

Bericht

der Grossratskommission
zum Ratschlag und Entwurf Nr. 6067 betreffend Aufstellung
eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung (Abtausch von
Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 28. Januar 1965

I. Allgemeines

Der Grosse Rat behandelte in seiner Sitzung vom 18. Juni 1964 den ihm vom Regierungsrat am 24. April 1964 zugestellten Ratsschlag und Entwurf Nr. 6067 zu einem Gesetz betreffend die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung (Abtausch von Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg.

Der Grosse Rat wies die Vorlage an eine 19gliedrige Kommission, die durch sein Büro wie folgt bestellt wurde:

A. Bächlin, Präsident	
L. Bernoulli	Dr. H. P. Müller
J. Bitterli	E. Mutz
E. Ditzler	Dr. W. Oegerli
Prof. Dr. A. Gasser	W. Pfister
H. Gilomen	Dr. F. Pieth
G. Gruner	Dr. Ch. de Roche
W. Hungerbühler	Chr. Stamm
K. Kreil	Dr. M. Stückelberger
E. Meier	Dr. H. Wieland.

Gegen Ende der Beratungen ist bedauerlicherweise Herr Ernst Mutz am 17. November 1964 verstorben und damit aus der Kommission ausgeschieden. Er wurde durch Herrn Hugo Waldner ersetzt.

Die Kommission hielt bis zur Unterbreitung ihres Berichtes neun Sitzungen ab. Darin eingeschlossen sind zwei Besichtigungen des Bauterrains und der unmittelbaren Umgebung. An ihren Beratungen und Besichtigungen nahmen teil die Herren Regierungspräsi-

dent M. Wullschleger, Dr. A. Kuttler, Sekretär des Baudepartements, F. Peter, Chef des Stadtplanbüros, Dr. H. Meier, Verwalter der Chr. Merian'schen Stiftung, und Architekt Baur. Zu ihrem Sekretär wählte die Kommission Herrn L. Bernoulli.

Neben dem Ratschlag und Entwurf Nr. 6067 erhielt die Kommission die Abschrift eines an den Vorsteher des Baudepartements des Kantons Basel-Stadt gerichteten Schreibens vom 26. Oktober 1963 des Neutralen Quartiervereins Bruderholz, sowie ein Schreiben der «Neutralen Interessengemeinschaft zum Schutze der Grünzonen auf dem Bruderholz» vom Mai 1964. Im Laufe der Beratungen ist der Kommission ein weiteres Schreiben vom 9. November 1964 des Neutralen Quartiervereins Bruderholz zugegangen.

Ferner stand der Kommission ein nach dem Bebauungsplan angefertigtes Modell zur Verfügung. Auf Wunsch der Kommission wurde zusätzlich ein Vergleichsmodell nach zonengemässer Überbauung erstellt und auch der Schattenplan des 7½-geschossigen Punkthauses vorgelegt.

II. Situationsbefund

Die rückblickenden Aufzeichnungen, welche die Regierung eingangs ihres Ratschlages Nr. 6067 dem Grossen Rat unterbreitet, sind aufschlussreich und bedürften eigentlich keiner weiterer Ergänzungen. Die jedoch inzwischen von verschiedenen Interessengruppen erhobenen Einwendungen veranlassen die Kommission zu einigen Erläuterungen. Im Ratschlag der Regierung wird in Abschnitt I, Abs. 5 u. a. ausgeführt, dass bei der Planung und Verwirklichung der ersten Etappe die Absicht bestanden habe, die Bebauung über das ganze westliche Gebiet weiterzuführen. Die Kommission hat am 21. September 1964 einen Augenschein der bestehenden Überbauung vorgenommen, welche am Seltisbergerweglein vorläufig endigt. Einen allfälligen Vorschlag auf eine gleichartige Weiterführung der bestehenden Überbauung müsste die

Kommission mit aller Entschiedenheit ablehnen. Eine solche konventionelle Reihenüberbauung ist dazu angetan, die sehr geschätzte Aussicht von den Anhöhen des Jakobsbergs gegenseitig abzuriegeln.

