

Ratschlag

betreffend

Festsetzung einer neuen Baulinie
auf der Südostseite der Gartenstrasse
im Abschnitt Engelgasse / St. Jakobs-Strasse
und Erlass Spezieller Bauvorschriften für die Erstellung
eines Verwaltungsgebäudes des Schweizerischen Bankvereins
sowie Zonenänderung

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 18. April 1968

Tit.

Wir beehren uns, dem Grossen Rate eine Änderung des Grossratsbeschlusses vom 8. März 1956 betreffend Spezielle Bauvorschriften für die Neuüberbauung an der Gartenstrasse und der Langen Gasse zu beantragen. Diese Änderung bezieht sich auf die Neuüberbauung der Liegenschaft Gartenstrasse 7 und 9. Sie soll dem Schweizerischen Bankverein die Erstellung eines dringend benötigten Verwaltungsgebäudes mit unterirdischer Autoeinstellhalle ermöglichen. Im einzelnen gestatten wir uns, unseren Antrag wie folgt zu begründen:

I.

Im Jahre 1956 beabsichtigte die Eigentümerin der Liegenschaft Gartenstrasse 7+9, ihre beiden Parzellen 877² und 1142² in einer von der geltenden Zonenordnung abweichenden Weise zu überbauen. Vorgesehen war die Errichtung von zwei 6+D-geschossigen Wohnhäusern, welche senkrecht zur Strasse gestellt werden sollten. Zu diesem Zweck hat der Grosse Rat mit Beschluss vom 8. März 1956 nachstehende spezielle Bauvorschriften erlassen:

«Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8, Absatz 1, des Hochbauten-

gesetzes vom 11. Mai 1939, ermächtigt den Regierungsrat, im Sinne des Überbauungsplanes Nr. 7432 des Stadtplanbüros an der Gartenstrasse und der Langen Gasse eine grössere Wand-, First-Höhe und Geschosszahl zu bewilligen, sofern dadurch eine gegenüber einer zonenmässigen Bebauung architektonisch und städtebaulich bessere Lösung erzielt wird und die auf die Gesamtüberbauung bezogene Ausnützungsziffer

Bruttonutzfläche aller Geschosse

Bauland + Strassenanteil 6 m

die Zahl 1,14 nicht übersteigt. Unter diesen Voraussetzungen können auch Abweichungen vom Überbauungsplan Nr. 7432 bewilligt werden. Die durch das Höherbauen gewonnenen Freiflächen sind durch Eintragung von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel vor jeder zusätzlichen Überbauung sicherzustellen; auf diese Dienstbarkeiten kann nur durch einen dem Referendum unterstehenden Grossratsbeschluss verzichtet werden.»

Dem Baumschutzgebiet wurden die beiden Parzellen im Rahmen der Grünflächenpläne durch Grossratsbeschluss vom 10. Mai 1962 zugewiesen. Während die Bauten an der Langen Gasse im Sinne des Überbauungsplanes Nr. 7432 erstellt worden sind, kam das Bauvorhaben an der Gartenstrasse nicht zur Ausführung.

Auf diesem Areal möchte nun der Schweizerische Bankverein ein Verwaltungsgebäude erstellen.

Ausgangspunkt für diese Überbauung bildet das von den Architekten Suter & Suter ausgearbeitete Vorprojekt, das als generelle Bauvorlage vom 11. Januar 1968 bei der Baupolizei eingereicht worden ist. Gleichzeitig wird um eine höhere bauliche Nutzung nachgesucht; ebenso sollen die Baumschutzbestimmungen so geändert werden, dass die Beseitigung der Bäume gestattet werden kann. Im Anschluss an die Erstellung der unterirdischen Bauten soll dann eine Wiederbepflanzung des Gartenbereiches vorgenommen werden.

II.

Als Begründung für dieses Bauvorhaben führt der Schweizerische Bankverein folgendes aus:

Seit drei Jahren wurden verschiedene Lösungen untersucht, wie auf längere Sicht der steigende Bedarf an Büroflächen gedeckt werden könnte.

