

4976.

Ratschlag

betreffend

Änderung der Zoneneinteilung für das Gebiet
zwischen Basel und Riehen

und

Erlass spezieller Bauvorschriften
für das Gebiet „Im Hirshalm“.

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 14. Januar 1954.

Tit.

Durch Beschlüsse vom 28. Februar 1952 hat der Grosse Rat die Verlegung der Gemeindegrenze sowie das neue Hauptstrassennetz für das Gebiet zwischen Basel und Riehen genehmigt. Im entsprechenden Ratschlag vom 24. Januar 1952 (Nr. 4756) hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit den erwähnten Massnahmen auch die Bauzoneneinteilung des Gebietes beidseits der neuen Gemeindegrenze geändert werden müsse. Der entsprechende Zonenänderungsplan konnte damals noch nicht vorgelegt werden, weil die Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern noch nicht abgeschlossen waren. Inzwischen sind die im Hinblick auf die geplante Zonenänderung notwendigen Verträge mit den Eigentümern des Bäumlhof-Areals abgeschlossen und durch Grossratsbeschluss vom 9. Juli 1953 genehmigt worden, sodass wir nunmehr auch die in Aussicht gestellte besondere Vorlage über die Zonenänderung dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreiten können.

A. Wie wir bereits in dem erwähnten Ratschlag vom 24. Januar 1952 wie auch in unserm Ratschlag Nr. 4900 vom 26. Juni 1953 ausgeführt hatten, soll durch die vorgesehene Zonenänderung vor allem der Fortbestand der *grossen, zusammenhängenden Grünfläche längs der neuen Gemeindegrenze* gewährleistet und damit das planlose Ineinanderwachsen der Siedlungsgebiete von Basel und Riehen verhindert werden. Diese Absicht entspricht dem vernünftigen städtebaulichen Grundsatz, dass die Trennung autonomer Gemeinwesen auch äusserlich zutage treten soll. Es ergibt sich damit zugleich auch eine klare Trennung zwischen den Aufgaben der öffentlichen Dienste (Strassenreinigung, Kehrrichtabfuhr, etc.). Der geplante Grüngürtel hat ausserdem auch noch die Aufgabe, die Grünflächen längs der äusseren Grenzacherstrasse und beim Hörnligottesacker mit der Schutzzone des Wasserwerks sowie dem Erholungspark der Langen Erlen zu verbinden und in eine sinnvolle Beziehung zu bringen. Der Ruhe und Erholung suchende Fuss-

gänger erhält damit die Möglichkeit, in nächster Nähe der Stadt zusammenhängende Spazierwege benutzen zu können, ohne dass er Wohngebiete durchqueren muss.

Der von uns vorgelegte Zonenänderungsplan ist das Ergebnis langer Verhandlungen mit der Gemeinde Riehen und den Eigentümern des Bäumlihofareals; er vermag das vorstehend umschriebene Ziel weitgehend zu erreichen. Um diese günstige Gesamtplanung zu ermöglichen, musste allerdings mit Rücksicht auf die gegensätzlichen Interessen der Beteiligten in zwei Punkten eine Lösung akzeptiert werden, welche als Kompromiss bewertet werden muss.

B. Der gemäss dem Zonenänderungsplan Nr. 5814 des Stadtplanbureaus vorgesehene Grüngürtel kommt im *Abschnitt zwischen Äusserer Baselstrasse und Wiesentalbahn* vollständig auf Gemeindegebiet von Riehen zu liegen; er weist eine durchschnittliche Tiefe von ca. 200 m auf und wird östlich begrenzt durch die geplante Tangentialstrasse (Hörnlistrasse), während er westlich bis zur Gemeindegrenze bzw. bis zu einer Linie, zusammenfallend mit der neuen Eigentumsgrenze zwischen dem im Privateigentum verbleibenden Bäumlihofareal und der von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel kürzlich erworbenen Bodenfläche reicht. An der Äusseren Baselstrasse mündet die Grünzone in die Schutzmatte des Wasserwerks und die Waldungen der Langen Erlen.

