

Ratschlag

betreffend

Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Areal «Im Sesselacker»

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 8. April 1965

Tit.

Wir gestatten uns, dem Grossen Rate den Ratschlag betreffend Genehmigung eines Bebauungsplanes und Festsetzung neuer Bau-, Strassen- und Fussweglinien auf dem Areal «Im Sesselacker» zu unterbreiten, mit dem Antrag, diese Vorlage zu genehmigen. Zur Begründung führen wir Folgendes an:

I.

Die Christoph Merian'sche Stiftung beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehende Parzelle Nr. 474⁷ in Sektion IV zwischen Hauensteinstrasse/Thiersteinerrain/Im Sesselacker und Schlangenwäldchen abweichend von der Zonenordnung zu überbauen. Das zur Überbauung vorgesehene Areal weist nach Abzug der gesetzlichen Grünfläche noch ein Ausmass von ziemlich genau 50 000 m² auf. Architekt Walter Wurster wurde von der Christoph Merian'schen Stiftung mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Überbauungsplanes beauftragt. Er hat am 24. Dezember 1963 eine generelle Bauvorlage eingereicht. Sowohl das Stadtplanbureau als auch die Staatliche Heimatschutzkommission begrüssen die städtebaulichen Qualitäten des vorgesehenen Überbauungsprojektes, und wir empfehlen, gestützt auf die Vernehmlassungen dieser Fachinstanzen, dessen Genehmigung.

Gemäss dem Bebauungsplan sollen folgende Bauten erstellt werden:

- 1 zehngeschossiges Mehrfamilienhaus
- 3 neungeschossige Mehrfamilienhäuser
- 5 kleinere Mehrfamilienhäuser
- 63 Einfamilienhäuser
- 1 Atelier
- 1 Ladentrakt
- 1 Kinderschule
- 1 technisches Gebäude

Die Chr. Merian'sche Stiftung beabsichtigt, das Projekt gesamthaft möglichst rasch zu verwirklichen und die Häuser selbst zu bauen und zu vermieten. Es sind rund 200 Wohnungen vorgesehen, sodass mit einer Wohnbevölkerung von 700 bis 800 Personen gerechnet werden muss.

Das für das neue Quartier notwendige Ladenzentrum wird im südöstlichen Teil des Areals, an der Hauensteinstrasse, geplant. Dieser Punkt liegt auch bezüglich der bestehenden Bebauung des Bruderholzes sehr zentral und befindet sich zudem in der Nähe weiterer Läden, die im Laufe der letzten Jahre an der Bruderholzallee entstanden sind.

Im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme der Wohnbevölkerung in diesem Gebiet hat das Erziehungsdepartement die Einrichtung eines Kindergartens auf dem Areal verlangt; dieser ist an einer zentral gelegenen Stelle vorgesehen, wo er auch vom Thiersteinerrain und den umliegenden Siedlungsgebieten gut und gefahrlos erreicht werden kann.

Da innerhalb der Siedlung der Autoverkehr möglichst vermieden werden soll, wird das Quartier von der Hauensteinstrasse und vom Thiersteinerrain her erschlossen. Von einer durchgehenden Verbindungsstrasse wurde bewusst abgesehen, um jeglichen Durchgangsverkehr zu verhindern. Einzelne Bauten werden nur an private Wege angeschlossen, womit eine Parzellierung verunmöglicht wird. Die Chr. Merian'sche Stiftung kann darauf verzichten, weil sie, wie erwähnt, die Häuser selbst bauen, vermieten und verwalten will. Es ist vorgesehen, einen besonderen Liegenschaftsverwalter und die für die Wartung der Bauten erforderlichen Hauswarte dafür einzusetzen.

Die bestehende Fusswegverbindung zwischen dem Thiersteinerrain resp. Sesselacker und dem Schlangenwäldchen soll bestehen bleiben. Sie kann den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Darüber hinaus sind drei weitere Fusswege vorgesehen, welche die Erschliessungsstrassen mit dem Schlangenwäldchen und der Sonnenbergstrasse verbinden.

II.

