

Ratschlag

betreffend

Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal
zwischen dem Claragraben, der Hammerstrasse,
der Klingentalstrasse und der Sperrstrasse
(Areal Vischer & Co.)

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 29. November 1963

Tit.

Wir gestatten uns, dem Grossen Rate den Überbauungsplan Nr. 8696 für die Überbauung des Areals nördlich der Claramatte zu unterbreiten mit dem Antrag, diesen zu genehmigen.

I.

Seit längerer Zeit beabsichtigt die Firma Vischer & Co., ihr zwischen dem Claragraben, der Hammerstrasse, der Klingentalstrasse und der Sperrstrasse gelegenes Fabrikareal im Rahmen eines Gesamtüberbauungsplanes mit Wohnhäusern und Läden in einer von der Zoneneinteilung abweichenden Weise zu überbauen. Das Bauareal ist entlang den Strassen der Bauzone 5a dunkelblau zugeteilt; das Hinterland befindet sich in der Bauzone 5a hellblau. Zudem gelten für dieses Baugeviert die vom Grossen Rat am 30. Januar 1959 im Zusammenhang mit Umzonungen erlassenen speziellen Bauvorschriften zur Einschränkung der Hinterlandüberbauung; diese Bestimmungen erübrigen sich nunmehr, so dass die am 30. Januar 1959 erlassenen speziellen Bauvorschriften aufgehoben werden können. Bis zum Jahre 1946 war dieses Bauareal mit Bau- und Strassenlinien belastet für die Weiterführung der Müllheimerstrasse von der Sperrstrasse bis zur Klingentalstrasse (Claramatte). Diese Linien hob der Grosse Rat am 3. Oktober 1946 mit der Genehmigung des allgemeinen Korrekationsplanes Nr. 5400 für das Kleinbasel auf mit der Bestimmung, dass für dieses Baugeviert eine Spezialvorlage für eine einheitliche, der städtebaulich bemerkenswerten Lage entsprechenden Bebauung gewärtigt werde. Damit jedoch dieses Gebiet bis zur Einreichung einer Spezialvorlage nicht durch einzelne Neubauten in einem un-

günstigen Sinne präjudiziert werden kann, erklärte der Grosse Rat die diesem Geviert anliegenden Strassenseiten der Klingentalstrasse, der Hammerstrasse und der Sperrstrasse als korrektionsbedürftig. Mit dem Erlass der speziellen Bauvorschriften erübrigen sich diese Bestimmungen, und Ziff. 3 des Grossratsbeschlusses vom 3. Oktober 1946 betreffend die Festsetzung eines allgemeinen Korrektionsplanes für das Kleinbasel kann aufgehoben werden.

Für die Überbauung des Areals Vischer reichten die Architekten Burckhardt am 5. Mai 1960 erstmals eine generelle Bauvorlage ein. Auf Grund der Stellungnahme der massgebenden Instanzen wurde dieses Projekt am 19. Dezember 1960 durch eine zweite generelle Bauvorlage ersetzt. Die weitere Behandlung dieses Gesuches führte zur dritten generellen Bauvorlage vom 30. April 1962 und den am 17. August 1963 eingereichten Nachtragsplänen.

II.

Nach dem vom Stadtplanbureau in Zusammenhang mit den Architekten und der Staatlichen Heimatschutzkommission bereinigten und zur Ausführung empfohlenen Überbauungsprojekt sollen folgende Bauten errichtet werden:

- 10-geschossiges Hochhaus (Zeilenbau) entlang des Claragrabens,
- 8-geschossiger Zeilenbau entlang der Sperrstrasse,
- 19-geschossiges Punkthochhaus hinter der Sperrstrasse,
- 8-geschossiger Zeilenbau entlang der Hammerstrasse,
- 9-geschossiger Zeilenbau an der Klingentalstrasse,
- verschiedene erdgeschossige Laden- und Bureaubauten und
- 2-geschossiger Schulbau (Kindergarten sowie 4 Klassenzimmer für eine Primarschule) im Innern des Areals,
- ferner grosse unterirdische Garagen und ein unterirdisches Strassenwartmagazin.

Die vorgesehenen 5 Wohnbauten werden insgesamt 395 Wohnungen mit $1\frac{1}{2}$ - $3\frac{1}{2}$ Zimmern enthalten, was einem Aufnahmevermögen von 1000—1100 Personen entspricht.

