

Ratschlag

betreffend

**Aufstellung eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung
(Abtausch von Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg.**

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 24. April 1964.

Tit.

Wir gestatten uns, dem Grossen Rate den Ratschlag betreffend Genehmigung eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung (Abtausch von Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg zu unterbreiten mit dem Antrag, diese Vorlage zu genehmigen. Zur Begründung führen wir Folgendes aus:

I.

Im Jahre 1942 wurde auf Initiative der Genossenschaftlichen Zentralbank ein Gesamtüberbauungsplan für das Gelände südlich des Jakobsbergerholzes und der Reservoirstrasse erstellt. Dieser Ueberbauungsplan umfasste auch Teile des hinteren Jakobsberges, die sich im Besitze des Bürgerspitals Basel und der Christoph Merian'schen Stiftung befanden. Die heute bestehende Ueberbauung des Jakobsberges, welche am Seltisbergerweglein ihren vorläufigen Abschluss gefunden hatte, erfolgte durch verschiedene Genossenschaften und erstreckte sich über die Jahre 1943—1955.

Im Hinblick auf die Weiterführung der Bebauung des Jakobsberges in einer zweiten Etappe hat die Christoph Merian'sche Stiftung im Jahre 1962 das dem Bürgerspital gehörende Areal gekauft und in der Folge zur Arrondierung ihres Grundbesitzes einen Abschnitt der Parzelle 1265¹ südlich des Bürenfluhwegleins im Tauschverfahren von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Gas- und Wasserwerk) erworben.

Der Auftrag zur Projektierung der Weiterführung und des Abschlusses der Bebauung des Hinteren Jakobsberges wurde wiederum dem Verfasser der ersten Etappe, Herrn Architekt Hermann Baur erteilt. Herr Prof. Werner Moser von der Eidgenössischen technischen Hochschule hat die vorgeschlagene Fortsetzung der Ueberbauung als eine gute, städtebaulich überzeugende Lösung bezeichnet.

Bei der Planung und Verwirklichung der ersten Etappe hatte die Absicht bestanden, die Bebauung über das ganze, westlich anschliessende Gebiet gleichartig weiterzuführen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass eine

Verwirklichung dieses Planes den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen würde. Die abweichende topographische Gliederung und der besondere Charakter des heute zu überbauenden Areals als stadtnahes Spaziergebiet und Aussichtspunkt sowie die neuen Erkenntnisse des modernen städtischen Siedlungsbaues machten eine anders geartete Planung nötig. Im Unterschied zur bestehenden Siedlung mussten im Hinblick auf den hohen Motorisierungsgrad zentral gelegene Autoeinstellhallen sowie oberirdische Parkplätze geschaffen werden; zudem führen volkswirtschaftliche Ueberlegungen dazu, den zur Verfügung stehenden Boden rationeller zu nutzen.

II.

Im geltenden Zonenplan ist vorgesehen, die zweigeschossige Ueberbauung soweit von der Reservoirstrasse entfernt zu halten, dass das dortige Aussichtsbild nicht durch Dachfirste von Bauten, die sich bis gegen die Reservoirstrasse hinziehen würden, verdeckt wird. Diese allerdings sehr schematische Ueberlegung hatte zur Folge, dass ein gleichmässig breiter Grünstreifen längs der Reservoirstrasse freigehalten wurde.

Auch südlich des Bürenfluhwegleins wurde ein Grünstreifen ausgeschieden, der allerdings zu schmal ist, um eine wirksame Sicherung der Aussicht zu gewährleisten; unter den bestehenden Verhältnissen kann dort lediglich eine Promenade angelegt werden.

Der Nachteil der bestehenden Zonenordnung besteht somit darin, dass die besonderen Kleinformen des Geländes nicht oder doch zu wenig berücksichtigt werden.

Demgegenüber gelingt es dem Bebauungsplan der zweiten Etappe die wesentlichen örtlichen Geländeformen zu betonen und grössere Freiflächen wie sie gemäss geltendem Zonenplan vorgesehen waren, organisch in die neue Siedlung einzubeziehen. So wird die besonders ausgeprägte Mulde, die sich von der Einmündung des Bürenfluhwegleins in die Kurve der Reservoirstrasse Richtung Südosten gegen den tiefsten Punkt des zu überbauenden Areals hinzieht, als langgezogene, bis tief in das Zentrum der neuen Siedlung hineinreichende Grünfläche in die Planung einbezogen.

