

Ratschlag

**betreffend die Gestaltung des Areals
Breite-Zentrum**

- 1. Änderung der Zoneneinteilung, Genehmigung genereller Bau- und Strassenlinien, Erlass spezieller Bauvorschriften und Ermächtigung des Regierungsrates zur Bildung von Allmendparzellen und deren Belastung mit unselbständigen Baurechten für das Areal zwischen Zürcherstrasse, Farnsburgerstrasse, St. Alban-Rheinweg und Nationalstrasse N2 (Breitebrücken).**
- 2. Bewilligung eines Projektierungskredites für die Gestaltung des Areals Breite-Zentrum**

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 3. Juni 1987

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1.	Merkmale und Bedürfnisse des Breitequartiers	4
1.2.	Vorgeschichte	5
2.	Konzept für die Neugestaltung des Areals Breite-Zentrum	7
2.1.	Öffentlicher Ideenwettbewerb	8
2.2.	Überbauungsvorschlag und Bauträger	8
2.3.	Kosten	12
3.	Die Planungsvorlage	13
3.1.	Zonenänderung	13
3.2.	Bau- und Strassenlinien	14
3.3.	Spezielle Bauvorschriften	16
3.4.	Inanspruchnahme von Allmend	17
3.5.	Planauflageverfahren und Einsprachen	18
4.	Die Landumlegung mit der GGG Breite AG	20
4.1.	Die bestehenden Eigentumsverhältnisse	20
4.2.	Zusammenfassung	21
4.3.	Sollzustand der Eigentumsverhältnisse	21
4.4.	Erzielung der geplanten Grundeigentumsverhältnisse ...	22
4.5.	Bewertungsaspekte der Umlegung	22
5.	Anzüge	24
6.	Schlussbemerkungen und Anträge	26

Mit dem vorliegenden Ratschlag unterbreiten wir Ihnen die Planungsvorlage für die Gestaltung des Areals Breite-Zentrum.

Wir beantragen dem Grossen Rat, die notwendige Zonenänderung, die Festlegung genereller Bau- und Strassenlinien und den Erlass spezieller Bauvorschriften zu genehmigen, den Regierungsrat zur Bildung von Allmendparzellen und deren Belastung mit unselbständigen Baurechten auf dem Areal zwischen Zürcherstrasse, Farnsburgerstrasse, St. Alban-Rheinweg und den Breitebrücken zu ermächtigen, von der vorgesehenen Landumlegung mit der GGG Breite AG Kenntnis zu nehmen und die anlässlich der Planaufgabe dagegen erhobenen Einsprachen abzuweisen.

Gleichzeitig stellen wir den Antrag, für die koordinierte Planung des Areals Breite-Zentrum einen Projektierungskredit von Fr. 260 000.– zu Lasten der Rechnung des Hochbauamtes zu bewilligen. Eine erste Rate von Fr. 100 000.– ist im Budget 1987 unter Pos. 644.670.632.199 eingestellt.

Ferner beantragen wir dem Grossen Rat, die Anzüge R. Moser und Konsorten betreffend Parkplatz Schwarzwaldbrücke und Dr. R. Mascarin und Konsorten betreffend Schaffung eines Breite-Zentrums als erledigt abzuschreiben.

Zur Begründung führen wir folgendes aus:

1. Ausgangslage

Nach dem Bau der Osttangente und der Schwarzwaldbrücke wurden die ehemalige St. Alban-Brücke abgebrochen und die Liestalerstrasse aufgehoben. Dadurch entstand zwischen Zürcherstrasse und St. Alban-Rheinweg ein ca. 12 400 m² grosses, zusammenhängendes Areal. Ein gutes Drittel dieses Areals gehört der GGG Breite AG, der Rest der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und dem Kanton Basel-Stadt.

1.1. Merkmale und Bedürfnisse des Breitequartiers

Das Breitequartier erstreckt sich von St. Jakob bis an den Rhein. Es findet im Osten durch die Birs und im Südwesten durch den St. Albenteich mit dem anschliessenden Hang seine natürliche Begrenzung. Trotz dieser Geschlossenheit bildete sich nie ein eigentlicher Schwerpunkt. Beim Brückenkopf der ehemaligen St. Alban-Brücke, wo das langgestreckte Breitequartier abknickt und der sich der Birs entlang ziehende Quartierteil Lehenmatte in den parallel zum Rhein liegenden Quartierteil Zürcherstrasse übergeht, entstand zwar ein kleines Einkaufszentrum; doch ein wirklicher Quartiertreffpunkt entwickelte sich nicht.

Grün- und Freiflächen

Mit ca. 7,8 m² öffentlich zugänglicher Grünfläche je Quartierbewohner liegt die Breite unter dem städtischen Durchschnitt von 12,1 m² je Einwohner. Im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Quartiere kann aber trotzdem von einer ausreichenden, mitunter sogar guten Grünflächenausstattung gesprochen werden. Allerdings sind diese Flächen für die verschiedenen Aktivitäten unterschiedlich gut brauchbar und durch äussere Einflüsse wie Lärm, Abgase usw. teilweise etwas beeinträchtigt. Neben der «Breitematte», dem Birskopf, dem Birsufer und der Grünfläche Lehenmattstrasse/Birsstrasse sind als weitere Grünflächen von hohem Erholungswert der St. Alban-Rheinweg und die St. Albenteich-Promenade einzubeziehen, die beide zur Wohnlichkeit des Breitequartiers beitragen.

Güter- und Dienstleistungsangebot

Ein vielfältiges Güter- und Dienstleistungsangebot deckt den Quartierbedarf hinreichend. Auch wenn im einzelnen ein kleines, ergänzendes Angebot durchaus denkbar wäre, sind auffällige Versorgungslücken nicht auszumachen.

Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen

Das Breitequartier ist mit einer Reihe von privat und öffentlich getragenen Kultur- und Sozialeinrichtungen ausgestattet:

Für Kinder und Schüler sind Kindergärten, Spielplätze und ein Tagesheim an der Lehenmattstrasse vorhanden. Zudem stehen ihnen kirchliche Einrichtungen zur Verfügung. Die Basler Freizeitaktion weist aber auf einen Mangel an Räumlichkeiten für die Jugendarbeit hin.

Jugendlichen und Erwachsenen stehen die sozialen und kulturellen Angebote der Kirchen, ein Lehrlingsheim, die GGG-Bibliothek Breite und der vom Verein Breite-Zentrum geführte Quartiertreffpunkt «Breiti» (Farnsburgerstrasse 7) zur Verfügung. An der Ramsteinerstrasse findet sich das mit einer Theaterschule verbundene Kleintheater «Piccolo».

Für grössere Vereins- und Quartieranlässe stehen der 250–300 Plätze fassende Breitesaal an der Weidengasse und der etwa 80 Personen Platz bietende Saal des evangelischen Kirchgemeindehauses an der Farnsburgerstrasse 58 zur Verfügung. Ein ausgesprochener Bedarf besteht hingegen an kleineren Räumen für Vereins- und Freizeitaktivitäten.

