

# Ratschlag

betreffend

1. Genehmigung neuer Bau-, Strassen- und Fussweglinien an der Elsässerstrasse, der Mülhauserstrasse, der Voltastrasse, am Elsässerrheinweg, am St. Johannis-Ring und an der St. Johannis-Vorstadt sowie Umwandlung des Elsässerrheinweges in eine öffentliche Promenade und  
Festsetzung eines Überbauungsplanes für das Areal des alten Schlachthofes und der Stadtgärtnerei.
2. Ermächtigung des Regierungsrates zur Bildung von drei Allmendparzellen beim Elsässerrheinweg, an der Mülhauserstrasse und beim St. Johannis-Ring und zu deren Belastung mit unselbständigen Baurechten.
3. Änderung der Zoneneinteilung.

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt  
vorgelegt am 29. Juni 1972

*Inhalt*

|                                                                                                   | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I. Vorgeschichte . . . . .                                                                        | 3     |
| II. Der Wettbewerb . . . . .                                                                      | 5     |
| III. Die Weiterbearbeitung des Projekts . . . . .                                                 | 7     |
| IV. Der Baulinien- und Überbauungsplan des Areals alter<br>Schlachthof / Stadtgärtnerei . . . . . | 9     |
| 1. Die Bau- und Strassenlinien . . . . .                                                          | 9     |
| 2. Der Überbauungsplan . . . . .                                                                  | 11    |
| a) Erschliessung . . . . .                                                                        | 11    |
| b) Bauten . . . . .                                                                               | 12    |
| V. Die Inanspruchnahme von Allmend . . . . .                                                      | 13    |
| VI. Zonenänderung . . . . .                                                                       | 14    |
| VII. Grundsätze für die Realisierung . . . . .                                                    | 14    |
| VIII. Anträge . . . . .                                                                           | 16    |
| Beschlussfassung . . . . .                                                                        | 17    |

Tit.

Wir gestatten uns, dem Grossen Rate den Ratschlag betreffend die Überbauung des Areals des alten Schlachthofes und der Stadtgärtnerei zwischen der Elsässerstrasse und dem Rhein zu unterbreiten mit dem Antrag auf Genehmigung der erforderlichen neuen Bau-, Strassen-, Fussweg- und Promenadenlinien sowie Festsetzung des Überbauungsplanes. Gleichzeitig wird die Ermächtigung des Regierungsrates zur Bildung von drei Allmendparzellen und deren Belastung mit unselbständigen Baurechten und eine Zonenänderung beantragt. Diese Vorlage wird im einzelnen wie folgt begründet:

### *I. Vorgeschichte*

Die städtische Überbauung des heutigen St. Johann-Quartiers begann erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts nach Massgabe des 1859 vom Grossen Rat grundsätzlich genehmigten Strassenliniennetzes für die Gebiete ausserhalb der alten Stadttore.

Der alte Schlachthof an der Elsässerstrasse wurde im Jahre 1870 erbaut und seither immer wieder erweitert und nach Möglichkeit den Anforderungen der wachsenden Stadt angepasst. Da aber seine Gesamtkonzeption und auch seine Lage nicht mehr befriedigen konnten, drängte sich seit langem eine Neulösung auf. Das Sanitätsdepartement beantragte bereits im Jahre 1931, den Schlachthof nach dem Wasenboden zu verlegen. 1938 genehmigte der Grosse Rat die hierfür not-

wendigen Kredite und ermächtigte den Regierungsrat, das Areal des alten Schlachthofes, soweit es nicht für die Stadtgärtnerei benötigt wurde, zur Erstellung von Wohnbauten zu verkaufen. Unter dem Einfluss der durch den Kriegeausbruch veränderten Verhältnisse wurden aber die Bauarbeiten am neuen Schlachthof im Jahre 1942 eingestellt.

Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass das Areal des alten Schlachthofes heute noch in seinem vollen Umfang zur Verwirklichung einer grosszügigen Planung zur Verfügung steht.