Die vorgesehene Planung weicht von der auf dem grösseren Teil des Bruderholzes bisher üblichen Art der Bebauung ab. Die besondere städtebauliche Konzeption der geplanten einheitlichen Überbauung einer besonders grossen Parzelle, die sich in einer Hand befindet, gibt uns Anlass zu einigen grundsätzlichen architektonisch-städtebaulichen Erwägungen. Das der Chr. Merian'schen Stiftung gehörende Grundstück im Sesselacker stellt einen topographisch klar begrenzten Geländeabschnitt, eine Mulde dar, deren Ostrand vom Schlangenwäldchen gebildet wird und die sich gegen den eigentlichen Rand des Bruderholzes hin öffnet. Auf der Westseite ist sie durch die Einfamilienbauten des Thiersteinerrains begrenzt, die in Gruppen zu 4 oder 5 Häusern errichtet sind. Da sich diese topographische Einheit in einer Hand befindet, drängt sich eine den Erkenntnissen modernen Städtebaus entsprechende Lösung auf.

Die Verwirklichung der Absicht der Chr. Merian'schen Stiftung, sowohl Einfamilienhäuser als auch Mietwohnungen zu erstellen, bewegt den Projektverfasser dazu, auf eine zonengemässe Bebauung zu verzichten. Er sieht vielmehr den Bau von zwei- und dreigeschossigen Bauten neben 4 Punkthäusern vor, deren drei neun und eines zehn Geschosse aufweisen. Es handelt sich aber nicht um eine eigentliche Mischbebauung, sondern es werden die beiden Komponenten «hoch» und «niedrig» klar voneinander getrennt. Dadurch, dass die zweigeschossigen Einfamilienhäuser im Innern der Mulde liegen, die hohen Bauten aber auf dem erhöhten Ostrand, wird die Eigenart des Geländes verdeutlicht. Auch sind die hohen Bauten klar vom Schlangenwäldchen abgesetzt und in Abständen von 35—50 m so gegeneinander versetzt, dass der Waldstreifen dahinter, der als eine der landschaftlichen Leitlinien wirkt, nicht verdeckt wird, sondern noch deutlich erkennbar ist. Zudem geht aus den beiliegenden Schattenplänen hervor, dass diese vier höheren Gebäude die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen werden. Die Häuser auf der Westseite der Niklaus von Flüe-Strasse werden vorwiegend durch die Bäume des Schlangenwäldchens beschattet, während der Einfluss der neuen Bauten, die in einem Abstand von 45—70 m von den genannten

Häusern erstellt werden sollen, nicht ins Gewicht fällt. Da die beiden Gebiete durch das Schlangenwäldchen in jeder Hinsicht vollständig getrennt sind, fehlt jede architektonische Beziehung zwischen dem Gebiet der Niklaus von Flüe-Strasse und dem Sesselacker und es vermag auch keine Bedrängung dieses Gebietes durch die 4 Punkthäuser zu entstehen.

Gegenüber den Häuserzeilen am Thiersteinerrain hält die «Höherbebauung» einen minimalen Abstand von 140 resp. 170 m gegenüber jenen an der Hauensteinstrasse von 80 m ein. Ferner ist auch festzustellen, dass die Konzentration von etwa der Hälfte der Wohnungen auf vier Blöcke grosse Freiflächen ermöglicht, welche die bestehenden gesetzlich verankerten Grünzonen optisch erweitern und den das Schlangenwäldchen benützenden Spaziergängern freie Ausblicke verschaffen, die mit einer zonenmässigen Bebauung längs den gesetzlichen Strassenlinien nie erreicht werden können. Im weiteren darf festgestellt werden, dass die vorgesehene Überbauung auch auf die Bewohner der Ostseite des Thiersteinerrains grösste Rücksicht nimmt, schliessen doch an deren Gärten grosse, unbebaute Flächen an, und anschliessend folgt eine niedrige, in der Mulde liegende Bebauung, die — abweichend von den Vorschriften der Zone 2a — in Bauzeilen von mehr als 35 m Länge längs der Mulde angeordnet sind. Zu erwähnen schliesslich ist auch die Möglichkeit, am Nordende des Schlangenwäldchens einen Aussichtspunkt zu schaffen. Die Chr. Merian'sche Stiftung hat aus diesem Grunde auf eine Bebauung längs der Strasse «Im Sesselacker» verzichtet. Gemäss dem Bebauungsplan wird hier eine Abstellmöglichkeit für Autos vorgesehen, die abgedeckt und zu einem Ruhe- und Aussichtspfad für Fussgänger ausgestaltet werden kann. Auf diese Weise wird die Aussicht auf die Stadt in grösstmöglichem Umfang sichergestellt. Die Abgrenzung der Grünfläche nach Nordosten erfolgt durch die Segantini-Strasse, die von der Chr. Merian'schen Stiftung als Zugang zur neuen Alterssiedlung Sesselacker bereits erstellt worden ist.