Es fehlt im Breitequartier eine Turnhalle für den Vereinssport.

Für die Betagten ist im Quartier kein Alters- und Pflegeheim vorhanden, und es besteht auch ein erheblicher Mangel an Einrichtungen für die Betagtenbetreuung, wie Gymnastikraum, Physiotherapie, Beschäftigungstherapie usw.

1.2. Vorgeschichte

1854 errichtete die «Aktiengesellschaft zur Erbauung von Arbeiterwohnungen» unter dem Patronat der GGG auf dem Areal «In der Breite», einem freien Gelände weitab der damaligen Stadt, 24 Arbeiterwohnungen und schuf damit den ersten sozialen Wohnungsbau in Basel. Nach Erstellung weiterer Arbeiterhäuser an der Farnsburgerstrasse standen schliesslich bis 1896 insgesamt 55 Arbeiterwohnungen zur Verfügung.

1873 wurde zwischen der Arbeitersiedlung und dem Birschkopf die

Eisenbahnbrücke gebaut, und 1889 eröffnete die GGG in einer Liegenschaft der AG für Arbeiterwohnungen, wie sich die Gesellschaft nunmehr nannte, eine Bibliothek.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte die Diskussion um den Bau eines weiteren Rheinüberganges in der Breite ein. 1955 wurde die St. Alban-Brücke eröffnet, und ein Jahr später genehmigte der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 5134, ergänzt durch den Kommissionsbericht Nr. 5188 betreffend die Gestaltung des Grossbasler Brückenkopfes. Der östliche Teil des durch die Brückenrampe zerschnittenen Areals wurde bis zur Strasse «In der Breite» der Grünzone zugewiesen. Im westlichen Teil wurde die Zone 5a an der Zürcherstrasse und Zone 3 im Bereich gegen den Rhein belassen. Hingegen wurden die Bau- und Strassenlinien neu festgesetzt, damit an dieser Stelle der Rheinübergang mit einem markanten Gebäude hätte betont werden können.

Die AG für Arbeiterwohnungen unterbreitete dem Regierungsrat in der Folge ein generelles Projekt zur Erstellung von je einem Hochhaus beidseits der Einmündung der Brückenrampe in die Zürcherstrasse. 1964 reichte sie einen zweiten, gemeinsam mit dem Stadtplanbüro, heute Amt für Kantons- und Stadtplanung, erarbeiteten Überbauungsplan ein. Der Entscheid darüber wurde aber ausgestellt, bis Klarheit über die Führung der Osttangente als Verbindung des schweizerischen Nationalstrassennetzes mit dem deutschen Autobahnnetz bestand.

Mit dem Entscheid für die innere Osttangente im Herbst 1966 und der Zusammenfassung des Lokal- und Autobahnverkehrs in einem einzigen Brückenbauwerk wurden denn auch völlig neue Voraussetzungen für die Gestaltung des alten Brückenkopfes geschaffen. Nach dem Abbruch der St. Alban-Brücke stand hier wieder ein arrondiertes, rund 12400 m² grosses Areal zur Verfügung.

Die GGG Breite AG, bisher AG für Arbeiterwohnungen, hatte in der Zwischenzeit in Absprache mit dem Kanton weitere Nutzungsprogramme und generelle Bauprojekte ausgearbeitet. Eine staatliche Beteiligung an Einrichtungen des Quartierzentrums und beim Wohnungsbau scheiterte indes an der Finanzsituation des Kantons und der damaligen Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die GGG selbst sah sich ausserstande, das ganze Bauvorhaben alleine durchzuführen.

Im Jahre 1976 wurde das Baudepartement von der regierungsrätlichen Delegation für Wohnungsbau beauftragt, zusammen mit der GGG ein neues Konzept für das Breiteareal und eine Neuordnung der Zonen- und Eigentumsverhältnisse auszuarbeiten.

Im September 1978 stellte die GGG Breite AG der Presse ihre neuen Pläne für die schrittweise Realisierung eines Quartierzentrums vor, das entsprechend den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten wachsen und sich entwickeln sollte. Gleichzeitig beantragte sie einen Landabtausch, um ohne Verzug wenigstens den in ihren Kräften liegenden Teil des Programms verwirklichen zu können, und liess die baufälligen, 1854 errichteten Häuser in der Breite 1–7 abbrechen.

Gegen den geforderten Landabtausch wurden aber in der Quartierbevölkerung Proteste laut, vor allem weil befürchtet wurde, dass dadurch eine Gesamtplanung verhindert oder zumindest erschwert würde. In diesem Zusammenhang überwies der Grosse Rat am 8. November 1978 die beiden Anzüge R. Moser und Konsorten und Dr. R. Mascarin und Konsorten, mit welchen um Prüfung und Vorlage einer integralen Gestaltung des Areals und der Parkplätze, unter Berücksichtigung der Quartierbedürfnisse, und um Einbezug der Bevölkerung in die Planungsphase ersucht wurde.

Bekämpft wurde ein Jahr später auch ein Bebauungsvorschlag, der eine Verbindung des Quartierzentrums mit dem Verlags- und Druckereigebäude der Basler Zeitung vorsah.

Im Mai 1980 beschloss die regierungsrätliche Delegation für Wohnungsbau, eine Quartieranalyse und Bedarfsabklärung durchführen zu lassen. Zusammen mit der GGG Breite AG wurde eine Planungsstudie in Auftrag gegeben.

2. Konzept für die Neugestaltung des Areals Breite-Zentrum

Ende 1980 lag die Planungsstudie zum Breiteareal vor: Ausgehend von einer Analyse der Quartierbedürfnisse und der Arealeignung wurden wünschbare Nutzungen für ein lebendiges Breite-Zentrum vorgeschlagen.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 26. Mai 1981 wurde die Weiterbearbeitung des Projektes Breite-Zentrum, basierend auf der Planungsstudie und unter Miteinbezug der Quartierbevölkerung, gutgeheissen und ein Kredit von Fr. 125 000.– für die Programmbereinigung und Ausschreibung eines Wettbewerbes bewilligt.

Eine Planungskommission, der neben den involvierten Ämtern und der GGG Breite AG auch interessierte Bauträger (Verein für ein Alters- und Pflegeheim St. Alban-Breite und der Schweizerische Verein für Schweisstechnik) und Vertreter der Quartiervereine (Neutraler Quartierverein, Verein Breite-Zentrum und Komitee für eine wohnliche Breite) angehören, erarbeitete die Grundlagen für einen öffentlichen Ideenwettbewerb, der im März 1982 vom Baudepartement zusammen mit der GGG Breite AG ausgeschrieben wurde.

2.1. Öffentlicher Ideenwettbewerb

Mit dem Wettbewerb sollte abgeklärt werden, ob das Raumprogramm eine städtebaulich erfreuliche Umsetzung erlaubt und ob die einzelnen Nutzungsbereiche unabhängig voneinander realisiert werden können. Das Wettbewerbsereignis sollte somit die Grundlage bilden, um für das Areal die zonenmässige Neuordnung, zusammen mit den planungsrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

2.2. Überbauungsvorschlag und Bauträger

Die städtebauliche Grundidee des ausgewählten Entwurfes von C.P. Blumer zielt auf die Schaffung einer geschützten Grün- und Freifläche, um die sich U-förmig eine viergeschossige, gegen den Rhein hin offene Randbebauung legt. Die Front längs der Zürcherstrasse ist durch einen 14 m breiten, beidseits mit Bauten flankierten Fussweg durchbrochen, der die Grünfläche von Süden her erschliesst.

