Ratschlag

betreffend

Umzonung und spezielle Bauvorschriften im Wolfareal.

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 27. Juni 1946.

MIT DER BITTE
UM RUCKGABE

STADTPLANBÜRO
KANTON BASEL-STADT

Tit.

I.

Die Aligena A.-G. plant auf dem St. Jakob gegenüberliegenden Wolfareal den Bau einer wissenschaftlich arbeitenden pharmazeutisch-diätetischen Fabrik. Dieses neue Industrieunternehmen wurde von zwei der grössten schweizerischen chemisch-pharmazeutisch-diätetischen Fabriken, wovon die eine sich auf dem Gebiet des Kantons Basel-Stadt befindet, gegründet. Es wird vor allem wissenschaftliche Laboratorien und Untersuchungsstellen schaffen und eine Grosszahl von Versuchslaboratorien ausrüsten. Diese Versuche in den Laboratorien beeinträchtigen bekanntlich die Umgebung weder durch Geruch noch durch Lärm. Sie sind in dieser Form zu vergleichen mit staatlichen Forschungsinstituten und stellen eine Bereicherung Basels als Forschungszentrum dar. Die Fabrik selbst wird auf Grund modernster Erfahrungen sowohl in baulicher Richtung wie auch hinsichtlich der Betriebsverfahren errichtet werden, sodass alles vorgekehrt wird, um eine Beeinträchtigung der nächsten oder weitern Umgebung durch unliebsame Vorkommnisse zu verhindern. Aus naheliegenden Gründen können die Interessenten keine genauern Angaben über Rohmaterialien, Fabrikation, Verfahren und Endprodukte bekannt geben. Es ist aber damit zu rechnen, dass dieses neue Industrie-Unternehmen, das in seiner Arbeitsrichtung wohl seinesgleichen suchen dürfte, eine stattliche Zahl von qualifizierten Arbeitskräften beschäftigen kann.

Das in Frage stehende Terrain ist heute im Zonenplan dem Bahnareal zugeteilt. Es ist von der Aligena A.-G. unter der Bedingung erworben worden, dass es in einer ihren Zwecken dienlichen Weise umgezont wird. Der Umzonung durch den Regierungsrat widersetzt sich die Christoph Merian'sche Stiftung als einziger zur Einsprache berechtigter Nachbar, sodass sie nur durch den Grossen Rat beschlossen werden kann.

II.

Die öffentlichen Interessen, die durch die Einrichtung des geplanten Unternehmens berührt werden, sind in Kürze die folgenden:

Es ist für unsern Kanton zweifellos von grösstem Interesse, das neue Grossunternehmen innerhalb seiner Grenzen aufzunehmen. Das Terrain, das die Schweizerischen Bundesbahnen wegen Nichtgebrauchs veräussern möchten, ist eines der letzten, die sich in unserm Kanton für die Einrichtung einer neuen Industrie eignen.

Anderseits gilt es, die Umgebung vor verschiedenerlei unerwünschten Beeinträchtigungen zu bewahren. In erster Linie müssen das benachbarte Gundeldinger-Quartier als Wohnquartier und die ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegenden Anlagen des Stadions St. Jakob vor jeglicher Belästigung durch Geruch, Rauch, Russ und Ausdünstung verschont bleiben. Ferner dürfen die historischen Gebäude von St. Jakob in ihrem Bild und in ihrer Wirkung nicht gestört werden, und schliesslich ist der Lage der projektierten Bauten am Eingangstor der Stadt auch in städtebaulicher Beziehung gebührliche Beachtung zu schenken. Das Baudepartement hat in Verhandlungen mit der Unternehmensleitung und in Zusammenarbeit mit der Staatlichen Heimatschutzkommission eine Formel gefunden, die zugleich alle diese Interessen berücksichtigt und doch für das Unternehmen tragbar ist. Diese Formel bildet den Inhalt des beiliegenden Beschlussesentwurfs, auf den nun noch einzugehen ist.

III.