Die vorgesehene architektonische Konzeption der geplanten Bebauung weist eine Ausnützung von 0,41 auf. Gesetzlich zulässig im Falle von Bebauungen, die von der zonenmässigen Bauweise abweichen, ist ein Ausnützungskoeffizient von 0,6. Durch den

Zusammenzug der Hauptwohnflächen auf vier höhere Wohnbauten wird es möglich, einerseits die Bebauung locker zu gestalten und anderseits den Landpreis für die Einfamilienhäuser so niedrig anzusetzen, dass die Miete eines Einfamilienhauses auch Personen mit mittlerem Einkommen ermöglicht werden kann. Die bisherige durchschnittliche Nutzung auf dem ganzen Bruderholz ist allerdings etwas niedriger als bei der Bebauung «Im Sesselacker». Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein grosser Teil der Einfamilienhäuser auf dem Bruderholz zu Zeiten erstellt worden sind, in denen Basel eine wesentlich kleinere Bevölkerungszahl aufwies als heute; ferner stellen wir fest, dass bei einzelnen Teilgebieten des Bruderholzes zu Recht eine höhere Nutzung erreicht wird, als im vorliegenden Projekt für das Areal des Sesselackers vorgesehen ist. Bei den heutigen Wohnverhältnissen erachten wir für ein Areal von der Grösse der Parzelle «Im Sesselacker» eine Ausnutzungsziffer von 0,4 insbesondere dann als gerechtfertigt, wenn sie einheitlich und nach einem überzeugend konzipierten Gesamtplan überbaut wird.

III.

In rechtlicher Beziehung sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Der Bebauungsplan weicht von den Vorschriften der Zone 2a in zwei Punkten ab: einerseits werden drei 9-geschossige und ein 10-geschossiges Gebäude — somit keine Hochhäuser, sondern höhere Gebäude im Sinne des Hochbautengesetzes — vorgesehen, und im weiteren sollen an einzelnen Stellen Bauzeilen von mehr als 35 m Länge gebildet werden.

Gemäss § 8 des Hochbautengesetzes kann der Grosse Rat für einzelne Bezirke, sowie bei Anlegung neuer oder der Korrektur bestehender Strassen in Abweichung von den Bestimmungen des Hochbautengesetzes für die Erstellung von Neubauten besondere Vorschriften hinsichtlich der Bauart der Grundstücke sowie der Dimension und Bauart der Fassade erlassen, wobei von den Fachinstanzen zu prüfen ist, welche Auswirkungen die vor-

gesehenen Bauten im Stadtbild zeitigen. Hiezu führen wir, gestützt auf die Vernehmlassung der Staatlichen Heimatschutzkommission Folgendes aus:

Nach § 32 des Anhangs zum HGB darf das Fernbild der Stadt und der Landschaft von bestimmten, im Gesetz namentlich aufgeführten Aussichts- und Vermessungspunkten nicht beeinträchtigt werden. Unter diesen ist die Wenkenhof-Terrasse der einzige Punkt, von dem aus die 9- und 10-geschossigen Bauten sichtbar sind. Sie treten dabei, besonders wenn ihre Farbgebung nicht auffallend gewählt wird, kaum in Erscheinung.

Gemäss § 33 des Anhangs zum HGB dürfen Gebäude mit grösserer Höhe und Geschosszahl im Nahbild der Grossbasler Altstadt zwischen der Mittleren Rheinbrücke und der Wettsteinbrücke im Blick von den Kleinbasler Brückenköpfen der 3 Innerstadtbrücken nicht in Erscheinung treten. Keine der projektierten Bauten ist von diesen Standorten aus sichtbar.

Die Überschreitung der Bauzeilenlänge von 35 m ergibt sich aus der Art der gewählten Bebauung und aus architektonischen Gründen.

2. Gegen die von der Chr. Merian'schen Stiftung am 24. Dezember 1963 eingereichte generelle Bauvorlage wurden zahlreiche Einsprachen erhoben, die sich vor allem gegen den Erlass der vorgeschlagenen speziellen Bauvorschriften richten. Nachdem verschiedene Einsprecher bereits früher auf den zuständigen Amtsstellen die Pläne eingesehen hatten, ist eine Delegation der Gegner des Überbauungsplanes vom Regierungspräsidenten am 17. März 1965 zu einer Aussprache empfangen worden. An dieser Aussprache nahmen auch der Verwalter der Chr. Merian'schen Stiftung, der Projektverfasser und der Stadtplanchef teil. Die Überprüfung der von den Einsprechern vorgebrachten Einwände, mit denen wir uns in unserer Sitzung vom 30. März 1965 erneut befasst haben, hat jedoch keine neuen Aspekte ergeben. Die Einwendungen vermögen den städtebaulichen Vorteil des Überbauungsplanes gegenüber einer zonenmässigen Überbauung nicht zu entkräften.