Das zwischen der Gemeindegrenze, der Grünzone und der Äusseren Baselstrasse gelegene Areal, das vor allem das *engere Bäumlihofgebiet* umfasst, wird von der Bauzone 2 mit violetten Kreuzen in die eine offene Bebauung verlangende Zone 2a versetzt. Der schöne Baumbestand des Bäumlihofparks soll durch grüne Schraffur in der Zone 2 gemäss § 26 Anhang H.B.G. nach Möglichkeit geschont werden. Wir hatten uns bemüht, die Erhaltung des eigentlichen Bäumlihofes mit seiner schönen Parkanlage durch dessen Einbezug in die Grünzone unter Vorbehalt einer minimalen Bebauung sicherzustellen, doch musste auf diese Massnahme, nachdem sich die betroffenen Eigentümer damit nicht einverstanden erklärten, leider verzichtet werden. Die damit in Kauf zu nehmende

spätere Überbauung des Bäumlhofes ist nicht nur aus Gründen des Heimatschutzes resp. der Erhaltung eines schönen Landschaftsbildes bedauerlich, sondern vor allem deshalb, weil dadurch ein Wohnquartier der Gemeinde Riehen auf der Basler Seite des Grüngürtels entsteht und damit die Grenze zwischen den beiden Siedlungsgebieten aufs neue verwischt wird.

Zwischen der Bäumlhofstrasse und der Wiesentalbahn wird die Grünzone durch einen ca. 15 m breiten *Grünstreifen östlich der Hörnlistrasse* ergänzt, da die genannte *Tangentialstrasse* nicht angebaut werden soll.

Ein weiterer *Grünstreifen* ist vorgesehen *längs dem Damm der Wiesentalbahn* zwischen der Bahnunterführung der Bäumlhofstrasse und derjenigen der Rauracherstrasse. Durch diese Massnahme soll ein zu nahes Bauen an den Bahndamm vermieden und gleichzeitig eine gewisse Fläche als Pflanzland sichergestellt werden. Der grösste Teil des der Grünzone zuzuweisenden Gebietes nördlich der Wiesentalbahn befindet sich in der Hand der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und des Bürgerspitals.

Das *Gebiet zwischen dem Bahndamm der Wiesentalbahn und dem Rhein*, vom Badischen Bahnhof bis zur Rauracherstrasse-Hörnliallee, wird mit Ausnahme einzelner bereits überbauter Flächen bei der Eisenbahnbrücke, beim neuen Kraftwerk, an der Landesgrenze und im Gebiet der Landauer-Siedlung gesamthaft der Grünzone zugewiesen. Soweit es sich nicht heute schon in dieser Zone befindet, ist das erwähnte Gebiet bisher den Bauzonen 2 und 2a zugeteilt. Auch hier steht das umzuzonende Areal grösstenteils im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Es wird landwirtschaftlich genutzt oder ist mit Sportplätzen und Dauerpachtgärten belegt. Das Gas- und Wasserwerk, das die Verwaltung des Areals östlich der Landauerstrasse inne hat, beabsichtigt, dieses Gebiet für eine Trinkwasseraufbereitungsanlage zu reservieren, also ohnehin für die nächsten Jahrzehnte von jeglicher Bebauung freizuhalten. Soweit die wenigen von der Umzonung betroffenen privaten Parzellen für eine Bebauung an sich in Betracht kämen, muss nötigenfalls mit den Eigentümern über die Frage der Abtretung noch verhandelt werden.

Die gegenüber den früheren Plänen auf Begehren der Gemeinde Riehen vorgenommene Verschiebung der Grünzone zwischen dem Bahndamm und der Äusseren Baselstrasse in westlicher Richtung hat zur Folge, dass heute der neugeschaffene Grüngürtel durch die zwischen den Baugebieten von Basel und Riehen gelegene *Siedlung Im Landauer* unterbrochen wird. Dieses Ergebnis ist zwar vom städtebaulichen Gesichtspunkt aus betrachtet zu bedauern; immerhin muss berücksichtigt werden, dass die genannte, zwischen die Bahndämme der Wiesentalbahn und der Rheinlinie eingebettete Siedlung, ohnehin eine selbständige Einheit bildet. Die Verbindung zwischen den Grünzonen nördlich und südlich der Wiesentalbahn kann im übrigen so gefällig gestaltet werden, dass sich die durch den Bahndamm verdeckte seitliche Verschiebung der beiden Flächen für die Spaziergänger kaum störend auswirkt.