1. Durch die in Ziffer 1 vorgesehene Zuteilung des Areals zu verschiedenen Zonen ergeben sich namentlich folgende Vorteile: Es wird ein gewisser Übergang gesichert, der eine brüske Aufstellung von das Stadtbild störenden, allzu hohen Bauten am unmittelbaren Rande der gegen St. Jakob abfallenden Böschung verhindert. In der Altstadt- und Grünflächenzone wird der Regierungsrat nur niedrige und durch Bepflanzungsvorschriften möglichst harmonisch der Gegend angepasste Bauten zulassen, wodurch eine unmittelbar störende Nachbarschaft von Industriebauten mit den historischen Gebäuden von St. Jakob vermieden wird. In der anschliessenden Zone 5 a ist die Errichtung von

Laborgebäuden geplant, die ebenfalls nicht den Eindruck des Fabrikmässigen geben, sondern eher Wohnbauten ähnlich sehen werden. Erst in der Tiefe, jedenfalls aber in genügender Entfernung von den historischen Bauten, sollen eigentliche Fabrikationsgebäude zugelassen werden. Für sie ist die Industriezone vorgesehen, jedoch mit der Beschränkung der Bauhöhe auf 20 m. Die in Ziffer 3, b) dem Regierungsrat eingeräumte Ermächtigung, auch höhere Bauten zuzulassen, ist im Hinblick auf die Möglichkeit vorgesehen worden, dass einzelne Gebäude, wie z. B. ein Kesselhaus, höher als 20 m zu führen wären. Es wird sich jedoch in diesem Teil des Areals daraus kaum eine das Stadtbild störende Wirkung ergeben.

2. Eigentlich den Blick auf sich ziehende Gebäude am Rande der ins Birstal und gegen St. Jakob abfallenden Böschungen sind durch die rote Punktierung schon im Projektstadium der regierungsrätlichen Kontrolle unterworfen. Ziffer 2 des Beschlussesentwurfs bietet die Handhabe für ein Wirken von Regierung und Staatlicher Heimatschutzkommission im Interesse eines ungestörten Städtebildes.

3. Die grösste Wichtigkeit liegt bei den speziellen Bauvorschriften der Ziffer 3 des Beschlussesentwurfs. Lit. a schränkt, um einen harmonischen Übergang von der Altstadt- zur Industriezone zu gewährleisten, die an sich in Zone 5 a zulässige Bauhöhe von 18-19 m auf höchstens 17,50 m ein.

   Die Vorschrift der lit. c beschränkt die Möglichkeit von Immissionen, die in der Industriezone lediglich nicht „erheblich" sein dürfen (§ 25, Absatz 2, des Anhangs zum Hochbautengesetz) auf das für die ausgesprochenen Wohnzonen 2, 2 a und 3 geltende Mass. Erlaubt sind nämlich nur gelegentliche, unvermeidliche und betriebsbedingte Einwirkungen. Insbesondere wird durch die Aufnahme des alinea 2 in lit. c eine Beeinträchtigung der Anlagen des Stadions St. Jakob, des Gundeldinger-Quartiers und der historischen Gebäude von St. Jakob rechtlich unmöglich. Als Sanktion für das Immissionsverbot ist in alinea 3 die Betriebseinstellung vorgesehen.

Ausserdem aber darf nach den Erklärungen der Unternehmungsleitung erwartet werden, dass insbesondere Geruchsbelästigungen nur in sehr geringem Masse, auf jeden Fall nicht mit einer chemischen Fabrik vergleichbar, auftreten werden. Ferner dürfte auch die isolierte und gegenüber dem Birstal und St. Jakob erhöhte Lage allfällig doch auftretende Störungen auf ein unbedeutendes Mass verringern. Und schliesslich ergibt das Studium der Lage- und Windverhältnisse, dass jedenfalls das Gundeldinger-Quartier nicht im Bereiche von Immissionen liegen kann.

4. Ziffer 4 bedeutet nochmals eine Verstärkung des Schutzes der historischen Gebäulichkeiten von St. Jakob, und Ziffer 5 überlässt in Übereinstimmung mit dem Hochbautengesetz dem Regierungsrat die Aufstellung besonderer Vorschriften in der Grünflächen- und Altstadtzone.

