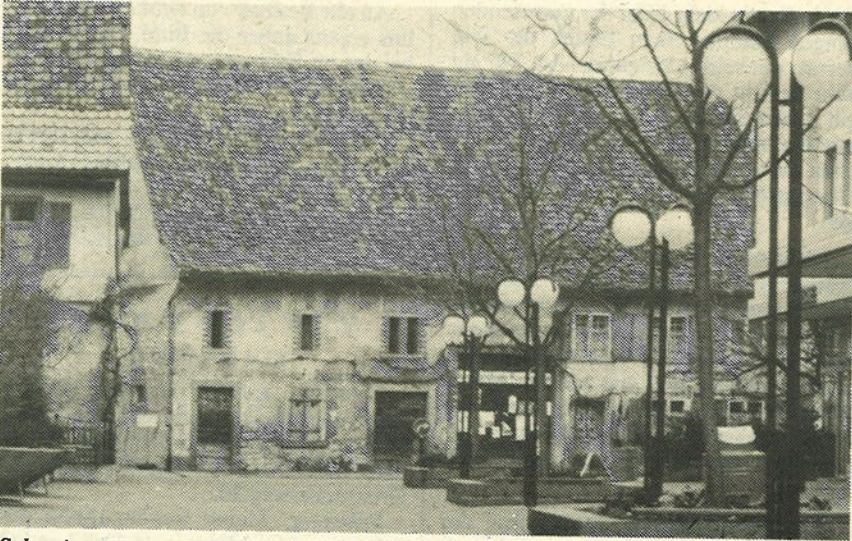


Eigentümer der Rössligasse 19 gegen Unterschutzstellung

Die Gemeinde soll das Schweizer-Haus kaufen

-J- Nachdem Gemeindepräsident Gerhard Kaufmann im Dezember 1988 im Einwohnerrat erklärt hatte, dass für das Bauernhaus Schweizer an der Rössligasse 19 ein Kaufinteressent vorhanden sei, der das Haus auch renovieren würde, erfuhr die RZ nun von Urs Gribi, dass sich die Kaufverhandlungen zwischen den Eigentümern (Urs Gribi Immobilien AG und Stamm Immobilien AG, Basel) einerseits und diesem Kaufinteressenten, einer Bank, andererseits zerschlagen haben. Die Eigentümer

haben nun gegen den Beschluss des Regierungsrates, die Liegenschaft Rössligasse 19 ins Denkmalverzeichnis einzutragen, beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt Rekurs eingereicht. Gleichzeitig boten sie die Liegenschaft erneut der Gemeinde Riehen zum Kauf an. Diese will aber auf das Angebot nicht eintreten, wie die RZ von Gemeindepräsident Gerhard Kaufmann erfuhr.



Schweizer-Haus, Rössligasse 19. Archivbild

Am 16. Januar haben die Eigentümer der Liegenschaft Rössligasse 19 beim Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt gegen den Beschluss des Regierungsrates, die Liegenschaft Rössligasse 19 ins Denkmalverzeichnis einzutragen, durch ihren Rechtsvertreter Rekurs eingereicht. Am 17. Januar 1989 haben sie der Gemeinde Riehen gegenüber ihr früheres Angebot wiederholt und der Gemeinde die Liegenschaft Rössligasse 19 zum Selbstkostenpreis zum Kauf offeriert. Unter Selbstkostenpreis verstehen sie, wie Urs Gribi erklärte, den von ihnen bezahlten Kaufpreis plus Zins ohne jeden Gewinn.

Im Schreiben an den Gemeinderat heisst es, dass die Gemeinde für Realisierung der geplanten Überbauung Gartengasse von der Umgebung der Liegenschaft Rössligasse 19 ca. 600 m², das heisst rund die Hälfte der gesamten Parzellenfläche, beansprucht. Die Eigentümer sind der Auffassung, dass es im höchsten Masse unbillig ist, wenn ihnen nicht nur die Sanierung eines baufälligen Gebäudes mit allen Auflagen des Denkmalschutzes aufgebürdet wird, sondern zudem die Hälfte der Parzellenfläche wegmuriert wird. Solche Lasten können nach Meinung der Eigentümer Private nicht tragen, sondern müssen von der öffentlichen Hand, in diesem Falle von der Gemeinde Riehen, übernommen werden.