Die Bauarbeiten des neuen Schlachthofs wurden im August 1948 wieder aufgenommen und im Jahre 1951 abgeschlossen. Allerdings fehlten noch zahlreiche Anlagen, so dass an eine Verlegung noch nicht gedacht werden konnte. Die Diskussion um die Verwendung des alten Areals hatte aber bereits wieder begonnen. So wurde mit dem Anzug H. Rohner und Konsorten im Herbst 1949 ein Verbot von Industrie- und Wohnbauten verlangt und die Verwendung des ganzen Areals für Anlagen im Interesse des Volkswohls wie z. B. Turn- und Spielplätze sowie Badeanlagen gefordert. In der regierungsrätlichen Beantwortung dieses Anzuges wurde auf die Studien des Stadtplanbüros hingewiesen, welches zwar eine Erweiterung der Grünanlagen und der Stadtgärtnerei vorsah, jedoch einen grossen Teil des Areals für Wohn- und Gewerbebauten ausschied. Der Regierungsrat vertrat zudem die Ansicht, dass eine endgültige Entscheidung erst gefällt werden solle, wenn das Areal tatsächlich zur Neuverwendung zur Verfügung stehe. Der Grosse Rat schloss sich dieser Argumentation an und lehnte den Anzug Rohner in seiner Sitzung vom 5. Juli 1951 ab. Schon im folgenden Jahr wurden jedoch dieselben Begehren durch eine Initiative mit 2037 Unterschriften erneut gestellt; diese wurde aber später zurückgezogen.

Mit dem Anzug J. Blarr und Konsorten wurde im Juni 1959 die Frage aufgeworfen, ob die vor 20 Jahren aufgestellten Richtlinien für die Überbauung des Schlachthofareals noch gültig seien und gleichzeitig um die Vorlage eines generellen Bebauungsplanes ersucht.

Das zur Berichterstattung aufgeforderte Stadtplanbüro wies auf das umfangreiche Schulbauprogramm hin, welches auf dem Schlacht-

hofareal verwirklicht werden sollte und schlug vor, einen Überbauungswettbewerb zu veranstalten, nachdem Klarheit über die Verwendung des Areals bestehe.

Am 25. November 1960 erteilte der Regierungsrat dem Baudepartement den Auftrag, für verschiedene noch verbliebene Landreserven — worunter auch für das Areal des alten Schlachthofes — Planungswettbewerbe vorzubereiten. Eine Ausschreibung des Schlachthofareal-Wettbewerbes konnte aber so lange nicht erfolgen, als der Zeitpunkt für den Bezug des neuen Schlachthofes nicht bekannt war. Hingegen sammelte das Stadtplanbüro Unterlagen zur Ausarbeitung eines Raum- und Nutzungsprogrammes als Grundlage der Ausschreibung. Bereits im Jahre 1952 ersuchte die Römisch-Katholische Gemeinde um Zuteilung einer Parzelle für die Errichtung eines kirchlichen Zentrums. Als am 10. Februar 1966 der Grosse Rat einen Kredit von rund Fr. 32 000 000.— für die Neuerstellung eines Schlachthofes bewilligte, war der Zeitpunkt für eine Neugestaltung des alten Schlachthofareals gekommen. Mit Beschluss vom 16. August 1966 beauftragte der Regierungsrat das Baudepartement, den Wettbewerb vorzubereiten.

## *II. Der Wettbewerb*

Das als Schlachthofareal bezeichnete Gebiet ist eine der letzten grösseren Landreserven der Stadt. Entsprechend zahlreich waren auch die Vorstösse verschiedener Interessengruppen, Quartiervereine und staatlicher Instanzen betreffend die Verwertung dieses Areals. Die Begehren um Berücksichtigung bei der Aufstellung des Raumprogrammes waren so zahlreich, dass sie die Möglichkeiten der zur Verfügung stehenden Landfläche weit überstiegen. Die angemeldeten Bauvorhaben mussten daher auf ihre Dringlichkeit und ihre Eignung zur Verwirklichung auf diesem Areal geprüft werden. Da das Schlachthofareal einen wesentlichen Bestandteil des St. Johann-Quartiers bildet und mit seiner Neuüberbauung eine städtebaulich bedeutsame Änderung des Quartiers stattfindet, wurden schon bei der Vorbereitung des Wettbewerbes Vertreter der Interessengemeinschaften des St. Johann-Quartiers beigezogen. Zwei Vertreter dieser Gemein-

schaften waren zur Wahrung der Quartierinteressen als Experten in das Preisgericht aufgenommen worden. Am 20. Mai 1969 genehmigte der Regierungsrat das bereinigte Wettbewerbsprogramm.