IV.

Bei Fertigstellung der Überbauung werden die Wohnbauten insgesamt rund 200 Wohnungen aufweisen, was einer Wohnbevölkerung von 700—800 Personen entspricht. Eine derartige Zunahme der Bevölkerung erfordert klarerweise auch eine sorgfältig geplante *Erschliessung* dieses Wohngebietes.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Falle das Bestreben der Landeigentümerin, die Siedlung vom motorisierten Fahrzeugverkehr weitgehend zu entlasten. Dies erfolgt dadurch, dass am Rand der Bebauung mehrere grosse unterirdische Garagen angelegt werden. Diese Konzeption hat zur Folge, dass auf eine Durchgangsstrasse verzichtet wird und dass die Bauten durch Nebenstrassen mit Kehrplätzen sowie durch Fusswege erschlossen werden. Dabei wurde bewusst darauf geachtet, dass das Gebiet «Im Sesselacker» zu Fuss sowohl in nord-südlicher als auch in west-östlicher Richtung bequem durchquert werden kann. Aus diesem besonderen Aufbau ergibt sich, dass die bereits im Jahre 1939 genehmigten Bau- und Strassenlinien der Hans Baer-Strasse, der Motta-Strasse und die damals genehmigten Fussweglinien aufgehoben werden müssen. Die heutige Strassenlinienführung entsprechend dem beige gedruckten Plan Nr. 8829 des Stadtplanbüros vom 23. April 1964 weist folgende Besonderheiten auf:

Das Gelände wird nunmehr von der Hauensteinstrasse und der Strasse «Im Sesselacker» aus mit Stichstrassen erschlossen; auf eine durchgehende Verbindungsstrasse wurde verzichtet. Einzelne Bauten werden nur an private Wege angeschlossen; diese Lösung ist deshalb rechtlich möglich, weil das Areal nicht parzelliert werden soll, sondern ganz in der Hand der Chr. Merian'schen Stiftung bleibt.

Die im nordwestlichen Teil des Areals liegende Segantini-Strasse führt zu den im Bau befindlichen Alterswohnungen. Diese Strasse wurde bereits erstellt und soll nun nachträglich zur Allmend abgetreten werden, damit sie vom staatlichen Strassenunterhalt übernommen werden kann.

Im weiteren ist eine Vermehrung der Fusswege vorgesehen. Neben der bereits bestehenden Fussgängerverbindung, zwischen dem Schlangenweglein und Strasse «Im Sesselacker», soll noch ein zweiter Fussweg vom Thiersteinerrain gegen das Schlangenweglein erstellt werden. Ferner soll ein weiterer Fussweg die neue Mottastrasse mit dem Schlangenweglein verbinden.

Bei den im Rahmen der Überbauung zu verwirklichenden Strassen und Fusswegen handelt es sich um *Nebenstrassen*. Für deren Genehmigung ist der Regierungsrat zuständig. Im Anschluss an die Beschlussfassung des Grossen Rates wird der Bebauungsplan «Im Sesselacker» zur Genehmigung der neuen Bau-, Strassen- und Fussweglinien dem Regierungsrat vorgelegt werden. Die erforderliche Zustimmung des Landeigentümers zu den projektierten Strassenlinien sowie die Verpflichtung, den in die Strasse fallenden Boden abzutreten und die Erstellungskosten zu tragen, liegt vor.

V.

Beim heutigen Stand der Motorisierung ist das Problem der Garagierung von Automobilen in Wohngebieten von besonderer Bedeutung. Insbesondere ist in grösseren, nach einem einheitlichen Überbauungsplan überbauten Gebieten darauf zu achten, dass die Autos nicht ständig auf der Strassenallmend parkiert werden. Im vorliegenden Projekt sind die Fragen der Garagierung deshalb besonders wichtig, weil von der Bauherrschaft vorgesehen wird, den motorisierten Verkehr innerhalb der Siedlung so weit als möglich zu vermeiden und eine Parkierung auf der Strassenallmend zu verbieten.

