

Ratschlag

**betreffend den Erlass
spezieller Bauvorschriften und die
Festsetzung eines Überbauungsplans an der
Langen Gasse und an der Engelgasse**

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 18. Februar 1988

1. Begehren

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ratschlag betreffend den Erlass spezieller Bauvorschriften und die Genehmigung eines Überbauungsplans auf dem der Zone 3 zugewiesenen Areal der Liegenschaften Lange Gasse 13–23 und Engelgasse 12 zu unterbreiten. Es ist vorgesehen, die bestehenden speziellen Bauvorschriften an der Gartenstrasse vom 13. Juni 1968 (Nr. 104) auf das Gebiet an der Längen Gasse auszudehnen, um eine Überbauung mit gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

2. Begründung

Die von den vorgesehenen Massnahmen betroffenen Liegenschaften sind in den Jahren 1970–73 in das Eigentum des Schweizerischen Bankvereins (in der Folge kurz «Bankverein» genannt) übergegangen. Sie dienten teilweise schon vorher Bürozwecken, und seit 1975 wurde keine der Liegenschaften mehr bewohnt. Sie waren jedoch ursprünglich als Wohnhäuser gebaut worden und sind deshalb nur beschränkt als Büro- und Verwaltungsgebäude geeignet.

Im Jahre 1984 reichte der Bankverein eine generelle Bauvorlage für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes an der Längen Gasse 13–23 ein. Die Prüfung des Gesuchs ergab, dass die Erstellung eines Bürogebäudes in der Zone 3, die für Wohnbauten bestimmt ist, nicht bewilligt werden könnte.

Der Bankverein hat jedoch am Standort Basel einen hohen Bedarf an zusätzlichem Büroraum und ist daher auf die Büroräume im Gebiet der Längen Gasse angewiesen.

Aus betriebsorganisatorischen Gründen müssen bestimmte Stabsabteilungen auch nach der Einführung moderner Kommunikationsmittel in unmittelbarer Nähe der Generaldirektion untergebracht werden können. Als einzige Möglichkeit, das Manko im Raumangebot für diese Stabsstellen einigermassen zu decken, sieht der Bankverein in der schrittweisen Belegung des projektierten Büroneubaus an der Längen Gasse. Zu diesem Zweck wurden in den 70er Jahren die als Erweiterungsbauten vorgesehenen Landparzellen an der Längen Gasse vorsorglich erworben.

Wenn jetzt auf diesem Areal ein Verwaltungsgebäude erstellt werden soll, so sind vorgängig zonenplanerische Massnahmen unumgänglich.

In den Verhandlungen mit der Bauherrschaft zeichnete sich, als eine allen Beteiligten gerecht werdende Lösung, eine Ausweitung des Geltungsbereiches der speziellen Bauvorschriften vom 13. Juni 1968 an der Gartenstrasse im Abschnitt zwischen Engelgasse und St. Jakobs-Strasse ab. Diese wurden seinerzeit erlassen, um dem Bankverein den Bau des Verwaltungsgebäudes an der Gartenstrasse 9 zu ermöglichen. Die Bestimmungen sehen im wesentlichen einen Überbauungsplan und die Festsetzung einer maximalen Ausnützungsziffer von 1,5 vor. Das von diesen speziellen Bauvorschriften betroffene Areal grenzt rückseitig direkt an die im vorliegenden Ratschlag behandelten Liegenschaften an der Langen Gasse.

3. Projektbeschreibung

Das neue Verwaltungsgebäude mit ca. 8400 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche ist geplant als durchgehender Bau mit drei Geschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss entlang der Langen Gasse. Der architektonische Aufbau besteht aus zwei eindeutigen Längstrakten mit Büros und einer dazwischenliegenden Mittelzone mit internen Verkehrsverbindungen, Service- und Nebenräumen sowie einer von oben belichteten, zentralen Halle. Es sind zwei Ausbaustufen geplant; eine erste für die Liegenschaften Lange Gasse 13–23 und eine zweite, unmittelbar daran anschliessend, für die Liegenschaft Engelgasse 12. Der Haupteingang liegt an der Langen Gasse, ein Nebeneingang an der Engelgasse. Eine verglaste Fussgänger Verbindung führt auf dem Niveau des 1. Obergeschosses zum Verwaltungsgebäude an der Gartenstrasse. Als über die Baulinie vorragende Bauteile sind an der Langen Gasse der Eingangsportikus und sechs schlanke Balkontürme geplant. Letztere finden sich auch an der Rückfassade. Diese Vorbauten haben gliedernde Funktion. Sie teilen die Gebäudelänge in Masse entsprechend den ehemaligen Villen 13–23.