Um Voraussetzungen für grosszügige Lösungen zu schaffen, wurden ausser den Parzellen des alten Schlachthofes, der Stadtgärtnerei und der Badeanstalt am St. Johannis-Platz auch die angrenzenden Grünflächen bei der Dreirosenbrücke und rund um das St. Johannis-Tor bis zur Johanniterstrasse und zum Elsässerrheinweg in das Planungsgebiet einbezogen. Dieses umfasste damit rund 7,5 ha, wovon rund 1,6 ha Grünzone und 2,5 ha Strassen- resp. Allmendfläche. Im Einvernehmen mit den Eigentümern wurde das Wettbewerbsgebiet auch auf die sieben Privatparzellen an der Ecke Elsässerstrasse/Mülhauserstrasse erweitert.

Die Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer bestand im wesentlichen darin, auf dem Areal ein Wohnquartier so zu disponieren, dass im Stadtbild und insbesondere im bogenförmigen Rheinuferbild die Naht zwischen der Altstadt und dem neuen Quartier einerseits durch die erhaltene Schanze mit anschliessendem St. Johannis-Tor architektonisch wirksam akzentuiert und anderseits durch eine entsprechende Bemessung und Stellung der neuen Kuben verständnisvoll ergänzt wird.

Grosser Wert wurde auch auf die öffentlichen Grünflächen gelegt, welche zusammen mit einer weitgehend vom Fahrverkehr befreiten Rheinpromenade als Fussgänger- und Erholungsbereich neu zu gestalten war. Gleichzeitig musste die heute unbefriedigende Zufahrt zur Passagierschiffsstation neu gelöst werden.

Auf dem zur Verfügung stehenden Areal waren gemäss Wettbewerbsprogramm folgende Bauten und Anlagen unterzubringen:

Ca. 450 Wohnungen, worunter Alterswohnungen für rund 100 Personen

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| Tagesheim       | Medical-Center                            |
| 2 Kindergärten  | Saalbau                                   |
| Schule          | Römisch-Katholische Kirche                |
| Hallenbad       | Bereitschaftsraum für die Kriegsfeuerwehr |
| Volksbibliothek | Parkinganlagen                            |

Für die Privatparzellen an der Ecke Elsässerstrasse/Mülhauserstrasse musste ein Überbauungs- oder Umlegungsvorschlag ausgearbeitet werden.

Den Teilnehmern war es zudem freigestellt, Läden sowie Werkstätten und Ateliers für ruhiges Kunst- und Kleingewerbe vorzusehen. Auch konnte das bereits vorhandene Saalbauprojekt unverändert übernommen oder hierfür ein neuer Vorschlag ausgearbeitet werden.

Dem Wettbewerb war ein unerwartet grosser Erfolg beschieden; dem Preisgericht wurden 51 Projekte zur Begutachtung vorgelegt.

Der erste Preis des Wettbewerbs wurde am 1. August 1970 dem Projekt der Architekten Florian Vischer und Georges Weber BSA/SIA, Basel, mit den Mitarbeitern K. Menzel, P. Strub und J. Oplatek zuerkannt.

Das erstprämierte Projekt zeichnete sich dadurch aus, dass es die Wohnbauten im nordwestlichen Teil des Areals konzentrierte und dadurch grosse dem Rhein zugewandte Aussenräume gewann. Der räumliche Zusammenhang der Grünflächen vom St. Johannis-Platz bis zur abwechslungsreich gestalteten Rheinpromenade überzeugte.

Das Preisgericht empfahl, die Überbauung des Schlachthofareals im Sinne dieses Projektes zu verwirklichen.

### *III. Die Weiterbearbeitung des Projektes*

Am 8. September 1970 nahm der Regierungsrat Kenntnis vom Ergebnis des Wettbewerbes und beauftragte das Stadtplanbüro, die speziellen Bauvorschriften und die dazu erforderlichen Planunterlagen auszuarbeiten.

Die Weiterbearbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanbüro und den Verfassern des erstprämierten Projektes. Dieses wurde gemäss den Richtlinien des Preisgerichtes und auf Grund geänderter oder neuer planerischer Voraussetzungen überarbeitet. Saalbau, Restaurant und Wohnungen wurden voneinander

getrennt, und für Saalbau und Restaurant selbständige Parzellen mit separater Erschliessung gebildet. Damit konnten einfachere Eigentumsverhältnisse geschaffen werden.