Der Schweizerische Bankverein sollte aus betrieblichen Gründen alle Büros neben dem Hauptsitz in einem Gebäude unterbringen können. Um auch in Zukunft eine Aufsplitterung der Büroflächen vermeiden zu können, müssen am Ort des neuen zusätzlichen Bürogebäudes über den unmittelbaren Bedarf hinaus genügend Reserven vorhanden sein.

Der Schweizerische Bankverein hat als erste Untersuchung zur Behebung der Raumnot die Ausbaumöglichkeiten am bestehenden Hauptsitz prüfen lassen. Diese Studie führte zu einem negativen Resultat. Es können höchstens 140 Arbeitsplätze gewonnen werden. Anschliessend wurde eine Neuüberbauung der Liegenschaft «Freienhof» ins Auge gefasst. Leider musste diese Lösung aufgegeben werden, da auf jenem Landkomplex langfristig gesehen den räumlichen Anforderungen ebenfalls nicht entsprochen werden kann.

Neben diesen beiden sehr naheliegenden Studien wurden zwei weitere Untersuchungen durchgeführt. Auf der einen Seite wurde sorgfältig die Frage einer eventuellen Verlegung eines wesentlichen Teiles der verschiedenen Verwaltungszweige und Dienststellen in ein neu zu errichtendes Gebäude auf einem grossen Areal ausserhalb der Grenzen des Kantons Basel-Stadt geprüft und auf der anderen Seite wurde eine mögliche Konzentration aller zusätzlich benötigten Arbeitsräume auf den Liegenschaften Gartenstrasse 7+9 untersucht. Während bei einem Entscheid für die erste Variante mit beträchtlichen wirtschaftlichen Vorteilen gerechnet werden kann, ergeben sich bei der Wahl der zweiten Lösung vor allem im Verkehr mit dem Hauptsitz günstigere Möglichkeiten. Die Lage des Areals Gartenstrasse am Cityrand darf aber nicht nur für den Bankbetrieb, sondern insbesondere auch für den Kundenverkehr mit grossen Abtei-

lungen als ausgezeichnet bezeichnet werden. Als weiterer wesentlicher Vorteil ist zu werten, dass das Personal von der Gartenstrasse aus die bestehende Personalkantine im Goldenen Löwen benützen kann.

III.

Für diesen Standort sprechen folgende stadtplanerische Gründe:

Die Entwicklung der Arbeitsplätze in der Stadt steht in enger Beziehung zu der Wohnbevölkerung der ganzen Agglomeration. Je grösser der Bevölkerungsanteil der umliegenden Gemeinden wird, desto mehr Arbeitsplätze sind im Kerngebiet der Stadt erforderlich. Diese Tatsache zwingt uns — um die Stellung der Stadt als Wirtschaftszentrum erhalten und auch ausbauen zu können —, alles Nötige vorzukehren, um die erforderlichen Arbeitsplätze bereitzustellen. Dies hat zur Folge, dass bestimmte Gebiete in unmittelbarer Nähe der City mehr und mehr zu Geschäftszwecken und nicht für Wohnbauten beansprucht werden.

Im Gutachten über die Entwicklungsmöglichkeiten des Kantons Basel-Stadt wird erwähnt, dass alle Massnahmen zur Erhöhung der Attraktivität der City u. a. auch durch Ausweitung in Richtung Osten—St. Albanquartier zu fördern sind. Die Entwicklung in diesem Sinne hat bereits eingesetzt. Typische Folgen dieser Entwicklung sind das Verwaltungsgebäude der Patria und neuerdings der Neubau der Ponsilba AG (Schweizerische Treuhandgesellschaft) an der St. Jakobs-Strasse.

Das in Aussicht genommene Areal an der Gartenstrasse liegt zwischen diesen beiden erwähnten Bauten mitten im künftigen Ausdehnungsobjekt der City. Die Entwicklung verläuft somit durchaus folgerichtig; sie entspricht voll und ganz den planerischen Absichten.

Wir haben deshalb allen Grund, die Erstellung von Büro- und Geschäftsbauten in diesem Gebiet zu fördern.

IV.