Ganz ähnlich wird ein Grünstreifen längs dem Seltisbergerweglein in nördlicher Richtung vom Zentrum der Siedlung aus gegen das Bürenfluhweglein geführt. Damit entsteht die erwünschte Trennung zwischen der bestehenden und der neuen, anders gearteten Siedlung; auch kann in jenem Bereich eine besonders reizvolle Promenade angelegt werden, die später bis gegen das Gebiet von Klosterfiechten weitergezogen werden könnte.

Der nach heute geltender Vorschrift parallel der Reservoirstrasse verlaufende Grünstreifen bewirkt durch seine Breite, dass der Hang östlich der Reservoirstrasse nicht sinnvoll überbaut werden könnte. Zudem zeigte es sich, dass mit einer eingeschossigen, flachgedeckten Bebauung näher an die Reservoirstrasse gebaut werden kann, als bisher mit der 2-geschossigen Ueberbauung vorgesehen, ohne dass die schöne Aussicht durch die Bauten beeinträchtigt würde. Diese Erkenntnis führte dazu, dass im westlichen Teil des zu überbauenden Gebietes zwischen der Giornicostrasse und der kleinen, freizuhaltenden Mulde im Nordwestteil des Areals 25 eingeschossige, flachgedeckte Einfamilienhäuser erstellt werden, welche zum Teil die bestehende Grenze zwischen Baugebiet und Grünzone überschreiten.

Im tiefsten Punkt des Areals besteht keine Gefahr, dass die Aussicht von irgendeinem der höher gelegenen Punkte aus beeinträchtigt wird. Richtigerweise wurden daher in diesem Bereich des Planungsgebietes 11 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen; hier werden auch die geplanten 64 Alterswohnungen vorgesehen. In diesem Gebiet ist auch ein Ladenzentrum projektiert, das von allen Richtungen her bequem erreicht werden kann.

Nördlich dieses 3-geschossig bebauten Siedlungsteils, zwischen der Strasse «Im Spitzacker» und der Seltisbergerstrasse sollen 24 2-geschossige Einfamilienhäuser erstellt werden; im gleichen Strassengeviert sollen auch 2 Kindergärten gebaut werden.

Entsprechend dem Grundsatz, von den vielbegangenen Spazierwegen und Aussichtspunkten aus die Sicht freizuhalten, wurden schliesslich noch 4 eingeschossige Einfamilienhäuser nördlich der Seltisbergerstrasse unterhalb des Bürenfluhwegleins geplant.

Diese lockere und bewusst niedrig gehaltene Bebauung wäre zweifellos für das zur Verfügung stehende Baugebiet sehr unwirtschaftlich. Mit

dieser Bebauung wird bezweckt, dass die besonders schöne Aussicht von den höher gelegenen Spaziergebieten (Reservoirstrasse, Seltisbergerweglein) freigehalten werden kann.

Aus diesen Gründen wird im Nordteil des Areals, westlich der Parzelle 1265² ein 7 + D-geschossiges Mehrfamilienhaus vorgesehen. Dieser ca. 22 m hohe Baukörper gibt der ganzen Siedlung einen aus städtebaulichen Gründen erwünschten Akzent. Zudem zeichnet sich dieses Wohngebäude durch ganz ausgezeichnete Wohnverhältnisse aus, ist doch das schön gelegene Gebäude nach Süden orientiert. Der Wohnblock könnte einzig von der Jakobsbergerstrasse her etwas stark in Erscheinung treten; um dies zu verhüten, soll das Gelände zwischen dem Jakobsbergerweglein und dem Spielplatz teilweise aufgeforstet werden.

Die Befürchtung, der hohe Bau könnte den östlich davon liegenden Kinderspielplatz durch Schattenwurf beeinträchtigen, wurde vom Stadtplanbureau eingehend geprüft. Die Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass als eigentlicher Schattenspende der Waldrand des Jakobsbergerhölzlis bezeichnet werden muss, während der 7 + D-geschossige Wohnblock nur eine geringfügige Beschattung des Spielplatzes bewirkt, insbesondere wird das Planschbecken in den Sommermonaten nicht durch den Schattenwurf des Wohngebäudes beeinträchtigt. Abschliessend kann festgestellt werden, dass die Ueberbauung des Hinteren Jakobsberges als eine gute Lösung zu bezeichnen ist. Ihr Kennzeichen besteht darin, dass die architektonische Struktur der Bauten sich ausgezeichnet den topographischen Gegebenheiten des Geländes anpasst. Bezüglich der Ausnützung kann festgestellt werden, dass die in Zone 2a für Gesamtüberbauungen zulässige Ausnützungsziffer von 0,6 bei weitem nicht erreicht ist; sie beträgt nur ca. 0,47.

