

Ratschlag

betreffend

Aenderung der Bauzoneneinteilung und Erlass spezieller Bauvorschriften in der Umgebung des Kirschgartens.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 29. Juni 1956.

Tit.

Mit Beschluss vom 29. September 1955 genehmigte der Grosse Rat die Verträge über die Veräusserung und den Tausch von Grundstücken an der Kirschgartenstrasse/Sternengasse. Wie im Ratschlag Nr. 5153 vom 30. August/9. September 1955 ausgeführt wurde, standen diese Verträge im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaften St. Alban-Graben 5 und 7 durch den Staat, indem dieser Erwerb von der teilweisen Leistung von Realersatz abhängig gemacht wurde. Diesen Realersatz bildete das genannte Areal an der Kirschgartenstrasse/Sternengasse, das von der Aktiengesellschaft zum Kleinen Kirschgarten zur Ueberbauung mit einem Buchdruckereigebäude erworben wurde. Im Hinblick auf diese Ueberbauung längs der Kirschgartenstrasse und der Sternengasse wurde beim Abschluss der Verträge darauf geachtet, dass zwischen den geschützten Bauten des Kirschgartens und dem Neubau an der Kirschgartenstrasse eine Baulücke von gegen 10.00 m sichergestellt wurde. Ausserdem musste sich die Aktiengesellschaft zum Kleinen Kirschgarten verpflichten, ihr Areal entlang der Parkgrenze auf eine Tiefe von 6.00 m mit einem Bauverbot zu belasten.

Andererseits verlangt die vorgesehene Neuüberbauung längs der Kirschgartenstrasse und der Sternengasse eine Aenderung der für jenes Areal gemäss Grossratsbeschluss vom 17. März 1949 geltenden Bauvorschriften. Diese Vorschriften sahen an der Kirschgartenstrasse einen 34.00 m langen viergeschossigen Baukörper und an der Sternengasse ebenfalls eine Bebauung gemäss Bauzone 4 vor. Nach dem nun zur Ausführung bestimmten Projekt der Aktiengesellschaft zum Kleinen Kirschgarten soll hingegen an der Kirschgartenstrasse ein 45.00 m langer dreigeschossiger Baukörper erstellt werden, an welchen längs der Sternengasse ein fünfgeschossiger Trakt anschliesst.

Mit dieser Bebauung werden, gemäss dem Bericht der Staatlichen Heimatschutzkommission, dem wir die folgenden Ausführungen entnehmen, «die im Jahre 1949 für den Schutz von Eigenart und Wirkung

der künstlerisch und historisch wertvollen Bauten beschlossenen Massnahmen keineswegs geschmälert. Bei der Ausarbeitung der damaligen Vorschriften waren sich Stadtplanbureau und Heimatschutzkommission durchaus der Problematik derartiger für die Zukunft berechneter Massnahmen bewusst. Mehr als eine grundsätzliche Verankerung des Parkschutzes konnte ohne Kenntnis wirklicher Bauvorhaben in jenem Stadium nicht erreicht werden. Modifikationen spezieller Bauvorschriften sind überall dort unvermeidlich, wo die Eigentumsverhältnisse nicht von vorneherein eine plangemässe einheitliche Ueberbauung der verschiedenen Parzellen gewährleisten.

In welchem Ausmass durch die bisherigen und fortan durch die abgeänderten Bauvorschriften der Park des Kirschgartens geschützt und damit die Erhaltung von Eigenart und Wirkung der künstlerisch und historisch wertvollen Altbauten gesichert werden kann, lehrt der Vergleich seines Zustandes im Jahre 1857 (Stadtplan Loeffel) mit demjenigen vor Beginn der neuen baulichen Erschliessung des Quartiers (1946). Die ursprüngliche, mit Bäumen, Promenaden und Ruheplätzen abwechslungsreich ausgestattete Grünanlage ist sukzessive durch die Abtrennung des kleinen Kirschgartens und die Ueberbauung von dessen Hinterland und schliesslich durch die Anlage der Kirschgartenstrasse geschmälert worden. In nördlicher Richtung war überdies damals und bis zum Jahre 1946 durch Gebäude auf den Liegenschaften Elisabethenstrasse 25, 23 und 21 der Ausblick eingeengt. Was somit vom ehemaligen Park im Jahre 1946 übrig geblieben war, bildete kaum mehr als einen sowohl hinsichtlich der Grundstückform als auch der Bepflanzung zufälligen Restteil. Wenn es alsdann im Jahre 1947 (vor Erlass der speziellen Bauvorschriften!) leider auch nicht gelungen ist, eine Ueberbauung des Hinterlandes der Parzelle 2178² an der Henric Petri-Strasse zu verhindern, so ist doch wenigstens durch die Reduktion der Hofüberbauung auf eingeschossige Shed-Bauten eine Beschränkung dieser Hofgebäude auf ein erträgliches Mass erreicht worden. Dank der verständnisvollen Unterstützung durch die Schweizerische Unfall-Versicherungsgesellschaft Winterthur als Bauherrin des neuen Eckgebäudes Elisabethenstrasse 23 konnte auf Grund der Bauvorschriften vom Jahre 1949 gemäss Grossratsbeschluss vom 17. März 1949 die bisherige Situation in unmittelbarer Nähe des Kirschgartens durch die Schaffung

