

EXKLUSIVES PREMIUM OBJEKT

Historische Villa mit parkähnlichem Grundstück

Burgstrasse 1
4125 Riehen BS
Sektion D, Parzelle Nr. 31



SIMPLE *SP* **PERFECT**

Simple & Perfect GmbH
Giuseppe Sciortino
Lettenweg 132
CH-4123 Allschwil

Giuseppe.sciortino@simpleperfect.ch

INHALT

Verkaufsobjekt	3
Standort	4
Mikrolage	6
Übersicht Verkaufsunterlagen	8
Besichtigungen	
Fragen zum Objekt	9
Einreichung des Kaufangebotes	
Anforderungen an das Kaufangebot	10
Mindestangebot	
Finanzierungsnachweis	11
Prüfung der Angebote	
Kaufabwicklung	12
Vertraulichkeit	
Beratung und Verkauf	13
Anhänge	14
• Angebotsformular	15
• Fotodokumentation	17
• Grundbuchauszug	26
• ÖREB-Kataster-Auszug	28
• Gebäudeversicherungspolice BS	51

Das Verkaufsobjekt

OBJEKT

Burgstrasse 1, 4125 Riehen

Sektion D, Parzelle Nr. 31

Grundstücksfläche: 1'227 m²



BESTEHENDE BEBAUUNG

Auf dem Grundstück befindet sich eine Villa mit Nebengebäuden. Zum Objekt gehören insbesondere:

- Wohnhaus
- Garage
- Waschhaus
- Schopf

Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand verkauft. Das Grundstück und die Liegenschaft wird derzeit von drei Mietparteien mit befristeten Mietverträgen bewohnt.

Standort

GEMEINDE RIEHEN

Die Gemeinde Riehen liegt im Kanton Basel-Stadt, direkt angrenzend an die Stadt Basel und die deutsche Grenze (Lörrach/Weil am Rhein). Riehen gilt als eine der wohlhabenderen Vorortsgemeinden Basels.

Der Steuerfuss der Gemeinde Riehen beträgt (2026) 40.0% bei der Einkommenssteuer und 46% bei der Vermögenssteuer, bezogen auf die volle Steuer - Riehen erhebt damit nicht den vollen kantonalen Gemeindeanteil von 50%, wovon steuerpflichtige Personen profitieren.

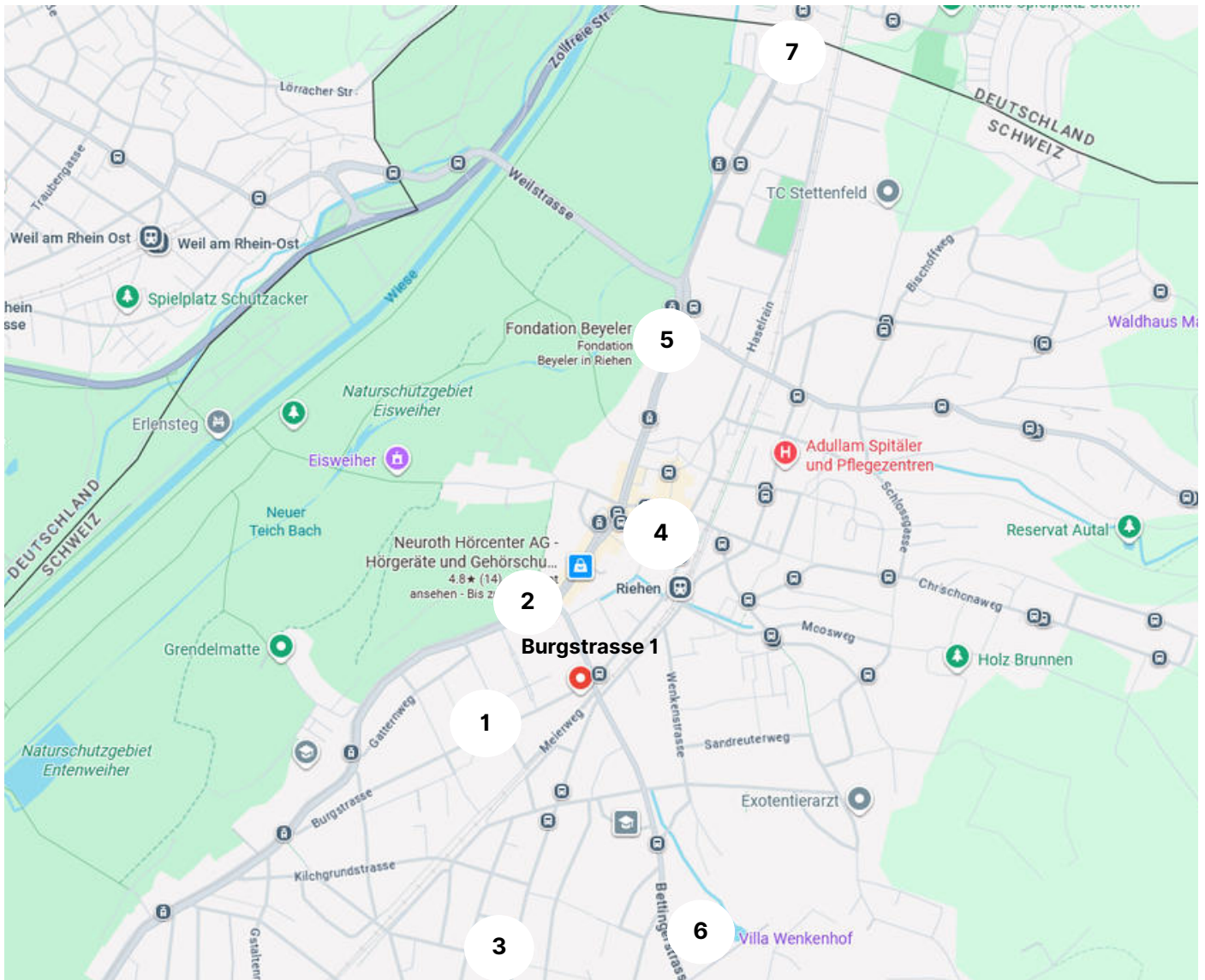


VERKEHRSLAGE

Von der Burgstrasse 1 in Riehen fahren die Tramlinien 6, 2 und 1 direkt nach Basel-Stadt. Die Gemeinde ist zudem mit einem dichten Bus- und Ruftaxi-Angebot gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Bahnhof Riehen (S-Bahn-Linie S6) liegt in unmittelbarer Nähe und ist gut zu Fuss erreichbar. Der Badische Bahnhof ist rund 4 km entfernt und mit dem Tram in ca. 10 Minuten erreichbar; der Bahnhof Basel SBB liegt rund 7 km entfernt und ist in etwa 20–25 Minuten mit dem Tram zu erreichen.

Mikrolage

In Riehen sind alle Annehmlichkeiten vorhanden, welche einen hohen Wohnstandard ausmachen. Der historische Dorfkern besticht durch gepflegte Gasthöfe und Restaurants, während das kulturelle Angebot – allen voran die international bekannte Fondation Beyeler – Riehen weit über die Region hinaus bekannt macht. Einkaufsmöglichkeiten entlang der Baselstrasse, moderne Schulanlagen wie das Schulhaus Burgstrasse, Turnhallen sowie zahlreiche Jugend- und Freizeitangebote zeugen vom Bestreben der Gemeinde, einen hohen Lebensstandard zu sichern und einen attraktiven, familienfreundlichen Wohnort zu gestalten.



DISTANZEN

1. Primarschule Burgstrasse	260 m
2. Tramhaltestelle Bettingerstrasse	500 m
3. Migros Partner Riehen	700 m
4. Dorfzentrum Riehen	750 m
5. Fondation Beyeler	750 m
6. Wenkenpark	950 m
7. Riehen Grenze	1,7 km

Übersicht Verkaufsunterlagen

Den Interessenten werden nebst dieser Verkaufsdokumentation unter anderem folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Angebotsformular
- Fotodokumentation
- Grundbuchauszug
- ÖREB-Kataster-Auszug
- Gebäudeversicherungspolice BS

Besichtigungen

Besichtigungen erfolgen ausschliesslich nach vorgängiger Terminvereinbarung. Spontanbesichtigungen des Grundstücks oder der Villa sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Fragen zum Objekt

Fragen sind ausschliesslich schriftlich an Simple & Perfect, Giuseppe Sciortino zu richten.

Einreichung des Kaufangebotes

Die Angebote sind schriftlich rechtsgültig unterzeichnet in deutscher Sprache einzureichen. Die Zustellung erfolgt entweder per Post, persönlich in einem verschlossenen Umschlag oder per vertraulichem E-Mail.

Adressierung:

Persönlich / Vertraulich

Giuseppe Sciortino

Simple & Perfect GmbH

Lettenweg 132

4123 Allschwil

Giuseppe.sciortino@simpleperfect.ch

Anforderungen an das Kaufangebot

Das Angebot muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- vollständige Personalien bzw. Firmenangaben
- Ansprechpartner
- Korrespondenzadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse
- angebotener Kaufpreis
- gewünschter Eigentumsübergang
- Gültigkeit des Angebotes (mindestens 60 Tage)
- allfällige Vorbehalte
- rechtsgültige Unterschrift

Mindestangebot

Das Mindestangebot beträgt CHF 3'400'000.00.