Die Chr. Merian'sche Stiftung macht ausdrücklich darauf aufmerksam, dass seit dem Landankauf auf dem Jakobsberg im Jahre 1962 bereits ein Zinsverlust von Fr. 480 000.— zu verzeichnen ist. Es sei ferner nicht ausser Acht zu lassen, dass die Überbauung infolge der seither eingetretenen Baukostenverteuerung einen Mehraufwand von ca. 1,88 Millionen Franken erfordere. Die Stiftung sehe sich im Hinblick auf die erhobenen Einwände vor die Frage gestellt, ob sie weiter zu erwartende Verzögerungen in Kauf nehmen oder nicht einfach das Land in Baurecht abgeben sollte. Ein solcher Entscheid wäre bedauerlich. Eine konventionelle, zonengemässe Überbauung wäre die Folge. Sie würde gegen die neuesten Erkenntnisse des modernen städtischen Siedlungsbaus verstossen.

Die Kommission erachtet es daher als umso verdankenswerter, dass die Chr. Merian'sche Stiftung von der ehemaligen Planung sowie von der zonengemässen Überbauung abgesehen und den Auftrag für einen neuen Bebauungsplan erteilt hat.

Die Kommission hat überdies festgestellt, dass das schwierige Gelände, wie die zum Teil steil abfallende Mulde, grosse Anforderungen an den Architekten stellt, um eine gefällige, lebendige Überbauung in Vorschlag zu bringen und damit gleichzeitig der beliebten Aussicht, aber auch einer verantwortbaren Ausnutzung des Terrains Rechnung zu tragen.

Nicht zuletzt ist auch die Frage laut geworden, ob nicht im Interesse der Erhaltung dieses Erholungsgebietes ganz auf eine Überbauung verzichtet werden könnte. Der Hinweis auf ausgewählte Vorbilder andernorts erweckt wohl den Neid, kann aber über die Landarmut des Kantons Basel-Stadt nicht hinwegtäuschen. Die Kommission erachtet es vielmehr als vornehmste Pflicht der Regierung, unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Planung, für die Bevölkerung genügend Wohnraum zu beschaffen, ohne ihr berechtigtes Bedürfnis auf Erholung ausser Acht zu lassen.

III. Einwände der Interessengemeinschaften

Die Eingaben der in Abschnitt I erwähnten Interessengemeinschaften sowie die in der Presse veröffentlichten Stellungnahmen auferlegten der Kommission zum vorneherein die Pflicht, sich einer möglichst objektiven und sorgsam Prüfung des Ratschlags zu befleissen. Ihrer politischen Verantwortung bewusst, beschloss die Kommission, je eine Dreier-Vertretung der Interessengruppen einzuladen.

Am 15. September 1964 hörte die Kommission jeweilen getrennt die Vertreter des Neutralen Quartiervereins Bruderholz, der Neutralen Interessengemeinschaft zum Schutze der Grünzonen auf dem Bruderholz, der Siedlungsgemeinde auf dem Jakobsberg und der Wohngenossenschaft Gempenblick, während je fünfviertel Stunden an.

Alle Vertreter erklärten, dass sie im Hinblick auf die anhaltende prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt sich grundsätzlich einer Überbauung dieses Gebietes nicht widersetzen. Sie bestehen jedoch darauf, dass auf das 7+D-geschossige Haus verzichtet wird. Eine Ausnahmegewilligung sei an diesem schönen Aussichtspunkt nicht statthaft. Auch die Stiftung habe sich an die geltenden Zonenvorschriften zu halten. Zudem komme das höhere Haus in die Grünzone zu liegen. Ein Vertreter droht sogar mit dem Referendum, sofern die bestehende Grünzone nicht respektiert wird.