Für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind an vier Stellen des Areals unterirdische Einstellgaragen für insgesamt 198 Autos vorgesehen, wobei angenommen wurde, dass jede Familie mindestens ein Automobil besitzen werde. Neben den unterirdischen Einstellräumen werden noch 42 oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden der Läden erstellt werden. Den von der Verwaltung aufgestellten Parkplatznormen ist somit voll Rechnung getragen worden. Es wird so möglich sein, die Strassen auf dem Areal beidseits mit

Parkverboten zu belegen. Nur die Zufahrt in die unterirdischen Autoeinstellhallen und ein beschränkter Zubringerdienst sollen gestattet werden. Die Bewohner werden auf diese Weise nicht vom Verkehr gestört werden.

Die Standorte der unterirdischen Sammelgaragen befinden sich im Nordteil des Areals mit Einfahrten vom Thiersteinerrain und von der Mottastrasse her, sowie im Südteil der Parzelle mit Zufahrt von der Hauensteinstrasse her.

Gestützt auf diese Ausführungen empfehlen wir dem Grossen Rate die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs. Gleichzeitig beantragen wir, die Anzüge Dr. J. Goetschel vom 11. Juni 1959 und H. Kreis und G. Gruner vom 2. Juli 1964 als erledigt zu erklären.

Der Anzug Dr. J. Goetschel lautet wie folgt:

«Im Ratschlag Nr. 5437 betr. Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet «Im Bischoff», Riehen, und Änderung der Bauzoneneinteilung ist auch für das Bruderholz die Ausscheidung von Zonen vorgesehen, in welchen nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden sollen.

Da bereits jetzt in allen Regionen des Bruderholzes Gebäude erstellt und geplant werden, welche einer solchen Zoneneinteilung widersprechen und sie vereiteln würden, ersuche ich den Regierungsrat höflich, zu prüfen und zu berichten, ob die Zonenausscheidung nicht innert kürzester Frist erfolgen könnte.»

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es im vorliegenden Projekt auf Grund der geplanten Bebauung möglich wird, eine grössere Anzahl Einfamilienhäuser in die Gesamtbebauung einzugliedern. Für eine Ausscheidung weiterer besonderer Zonen für Einfamilienhäuser auf dem Bruderholz durch Beschränkung der Zonenvorschriften der Zonen 2 und 2a durch Spezielle Bauvorschriften fehlen — im Gegensatz zum Gebiet von Riehen — die notwendigen Baulandreserven.

Der Anzug H. Kreis und G. Gruner vom 2. Juli 1964 hat folgenden Wortlaut:

«Die Chr. Merian'sche Stiftung plant eine Gesamtüberbauung des noch freien Geländes auf dem Bruderholz beim Sesselacker mit Einfamilienhäusern und 4 neun- bis zehngeschossigen Mehrfamilienhäusern. Nach dem am 10. Mai 1962 revidierten Hochbautengesetz ist der Regierungsrat zuständig, in diesem Fall eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Die sogenannte Mischbebauung mit niedrigen und höheren Häusern ist grundsätzlich zu begrüßen, da sie gegenüber der zonenmässigen Bebauung häufig städtebauliche und wohnhygienische Vorteile aufweist und die Erhaltung vermehrter Grünflächen ermöglicht. Gegenüber dem bisherigen baulichen Charakter des Gebietes beim Sesselacker bringt das vorgesehene Projekt jedoch eine Änderung, die in all ihren Auswirkungen geprüft werden sollte. Der Regierungsrat wird daher ersucht, vor einer Erteilung der nachgesuchten Ausnahmegewilligung dem Grossen Rat hierüber zu berichten.»

Mit der Vorlage dieses Ratschlages wird dem Anzug entsprochen.

Basel, den 30. März 1965.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Präsident:

M. Wullschleger.

Der Staatsschreiber:

Dr. O. Binz.

Dem Ratschlag beige gedruckt:

Überbauungs- und Baulinienplan Nr. 8829
des Stadtplanbureaus vom 23. April 1964

Im Ratssaal aufgelegt:

5 Schattenpläne

Grossratsbeschluss

betreffend

Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Areal «Im Sesselacker»

(Vom **29. April 1965**)

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

Der Überbauungs- und Baulinienplan Nr. 8829 des Stadtplanbüros vom 23. April 1964 für die Bebauung des Areals «Im Sesselacker» wird als verbindlich erklärt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, Abweichungen von diesem Überbauungsplan zu bewilligen, sofern dessen Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

X —————
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

X Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von diesem Überbauungsplan zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

(RRB v. 21.8.90)