

Bericht der Grossratskommission

zum Ratschlag Nr. 5368

betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet
zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der
Weidengasse

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 1. November 1957

Tit.

Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 4. Juli 1957 den Ratsschlag Nr. 5368 betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der Weidengasse an eine 17 gliedrige Kommission zur Beratung überwiesen.

Das Bureau des Grossen Rates hat die Kommission bestellt aus den Herren

C. Frey, Präsident, H. Abegg, J. Ammann, A. Bietenholz, Dr. W. Dannmeyer, F. Jost, Dr. M. Keller, Dr. K. Lamm, A. Lerch, Dr. H. R. Oeri, Dr. G. Ott, Dr. J. Petitjean, F. Rickenbacher, M. Schuetz, Chr. Stamm, Dr. A. Wieser und Dr. M. Ziegler.

Als Sekretär wurde Herr J. Ammann bestimmt.

Die Kommission erledigte ihren Auftrag in vier Sitzungen und mit einer Besichtigung an Ort und Stelle.

Anhand eines instruktiven Modells sowie des Planes Nr. 7638 hatte die Kommission Gelegenheit, sich ein Bild zu machen über die gegenwärtige und zukünftige Überbauung des fraglichen Areals und über eventuell mögliche Varianten.

An den Beratungen nahmen teil die Herren Reg. Rat. M. Wullschleger, Vorsteher des Baudepartements, Dr. A. Kuttler, Departementssekretär, O. Jauch, Chef des Stadtplan-Bureaus und Dr. R. Kaufmann, Präsident der staatlichen Heimatschutzkommission.

Die Kommission beehrt sich, dem Grossen Rat wie folgt zu berichten:

A. Das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der Weidengasse.

Der schmale Landstreifen zwischen dem sog. Sägeberg und dem St. Albanteich bietet infolge seiner Gestaltung, mit dem nach Norden zum Teich steil abfallenden Gelände, einer guten und rationellen Überbauung gewisse Schwierigkeiten. Die nach bisherigem Zonenplan zulässige Randbebauung am Sägeberg erweist sich heute an dieser starken

Verkehr aufweisenden Ausfallstrasse mit ihrem durch das Gefälle verursachten Staub und Lärm als unzweckmässig. Dazu kommen die wohngygienischen Nachteile der Nordsüd-Orientierung. Eine günstige Besonnung und ein Abrücken vom Strassenlärm lassen sich erreichen durch ostwestorientierte, quer zur Strasse gestellte Wohnblöcke.

Im östlichen Teil, in welchem sich früher das Zimmereigenschaft M. Rothenbach AG befand, läuft der Geländestreifen in eine Spitze aus. Für dieses Areal hat die Sevogel AG (Architekt E. Gurzeler) ein Bauprojekt ausgearbeitet, das einen Kopfbau längs der Strasse und drei quergestellte Baublöcke mit dazwischenliegenden Grünflächen von 19 m Breite vorsieht. Die massgebenden Instanzen des Baudepartements haben diese zweckmässige Überbauung begrüsst und die Baubewilligung erteilt. Die Arbeiten sind schon weit fortgeschritten und einige Bauten gehen bereits der Vollendung entgegen.

Es stellte sich nun die Frage, ob auch für den westlichen Teil des Gebietes, aus den obgenannten Gründen, durch Erlass spezieller Bauvorschriften die gleiche Bauweise anzustreben sei. Für eine solche Lösung sprechen auch ästhetische und städtebauliche Momente. Die zwischen den ca. 13 m tiefen Blöcken vorgesehenen 18 m breiten Grünflächen ermöglichen nach Norden und Süden Durchblicke auf die bestehenden Baumgruppen am St. Albanteich und im Gellertpark. Ausserdem erlaubt die Querstellung der Wohnblöcke eine viergeschossige und damit rationellere Überbauung. Zur Ausnützung des Hanggeländes sind laut Ziffer 3 des Ratschlages Nr. 5368 eingeschossige Anbauten zulässig. Die neu zu erstellenden Bauten würden sich sowohl den Wohnhäusern im Gellertpark als auch denjenigen nördlich der Weidengasse organisch eingliedern.

