

Ratschlag

betreffend

grundsätzliche Genehmigung
des Überbauungsplanes und Festsetzung spezieller
Bauvorschriften für das Gellertfeld zwischen der
Hardstrasse, der Liestalerstrasse, der Gellertstrasse
und dem St. Albanring

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt vorgelegt
am 12. Mai 1955

A.

Mit Bericht vom 15. Juli 1953 hat uns das Baudepartement zwei Vorschläge für die Überbauung des Gellertfeldes zur Kenntnisnahme vorgelegt, welche von einer durch die Landeigentümerin (Chr. Merian'sche Stiftung) berufenen Architektengemeinschaft auf Grund der in den letzten Jahren ausgearbeiteten Projekte verschiedener Architekten entwickelt worden sind. Die Beurteilung dieser beiden Projekte durch das Baudepartement führte zu folgendem Ergebnis:

Beim einen Projekt wird auf die Plazierung von Punkthochhäusern verzichtet. Die Mischbebauung mit einer Differenzierung von 2, 3, 4 und 7stöckigen Reihenhäusern ermöglicht eine sehr interessante Gesamtbebauung. Die Strassen sind logisch und selbstverständlich angeordnet und lassen den bereits festgelegten Hauptstrassenzug zwischen Hard- und Gellertstrasse deutlich in Erscheinung treten. Ganz besonders erfreulich sind die grossen Freiräume, welche jeweils bei den 7stöckigen Scheibenbauten vorgelagert werden. Dem Wunsche nach Aufnahme einer Anzahl Einfamilienhäuser in den Plan wurde in sehr geschickter Anordnung und nicht überdimensionierter Rechnung getragen. Die Bauten in der Nachbarschaft des Gellertschulhauses nehmen auf wohltuende Weise Rücksicht auf den bereits bestehenden Bau.

Das zweite Projekt bemüht sich, mit verhältnismässig kurzen Baublöcken von 2-3 und 4 1/2 Stockwerken sowie drei Punkthäusern mit 13 Stockwerken eine interessante und spannungsreiche Bebauung zu erhalten, wobei die Strassenzüge ebenfalls zweckmässig angeordnet sind. Die Bebauung mit den zwangslos gruppierten Blöcken schafft ähnlich wie das oben beschriebene erste Projekt zahlreiche intime Freiflächen.

Wir waren damals der Auffassung, dass beide Projekte eine städtebaulich gute Lösung darstellten und in der Ausführung verantwortet werden könnten, da sie die Schaffung von Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäudegruppen vorsahen, was schon in der Situation eine gewisse Differenzierung und durchaus erwünschte Spannung ergeben hätte.

In der Folge hat Architekt Hermann Baur im Auftrag der Chr. Merian'schen Stiftung und im Einvernehmen mit dem Stadtplanbureau die Projektstudien für eine Überbauung des Gellertfeldes weitergeführt. Das Resultat dieser Studien liegt nun in Form der diesem Bericht beiliegenden Pläne und eines Modelles vor. Es ist daraus ersichtlich, dass die Chr. Merian'sche Stiftung nach weiteren Planungsarbeiten der Lösung mit Scheibenbauten, die höchstens $7\frac{1}{2}$ Stockwerke aufweisen, den Vorzug gegeben hat, wobei die Gesamtanlage gegenüber dem entsprechenden frühern Projekt durch geringfügige Umgruppierungen noch verbessert wurde. Der Projektverfasser ging von der Überlegung aus, dass die seltene Gelegenheit, ein ausgedehntes, in sich abgeschlossenes Areal einheitlich überbauen zu können, vor allem zur Schaffung grosser Grün- und Parkflächen genützt werden sollte. Nach vielen Versuchen hat es sich gezeigt, dass die Lösung mit den sogenannten Scheibenbauten weitaus am besten eine zweckmässige Verteilung von Grün- und Freiflächen über das ganze Gellertareal ermöglicht. Nicht nur entstehen beim neuesten Überbauungsvorschlag zwei grosse Freiräume, in welche die im östlichen Teil vorgesehenen Einfamilienhäuser vorteilhaft eingebettet werden, sondern auch verschiedene kleinere Grünflächen, die zur Auflockerung der Gesamtanlage beitragen. Auch auf die durch die bestehenden Schulbauten bereits vorgezeichnete Einrahmung des Areals ist ausgezeichnet Rücksicht genommen worden. Die Einheit der Siedlung tritt deutlich in Erscheinung. Das vorliegende Projekt berücksichtigt überdies die zukünftigen Bedürfnisse der Schule, indem das erforderliche Terrain