Quartierzentrum

Wie die Quartieranalyse gezeigt hat, mangelt es dem Breitequartier an Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Aktivitäten.

Mit einem flexibel nutzbaren, entsprechend den Bedürfnissen und

Möglichkeiten wachsenden und sich verändernden Quartierzentrums könnte hier Abhilfe geschaffen und die Wohnsituation in der Breite verbessert werden.

Das Quartierzentrum ist an der Zürcherstrasse zwischen dem neuen Fussweg und den Breitebrücken vorgesehen. Die Trägerschaft ist noch offen.

Das für den Ideenwettbewerb erarbeitete, rund 3600 m² Nettonutzfläche umfassende Raumprogramm wird auch bei der weiteren Planung als Grundlage dienen. Es umfasst im wesentlichen:

- Mehrzweckhalle
- Restaurant / Café
- Bibliothek / Ludothek
- Freizeit- und Clubräumlichkeiten
- Jugendtreffpunkt
- Räumlichkeiten für ambulante Pflegedienste und Beratungsstellen
- Arztpraxen / eventuell Gruppenpraxis
- Läden usw.

Im Rahmen der Projektausarbeitung werden die Bedürfnisse, Wünsche und Möglichkeiten nochmals überprüft und bereinigt.

Für das Quartierzentrum gilt es, ein Konzept zu entwickeln, das soziale und kulturelle Entwicklungen begünstigt, das in Etappen realisiert werden kann und das wirtschaftlich orientierte Infrastrukturverbesserungen zulässt. Auch ist ein Trägerschafts- und Betriebskonzept erforderlich, das die Funktionsfähigkeit des Quartierzentrums sicherstellt.

Alters- und Pflegeheim

Für das Alters- und Pflegeheim ist die Ecke Farnsburgerstrasse/Zürcherstrasse vorgesehen. Das Heim soll entlang dem Fussweg sowie der Zürcher- und Farnsburgerstrasse um einen zur Freifläche hin offenen Innenhof gelegt werden. Es wird auf einer Baurechtsparzelle vom Verein für ein Alters- und Pflegeheim St. Alban-Breite erstellt und betrieben.

Standort und Heimgrösse wurden vom Verein zunächst in Frage gestellt und eine Realisierung beim Bethesdaspital ins Auge gefasst.

Schwierigkeiten mit dem neuen Areal sowie die Frage nach der optimalen Grösse eines Alters- und Pflegeheims bewogen den Verein, auf den ursprünglichen Standort zurückzukommen.

Im Leistungsauftrag an den Trägerverein erachtet das Sanitätsdepartement ein flexibles Mehrstufenheim mit ca. 30 Pflege- und 20 Altersheim- bzw. Leichtpflegebetten sowie Räumlichkeiten für die ambulanten Dienste als angemessen.

Wohnen

Von den 31 Arbeiterwohnungen (16 Zweizimmer- und 15 Dreizimmerwohnungen) an der Farnsburgerstrasse gehören 6 der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die übrigen gehören der GGG Breite AG: In einer davon ist ein staatlicher Kindergarten untergebracht, und eine weitere wurde dem Verein Breite-Zentrum für den «Treffpunkt Breiti» unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Der Rest ist zur Hälfte an Firmen, die darin Gastarbeiter unterbringen, und zur anderen Hälfte an alleinstehende Schweizer (4) und an Ausländer (10) vermietet. Die GGG Breite AG wäre in der Lage, diesen Mietern im Falle eines Abbruchs günstige Ersatzwohnungen anzubieten.

Bei den 9 Einfamilienhäusern «In der Breite» sind die direkt an den Breitebrücken gelegenen Häuser Nr. 15 (bewohnt) und 19/21 (Magazin) im Besitze der GGG Breite AG, die übrigen 6 Häuser gehören der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Insgesamt weisen die 100 Jahre alten Häuser auf dem Areal keinerlei Komfort auf. Heizung und Gebäudeisolation sind ungenügend. Normalerweise ist nur ein Kaltwasseranschluss vorhanden. Der Wohnungseingang führt direkt in die Küche, die WCs befinden sich ausserhalb der Wohnung, zum Teil sogar im Freien.

Gegen den seit über 20 Jahren vorgesehenen Abbruch der Altbauten wehrt sich ein Teil der Bewohner, was die GGG Breite AG veranlasst hat, zusammen mit der Beratungsstelle des Amtes für Bausubventionen eine umfassende Studie über die Renovationsmöglichkeiten durchzuführen. Es zeigte sich, dass noch so sanfte Renovationen unverhältnismässig hohe Kosten verursachen würden, nicht zuletzt deshalb, weil im Zuge der Renovation die heute gültigen baupolizeilichen Vorschriften zu erfüllen wären.

Die GGG Breite AG bemüht sich daher, die überalterten Kleinwohnungen durch preisgünstige Familienwohnungen zu ersetzen. Zur Verwirklichung dieses Wohnbauvorhabens mit ca. 4000 m² Bruttogeschossfläche soll der GGG Breite AG eine Parzelle längs der Farnsburgerstrasse, zwischen dem Alters- und Pflegeheim und dem St. Alban-Rheinweg, zugewiesen werden.

Gewerbe / Ausbildung

Auf der Gegenseite sind auf einer Baurechtsparzelle, gleichsam als Schallschutzriegel entlang der Autobahn, Gewerberäumlichkeiten geplant. Der Schweizerische Verein für Schweisstechnik hat sein Interesse bekundet, hier Werkstätten und Schulungsräume einzurichten, allenfalls in Verbindung mit einem Ausbildungszentrum des Gewerbeverbandes.

In jedem Fall kann das Grundstück für einen zentrumskonformen, immissionsarmen Gewerbebau genutzt werden, dessen Baukörper die Grünzone und die Bauten entlang der Farnsburgerstrasse gegen den Verkehrslärm abschirmt und der selbst kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugt.

Erschliessung und Parking

Das Areal soll über die bestehenden Strassen sowie eine neue, unmittelbar neben den Breitebrücken verlaufende Stichstrasse erschlossen werden. Die Stichstrasse wird an den St. Alban-Rheinweg angeschlossen und ersetzt die durch den Brückenbau weggefallene Strasse «In der Breite».

Unter den Breitebrücken und damit ausserhalb des Geländes sind die für die verschiedenen Bauvorhaben erforderlichen Parkplätze sowie ca. 1200 m² Lager- und Abstellflächen für die Allmendverwaltung geplant. Durch den Einbau einer zweiten, bereits beim Bau der Brücken vorgesehenen Parkebene können rund 160 Parkplätze für Anwohner und Kurzparkierer geschaffen werden. Der Raum unter den Brücken kann so zweckmässig genutzt und das Areal von weiteren Immissionen verschont werden.