einer unverbaubaren Hofffläche auf der Nachbarparzelle 1211¹ wesentlich verbessert werden. Nach der Tiefe hin sollten die übrigen Bestimmungen der speziellen Bauvorschriften die Wirkung des verbleibenden schmalen Parkstreifens sichern.

Das bereinigte neue Projekt gewährleistet in anderer Form im erforderlichen Ausmass die Erhaltung dieses Gartenbildes hinter dem Kirschgarten und gleichzeitig sichert es durch den vorgesehenen Kubus und Abstand seines Bautraktes an der Kirschgartenstrasse im Strassenbild eine architektonisch klare und eindruckliche Caesur zwischen Alt und Neu. Nach Abwägen der Vor- und Nachteile einer Bebauung nach den speziellen Bauvorschriften vom Jahre 1949 und gemäss Projekt haben Stadtplanbureau, Denkmalpfleger, Stadtgärtner und Heimatschutzkommission bereits im Jahre 1954 auf Grund eines früheren Projektes einhellig festgestellt, dass ein Längsbau an der Kirschgartenstrasse in architektonischer Beziehung zu einem höhern Bau an der Sternengasse einem frei stehenden und kürzern viergeschossigen Bau an der Kirschgartenstrasse in Bezug auf seine Einwirkung auf das Gartenbild gleichkommt. Entscheidend sowohl für die Wirkung des Gartenbildes als auch für eine architektonisch befriedigende Beziehung des Längstraktes zu den geschützten Altbauten im Strassenbild ist der Abstand zwischen diesen Gebäuden. Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Projekt erfüllt.

Ein fünfgeschossiger Bau an der Sternengasse wird die Eigenart und Wirkung des Kirschgartens nicht mehr beeinträchtigen als ein viergeschossiger. Denn der grosse Abstand vom Kirschgarten und der Baumbestand im Garten bilden vereint eine ausreichende Schutzzone.»

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs. Dieser enthält die erforderlichen rechtlichen Massnahmen zur Verwirklichung der von der Aktiengesellschaft zum Kleinen Kirschgarten geplanten, den Anforderungen des Altstadt- und Heimatschutzes entsprechenden Ueberbauung. Diese Ueberbauung hält sich gemäss den Feststellungen der Baupolizei längs der Kirschgartenstrasse im Rahmen der bestehenden Bauzone 4. Zufolge der grossen Stockwerkshöhen, die das Buchdruckereigebäude auf-

weisen muss (3.80 m), übersteigt es die in Zone 3 zulässige Wandhöhe, sodass, obschon das Gebäude nur drei Geschosse aufweist, die Erstellung eines vierten Stockwerkes nicht mehr möglich ist. Eine Aenderung der längs der Kirschgartenstrasse bestehenden Bauzone 4 ist daher nicht erforderlich.

Längs der Sternengasse ist hingegen eine Rückversetzung in Bauzone 5, die vor Erlass der speziellen Bauvorschriften vom 17. März 1949 bestand, notwendig. Der Baukörper liegt innerhalb des Profils der Bauzone 5. Er wird im Mittel um 3.00 m hinter der Baulinie der Sternengasse errichtet, sodass er von der gegenüberliegenden Bebauung statt nur 12.00 m rund 15.00 m entfernt ist. Die Wandhöhe des Baues beträgt 18.50 m, somit 0.50 m mehr als das in Bauzone 5 bestehende Höchstmass von 18.00 m. Diese Mehrhöhe kann von uns unter der Voraussetzung bewilligt werden, dass die Aktiengesellschaft zum Kleinen Kirschgarten ausser dem bereits eingegangenen Bauverbot sich zur Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel verpflichtet, wonach die zwischen der Gebäudeflucht des fünfgeschossigen Traktes und der Bau- und Strassenlinie liegende Fläche nicht überbaut werden darf, wonach ferner ein an den Trakt längs der Sternengasse anschliessender erdgeschossiger Anbau die Höhengröße von 275.80 bzw. 273.80 (Wandhöhe rund 5.00 bzw. 3.00 m) nicht übersteigen darf und wonach gegen den Park des Kirschgartens auf der parallel zur Kirschgartenstrasse verlaufenden Grenze keine Einfriedigung erstellt werden darf. Diese Vorschrift sichert die zusammenhängende Erhaltung des Parkes im erwünschten Umfange. Die Aktiengesellschaft zum Kleinen Kirschgarten ist bereit, die verlangte Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einzugehen.