Die Römisch-Katholische Kirche verzichtete auf die Erstellung eines freistehenden Kirchengebäudes auf dem St. Johannis-Platz zu Gunsten eines in die Überbauung integrierten Seelsorgezentrums. Dadurch kann der St. Johannis-Platz mit seinen alten Bäumen als Grünfläche erhalten werden.

Für den Bau eines selbständigen Medical-Centers, wie es im Wettbewerbsprogramm vorgesehen war, konnte kein finanzieller Träger gefunden werden. Es sollen als Ersatz Arztpraxen Vorrang bei der Vermietung geeigneter Räumlichkeiten in den Sockelgeschossen der Wohngebäude erhalten.

Einträge in Fotos von verschiedenen Standorten aus zeigten, dass die Wohnbauten gemäss dem Wettbewerbs-Projekt im Stadtbild zu massiv in Erscheinung traten. Zur Wahrung des Massstabs wurden sie in der Höhe reduziert. Dadurch wurde der Wohnwert der Wohnungen erhöht, und die Lichtverhältnisse für die bestehende Bebauung an der Mülhauserstrasse konnten verbessert werden. Durch Ausbau der vorgelagerten Bebauung wurde die Wohnfläche beibehalten.

Die ursprüngliche Idee einer durchgehenden unterirdischen Erschliessungsstrasse wurde zugunsten einer einfacheren, getrennten Erschliessung aufgegeben. Durch die Mülhauserstrasse wird die Wohnbebauung mit der privaten Einstellhalle erschlossen, vom St. Johannis-Ring die Schiffsstation, das Hallenbad und die öffentliche Einstellhalle. Auf die unterirdische Führung des St. Johannis-Rings längs der Rheinschanze als Zufahrt zur Schiffsstation musste verzichtet werden. Der geforderte Anschluss des St. Johannis-Rheinweges ist unterirdisch nicht möglich, die Kosten für Erstellung und Unterhalt dieses schwach befahrenen Strassenstücks würden enorm hoch, und die dreiteilige Baumallee des Elsässerrheinweges soll erhalten bleiben, bis der geplante Park verwirklicht ist und die dort gepflanzten Bäume eine gewisse Grösse erreicht haben. Um trotz der obgenannten Änderungen eine gute Gestaltung des Parkes zu gewährleisten, wurde das Hallenbad an die Elsässerstrasse verlegt und mit der Schule verbunden.

Zur Vereinfachung des Betriebs wird die heutige Schiffsstation, die dem Bau des projektierten ARA-Kanals weichen muss, rheinaufwärts zum Steg 1 und damit näher zur Vorfahrt am St. Johannis-Ring verlegt.

#### *IV. Der Baulinien- und Überbauungsplan des Areals alter Schlachthof / Stadtgärtnerei*

##### *1. Bau- und Strassenlinien*

Die neue Überbauung des Schlachthof-Areals erfordert die Aufhebung der bisher geltenden Bau- und Strassenlinien an der Nordseite des St. Johannis-Rings, an der Ostseite der Elsässerstrasse, an der Südseite der Mülhauserstrasse sowie an der Westseite des Elsässerrheinweges, sowie die Neulegung der für die Neugestaltung des Schlachthofareals erforderlichen Bau- und Strassenlinien. Zur Erschliessung der Bauten sind zwei Nebenstrassen mit Kehrplätzen vorgesehen, für deren Genehmigung der Regierungsrat zuständig ist. Die Lage der Bauten ist durch den Überbauungsplan festgelegt. Im einzelnen ist zur Linienvorlage folgendes auszuführen:

Die östliche Strassenlinie der *Elsässerstrasse* wird so gelegt, dass eine allfällige Zusammenlegung der BVB-Haltestellen St. Johannis-Tor und Mülhauserstrasse in den Abschnitt zwischen St. Johannis-Platz und Jungstrasse möglich bleibt, sollte dies aus Rationalisierungsgründen nötig sein. Das Trottoir wird dort durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt, damit die bestehenden Bäume nach Möglichkeit erhalten werden können und der Fussgängerbereich vor der geplanten Schule sicherer gegen die Strasse abgegrenzt ist. Im Gebiet der Privatparzellen an der Ecke Mülhauserstrasse sichert eine Baulinie den Vorgartenstreifen und eine innere Baulinie die vorgesehenen Arkaden vor den dort geplanten Ladengeschäften.