Für die Bedürfnisse des Verkehrs sind unterirdische Einstellgaragen für 316 Autos und 68 Roller projektiert; die Garagen sind über drei am Claragraben, der Klingentalstrasse und der Hammerstrasse liegenden Rampen zugänglich. Dieses Fassungsvermögen (ein Autostandplatz auf 145 m³ Bruttonutzfläche) entspricht den von den Behörden angewandten Normen. Auf die Bereitstellung von Parkplätzen an der Oberfläche auf privatem Boden wird im Interesse der Schaffung einer möglichst grossen, mit der Claramatte zusammenhängenden Grünfläche auf dem Bauareal verzichtet; auf den anstossenden Strassen können nach der vorgesehenen Verbreiterung etwa 50 Autos abgestellt werden. Zudem stehen in der Klingentalstrasse entlang der Claramatte noch 31 Parkplätze zur Verfügung.

Für die Bedürfnisse des Strassenunterhaltes wird wahrscheinlich unterirdisch ein Strassenwartmagazin errichtet werden als Ersatz für das heutige, oberirdisch angelegte Gebäude für den Strassenunterhalt an der Hammerstrasse.

III.

Das Bauareal befindet sich in dem Gebiet, wo gemäss § 37 des Anhangs zum Hochbautengesetz Hochhäuser nur auf Grund spezieller Bauvorschriften des Grossen Rates erstellt werden dürfen. Das vorliegende Überbauungsprojekt entspricht den im Abschnitt E des Anhangs zum Hochbautengesetz enthaltenen Voraussetzungen. Durch die Gesamtbebauung werden keine historisch oder künstlerisch wertvollen Bauwerke beeinträchtigt, ferner wird die vorgesehene, einheitlich konzipierte Gebäudegruppe im Fernbild der Stadt von den gesetzlich massgebenden Aussichtspunkten her nicht beeinträchtigt. Lediglich das 55 m hohe Hochhaus wird vom Aussichtspunkt der Pfalz her aus dem Bereich der Kleinbasler Altstadt als eine wohl markante, die Silhouette des Kleinbasels jedoch nicht störende Dominante deutlich hervorragen. Auch von den Aussichtspunkten Wenkenhofstrasse, Margarethenkirche und Bruderholzrain aus ist keine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu erwarten. In der hier geltenden Bauzone 5a darf bei einer von den Zonenbestimmungen abweichen-

den Höherbebauung die Ausnützungsziffer von 2,0 nicht überschritten werden; die nun vorgesehene Überbauung weist einen Wert von nur 1,6 auf, so dass einwandfreie wohnhygienische und städtebauliche Verhältnisse gewährleistet sind. Die Hochhäuser und die höheren Bauten werden gegenüber einer zonenmässigen Überbauung für die umliegenden, bestehenden Gebäude kaum einen Besonnungsverlust verursachen, denn die Abstände der neuen Gebäude von den bestehenden wurden wesentlich grösser bemessen, als es nach den gesetzlichen Vorschriften notwendig wäre. Infolge der Höherbebauung können zudem grosse, zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden, wobei bei der Planung darauf geachtet wurde, dass die auf dem Bauareal vorgesehenen Bauten mit der Freifläche der Claramatte in eine sorgfältig abgewogene Übereinstimmung gebracht wurden. Anhand der Modellstudien wurde auch der architektonischen Formung der Baukörper besondere Sorgfalt gewidmet.

Die Verwirklichung des Überbauungsplanes soll etappenweise erfolgen. In einer ersten Etappe werden die an der ~~Hammerstrasse~~ ^{Sperrstrasse} und der ~~Klingentalstrasse~~ ^{Hammerstrasse} vorgesehenen Bauten ausgeführt. ^{im östlichen Teil des Areals gelegen?} Gesamt-
haft gesehen, darf darauf hingewiesen werden, dass die projektierte Gesamtbebauung der im Ratschlag Nr. 4172 betreffend den Korrek-
tionsplan für das Kleinbasel zum Ausdruck gebrachten Auffassung
entspricht, dass dieses Geviert seiner städtebaulich bemerkenswerten
Lage entsprechend überbaut werden sollte.

IV.

Im Rahmen dieser Gesamtüberbauung ist vorgesehen, für die Fussgänger eine öffentliche Promenade von der Müllheimerstrasse nach der Claramatte zu führen. Im weiteren soll auf dem Bauareal ein Kindergarten, eine Primarschule mit 4 Klassen sowie ein unterirdisches Strassenmagazin untergebracht werden. Hierzu sind, vor allem in Bezug auf die rechtliche Sicherung dieser öffentlichen Einrichtungen und Bauten, noch einige besondere Ausführungen erforderlich.

1. Der genaue Verlauf der zu planenden Fussgängerpromenade von der Müllheimerstrasse nach der Claramatte ist im heutigen Zeitpunkt noch ungewiss, der genaue Verlauf der zu ziehenden Fussweglinien kann somit nicht endgültig festgelegt werden.