Für diese ablehnenden Stellungnahmen werden folgende Argumente angeführt:

Mit der Erstellung des 7+D-geschossigen Hauses falle der Jakobsbergerweg mit seiner Fernsicht als einzigartiger Spazierweg dahin. Sofern wider Erwarten der heute mit einem Fahrverbot belegte Weg als Zufahrtsstrasse dienen müsste, wären die Fussgänger erheblich gefährdet. Der östlich des geplanten höheren Hauses gelegene Spiel- und Ruheplatz würde durch die Schattenwirkung sehr beeinträchtigt. Mit der geplanten Überbauung sei kein sozialer

Wohnungsbau beabsichtigt. Die Erstellung dieses Hauses als notwendig erachtete Dominante wird als zweifelhafter Akzent bezeichnet. Mit der vorgesehenen Zufahrtsstrasse zum höheren Wohnblock wird die Reservoirstrasse wieder erheblich stärker befahren werden und ihre Umgebung vom heutigen Charakter als Erholungszone viel verlieren. Die konventionelle zonengemässe Überbauung sei der projektierten Gesamtüberbauung vorzuziehen.

Gegen eine niedrige Überbauung der freigelassenen Mulde für die vorgesehenen 1.-August-Feiern, als Ersatz für das höhere Haus, würden keine Einwendungen erhoben.

Erläuterungen und Präzisierungen am Modell (gemäss Bebauungsplan) zeigen deutlich, dass die Auffassungen der Interessengemeinschaften hinsichtlich der zukünftigen Überbauung des Hintern Jakobsbergs sehr verschieden sind.

Den Vertretern wird bekanntgemacht, dass zu Vergleichszwecken ein weiteres Modell mit zonengemässer Überbauung in Auftrag gegeben wurde. Des weitem sei in Aussicht genommen, vor der Besichtigung des Bauterrains den Baukörper des 7+D-geschossigen Hauses abzustecken und die Höhenprofile der unterhalb der Reservoirstrasse geplanten Einfamilienhäuser sowie die Höhenprofile einer möglichen zonengemässen Überbauung anzubringen. Die Kommission behalte sich vor, dem Wunsche auf eine gemeinsame zweite Besichtigung zu entsprechen.

IV. Ergebnis der Besichtigungen

Eine erste Besichtigung der Kommission wurde am 21. September 1964 durchgeführt. Sie hat die vereinbarten Absteckungen und Höhenprofile am Ort vorgefunden:

- a) Umrisse des 7+D-geschossigen Gebäudes am Standort abgesteckt mit 6 Pfählen.

- b) Höhenprofile der Flachbauten am oberen Rande der Grünzone seitlich der Reservoirstrasse und Giornicopromenade.
- c) Höhenprofile einer zonengemässen konventionellen Überbauung als Vergleich (wie bestehende an der Seltisbergerstrasse).

Standorte:

- 1. Giornicostrasse, Sicht gemäss Photogrammetrie (Beilage Ratschlag).
- 2. Hundsbuckel, Kontrolle der Absteckungen auf Grund eines Photoeintrages.
- 3. Giornicopromenade—Reservoirstrasse (projektierte Flachbauten).
- 4. Jakobsbergerweg, Waldrand, Standort des 7+D-geschossigen Hauses.
- 5. Spiel- und Ruheplatz (Schattenkontrolle).
- 6. Seltisbergerstrasse, Begehung (konventionelle Überbauung).

Vom *ersten* Standort an der Giornicostrasse ist dem Beschauer das ganze Blickfeld über das zu überbauende Terrain geöffnet. Am Waldrand sind die abgesteckten Umrisse des 7+D-geschossigen Hauses sichtbar. Auch von diesem Standort aus gesehen wird das höhere Haus die Gipfel der Bewaldung nicht überragen. Zur Linken des Betrachters finden wir die zonengemässen, konventionellen Überbauungen. Sie erlauben, sich eine Vorstellung über eine mögliche Weiterführung dieser Überbauung auf dem zur Diskussion stehenden Areal zu machen. Die errichteten Vergleichsprofile verstärken zudem den Eindruck, dass damit die erwünschte Aussicht verriegelt und statt einer lebendigen Überbauung dem Beschauer ein gleichförmiger, monotoner Anblick geboten würde.

