

Ratschlag

betreffend

Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal zwischen der St. Alban-Vorstadt, der Malzgasse und der Lautengartenstrasse sowie Änderung der Bauzoneneinteilung auf der Südseite der St. Alban-Vorstadt, zwischen dem St. Alban-Graben und der Malzgasse.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 3. November 1961

Tit.

Wir unterbreiten dem Grossen Rat den Überbauungsplan No. 8254 vom 28. Juli 1961 zur Genehmigung spezieller Bauvorschriften im Gebiet zwischen St. Alban-Vorstadt, Malzgasse und Lautengartenstrasse sowie den Plan No. 8256 für eine Zonenänderung an der St. Alban-Vorstadt.

Wir beantragen für die Überbauung der Parzellen 1448¹, 641², 1447² und 1355³ in Sektion V den Überbauungsplan No. 8254 des Stadtplanbureaus vom 28. Juli 1961 verbindlich zu erklären, und den Zonenänderungsplan No. 8256 des Stadtplanbureaus vom 31. Juli 1961 für das Areal auf der Südseite der St. Alban-Vorstadt, zwischen dem St. Alban-Graben und der Malzgasse, zu genehmigen.

Zur Begründung beehren wir uns, Folgendes auszuführen:

Bei der Behandlung einer generellen Bauvorlage für die Neubebauung der Parzelle 1447² (St. Alban-Vorstadt 36/42) ergab sich die Auffassung, dass das grosse Hinterland dieser unregelmässigen Parzelle nur im Rahmen einer Gesamtplanung für das Gebiet zwischen der St. Alban-Vorstadt, der Malzgasse und der Lautengartenstrasse in befriedigender Weise überbaut werden könne. Als Masstab für die Höhe der Gesamtüberbauung sollte die Firsthöhe des Hauses zum Goldenen Löwen dienen, dessen Fassade auf Parzelle 1447² an der St. Alban-Vorstadt wieder aufgebaut wird.

In der Folge unterbreitete eine Architektengruppe dem Baudepartement eine weitere generelle Bauvorlage, welche im Einverständnis mit den Eigentümern eine Gesamtüberbauung der Liegenschaften St. Alban-Vorstadt No. 36/42, Malzgasse 8 und 16 und Lautengartenstrasse 7 durch eine höhere Bebauung anstrebt, als in der hier geltenden Bauzone 5 zugelassen werden dürfte. Aus dieser Vorlage wurde nach der Bearbeitung durch die massgebenden Instanzen der vorliegende Überbauungsplan No. 8254 entwickelt. Darnach sollen die unregelmässig verlaufenden Parzellen durch eine die St. Alban-Vorstadt und die Lautengartenstrasse verbindende Nebenstrasse er-

geschlossen werden. Durch Landumlegungen sollen die Grundstücke der projektierten Bebauung angepasst werden. Mit Beschluss vom 21. Oktober 1961 genehmigte der Regierungsrat diese Nebenstrasse.

Die Festsetzung spezieller Bauvorschriften bezieht sich auf die Parzellen 1448¹, 641², 1355³ und auf das Teilstück der Parzelle 1447², welches nicht für den Wiederaufbau des Goldenen Löwen an der St. Alban-Vorstadt beansprucht wird. Die vorgesehene Höherbebauung dieses Gebietes durch Gebäude mit fünf bis sieben Vollgeschossen und einem Sockel- und einem Dachgeschoss ergibt im Durchschnitt eine Ausnützungsziffer von 2,14. Nach der vorgesehenen gesetzlichen Regelung der Höherbebauung (Ratschlag No. 5687) darf in Bauzone 5 die Ausnützungsziffer 2,2 nicht überschritten werden. Dieser Wert gilt auch für die einzelnen, neu zu bildenden Parzellen. Der Neubau an der Lautengartenstrasse auf Parzelle 1355³ darf in Angleichung an den bestehenden Bau auf der Nachbarparzelle No. 1651 nur fünf Geschosse und ein Dachgeschoss aufweisen.