Fest steht jedoch der Bereich, in welchem eine solche Fussgänger-Verbindung geschaffen werden kann. Aus diesem Grunde wurde im Überbauungsplan Nr. 8696 des Stadtplanbureaus eine Fläche mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f bezeichnet; innerhalb dieser Fläche sind generell die Linien für einen insgesamt 4 m breiten Fussweg von der Müllheimerstrasse zur Claramatte vorzusehen. Dabei kann es ohne weiteres möglich sein, den Fussweg streckenweise in zwei 2 m breite Wege zu teilen. Der Regierungsrat ist vom Grossen Rat zu ermächtigen, den genauen Verlauf der Linien festzulegen. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass die zu schaffende Fussgänger-Verbindung weitgehend den örtlichen Verhältnissen und den Bedürfnissen der Benutzer angepasst werden kann. Selbstverständlich wird die Promenade im Einvernehmen mit den Projektverfassern festgelegt, so dass gestalterische Anregungen von dieser Seite berücksichtigt werden können.

2. Mit der Verwirklichung der geplanten Gesamtbebauung wird im Bereich der Claramatte eine starke Zunahme der Bevölkerung erfolgen, so dass für die Kinder der Bewohner die nötigen Schulräume zur Verfügung gestellt werden müssen. Schon bald wird die Erstellung eines Kindergartens nötig sein und in späterer Zeit wird ein kleineres Primarschulhaus mit 4 Klassen sowie Lehrerzimmer und Handarbeitsraum eingerichtet werden müssen. Diese Fragen wurden bereits frühzeitig geprüft; anlässlich der ersten Bauvorlage reichte F. Dübi in der Grossratssitzung vom 12. Januar 1961 folgende Kleine Anfrage ein:

«Im Kantonsblatt Nr. 50 vom 21. Dezember 1960 ist der Überbauungsplan des Geviertes Claragraben—Klingentalstrasse—Hammerstrasse—Sperrstrasse publiziert. Er umfasst drei Hochhäuser von 16 Geschossen und verschiedene Blöcke zu elf Geschossen. Wenn dieses Projekt verwirklicht wird, ist mit einer beträcht-

lichen Zunahme der Bevölkerung des inneren Kleinbasel und damit mit einer grossen Kinderzahl zu rechnen.

Ich frage den Regierungsrat an, ob er sich schon bei der Begutachtung des Projektes mit der Schaffung des notwendig werdenden zusätzlichen Schulraumes befasst, insbesondere der Schaffung eines Kindergartens auf diesem grossen Areal selbst?

Ist es möglich, die drei in der Nähe gelegenen Schulhäuser (Clara-, Wettstein-, Thomas Platter-Schulhaus) aufzustocken, oder was für ein Areal für ein weiteres Schulhaus kommt in Frage?

Ist der Regierungsrat nicht auch der Auffassung, dass von allem Anfang an diese Frage abgeklärt werden muss, damit nicht im letzten Moment wieder unbefriedigende Notlösungen gesucht werden müssen?»

Dazu berichtete das Erziehungsdepartement am 19. Oktober 1961 im Wesentlichen Folgendes:

«Das Erziehungsdepartement hat nach Kenntnisnahme dieses Überbauungsvorschlages das Begehren um Aussparung eines Grundstückes für den Bau eines Schulpavillons gestellt. Es muss vor allem dafür gesorgt werden, dass bei einer solchen Überbauung die zu erwartenden Kinder im primarschulpflichtigen Alter nahe beim Wohnort die Schule besuchen können. Es ist deshalb vorgesehen, innerhalb des zu überbauenden Areals einen vier Klassenzimmer umfassenden Schulpavillon für die Schüler der ersten bis vierten Klasse zu erstellen. Ob dieses Schulbauprojekt bereits mit der Überbauung der ersten Etappe oder später bei Realisierung der zweiten Bauetappe nötig ist, kann im Moment nicht gesagt werden. Die bestehenden Schulen im Gebiete des Kleinbasels sind ohne weiteres in der Lage, eine zusätzliche Zahl von Kindern für die Sekundar- und Realschule aufzunehmen. Eine Aufstockung des Clara-, Wettstein- und Thomas Platter-Schulhauses kommt nach unserer Auffassung nicht in Frage. Diese Schulbauten eignen sich sowohl aus architektonischen als auch aus städtebaulichen Gründen nicht für eine Aufstockung. Im übrigen

muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass die heute bei diesen Schulhäusern zur Verfügung stehende Pausenfläche nicht derart bemessen ist, dass sie noch Platz für zusätzliche Schüler bieten kann. Ferner sind im Schulprogramm die nötig werdenden Schulhausbauten auch für das Gebiet im Kleinbasel vorgesehen und es kann sich bei der Überbauung von einzelnen Arealen nur darum handeln, gleichzeitig für die Bedürfnisse der Primarschüler den nötig werdenden zusätzlichen Raum zu schaffen.»