Längs der *Mülhauserstrasse* wird das südliche Trottoir zur Vermeidung von Kreuzungen mit den Rampen der unterirdischen Einstellhalle und von Überfahrten bei den oberirdischen Parkplätzen teilweise unabhängig von der Fahrbahn geführt. Damit es trotzdem auf Allmend liegt, wird die Strassenlinie hinter das Trottoir gelegt.

Die Lage der neuen Linie lässt einen allfälligen späteren Ausbau der Mülhauserstrasse ohne weiteres zu.

An der *Voltastrasse* wird die Strassenlinie in die Flucht der Stirnseite des Wohngebäudes und des unterirdischen Saales gelegt, damit der nördlich davon durchlaufende Kohlenförderkanal unter Allmend bleibt.

Längs des *Elsässerrheinweges* verläuft die Strassenlinie in der Aussenwand des Saalbaus, umfährt den abgesenkten Platz und folgt der Vorderkante der Gärten, die der viergeschossigen Häuserzeile vorgelagert sind. Auch zwischen dem zu verallmendierenden öffentlichen Park und der viergeschossigen Bebauung folgt die Strassenlinie der Vorderkante der Gärten. Zwischen dem Areal für Schule und Hallenbad und dem Park ist sie parallel zur Strassenlinie an der Elsässerstrasse so gelegt, dass für die Projektierung beider Bauten noch alle Möglichkeiten offen bleiben, ohne dass die Linie geändert werden muss.

Längs des *St. Johannis-Rings* wird die heutige Strassenlinie im Bereich des geplanten Hallenbades belassen. Die Strasse wird zur Erschliessung der Schiffsstation auf eine Wartespur für Taxis und zwei Fahrbahnen verbreitert und mit einer Wendeschlaufe versehen.

Als Verbindung zwischen der Mülhauserstrasse und der Elsässerrheinweg-Promenade ist ein Hauptfussweg vorgesehen, dessen Linien generell festgesetzt werden sollen.

Die Linien der beiden projektierten Nebenstrassen sind durch den Regierungsrat festzusetzen. Alle übrigen Durchgänge und Fusswege auf dem Areal werden durch Servitute zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel gesichert.

Um den St. Johannis-Platz gegen Süden städtebaulich besser abzuschliessen als es die geltende Strassenlinie erlaubt, wird diese auf den Liegenschaften *St. Johannis-Vorstadt 67-71* um 6,0 m vorverlegt. Eine innere Baulinie anstelle der heute geltenden Strassenlinie soll dort Arkaden sichern. Diese Massnahme entspricht den neuesten verkehrsplanerischen Untersuchungen in diesem Gebiet, die gezeigt haben, dass die kräftige Aufweitung gemäss den geltenden Linien heute nicht mehr nötig ist.

## 2. *Der Überbauungsplan*

### a) Erschliessung

Grundidee des vorliegenden Projekts ist die Konzentration der Bebauung im Nordteil längs der Mülhauserstrasse und die Schaffung eines öffentlichen Parks im Südteil des Areals. Dieser Park bildet zusammen mit den Grünanlagen der Rheinschanze und des St. Johannis-Platzes einen zusammenhängenden, zum Rhein hin offenen Freiraum und betont den Übergang von der Altstadt zur neuen Bebauung und zum Industriequartier.

Die Erschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz; Fahrverkehr und Fussgängerbereiche sind klar getrennt. Die Zufahrt zur Wohnbebauung mit Saalbau, Restaurant, Seelsorgezentrum, Kindergärten, Tagesheim, Läden und Ateliers erfolgt von der Mülhauserstrasse her. An diese angeschlossen ist eine private unterirdische Autoeinstellhalle mit ca. 370 Parkplätzen für Anwohner, für Gäste und Anlieferung. Ferner sollen 25 Plätze für den Saalbau ausgeschieden werden.

Lediglich für die öffentlichen Dienste besteht eine Einfahrtsmöglichkeit von der Elsässerstrasse in die geplante Nebenstrasse zwischen der hohen und der vorgelagerten niederen Gebäudereihe.

Der St. Johannis-Ring zwischen Elsässerstrasse und Rhein bildet die Zufahrt zur Schiffsstation und zu einer öffentlichen unterirdischen Autoeinstellhalle mit ca. 150 Parkplätzen.