Das zur Ausführung gelangende Überbauungsprojekt ist wie folgt konzipiert:

Die Baumasse ist gegliedert in je einen 4- und einen 5-geschossigen quadratischen Baukörper. Der Forderung des Schweizerischen Bankvereins nach grossen, zusammenhängenden Büroflächen, hoher Flexibilität und guter Flächennutzung wird durch die Anordnung von je zwei Bürogeschossräumen pro Geschoss entsprochen. In diesen Flächen werden die Arbeitsplätze frei gruppiert. Einzig für Empfangsräume, Sitzungszimmer oder Chefbüros sind Raumabtrennungen vorgesehen. Durch Vollklimatisierung, gute künstliche Belichtung und Schallschutzmassnahmen werden einwandfreie Arbeitsbedingungen geschaffen. Die Verkehrsverbindungen, Rolltreppen und Aufzüge sowie alle sanitären Anlagen sind in einem zentralen Verbindungsbau zusammengefasst. Den Fluchtwegbestimmungen wird durch zwei aussen liegende Nottreppenhäuser entsprochen.

Im ersten Untergeschoss sollen die Datenverarbeitungsanlagen (Maschinensaal) und andere Nebenräume, in denen nicht dauernd gearbeitet wird, untergebracht werden.

Das zweite Untergeschoss ist als Auto-Einstellhalle geplant.

Im dritten Untergeschoss befinden sich Archive, Tresoranlagen, Luftschutzkeller und technische Räume.

Die Untergeschosse erstrecken sich praktisch über das ganze Areal. Die unterirdischen Bauten werden mit einer genügend tiefen Erdschicht überdeckt, um nach Abschluss der Bauarbeiten eine Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen.

Im Ganzen gesehen, stellt das Eingabeprojekt ein erfreuliches Beispiel eines modernen Verwaltungsgebäudes dar. Auch städtebaulich fügt sich der Bau gut in die Umgebung ein.

Die Staatliche Heimatschutzkommission äussert sich über das Projekt wie folgt:

«Der projektierte Neubau setzt die Umbildung des Geviertes Lange Gasse—Gartenstrasse zu einem Teil der City fort. Die Architekten haben sich mit Erfolg bemüht, ihn in seiner kubischen Gliederung auf das neu erstellte Geschäftshaus der Ponsilba an der St.Jakobs-Strasse abzustimmen, womit für die weitere städtebauliche Entwicklung des Geviertes der entscheidende Schritt getan ist.

Der etwa 75 m lange Bau wird in zwei Kuben von quadratischem Grundriss gegliedert, die gegeneinander versetzt und in der Höhe gestaffelt sind. Mit Recht liegt der niedrigere Trakt auf der Seite gegen das Ponsilba-Gebäude. Das Dachgeschoss fasst die beiden Kuben wie eine Klammer und bindet sie an einer schmalen, architektonisch betonten Nahtstelle zusammen.

Damit gewinnt der im Vergleich zum hohen, schmalen und straff formulierten Ponsilba-Gebäude eher nieder und breit gelagerte Neubau eine lockere Bewegtheit.

Durch die freie Stellung des Baus und sein kräftiges Abrücken von der Nachbarschaft wird der Durchblick in den baumbestanden Innenraum des Geviertes gewahrt, unter der Voraussetzung, dass die von einer oberirdischen Bebauung freigelassenen Flächen wirksam bepflanzt werden. Das Ergebnis dieses wohl abgestimmten Zusammenspiels von Projektiertem und schon Bestehendem wird für das Strassen- und Stadtbild sehr erfreulich sein.»

V.

In wirtschaftlicher Hinsicht darf es als erfreulich bezeichnet werden, dass der Schweizerische Bankverein die geplante Erweiterung seiner Verwaltung innerhalb unseres Kantons vorzunehmen beabsichtigt. Es müssen nun aber auch die Voraussetzungen geschaffen werden, damit das erwähnte Projekt verwirklicht werden kann.

In den Speziellen Bauvorschriften für die genannten Parzellen ist bisher eine Ausnützungsziffer von 1,14 festgelegt. Mit dieser Nutzung kann jedoch der langfristige Flächenbedarf nicht gedeckt werden, obwohl alle Untersuchungen auf der Basis eines minimalen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz durchgeführt wurden.