für weitere Schulgebäude und Turnhallen (Gellertschulhaus III. Etappe) reserviert wird. An der östlichen Seite des Gellertfeldes, zwischen den Schulhausbauten, ist das bereits bestehende Spielfeld 50/100 m berücksichtigt. Der zentrale Platz in der Mitte des Gellertfeldes, auf dem der Bau einer evangelischen Kirche geplant ist, wird in bestimmter Weise gefasst. Die 7 1/2stöckigen Bauten, die in angemessener Distanz den Kirchenplatz umgeben, lassen es ohne weiteres zu, dass die Kirche einen Turm erhält. Punkthäuser, die bei der Ausführung des zweiten Projektes zwangsläufig in der Nähe dieses Platzes hätten angeordnet werden müssen, würden dies in Frage stellen, wenn nicht gar verunmöglichen. Es muss im weiteren darauf aufmerksam gemacht werden, dass Scheibenbauten bei gleicher Ausnützung der verfügbaren Fläche krisenfester sein und auch unter dem Gesichtspunkt des Bewohnens günstiger beurteilt werden dürften als Punkthäuser. Zudem geht unsere Auffassung dahin, dass in der Erteilung von Bewilligungen zum Bau von Hochhäusern, welche unser Stadtbild hauptsächlich von unsern Aussichtspunkten her entscheidend beeinflussen, Zurückhaltung zu üben ist und dass nur städtebaulich verantwortbare Standpunkte hierfür zur Verfügung gestellt werden sollten.

Wir empfehlen daher dem Grossen Rat, dem dargestellten Überbauungsvorschlag grundsätzlich zuzustimmen. Die vorgesehene Lösung gewährleistet eine grosszügige Bebauung. Die 7 1/2stöckigen Baukörper am Rande des Areals ermöglichen eine glückliche räumliche Gruppierung, bei der weite Freiräume erzielt werden. In diese weiten, als Parkfläche gedachten Freiräume sollen zum Teil, wie bereits erwähnt, Einfamilienhäuser eingebettet werden. Diese ziehen sich im östlichen Teil des Areals durch die Siedlung hindurch. Im nördlichen Teil, gegen die Gellertstrasse zu, könnte ein Altersheim sinnvoll in die vorhandene Parkfläche eingefügt und im südlichen Teil könnten Tennisplätze neu erstellt werden. Der gegebene Strassenzug Urs Graf-Strasse, Kirchplatz, Emanuel Büchel-Strasse

tritt als Grundlage der ganzen Anlage klar in Erscheinung und ist als Element der baulichen Gruppierung bewusst in die Konzeption einbezogen worden.

Die Landeigentümerin ist gewillt, eine Bebauung zu realisieren, welche für unsere Stadt städtebaulich und architektonisch ein Musterbeispiel einer Mischbebauung gibt und in der Schweiz einzigartig dastehen und beispielgebend wirken dürfte. Wir sind der Auffassung, dass, trotz der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Etappen, hinreichend Gewähr für eine einheitliche Bebauung geboten ist. Die Chr. Merian'sche Stiftung als Landeigentümerin beabsichtigt, nach Rücksprache mit dem Baudepartement Bau- und Unterhaltsvorschriften für die Bauten selbst und deren Umgebung sehr streng zu fassen und in Form von Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen, sodass eine einheitliche Bebauung und Instandhaltung gewährleistet ist. Wir denken hierbei jedoch nicht an eine Überbauung mit durchwegs gleichen Bautypen, sondern an eine kubisch in den Hauptformen aufeinander abgestimmte Bebauung, bei welcher Materialien und Farben differenzieren, die aber dennoch ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Unverzüglich nach Inkrafttreten des Beschlusses, den wir dem Grossen Rat nachstehend zur Annahme empfehlen, wird die Chr. Merian'sche Stiftung mit einzelnen aus einer Vielzahl von angemeldeten Interessenten die erforderlichen Verträge, ausschliesslich Baurechtsverträge, abschliessen, damit noch in diesem Herbst mit der etappenweisen Überbauung des Gellertfeldes begonnen werden kann. Die Festlegung der einzelnen Bauetappen wird in engster Zusammenarbeit mit dem Baudepartement und unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsmarktlage erfolgen.

B.

Mit Rücksicht auf die Lage des Baugebietes und die Tatsache, dass für das angrenzende Gebiet des Gellerts spezielle Bauvorschrif-

ten schon seit einigen Jahren gelten (Grossratsbeschluss vom 16. März 1945), die eine sorgfältige Bebauung bei Erhaltung des parkähnlichen Charakters des Quartiers gewährleisten sollten, hat der Grosse Rat für die Bebauung des in Frage stehenden Areals der Chr. Merian'schen Stiftung ebenfalls einige wenige Vorschriften (Ratschlag No. 4592 vom 8. März 1950) beschlossen (Grossratsbeschluss vom 27. März 1950), die bei Verwirklichung des vorliegenden Projektes für eine grosszügige Gesamtüberbauung des Gellertfeldes nicht mehr zur Anwendung kommen können.