Der «Hundsbuckel», der *zweite* Standort, bietet einen umfassenden Überblick auf das zu überbauende Gelände und die angrenzende Umgebung. Unweit davon befindet sich das noch zu erschliessende Areal von Klosterfechten. Von diesem Standort aus wird einem bewusst, dass die seinerzeit festgelegte Grünzone einer

Korrektur bedarf. Der längs dem Seltisbergerweglein neu geplante Grünstreifen drängt sich geradezu auf, wenn man die Weiterführung des Seltisbergerweges und Giornicopromenade als Spazier- und Wanderweg vom Jakobsberg bis Münchenstein oder Allschwil in die Zukunftsplanung miteinbezieht. Zudem erachtet die Kommission eine Trennung zwischen der alten und der neuen Siedlung als wünschenswert.

Interessante Feststellungen machte die Kommission am *dritten* Standort, entlang der Giornicopromenade und der Reservoirstrasse. Die Profilhöhen der projektierten Flachdachhäuser sind um einige Meter in die festgelegte Grünzone gerückt. Zum Vergleich hierzu sind auf der Baulinie innerhalb der alten Grünzone die Profilhöhen nach konventioneller Bauweise, Zone 2a (nur 11 m, statt zulässig 12½ m) abgesteckt. Der Vergleichseffekt war verblüffend. Die Flachdachhäuser werden die Aussicht trotz des geschmälernten Grünstreifens in keiner Weise beeinträchtigen. Vielmehr sind es die Profilhöhen der von der Opposition in Erwägung gezogenen Giebeldachhäuser, welche die Profile der geplanten Flachdachhäuser um ca. 1½ m überragen. Somit sind die Zusicherungen der Architekten bestätigt, wonach die zu errichtenden Flachdachhäuser nach Bebauungsplan die freie Sicht des Spaziergängers eher verbessern. Selbst besonders kritisch eingestellte Kommissionsmitglieder erklären, dass sie auf Grund dieser Feststellungen die geplanten Flachdachhäuser einer zonengemässen Überbauung vorziehen. Die Kommission erachtet es als wünschenswert, wenn die Stiftung eine Bestimmung in die Baurechtsverträge aufnimmt, in der die Höhe der in den Gärten gepflanzten Bäume limitiert wird. Damit soll eine Sichtbehinderung trotz der niedrigen Bauten vermieden werden.

Am *vierten* Standort ist am Waldrand des Jakobsbergerweges das 7+D-geschossige Haus geplant. Es ist bekanntlich das heiss umstrittene Objekt des Bebauungsplanes. Die Umrisse sind am Standort gekennzeichnet. Die Kommission war somit in der Lage, allfällige Beeinträchtigungen zu beurteilen. Ein objektives Urteil kann nach Ansicht der Kommission jedoch nur gefällt werden, wenn das Gebäude in der Begutachtung der Gesamtplanung mit-

einbezogen wird. So betrachtet, bedarf die Überbauung eines Schwerpunktes, der nicht in der Tiefe der Mulde liegen darf, sondern am geplanten Standort die ganze Siedung wohlgefällig abrundet.

Es ist nicht zu bestreiten, dass dem Fussgänger auf dem Jakobsbergerweg, der hinter das höhere Haus zu liegen kommt, teilweise die Aussicht versperrt wird. Links und rechts des Baukörpers jedoch geniesst der Fussgänger die Aussicht uneingeschränkt. Seitwärts dieses Gebäudes, gegen die Reservoirstrasse, überblickt der Promenierende die steil abfallende, von jedem Baukörper frei gehaltene Mulde. Im Ratschlag wird auf Seite 9 eine spätere Verwendungsmöglichkeit als Arena, Spiel- oder Turnplatz skizziert. Zudem ist unterhalb dieses Wohnblocks ein zusätzlicher, für den Spaziergänger offener Fussweg geplant. Die Wegführungen und die Aussichtsterrasse unterhalb des höheren Hauses gewähren eine uneingeschränkte Bewegungsfreiheit und Aussicht.