Der Neubau hat drei Untergeschosse, eines davon wird als Parking für 132 Autoeinstellplätze genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Ein-/Ausfahrt an der Gartenstrasse (St. Jakobs-Parking). An der Langen Gasse und der Engulgasse sind keine zusätzlichen Ein- oder Ausfahrten vorgesehen. Ebenso wird die gesamte Materialversorgung über die bereits vorhandene Camionzufahrt im 1. Untergeschoss des bestehenden Gebäudes Gartenstrasse 9 abgewickelt. Somit ist im Bereich der Langen Gasse kein zusätzlicher Motorfahrzeugverkehr zu erwarten.

4. Spezielle Bauvorschriften und Überbauungsplan

Das Areal, auf welchem die vorgesehenen speziellen Bauvorschriften Geltung erhalten sollen, ist der Zone 3 zugeteilt. Das bedeutet, dass in der Randzone, entlang der Baulinie der Langen Gasse und der Engulgasse dreigeschossige Wohnbauten mit einer Bautiefe von 15 m erstellt werden dürfen.

Mit den vorgesehenen speziellen Bauvorschriften soll ein von den Zonenvorschriften abweichender, jedoch durch den Überbauungsplan definierter Baukörper und eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ermöglicht werden.

Die Bestimmungen im einzelnen:

1. Für die Überbauung des Areals der bisherigen Liegenschaften Lange Gasse 13–23 und Engulgasse 12 (Parzellen V 330, 331, 347, 348, 349 und östlicher Teil der Parzelle V 1730) wird der Plan Nr. 11494 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juni 1987 verbindlich erklärt. Für Wand- und Firsthöhe gilt das Profil der Zone 3, jedoch mit einer vergrösserten Gebäudetiefe von 25 m. Dieses Profil darf bis an die Baulinie an der Engulgasse geführt werden.

Der Überbauungsplan ermöglicht gegenüber der zonenkonformen Überbauung eine Vergrösserung der Bautiefe von 15 auf 25 Meter. Die angrenzenden Liegenschaften sollen jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden. Deshalb wird im Grenzbereich bis 6 m von der Nachbarliegenschaft Lange Gasse 11 die Bautiefe auf dem in Zone 3 üblichen Mass von 15 m belassen. Auf der Seite Engulgasse werden

die unmittelbaren Nachbarn nicht berührt, da nicht an die Grenze gebaut wird.

Für Wand- und Firsthöhen gilt weiterhin das Profil der Zone 3, ebenso für die Stockwerkzahl. Demgemäss sind drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dach- oder Attikageschoss zulässig. An der Stirnfassade, Seite Engelgasse, soll eine Wandhöhe zulässig sein, die – entsprechend der Stellung des Baukörpers entlang der Langen Gasse – durch die Dachprofillinie der Zone 3 begrenzt wird.

An der Längsfassade an der Langen Gasse und an der Rückfassade soll innerhalb eines Streifens von je 2 m Tiefe die Möglichkeit bestehen, die Baufuchten durch vorragende Bauteile zu gliedern. Ferner soll das neue Bürogebäude durch eine Passerelle mit dem bestehenden Bürogebäude an der Gartenstrasse 9 betrieblich verbunden werden können. Damit berühren die neuen Bestimmungen den Geltungsbereich der bestehenden Bauvorschriften vom 13. Juni 1968.

2. Auf das Gesamtareal des Überbauungsplans Nr. 9425 vom 12. Februar 1968 und des neuen Überbauungsplans Nr. 11494 vom 30. Juni 1987 bezogen, wird eine höchstzulässige Ausnutzungsziffer von 1,5 festgesetzt; 50% der Parzellenfläche, welche hinter der Baulinie liegt, dürfen nicht überbaut werden.

Ziffer 2 bezieht sich auf das gesamte Areal der beiden Überbauungspläne 9425 und 11494. Die Ausnutzungsziffer 1,5 und die überbaubare Fläche von 50% dürfen auf keinen Fall überschritten werden, auch wenn gemäss Überbauungsplan eine höhere Nutzung möglich wäre.

Der Überbauungsplan gewährleistet, dass zwischen den Gebäuden genügend grosse zusammenhängende Freiflächen geschaffen werden. Vorhandene Bäume, namentlich diejenigen in den verbreiterten Vorgärten an der Langen Gasse, aber auch auf dem Hinterland, sollen erhalten bleiben. Sollten allenfalls infolge des Projekts vereinzelt geschützte Bäume gefällt werden müssen, so werden angemessene Ersatzpflanzungen angeordnet.