IV.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass einerseits ein grosses Interesse unseres Kantons vorliegt, diese Industrie auf Kantonsboden sich festsetzen zu lassen, dass anderseits aber durch die vorgeschlagene Formulierung des Beschlussesentwurfs die möglichen Gefahren und deren allfällige unerwünschte Wirkungen auf ein Minimum beschränkt und dem Regierungsrat wirksame Mittel in die Hand gegeben werden, um unliebsamen Überraschungen begegnen zu können.

Auf Grund dieser Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rate die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs mit dem Ersuchen um beförderliche Behandlung, da das Unternehmen auf eine möglichst rasche Entscheidung angewiesen ist.

Basel, den 26. Juni 1946.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:
Dr. C. Peter.

Der Sekretär:
Dr. H. Matzinger.

Beilage: Plan No. 5379

Grossratsbeschluss

betreffend

Umzonung und spezielle Bauvorschriften im Wolfareal.

(Vom 11. Juli 46)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates, beschliesst auf Grund der §§ 5 und 8 des Hochbautengesetzes was folgt:

1. Das im Plan No. 5379 des Stadtplanbureaus rot umrandete Gebiet der Parzelle 1232[16], Sektion V, wird entsprechend der in diesem Plan enthaltenen Einteilung der Altstadtzone mit Vorschriften für Bepflanzung, der Grünflächenzone, der Zone 5 a mit roter Schraffur und der Industriezone, mit Bauhöhenbeschränkung, zugeteilt.
2. Für den im genannten Plan mit roten Punkten bezeichneten Teil der genannten Parzelle kann der Regierungsrat im Interesse einer guten baulichen Wirkung ergänzende Vorschriften im Sinne des § 4, Absatz 2, des Hochbautengesetzes und § 27 des Anhangs zu diesem Gesetz über die Gestaltung der Fassaden und Dächer erlassen.
3. Für das den Zonen 5 a und 7 zugeteilte Gebiet werden ausserdem gemäss § 8 des Hochbautengesetzes die folgenden speziellen Bauvorschriften aufgestellt:

   a) In dem der Zone 5 a zugeteilten Areal darf die Wandhöhe höchstens 17.50 m betragen; § 25 des Anhangs zum Hochbautengesetz findet Anwendung.

   b) In dem der Zone 7 zugeteilten Areal darf die Wandhöhe höchstens 20 m betragen. Der Regierungsrat ist jedoch ermächtigt, nach Anhörung der Staatlichen Heimatschutzkommission eine höhere Bebauung als 20 m zuzulassen, wenn

keine Verunstaltung des Städte- und Strassenbildes herbeigeführt wird und sofern die Ausnahme für den Industriebetrieb von wesentlicher Bedeutung ist.

c) Auf dem ganzen Gebiet sind alle baulichen und technischen Einrichtungen nach dem modernsten Stand der Technik und Wissenschaft so anzulegen und zu unterhalten oder abzuändern, dass sowohl eine andauernde als auch eine öfters sich wiederholende Belästigung der Nachbarn und der auf der Allmend verkehrenden Personen durch Rauch, Russ. Ausdünstung oder andere Übelstände vermieden wird.

Insbesondere sind alle Vorkehrungen zu treffen, dass die Sportplätze auf dem Stadion St. Jakob, das Gundeldinger-Quartier und die historischen Bauten von St. Jakob nicht beeinträchtigt werden.

Einrichtungen, die den in Absatz 1 und 2 dieses Abschnittes angeführten Anforderungen nicht genügen, können durch den Regierungsrat im Betriebe eingestellt werden.

4. Auf dem ganzen Gebiet dürfen die zu errichtenden Bauten das Bild und die Umgebung der Bauwerke von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung (Siechenhäuser und Kirche von St. Jakob), die im Beschluss des Regierungsrates vom 7. Februar 1945 enthalten sind, nicht beeinträchtigen.

5. Der Regierungsrat erlässt für die Bebauung des der Altstadt- und Grünzone zugewiesenen Teils Vorschriften nach den §§ 3 und 4 des Anhangs zum Hochbautengesetz.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.