Der Vorschlag, der anlässlich der Aussprache mit den Interessengemeinschaften vorgebracht und an der am 6. November 1964 stattgefundenen gemeinsamen Besichtigung wiederholt wurde, es sei auf dieses Haus zu verzichten und als Ersatz die freigehaltene Mulde mit niedrigen Baukörpern zu belegen, wurde in der Zwischenzeit einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Diese hat ergeben, dass nur ca. 50% der Wohnungen des höheren Hauses in einer niedrigen Bauweise untergebracht werden könnten, weil der obere Teil der Mulde steil abfällt und daher für eine zweckdienliche Überbauung absolut ungeeignet ist.

Die Vertreter der Interessengemeinschaft haben des weitern die Befürchtung ausgesprochen, der höhere Wohnblock bringe eine unliebsame Verkehrsmassierung. Hierzu stellt die Kommission fest, dass in dieser Hinsicht wohl selten so weitsichtig geplant wurde. Es erübrigt sich, an dieser Stelle auf die vielseitig projektierten Einstellungsmöglichkeiten näher einzutreten. Der Ratschlag gibt darüber auf Seite 8 in Abschnitt IV eingehenden Aufschluss. Dagegen sei die Bemerkung erlaubt, dass bei einer zonengemäss überbauten Siedlung die Verkehrsmassierung sich sehr viel unangenehmer auswirken würde, weil die Sammelgaragen fehlen.

Am *fünften* Standort, dem Spiel- und Ruheplatz, wurden die 9 Zeiten des Schattenplanes Nr. 8801 auf ihre Richtigkeit geprüft. Die Kommission konnte dies umso eingehender, als die zwei Besichtigungen zu verschiedenen Tageszeiten durchgeführt wurden; die erste am 21. September, 14.30 Uhr, die zweite am 6. November, 09.00 Uhr. Im Spätfrühling, sowie im Sommer und Frühherbst wird der Platz vom hohen Haus nicht beschattet werden. Eine Beschattung tritt erst ein beim niedrigsten Stand der Sonne und gegen den Abend. Am 21. September z. B. deckte der Schatten um 16.30 Uhr einige wenige Quadratmeter der südlichen Ecke. Zu dieser Jahreszeit und Tagesstunde sind die Abende bereits derart kühl, dass eine spätere Benützung ausser Betracht fallen dürfte. Dagegen dürfte kaum bestritten werden, dass der Schattenwurf des bestehenden Waldes den Spielplatz weit mehr beeinträchtigt als das 7+D-geschossige Haus.

Sechster Standort. Die Kommission legte grossen Wert darauf, die bestehende Siedlung an der Seltisbergerstrasse zu besichtigen, wird diese doch von einem Teil der Opposition als beispielhaft und zur Weiterführung angepriesen. Im Zeitpunkt der Erstellung wurde zwischen den einzelnen Häusern ein Durchblick offengelassen. Heute sind diese Lücken durch nachträglich erstellte Garagen geschlossen und dadurch jeglicher Fernsicht beraubt. Mögen diese Bauten vom Einzelnen als noch so angenehm und wohnlich empfunden werden, sie widersprechen der Argumentation der Mehrheit der Interessengemeinschaften, welche sowohl dem Spaziergänger, wie dem Bewohner freie Aussicht gewähren möchten.

V. *Rechtliche Fragen*

Die Kommission bemühte sich, alle die Vorlage tangierenden Rechtsfragen sorgfältig zu klären. Nebst den der Kommission angehörenden Juristen und Baufachleuten hat sie auch den juristischen Berater des Baudepartementes zugezogen.

a) *Grünzonenumlegung*

Die Opponenten, insbesondere die Interessengemeinschaften, machen geltend, dass der vorgelegte Bebauungsplan einen widerrechtlichen Eingriff in den vom Grossen Rat am 10. Mai 1962 genehmigten Grünflächenplan darstelle und somit einer Beeinträchtigung des geschützten Erholungsgebietes gleichkomme. Dabei wird übersehen, dass im Zeitpunkt des Grossratsbeschlusses der Bebauungsplan noch nicht vorgelegen hat. Die Grünzonen dieses Gebietes wurden daher seinerzeit ohne Rücksichtnahme auf einen spätern Bebauungsplan festgelegt. Für eine zonengemässe Überbauung haben daher die Begutachter den Grünzonenplan in jenem Zeitpunkt als zweckmässig erachtet.