Angebote unterhalb dieses Betrages werden nicht berücksichtigt.

Finanzierungsnachweis

Dem Kaufangebot ist zwingend eine aktuelle Finanzierungsbestätigung einer in der Schweiz domizilierten Bank beizulegen.

Die Finanzierungsbestätigung muss mindestens den offerierten Kaufpreis abdecken.

Prüfung der Angebote

Die Verkäuferschaft berücksichtigt insbesondere:

- Kaufpreis
- Finanzierungsnachweis
- Bonität
- Vertrags- und Vollzugssicherheit
- Übernahmetermin
- Qualität und Vollständigkeit des Angebotes

Kaufabwicklung

Nach Zuschlag erfolgt in der Regel:

- Unterzeichnung einer schriftlichen Reservationsvereinbarung
- Anzahlung von 5% des Kaufpreises als Reservationsgebühr
- Erstellung des Kaufvertrages
- Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank
- öffentliche Beurkundung
- Eigentumsübertragung

Vertraulichkeit

Sämtliche Verkaufsunterlagen sind ausschliesslich für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferschaft.

Direkte Kontaktaufnahmen mit der Eigentümerschaft sind zu unterlassen.

BERATUNG UND VERKAUF

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Simple & Perfect GmbH

Giuseppe Sciortino

Giuseppe.sciortino@simpleperfect.ch

Lettenweg 132

CH-4123 Allschwil



RECHTLICHE HINWEISE

Urheberrecht

Dieses Verkaufsdossier ist ausschliesslich für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Jede vollständige oder teilweise Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung – in elektronischer oder gedruckter Form – bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Simple & Perfect GmbH.

Haftungsausschluss

Die in diesem Verkaufsdossier enthaltenen Informationen, Pläne, Visualisierungen und Abbildungen dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Veranschaulichung. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen die Verkäuferschaft sowie die Simple & Perfect GmbH keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität. Massgebend sind ausschliesslich die öffentlich beurkundeten Vertragsunterlagen sowie die rechtskräftigen amtlichen Dokumente.

Bild- und Quellenverzeichnis

Fotos, Luftbilder und Dokumentation:
Simple & Perfect GmbH
Lhamo Jolatsang

Anhänge

- Angebotsformular
- Fotodokumentation
- Grundbuchauszug
- ÖREB-Kataster-Auszug
- Gebäudeversicherungspolice BS

ANGEBOTSFORMULAR

Bitte reichen Sie dieses Formular vollständig ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet zusammen mit den geforderten Beilagen ein.

Liegenschaft	Villa Burgstrasse 1, 4125 Riehen
Anbieter/Firma	
Kontaktperson	
Adresse	
PLZ / Ort	
Telefon	
E-Mail	
Angebotener Kaufpreis (CHF)	
Gewünschter Eigentumsübergang	
Gültigkeit des Angebots (mind. 60 Tage)	
Bemerkungen / Vorbehalte	

BEIZULEGENDE UNTERLAGEN

- Aktuelle Finanzierungsbestätigung einer in der Schweiz domizilierten Bank
- Handelsregisterauszug (bei juristischen Personen)
- Kopie eines gültigen Ausweises (bei natürlichen Personen)
- Allfällige Vollmachten

ERKLÄRUNG DES ANBIETERS

Der Unterzeichnende bestätigt, sämtliche Verkaufsunterlagen geprüft zu haben, das Angebot verbindlich einzureichen und die Bedingungen des Bieterverfahrens anzuerkennen.

Ort	
Datum	
Name in Blockschrift	
Rechtsgültige Unterschrift	

- ☐ Ich bestätige, die Verkaufsdokumentation vollständig gelesen zu haben.
- ☐ Ich anerkenne sämtliche Bedingungen des Bieterverfahrens.

FOTODOKUMENTATION

EG (4 Zimmer- Wohnung, ca. 95 m2)







1.OG (4 Zimmer- Wohnung, ca. 95 m²)







2.OG (4 Zimmer- Wohnung, ca. 95 m²)







GRUNDBUCHAUSZUG



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Grundbuch- und Vermessungsamt

Seite 1 von 2

02.07.2026

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Riehen Sektion D / 31

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2703.D Riehen Sektion D
Grundstück-Nr.: 31
E-GRID: CH967789674955

Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Bettingerstrasse, Riehen
Meierweg, Riehen

Plan-Nr.*:
Fläche*: 1'227.0 m2, Index: 6
Kulturart*: Gemäss Grundbuch
Gebäude*: Eckhaus
Burgstrasse 1, Riehen
Waschhaus
Schopf
Garagegebäude

Ertragswert*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Anmerkungen:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundlasten:

keine

Dienstbarkeiten:

23.05.1911 VIII/293f (L) **Gewerbebeschränkung** ID.1955/000961
z.G. LIG Riehen Sektion D /32

z.G. LIG Riehen Sektion D /53

23.05.1911 VIII/294 (R) **Gewerbebeschränkung** ID.1955/000969
z.L. LIG Riehen Sektion D /32

23.05.1911 VIII/293f Last:
nur auf 32
23.05.1911 VIII/293f Recht:
nur z.G. 53
23.05.1911 VIII/293f Last:
nur auf 32

23.05.1911 VIII/294 Last:
nur auf 53
23.05.1911 VIII/294 Recht:



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Riehen Sektion D / 31

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

z.L. LIG Riehen Sektion D /53

nur z.G. 32
23.05.1911 VIII/294 Recht:
nur z.G. 32

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen:

1955/000961 DI Gewerbebeschränkung

"Auf den belasteten Parzellen darf zu keinen Zeiten ein lärmendes oder stinkendes Gewerbe betrieben oder eine Wirtschaft errichtet werden."

1955/000969 DI Gewerbebeschränkung

"Auf den belasteten Parzellen darf zu keinen Zeiten ein lärmendes oder stinkendes Gewerbe betrieben oder eine Wirtschaft errichtet werden."

Grundpfandrechte:

01.03.2024 2024/482/0

1. Pfandstelle, Namen-Register-Schuldbrief,

Einzelpfandrecht.

Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, 27.06.1990 269/132
Liestal (UID: CHE-108.954.470)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. Juni 2026: keine

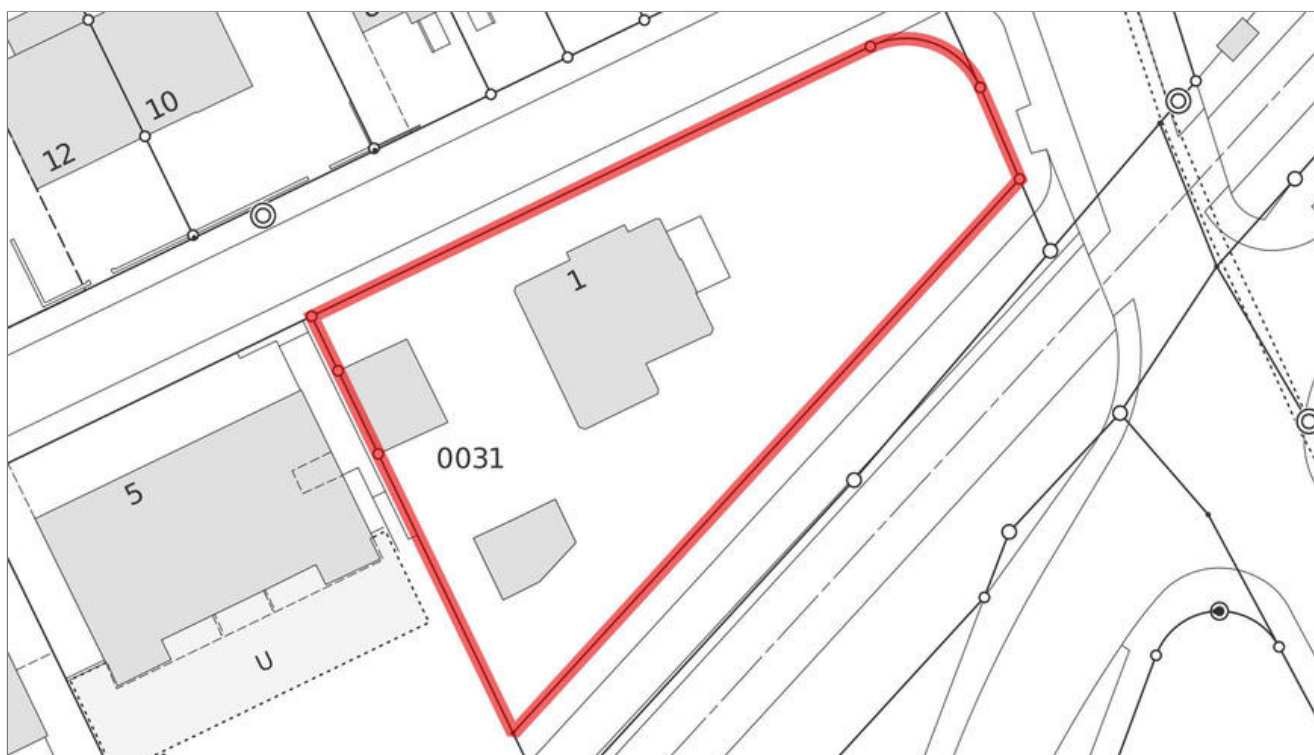
4001 Basel, 02. Juli 2026, 10:09

Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt

Verbindlich ist einzig der vom Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt ausgestellte, mit Unterschrift und Prägestempel beglaubigte Grundbuchauszug. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug dient einzig der Information und hat keine Rechtswirkung.

