

Das Werthemann-Stähelinsche Landhaus soll verkauft oder im Baurecht abgegeben werden

Gemeinderat sucht potenten Liebhaber

-dw- Das zum historischen Ensemble der Sarasinschen Landgüter gehörende Werthemann-Stähelinsche Landhaus an der Baselstrasse 88 befindet sich in einem desolaten Zustand. Der Gemeinderat wollte deshalb die im Besitz der Einwohnergemeinde stehende Liegenschaft für annähernd zwei Mio. Franken sa-

nieren. Eine entsprechende Kreditvorlage wurde jedoch im Februar dieses Jahres vom Einwohnerrat an die Exekutive zurückgewiesen (die RZ berichtete darüber). Nun sucht der Gemeinderat für das auf der Liste der schützenswerten Bauten figurierende Haus einen Baurechtsnehmer oder einen Käufer.

errates erfolgte Rückweisung des Sanierungskredites für die Liegenschaft reagiert. Die Ansichten im Parlament bei der Debatte über den 1,955 Mio. -Kredit waren seinerzeit sehr verschieden.

Während die DSP einen Abbruch der Liegenschaft vorschlug, wollte eine bürgerliche Minderheit unter der Führung von Christoph Bürgenmeier (LDP) den Kredit gutheissen und diesen als politisches Signal für ein antizyklisches Verhalten der öffentlichen Hand in Zeiten der Rezession verstanden wissen. Die Mehrheit des Gemeindeparlamentes vertrat letztlich aber doch die Ansicht, dass die vom Gemeinderat vorgeschlagene Renovation und insbesondere der Kubikmeterpreis von 1157 Franken deutlich zu hoch budgetiert seien. Ein Abbruch wurde dem Hinweis auf die kantonale Denkmalpflege bei einem Abbruchgesuch für die Liegenschaft mit grösster Wahrscheinlichkeit ihr Veto einlegen würde, ebenfalls abgelehnt. Somit erfolgte die Rückweisung ohne konkreten neuen Auftrag an den Gemeinderat.

Die Zeichen erkannt

Wie Gemeindepräsident Gerhard Kaufmann gegenüber der RZ erklärte, stützt der Gemeinderat seinen Entschluss, dem Baurechtsnehmer oder Käufer zu suchen, auf die im Rahmen der Parlamentsdebatte geäusserten Voten ab. Man sei sich zwar bewusst, dass diese Suche angesichts des schlechten baulichen Zustandes und der deshalb notwendigen zusätzlichen hohen Investitionen ein sehr schwieriges Unterfangen sei. «Wir wollten dem Einwohnerrat aber nicht einfach eine neue, günstigere Sanierungsvariante zulasten der öffentlichen Hand vorlegen, ohne es nicht zumindest versuchen zu haben», machte Gerhard Kaufmann deutlich. Der Gemeinderat halte aber andererseits daran fest, dass das Haus weder abgerissen noch seine Fassade – wie in der zurückgewiesenen Kreditvorlage vorgeschrieben – isoliert werden soll. Letzteres schmälere insbesondere den Denkmalwert der Liegenschaft.

Das Werthemann-Stähelinsche Landhaus steht nicht unter Denkmalschutz, figuriert aber auf der Liste der schützenswerten Bauten. Den Entscheid des Gemeinderates, einen Abbruch abzulehnen, basiere nicht nur auf dem zu erwartenden Veto der kantonalen Denkmalpflege, vielmehr gelte es auch, die Glaubwürdigkeit zu wahren. «Wir können nicht einerseits aus finanziellen Gründen schützenswerte Häuser abreißen und uns andererseits für die Unterschutzstellung eines Mattenhofes oder eines Bäumlhofes stark machen und damit privaten Grundeigentümern bzw. dem Kanton eben diese Auflagen machen», machte Gerhard Kaufmann unmissverständlich klar.

Marktkonforme Konditionen

Für Haus und Grundstück – insgesamt umfasst die Baurechtsparzelle 1082,5 m² – müsste ein Baurechtsnehmer Fr. 25'000.– jährlich hinblättern. Ein Kauf käme auf Fr. 750'000.– zu stehen. Auf die Frage, ob diese Beträge angesichts des desolaten Zustandes des Hauses nicht zu hoch angesetzt seien, meinte Gerhard Kaufmann: «Wenn man sich in Riehen anschaut, was das Bauland oder entsprechende Objekte kosten, dann ist der Preis sicher nicht zu hoch. Die Gemeinde kann ja ihren Grundbesitz nicht verschleudern. Sicher aber ist das Werthemann-Stähelinsche Landhaus ein ausgesprochenes Liebhaberobjekt.»