Die aufgelockerte Bauweise des Bebauungsplanes als Siedlung im weitesten Sinn betrachtet, verlangt jedoch die Zuweisung von Grünflächen sowohl im Zentrum, wie für die promenadenartigen Verbindungswege zur Erschliessung der weiteren Umgebung. Mit der grösstmöglichen Rücksichtnahme auf die Aussicht der bestehenden Spazierwege werden schmale Streifen der geltenden Grünzone durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen. Die Einwänder übersehen jedoch geflissentlich, dass der Umlegungsplan Nr. 8777 insgesamt sogar eine um 1200 m² grössere Grünfläche vorsieht.

Rechtlich betrachtet stellt die Kommission fest, dass der Grosse Rat unter Beachtung der eidgenössischen Gesetzeserlasse für die gesamte Gesetzgebung und allfällige Änderungen von bestehenden Gesetzen des Kantons Basel-Stadt zuständig ist. Er ist somit auch zuständig, über die Änderung bzw. Umlegung des am 10. Mai 1962 genehmigten Grünflächenplanes zu beschliessen. Diese Zuständigkeit ergibt sich ausserdem ausdrücklich aus den §§ 4 und 5 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939. Danach kann der Grosse Rat die Zoneneinteilung ändern, «wenn er den Bebauungsplan ändert oder wenn die Rücksicht auf die tatsächliche bauliche Entwicklung grösserer Gebiete eine Revision als gerechtfertigt erscheinen lässt». Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da ein neuer Bebauungsplan, welcher der baulichen Entwicklung Rechnung

trägt, genehmigt werden soll. Es ist als selbstverständlich anzunehmen, dass der Grosse Rat stets bestrebt ist, seine Beschlüsse unter grösstmöglicher Berücksichtigung des öffentlichen Interesses zu treffen.

Die Kommission ist der Auffassung, dass durch die unbedeutende Inanspruchnahme der Grünzone das öffentliche Interesse nur unwesentlich tangiert wird. Mit dem sorgfältig abgewogenen, das Interesse des Erholungsuchenden nicht ausser Acht lassenden Bebauungsplan dagegen, wird ein gewichtiger Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot geleistet.

b) Bebauungsplan

In Anlehnung an die Auffassung der Interessengemeinschaft stellt Herr Prof. Dr. A. Gasser den konkreten Antrag, es sei auf das 7+D-geschossige Haus zu verzichten und begründet seinen Standpunkt damit, der Chr. Merian'schen Stiftung als gemeinnütziger Institution könne durchaus eine niedrigere Bodenausnutzungsziffer zugemutet werden. Dem Grossen Rat stehe das Recht zu, die Ziffern herabzusetzen, da diese lediglich Höchstziffern darstellen.

Die Rechtslage über diese Auffassung sei nachstehend begründet:

Bauvorschriften stellen Eigentumsbeschränkungen dar. Für deren Erlass ist nach konstanter Praxis des Bundesgerichtes eine gesetzliche Grundlage, sowie ein öffentliches Interesse erforderlich. Ferner sind Eigentumsbeschränkungen die wie eine Enteignung wirken, nur zulässig, wenn dem Eigentümer volle Entschädigung geleistet wird.

Im Kanton Basel-Stadt bildet § 8 des Hochbautengesetzes die Grundlage für spezielle Bauvorschriften, auch für den vorliegenden Überbauungsplan. Beim Erlass spezieller Bauvorschriften, die in der Genehmigung eines Überbauungsplanes bestehen können, ist der Grosse Rat im Prinzip frei. Sein Beschluss muss sich einzig im Rahmen der genannten Anforderungen der Eigentumsgarantie halten und darf die Rechtsgleichheit nicht verletzen. Sind diese Anforderungen erfüllt, so dürfen spezielle Bauvorschriften selbst gegen den Willen der betroffenen Eigentümer erlassen werden.