ÖREB-KATASTER-AUSZUG

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	0031
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH967789674955
Gemeinde (BFS-Nr.)	Riehen (2703)
Sektion	RD
Fläche	1227 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	24.01.2024

Auszugsnummer	320ddb91-f096-4bb4-a5a5-9bb498193ccc
Erstellungsdatum des Auszugs	25.01.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt Dufourstrasse 40/50 4001 Basel https://www.gva.bs.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 0031 in Riehen, RD betreffen

Seite

4 Nutzungsplanung: Zonenplan (Rechtskräftig)

6 Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal) (Rechtskräftig)

7 Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kommunal) (Rechtskräftig)

9 Grundwasserschutzzonen (Rechtskräftig)

10 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) (Rechtskräftig)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen

Denkmalverzeichnis

Inventar der geschützten Naturobjekte

Naturersatzflächen

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum

Statische Waldgrenzen

Waldabstandslinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Allfällige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind



Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Kanton Basel-Stadt ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch oder <https://www.gva.bs.ch/geoinformation/oereb-kataster.html>

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

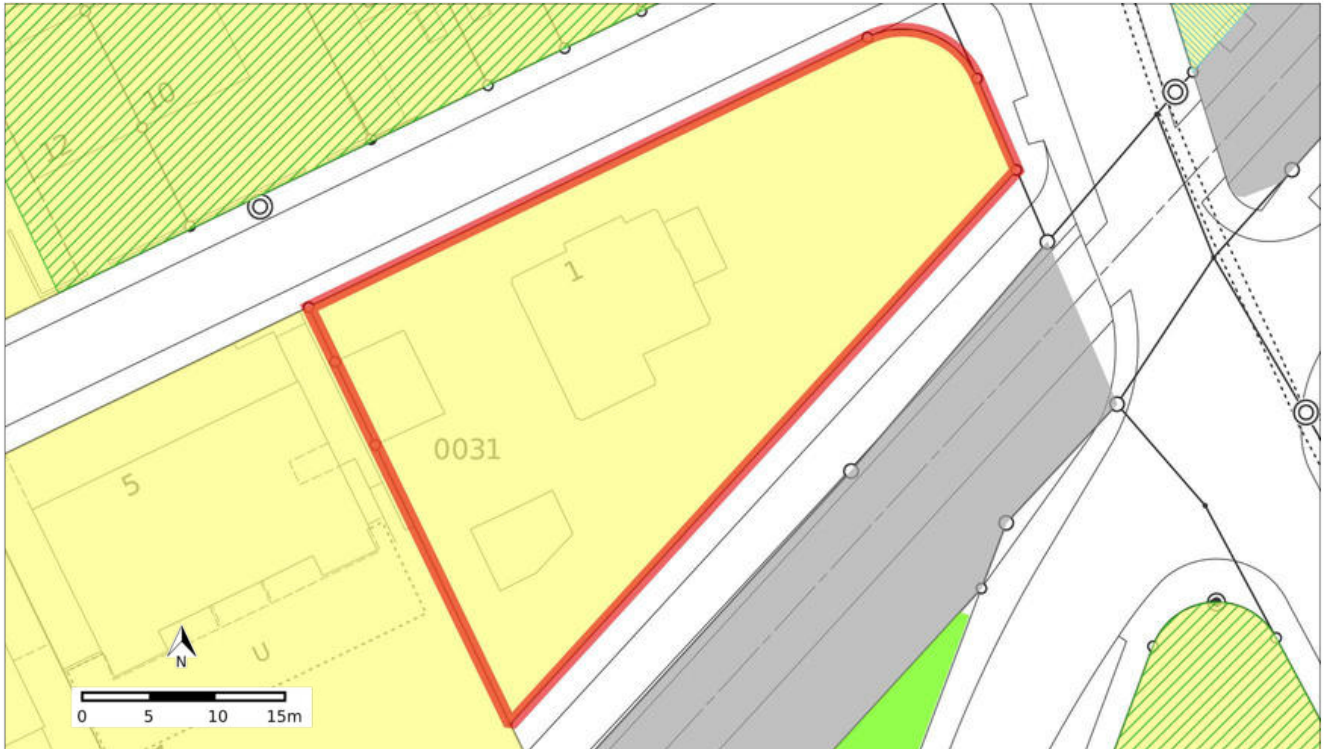
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: Amt für Umwelt und Energie (<https://www.aue.bs.ch>)

Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREBKataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.



Nutzungsplanung: Zonenplan

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Zone 2a	1226 m²	Anteil 99.9%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Bahnareal		
	Grünanlagenzone		
	Schutz des Baumbestandes		
	Wohn- und Arbeitsmischgebiet		
Rechtsvorschriften	ZP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2016-12-13_ZPR-Wirksamkeitserklärung_CdR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/461 ZP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2014-11-27_ZP-LESP-Beschluss_EWR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/88 ZP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2016-12-07_ZPR-Genehmigung_RR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/460 ZP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2014-11-27_ZP-BeschlussPlan_EWR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/87		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5877?locale=de Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/6034?locale=de Zonenordnung Riehen, RiE 730.130 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4167?locale=de		

Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Gemeinde Riehen

<https://www.riehen.ch/>

Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Strassenlinie, vollzogen durch	Anteil	Anteil in %
		Parzellengrenze	7m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Strassenlinie, zukünftige Parzellengrenze		
Rechtsvorschriften	4535 (Beschluss) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/8781 4535 (Plan) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/8780			
Gesetzliche Grundlagen	Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5877?locale=de Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/6034?locale=de			
Weitere Informationen und Hinweise	-			
Zuständige Stelle	Tiefbauamt http://www.tiefbauamt.bs.ch			

Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kommunal)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Anteil	Anteil in %
Strassenlinie, vollzogen durch	76 m	
Parzellengrenze	56 m	
Weglinie, vollzogen durch Parzellengrenze		
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		
Weglinie, zukünftige Parzellengrenze		
Rechtsvorschriften	4043 - BSW-Linienplan Bettingerstrasse (Plan - Situation) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/12116 4043 - BSW-Linienplan Bettingerstrasse (Beschluss) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/12115 4390 - BSW-Linienplan Meierweg (Plan - Situation) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2261 4390 - BSW-Linienplan Meierweg (Beschluss) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13062 4043 - BSW-Linienplan Burgstrasse (Plan - Situation) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2482 4043 - BSW-Linienplan Burgstrasse (Beschluss) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/12114 4535 - BSW-Linienplan Burgstrasse (Beschluss) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13200 4535 - BSW-Linienplan Burgstrasse (Plan - Situation) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2196	
Gesetzliche Grundlagen	Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5877?locale=de Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110	