Bei der erfolgten Besichtigung konnte sich die Kommission von der Wünschbarkeit der neuen Bauvorschriften überzeugen. Der schöne Baumbestand am St. Albanteich wird zwar teilweise dadurch betroffen. Doch wird darauf Bedacht zu nehmen sein, dass die Uferpartie längs des Teiches in ihrem bisherigen Aussehen möglichst erhalten bleibt. Dies ist von besonderer Wichtigkeit, weil geplant ist, das historisch und kulturgeschichtlich wertvolle Stadtgebiet des St. Albantals, dessen Gebäude sich nun weitgehend in öffentlichem Besitz befinden, zu renovieren und in seinem Charakter zu erhalten.

B. Die Rechtslage der durch die speziellen Bauvorschriften betroffenen Liegenschaftsbesitzer.

In der Kommission wurden Bedenken laut, ob nicht durch die Besitzer der fünf betroffenen Liegenschaften Entschädigungsansprüche gegenüber dem Staat geltend gemacht werden könnten. Auch wurde befürchtet, dass die neuen Bauvorschriften eine Beeinträchtigung der Hausbesitzer in Bezug auf die Verwertbarkeit ihrer Parzellen mit sich bringe. Die zur Liegenschaft Nr. 15 gehörende Parzelle könnte nach dem neuen Plan überhaupt nicht mehr überbaut werden.

Die Frage des Erlasses spezieller Bauvorschriften trat in ein akutes Stadium, als die National-Versicherungs-Gesellschaft für die Parzelle 798² ein Baubegehren nach Plänen von Herrn Architekt Gfeller einreichte, das einen quergestellten, viergeschossigen Wohnblock zwischen den Liegenschaften Nr. 9 und Nr. 15 vorsieht. In diesem Neubauprojekt ist der gesetzliche Abstand von je 6 m gegenüber der Nachbarliegenschaften eingehalten. Verhandlungen, die die National-Versicherungs-Gesellschaft zwecks Erwerbung der Liegenschaft Nr. 15 geführt hat, verliefen — offenbar wegen Überforderung — ergebnislos.

Ohne spezielle Bauvorschriften besteht keine Gewähr für die Einhaltung des erwünschten Gebäudeabstandes von 18 m. Aus diesem Grunde ist für die Neubebauung der Plan Nr. 7638 grundsätzlich verbindlich zu erklären, wonach auf dem Areal der Liegenschaften Nr. 15 bis 19 in dem erwähnten Abstand ein weiterer Querblick erstellt werden soll.

Für die Parzellen der Liegenschaften Nr. 7 und 9 hat das Stadtplanbureau eine Variante vorgesehen, wonach an dieser Stelle auch ein Längsbau möglich wäre. Doch würde auch hier aus städtebaulichen Gründen ein quergestellter Baublock, wie ihn Plan Nr. 7638 vorsieht, die bessere Lösung darstellen. Sollte jedoch auf Grund der Ausnahmebestimmung von Ziffer 4 die ebenfalls vertretbare Variante zur Ausführung kommen, so würde, wie die Vertreter des Baudepartements zugesichert haben, die Ausnahmebewilligung nur erteilt, wenn der Längsbau von der Strasse zurückversetzt und ein Vorgarten angelegt würde. Ausserdem müsste der Neubau von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten, damit nicht auf der Grenze Brandgiebel erstellt werden müssen.

Die Vertreter des Baudepartements bestätigten der Kommission ausdrücklich, dass auf dem Areal der heutigen Liegenschaften Nr. 15 bis 19 lediglich ein zur Strasse quergestellter Block gemäss Plan Nr. 7638 in Frage komme.

Die Rechtslage in Bezug auf die betroffenen Liegenschaftsbesitzer wurde den Kommissionsmitgliedern durch ein Referat des Departementssekretärs Herrn Dr. Kuttler eingehend dargelegt. Da seinen Ausführungen grundsätzliche Bedeutung für ähnliche Fälle zukommt, wurde gewünscht, dass das Referat vervielfältigt und den Kommissionsmitgliedern zugestellt wird.