3. Innerhalb des Überbauungsplans ist eine ausschliessliche Büronutzung zulässig.

Mit Ziffer 3 soll von der in Zone 3 vorgeschriebenen Wohnnutzung abgewichen werden können.

5. Baulinie Lange Gasse

Im Hinblick auf eine zukünftige Neuüberbauung des Areals auf der nordwestlichen Seite der Langen Gasse ist im Zusammenhang mit der Zonenplanrevision vorgesehen, die Baulinie angemessen zurückzusetzen, um einen Vorgarten und einen etwas vergrösserten Strassenraum gewährleisten zu können. Die Linienänderung wurde vom 1.–30. März 1983 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen dagegen erhoben worden. Zuständig für die endgültige Festsetzung der neuen Baulinie an der Langen Gasse ist der Regierungsrat. Mit dem neuen Überbauungsplan wird die vorgesehene Linie berücksichtigt, welche 1,9 m hinter der bestehenden Baulinie liegt.

6. Wohnanteilplan

Gemäss dem Wohnanteilplan liegt das Areal im Arbeitsmischgebiet und grenzt ans Wohnmischgebiet östlich der Langen Gasse. Im Arbeitsmischgebiet ist ein Mindestwohnflächenanteil von 10–49% vorgeschrieben. Mit Ziffer 3 der vorgesehenen speziellen Bauvorschriften wird jedoch eine ausschliessliche Büronutzung ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Bankverein durch seine Pensionskasse und gemeinsam mit der Basler-Versicherung vor kurzem die Mehrfamilienhaus-Überbauung «Im Hirschpark» an der Engelgasse/Kapellenstrasse erstellen liess. Durch diese Überbauung mit 47 Wohnungen und 6300 m² Nettonutzfläche wurde anfangs der achtziger Jahre auf einem Areal, welches vorher nur in sehr bescheidenem Masse Wohnzwecken und teilweise sogar Geschäftszwecken diente, in reichem Umfang Wohnraum geschaffen.

7. Planauflageverfahren / Einsprachen

Der neue Überbauungsplan Nr. 11494 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juni 1987 und der Entwurf der neuen speziellen Bauvorschriften an der Langen Gasse und an der Engulgasse wurden vom 6. Juli bis 4. August 1987 ordnungsgemäss öffentlich aufgelegt. Im Rahmen des Planauflageverfahrens wurden drei Einsprachen eingereicht. Die Einsprecher haben folgende Einwendungen erhoben:

- Kirchenbaustiftung der Christengemeinschaft, Lange Gasse 11 (Einsprache vom 23. Juli 1987). Die Einsprecherin macht geltend, dass bei einem allfälligen Neubau auf ihrer Parzelle unklar sei, wie sich die speziellen Bauvorschriften auf dem anschliessenden Areal auf ihre Parzelle auswirken werden. Sie verlangt die gleichen Rechte für sich, wie sie der Nachbarliegenschaft zugestanden werden. Darüberhinaus werden Lärmimmissionen während der Bauzeit befürchtet, und es wird um Orientierung über die Einreichung des Baubehrens des Bankvereins ersucht.
- In einer zweiten Einsprache (vom 28. Juli 1987) wendet sich die Kirchenbaustiftung der Christengemeinschaft gegen die Zurückverlegung der Baulinie an der Langen Gasse. Sie beantragt die Bebauung der alten Baulinie auf ihrer Liegenschaft. Mit der geplanten Rückverlegung werde ein von ihr bereits projektierte Neubau verhindert.
- Alfred Herzog, Lange Gasse 34 (Einsprache vom 3. Juli 1987). Er wendet sich gegen die «massive Charakterveränderung» des Quartiers und gegen die Ausdehnung von Dienstleistungsbetrieben in diesem Wohnquartier. Er befürchtet, die Lange Gasse werde als Grenze zwischen Wohngebiet und gewerblich genutztem Gebiet keinen Bestand haben.

Der Regierungsrat ist auf diese Einsprachen eingetreten und hat dazu im wesentlichen wie folgt Stellung genommen:

Das Areal der Christengemeinschaft ist nicht in die speziellen Bauvorschriften einbezogen. Auf ihrer Parzelle gelten die bestehenden Zonen- und Bauvorschriften. Sie wird somit in ihren Nutzungsrechten nicht beschränkt. Auf die Befürchtungen über Lärmimmissionen

während der Bauzeit kann nicht eingetreten werden, da dieser Einwand sich nicht auf die Planungsmassnahmen bezieht. Das Bauvorhaben des Bankvereins wird ordnungsgemäss im Kantonsblatt und in den Tageszeitungen publiziert. Eine amtliche Orientierung erfolgt nicht.