Zum Parking unter den Breitebrücken ist eine überdeckte Zufahrt von der Farnsburgerstrasse her vorgesehen. Der Fahrverkehr kann so

klar von den Fussgängerbereichen getrennt werden. Die öffentliche Grünfläche und die sie umgebenden Bauten werden von der Zürcherstrasse her durch einen Fussweg zugänglich gemacht.

Das arealseitige Trottoir der Schwarzwaldbrücke soll an das Fusswegnetz auf dem Areal angeschlossen und mit dem St. Alban-Rheinweg verbunden werden. Zur Sicherstellung dieser Fusswegverbindung wird die an den Breitebrücken gelegene Parzelle mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel belastet.

Um das Areal auch von Süden her mit dem übergeordneten Fusswegnetz und den Traminseln der Linie 3 zu verbinden, wird eine Unter- oder Überführung der Zürcherstrasse in Richtung Liestalerstrasse vorgesehen. Der Entscheid, ob Unter- oder Überführung, soll erst getroffen werden, wenn die Detailgestaltung der Bauten an der Zürcherstrasse feststeht.

Die detaillierte Planung der zentralen Grünfläche (Grünzone) und des zwischen ihr und der Zürcherstrasse verlaufenden, 14 m breiten Fussweges sowie die Erschliessungsstrasse entlang den Breitebrücken bilden die Voraussetzung für die weiteren Projektierungsarbeiten zur etappenweisen Realisierung der Bauten auf dem Areal. Auch die Projektierung des Parkings unter den Breitebrücken und der Zufahrt sowie der Abstellfläche zur Unterbringung von Signalisationstafeln, mobilen Abschränkungen usw. für die Allmendverwaltung hat im gleichen Zuge zu erfolgen.

Schliesslich ist auch die geplante Neuführung des Radverkehrs auf der Schwarzwaldbrücke zu erwähnen. 1983 wurde hierüber ein Wettbewerb durchgeführt und in einer späteren Machbarkeitsstudie die Verträglichkeit mit der geplanten Stichstrasse aufgezeigt.

2.3. Kosten

Mutmassliche Investitionskosten

Durch die Gutheissung des vorliegenden Planungsratschlages werden Investitionen in der Grössenordnung von rund 42 Mio. Franken ausgelöst. Davon entfallen rund 13 Mio. Franken auf den Kanton Basel-Stadt. Es handelt sich dabei im einzelnen um folgende mutmasslichen Beträge:

	Fr.
Quartierzentrum	8,2 Mio.
Subventionsbeitrag an das Alters- und Pflegeheim	3,2 Mio.
Herrichtung der Grünfläche	0,4 Mio.
Lagerflächen Allmendverwaltung	0,3 Mio.
Fussgängerunterführung oder -überführung an der Zürcher- strasse	0,6 Mio.
Anteil Erschliessung (Zentraler Fussweg, Stichstrasse, Verbrei- terung Farnsburgerstrasse, Parkingzufahrt usw.)	0,3 Mio.
Total	13,0 Mio.

Projektierungskosten

Für die Gestaltung des Areals Breite-Zentrum wird ein Projektierungskredit von Fr. 260 000.– benötigt. Er setzt sich aus folgenden zwei Einzelbeträgen zusammen:

- Projektierungskredit von Fr. 180 000.– für die Planung des Quartierzentrums und die Ausarbeitung einer Kreditvorlage;
- Projektierungskredit von Fr. 80 000.– für die detaillierte und koordinierte Planung der Erschliessungen, der Grünfläche und des Parkings mit den Abstellflächen der Allmendverwaltung sowie für die Ausarbeitung der entsprechenden Kreditvorlagen.

3. Die Planungsvorlage

Mit Regierungsratsbeschluss vom 27. März 1984 wurde das Baudepartement beauftragt, die zur Verwirklichung des Überbauungsvorschlages notwendige Planungsvorlage auszuarbeiten.

Damit die verschiedenen Vorhaben unabhängig voneinander und auf eigenen Parzellen realisiert werden können, ist eine Neuordnung der Zonen und der Erlass spezieller Bauvorschriften erforderlich. Ferner sind neue Bau-, Strassen- und Fussweglinien festzulegen.

3.1. Zonenänderung

Das Areal ist östlich der ehemaligen Brückenrampe der früheren Zone der Grünflächen zugewiesen. Westlich der Rampe ist es an der

Zürcherstrasse der Zone 5a, im übrigen Teil der Zone 3 zugeteilt. Am St. Alban-Rheinweg sind zudem rote Punkte gemäss § 27 des Anhangs zum Hochbautengesetz festgesetzt.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 24. Juli 1979 wurde das ganze Areal einer Planungszone zugewiesen. Zunächst erliess der Grosse Rat am 17. Oktober 1985 neue Zonenbestimmungen. So wurde u.a. die frühere Zone der Grünflächen aufgehoben und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der neu definierten Grünzone zugewiesen.

Das Wesentliche an der neuen Zonenordnung und dem Überbauungsvorschlag besteht darin, dass die Bebauung längs der Farnsburger- und Zürcherstrasse sowie entlang den Breitebrücken konzentriert wird und im Arealinnern eine vor dem Verkehrslärm geschützte, an den St. Alban-Rheinweg anstossende, gegen den Rhein hin offene Grünzone von ca. 3300 m² ausgeschieden werden kann.

Als weitere Freifläche lässt sich auch der rund 700 m² umfassende Fussweg zwischen der Grünzone und der Zürcherstrasse werten. Er kann als vielfältiger Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Die übrige Fläche entlang der Farnsburgerstrasse, der Zürcherstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse längs der Breitebrücken wird der Zone 4 zugewiesen und am Rheinweg wieder mit roten Punkten versehen.

Die vorgeschlagene Zoneneinteilung ist aus den Plänen der hängigen Zonenplanrevision bereits ersichtlich, doch wird darauf hingewiesen, dass eine separate Vorlage zu erwarten ist.

Diese Zonenänderung gestattet es, neben der Abschirmung des grossen, zentralen Grünbereichs auch die im westlich angrenzenden Quartierteil charakteristische Randbebauung mit geschlossenen Strassenräumen weiterzuführen. Wir beantragen die Genehmigung des Zonenänderungsplanes Nr. 11451 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 27. Juni 1986.

3.2. Bau- und Strassenlinien

Die Neugestaltung des Areals erfordert die Aufhebung nahezu aller bisher geltenden und seit dem Bau der Autobahnbrücke überholten

Bau- und Strassenlinien im Geviert St. Alban-Rheinweg / Farnsburgerstrasse / Zürcherstrasse / Breitebrücken sowie die Festsetzung der für das Bebauungskonzept erforderlichen neuen Bau- und Strassenlinien. Um eine ausreichende Erschliessung der Bauten zu gewährleisten, sind ein neuer Fussweg und eine Stichstrasse mit Kehrplatz vorgesehen. Für deren Genehmigung ist der Regierungsrat zuständig. Die im Bau- und Strassenlinienplan Nr. 11279 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juli 1984 rot eingezeichneten generellen Bau- und Strassenlinien der Zürcherstrasse sind durch den Grossen Rat zu genehmigen.