https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/6034?locale=de

Weitere Informationen und Hinweise

-

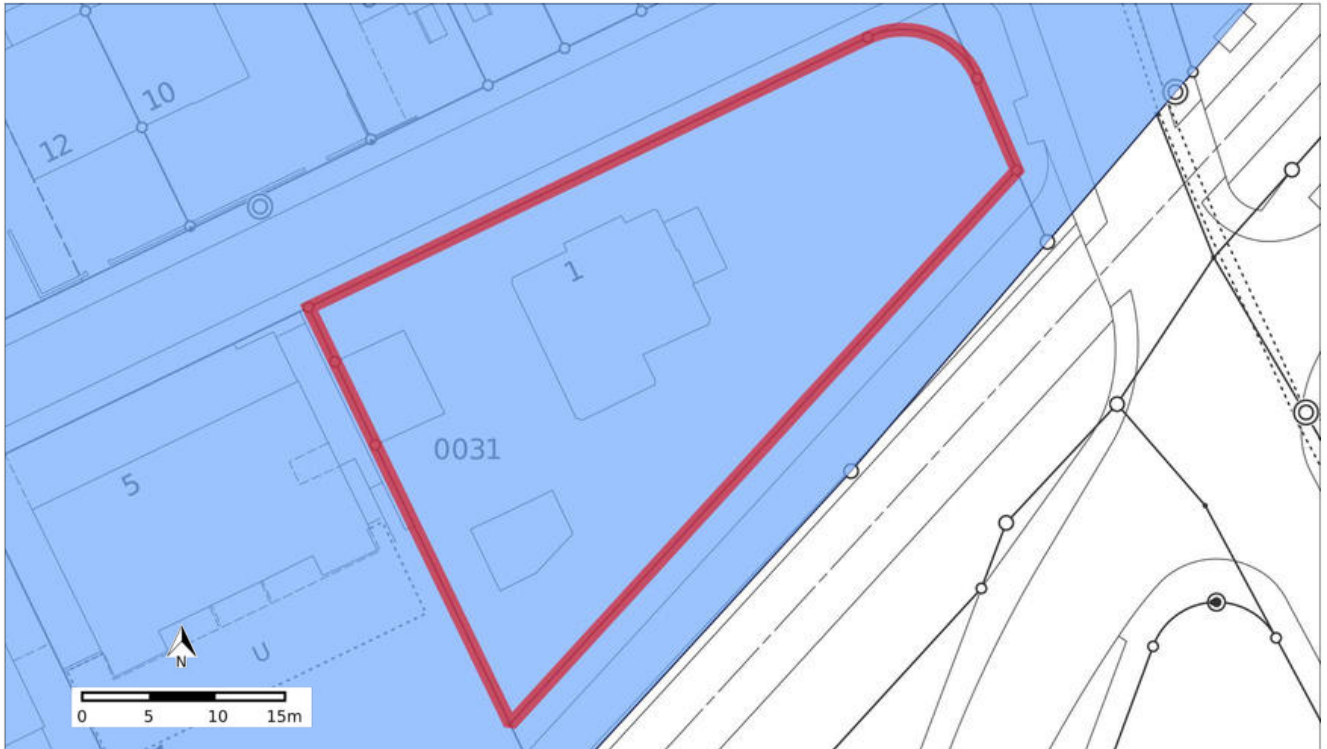
Zuständige Stelle

Gemeinde Riehen

<https://www.riehen.ch/>

Grundwasserschutzzonen

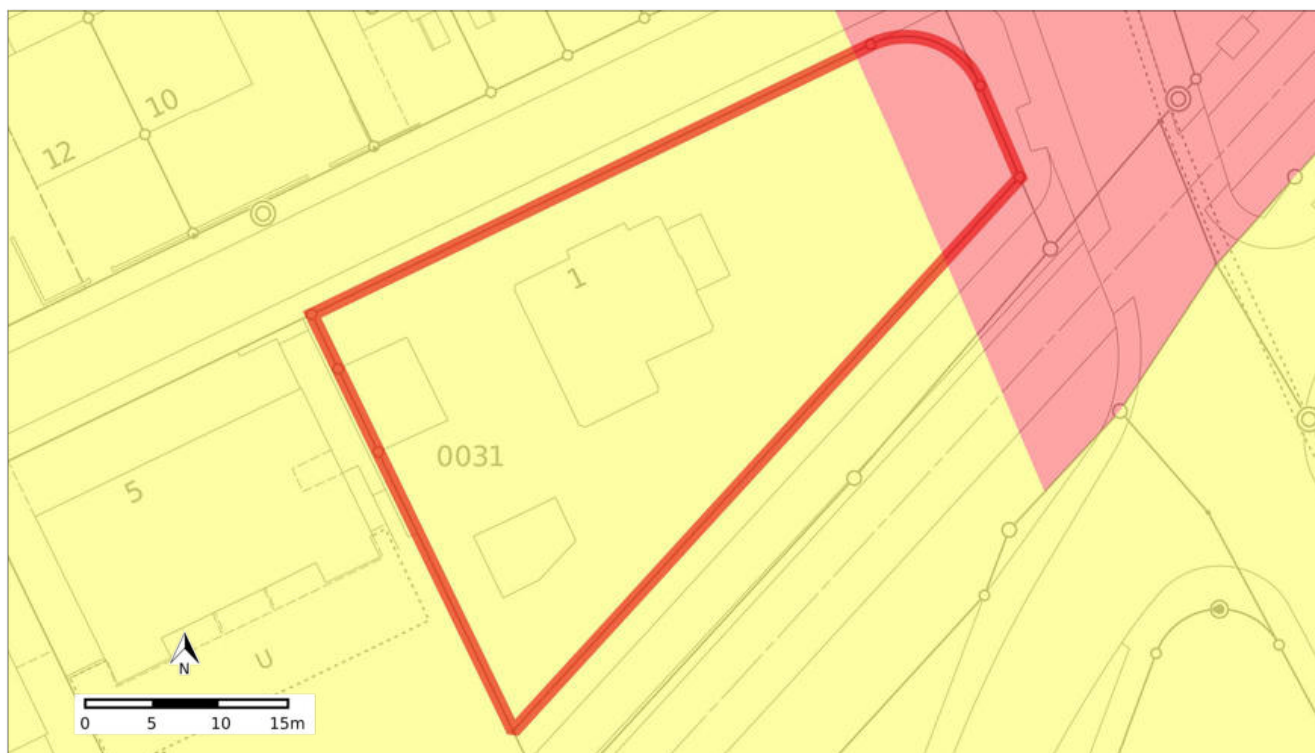
Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Weitere Schutzzone (S3) 1227 m² Anteil 100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-
Rechtsvorschriften	Schutzzonenvorschriften (Schutzzonenvorschriften.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/591
Gesetzliche Grundlagen	Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5877?locale=de Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), SR 814.20 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_20.html Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html Gesetz über Grundwasserschutzzonen, 783.400 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4100?locale=de Verordnung über Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche (Grundwasserverordnung), 783.410 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4569?locale=de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Amt für Umwelt und Energie http://www.aue.bs.ch/

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Empfindlichkeitsstufe II	1122 m²	Anteil	Anteil in %
		Empfindlichkeitsstufe III	106 m²		8.6%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-				
Rechtsvorschriften	LESP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2014-11-27_ZP-LESP-Beschluss_EWR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/92 LESP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2016-12-13_ZPR-Wirksamkeitserklärung_GdR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/473 LESP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2014-11-27_LESP-BeschlussPlan_EWR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/77 LESP Gesamtrevision Riehen - 2017-01-01 (2014-11-27_ZPR-Genehmigung_RR.pdf) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/472				
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS), 780.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5587?locale=de Lärmschutzverordnung Basel-Stadt (LSV BS), 782.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4019?locale=de				
Weitere Informationen und Hinweise	-				
Zuständige Stelle	Gemeinde Riehen https://www.riehen.ch/				

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien: Baulinien beinhalten verschiedene Linientypen, die die Abstände der Bebauung zu Strassen- und Wege bzw. anderen Gebäuden definieren.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

Denkmalverzeichnis: Das kantonale Denkmalverzeichnis beinhaltet vertraglich oder via Regierungsratsbeschluss gesicherte Denkmalobjekte und -anlagen.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Inventar der geschützten Naturobjekte: Das kantonale Inventar der geschützten Naturobjekte beinhaltet die besonders schützenswerten Lebensräume, die per Regierungsratsbeschluss unter Naturschutz gestellt wurden.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Naturschutzflächen: Die Naturschutzflächen werden verlangt, wenn schutzwürdige Biotope zerstört oder beeinträchtigt werden. Der Datensatz enthält sowohl Flächen die auf kantonalen Beschlüssen basieren, als auch Flächen die auf Beschlüssen von Bundesbehörden beruhen. Diese sind nicht Teil des ÖREB-Katasterauszugs, sondern werden im «Anhangs A: Zusatzinformation für Baubeglehen» aufgeführt.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Strassen- und Weglinien: Strassen- und Weglinien beinhalten verschiedene Linientypen, die die Grenze der (zukünftigen) Strassen- und Wege definieren und die Planungsgrundlage für allfällige Parzellenabtretungen/Anpassungen der Parzellengrenze darstellen. Wurde diese Anpassung vorgenommen, sind geometrische Abweichungen zu den Parzellengrenzen sind möglich, wobei die Parzellengrenzen Vorrang haben.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Wohnanteilplan: Der Wohnanteilplan definiert in den zum Wohnen geeigneten Gebieten der Stadt Basel das Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Anhang A: Zusatzinformationen für Baubegehren

Grundstück

Sektion / Parzellennummer

RD / 31

Parzellenart

Liegenschaft

Adressen

Burgstrasse 1, 4125 Riehen

Bodenbedeckungsflächen

Gartenanlage, 1027 m²

Gebäude, 200 m²

Übersicht der zusätzlichen Themen

- | | |
|---|-----------|
| • Denkmal- & Inventarverzeichnis | nicht |
| • Rechtlicher Wald | betroffen |
| • Naturgefahren | nicht |
| • Mobil- und Rundfunkantennen | betroffen |
| • Konsultationsbereich Störfallvorsorge | betroffen |
| • Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen | nicht |
| • Erschliessungsqualität mit ÖV | betroffen |
| • Auslastung öffentlicher Parkplätze | nicht |
| • Naturersatzflächen im Auftrag | betroffen |

Hinweis:

Die Flächenangaben sind gerundet auf 1 m² Parzellenflächen und Angaben zum Eigentum können in der Eigentumsauskunft in MapBS (<https://map.geo.bs.ch>) eingesehen werden.

