

Ratschlag

betreffend

**Spezielle Bauvorschriften für die Neuüberbauung
an der Gartenstraße und der Langen Gasse**

DER
RUC



Den Mitgliedern des Großen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 28. Februar 1956

Tit.

Wir unterbreiten dem Großen Rate den Überbauungsplan No. 7432 des Stadtplanbureaus mit dem Antrag, spezielle Bauvorschriften zu erlassen, welche im Sinne dieses Planes auf den zur Neuüberbauung geeigneten Liegenschaften an der Gartenstraße und der Langen Gasse die Erstellung von sechs- bis siebengeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoß gestatten, sofern dadurch gegenüber einer zonenmäßigen Bebauung eine architektonisch und städtebaulich bessere Lösung erzielt und die Ausnützungsziffer, die sich bei einer zonenmäßigen Bebauung ergibt, nicht erhöht wird.

Zur Begründung entnehmen wir dem Bericht des Stadtplanbureaus folgende Ausführungen:

Das Gebiet zwischen St. Alban-Anlage, St. Jakobsstraße, Sevogel-, Kapellen- und Hardstraße weist heute noch eine Anzahl größerer, teils bebauter, teils unüberbauter Landkomplexe auf. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Geschäftszentrums und der Innerstadt, ist daher für die weitere Erstellung von Geschäftshäusern, Verwaltungsgebäuden und Mietwohnhäusern äußerst günstig gelegen und hat außerdem den Vorteil, daß es durch ein bestehendes Straßennetz bereits erschlossen ist. Die in diesem Gebiet vorhandene Bebauung auf den noch größeren Parzellen setzt sich zur Hauptsache zusammen aus Villen aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert.

Diese nach heutigen Begriffen unrationell überbauten Grundstücke sind für moderne Geschäfts- und Mietwohnblöcke besonders gesucht, da sie die Möglichkeit bieten, im Sinne einer neuzeitlichen Bauweise weiträumiger, dafür höher bauen zu können, immer in der Annahme, daß diese Bebauung im Rahmen der Ausnutzungsmöglichkeit der nach Zonenplan geltenden Zone 3 liegt, der dieses Gebiet zugeteilt ist.

Im Sinne einer solchen Überbauung haben die Comptoir Mobilier et Immobilier S.A. an der Gartenstraße, die Sport-Toto-Gesellschaft und die Immobiliengesellschaft St. Alban-Park A.-G. an der Langen Gasse/Engelgasse Überbauungsprojekte eingereicht, die im Einvernehmen mit Stadtplanbureau, Fachkollegium und Staatlicher Heimatschutzkommission ausgearbeitet worden sind. Ebenso ist demnächst ein Baubegehren für die Neuüberbauung der Eckliegenschaft Lange Gasse/Engelgasse (Parzellen Nr. 830⁶ und 880²) zu erwarten.

Die Comptoir Mobilier et Immobilier S.A. (Arch. Held-Stalder) beabsichtigt, die beiden Parzellen 877² und 1142² an der untern Gartenstraße mit zwei sechsgeschossigen Miethäusern zu überbauen. Diese Baublöcke, senkrecht zur Straße gestellt, ermöglichen die freie Einsicht in die geräumigen Gartenhöfe. Deren Aufstellung ca. 15.00 m hinter der Straßenlinie bezweckt die Schaffung eines durchgehenden, mit Baumgruppen bestandenen Grünstreifens, der den Lärm der Straße abhalten wird, womit die Wohnlichkeit der Anlage erhöht wird. Der ca. 30 m breite Hofraum zwischen den beiden Bauzeilen ist unterkellert für die Anlage einer Garage für ca. 90 Wagen. Sie liegt so tief, daß darüber eine Grünfläche angelegt werden kann. Die seitlichen und hintern Grenzabstände sind so bemessen, daß die Neubauten innerhalb des im HBG festgesetzten Profils der Zone 3 zu liegen kommen. Die Ausnützungsziffer mit sechs Geschossen + Dachstock beträgt 1,05; sie liegt im Rahmen der zonenmäßigen Nutzung für diese Parzelle. Die durch das Höherbauen gewonnenen Freiflächen, die den Bewohnern und der Umgebung zugut kommen, müssen durch Eintrag einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel vor jeglicher zusätzlicher Bebauung sichergestellt werden.