Zu den Gründen befragt, warum der Gemeinderat wahlweise einen Baurechtsnehmer oder eine Käuferschaft sucht, meinte Gerhard Kaufmann gegenüber der RZ: «Es ist durchaus denkbar, dass jemand findet, «wenn ich schon soviel Geld in die Renovation des Hauses stecke, dann soll es auch mir gehören». Handkehrum sagt sich vielleicht ein anderer, «das Geld für eine Renovation bringe ich zwar auf, das Haus aber auch noch zu kaufen ist mir dann doch zu teuer, da zahle ich lieber den jährlichen Baurechtszins.»»

Kein Renditeobjekt

Angesichts der gemeinderätlichen Suche nach einem Baurechtsnehmer stellt sich zwangsläufig die Frage, was und wo auf der Parzelle dieser überhaupt

bauen könnte. Nach Auskunft von Gerhard Kaufmann halten sich die diesbezüglichen Möglichkeiten tatsächlich in engen Grenzen. Bei der Parzelle handelt es sich zwar um eingezontes Bauland, aber es gibt zwei Einschränkungen. Zum einen liegt das Grundstück in einer Baumschutzzone, zum anderen besteht für alle Liegenschaften, die geschützt sind oder als schützenswert klassiert sind, ein sogenannter Umgebungsschutz. Wie sich diese Schutzzonen auswirken, müsste von Objekt zu Objekt abgeklärt werden. Er könne sich zwar vorstellen, dass man auf dem von der Baselstrasse abgewandten Teil der Parzelle ein kleineres Gebäude, etwa zur Ausstattung des Gartens bauen könne, jedoch sicher kein Renditeobjekt.

Sollte sich ein Baurechtsnehmer finden lassen, müsste bei dessen allfälligem Bauvorhaben zunächst die Gemeinde als Baurechtsgeberin ihr Einverständnis geben. Im Falle eines Verkaufs müsste letztlich die kantonale Denkmalpflege darüber entscheiden, wie und was allenfalls zusätzlich auf dem Grundstück gebaut werden darf.

Subventionen in Aussicht gestellt

In seinem Inserat stellt der Gemeinderat dem Baurechtsnehmer bzw. der Käuferschaft kantonale und kommunale Subventionen bei der Renovation des Hauses in Aussicht. Diese dürften sich nach Einschätzung von Gerhard Kaufmann auf 30 Prozent der effektiv subventionierbaren Bauaufwendungen belaufen. Subventioniert werden nach gängiger Praxis jedoch nur Massnahmen, die der Substanzerhaltung bzw. Substanzerneuerung dienen, nicht jedoch solche, die eine den heutigen hohen Ansprüchen entsprechende Innenausstattung zum Ziel haben. Der Subventionssatz hängt davon ab, ob das Landhaus als schützenswertes Objekt von lokaler, regionaler oder nationaler Bedeutung eingestuft wird. Das Werthemann-Stähelinsche Landhaus falle vermutlich unter die erstgenannte Kategorie, so Gerhard Kaufmann. Das entscheidende Wort über die Höhe der

► Fortsetzung auf Seite 7



Baurechtsnehmer oder Käufer gesucht: Werthemann-Stähelinsches Landhaus

In der Ausgabe der Riehener-Zeitung vom vergangenen Freitag hat der Gemeinderat ein Inserat publiziert, in dem er für das Werthemann-Stähelinsche

Landhaus einen Baurechtsnehmer oder einen Käufer sucht. Damit hat der Gemeinderat auf die mit 22 gegen 13 Stimmen in der Februarsession des Einwohn-

► Fortsetzung von Seite 1

Gemeinderat sucht potenten Liebhaber

staatlichen Beiträge hat die grossräthliche Denkmalsubventionskommission. An einer allfälligen Subvention müsste sich die Gemeinde Riehen gemäss geltendem Gesetz zu 50 Prozent beteiligen.

Redimensionierte Vorlage

Sollte sich bis Mitte Mai, der vom Gemeinderat festgesetzten Frist, kein Baurechtsnehmer oder Käufer finden lassen, so soll nach Auskunft von Gemeindepräsident Gerhard Kaufmann über eine redimensionierte Kreditvorlage zur Sanierung des Werthemann-Stähelinschen Landhauses abstimmen. Diese wird derzeit von der Abteilung Hochbau der Gemeindeverwaltung vorbereitet.