

Rund zwei Mio. Franken für die Renovation des Werthemann-Stähelinschen Landhauses

## Denkmalpflegerischer Wunsch contra finanzpolitische Wirklichkeit

**-dw-** Gleich zwei dicke Kreditbrocken möchte der Gemeinderat am kommenden Mittwoch vom Einwohnerrat bewilligt erhalten. Nebst 1,85 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung der Kompostieranlage Maienbühl beantragt er 1,955 Mio. Franken für die Renovation des historisch wertvollen Werthemann-Stähelinschen Landhauses an der Baselstrasse 88. Im Zuge der Sanierung sollen in der Liegenschaft drei 2 1/2-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Die Liegenschaft Baselstrasse 88 wurde zwischen 1754 und 1764 erbaut. Erster Besitzer war der Kaufmann und Eisenhändler Benedikt Stähelin-Merian (1708–1787), der die Parzelle 1763 dem damaligen Pfarrer zu Riehen, Johann Heinrich Schönauer-Meyer, abgekauft hatte. Der erste Teil der Bezeichnung Werthemann-Stähelinsches Landhaus erinnert an Stähelins Schwiegersohn Andreas Werthemann, der das Haus nach dem Tod seiner Schwiegermutter, Benedikt Stähelins Witwe Susanna Stähelin-Merian (1716–1798), übernommen hatte. Andreas Werthemanns Kinder wiederum verkauften später die Liegenschaft an Hieronymus Bischoff-Respinger (1795–1871), dessen Vater bereits das Le-Grand-Haus erworben hatte. Dieser Hieronymus Respinger war ein umtriebiger Mann, war er doch nebst seinem Beruf als Bankier auch noch Stadtratspräsident, erster Präsident des Komitees der Diakonissenanstalt und Präsident des Verwaltungsrates der Centralbahn. Zusammen mit seiner Gattin hat er zudem den nach ihm benannten «Bischoffsstift» gegründet.

### Vom Kinderheim zum «Jugendhaus»

Die beiden Töchter seiner Adoptivtochter schliesslich verkauften die Sarasinschen Landgüter – zu diesen gehören nebst dem Haus Baselstrasse 88 auch das Le-Grand-Haus, das Elbs-Birrsche Gut (die heutige Musikschule) sowie sämtliche daran angrenzenden Nebengebäude – im Jahre 1928 an die Diakonissen-

anstalt. Diese richtete an der Baselstrasse 88 ein Kinderheim ein.

40 Jahre später, 1968, kauften die Einwohnergemeinde Riehen und der Kanton Basel-Stadt gemeinsam je zur Hälfte die Sarasinschen Güter zum Preis von je rund 4,9 Mio. Franken. Der Kauf war damals mit der Absicht erfolgt, die für einen Spitalneubau notwendigen Landreserven zu schaffen. 1976 schliesslich kaufte die Gemeinde Riehen dem Kanton dessen Besitzanteil für annähernd 5,2 Mio. Franken ab.

Bereits 1980 hatte der Gemeinderat dem damaligen Weiteren Gemeinderat (heute Einwohnerrat) ein Kreditbegehren zur Renovation der Liegenschaft Baselstrasse 88 unterbreitet. Das Parlament übergab das Geschäft jedoch damals einer Kommission zur weiteren Beratung. Von den zwei von dieser Kommission schliesslich vorgelegten Varianten betreffend die weitere Nutzung – entweder eine minimale Renovation mit anschliessender Weitervermietung zu günstigen Konditionen an mittellose Jugendliche, oder die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht inklusive einer Subvention für deren notwendige Sanierung – entschied sich der Gemeinderat schliesslich für die erste. Er überliess das Haus in der Folge kostenlos dem Verein «Wohnbrugg», der es wiederum günstig an mittellose Jugendliche vermietete. Im Hinblick auf die Sanierung hat der Gemeinderat das Mietverhältnis mit der «Wohnbrugg» per 31. März dieses Jahres aufgelöst. Die davon betroffenen Jugendlichen haben aber in der Region bereits eine

passende Ersatzliegenschaft gefunden.

### Letztes noch zu restaurierendes Objekt

Seit der Übernahme der gesamten Sarasinschen Landgüter im Jahre 1976 hat die Gemeinde Riehen nicht weniger als 14,8 Mio. Franken in die Sanierung bzw. den Wiederaufbau der zum Landgut gehörenden Liegenschaften investiert.

