

Markus Schüllin
Dr. iur. Advokat & Notar

Roland Strauss
Dr. iur. Advokat

Isabelle Achermann
iic. iur. Advokatin

Marco Giavarini
iic. iur. Advokat

advokatunotariat

Blumenrain 20
CH-4001 Basel
Telefon +41 (0)61 260 99 40
Telefax +41 (0)61 260 99 41
www.anwaltskanzlei-basel.ch

EINSCHREIBEN

Bau- und Gastgewerbeinspektorat
Rittergasse 4
Postfach
4001 Basel

Basel, den 24. Oktober 2012
giavarini@anwaltskanzlei-basel.ch

**Bauprojekt Bahnhofstrasse 60 + 62, Riehen
Abbruch bestehender Gebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit
Einstellhalle**

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag von Frau Verena Wenk, Gersterweg 6, 4125 Riehen, erhebe ich
hiermit innert der Publikationsfrist bis 2. November 2012 fristgemäss

Einsprache

gegen das im Betreffnis genannte Bauprojekt.

Rechtsbegehren

1. Das Baugesuch auf Sekt. RA, Parz. 145 und 105 des Grundbuchs Riehen, Bahnhofstrasse 60, 62, welches den Abbruch der Gebäude Bahnhofstrasse 60 und 62 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle, Baumfällungen und Ersatzpflanzungen vorsieht, sei abzuweisen.
2. Unter o/e Kostenfolge.

Begründung

1. Legitimation

Die Einsprecherin ist Eigentümerin des Sieglinhofs, Bahnhofstrasse 4B, 4125 Riehen, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundstücke liegt, auf welchen das angefochtene Bauprojekt realisiert werden soll.

Zudem setzt sich die Einsprecherin, gestützt und beraten von der Denkmalpflege Basel und Herrn Peter Burckhardt, Vorstand Heimatschutz Basel und Münsterbaumeister im Ruhestand, schon lange für die Beibehaltung des Villencharakters der Bahnhofstrasse mit ihren Grünflächen und alten Baumbeständen ein. Sie hat in diesem Zusammenhang erst kürzlich erreicht, dass der Sieglinhof unter Denkmalschutz gestellt worden ist, um so einen Beitrag zur Beibehaltung des Charakters der Bahnhofstrasse zu leisten. Zudem befindet sich in ihrem Garten eine alte Linde, welche ebenfalls unter Schutz gestellt ist und besonderer Pflege und Fürsorge bedarf. Sie beruft sich somit auch auf Ihren Anspruch auf Umgebungsschutz im Umfeld von denkmalgeschützten Bauten.

Die Einsprecherin ist somit auf jeden Fall legitimiert, um gegen das vorgenannte Bauprojekt Einsprache zu erheben.

2. Allgemeine Bemerkungen

Nach Auffassung der Einsprecherin setzt das vorliegende Bauprojekt eine verhängnisvolle Entwicklung fort, welche unter dem Schlagwort „verdichtetes Bauen“ auch seitens der Gemeinde Riehen propagiert wird und welche sukzessive zur Zerstörung des Villengürtels rund um den Dorfkern mit seinen Grünflächen und alten Baumbeständen, welche die grüne Lunge des Dorfkerns darstellen, führt. Damit wird auch der dörfliche Charakter von Riehen, soweit er überhaupt noch besteht, zerstört und einer gesichtslosen Verstädterung Vorschub geleistet.

Die Beschwerdeführerin vertritt klar die Auffassung, dass es fatal ist, wenn der Boden immer stärker genutzt wird und immer mehr Leute in einem Gebiet wohnen sollen, dessen Infrastruktur nicht darauf ausgelegt ist, die Verdichtung und die damit verbundene intensivere Nutzung aufzunehmen und zu bewältigen.