- | |
|-----------|
| nicht |
| betroffen |
| betroffen |
| betroffen |
| nicht |
| betroffen |

Situationsplan für Baubegehren



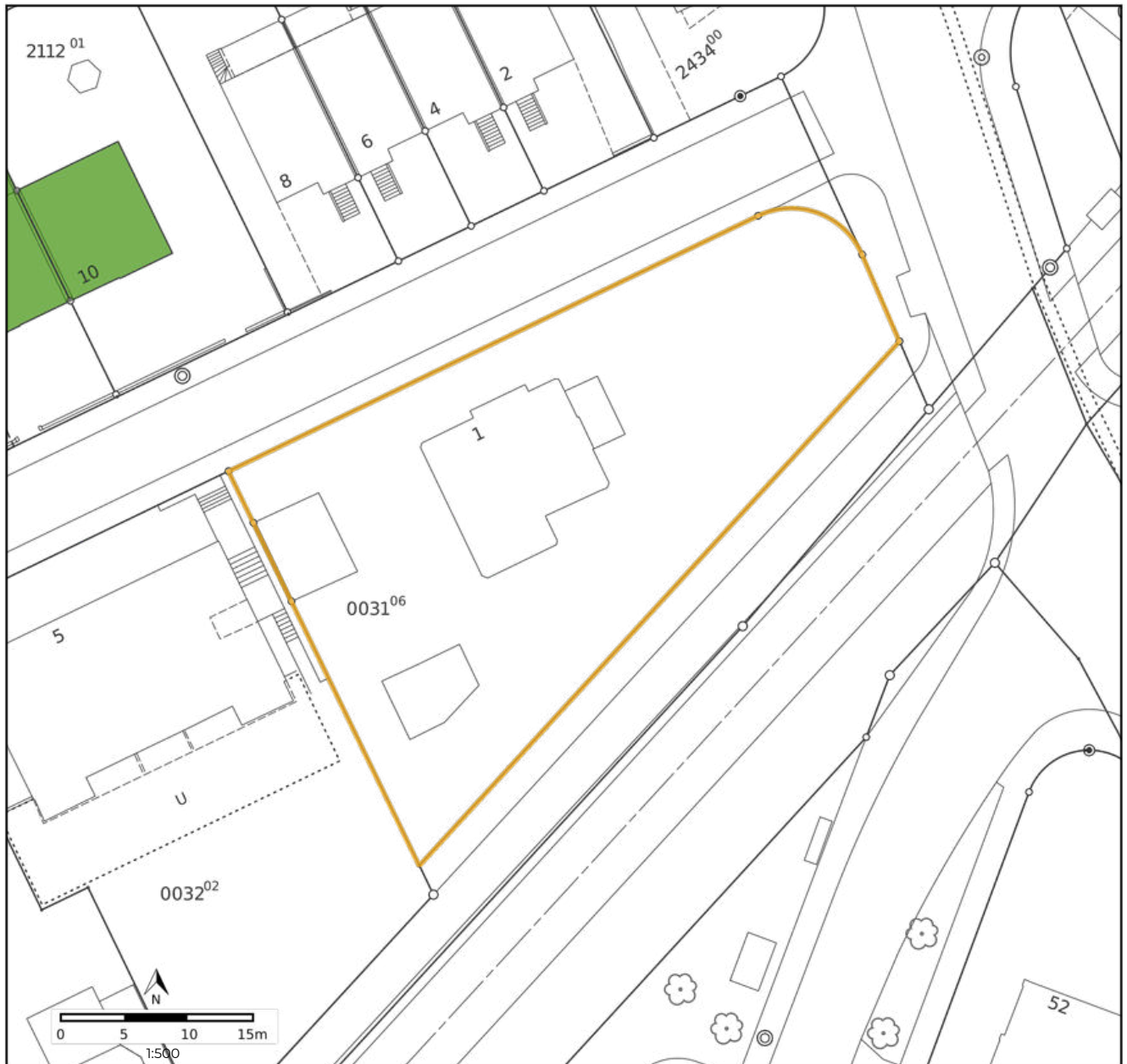
Legende	- proj. Allmend- & Liegenschaftsparzellen - proj. Unterbau- & Baurecht - Servitutflächenelement - Servitutlinienelement - proj. Servitutflächenelement - proj. Servitutlinienelement - Baulinien Nationalstrasse	- Baulinien - Baulinien (generell genehmigt) - Baugrenze - innere Baulinie - Arkadenlinie - Strassenlinie, vollzogen durch - Weglinie, vollzogen durch - Strassenlinie, zukünftige Parzellengrenze - Weglinie, zukünftige Parzellengrenze - Strassenlinie (generell genehmigt)
---------	--	---

Zuständige Stelle

Bau- und Gastgewerbeinspektorat

<https://www.bgi.bs.ch>

Denkmal- & Inventarverzeichnis



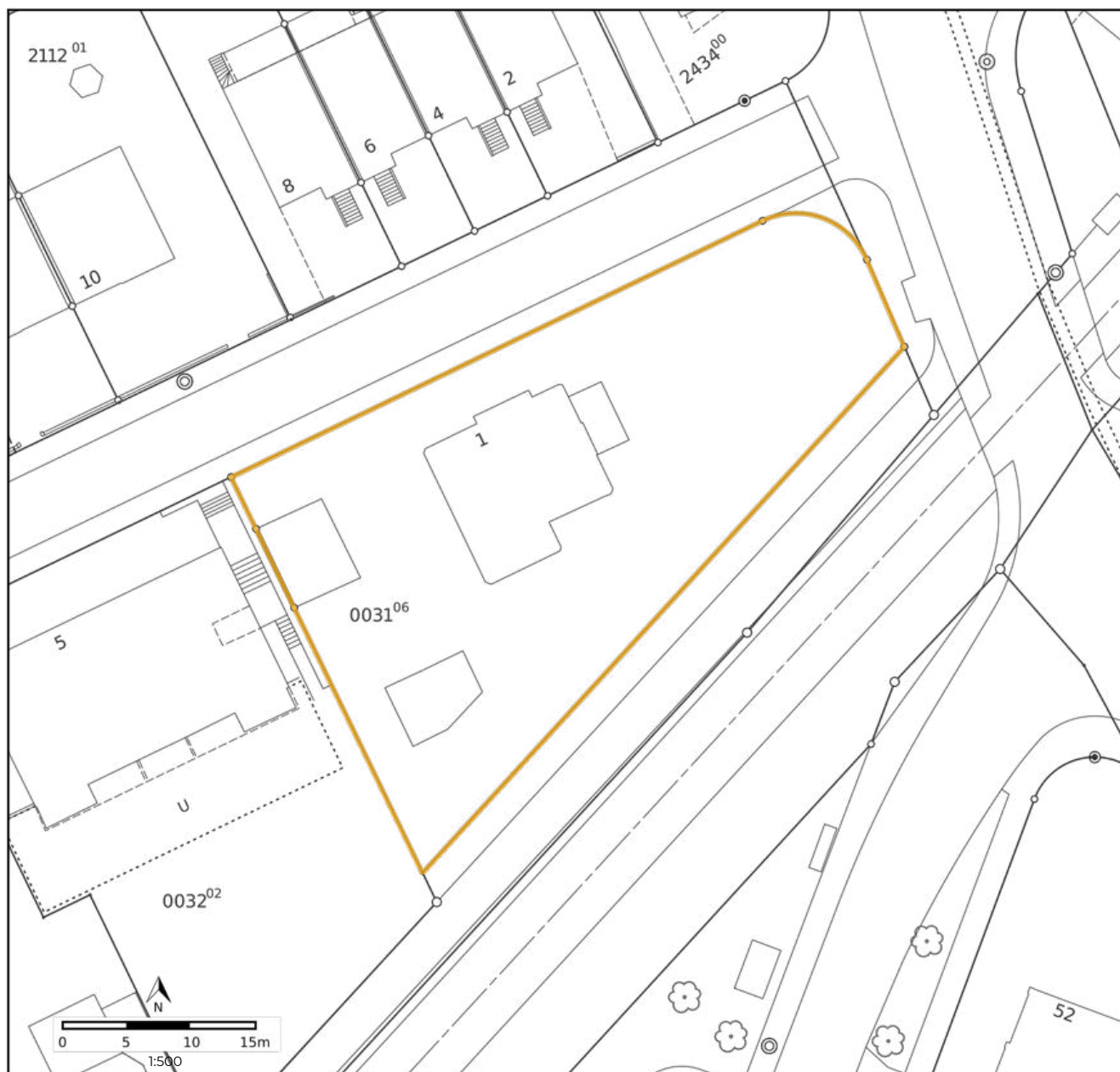
Legende

- Denkmalinventar - Objekt
- Denkmalinventar - Anlage
- Denkmalverzeichnis - Objekt
- Denkmalverzeichnis - Anlage