Der St. Johannis-Rheinweg soll im Rahmen der Schaffung von durchgehenden Fussgängerbereichen längs beider Rheinufer als Promenade mit Anwänderverkehr ausgestaltet werden. Der anschliessende Elsässerrheinweg wird dem Fahrverkehr entzogen und unter Erhaltung der dreiteiligen Lindenallee zum Fussgängerbereich bestimmt.

Die im Baulinien- und Überbauungsplan Nr. 9834 schrafftierten Abschnitte des St. Johannis-Platzes werden als Fahrstrassen aufgehoben und in die angrenzenden Grünflächen eingegliedert

Eine Fussgängerunterführung unter der Elsässerstrasse wird die Verbindung der Bebauung mit den nahen Schulen und dem übrigen Quartier sicherstellen.

b) Bauten

Die Wohnbebauung besteht aus gestaffelten zehn- bis zwölfgeschossigen und vorgelagerten viergeschossigen Baukörpern. Sie ist zur Auflockerung der Baumassen und zur Wahrung des Massstabs gegliedert und terrassenartig aufgebaut. Sie umfasst insgesamt rund 45 000 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche mit ungefähr 450 Ein- bis Sechszimmer-Wohnungen verschiedener Art, wie Alterswohnungen, Wohnungen für ledige Mütter und für kinderreiche Familien, Invalidenwohnungen, Wohnungen für höhere Ansprüche usw.

Sämtliche Wohnungen sind ost- bis süd-orientiert und haben Anteil am Rheinraum. Das obere Sockelgeschoss der zehn- bis zwölfgeschossigen Wohnhäuser liegt auf dem Niveau der Mülhauserstrasse und enthält die Hauseingänge, Läden und Räume für Arztpraxen. Dazwischen gewährt es Durchblick in den Raum zwischen den Gebäudereihen, einen Fussgänger- und Spielbereich, der sich als Kommunikationszone durch die ganze Wohnbebauung zieht. Dort befinden sich auch die Eingänge der viergeschossigen Wohnhäuser sowie im unteren Sockelgeschoss der hohen Bauten Ateliers und Räume für Kleingewerbe.

Da auch alle Wohnungen der vorgelagerten Gebäudezeile hauptsächlich ost- bis süd-orientiert sind und gegen die Nebenstrassen nur dreigeschossig in Erscheinung treten, kann auf ihrer Rückseite gegenüber der hohen Bebauung ein Lichteinfallswinkel von 60° zugelassen und im Rahmen von speziellen Bauvorschriften bewilligt werden.

Ebenfalls unter den Wohnbauten, und zwar ungefähr in deren Schwerpunkt ist das Seelsorgezentrum der Römisch-Katholischen Kirche vorgesehen. Sollte eine Realisierung dort nicht möglich sein, könnte es auch zwischen Wohnbauten und Schule unter der Volksbibliothek, Kindergärten und Tagesheim an der Elsässerstrasse eingebaut werden.

Der Saalbau, dessen Einzugsbereich auch einen Teil Kleinbasels umfasst, liegt am Rhein, nahe der Dreirosenbrücke. Das Restaurant am Rhein kann betrieblich mit dem Saal verbunden werden, liegt aber, wie auch der Saal, auf einer eigenen Parzelle. Die Anlieferung

für Saal und Restaurant erfolgt über eine Stichstrasse von der Mülhauserstrasse her.

Der schmale Durchgang zwischen den vorgelagerten Wohnhäusern zum Park sowie der aus gestalterischen Gründen bewusst schmal gehaltene Raum zwischen der Stirnseite des zwölfgeschossigen Gebäudes und der vorgelagerten Bebauung beim Seelsorgezentrum lassen in einem kleinen Abschnitt auf der Rückseite der Häuser kein gesetzliches Licht und somit keine Wohn- und Arbeitsräume zu.

Für die geplante Schule sowie für das Hallenbad wird ein Gebiet für öffentliche Bauten längs der Elsässerstrasse ausgeschieden. Die dazugehörenden Spiel- und Freiflächen schliessen sich an den Park an.

Der Vorschlag der Denkmalpflege für die Restaurierung der Rheinschanze wurde bei der Planung berücksichtigt. Da die Durchführung aber Gegenstand eines besonderen Ratschlages sein muss, wurde im Überbauungsplan der heutige Zustand der Schanze belassen.