Es ist für die Einsprecherin unverständlich, dass die Gemeinde Riehen und ihre Ortsbildkommission diese Entwicklung aktiv unterstützen und im vorliegenden Fall offenbar sogar ein bestehendes Servitut zum Erhalt der Grünflächen auf den betroffenen Parzellen, wonach die nicht überbaute Fläche der Parzellen als Grünflächen zu gestalten sind, zu Gunsten der privaten Bauherrschaft abgeändert und erst so das Bauprojekt ermöglicht haben. Damit hat die Gemeinde Riehen die öffentlichen Interessen an einer Beibehaltung der bestehenden Grünflächen und des bestehenden Baumbestandes, zu deren Wahrung zu verpflichtet wäre, zu Gunsten von Partikularinteressen geopfert.

Dies ist umso unverständlicher, als dass die gleiche Gemeinde Riehen noch vor wenigen Jahren von Herrn Zinkernagel ein Grundstück an der Bahnhofstrasse im Austausch gegen Ersatzland ausserhalb des Dorfkerns übernommen hat, um eine Überbauung des Grundstücks zu verhindern und dort in verdankenswerter Weise ein Biotop zu Gunsten der Bevölkerung von Riehen einzurichten.

Die Einsprecherin richtet sich mit ihrer Einsprache gegen diese Verdichtungs-Tendenz und gegen die aus ihrer Sicht viel zu liberale Praxis der Gemeinde Riehen im Zusammenhang mit Bauprojekten.

3. Abbruch von Wohnraum

Gemäss § 2 und § 3 des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern, welches dem Erhalt von preisgünstigen Wohnungen zum Zweck hat, ist der vollständige oder teilweise Abbruch von Häusern, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, nur unter einschränkenden Bedingungen zulässig.

Im vorliegenden Fall sind die Wohnungen, welche abgerissen werden sollen, noch nicht allzu alt (sie stammen aus den 60-er Jahren) und verfügen über eine gute Infrastruktur. Die bestehenden Wohnungen sind als preisgünstige Wohnungen auch für Familien durchaus erhaltenswert und keine der in den § 2 und 3 des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern genannten Gründe für eine Abbruchbewilligung sind im vorliegenden Fall erfüllt. Dies betrifft insbesondere das Mehrfamilienhaus an der Bahnhofstrasse 62.

Die Einsichtnahme in die Bauakten hat überdies ergeben, dass das Zweckentfremdungsgesuch nur unvollständig ausgefüllt ist und dass insbesondere die Angaben bezüglich der bisherigen Mietzinsen und der zu erwartenden Mietzinsen nach Realisierung des Neubaus fehlen. Die Einsprecherin geht davon aus, dass dies bewusst so gemacht worden ist, damit nicht ersichtlich wird, dass preisgünstiger Wohnraum zu Gunsten von Luxuswohnungen im Hochpreissegment geopfert werden sollen. Die Einsprecherin stellt auch in Frage, dass die Wohnungen nach Realisierung des Neubaus vermietet werden, sondern sie geht vielmehr davon aus, dass diese im Stockwerkeigentum verkauft werden sollen.

Wenn im vorliegenden Fall eine Abbruchbewilligung erteilt würde, so würden der Sinn und der Zweck des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern mit Füssen getreten.

4. Baumschutzgesetz

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Riehen sind die Parzellen, auf welchen das Bauprojekt geplant ist, mit einer grünen Schraffur versehen, was bedeutet, dass der Baumbestand auf diesen Parzellen geschützt ist.

Gemäss Baumschutzgesetz des Kantons Basel-Stadt sind somit Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über dem Boden einen Umfang von über 50 cm aufweisen. Gemäss § 6 des Baumschutzgesetzes, darf ein geschützter Baum nur unter einschränkenden Bedingungen gefällt werden, die im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind.

Gemäss den Bauunterlagen ist für zwei Bäume, welche sich auf den besagten Parzellen befinden, einen Mammutbaum mit einem Stammumfang von 244 cm sowie eine Tuya mit einem Stammumfang von 126 cm ein Baumfällgesuch gestellt worden. In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass der Grüngürtel und der alte Baumbestand im besagten Quartier unbedingt erhaltenswert sind und zwei derart mächtige Bäume, welche auch ohne entsprechende grüne Schraffur unter Schutz gestellt wären, nicht gefällt werden dürfen, um ein völlig überdimensioniertes Projekt realisieren zu können. Die Fällung der beiden Bäume hätte zur Folge, dass wertvoller ökologischer Lebensraum für Vögel und andere Tiere verloren ginge. Die vorgesehene Ersatzpflanzung von sechs Bäumen entlang der Stichstrasse stellt keine ausreichende Kompensation für die Fällung von derart grossen Bäumen dar, ist doch davon auszugehen, dass die Ersatzbäume zu Beginn nur sehr klein sind und es noch Jahrzehnte dauern würde, bis diese eine Grösse erreicht hätten, welche dem der gefälltten Bäume auch nur annähernd entsprechen würde.