Zuständige Stelle

Kantonale Denkmalpflege
<http://www.denkmalpflege.bs.ch>

Rechtlicher Wald



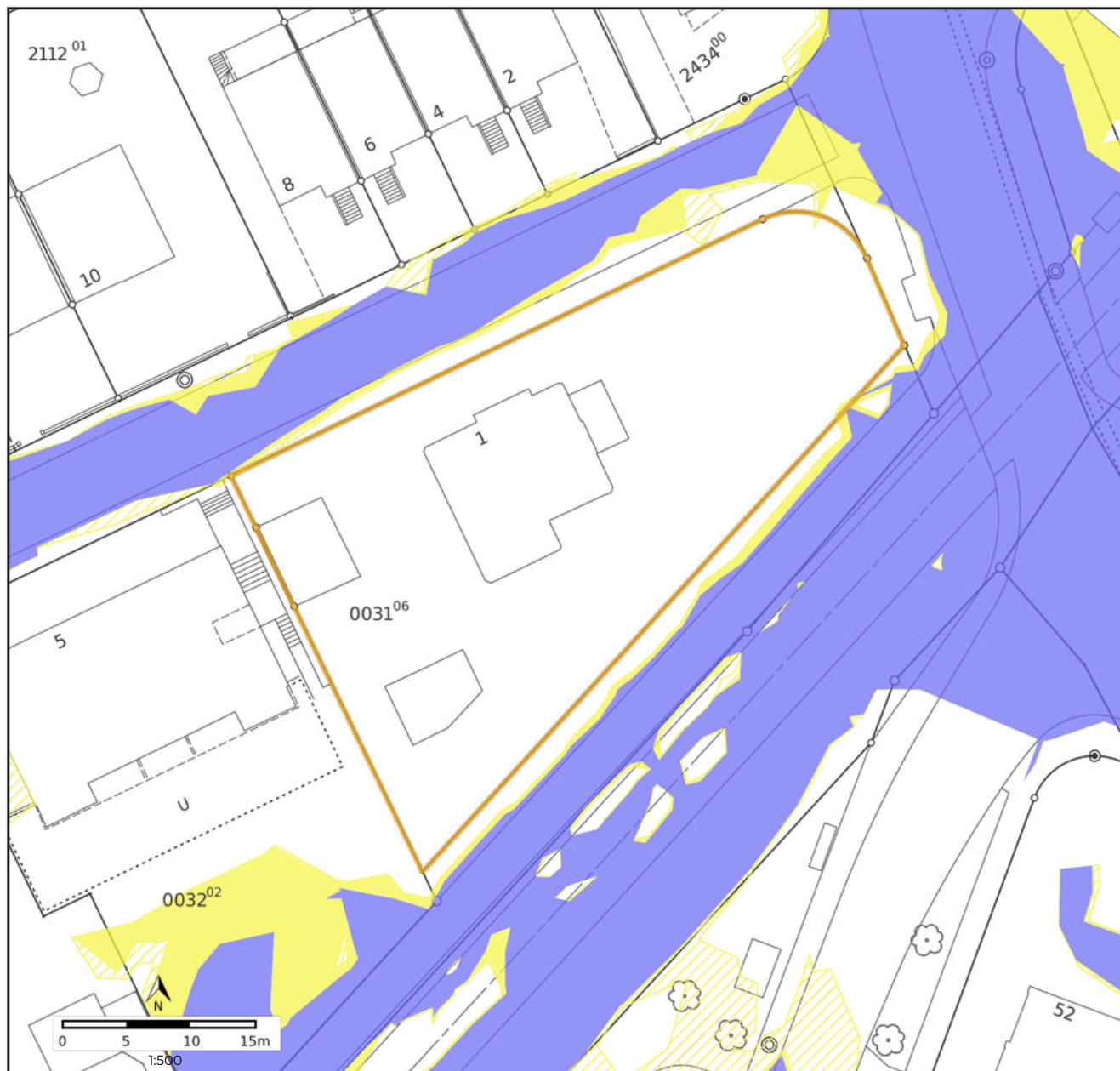
Legende

Rechtlicher Wald

Zuständige Stelle

Amt für Wald beider Basel
<http://www.wald-basel.ch>

Naturgefahren – Prozess Wasser



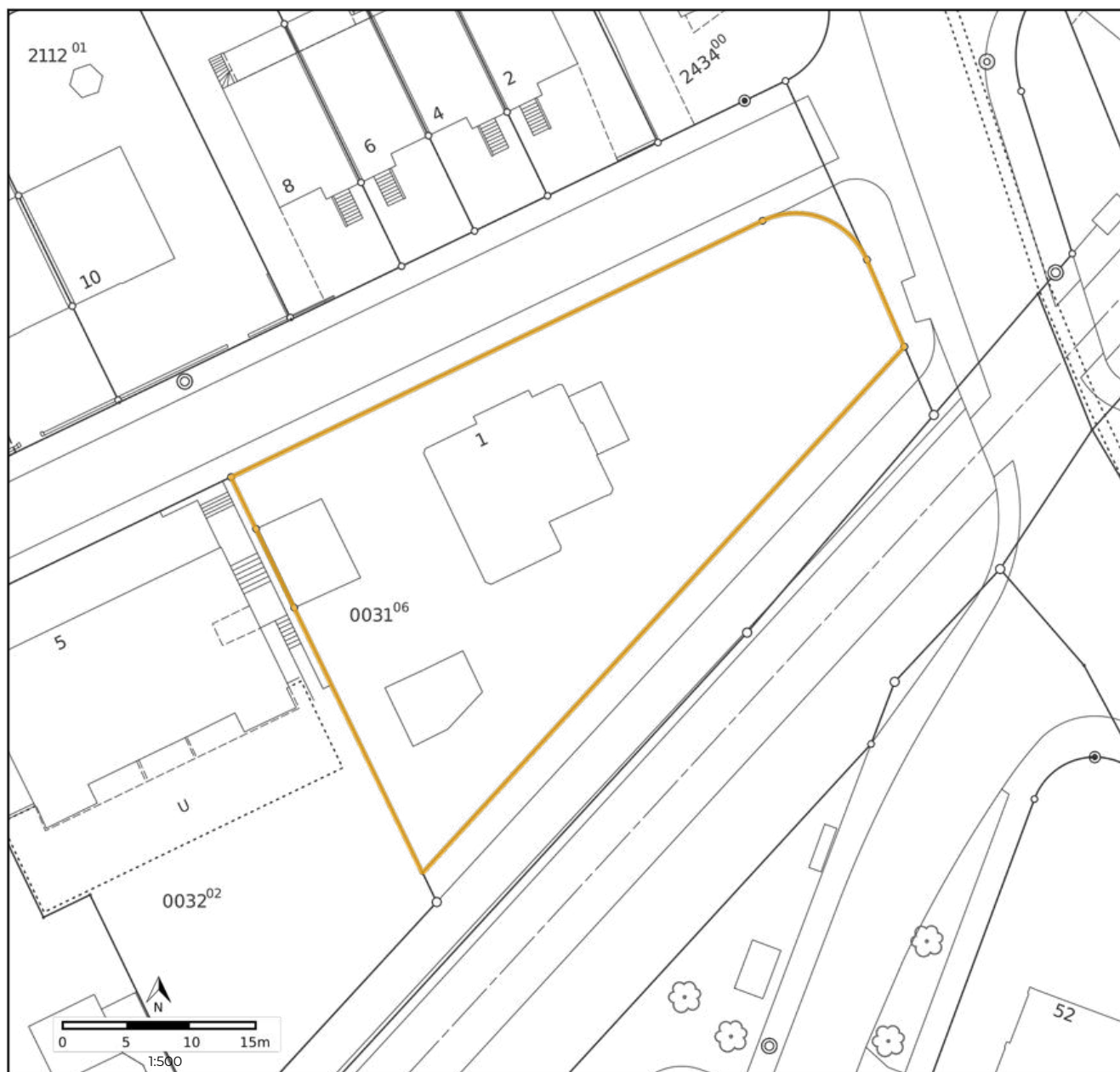
Legende

- Gefährdung erheblich
- Gefährdung mittel
- Gefährdung gering
- ▨ Restgefahr

Zuständige Stelle

Tiefbauamt
<http://www.tiefbauamt.bs.ch>

Perimeter Mobil- und Rundfunkantennen



Legende

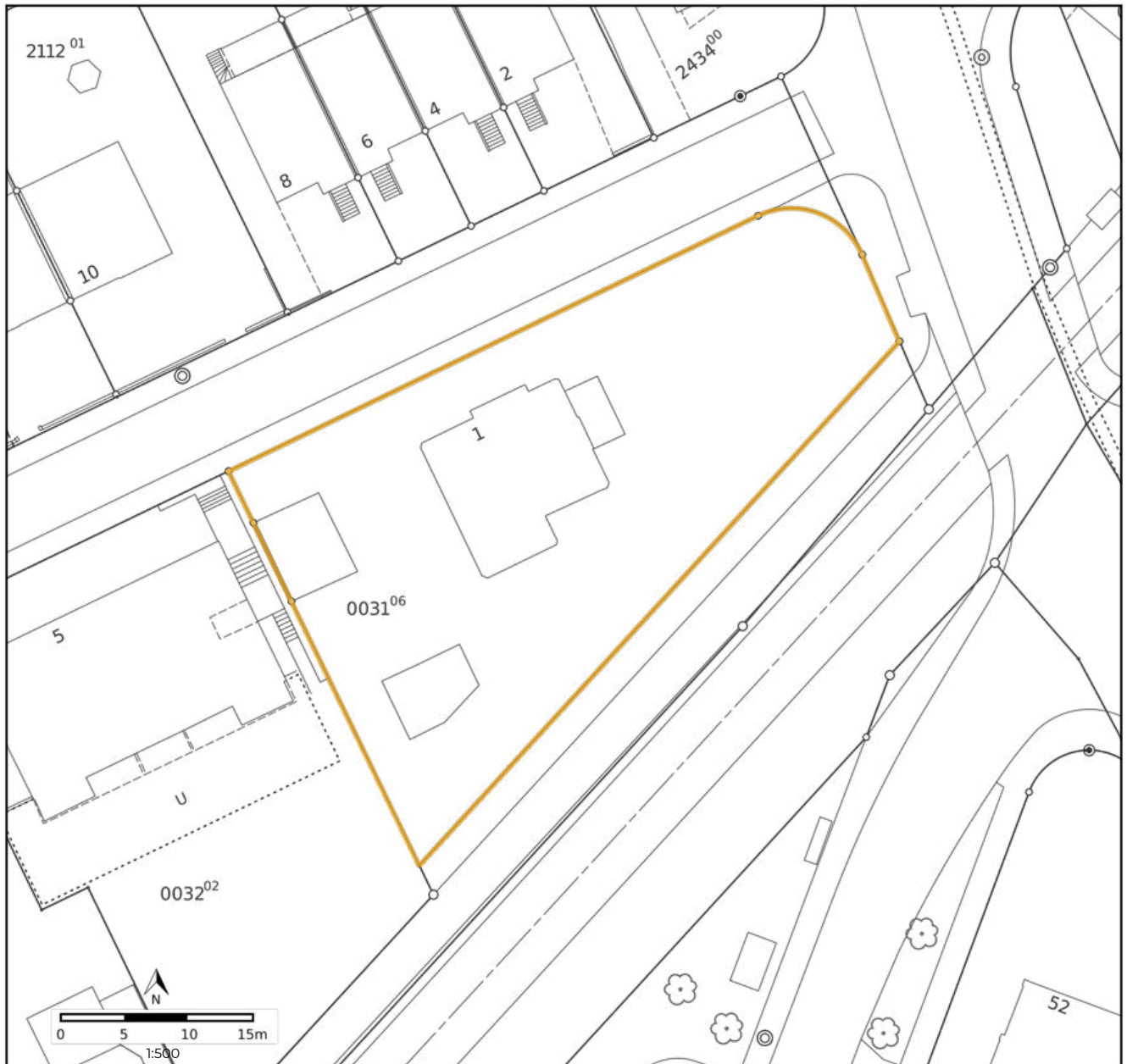
Perimeter Mobil- und Rundfunkantennen