Ungültigkeit des Unterschutzstellungs-Beschlusses

In der Begründung des Rekurses wird ausgeführt, dass der Regierungsrat entgegen der gesetzlichen Vorschrift keine Begründung des Beschlusses vorgebracht habe, sondern ohne eine Begründung und ohne Berücksichtigung der Argumente der Gegenpartei nur den Antrag des Denkmalrates, der in dieser Sache Partei sei, übernommen habe. Deshalb sei der Beschluss des Regierungsrates, der zudem nur einem von beiden Eigentümern zugestellt worden sei, ungültig.

Chronologischer Ablauf

Im Rekurs wird der chronologische Ablauf der Unterschutzstellung folgendermassen dargestellt:

2. Dezember 1977: Antrag des Denkmalrates auf Unterschutzstellung der Liegenschaft

28. Oktober 1981: Sitzung des Weiteren Gemeinderates (heute Einwohnerrat). Unter dem Traktandum «Gestaltung Gartengasse» wird protokolliert: «Der Gemeinderat stimmt mit der Kommission darin überein, dass die Liegenschaft Rössligasse 19 nicht unter Schutz gestellt werden sollte».

17. Oktober 1983: Einreichung eines generellen Baugesuches durch die früheren Eigentümer der Liegenschaft.

28. November 1983: Abschluss des Kaufvertrages zwischen den früheren und den heutigen Eigentümern der Liegenschaft.

15. Februar 1984: Beantwortung des generellen Baugesuches durch das Bauinspektorat, worin mit keinem Wort erwähnt wird, dass die Liegenschaft allenfalls der Schutz- oder Schonzone zugewiesen, resp. in das Denkmalverzeichnis aufgenommen werden könnte. Es heisst im Gegenteil: «Die ursprünglich geplante Schonzone wurde jedoch bei der öffentlichen Planaufgabe im September 1982 nicht berücksichtigt.»

3. Juli 1984: Verlängerung der Dauer der Planungszone um drei Jahre.

März 1986: Bestätigung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft im Hinblick auf die «Quartierplanung Gartengasse» durch den Denkmalrat an die Gemeinde Riehen.

1. April 1986: Antritt der Liegenschaft durch die heutigen Eigentümer.

15. Oktober 1986: Beginn des öffentlichen Ideenwettbewerbes Gartengasse, ohne dass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Rössligasse 19 seitens des Gemeinderates irgendwelche Auflagen gemacht wurden.

25. Juli 1987: Ablauf der Planungszone. Die Liegenschaft Rössligasse 19 wird

weder der Schutz- noch der Schonzone zugewiesen.

25. November 1987: Einreichung des Abbruchgesuches.

18. November 1987: Antrag des Denkmalrates auf Eintragung ins Denkmalverzeichnis.

27. Januar 1988: Beantwortung der Interpellation Vogt durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat stimmt der Aufnahme der Liegenschaft ins Denkmalverzeichnis zu.

Rössligasse 19 ist kein Denkmal

In ihrem Rekurs führen die Rekurrenten weiter aus, dass gemäss § 5 des Denkmalschutzgesetzes Denkmäler Einzelwerke sind, «..., die wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Wertes erhaltenswürdig sind». Die Rekurrenten verkennen nicht, dass die Rössligasse 19 ein altes Bauernhaus ist, dessen Dach dem Bauwerk das Gepräge gibt. Dennoch handle es sich nicht um ein Denkmal im Sinne der gesetzlichen Definition.

Im Gesetz werden verschiedene Stufen des Schutzes unterschieden:

1. Objektschutz gemäss Denkmalschutzgesetz als weitestgehende Schutzmassnahme,

2. Stadt- und Dorfbild-Schutzzone: Erhaltung der nach aussen sichtbaren historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz und des entsprechenden Charakters der bestehenden Bebauung.

Die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone umfasse nur die nach aussen sichtbare Bausubstanz. Entscheidend für die Qualifizierung als Denkmal sei jedoch die Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes als Ganzes, also seiner äusseren und inneren Ausgestaltung.