Das von der Sport-Toto-Gesellschaft und der Immobilien-gesellschaft St. Alban-Park A.-G. in Aussicht genommene größere Bauvorhaben umfaßt ein Verwaltungsgebäude an der Langen Gasse auf Parzelle 1319² und zwei Mietwohnblöcke Ecke Lange Gasse/Engelgasse auf den Parzellen 2250 und 1036⁵. Das breitgelagerte Verwaltungsgebäude liegt parallel zur Straße ca. 7.00 m hinter der

Baulinie und weist drei Geschosse mit zurückgesetztem Dachgeschoß auf. In der Südwestecke des Areals liegt, das Maximum an Gartenfläche freilassend, der zweigeschossige Saalbau, durch einen erdgeschossigen Zwischenbau mit dem Hauptgebäude verbunden. Die senkrecht zur Langen Gasse gestellten beiden Miethausblöcke mit einem gegenseitigen Abstand von 34 m weisen sieben Geschosse + zurückgesetztes Dachgeschoß auf. Der Hofraum zwischen diesen Blöcken wird unterkellert zur Aufnahme von zwei unter sich getrennten Garagen mit einem Fassungsvermögen von 24 bzw. 16 Autos, total somit für 40 Wagen. Beide Garagen haben eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Engulgasse. Mit Rücksicht auf die zukünftige Überbauung auf der gegenüberliegenden Seite der Engulgasse wurde vom Projektverfasser verlangt, daß der Eckblock 6 m von der Baulinie der Engulgasse zurückverschoben wird. Diese Maßnahme drängte sich bei der örtlichen Besichtigung des Baugespanns auf und wurde noch erhartet durch die Untersuchungen über den Schattenwurf der ca. 22 m hohen Gebäudewände auf die Nachbarschaft. Zu dieser Schattenwirkung muß anderseits festgestellt werden, daß eine offene Bebauung gegenüber der zonenmäßig zulässigen dreigeschossigen geschlossenen Randbebauung wiederum Vorteile in Bezug auf die Durchsonnung der Baublöcke und des Straßenraums schafft.

Im Ganzen gesehen stellt das Eingabeprojekt ein erfreuliches Beispiel einer Mischbebauung dar. Der durch die Höherbebauung erzielte größere Gewinn an Freifläche wirkt sich wie im Falle des oben beschriebenen Bauprojektes der Comptoir Mobilier et Immobilier S.A. vorteilhaft auf die Umgebung aus. Diese Freiflächen müssen durch Eintrag einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel vor einer spätern zusätzlichen Bebauung sichergestellt werden. Die für das Gesamtprojekt als Ganzes errechnete Ausnützungsziffer von 1,14 hält sich auch hier im Rahmen der zonenmäßigen Nutzung.

Im Hinblick auf die in Aussicht stehende Überbauung der Parzellen 830⁶ und 880² an der Langen Gasse/Engulgasse ist im Plan Nr. 7432 ferner ein Vorschlag aufgezeichnet, wie diese Über-

bauung in Anpassung an das Projekt der Sport-Toto-Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft St. Alban-Park A.-G. erfolgen kann, wobei die Ausnützungsziffer ebenfalls auf 1,14 festgesetzt wurde. Da ein konkretes Baubegehren noch nicht vorliegt, ist dieser Vorschlag lediglich begleitend, nicht verbindlich.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir dem Großen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs. Dieser entspricht den vom Großen Rat in ähnlichen Fällen erlassenen Bauvorschriften (vgl. z. B. Großratsbeschluß vom 26. Mai 1955 betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gellertfeld; Großratsbeschluß vom 10. November 1955 betreffend Ergänzung der speziellen Bauvorschriften für den Gellert).

Basel, den 21. Februar 1956.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Tschudi.

Der 2. Staatsschreiber:

Dr. R. Frei.

Beilage:

Überbauungsplan No. 7432 (beigedrukt)

Grossratsbeschluss betreffend Spezielle Bauvorschriften für die Neu-
überbauung an der Gartenstrasse und der Langen Gasse

(Vom 8. März 1956)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des
Regierungsrates und gestützt auf § 8, Absatz 1, des Hochbauten-

¹ Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regie- me
rungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, ermächtigt der
das zuständige Departement, im Sinne des Überbauungsplanes est-
Nr. 7432 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung an der Garten- ber
strasse und der Langen Gasse aus besonderen städtebaulichen Er- ich
wägungen ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Ge- ng
schosszahl zu bewilligen, sofern die auf die Gesamtüberbauung
bezogene Ausnützungsziffer

Bruttonutzfläche aller Geschosse die Zahl 1,14 nicht übersteigt.
Bauland und Strassenanteil 6 m

die Zahl 1,14 nicht übersteigt. Unter diesen Voraussetzungen kön-
nen auch Abweichungen vom Ueberbauungsplan Nr. 7432 be-
willigt werden.

Die durch das Höherbauen gewonnenen Freiflächen sind durch
Eintragung von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel vor jeder zusätzlichen Ueberbauung sicher-
zustellen; auf diese Dienstbarkeiten kann nur durch einen dem
Referendum unterstehenden Grossratsbeschluss verzichtet werden.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

Basel, den 8. März 1956

Namens des Grossen Rates

Der Präsident: Dr. J. Petitjean

Der I. Sekretär: E. Becht

MIT DER BITTE
UM RUCKGABE

