

Ratschlag

betreffend

Genehmigung einer Baulinie
auf der Nordwestseite der Mülhauserstrasse
und von Fussweglinien für eine Fussgängerverbindung
von der Mülhauserstrasse nach der Wasserstrasse
sowie Erlass Spezieller Bauvorschriften
im Gebiet zwischen der Elsässerstrasse,
der Mülhauserstrasse und der Wasserstrasse

Dem Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 7. Juni 1962

Tit.

Bei der Projektierung der genossenschaftlichen Wohnbauten Mülhauserstrasse 32—42 und Wasserstrasse 18—22 zeigte es sich, dass eine in städtebaulicher Hinsicht befriedigende Neuüberbauung des Gebietes zwischen der Elsässerstrasse, der Mülhauserstrasse und der Wasserstrasse nur im Rahmen einer Gesamtüberbauung erfolgen kann. Zu deren Verwirklichung und Sicherstellung ist die Genehmigung einer Baulinie an der Nordwestseite der Mülhauserstrasse, von Fussweglinien längs der geplanten Fussgänger Verbindung zwischen der Wasserstrasse, dem Kehrplatz und der Mülhauserstrasse, sowie der Erlass spezieller Bauvorschriften erforderlich. Wir unterbreiten hiemit dem Grossen Rat den entsprechenden Ratschlag mit dem Antrag, den ihm zugrundeliegenden Plan Nr. 8278 des Stadtplanbureaus vom 22. Mai 1962 zu genehmigen. Zur Begründung beehren wir uns, im Einzelnen Folgendes auszuführen:

1. Die Elsässerstrasse, die Wasserstrasse und die Mülhauserstrasse sind auf eine Tiefe von 16,00 m der Bauzone 5a dunkelblau zugeteilt; das Hinterland befindet sich in Zone 5a hellblau. Für die Bebauung längs der Wasserstrasse gelten die vom Grossen Rat am 30. Januar 1959 genehmigten speziellen Bauvorschriften, die eine Beschränkung der Wandhöhe an den seitlichen Nachbargrenzen auf dem Hinterland auf 8,0 m festlegen.

Auf dem Verhandlungswege ist es gelungen, auf den beiden grossen Parzellen der Aedificura AG (Wasserstrasse 18-22) und der Baurechtsparzelle Nr. 2484 (Mülhauserstrasse 32-42) moderne, von grossen Grünflächen umgebene Wohnbauten zu erstellen. Mit Ausnahmegewilligungen konnten gegen Sicherstellung der Freiflächen vor weiterer Bebauung durch Dienstbarkeiten höhere Geschosszahlen bewilligt werden. Dadurch wurde eine Überbauung der betreffenden Parzellen mit Hinterhäusern verhindert. Nachdem in letzter Zeit mehrere Anzüge betreffend Massnahmen zur Bekämpfung der Hinterhofüberbauungen eingereicht wurden, sind Bestrebungen, Gesamtüberbauungen grösserer Baugrundstücke durchzuführen, besonders zu fördern. Bekanntlich hat sowohl die Grossratskommission für die Behandlung der Revision des Hochbautengesetzes wie diejenige für die Beratung der Grünflächenpläne gefordert, dass die sozial bedenklichen Hinterhausbebauungen bekämpft und durch Quartierplanung ausreichende Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnquartiere gesichert werden müssen. Diesem Ziel dient die vorliegende Vorlage für das Wohngeviert Elsässerstrasse—Mülhauserstrasse—Fussweg—Wasserstrasse. Wie ein Baubegehren, das für die Liegenschaft Mülhauserstrasse 28 eingereicht wurde, zeigt, würde die fortschrittliche Wohnbebauung, die durch die erwähnten Ausnahmegewilligungen eingeleitet wurde, schwer beeinträchtigt, wenn nicht ein Gesamtplan für das Geviert verbindlich erklärt würde.