Im einzelnen ist zu den Linien folgendes auszuführen:

Die nördliche Strassenlinie der Zürcherstrasse im Abschnitt Farnsburgerstrasse / Breitebrücken wird so gelegt, dass die Rampe der bestehenden Fussgängerunterführung im Bereich der Brücken nicht beeinträchtigt wird und die Haltestelle der Buslinie 70 belassen werden kann. Dort, wo der geplante Fussweg in die Zürcherstrasse einmündet, entsteht ein offener Durchgang zur zentral gelegenen Grün- und Freifläche. Die parallel verlaufenden, 14 m auseinanderliegenden Fussweglinien reichen bis zur Grünzone und bilden die Begrenzungslinie für die Bauten beidseits des Fussweges.

Die Farnsburgerstrasse soll um 60 cm auf 6,00 m und das areal-seitige Trottoir um 40 cm auf 2,20 m verbreitert werden.

Rheinseitig findet die Randbebauung an der Farnsburgerstrasse auf einer gegenüber der Strassenlinie des St. Alban-Rheinweges um 4,50 m zurückversetzten Baulinie ihren Abschluss. Die Randbebauung entlang der neuen Stichstrasse bei den Breitebrücken kann dagegen zur Verbesserung des Lärmschutzes bis an die Strassenlinie des St. Alban-Rheinweges geführt werden.

Die neue Stichstrasse entlang den Breitebrücken erhält unter den westlichen Brücken einen Kehrplatz. Die arealseitige Strassenlinie fällt mit der vom Regierungsrat am 12. Dezember 1969 und vom Eidgenössischen Departement des Innern am 13. März 1970 genehmigten Bau- und Strassenlinie der Nationalstrasse N2 zusammen.

3.3. Spezielle Bauvorschriften

Ausser der Änderung des Zonenplanes und der Festlegung neuer Bau- und Strassenlinien sollen im Interesse der städtebaulichen Konzeption spezielle Bauvorschriften erlassen werden.

1. Bei der im Plan Nr. 11280 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juli 1984 mit A bezeichneten Fläche, auf welcher die GGG Breite AG ihr Wohnbauvorhaben verwirklichen will, soll nur eine durchgehende Randbebauung erstellt werden können. Ferner dürfen 50% der hinter der Baulinie liegenden Fläche nicht überbaut werden.

Dadurch entstehen im Mittel 12 m tiefe, private Gärten, die an die öffentliche Grünzone anstossen und diese visuell erweitern.

2. Auf der nordöstlichen, mit B bezeichneten, für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche, ist nur eine durchgehende Randbebauung zulässig.

Die Vollgeschosse dürfen eine Bautiefe von 18 m erreichen mit Ausnahme des obersten Vollgeschosses, dessen Bautiefe auf 12 m beschränkt wird. Zusammen mit der Bestimmung, dass höchstens 50% der Parzellenfläche mehrgeschossig, weitere 20% hingegen erdgeschossig überbaut werden dürfen, soll eine Staffelung der Geschosse zur Gartenseite hin ermöglicht werden. Ferner soll die Niveaudifferenz des gegen den Rhein hin abfallenden Geländes dazu ausgenützt werden, ein Geschoss mehr unterzubringen. Als sichtbares, oberirdisches Geschoss tritt es gegen die in Hochlage verlaufenden Breitebrücken in Erscheinung, während es gegen die zentral gelegene Grün- und Freifläche praktisch unterirdisch zu liegen kommt. Damit kann eine ausreichende Belichtung und wirksame Ausbildung des entlang der Autobahnbrücke auch als Lärmriegel dienenden Baukörpers sichergestellt werden. Die gegen die Grünzone gerichtete Wandhöhe beträgt höchstens 16 m; diejenige gegen die Breitebrücken höchstens 18 m. Die zulässige Nutzung darf jedoch die einer zonengemässen Randbebauung (Zone 4) nicht überschreiten. Um den Anschluss des bestehenden Trottoirs der Schwarzwaldbrücke an den St. Alban-Rheinweg und die Grünzone zu gewährleisten, ist eine öffentliche Fussgänger Verbindung

zu erstellen und die zu bildende Parzelle mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu belasten.

3. Auf den für die Errichtung des Alters- und Pflegeheims sowie des Quartierzentrums vorgesehenen, mit C und D bezeichneten Flächen Ecke Zürcherstrasse/Farnsburgerstrasse und Ecke Zürcherstrasse/Breitebrücken soll die Bautiefe von 15 m überschritten und die gemäss § 12 Ziff. 4 Anhang Hochbautengesetz vorgeschriebenen Freiflächen unterschritten werden dürfen, sofern die Ausnutzungsziffer von 1,5 (Zone 4) nicht überschritten wird.

Dadurch sollen grössere, zusammenhängende Flächen bei den Foyer- und Mehrzweckräumen ermöglicht und die Bildung kleinerer, gut gestalteter und geschützter Innenhöfe erleichtert und so optimale Voraussetzungen für eine differenzierte Gestaltung der Bauten geschaffen werden.

3.4. Inanspruchnahme von Allmend

Beim vorliegenden Überbauungskonzept wird zur Realisierung von Bauten mehrfach Allmend in Anspruch genommen. Gemäss § 6 Abs. 2 Allmendgesetz kann eine Allmendparzelle auf der beanspruchten Allmendfläche gebildet werden.

Zunächst soll das Volumen unter den Breitebrücken für die Realisierung von rund 160 Autoabstellplätzen genutzt werden. Der Bildung von Allmendparzellen unter den Breitebrücken hat das Eidgenössische Departement des Innern anlässlich der Genehmigung des Ausführungsprojektes am 13. März 1970 zugestimmt.

Im weiteren ist gemäss dem Bebauungsvorschlag eine überdeckte Zufahrt zum Parking unter den Breitebrücken vorgesehen, die teilweise unter Allmend zu liegen kommt. Ferner sollen im Bereich des Fussweges Verbindungen zwischen der vorgesehenen Fussgängerunter- oder -überführung der Zürcherstrasse und den Gebäuden ermöglicht werden. Auch für diese Anschlussbauwerke sollen, soweit sie die Allmend unter- oder oberirdisch beanspruchen, allenfalls Allmendparzellen gebildet werden können.

Wir beantragen dem Grossen Rat, den Regierungsrat zur Bildung von Allmendparzellen und deren Belastung mit unselbständigen Baurechten zu ermächtigen.

3.5. Planauflageverfahren und Einsprachen

Vom 20. August bis 18. September 1984 wurden die Pläne für die Zonenplanänderung und die neuen Bau-, Strassen- und Fussweglinien, zusammen mit den speziellen Bauvorschriften und der Ermächtigung des Regierungsrates zur Einräumung von Allmendbenutzungs- und Baurechten öffentlich aufgelegt.

