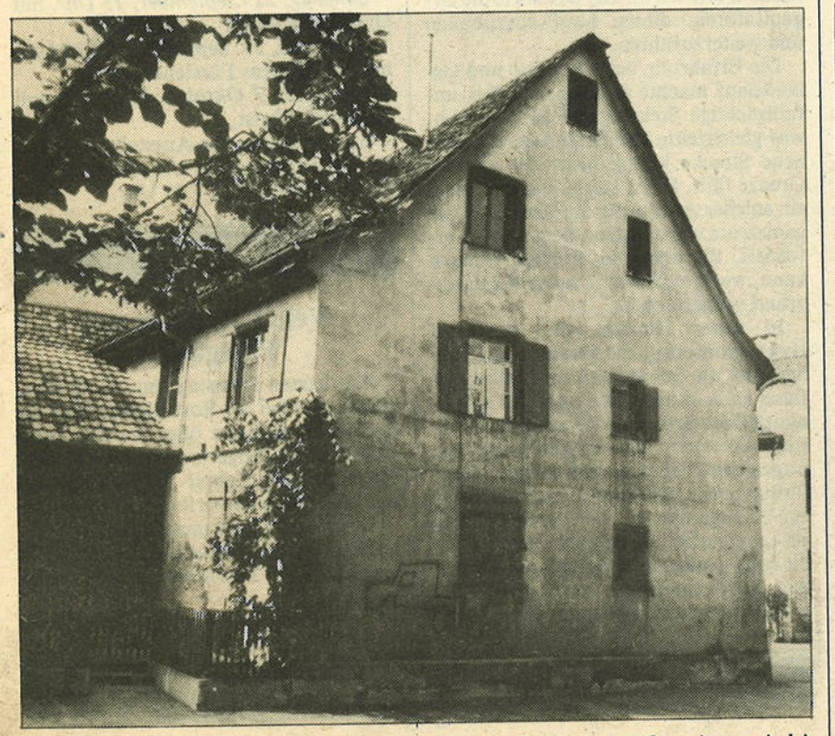
Renovation Schlozerhaus
Rössligasse 20

Riehener-Zeitung
20. September 1985

Vor der Renovation des Schlozer-Hauses

Endgültig keine Dorfbeiz im Webergässchen

-J- Vor etwas mehr als einem Jahr verlautete, dass ein Baubegehren lief, wonach im sogenannten Schlozer-Haus, Rössligasse 20, an der Ecke Webergässchen/Rössligasse (gegenüber dem Migros-Gebäude) ein Restaurant eingebaut werden sollte. In einer Kleinen Anfrage vom 20. Juni 1984 forderte Oskar Stalder (FDP) den Gemeinderat auf, solche Bestrebungen zu unterstützen. Kürzlich war nun dem Kantonsblatt unter «Grundbuch» zu entnehmen, dass der Schweizerischen Bankgesellschaft von den Eigentümern der Liegenschaft, der Familie Schlozer, ein Baurecht eingeräumt worden ist. Das Unternehmen will dort, wie die RZ bereits vor kurzem berichtet hat, eine Bankfiliale einrichten. Von den Architekten, von Ehrenberg & Cie, Basel, hat die RZ den ganzen Werdegang über die geplante Renovation dieses Hauses erfahren. Angesichts der grossen Renovationskosten könnte ein Restaurant nie rentieren.



Schlozer-Haus Seite Webergässchen: Die breite Giebelfront ist über einem niedrigen Sockel ganz einfach gestaltet. Alle Öffnungen haben schlichte gegehrte Holzeinfassungen mit einem dünnen Sohlenbankbrett. Die zwei Fensterachsen sind etwas nach links verschoben. Die rechte Erdgeschosspartie der Hoffront steht etwas vor. Fotos Erman Küçük.

Schlozer-Haus Seite Rössligasse: Das blockhafte Gebäude setzt sich aus einer schmalen Scheune und einem mehr als doppelt so breiten zweigeschossigen Wohnhaus, dessen Erdgeschoss strassenseits stark angehoben ist, zusammen, schreibt die Denkmalpflege in ihrem Bericht. Die Fassade wirkt gerade wegen ihrer äusserst schlichten Form recht grosszügig.

Als das Architekturunternehmen sich im Jahre 1983 mit einer allfälligen Renovation des Schlozer-Hauses zu befassen begann, ging es von der Annahme aus, dass dieses Haus in der Schonzone liegt. Dies hätte bedeutet, dass man unter Wahrung des Kubus und der Maßstäblichkeit das Haus hätte abbrechen und wieder aufbauen können und dass Dachausbauten möglich gewesen wären. Man plante, im Erdgeschoss ein Restaurant zu bauen und sah im Obergeschoss und im Dachgeschoss eine Wohnung vor.

Unterschutzstellung geplant

Die weiteren Abklärungen und Gespräche mit der Denkmalpflege ergaben, dass diese sich gegen eine Rekonstruktion (Abreissen und neu aufbauen) aussprach und dies damit begründete, dass seit 1977 vorgesehen sei, für dieses Haus eine Unterschutzstellung zu beantragen. Nach dem Willen des Denkmalrates soll dieser Schutzantrag aufrechterhalten werden. Die Architekten waren darüber erstaunt, hatten doch alle Amtsstellen erklärt, das Haus befinde sich in der Schonzone und nichts über einen geplanten Schutzantrag verlauten lassen.