Die durch spezielle Bauvorschriften festzusetzende Bebauung wird eine in städtebaulicher und wohnhygienischer Hinsicht gute Lösung ergeben. Die Höherbebauung wird im Stadtbild nicht störend in Erscheinung treten. Die durch diese Überbauungsart gewonnenen Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen werden bepflanzt und durch Errichtung von Servituten zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel vor jeder weiteren Überbauung geschützt. Für die Autos sind unterirdische Einstellhallen und oberirdische Parkplätze projektiert. Die Zu- und Abfahrten für die Einstellhallen sind an der Malzgasse und an der Lautengartenstrasse vorgesehen. Das Fassungsvermögen der Einstellhallen entspricht einem Standplatz pro Wohnung.

Die Überbauung wird in drei Etappen erfolgen; zuerst werden die Parzellen 1448¹ und 1447² überbaut, später die Parzelle 641² und zuletzt die Parzelle 1355³. Durch dieses Vorgehen kann die Nebenstrasse erst in der letzten Etappe bis zur Lautengartenstrasse ausgeführt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Strasse nur an die St. Alban-Vorstadt angeschlossen. Bei der durchgehenden Erstellung der Strasse wird das Einwegsystem eingeführt. Im Überbauungsplan ist noch angedeutet, wie eine allfällige spätere Neubebauung der

Parzellen 1486, 223⁵ und 642³ an der Lautengartenstrasse und an der Malzgasse erfolgen könnte.

Die St. Alban-Vorstadt ist der Altstadtzone zugeteilt; auf der Südseite erstreckt sich diese Zone nur auf eine Tiefe von 25 m. Zwischen dieser Randzone und dem Gebiet, für welches nun spezielle Bauvorschriften erlassen werden, verbleibt ein Streifen von 15-25 m Breite, welcher nach den Vorschriften der Bauzone 5 überbaut werden könnte. Um eine Gesetzesgrundlage zu schaffen, nach welcher verlangt werden kann, dass auf diesem Streifen entstehende Neubauten auf den Charakter der Umgebung abgestimmt werden müssen, beantragen wir dem Grossen Rate, die ganze Tiefe der auf der Südseite der St. Alban-Vorstadt liegenden Grundstücke der Altstadtzone zuzuweisen. Des weitem sollte die Altstadtzone auch auf das Hinterland der Liegenschaften St. Alban-Vorstadt 12-24 und Dufourstrasse 23 ausgedehnt werden, damit eine allfällige Überbauung dieser Hinterhöfe auf den Charakter der St. Alban-Vorstadt abgestimmt werden kann.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rate die Genehmigung der nachstehenden Beschlussesentwürfe.

Basel, den 21. Oktober 1961.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Zschokke.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Im Ratssaal aufgelegt:

Baulinien- und Überbauungsplan No. 8254

Zonen- und Zonenabänderungsplan No. 8255 und 8256

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal
zwischen der St. Alban-Vorstadt, der Malzgasse und der
Lautengartenstrasse.

(Vom **21. Dez. 1961**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, erklärt für die Überbauung der Parzellen 1448¹, 641², 1447² und 1355³ in Sektion V des Grundbuchs der Stadt Basel den Überbauungsplan No. 8254 des Stadtplanbureaus vom 28. Juli 1961 als verbindlich.

Die Baupolizei wird ermächtigt, die für die Neubauten notwendige Anzahl von unter- und oberirdischen Parkierungsplätzen auf privatem Boden festzusetzen; die unterirdischen Garagen sind mit einer genügend tiefen Erdschicht zu überdecken und zu bepflanzen. Die im Plan No. ~~5254~~ **8254** grün dargestellten Freiflächen müssen erhalten und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des Kantons vor jeder späteren Überbauung gesichert werden.

Der Regierungsrat kann Abweichungen von diesem Überbauungsplan bewilligen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt und die Ausnützungsziffer von 2,2 nicht überschritten wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

Grossratsbeschluss

betreffend

Änderung der Bauzoneneinteilung auf der Südseite der
St. Alban-Vorstadt, zwischen dem St. Alban-Graben
und der Malzgasse.

(Vom 21. Dez. 1961)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 5 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, genehmigt den Zonenänderungsplan No. 8256 des Stadtplanbureaus vom 31. Juli 1961 für das Areal auf der Südseite der St. Alban-Vorstadt, zwischen dem St. Alban-Graben und der Malzgasse.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.