Sieben Einsprachen mit insgesamt 95 Unterschriften wurden eingereicht:

Ein Einsprecher war zum damaligen Zeitpunkt grundsätzlich gegen das Planauflageverfahren, weil sich ein Bauträger (Verein für ein Alters- und Pflegeheim St. Alban-Breite) zurückgezogen hatte und die Haltung eines anderen (Schweizerischer Verein für Schweisstechnik) unsicher sei.

Beide Partner sind aber grundsätzlich an der Realisierung ihrer Bauvorhaben auf dem Breite-Areal interessiert.

Eine Einsprache regt an, die Grünzone an die Farnsburgerstrasse zu legen, damit vier Bäume mit mehr als 130 cm Stammumfang, die gemäss Baumgesetz als geschützt gelten, erhalten bleiben.

Sicher müsste eine Linde mit 130 cm Stammumfang der Randbebauung an der Farnsburgerstrasse weichen, während die zweite Linde der vorgesehenen Bebauung nicht im Wege steht. Die beiden Rosskastanien mit je einem Stammumfang um 2 m stehen knapp 1 m vor der geplanten Baulinie im vorgesehenen Vorgartenstreifen. Falls die strassenseitige Fassade der Randbebauung durchgehend auf die Baulinie gestellt wird, müssten auch diese beiden Bäume geopfert werden.

Die Projektierungsarbeiten werden in Absprache mit der Stadtgärtnerei erfolgen. Über allfällige Ersatzpflanzungen oder die vorgesehene Weiterführung der Baumreihen an der Zürcherstrasse wird dann zu befinden sein.

Drei Einsprachen kamen von einer «Mietergruppe Areal Breite-Zentrum». Sie richten sich im einzelnen gegen folgende Bestandteile der Planauflage:

- Umlegung der Grünzone und gegen Zone 4 statt 3 wegen Gefährdung der bestehenden Liegenschaften und Bäume;
- Verbreiterung der Farnsburgerstrasse um 60 cm, weil dadurch eine Zunahme des Autoverkehrs zu erwarten sei;
- Randbebauung an der Farnsburgerstrasse und entlang den Breitenbrücken, weil ihnen die bestehenden Häuser und Bäume zum Opfer fallen würden;
- vorgesehene Flachdächer, weil sie der traditionellen Baustruktur nicht entsprechen;
- Parkingzufahrt von der Farnsburgerstrasse her wegen des zusätzlichen Verkehrs;
- grundsätzlich gegen das Planauflageverfahren wegen der Zweifel an der Beteiligung der beiden Bauträger Altersheim und Schweissttechnik.

Mit den wichtigsten Einspruchepunkten wird das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Bebauungskonzept als Ganzes in Frage gestellt.

Ziel des Bebauungskonzeptes ist es aber, eine städtebaulich und architektonisch befriedigende Lösung herbeizuführen und den Anliegen eines grösstmöglichen Kreises von Beteiligten und Betroffenen gerecht zu werden.

Die Zuweisung zur Zone 4 entspricht der Bebauung des umliegenden Gebietes, wo teilweise sogar eine etwas höhere Nutzung zugelassen ist (Zone 5a). Der Baulinienabstand von 16 m an der Farnsburgerstrasse ist reichlich bemessen, in der Regel gilt für Zone 4 ein Abstand von 14 m.

Das arealseitige Trottoir der Farnsburgerstrasse wird nach der Überbauung neu erstellt. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, die Strassenbreite den neuen Anforderungen anzupassen. Denn der Gegenverkehr soll ermöglicht und die Zufahrt zum Parking sichergestellt werden.

Die Flachdächer gehören zum architektonischen Konzept des preisgekrönten Wettbewerbsprojektes. Eine Neuüberbauung muss nicht in allen Punkten den traditionellen Baustrukturen entsprechen. Ein Entwicklungsspielraum muss offengelassen werden. Im übrigen

ist in diesem Punkt ein allfälliges Abweichen von den Bauvorschriften durchaus denkbar.

Die Zufahrt zum Parking unter den Breitebrücken vom oberen Teil der Farnsburgerstrasse her bringt von allen Varianten am wenigsten Verkehr in die Wohnquartiere und an den St. Alban-Rheinweg. Deshalb wurde diese Variante gewählt.

Zum letzten, grundsätzlichen Einspruch haben wir bereits ausgeführt, dass der Einwand gegenstandslos geworden ist.

Aus den dargelegten Gründen hält der Regierungsrat an der vorliegenden Planung fest und beantragt dem Grossen Rat Ablehnung aller Einsprachen.

4. Die Landumlegung mit der GGG Breite AG

4. 1. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse

Die GGG Breite AG ist Eigentümerin der folgenden Parzellen im Gebiet des Areals Breite:

<i>Parzelle</i>	<i>Liegenschaft</i>	<i>Fläche/m²</i>	<i>Zone</i>
V 852 ¹	Farnsburgerstrasse 5–13	2247,0	Zone 3
V 515 ¹	In der Breite 19, 21	86,5	Grünzone
V 579 ¹	St. Alban-Rheinweg	301,0	Grünzone
V 580 ²	In der Breite 15	250,5	Grünzone
V 581 ³	In der Breite 1–13	1932,5	Grünzone

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel ist Eigentümerin der folgenden Parzellen im Gebiet des Areals Breite:

<i>Parzelle</i>	<i>Liegenschaft</i>	<i>Fläche/m²</i>	<i>Zone</i>
V 853	Farnsburgerstrasse 17	389,5	Zone 3
V 854	Farnsburgerstrasse 19	390,0	Zone 5a
V 855 ²	Farnsburgerstrasse	232,0	Zone 5a
V 1387	Farnsburgerstrasse	1010,0	Zone 3
V 510 ⁴	Liestalerstrasse	389,0	Grünzone
V516	In der Breite 23A	230,0	Grünzone
V517	In der Breite 23	41,5	Grünzone

V518	In der Breite 25A	230,5	Grünzone
V519	In der Breite 25	42,0	Grünzone
V520	In der Breite	228,0	Grünzone
V521	In der Breite 27	41,5	Grünzone
V523	In der Breite 29	41,5	Grünzone
V525	In der Breite 31	41,5	Grünzone
V526	In der Breite	225,5	Grünzone
V527	In der Breite 33	46,0	Grünzone
V577 ¹	St. Alban-Rheinweg	305,5	Grünzone
V578 ¹	St. Alban-Rheinweg	293,5	Grünzone

4.2. Zusammenfassung

a) GGG Breite AG:			
Parzellenfläche total	.....	4817,5 m ²	
Grünzone	.....	2570,5 m ²	
Zone 3	.....	2247,0 m ²	
b) Einwohnergemeinde der Stadt Basel:			
Parzellenfläche total	.....	4177,5 m ²	
Grünzone	.....	2156,0 m ²	
Zone 5a	.....	572,0 m ²	
Zone 3	.....	1449,5 m ²	

4.3. Sollzustand der Eigentumsverhältnisse

Aufgrund der geplanten Nutzungen soll folgende Aufteilung des Grundeigentums stattfinden (vgl. auch Plan Nr. 11280 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juli 1984):

GGG Breite AG

Neue Parzelle an der Farnsburgerstrasse/St. Alban-Rheinweg (erweiterter Sektor A), Fläche ca. 3245 m², wovon ca. 1920 m² in Zone 4 (mit speziellen Bauvorschriften) und ca. 1325 in Grünzone.