Im Überbauungsplan des Stadplanbureaus wurde denn auch das Begehren des Erziehungsdepartementes berücksichtigt, indem eine Fläche, die mit den Buchstaben d, e, f, g, h bezeichnet ist, für maximal zweigeschossige öffentliche Schulbauten und ein vermutlich unterirdisches Strassenmagazin ausgeschieden wurde. Wegen der gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Lichteinfall können auf diesem Parzellenteil keine höheren Bauten mehr vorgesehen werden. Das auszuscheidende Gebiet ist, gestützt auf die Bestimmungen der §§ 4 ff. des Anhangs zum HBG, der Grünzone zuzuweisen mit dem Hinweis, dass die Fläche für öffentliche Bauten bestimmt sei. Das auszuscheidende Gebiet hat eine Ausdehnung von 2600 m² und muss vom Staat in dem Zeitpunkt erworben werden, in welchem der Bau der öffentlichen Gebäude nötig wird.

Mit diesen Ausführungen ist die Kleine Anfrage F. Dübi beantwortet.

3. Von Seiten des Tiefbauamtes ist für die Bedürfnisse des Strassenunterhaltes auf dem zu überbauenden Areal die Erstellung eines unterirdischen Strassenwartmagazins in einem Ausmass von zirka 250 m² beantragt worden als Ersatz für den heutigen Lagerplatz an der Hammerstrasse. Da dieses Magazin wahrscheinlich unterirdisch angelegt wird, lässt es sich ohne weiteres unter der für öffentliche Bauten ausgeschiedenen Grünfläche erstellen. Die Zufahrt muss jedoch über eine der im Eigentum der Bauherrschaft stehenden Zu-

fahrtsrampen zu unterirdischen Garagen erfolgen. Im gegebenen Zeitpunkt müssen in dieser Angelegenheit mit der Bauherrschaft Verhandlungen über die Einräumung eines Zufahrtsservituts geführt werden.

Auf Grund dieser Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs.

Basel, den 19. November 1963.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. O. Miescher.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Dem Ratsschlag beige druckt:

Überbauungsplan Nr. 8696 des Stadtplanbureaus vom 26. Aug. 1963

Im Ratssaal aufgelegt:

1 Modell im Masstab 1:500

3 Modellphotos

Photo Nr. 256, Blick von der Pfalz

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal
zwischen dem Claragraben, der Hammerstrasse,
der Klingentalstrasse und der Sperrstrasse
(Areal Vischer & Co.)

(Vom **16. Jan. 1964**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes sowie § 37 Abs. 2 des Anhangs zum Hochbautengesetz, beschliesst:

1. Für die Überbauung der nördlich der Claramatte liegenden Parzelle Nr. 216 in Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel wird der Überbauungsplan Nr. 8696 des Stadtplanbureaus vom 26. August 1963 als verbindlich erklärt.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, Abweichungen von diesem Überbauungsplan zu bewilligen, sofern dessen Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

2. Innerhalb des im Überbauungsplan Nr. 8696 mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f bezeichneten Sektors ist eine insgesamt 4 m breite öffentliche Fussgänger Verbindung zwischen der Müllheimerstrasse und der Claramatte zu erstellen.

Der Regierungsrat wird zur definitiven Festsetzung der Fussweglinien ermächtigt.

3. Für die Erstellung eines zweigeschossigen Schulhaus- und Kindergartengebäudes sowie eines Strassenwartmagazins des Tiefbauamtes wird die im Plan Nr. 8696 des Stadtplanbureaus mit den Buchstaben d, e, f, g, h bezeichnete Fläche im Halte von zirka 2600 m² der Zone der Grünflächen zugewiesen.

Der Regierungsrat wird ermächtigt, die genaue Bezeichnung der für die genannten öffentlichen Zwecke benötigten Fläche vorzunehmen.

4. Folgende vom Grossen Rate erlassenen Bestimmungen werden aufgehoben:
 - a) Ziff. 3 des Grossratsbeschlusses vom 3. Oktober 1946 betreffend die Festsetzung eines allgemeinen Korrektionsplanes für das Kleinbasel;
 - b) für Parzelle 216¹ in Sektion VII des Grundbuchs der Stadt Basel die speziellen Bauvorschriften vom 30. Januar 1959.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.