Das Gebäude Rössligasse 19 befinde sich in einem derart desolaten baulichen Zustand und die Bausubstanz sei derart schlecht, dass eine Renovation der bestehenden Liegenschaft praktisch ausgeschlossen sei. Mit einer Renovation würde man somit nicht das alte Gebäude erhalten, sondern ein auf «alt gemachtes» neues Gebäude erstellen. Weil das Gebäude Rössligasse 19 nicht erhalten werden kann, fehle ihm die Eigenschaft des Denkmals, selbst wenn es an sich erhaltenswürdig wäre, und deshalb könne die Liegenschaft nicht ins Denkmalverzeichnis eingetragen werden.

Widersprüchliches Verhalten der Behörden

Der Denkmalrat hatte bereits 1977 den Antrag gestellt, die Liegenschaft Rössligasse 19 unter Schutz zu stellen. Der Riehener Gemeinderat habe dies im Jahre 1981 jedoch ausdrücklich abgelehnt und wurde in diesem Entscheid durch den Weiteren Gemeinderat unterstützt. Heute, sieben Jahre später, sei derselbe Gemeinderat der Auffassung, dass die Liegenschaft Rössligasse 19 ein Denkmal sei und in das Verzeichnis der Denkmäler aufgenommen werden müsse.

Dieses Verhalten sei widersprüchlich,

entweder sei die Liegenschaft Rössligasse 19 bereits 1981 ein Denkmal gewesen, dann hätte sie damals ins Denkmalverzeichnis aufgenommen werden müssen, oder sie war damals kein Denkmal, dann sei sie auch heute keines. Acht Jahre hätte die Regierung Zeit gehabt, durch Einweisung der Liegenschaft in die Schutz- resp. Schonzone für eine angemessene Erhaltung des Bauernhauses Rössligasse 19 zu sorgen. Dass sie acht Jahre lang diesbezüglich rein gar nichts getan habe, lasse darauf schliessen, dass sie die Rössligasse 19 als nicht schützenswert betrachtete. Erst als das Abbruchgesuch eingereicht wurde, sei es der Regierung in den Sinn gekommen, dass die Liegenschaft vielleicht doch schützenswert wäre, worauf sie sie gleich zum Denkmal erhob.

Aus Aktennotizen über Besprechungen im Zusammenhang mit dem geplanten, aber gescheiterten Verkauf der Liegenschaft an eine Bank gehe hervor, dass nach Meinung des Gemeinderates Riehen vor allem das Äussere der Liegenschaft erhalten werden soll. Dann sollte sie aber nicht ins Denkmalverzeichnis aufgenommen werden, sondern hätte in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone eingewiesen werden müssen. Diese Zuweisung sei jedoch nicht erfolgt.

Es sei widersprüchlich und verstosse gegen Treu und Glauben, wenn das Versäumte nun über den Umweg des Denkmalschutzes nachgeholt wird und gleichzeitig, offenbar weil das Innere als weniger schützenswert empfunden wird, diesbezügliche, mit dem Denkmalschutz nicht zu vereinbarende Konzessionen gemacht werden.

Wenn die Regierung und der Gemeinderat diese Liegenschaft schon als Denkmal qualifizieren, so müsste entweder die Gemeinde oder der Kanton den Rekurrenten die Liegenschaft zu deren Selbstkostenpreis zuzüglich Zins abkaufen und auf eigene Kosten und Risiko die Sanierung durchführen. Wenn die Liegenschaft zudem im Zuge der Neuplanung der Gartengasse tiefgreifende Änderung bezüglich der Parzellengrösse erfahren wird, und informelle Gespräche gezeigt haben, dass sowohl die Gemeinde als auch der Kanton Basel-Stadt eine Übernahme der Liegenschaft rundweg ablehnen, so bedeute dies, dass die gleichen Instanzen, die sich dafür ausgesprochen haben, dass das «Schweizerhaus» ein Denkmal sei, nicht bereit sind, die daraus sich ergebenden finanziellen Konsequenzen zu tragen. Auch dies sei widersprüchlich.

Einem Privaten könne nicht zugemutet werden, dass er eine abbruchreife Liegenschaft kauft, dass diese weder der Schutz- noch der Schonzone zugewiesen wird, dass in dem Moment aber, wo der Private ein Abbruchgesuch stellt, die Liegenschaft als Denkmal qualifiziert und dem Privaten das ganze Risiko der Sanierung dieser Abbruch-Liegenschaft sowohl hinsichtlich des Gelingens als auch hinsichtlich der Kosten zugeschanzt wird.