Einwohnergemeinde der Stadt Basel

Neue Parzelle an der Farnsburgerstrasse/Zürcherstrasse (Sektor C), Fläche ca. 2275 m² in Zone 4 (mit speziellen Bauvorschriften).

Neue Parzelle am St. Alban-Rheinweg/Erschliessungsstrasse (Sektor B), Fläche ca. 1808 m² in Zone 4 (mit speziellen Bauvorschriften).

Neue Parzelle an der Zürcherstrasse/Erschliessungsstrasse (Sektor D) in Zone 4 (mit speziellen Bauvorschriften, Fläche ca. 2450 m²).

Ferner wird auf einer Fläche von 1900,5 m² im nördlichen Bereich der ehemaligen Liestalerstrasse eine Grünzonenparzelle gebildet. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Parzellenfläche nicht identisch ist mit der gesamten Grünzonenfläche, welche wie schon erwähnt ca. 3300 m² umfasst.

4.4. Erzielung der geplanten Grundeigentumsverhältnisse

Die gewünschte Landumlegung lässt sich in zwei Schritten verwirklichen:

- a) Die unter Ziff. 4.1 aufgeführten Parzellen der GGG Breite AG und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel werden gemäss Sollzustand abgetauscht.
- b) Aufgrund der endgültigen Strassenlinien werden die entsprechenden Abtretungen zur Allmend sowie die nötigen Improprationen durchgeführt.

Es ist vorgesehen, den Abtausch und die Allmendmutationen in einem Akt (Öffentliche Urkunde), basierend auf dem entsprechenden Mutationsplan, vorzunehmen.

Da sämtliche beteiligten Parzellen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zum Finanzvermögen gehören, liegt der Parzellenabtausch in der Kompetenz des Regierungsrates. Allerdings kann der Mutationsplan erst in Rechtskraft erwachsen, wenn der Grosse Rat die ihm mit diesem Ratschlag vorgelegten generellen Bau- und Strassenlinien genehmigt hat (oder im Falle eines Referendums das Volk in zustimmendem Sinne entscheidet) und der Regierungsrat, gestützt darauf, die endgültigen Linien festgelegt hat.

4.5. Bewertungsaspekte der Umlegung

Massgebend für die Frage, ob beim geplanten Landabtausch Entschädigungszahlungen ausgelöst werden, ist der Wert des Grundeigentums der GGG Breite AG *vor* und *nach* dem geplanten Landabtausch. Demgemäss erfolgt der Bewertungsvergleich aufgrund der

baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Ist- und des Sollzustandes. Die GGG Breite AG erhält zwar flächenmässig etwas weniger, infolge der Zonenänderung jedoch höherwertiges Bauland als vorher. Um die Flächeneinbusse der GGG Breite AG teilweise zu kompensieren, wird ihr zudem ein Abschnitt von 1325,0 m² in der künftigen Grünzone zugeteilt.

Auch dieser Teil der Grünzone wird für die Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

Bewertung des Istzustandes

(auf der Basis eines Gutachtens der Bewertungskommission)

GGG:	Parzelle V 852 ¹ :	2247,0 m ² à Fr. 800.– ...	Fr. 1 797 600.–
	Grünflächenparzelle:	2570,5 m ² à Fr. 70.– ...	Fr. 179 935.–
	Land total	.....	Fr. 1 977 535.–
	Wert Gebäude In der Breite 15	.....	Fr. 60 000.–
	GGG Gesamtwert des Grundeigentums	.....	Fr. 2 037 535.–

Bewertung des Sollzustandes

(auf der Basis eines Gutachtens der Bodenbewertungsstelle)

GGG:	1920 m ² à Fr. 1054.–	.....	Fr. 2 023 680.–
Grünzone:	1325 m ² (der Öffentlichkeit frei zugänglich) à		
	Fr. 35.– (½)	.....	Fr. 46 375.–
	Fläche total 3245 m ² (nach Abtausch und Zonenänderung)	.....	Fr. 2 070 055.–

Der Wertvergleich des Grundeigentums der GGG Breite AG (Istzustand gegenüber Sollzustand) zeigt, dass mit der Neuzuteilung trotz einer kleineren Parzellenfläche ein minimaler Wertzuwachs erfolgt. Da die GGG Breite AG durch die Übernahme von Planungskosten mit eigenen Mitteln zum Wertzuwachs beigetragen hat, wäre es unbillig, die verhältnismässig kleine Differenz durch eine Ausgleichszahlung abzuschöpfen. Demgemäss wäre der Landabtausch ohne gegenseitige Ausgleichszahlung vorzunehmen.

5. Anzüge

Mit dieser Vorlage wird es möglich, dem Anzug R. Moser und Konsorten betreffend Parkplatz Schwarzwaldbrücke (Breite) vom 8. November 1978 Rechnung zu tragen:

In Ergänzung zu der Kleinen Anfrage von A. Euler vom 17. November 1977, der sich mit dem provisorischen Parkplatz auf dem alten Brückenkopf der St. Alban-Brücke befasste, möchten die Unterzeichner auf folgendes Problem aufmerksam machen.

Wie nun bekannt wurde, steht die GGG mit dem Baudepartement über die Verwendung des Raumes zwischen der Schwarzwaldbrücke und der Farnsbürgerstrasse in Verhandlungen.

Da dieses Gebiet von öffentlicher Bedeutung ist und hier eine sinnvolle Planung vorgenommen werden muss, erachten wir die Erschliessung des neuen Parkplatzes unter dem Widerlager als sehr akut.

Es darf nicht sein, dass auf dem obgenannten Areal Zu- und Wegfahrtsrampen erstellt würden. Mit dem Einzug der zweiten Parkebene unter der Autobahn sollte deshalb ein Weg gesucht werden, der keinen Boden vom zukünftigen Breite-Zentrum beansprucht. Wir schlagen zwei Varianten vor:

1. Untertunnelung des Bahndammes von der Birsfelderstrasse her, für Zu- und Wegfahrt.
2. Eine Kombination der Untertunnelung mit einer Zufahrt durch das jetzt leider verbaute Widerlager am St. Alban-Rheinweg.

Mit dem Wegfall des provisorischen Parkplatzes muss der neue Parkraum zur Verfügung stehen. Wir haben festgestellt, dass hier, zwar in bescheidenem Ausmass, ein Park-and-Ride praktiziert wird. Dies könnte mit der zweiten Ebene an Bedeutung zunehmen, was sicher erwünscht ist. Wir bitten deshalb die Regierung, zu prüfen und zu berichten:

- ob das Gebiet zwischen Autobahn und Farnsbürgerstrasse durch geeignete Massnahmen vom Autoverkehr verschont werden kann;
- ob im Sinne unserer Vorschläge rechtzeitig Projektstudien vorgenommen werden können;
- ob in Zusammenarbeit mit dem Nationalstrassenbüro auf den Zeitpunkt des Wegfalles des provisorischen Parkplatzes die zweite Ebene in Betrieb genommen werden kann.