Ein derartiger Gesamtplan ist auch im Hinblick auf die Neuüberbauung des gegenüberliegenden Schlachthofareals, für das ebenfalls ein Gesamtüberbauungsplan ausgearbeitet wird, zu begrüssen. Die Baulinie, die längs der Mülhauserstrasse festgesetzt werden soll, sichert eine geordnete, durch einen Vorgarten von der Strasse getrennte Randbebauung.

Desgleichen drängt sich der Erlass spezieller Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Neuüberbauung der an den geplanten Fussweg angrenzenden grossen Liegenschaft der Einwohnergemeinde der Stadt Basel auf. Die im Plan Nr. 8278 vorgesehene Randbebauung sichert einen städtebaulich einwandfreien Anschluss der weiteren Überbauung auf der Liegenschaft der Ein-

wohnergemeinde. Bei dieser Überbauung wird darauf geachtet, dass sie mit dem Überbauungsplan Nr. 8278 eine den heutigen Bestrebungen des Städtebaues entsprechende Einheit bilden wird.

2. Im Einzelnen sieht Plan Nr. 8278 folgende Massnahmen vor:

a) *Fussgänger Verbindung zwischen der Wasserstrasse und der Mülhauserstrasse*

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Terrain an die Firma Durand und Huguenin AG hat der Grosse Rat mit Beschluss vom 24. Juni 1960 der Aufhebung eines Abschnittes der Wasserstrasse zugestimmt. Diese Aufhebung bedingt die Erstellung einer direkten Fussgänger Verbindung vom Kehrplatz der Wasserstrasse zur Mülhauserstrasse, was die Festlegung von Fussweglinien erfordert. Die im Plan Nr. 8278 des Stadtplanbureaus vom 22. Mai 1962 gelb punktierten Bau- und Strassenlinien sind daher aufzuheben und die neuen, rot eingezeichneten Fussweglinien zu genehmigen.

b) *Neue Baulinie der Mülhauserstrasse*

Auf der Nordwestseite der Mülhauserstrasse ist zur Sicherstellung einer geordneten Neuüberbauung und Schaffung eines Vorgartens eine neue Baulinie festzulegen. Diese verläuft bis zum geplanten Fussweg entsprechend der im Plan Nr. 8278 des Stadtplanbureaus rot eingezeichneten Linie. Auf den Parzellen 1134¹ und 1138 wird sie gegenüber der Gebäudeflucht der Häuser Nr. 32—36 um 2,50 m vorgestaffelt, wodurch nicht nur eine willkommene Auflockerung des Strassenbildes erreicht, sondern auch ermöglicht wird, dass die Liegenschaft Mülhauserstrasse 28 im Sinne des Planes Nr. 8278 neu überbaut werden kann.

c) *Spezielle Bauvorschriften*

Auf der im Plan Nr. 8278 mit A bezeichneten, dunkelgelb angelegten Fläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes dürfen in Anpassung an die bestehenden Hinterhofbauten nur Gebäude mit höchstens drei Geschossen erstellt werden. Diese

Massnahme dient der Vermeidung einer übermässigen Einkernung, ohne zu einer zu starken Belastung der Eigentümer zu führen. Dreigeschossige Gebäude auf dem Hinterland erlauben nach wie vor die Erstellung gewerblicher Bauten, woran in jenem Gebiet ein Interesse besteht.

Die im Plan des Stadtplanbureaus hellgelb angelegte Fläche B stellt das Hinterland einer zukünftigen, auf die Strassenlinie zurückverlegten Neubebauung der Liegenschaften Elsässerstrasse 16—24 dar. Auf diesem Hinterland sollen nur erdgeschossige Bauten zugelassen werden. Für höhere Gebäude ist der Abstand zwischen der neuen Randbebauung und der Parzellengrenze zu gering, weshalb diese Beschränkung zu keiner unzumutbaren Belastung der Eigentümer führt.