An und für sich liegt ein Eingriff in die Rechte der Grundbesitzer vor. Doch liess sich die Kommission davon überzeugen, dass von einer Schädigung der Liegenschaftseigentümer nicht gesprochen werden könne. Sie kam zur Auffassung, dass die speziellen Bauvorschriften in diesem Fall eher mehr Vor- als Nachteile bringen. Neben den wohnhygienischen Begünstigungen ermöglichen sie gesamthaft eine bessere bauliche Ausnützung der Parzellen.

Sollten dennoch von den Hausbesitzern Schädigungen nachgewiesen werden, so steht ihnen zur Anmeldung und Durchsetzung ihrer Forderungen das nach § 5 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vorgesehene Verfahren zur Verfügung. Der Vertreter des Baudepartements gab ausserdem die Zusicherung, dass, falls es wider Erwarten notwendig werden sollte, die eine oder andere Liegenschaft durch den Staat zu erwerben, die Eigentümer auf Grund des Verkehrswerts der Liegenschaft voll entschädigt würden.

C. Schlussfolgerungen und Anträge der Kommission.

Die Kommission ist mit einer Ausnahme der Auffassung, dass der Erlass spezieller Bauvorschriften im Gebiet zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der Weidengasse in öffentlichem Interesse liegt. Eingriffe in das Eigentumsrecht lassen sich bei solchen Vorschriften nie ganz vermeiden. Eine Benachteiligung der betroffenen Liegenschaftsbesitzer ist im vorliegenden Fall nicht nachweisbar.

Renovationen und Umbauten können an den bestehenden Liegenschaften jederzeit vorgenommen werden. Die speziellen Bauvorschrif-

ten gelangen erst zur Auswirkung, wenn eine Neuüberbauung geplant ist. Für diesen Zeitpunkt bleiben den Betroffenen alle Rechte vorbehalten.

Die Kommission hat, bei einer Enthaltung, einstimmig beschlossen, es sei dem Grossen Rat zu empfehlen, den mit Ratschlag Nr. 5368 von der Regierung vorgeschlagenen speziellen Bauvorschriften für das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der Weidengasse zuzustimmen.

Als Referent wurde der Präsident bestimmt.

Basel, den 22. Oktober 1957

Im Namen der Grossratskommission,

Der Präsident:

Carl Frey.

Grossratsbeschluss

betreffend

Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der Weidengasse

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag seiner Kommission und gestützt auf §§ 5 und 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, genehmigt den Überbauungsplan Nr. 7638 des Stadtplanbüros vom 13. Juni 1957 für das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse (Sägeberg) und der Weidengasse und erlässt die folgenden speziellen Bauvorschriften:

Für eine Neuüberbauung sind die Vorschriften der Bauzone 4 massgebend mit folgenden Abweichungen:

1. Gemäss dem Überbauungsplan Nr. 7638 des Stadtplanbüros vom 13. Juni 1957 dürfen nur zur Zürcherstrasse quergestellte Baublöcke mit Walndächern von maximal 29° Neigung errichtet werden.
2. Zwischen den Baublöcken ist ein Abstand von mindestens 18 m einzuhalten, wo bei der Abstand von der nachbarlichen Grenze mindestens 6 m zu betragen hat.
3. Die maximale Blockbreite beträgt 13 m. Die Freiflächen zwischen den Baublöcken sind als Grünflächen auszugestalten und dürfen nicht überbaut werden, jedoch sind im Hang gegen den St.-Albanteich eingeschossige Anbauten zulässig, sofern der Baumbestand und das Uferbild des St.-Alban-Teichs dadurch nicht beeinträchtigt werden.
4. Der Regierungsrat kann in bezug auf Lage und Stellung der Neubauten sowie in bezug auf die Geschosshöhe der Anbauten gegen den St.-Alban-Teich Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der vorgesehenen Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.