III.

Bei Fertigstellung der Ueberbauung werden die Wohnbauten insgesamt 201 Wohnungen aufweisen (inklusive 64 Alterswohnungen), was einer Wohnbevölkerung von 600 bis 700 Personen entspricht. Eine derartige Zunahme der Bevölkerung erfordert klarerweise auch eine sorgfältig geplante Erschliessung dieses Wohngebietes.

Bereits am 10. August 1954 wurden durch den Regierungsrat Bau- und Strassenlinien für die Seltisbergerstrasse und die Strasse «Im Spitzacker» festgesetzt; ferner bestehen genehmigte Fussweglinien für eine Fussgängerverbindung Seltisbergerstrasse-Reservoirstrasse.

Im wesentlichen entspricht die heutige Strassenführung dem Regierungsratsbeschluss vom 10. August 1954, doch wurden die neuen Strassenlinien geringfügig verschoben; deren endgültige Führung geht aus dem Bebauungsplan No. 8768 hervor. Da es sich bei den im Rahmen der Ueberbauung zu verwirklichenden Strassen um Nebenstrassen handelt, für deren Genehmigung der Regierungsrat zuständig ist, wird der Strassenlinienplan nach der Beschlussfassung des Grossen Rates über den Bebauungsplan Hinterer Jakobsberg dem Regierungsrat vorgelegt werden. Die für Nebenstrassen erforderliche Zustimmung des Landeigentümers zu den projektierten Strassenlinien, die Verpflichtung, den in die Strasse fallenden Boden abzutreten und die Erstellungskosten zu tragen, liegt vor.

Im weiteren ist vorgesehen, eine Anzahl von Fussgängerverbindungen zu schaffen. Die Christoph Merian'sche Stiftung hat sich verpflichtet, insgesamt 4 Fusswege auszuführen, deren Anfangs- und Endpunkte feststehen, deren endgültiger Verlauf jedoch der Detailplanung vorzubehalten ist. Die eine Verbindung soll vom Seltisbergerweglein via Bürenfluhweglein nach der Reservoirstrasse führen, ein zweiter Fussweg wird die Seltisbergerstrasse mit der Reservoirstrasse verbinden; zusätzlich wird ferner im Jakobsbergerhölzli, zwischen der Jakobsbergerstrasse und der Reservoirstrasse, ein neuer Waldweg angelegt werden. Da infolge des 7 + D-geschossigen Gebäudes ein Teilstück des Jakobsbergerwegleins wegfällt, wird schliesslich ein neuer Fussweg westlich des Kinderspielplatzes beim Reservoir angelegt; damit wird eine erwünschte Verbindung mit dem Bürenfluhweglein geschaffen. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Gas- und Wasserwerk) ist mit dieser, teilweise über ihr Gebiet führenden Fussgängerverbindung einverstanden.

Im Ueberbauungsplan ist der mutmassliche Verlauf dieser Fusswege dargestellt, doch lässt sich deren genauer Verlauf erst bei der Detailplanung festlegen. Die Christoph Merian'sche Stiftung hat sich jedoch schriftlich zur Schaffung der genannten 4 Fusswege verpflichtet.

IV.

Beim heutigen Stand der Motorisierung ist das Problem der Garagierung von Automobilen in Wohngebieten besonders bedeutungsvoll. Vor allem in grösseren, nach einem Ueberbauungsplan bebauten Gebieten, die in der Regel nur von verhältnismässig schmalen Strassen erschlossen werden, ist darauf zu achten, dass die Autos nicht ständig auf der Strassenallmend parkiert werden.

Im Rahmen des Ueberbauungsprojektes Hinterer Jakobsberg werden daher an 3 Punkten grössere unterirdische Garagen vorgesehen und zudem sind — verteilt auf dem ganzen Areal — insgesamt 63 oberirdische Standplätze auf privatem Boden vorgesehen.