Einen wichtigen Bestandteil der Gesamtplanung stellt die Weiterführung der begonnenen siebengeschossigen Bauzeile mit Dachgeschoss an der Mülhauserstrasse 32—36 über die Liegenschaften Mülhauserstrasse 28—30 bis zum Fussweg Wasserstrasse—Mülhauserstrasse dar. Im Zusammenhang damit ist das Hinterland der Liegenschaften Mülhauserstrasse 28 und 30 auf eine Tiefe von rund 15 m mit einem Bauverbot für oberirdische Bauten zu belasten, während anschliessend an diesen Abschnitt ein zweigeschossiges flachgedecktes Gebäude mit einer Wandhöhe von höchstens 8,0 m zugelassen werden soll, damit nötigenfalls auch Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Die Eigentümer der Liegenschaften Mülhauserstrasse Nr. 28 und 30 haben dieser Lösung zugestimmt.

Auf dem im Plan Nr. 8278 grün angelegten Hinterland der Liegenschaften Wasserstrasse 18—22 und Mülhauserstrasse 32—40 sollen mit Ausnahme eines Kindergartens keine Gebäude errichtet werden.

Abschliessend stellen wir fest, dass der Überbauungsplan Nr. 8278 ein Beispiel dafür darstellt, wie in die bauliche Umgestaltung bestehender Wohnquartiere ordnend eingegriffen werden kann, um eine sozial bedenkliche Hinterhausüberbauung zu vermeiden, ohne zu

einer für die Eigentümer schwerwiegenden Beeinträchtigung der Baufreiheit zu gelangen. Der Plan Nr. 8278 ist kein Idealplan, doch vereinigt er das Wünschbare mit dem Möglichen. Wir beantragen daher dem Grossen Rate, den Plan Nr. 8278 zu genehmigen und die nachstehenden Beschlussesentwürfe anzunehmen.

Basel, den 29. Mai 1962.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. E. Wyss.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Beigedruckte Beilage:

Plan Nr. 8278

Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Erlass spezieller Bauvorschriften
für das Gebiet zwischen der
Elsässerstrasse, der Mülhauserstrasse und der Wasserstrasse

(Vom **- 8. Nov. 1962**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates, beschliesst, gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, die folgenden speziellen Bauvorschriften:

Für die Überbauung des Gevierts Elsässerstrasse—Mülhauserstrasse—Fussweg—Wasserstrasse ist der Überbauungsplan Nr. 8278 des Stadtplanbureaus vom 22. Mai 1962 verbindlich, wobei folgende Vorschriften gelten:

1. Auf dem mit A bezeichneten, dunkelgelb angelegten Hinterland dürfen keine Gebäude mit mehr als 3 Geschossen erstellt werden; die Wandhöhe dieser Bauten darf nicht mehr als 9,0 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 12,5 m betragen.

Über dem dritten Vollgeschoss dürfen keine Wohnräume eingerichtet werden.

Die vom Grossen Rat am 30. Januar 1959 genehmigten speziellen Bauvorschriften werden für die Südostseite der Wasserstrasse aufgehoben.

2. Auf dem mit B bezeichneten, hellgelb angelegten Hinterland dürfen nur erdgeschossige Bauten errichtet werden; die Wandhöhe darf höchstens 4,0 m, die Firsthöhe höchstens 5,5 m betragen.
3. Auf dem mit C bezeichneten, dunkelgelb angelegten Hinterland dürfen nur flachgedeckte Bauten mit höchstens zwei Geschossen erstellt werden; deren Wandhöhe darf höchstens 8,0 m betragen.
4. Auf den Liegenschaften Mülhauserstrasse 28 und 30 sind die Hauptgebäude auf der Baulinie mit sieben Geschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss zu erstellen, wobei die Gebäudehöhe an die bestehende Häuserzeile Mülhauserstrasse 32—36 anzupassen ist.
5. Auf der grün angelegten Fläche dürfen mit Ausnahme eines Kindergartens keine oberirdischen Gebäude erstellt werden.
6. Der Regierungsrat kann Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen, sofern die Gesamtkonzeption der vorgeschenen Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.