Damit das vorgesehene Projekt verwirklicht werden kann, sind die Speziellen Bauvorschriften gemäss Grossratsbeschluss vom 8. März 1956 in dem Sinne zu ändern, dass auf den Parzellen 877² und 1142² die Nutzung auf 1,5 festgelegt wird. Für die erwähnte Überbauung ist deshalb der Plan Nr. 9425 des Stadtplanbüros vom 12. Februar 1968 als verbindlich zu erklären, in welchem die maximalen Bauhöhen wie auch die Ausnützungsziffer von 1,5 festgehalten sind.

Der Grosse Rat kann beim Erlass Spezieller Bauvorschriften die zonenmässige Nutzung erhöhen, sofern ein öffentliches Interesse hierüber vorliegt. Ausserdem ermöglichen die Speziellen Bauvorschriften die Bewilligung der Abweichungen von Zone 3 und schaffen gleichzeitig Gewähr dafür, dass eine andere Verwendung des Areals ausgeschlossen ist. Die Verwirklichung der unterirdischen Bauten setzt die Beseitigung des Baumbestandes voraus. Hierzu ist eine Zonenänderung erforderlich in dem Sinne, dass die beiden Parzellen dem Baumschutzgebiet enthoben werden. Im Rahmen der Speziellen Bauvorschriften soll dann wieder auf den verbleibenden Freiflächen eine Neuanpflanzung von Bäumen vorgenommen werden.

VI.

Für die Bedürfnisse des Verkehrs ist im 2. Untergeschoss eine Einstellhalle für 192 Autos geplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die bestehende Rampe der Ponsilba AG. Insgesamt werden an diesem Ort — inklusive mit jenen der Schweizerischen Treuhandgesellschaft — 438 Parkplätze zur Verfügung stehen. Dieser Zuwachs an Abstellflächen auf privatem Grund und Boden bedingt eine Verbreiterung der Gartenstrasse um 3,5 m, damit eine separate Spur für ausfahrende Autos angelegt werden kann.

Aus diesem Grund wird die Baulinie um 7 m auf die bestehende Bauflucht der Liegenschaften Gartenstrasse 1—5 zurückgesetzt. Auf Grund dieser Anordnung bleibt auch nach Ausführung der oben erwähnten separaten Spur ein durchgehender Grünstreifen gesichert und wird verhindert, dass auf den Liegenschaften Gartenstrasse 1—5 später ein Neubau direkt an die Strassenlinie gestellt werden kann. Diese Massnahme ist aus städtebaulichen Erwägungen eine zwingende Notwendigkeit.

Mit der Genehmigung der neuen Vorschriften können die vom Grossen Rat am 8. März 1956 beschlossenen Speziellen Bauvorschriften, soweit sie sich auf die Überbauung an der Gartenstrasse 7 und 9 beziehen, aufgehoben werden.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfes.

Basel, den 31. März 1968

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. E. Wyss.

Der Staatsschreiber:

Dr. R. Frei.

Beigedruckt:

Baulinienplan und Spezielle Bauvorschriften Nr. 9425

Im Ratssaal aufgelegt:

Zonenänderungsplan Nr. 9424

Baulinienplan und Spezielle Bauvorschriften Nr. 9425

3. a) Für die Überbauung der Parzellen V/877² und 1142² wird der Plan Nr. 9425 als verbindlich erklärt. Der Regierungsrat kann Abweichungen von diesem Plan bewilligen, sofern die Gesamtkonzeption der vorgesehenen Überbauung nicht beeinträchtigt wird.
 - b) Die auf das Gesamtareal (Parzellen V/877² und 1142²) bezogene Ausnützungsziffer von 1,5 darf nicht überschritten werden.
 - c) Nach Bauvollendung ist im Einvernehmen mit dem Stadtgärtner eine angemessene Anzahl von Bäumen als Ersatz der gefälltten Bäume anzupflanzen. Zu diesem Zweck müssen die unterirdischen Bauten mit 1 m Humus überdeckt werden.
4. Der Grossratsbeschluss vom 8. März 1956 betreffend Erlass Spezieller Bauvorschriften für die Überbauung an der Gartenstrasse und der Langen Gasse wird aufgehoben, soweit sie die Überbauung an der Gartenstrasse (Parzellen V/877² und 1142²) betreffen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.