Auch dem Anzug Dr. R. Mascarin und Konsorten betreffend Schaffung eines Breite-Zentrums vom 8. November 1978 wird mit dieser Vorlage weitgehend entsprochen:

Das Breitequartier ist ein Quartier mit ausgesprochen wenig Infrastruktureinrichtungen. Es fehlen Freizeitanlagen, Treffpunkte, soziale Einrichtungen, Säle, Schwimmbad, aber auch Einrichtungen wie eine Bank. Eine Umfrage des «Breitlemer», der Zeitung des Komitees für eine wohnliche Breite, hat den dringenden Wunsch der Bevölkerung nach solchen Infrastruktureinrichtungen deutlich zum Ausdruck gebracht. Hingegen besteht in der Breite kein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Es sollten vielmehr die bestehenden Häuser renoviert werden.

Vom Areal des alten Brückenkopfes und den umliegenden Landstücken gehören rund 6500 m² dem Staat und 4000 m² der GGG. Ein sogenanntes Breite-Zentrum, dessen Charakter jedoch stark umstritten ist, ist für einen Teil dieser Gesamtfläche bereits geplant. Die heutigen Eigentumsverhältnisse am Boden (Staat – GGG) lassen eine Gesamtplanung des ganzen Areals unmöglich erscheinen und verhindern eine integrale Gestaltung des ganzen Breitereals mit Anlagen von grosszügigen Grünflächen und eventueller Erhaltung von interessanten Häusern. Davon ausgehend, dass ein wirkliches Breite-Zentrum, basierend auf den Wünschen der Bevölkerung, von Herrn alt Regierungsrat Wullschleger immer wieder versprochen worden war, nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem Bau der Schwarzwaldbrücke, bitte ich im Namen des Quartiervereins Grossbasel-Ost der POB die Regierung, zu prüfen und zu berichten:

- ob die Regierung bereit ist, im Austausch mit der GGG das gesamte Areal in der Breite zu übernehmen, um eine integrale Gesamtgestaltung zu ermöglichen. Das Land könnte im Baurecht mit entsprechenden Auflagen wieder abgegeben werden;
- ob die Regierung bereit ist, dem Grossen Rat beförderlich ein Projekt für eine Gesamtgestaltung des Breitereals vorzulegen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung (keine Wohnbauten, sondern Infrastrukturanlagen);
- ob im Rahmen dieses Gesamtprojektes die Häuser «In der Breite» 25–33 erhalten und integriert werden können;
- ob die Regierung bereit ist, für die Breite-Bevölkerung eine umfassende Planungstransparenz herzustellen und die Mitarbeit der Bevölkerung in der Planungsphase zu suchen, gemäss den Vorstellungen «Basel 75/76».

Mit dem vorliegenden Planungsratschlag liegt ein Konzept für die Gesamtgestaltung des Breitereals vor, das im Sinne von «Basel 75/76» zusammen mit Vertretern der Quartierorganisationen erarbeitet wurde.

Die GGG Breite AG soll zur Realisierung ihres gegenüber den ursprünglichen Intentionen reduzierten Wohnbauvorhabens eine Parzelle entlang der Farnsburgerstrasse zugewiesen erhalten.

Die von der Anzugstellerin angeregte Erhaltung der im Besitze der Einwohnergemeinde der Stadt Basel stehenden Häuser «In der Breite» 25–33 ist nicht sinnvoll. Wenn der notwendige Schallschutz für das Areal sichergestellt und die gewünschten Freiflächen geschaffen werden sollen, können diese nicht erhaltenswerten und abgewohnten Bauten nicht in ein neues Gesamtkonzept eingefügt werden.

Aufgrund unserer Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, die beiden Anzüge R. Moser und Konsorten und Dr. R. Mascarin und Konsorten abzuschreiben.

6. Schlussbemerkungen und Anträge

Mit dieser Vorlage wird eine sinnvolle und städtebaulich überzeugende Gesamtkonzeption für die Gestaltung des Breitereals erreicht. Sie beruht auf einer umsichtig durchgeführten Planungsphase und wurde unter Einbezug der im Quartier aktiven Organisationen erarbeitet. Mit den vorgelegten planungsrechtlichen Grundlagen kann der seit Jahren andauernde provisorische Zustand auf dem Areal geändert und das für das Breitequartier erwünschte Zentrum der Verwirklichung nähergebracht werden.

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag unter dem Gesichtspunkt von § 12 des Gesetzes betreffend Ausgaben- und Vollzugskompetenzen geprüft.

Gestützt auf diese Darlegungen, beantragen wir dem Grossen Rat:

1. die nachstehenden Beschlussentwürfe anzunehmen;
2. die Anzüge
 - R. Moser und Konsorten betreffend Parkplatz Schwarzwaldbrücke (Breite) und
 - Dr. R. Mascarin und Konsorten betreffend Schaffung eines Breite-Zentrumsals erledigt abzuschreiben.

Basel, den 28. April 1987

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Prof. Dr. H. R. Striebel
Der Staatsschreiber: Dr. E. Weiss

Beigedruckt:

Zonenänderungsplan Nr. 11451 A und B
des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 27. Juni 1986

Plan Nr. 11280
des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juli 1984 betreffend spezielle Bauvorschriften

Modellfoto des erstprämierten Wettbewerbsentwurfes

Im Raatssaal aufgelegt:

Zonenänderungsplan Nr. 11451 A und B vom 27. Juni 1986

Bau- und Strassenlinienplan Nr. 11279 vom 30. Juli 1984

Plan spezielle Bauvorschriften Nr. 11280 vom 30. Juli 1984

Situationsplan des erstprämierten Wettbewerbsentwurfes

Vertragsentwurf über die Landumlegung zwischen der GGG Breite AG und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel

**Grossratsbeschluss betreffend Bewilligung eines
Projektierungskredites für die Gestaltung des Areals
Breite-Zentrum**

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, bewilligt für die Planung des Quartierzentrums, der Erschliessungen, der Grünfläche und des Parkings einen Projektierungskredit von Fr. 260 000.– (Baudepartement, Hochbauamt, Pos. 644.670.632.199) zu Lasten der Rechnung der Jahre 1987–1989.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

**Grossratsbeschluss betreffend die Einsprachen
gegen die Änderung der Zoneneinteilung,
die neuen Bau- und Strassenlinien,
die speziellen Bauvorschriften und die
Ermächtigung des Regierungsrates zur Bildung von
Allmendparzellen und deren Belastung mit
unselbständigen Baurechten**

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

Die Einsprachen gegen die Änderung der Zoneneinteilung, die neuen Bau- und Strassenlinien, die speziellen Bauvorschriften und die Ermächtigung des Regierungsrates zur Bildung von Allmendparzellen und deren Belastung mit unselbständigen Baurechten werden abgewiesen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.