Zuständige Stelle

Lufthygieneamt beider Basel

<https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/lufthygiene>

Konsultationsbereiche Störfallvorsorge



Legende

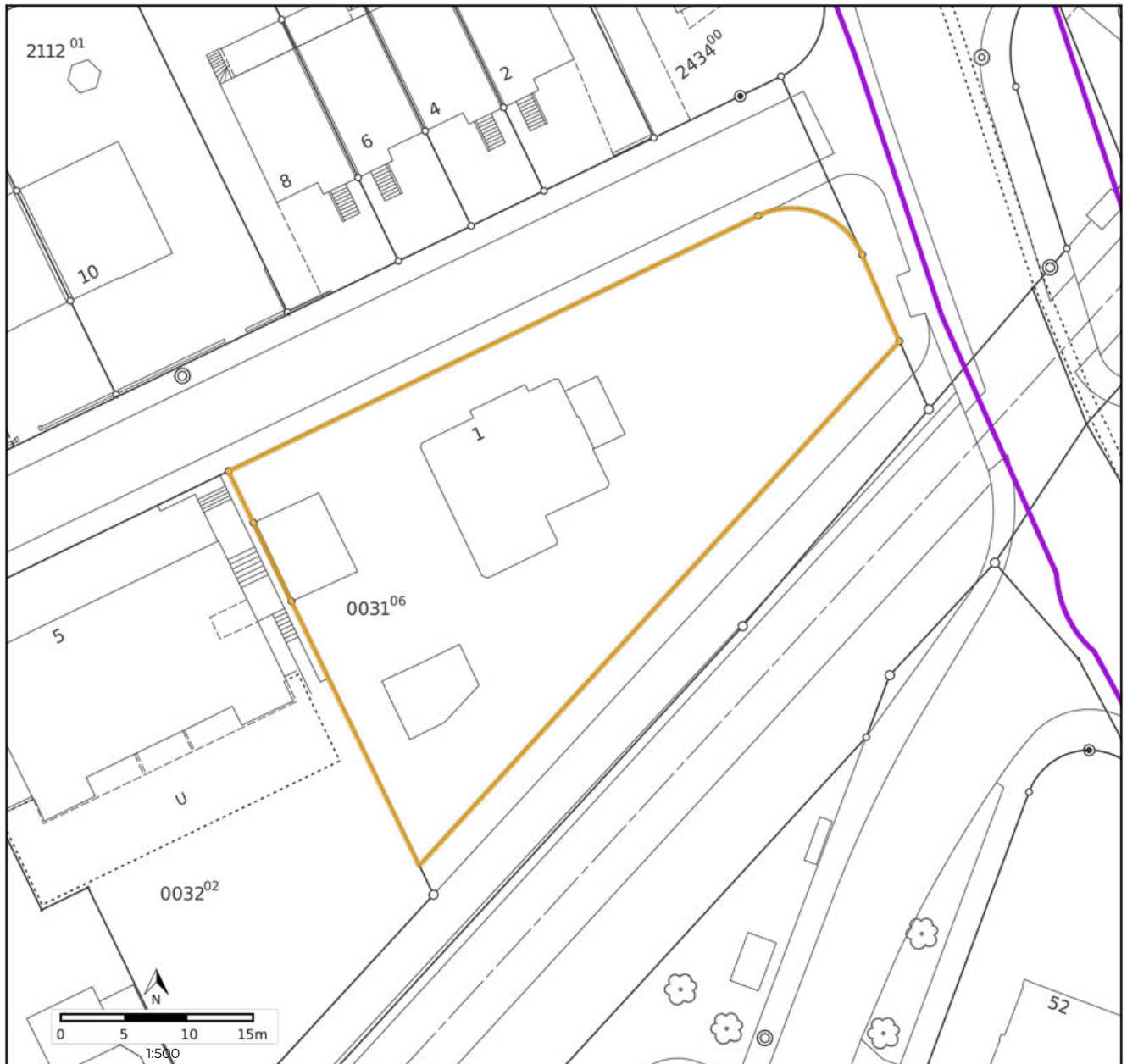
- Betriebe
- Verkehrsweg
- Erdgashochdruckleitung

Zuständige Stelle

Kantonales Laboratorium

<https://www.kantonslabor.bs.ch/umwelt/anlagensicherheit/chemiesicherheit.html>

Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen



Legende

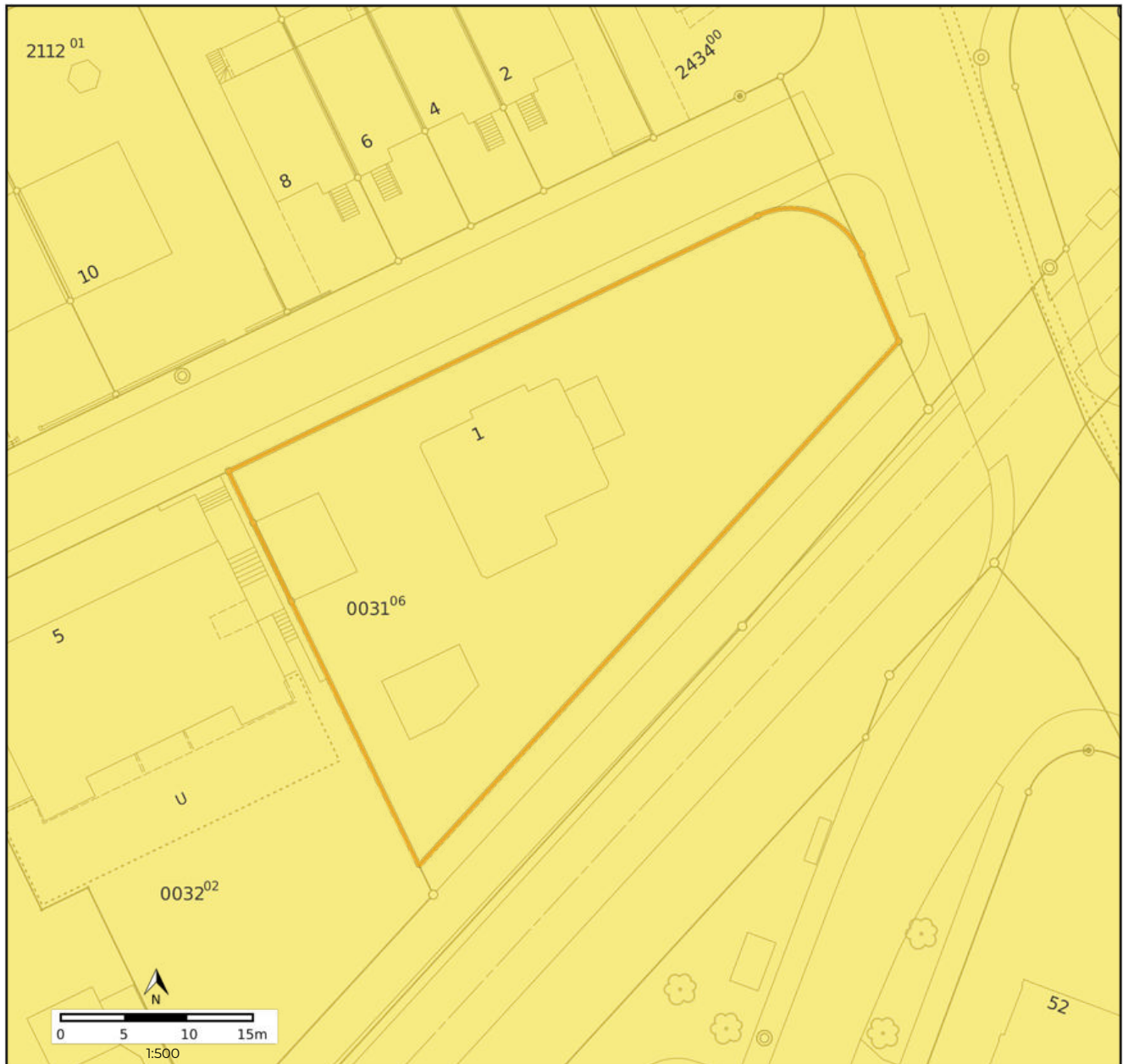
Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen

Zuständige Stelle

Amt für Umwelt und Energie

<https://www.aue.bs.ch/wasser/oberflaechengewaesser/bauen-im-gewaesser.html>

Erschliessungsqualität mit ÖV



Legende

- Sehr gute ÖV-Erschliessung
- Gute ÖV-Erschliessung
- Durchschnittliche bis schlechte ÖV-Erschliessung

Zuständige Stelle

Amt für Mobilität

<https://www.mobilitaet.bs.ch>

Auslastung öffentlicher Parkplätze



Legende

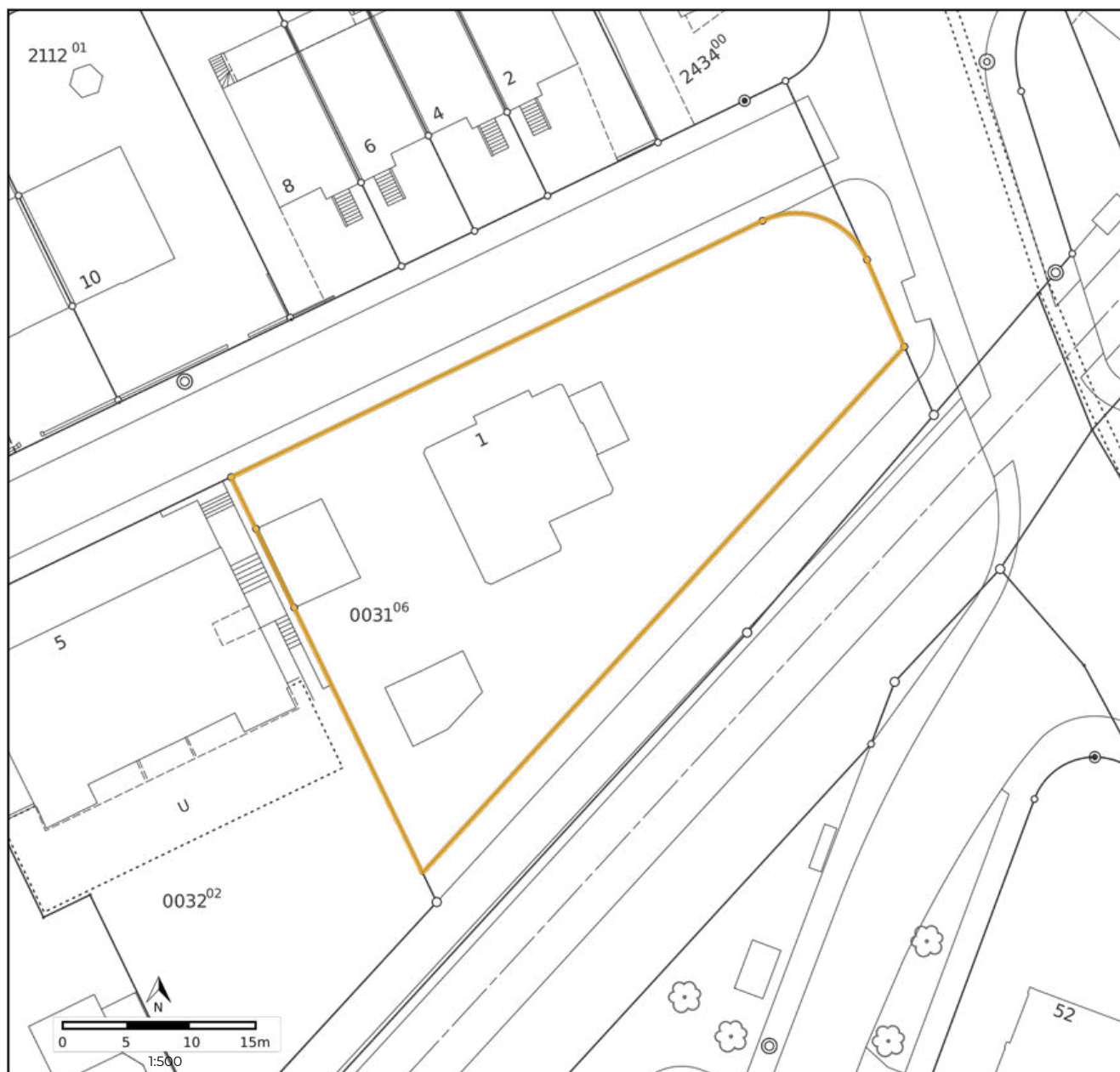
- Gebiet mit hoher Parkplatzauslastung
- Gebiet ohne hohe Parkplatzauslastung

Zuständige Stelle

Amt für Mobilität

<https://www.mobilitaet.bs.ch>

Naturersatzfläche im Auftrag



Legende

Naturersatzfläche im Auftrag

Zuständige Stelle

Stadtgärtnerei Basel

<https://www.stadtgaertnerei.bs.ch/>

GEBÄUDEVERSICHERUNGSPOLICE BS



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, www.gvbs.ch

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar



Basel, 22.01.2024

KOPIE

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Burgstr. 1	24.00	20268	2024019062	138911	138424

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus Baujahr: 1905 Kubatur M3: 1735 Jahresprämie 2024 Neuwert 1'437'000	1	25			360.00	
1	Geräteschopf Baujahr: 1905 Kubatur M3: 72 Jahresprämie 2024 Neuwert 40'000	2	37			15.00	
2	Schopf Baujahr: 1925 Kubatur M3: 107 Jahresprämie 2024 Neuwert 24'000	2	37			9.00	
3	Doppelboxe Baujahr: 1948 Kubatur M3: 177 Jahresprämie 2024 Neuwert 73'000	2	37			28.00	



Versicherungsausweis

Feuer und Elementar



Basel, 22.01.2024

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch



Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Burgstr. 1	24.00	20268	2024019062	138911	138424

Gesamter Versicherungswert **1'574'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	123.45
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	274.80
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	13.75

Index 2023 Index 2024
149.200 157.400

Zahlbar innert 30 Tagen **412.00**



Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.



Bitte zu beachten!

Bitte melden Sie Ihre **Adressänderung** umgehend der Gebäudeversicherung.

Sind Sie richtig versichert? Wertvermehrende Investitionen am Gebäude, z.B. Isolationen, Küchenumbauten und Einbauten usw. sind uns bitte schriftlich zu melden.

Kleinbauten unter CHF 15'000.– können auf Antrag hin versichert werden.

Gefahrenänderungen des Gebäudes (z.B. Bürogebäude in Wohnhaus oder umgekehrt, Aufhebung der Einrichtung eines Ladens, Lagers oder einer Werkstatt) sind ebenfalls schriftlich zu melden.

Die Gebäudeversicherung erhebt die Prämien für das laufende Jahr zu Beginn eines Kalenderjahres. Entsprechend §13 des Gesetzes erfolgt bei unterjährigen Handänderungen **keine Prämienaufteilung** durch die Gebäudeversicherung.

Die Prämienrechnungen sind **innert 30 Tagen** seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach dieser Frist werden Säumige gemahnt. Die Gebäudeversicherung verlangt einen Verzugszins von 5% seit Ablauf der Mahnfrist.

Die jährliche **Mindestprämie** beträgt **CHF 20.–**

Die Gebäudeversicherung verzichtet aus Gründen der Kostenersparnis darauf, bei **Teilprämienbeträgen unter CHF 10.–** Rechnung zu stellen bzw. Rückzahlungen zu leisten. Ohne Ihren Gegenbericht und in der Annahme, Sie seien damit einverstanden, schreiben wir bei einem Guthaben unter CHF 10.– diesen Betrag dem Feuerschutzfonds gut.

Beanstandungen in Bezug auf Prämienrechnungen können Sie bei der Direktion der Gebäudeversicherung anbringen. Bitte bezahlen Sie auch bei Reklamationen die Prämienrechnung innert 30 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein. Nach Prüfung Ihrer Reklamation werden wir Ihnen die allfällig zuviel verlangte Prämie zurückerstatten. Wir danken Ihnen für Ihre pünktliche Überweisung.

Die Prämien setzen sich zusammen aus der Versicherungsprämie und dem Beitrag für die Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds, Gebäudeversicherungsgesetz § 33). **Die Eidg. Stempelabgabe wird nur auf der Versicherungsprämie erhoben.**

Die Prämien sind von der Mehrwertsteuer ausgenommen.