Wertvolles Haus für Dorfbild

Über das Schlozer-Haus hat die Denkmalpflege einen Bericht ausgearbeitet, der unter anderem folgendes enthält:

Die Liegenschaft Rössligasse 20 schiebt sich gegenüber dem grossen Neu-

Fortsetzung auf Seite 3

Riehener-Zeitung
20. September 1985

Fortsetzung von Seite 1

Keine Dorfbeiz im Webergässchen

bau des Migros-Marktes in die weite Fussgänger-Zone des Webergässchens hinein. Das alte Bauernhaus steht deshalb auf drei Seiten frei. Während es sich recht gut in die durch Bauten der verschiedensten Epochen geprägte Rössligasse einfügt, wirkt es von der Schmiedgasse her gesehen wie ein Überbleibsel aus alter Zeit. Nur das grosse Bauernhaus, Rössligasse 19, das von der anderen Strassenseite aus breit in das Webergässchen hineinblickt, gibt dem Eckhaus mit der eindrücklichen Giebelfront noch einen Rückhalt. Das Haus nahm ursprünglich nicht diese dominierende Stellung ein, sondern war beidseits eingebaut. An der Strassenecke sprang ein kleines Gebäude, Webergässchen 19, so weit in die Rössligasse vor, dass sich ein Winkel bildete. In diese Ecke schmiegt sich die Vortreppe, die jetzt etwas unvermittelt in die Strasse vorsteht. Erst der Abbruch des Eckhauses (nach 1930) erlaubte es, an der Giebelfront Fenster anzubringen.

Das Haus hat zwei Wohnungen. 1522 wird es zum ersten Mal erwähnt. Nach zahlreichen Besitzerwechseln wurde es im Jahre 1900 von Georg Friedrich Schlozer-Eger erworben. Seine Nachkommen sind noch heute Besitzer der Liegenschaft.

Mit seinen zwei ineinander übergreifenden Wohnungen vertritt das Schlozer-Haus einen eigenartigen Bauernhaus-Typus, der offenbar in Riehen nicht selten war. Ein ähnliches, von Kleinbauern bewohntes Doppelhaus hat sich am Spitalweg 10/12 erhalten. Es ist nicht ganz klar, ob diese Gebäude von Anfang an so geplant waren, oder ob sie jeweils erst bei einer Teilung des Gehöfts umgebaut wurden.

Trotz seiner bescheidenen Art besticht das Bauernhaus durch seine sorgfältige, grosszügige Gestaltung. Das kleine Anwesen erinnert daran, wie vielgestaltig die Bebauung des Dorfes Riehen war und wie schade es ist, dass gerade an dieser zentralen Lage zwischen Rössligasse, Schmiedgasse und Webergässchen so wenige alte Bauwerke übriggeblieben sind.

Da eine Renovation des Hauses viel kostspieliger ist als eine allfällige Rekonstruktion, stellte sich für die Architekten die Frage des Nutzungszweckes der Liegenschaft. Sie kamen schliesslich zum Schluss, dass die in Betracht gezogene Dorfbeiz nicht realisiert werden kann, so dass aus dem Objekt eine Geschäftsliegenschaft entstehen musste. Die ganzen Vorbereitungen sind nun so weit gediehen, dass in wenigen Wochen ein neues Baubegehren eingereicht werden kann. Die Denkmalpflege hat verlangt, dass das Äussere des Hauses im jetzigen Zustand wieder hergestellt wird. Um das Haus zu Geschäftszwecken nutzen zu können, darf allerdings der Erdgeschossboden im Innern abgesenkt werden. Um die notwendigen Keller und Installations-Räumlichkeiten zu schaffen, muss die gesamte Liegenschaft auf kostspielige Art unterfangen werden und auch die übrigen Baukosten werden bei einer solchen Restaurierung natürlich sehr erheblich sein.

Bevor die Architekten den Entscheid zum Verzicht auf ein Restaurant fällten, haben sie mit Brauereien und Management-Leuten aus dem Gastgewerbe gesprochen.

Ein Wirt hätte theoretisch einen Umsatz von Fr. 1,6 bis Fr. 2,0 Mio. erzielen müssen, wäre aber praktisch unter diesem Ziel um Fr. 500 000.— bis Fr. 800 000.— geblieben. Dies zeigt, dass die Baukosten mindestens um Fr. 500 000.— zu hoch sind, um ein Restaurant mit einer genügenden Rendite zu betreiben. Auf Grund von Berechnungen kam man darauf, dass man bei einem Restaurant von 80 bis 90 Plätzen einen Stuhlumsatz pro Tag von Fr. 60.— bis Fr. 88.— haben müsste. Die Norm bei Stuhlumsätzen beträgt aber bei den allerbesten Innerstadt-Restaurants nur Fr. 50.— bis Fr. 60.— wie Fachleute erklärt hatten.

So wird nun aus dem Schlozer-Haus eine Bank-Filiale werden.