Offenbar will man sämtliche bestehenden Gebäude auf den Parzellen 0575 und 0580 abreißen, um bereits jetzt vollendete Tatsachen zu schaffen. Besonders verwerflich ist der Umstand, dass die Gemeinde Riehen dies gegen den Willen der Bevölkerung im Rahmen eines generellen Baubegehrens, welches klammheimlich kurz vor den Sommerferien publiziert worden ist, und ohne Beizug vom Gewässerschutzamt und vom Heimat- und Denkmalschutz durchsetzen will.

Das Grundstück der Einsprecherin mit dem historischen Sieglinhof ist von den im Rahmen des Entwicklungsrichtplans Dorfzentrum vorgesehenen Massnahmen in einem erheblichen Mass betroffen, ja geradezu von solchen Massnahmen umzingelt. Neben der Liegenschaft der Einsprecherin steht seit dem Jahre 2002 ein mächtiger, moderner Wohnkubus (Bahnhofstrasse 50), erstellt von Architekt Peter Zinkernagel, mit zugehöriger Tiefgarage, wenige Meter neben der nachgenannten geschützten Linde, wegen der auf der Parzelle Bahnhofstrasse 50 im Grundbuch sogar ein Bauverbot auf dem restlichen, noch nicht überbauten Grundstück eingetragen ist. Hinter dem Sieglinhof, ebenfalls unterirdisch bis ein Meter an die Baulinie, existiert seit 1970 die Tiefgarage des dortigen Mehrfamilienhauses, welches sich im Eigentum der Pax-Versicherung befindet. Unmittelbar neben der Liegenschaft der Einsprecherin befindet sich getrennt durch einen schmalen Landstreifen das „Weissenbergerhaus“, welches gemäss dem vorliegenden generellen Baubegehren abgerissen werden soll. Vis-à-vis des Grundstücks meiner Mandantin, auf der anderen Seite der Bahnhofstrasse, befindet sich das heutige Parkplatzareal „Landi Riehen“, welches einen öffentlichen Parkplatz mit 42 Parkplätzen sowie die Abfallsammelstelle der Gemeinde beinhaltet und welches nach dem Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum ebenfalls aufgehoben und durch einen Neubau mit Tiefgarage, ca. 12 Meter vom Stamm der nachgenannten Linde entfernt, ersetzt werden soll. Zudem soll im Rahmen des S-Bahnprojekts ein unterirdischer Bahnhof mit Tiefgarage entstehen.

All diese geplanten baulichen Massnahmen haben katastrophale Auswirkungen auf das Grundstück der Einsprecherin und insbesondere auf die bestehende, 120 Jahre alte,

dorfbildprägende Linde, welche staatlich geschützt und deren baumchirurgische Pflege mit öffentlichen Subventionen unterstützt wird. Durch den Aushub des geplanten Neubaus auf den Areal des Weissenbergerhauses besteht die grosse Gefahr, dass die Wurzeln der besagten Linde, welche unterirdisch bis weit unter die Bahnhofstrasse reichen, und aller anderen Bäume des Sieglinhofs beschädigt werden und die Bäume damit schleichend zerstört werden. Dazu kommt, dass die rund um das Grundstück meiner Mandantin geplanten Aushubarbeiten den Grundwasserspiegel erheblich verändern würden, was fatale Auswirkungen auf die Wasserbezugsmöglichkeiten der Bäume und insbesondere der staatlich geschützten Linde hätte.

9. Aus all den genannten Gründen ist das generelle Baubegehren abzuweisen, sofern überhaupt darauf eingetreten werden kann.

Freundliche Grüsse



Marco Giavarini

Beilagen: erwähnt