Unter diesen Gesichtspunkten darf die Fällbewilligung nicht erteilt werden, was schlussendlich auch die Realisierung des Bauprojekts verunmöglicht.

5. Dimension des Bauprojekts

Gemäss Auffassung der Einsprecherin ist das Bauprojekt völlig überdimensioniert und legt sich wie ein Riegel in die Landschaft, welcher den unmittelbaren Nachbarn die Aussicht und die Sonneneinstrahlung wegnimmt. Die Einsprecherin befürchtet in diesem Zusammenhang insbesondere eine Wertverminderung der umliegenden Liegenschaften.

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Riehen liegen die Parzellen, auf denen das Bauprojekt geplant ist, in Zone 3. Gemäss § 7 des Bau- und Planungsgesetzes beträgt die zulässige Ausnutzungsziffer (Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstückfläche) in dieser Zone 1.0. Den Bauunterlagen kann jedoch entnommen werden, dass die Bruttogeschossfläche des geplanten Bauprojekts 1'354 m² beträgt, bei einer Grundstücks-

fläche der beiden betroffenen Parzellen von insgesamt 880,5 m². Dies ergibt für das konkrete Bauprojekt eine Ausnutzungsziffer von rund 1,52, was in etwa der zulässigen Ausnutzungsziffer von Zone 4 entspricht und für die Zone 3 als völlig überdimensioniert bezeichnet werden muss.

6. Ortsbild

Die Parzellen, auf welchen das Bauprojekt verwirklicht werden soll, grenzen unmittelbar an die Schonzone und befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Sieglhof. Dies bedeutet, dass dem Erscheinungsbild der Liegenschaft und dem Ortsbild besondere Aufmerksamkeit zu schenken sind.

Die bestehenden Gebäude mit ihren Grünflächen und ihrem alten Baumbestand stellen einen wesentlichen Bestandteil des in diesem Bereich der Bahnhofstrasse noch bestehenden ländlichen Dorfbildes dar, welches gewahrt werden muss und nicht durch den Neubau eines modernen Gebäudes verunstaltet werden darf. Der bestehende Zustand soll und muss erhalten werden, weil er das Dorfbild in diesem Bereich entscheidend prägt. Es kann nicht im Interesse der Gemeinde Riehen liegen, dass immer mehr Gebäude, welche das bestehende Dorfbild mitprägen, verschwinden und durch Neubauten ersetzt werden. 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.

Die Architektur des geplanten Gebäudes und insbesondere das vorgebehene Flachdach vertragen sich in keiner Art und Weise mit dem Ortsbild der Bahnhofstrasse, welche, wie bereits mehrfach erwähnt, durch den Villencharakter und durch Satteldächer geprägt ist. Unter diesem Gesichtspunkt vermag das geplante Bauprojekt in ästhetischer Hinsicht nicht zu überzeugen und stellt eine Verschandelung des Ortsbildes an der Bahnhofstrasse dar.

7. Verkehrsbelastung

Die Bahnhofstrasse ist eine relativ schmale Strasse welche über wenige Parkplätze in der blauen Zone verfügt, welche überdies chronisch überbelegt sind.