Entsprechend der etwas grösseren Wohndichte im Zentrum des Areals ist südlich der Strasse «Im Spitzacker» eine unterirdische Autoeinstellhalle vorgesehen, die für 91 Wagen Platz bietet. Die Zufahrt erfolgt von der Strasse «Im Spitzacker» her, die von der Giornicostrasse aus erreicht wird.

Eine weitere unterirdische Garage, die für insgesamt 31 Wagen Platz bietet, ist westlich der Kurve der Seltisbergerstrasse vorgesehen. Auch diese Autoeinstellhalle kann von der Giornicostrasse her durch die Seltisbergerstrasse erreicht werden.

Schliesslich wurde für das 7 + D-geschossige Wohnhaus eine unterirdische Einstellgarage vorgesehen, die für 34 Wagen Platz bieten wird. Die Zufahrt zu dieser Anlage erfolgt von der Reservoirstrasse her.

V.

Die Verwirklichung des Ueberbauungsplanes setzt voraus, dass eine Umlegung der gesetzlichen Grünflächen stattfinden muss. Die ca. 50 bis 90 m breite Grünzone längs der Reservoirstrasse, welche die Aussicht auf den Jura und den Schwarzwald sichern soll, kann diesen Zweck auch erfüllen, wenn sie etwas schmaler wird, wobei die Bebauung wie im Plan vorgesehen niedrig gehalten werden muss. Zur teilweisen Kompensation dieser Verkleinerung der genannten Grünzone wird der in der Bauzone liegende untere Teil der Mulde, die sich von der Reservoirstrasse Richtung Südwesten gegen die Seltisbergerstrasse hinzieht, von jeglicher oberirdi-

schen Bebauung freigehalten. Im weiteren sollen die beiden Kindergärten sowie der Platz beim Ladenzentrum bei der Strasse «Im Spitzacker» der Zone der Grünflächen zugewiesen werden, ebenso wurde der von der Giornicostrasse bis zum Bürenfluhweglein längs dem Seltisbergerweglein verlaufende Grünstreifen der Grünzone zugeteilt.

Die freigelassene Mulde lässt sich mit geringen Kosten im unteren Teil zu einer Arena ausbauen, die für mancherlei Anlässe im Freien benützt werden kann. Es ist ein kleines Podium vorgesehen, das als Spiel- oder Turnplatz oder irgendwelche Vorführungen verwendet werden kann und den Bewohnern dieses Gebietes zur Verfügung steht.

Schliesslich wird auch noch der Geländerücken, über den sich heute das Bürenfluhweglein von der Reservoirstrasse zur bestehenden Siedlung Jakobsberg hinzieht, als Grünzone ausgebildet; dieses schöne Aussichtsgebiet wird als Parkpromenade mit Ruhebänken gestaltet.

Mit den vorgesehenen Abtauschen wird die Fläche der Grünzone in diesem Gebiet um ca. 1200 m² vergrössert. Teilweise kann die neue Grünfläche organisch in die vorgesehene Bebauung eingegliedert werden, zum grössten Teil kommt jedoch die neue Grünzone der breiten Öffentlichkeit zu gute. Im einzelnen sind die Verhältnisse aus dem Zonenumlegungsplan No. 8777 des Stadtplanbureaus ersichtlich. Gestützt auf diese Ausführungen empfehlen wir dem Grossen Rate die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs.

Basel, den 1. April 1964.

Im Namen des Regierungsrates.

Der Präsident:

Dr. O. Miescher.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Im Ratssaal aufgelegt:

- Ueberbauungsplan No. 8768 des Stadtplanbureaus vom 13. Januar 1964 M. 1 : 500.
- Zonenumlegungsplan No. 8777, M. 1 : 5000.

Grossratsbeschluss

betreffend

Aufstellung eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung (Abtausch von Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian'schen Stiftung).

(Vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates, gestützt auf die §§ 5 und 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939 beschliesst:

1. Der Ueberbauungsplan No. 8768 des Stadtplanbureaus vom 13. Januar 1964 für die Bebauung des Hinteren Jakobsberges wird als verbindlich erklärt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, Abweichungen von diesem Ueberbauungsplan zu bewilligen, sofern dessen Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.
2. Der Zonenumlegungsplan No. 8777 vom 17. Januar 1964 wird genehmigt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