#### *V. Inanspruchnahme von Allmend*

Gemäss dem Überbauungsplan wird an drei Stellen die Allmend für Bauten in Anspruch genommen werden. Zunächst soll das Restaurant am Rhein oberirdisch in die Rheinallmend hinausragen. Der Restaurant-Neubau mit der vorgesehenen Inanspruchnahme der Allmend bildet einen Bestandteil des Überbauungsplanes. Gemäss § 6, Abs. 2 des Gesetzes über die Inanspruchnahme der Allmend durch die Verwaltung und Private (vom 24. März 1927) kann in diesem Falle zur Durchführung des Planes ein beschränktes dingliches Recht an der in Anspruch zu nehmenden Allmendfläche nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches bestellt werden.

Im weiteren sind gemäss dem Überbauungsplan zwei unterirdische Autoeinstellhallen vorgesehen, die teilweise unter Allmend zu liegen kommen. Die eine der Hallen — mit ca. 370 Plätzen — ist an der Mülhauserstrasse für die Bewohner der Überbauung geplant, während die andere — beim St. Johannis-Ring — namentlich den Bedürfnissen des dort vorgesehenen Hallenbades und der Schiffsstation dienen soll.

Für beide Bauwerke soll, soweit sie Allmend beanspruchen, ebenfalls eine Allmendparzelle gebildet werden, die mit einem unselbständigen Baurecht belastet werden kann.

Wir beantragen dem Grossen Rat, den Regierungsrat im Rahmen der Verwirklichung des Überbauungsplanes zu ermächtigen, für die drei genannten Bauwerke Allmendparzellen zu bilden und diese mit unselbständigen Baurechten zu belasten.

## *VI. Zonenänderung*

Infolge der Konzentration der Überbauung auf den Nordteil des Areals ist es möglich, dessen südlichen Teil als Grünfläche auszugestalten. Zur Sicherung des dort geplanten Parkes soll dieser Bereich, der bisher zum grössten Teil der Bauzone 5a (hell- und dunkelblau) zugeteilt war, gemäss dem Zonenänderungsplan Nr. 9846B des Stadtplanbüros vom 21. März 1972 neu der Grünzone zugewiesen werden. Der von der Strassenlinie umschlossene Abschnitt längs der Elsässerstrasse wird zur Aufnahme des vorgesehenen Schulhauses und des geplanten Hallenbades bestimmt.

Diese Zonenänderung ermöglicht es, anstelle der heute bestehenden Grünzone von ca. 4000 m<sup>2</sup> einen Park von ca. 8500 m<sup>2</sup> zu schaffen. Dabei ist die für die obgenannten Bauten im öffentlichen Interesse ausgeschiedene Fläche nicht eingerechnet. Ferner weisen wir darauf hin, dass auch die Fläche der aufzuhebenden Strassenabschnitte des St. Johannis-Platzes sowie die Pestalozzistrasse zwischen Spitalstrasse und St. Johannis-Platz eine bemerkenswerte Erweiterung der Grünzone bilden werden. Wir beantragen daher, die Genehmigung des Zonenänderungsplanes Nr. 9846 des Stadtplanbüros vom 21. März 1972.

## *VII. Grundsätze für die Realisierung*

Schon vor dem Wettbewerb wurden im Interesse einer rationellen und kostensparenden Verwirklichung der Überbauung im wesentlichen folgende Forderungen gestellt:

Einheitlichkeit im Rahmen einer Gesamtüberbauung und Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Wahl der Wohnungsgrössen.

Preiswürdigkeit der Überbauung, d. h. Schaffung optimaler Voraussetzungen für eine maximale Rationalisierung.

Schaffung der Voraussetzungen, dass sich verschiedene Bauträger im Baurecht an der Überbauung beteiligen können und dass die auf jeden entfallende Baurechtsparzelle klar ausgeschieden werden kann.

Ferner soll die ganze Überbauung an das Fernheizungsnetz und an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden. ARA-Kanal, eingedolter Allschwilerbach, Entlastungskanal Mülhauserstrasse, Fernheizleitung und weitere bestehende und geplante Leitungen durchqueren das Areal und müssen durch Servitute gesichert werden. Eventuell müssen Abschnitte der geplanten Leitungen vorzeitig erstellt werden, um den Wohnungsbau nicht zu verzögern.