Wie wir bereits ausgeführt haben, soll auf dem Gellertfeld eine Mischbebauung entstehen, die sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnblöcke mit bis zu 7½ Stockwerken aufweist, eine Bebauung also, die zum Teil über die für dieses Areal geltenden Bestimmungen der Bauzone 3 hinausgeht und auch den Rahmen der geltenden speziellen Bauvorschriften sprengt. Die Bedeutung des Gesamtplanes, wie wir sie unter A eingehend darzulegen versucht haben, erlaubt jedoch eine andersgeartete und teilweise höhere Bebauung. Die Bewilligung einzelner höherer Baublöcke anstelle einer nach der geltenden Zonenordnung und gemäss Grossratsbeschluss vom 27. März 1950 möglichen umfassenden Bebauung des Gevierts führt eindeutig zu einer städtebaulich bessern Lösung, da als Ausgleich für die zugestandene Mehrhöhe Freiflächen geschaffen werden, die nicht zur Überbauung vorgesehen sind. Eine endgültige Festlegung der Landeigentümerin auf den vorliegenden Plan kann allerdings nicht in Frage kommen, da er, wenn die Gefahr einer zu starren Bindung vermieden werden soll, nicht als unabänderliche Lösung aufgefasst werden darf. Wir beantragen daher dem Grossen Rat aus Gründen der Zweckmässigkeit, uns zu ermächtigen, eine höhere als die zonenmässige Bebauung zuzulassen, wenn die dem dargestellten Bebauungsvorschlag zu Grunde liegende Ausnützungsziffer von 0,66 nicht überschritten wird und die vorgesehenen Bauten architektonisch und städtebaulich eine gegenüber einer zonenmässigen Be-

bauung bessere Lösung darstellen. Die Ziffer 0,66 entspricht auch den vom Stadtplanbureau ausgearbeiteten, auf die Zonenordnung Rücksicht nehmenden Überbauungsvorschlägen. Die genannten speziellen Bauvorschriften (Grossratsbeschluss vom 27. März 1950) müssen aufgehoben werden. Wir erwähnen noch, dass die einer zonenmässigen Überbauung des Gebietes entsprechende Ausnutzungsziffer von 0,66 – berechnet auf Grund des vorliegenden Projektes – eine beinahe um die Hälfte geringere Beanspruchung des Baulandes ergibt als dies nach den geltenden speziellen Bauvorschriften mit einer maximal zulässigen Ausnutzung der gesamten Bodenfläche des Areals von 28% der Fall wäre. Es ist dies darauf zurückzuführen, dass der neueste Überbauungsvorschlag eine teilweise höhere Bebauung als der Zone 3 entsprechend vorsieht, was, gestützt auf die speziellen Bauvorschriften aus dem Jahre 1950, nicht möglich wäre. Wir halten ferner ausdrücklich fest, dass keine Abweichungen von diesem Überbauungsplan in Frage kommen können, welche dessen Grundkonzeption ändern.

Gestützt auf diese Ausführungen empfehlen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs, auf Grund dessen der vorliegende Plan gefördert und verwirklicht werden kann.

Basel, den 10. Mai 1955.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Zschokke.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Beilagen:

Situationsplan 1:500 v. Febr./April 1955

2 Fassadenpläne 1:500

1 Modell

Grossratsbeschluss

betreffend

grundsätzliche Genehmigung
des Überbauungsplanes und Festsetzung spezieller
Bauvorschriften für das Gellertfeld, zwischen der
Hardstrasse, der Liestalerstrasse, der Gellertstrasse
und dem St. Albanring.

(Vom *26. Mai 1955*)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates, stimmt dem Überbauungsvorschlag der Chr. Merian'schen Stiftung für das Gellertfeld gemäss Situationsplan 1: 500 vom Februar/April 1955 grundsätzlich zu, hebt den Grossratsbeschluss vom 27. März 1950 betreffend den Erlass spezieller Bauvorschriften für das Land der Chr. Merian'schen Stiftung zwischen der Gellertstrasse und der Hardstrasse auf und ermächtigt den Regierungsrat, gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, im Gellertfeld zwischen der Hardstrasse, der Liestalerstrasse, der Gellertstrasse und dem St. Albanring eine grössere Wand-, Firsthöhe und Geschosszahl zu bewilligen, sofern dadurch eine gegenüber einer zonenmässigen Bebauung architektonisch und städtebaulich bessere Lösung erzielt wird und die auf die Gesamtüberbauung bezogene Ausnützungsziffer Bruttonutzfläche aller Geschosse nicht grösser ist als diejenige einer zonenmässigen Überbauung.

$\frac{\text{Bauland} + \text{Strassenanteil}}{6 \text{ m}}$
Bauland + Strassenanteil 6 m nicht grösser ist als diejenige einer zonenmässigen Überbauung.

Unter diesen Voraussetzungen können auch Abweichungen von Überbauungsvorschlag der Grundeigentümerin bewilligt werden.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.