Mit dem nun dem Einwohnerrat vorliegenden Kreditbegehren in der Höhe von 1,955 Mio. Franken soll das Werthemann-Stähelinsche Landhaus als letztes Objekt auf der ganzen Parzelle renoviert werden. Das Haus steht im übrigen auf der Liste der schützenswerten Bauten. Dies bedeutet, dass es nicht beliebig verändert, ergänzt oder gar durch einen Neubau ersetzt werden darf.

### Konsens zwischen Architekten und Denkmalpflege

Mit der Ausarbeitung des Renovationprojektes hat der Gemeinderat das renommierte Basler Architekturbüro Berger&Tofol beauftragt. Im Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege suchten die Architekten den Kompromiss zwischen denkmalschützerischen Wünschen und finanziell noch verkraftbaren Investitionen zu finden. Der Wunsch der Denkmalpfleger war es ursprünglich, das Haus innen und aussen möglichst Ursprungsgetreu wieder herzurichten. Dies hätte aber gemäss der gemeinderätlichen Vorlage zu Mehrkosten in einer «nicht mehr verantwortbaren Dimension» geführt.

Im wesentlichen ist nun ein verhältnismässig einfacher Innenausbau mit drei 2 1/2-Zimmer-Wohnungen à 68, 85 und 90 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im weiteren sollen die Fassaden aus bauphysikalischen Gründen eine Aussenisolation erhalten. Schliesslich soll der erst 1930 erfolgte

Verandaanbau abgerissen werden, da dessen Instandstellung und Einbezug in die Parterrewohnung zu kostspielig wäre. Hingegen soll das Hinterhaus mit einer einfachen Sanierung ebenfalls wieder nutzbar gemacht werden.

Die ebenfalls zur Diskussion stehende Variante, das Landhaus als Einfamilienhaus zu konzipieren sei angesichts seiner verkehrslärmigen Lage aus vermietungstechnischen Gründen verworfen worden, schreibt der Gemeinderat in seiner Vorlage.

Zusammen mit der Sanierung ist vorgesehen, sowohl das Landhaus als auch die an dessen Heizsystem angeschlossene Asylbewerber-Unterkunft im Saraspark künftig separat an den Wärmeverbund anzuschliessen. Für diese Arbeiten sind Fr. 80'000.– des Gesamtbudgets von 1,955 Mio. Franken eingesetzt. Sollte das Parlament den Kredit am kommenden Mittwoch bewilligen, so könnten nach den Plänen des Gemeinderates die Renovierungsarbeiten innert 18 Monaten beendet werden. Im Budget 1994 ist dafür eine erste Tranche von Fr. 500'000.– eingestellt. Im Finanzplan 1993–98 sind für die Jahre 1994–96 insgesamt 2,15 Mio. berücksichtigt.

### Marktkonforme Mieten

Die Mieten der drei 2 1/2-Zimmer-Wohnungen sollen sich, dem Markt entsprechend, auf monatlich Fr. 1190.– (68 m<sup>2</sup>), Fr. 1417.– (85 m<sup>2</sup>) und Fr. 1500.– (90 m<sup>2</sup>) belaufen. Der Jahresertrag aus den Mieteinnahmen beläuft sich somit auf rund 49'000 Franken. Der Gemeinderat rechnet mit einer Rendite von 2,63 Prozent. Eine Mietzinsberechnung auf der Basis einer kostendeckenden Rendite sei unrealistisch und daher nicht vertretbar, hält er in diesem Zusammenhang fest.

### Anzug abschreiben

Zusammen mit der Kreditvorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, einen Anzug von Nicolette Sarasin (LDP) und Cons. aus dem Jahre 1989 als erledigt abzuschreiben. Darin bat die Anzugstellerin um Auskunft darüber, wie sich der Gemeinderat die künftige Nutzung des Werthemann-Stähelinschen Landhauses vorstelle und wann er eine entsprechende Renovation vorzulegen gedenke.

Es sei ihm ein Anliegen, das Landhaus vor dem Zerfall zu retten. Es sei zudem eine zwingende kulturelle Aufgabe, die schützenswerte Liegenschaft zu sanieren, schreibt der Gemeinderat abschliessend.