Ausser der Zonenänderung an der Sternengasse ist den speziellen Bauvorschriften der am 8. Mai 1956 abgeänderte Plan No. 5737 zu Grunde zu legen, wobei der Wortlaut der Vorschriften einzig in Ziffer 2 eine Aenderung erfährt. Ziffer 2 lautet in der geltenden Fassung wie folgt:

«Auf dem Areal der heutigen Parzellen 736¹ und 687¹ in Sektion IV des Grundbuchs der Stadt Basel dürfen gegen den Park des Kirschgartens keinerlei Einfriedigungen erstellt und die Terrainverhält-

nisse ohne Zustimmung des Baudepartements nicht geändert werden. Bäume dürfen nur mit Bewilligung des Baudepartements gefällt werden.»

Entsprechend den heutigen Parzellenverhältnissen und dem zur Ausführung vorgesehenen Projekt ist diese Bestimmung wie folgt neu zu fassen:

«Auf der parallel zur Kirschgartenstrasse verlaufenden Grenze zwischen den Parzellen 736³ und 2730² darf keine Einfriedigung erstellt werden. Auf dem Areal der heutigen Parzelle 736³ dürfen nur mit Zustimmung des Baudepartements die Terrainverhältnisse geändert und Bäume gefällt werden.»

Die übrigen Bestimmungen der speziellen Bauvorschriften bleiben unverändert, doch empfiehlt es sich im Interesse der Klarheit, den Beschluss vom 17. März 1949 aufzuheben und die speziellen Bauvorschriften neu zu erlassen.

Demgemäss wiederholen wir unsern Antrag, den nachstehenden Beschlussesentwurf anzunehmen.

Basel, den 22. Juni 1956.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. E. Zweifel.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Beilagen:

Plan No. 5737 mit Aenderung vom 8. Mai 1956

Plan No. 5737 gem. GRB vom 17. März 1949

11 Baupläne

Zonenänderungsplan No. 7488 vom 21. Juni 1956

**Grossratsbeschluss betreffend Aenderung der Bauzoneneinteilung
und Erlass spezieller Bauvorschriften in der Umgebung des
Kirschgartens**

(Vom 6. Juli 1956)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates, versetzt auf Grund von § 5 des Hochbautengesetzes gemäss Zonenänderungsplan Nr. 7488 vom 21. Juni 1956 und Plan Nr. 5737 in der Fassung vom 8. Mai 1956 die bisher der Bauzone 4 zugewiesene Randzone längs der Sternengasse im Abschnitt zwischen Henric Petri-Strasse und Kirschgartenstrasse in Zone 5.

Er beschliesst ferner in Aufhebung der speziellen Bauvorschriften gemäss Grossratsbeschluss vom 17. März 1949 auf Grund von § 8 des Hochbautengesetzes folgende spezielle Bauvorschriften:

1. Die im Plan Nr. 5737 in der Fassung vom 8. Mai 1956 grün angelegte Fläche darf nicht überbaut werden.
2. Auf der parallel zur Kirschgartenstrasse verlaufenden Grenze zwischen den Parzellen 736³ und 2730² darf keine Einfriedigung erstellt werden. Auf dem Areal der heutigen Parzelle 736³ dürfen nur mit Zustimmung ~~des Baudepartements~~ die Terrainverhältnisse geändert und Bäume gefällt werden.
3. Die gelb angelegte Fläche darf nur eingeschossig mit einer maximalen Wandhöhe auf Kote 275,8 und einer maximalen Firsthöhe auf Kote 278,2 überbaut werden.
4. Wird auf Parzelle 2178² entlang der Henric Petri-Strasse ein fünfgeschossiger Bau erstellt, so ist das fünfte Geschoss an der Hinterfassade um mindestens 2,5 m zurückzustaffeln.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

Basel, den 6. Juli 1956

Namens des Grossen Rates

Der Präsident: Dr. G. Ott

Der I. Sekretär: E. Becht

X des zuständigen
Departements

- 400
- X 5. «Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.»

MIT DER BITTE
UM RÜCKGABE

NTPLANO
KANTON BASEL-STADT