Die Nutzungsziffern in § 30 des Anhangs zum Hochbautengesetz sind für den Regierungsrat als oberste Begrenzung verbindlich bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen. Sie sind jedoch für den Grossen Rat bei Gesamtüberbauungen unverbindlich, werden aber in der Regel als oberste Begrenzung der Nutzung betrachtet. Es besteht kein Rechtsanspruch des Eigentümers darauf, die in § 30 des Anhangs zum HBG genannte Nutzung zu verwirklichen, weder im Falle von Ausnahmegewilligungen, noch im Rahmen von Gesamtüberbauungen auf Grund spezieller Bauvorschriften.

Der Grosse Rat kann beim Erlass spezieller Bauvorschriften gemäss § 8 des HBG die zonenmässige Nutzung sowohl erhöhen als auch herabsetzen, sofern ein öffentliches Interesse hierfür vorliegt. Wird die Nutzung herabgesetzt, so hat der Eigentümer nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur Anspruch auf Entschädigung, wenn ein schwerer Eingriff in die Eigentümerbefugnisse, z. B. Entzug der bisherigen Nutzung, vorliegt, so dass von einer materiellen Enteignung gesprochen werden muss.

Die Kommission, im Bewusstsein dieser Rechtslage, stellt fest, dass der Grosse Rat in seiner Entscheidungsbefugnis frei ist, dass er jedoch bestrebt sein sollte, sich in der Regel an die Höchstgrenzen der Zonenziffer gemäss § 30 des Hochbautengesetzes zu halten.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass der zur Diskussion stehende Bebauungsplan die für dieses Gebiet geltende Ausnutzungsziffer von 0,6 mit 0,47 wesentlich unterschreitet. Die Eliminierung des 7+D-geschossigen Hauses, für das auf dem zu überbauenden Areal nach eingehender Prüfung der Kommission kein zweckdienlicher Ersatz geschaffen werden kann, würde somit die Ausnutzungsziffer auf ein nicht mehr zu verantwortendes Mindestmass herabsetzen. Es würden dadurch 30 Wohnungen weniger erstellt, und somit müssten ca. 100 Personen auf eine neue Unterkunft verzichten.

VI. Entscheide der Kommission

- a) Der vom Regierungsrat beantragten Umlegung der Grünzone stimmt die Kommission auf Grund ihrer Besichtigungen und ihrer eingehenden Prüfung mit 14:0 Stimmen zu.
- b) Mit 13:1 Stimme befürwortet die Kommission den Bebauungsplan, weil dieser auf die besonderen Verhältnisse auf dem Hinteren Jakobsberg als Erholungsgebiet Rücksicht nimmt und als zweckmässig erachtet wird.
- c) Der Antrag des Kommissionsmitgliedes Prof. Dr. A. Gasser, auf das 7+D-geschossige Wohngebäude sei unter Herabsetzung der Zonenausnutzungsziffer zu verzichten, wird von der Kommission in Kenntnisnahme seiner Begründung und der erhaltenen Rechtsbelehrung mit 13:1 Stimmen abgelehnt.

VII. Die Anträge der Kommission

- 1. Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, dem Grossratsbeschluss betr. Aufstellung eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung (Abtausch von Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg (Areal der Chr. Merian'schen Stiftung) unverändert zuzustimmen.
- 2. Der Regierungsrat wird ersucht, das Polizeidepartement anzuhalten, im Zeitpunkt des Siedlungsbezuges auf dem Hinteren Jakobsberg die bestmögliche Verkehrsordnung zu treffen, damit die Spaziergänger in diesem Erholungsgebiet durch den Verkehr nicht beeinträchtigt werden.
- 3. Dem Regierungsrat wird nahegelegt, der Chr. Merian'schen Stiftung zu empfehlen, in die Baurechtsverträge eine Bestimmung aufzunehmen, welche die Höhe der Baumpflanzungen in den Einfamiliegärten limitiert.

Als Referenten hat die Kommission ihren Präsidenten bestimmt.

Basel, den 19. Januar 1965

Im Namen der Kommission,
Der Präsident: A. Bächlin.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.