Auf die Einsprache gegen die Rückverlegung der Baulinie wird nicht eingetreten; diese Massnahme ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, sie wurde vielmehr vom 1.–30. März 1983 aufgelegt, ohne dass damals gegen diese Massnahme Einsprache erhoben wurde.

Die Einsprecherin erhält aber im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens nochmals Gelegenheit, ihre Rechte zu wahren.

Bezüglich der Einsprache A. Herzog hat der Regierungsrat festgestellt, dass mit dem Überbauungsplan keine Nutzungsänderung stattfindet, da die bestehenden Gebäude bereits seit Jahren gewerblich genutzt worden sind.

Es wird eingeräumt, dass in diesem Gebiet eine Ausdehnung von Dienstleistungsbetrieben erfolgt, liegt doch das Gebiet Lange Gasse/Engelgasse innerhalb eines Sektors des Basler City-Entwicklungsgebietes.

Gemäss dem Wohnanteilplan bildet die Lange Gasse wohl eine Grenzlinie zwischen dem nördlich liegenden Arbeits- und Arbeitsmischgebiet und dem südlich liegenden Wohnmisch- und Wohngebiet. In Wirklichkeit ist diese Grenze aber fließend. Das Projekt des Bankvereins liegt im Arbeitsmischgebiet. Bezogen auf das Gesamtgebiet unterschreitet der vorgesehene Neubau den Mindestwohnflächenanteil in diesem Bereich nicht.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat die Abweisung der Einsprachen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beantwortung der Einsprachen ist durch eine Kommission des Grossen Rates vorzubereiten.

8. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachfolgenden Beschlussesentwurfs.

Basel, den 19. Januar 1988

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Dr. M. Feldges
Der Staatsschreiber: Dr. E. Weiss

Beilagen:

- Plan Nr. 11494 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung
- Modellfoto

Im Ratssaal aufgelegt:

- Plan Nr. 11494

**Grossratsbeschluss betreffend den Erlass
spezieller Bauvorschriften an der Langen Gasse und
an der Engelgasse**

Vom ...

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

1. Für die Überbauung des Areals der bisherigen Liegenschaften Lange Gasse 13–23 und Engelgasse 12 (Parzellen V 330, 331, 347, 348, 349 und östlicher Teil der Parzelle V 1730) wird der Plan Nr. 11494 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 30. Juni 1987 verbindlich erklärt. Für Wand- und Firsthöhe gilt das Profil der Zone 3, jedoch mit einer vergrösserten Gebäudetiefe von 25 m. Dieses Profil darf bis an die Baulinie an der Engelgasse geführt werden.
2. Auf das Gesamtareal des Überbauungsplans Nr. 9425 vom 12. Februar 1968 und des Überbauungsplans Nr. 11494 vom 30. Juni 1987 bezogen, wird eine höchstzulässige Ausnutzungsziffer von 1,5 festgesetzt; 50% der Parzellenfläche, welche hinter der Baulinie liegt, dürfen nicht überbaut werden.
3. Innerhalb des Überbauungsplans ist eine ausschliessliche Büronutzung zulässig.
4. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Vorschriften zulassen, sofern deren Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

PLAN 11494

30. JUNI 1987

LANGE GASSE / ENGELGASSE

ÜBERBAUUNGSPLAN

0 10 20 40 60 80 100m

M.

AMT FÜR KANTONS- UND STADTPLANUNG

DER STADTPLANCHEF:

..... GELTUNGSBEREICH DER/ SPEZ. BAUVORSCHRIFTEN
VOM 13. JUNI 1968 (PLAN Nr. 9425 VOM 12. FEBR. 68)

..... ÜBERBAUUNGSPLAN LANGE GASSE/ENGEL-
GASSE (ERWEITERTER GELTUNGSBEREICH)

Gartenstrasse

Engelgasse

Lange Gasse

PASSELLE

NEUE BAULINIE (GEMÄSS ZONENPLANREV.)

SPIELRAUM FÜR VORRAGENDE BAUTEILE

3+D

25.00

SPIELRAUM FÜR VORRAGENDE BAUTEILE

6.40

21.40

10.50

4.50

401?

1397?

139?

140?

20

24

28

20

32

8.