Die Nebenstrasse zwischen der hohen und der vorgelagerten niedrigen Gebäudezeile wird eine Spiel- und Wohnstrasse mit Trottoirüberfahrt von der Elsässerstrasse her und mit einem Fahrverbot mit Ausnahme für öffentliche Dienste und Möbelwagen.

Erstellung und Unterhalt der vorgesehenen Servitutwege gehen zu Lasten der Baurechtsnehmer.

Auf der Parzelle des Elektrizitätswerkes mit dem Kohlenbunker an der Mülhauserstrasse ist zur Sicherung des Lichteinfallwinkels gegenüber der Neubebauung eine Dienstbarkeit zu errichten.

Im Einverständnis mit den Eigentümern der Privatparzellen an der Ecke Elsässerstrasse / Mülhauserstrasse wurden diese Liegenschaften in den Überbauungsplan Nr. 9834 einbezogen. Über die Verwirklichung dieses Planes und die eventuelle Beteiligung der privaten Eigentümer an der Überbauung sind nach Rechtskraft des Grossratsbeschlusses die bereits eingeleiteten Verhandlungen weiterzuführen.

Über das Gebiet der Stadtgärtnerei auf dem Schlachthofareal kann erst verfügt werden, wenn diese nach einem neuen Standort verlegt werden kann. Da jedoch Schule und Hallenbad, die im erwähnten Gebiet vorgesehen sind, erst später gebaut werden sollen, erleidet der Wohnungsbau keine Verzögerung.

### *VIII. Anträge*

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rate, die neuen Bau-, Strassen- und Fussweglinien auf dem Areal des alten Schlachthofes und der Stadtgärtnerei zu genehmigen und den Überbauungsplan für dieses Areal festzusetzen. Ferner wird beantragt, den Regierungsrat zur Bildung von Allmendparzellen am Elsässerrheinweg, an der Mülhauserstrasse und am St. Johannis-Ring und zu deren Belastung mit unselbständigen Baurechten zu ermächtigen und den Zonenänderungsplan Nr. 9846B des Stadtplanbüros vom 21. März 1972 zu genehmigen. Wir empfehlen dem Grossen Rate die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfes.

Basel, den 6. Juni 1972

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

*F. Hauser.*

Der 2. Staatsschreiber:

*S. Scheuring.*

*Dem Ratschlag beigedruckt:*

1. Baulinien- und Überbauungsplan Nr. 9834  
des Stadtplanbüros vom 21. März 1972
2. Modellphoto

Im Ratssaal aufgelegt:

- Situationsplan Nr. 9845 des Stadtplanbüros vom 21. März 1972
- Zonenänderungspläne Nr. 9846 A und B  
des Stadtplanbüros vom 21. März 1972
- Schnitt Nr. 9841 des Stadtplanbüros vom 21. März 1972
- Rheinuferpanorama Nr. 9840 des Stadtplanbüros  
vom 21. März 1972
- Modell 1 : 500

- # Grossratsbeschluss

Die rot gestrichelten Linien des Hauptfussweges zwischen Mülhauserstrasse und Elsässerrheinweg werden generell festgesetzt.

Der Elsässerrheinweg wird dem Fahrverkehr entzogen und zur Promenade erklärt.

Die im Baulinien- und Überbauungsplan Nr. 9834 des Stadtplanbüros schraffierten Abschnitte des St. Johannis-Platzes werden als Fahrstrassen aufgehoben und in die angrenzenden Grünflächen eingegliedert.

- b) Der Überbauungsplan Nr. 9834 des Stadtplanbüros vom 21. März 1972 wird als verbindlich erklärt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, Abweichungen von diesem Plan zu bewilligen, sofern dessen Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.
- 2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, gestützt auf § 6, Abs. 2 des Allmendgesetzes vom 24. März 1927 die zur Erstellung eines Restaurants am Elsässerrheinweg sowie von unterirdischen Einstellhallen an der Mülhauserstrasse und unter dem öffentlichen Park am St. Johannis-Ring benötigten Allmendflächen mit einem unselbständigen Baurecht zu belasten.
- 3. Der Zonenänderungsplan Nr. 9846 des Stadtplanbüros vom 21. März 1972 wird genehmigt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.