Mit dem geplanten Bauprojekt sollen insgesamt sieben Wohnungen realisiert werden. Auch wenn für die Bewohner selbst in der Tiefgarage Einstellplätze geschaffen werden, so ist dennoch davon auszugehen, dass durch die verdichtete Bauweise und die intensivere Nutzung des Grundstücks ein Mehrverkehr stattfinden wird und dass insbesondere motorisierte Besucher der Bewohner der neuen Wohnungen an der Bahnhofstrasse keinen Parkplatz finden werden. Dies führt in der Bahnhofstrasse und den angrenzenden Strassen zu einer unzumutbaren Zunahme des Suchverkehrs und die Bahnhofstrasse ist bereits jetzt an der Grenze ihrer Kapazität. Auch aus diesem Gesichtspunkt ist somit das vorgesehene Bauprojekt überdimensioniert und sollte in dieser Form nicht bewilligt werden.

8. Tiefgarage

Das Bauprojekt sieht eine Tiefgarage vor, welche negative Auswirkungen auf die Umgebung hat. Das Grundstück meiner Mandantin mit dem historischen Sieglinhof ist davon ebenfalls betroffen.

Neben der Liegenschaft meiner Mandantin steht seit dem Jahre 2002 ein mächtiger, moderner Wohnkubus (Bahnhofstrasse 50), erstellt von Architekt Peter Zinkernagel, mit zugehöriger Tiefgarage. Die Einsprecherin war damals leider gezwungen das dafür benötigte Land zu verkaufen, um ihre Miterben auszahlen zu können und wenigstens den Sieglinhof und seinen alten Baumbestand, insbesondere die nachgenannte geschützte Linde, erhalten und schützen zu können. Immerhin konnte sie zum Schutz der Linde bewirken, dass auf der Parzelle Bahnhofstrasse 50 im Grundbuch ein Bauverbot auf dem restlichen, noch nicht überbauten Grundstück eingetragen wird.

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.

Die zusätzlich geplante Tiefgarage hätte nach fester Überzeugung der Einsprecherin katastrophale Auswirkungen auf ihr Grundstück 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 und der geplanten Tiefgarage besteht die grosse Gefahr, dass die Wurzeln der besagten Linde, welche unterirdisch bis weit unter die Bahnhofstrasse und in Richtung der Parzellen, auf denen das Bauprojekt verwirklicht werden soll, reichen, beschädigt damit schleichend zerstört werden. Dazu kommt, dass die geplanten Aushubarbeiten den Grundwasserspiegel erheblich absenken würden, was fatale Auswirkungen auf die Wasserbezugsmöglichkeiten der Bäume, insbesondere der staatlich geschützte Linde, aber auch der prächtigen rund 50 Jahre alten Bäume um die blauen Zonen, hätte.

Aus all den vorstehenden Gründen ist der Einsprache stattzugeben und ist die Baubewilligung für das geplante Bauprojekt abzuweisen.

Mit freundlichen Grüssen


iur. Marco Giovanni

Kopie per Fax zur Kenntnis an:

- Herrn Dr. Lutz, Denkmalpflege Basel, 061 267 88 44
- Herrn Peter Burckhardt, 061 272 45 74

Schülin Strauss Achermann Giavarini
ADVOKATUR UND NOTARIAT

Blumenrain 20
CH - 4001 Basel

Telefon +41 61 260 99 40
Fax +41 61 260 99 41

T E L E F A X

An : Herrn Peter Burckhardt
Datum : 24. Oktober 2012
Von : lic. iur. Marco Giavarini
Betreffend : Bauprojekt Bahnhofstrasse 80 und 62, Riehen

Auf ausdrücklichen Wunsch von Frau Verena Wenk

Kopie der Bauinsprache von Frau Wenk zur Kenntnisnahme

Total Seiten : 9
(inkl. dieses Blatt)

Telefax Nummer : 061 272 46 74

Es ist möglich, dass diese Übermittlung VERTRAULICHE Informationen enthält, die ausschliesslich für den Adressaten bestimmt sind. Sollten Sie weder der Adressat dieser Übermittlung noch die Person sein, welche für die Aushändigung dieser Übermittlung an den Adressaten verantwortlich ist, sind Sie gebeten, von der Übermittlung keinen Gebrauch zu machen und deren Inhalt niemandem bekanntzugeben. Falls Sie diese Übermittlung irrtümlicherweise erhalten haben, möchten Sie uns dies bitte unverzüglich telefonisch mitteilen. Vielen Dank.