C. Was endlich das verbleibende *Baugebiet westlich und östlich der neuzuschaffenden Grünzone* nördlich des Bahndammes anbelangt, so ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Bauzoneneinteilung des *Areals zwischen der Gemeindegrenze und der Allmendstrasse* vorläufig keine Änderung erfährt. Das Gebiet ist den Bauzonen 3 sowie 2 zugeteilt und teilweise besonderen Vorschriften betreffend den Übergang von offener zu geschlossener Bauweise (§ 20 Ziff. 4 des Anhangs zum Hochbautengesetz) unterstellt, wobei diese letztgenannten Bestimmungen freilich mangels bisheriger Bebauung kaum praktische Bedeutung haben. Für die künftige Überbauung dieses Gebietes wird jedenfalls auch die Möglichkeit einer höheren als nur zwei- oder dreigeschossigen Bauweise erwogen werden müssen. Dabei lässt sich auch an eine Mischbebauung denken, sofern durch spezielle Bauvorschriften eine städtebaulich einwandfreie Gestaltung sichergestellt werden kann. Studien hiefür sind bereits unternommen worden; eine Zonenänderung und allfällige Sondervorschriften werden sich jedoch erst festlegen lassen, wenn konkrete Bauabsichten vorhanden sind.

Das *Gebiet zwischen der projektierten Hörnlistrasse und der Strasse Im Hirshalm* soll von der Bauzone 2 in die Zone 3 versetzt werden in Anlehnung an die bereits im Jahre 1947 erfolgte Auf-

zonung des angrenzenden Baugebietes „In den Neumatten“. Auch hier, wie in den „Neumatten“ empfiehlt es sich jedoch, die Bebauung durch spezielle Bauvorschriften zu beschränken. Wir beantragen dem Grossen Rate, es seien für das aufzuzonende Gebiet die gleichen Bauvorschriften zu erlassen, die im Baugebiet der „Neumatten“ gelten, nämlich eine Beschränkung der Wandhöhen auf höchstens 10 m und der Gebäudegruppen auf höchstens drei Doppelwohnhäuser, das Verbot von Sockelgeschossen und die Beschränkung von Dachaufbauten. Ausserdem ist aus städtebaulich-hygienischen Gründen zu verlangen, dass die Baublöcke westlich der projektierten Gotenstrasse senkrecht zur Strasse zu stellen sind, wobei die Blocklänge höchstens 46 m betragen darf. Mit den erwähnten Einschränkungen kann eine dreigeschossige Bauweise in diesem Gebiet sehr wohl verantwortet werden. Die Strassen sind entsprechend dimensioniert und so gelegt, dass ein lebendiges Strassenbild entstehen wird.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rate die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfs.

Basel, den 12. Januar 1954.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

Dr. C. Peter.

Der Sekretär:

Dr. O. Binz.

Beilagen:

Zonenänderungsplan Nr. 5814 vom 29. Juli 1951/20. April 1953.
Plan Nr. 6875 betr. spezielle Bauvorschriften.

Grossratsbeschluss

betreffend

Änderung der Zoneneinteilung für das Gebiet zwischen
Basel und Riehen

und

Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet
„Im Hirshalm“.

(Vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 5 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, genehmigt die im Zonenänderungsplan Nr. 5814 des Stadtplanbureaus vom 29. Juni 1951/20. April 1953 enthaltene Änderung der Bauzoneneinteilung für das Gebiet zwischen Basel und Riehen und erlässt gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes gemäss Plan Nr. 6875 des Stadtplanbureaus vom 1. September 1953 die folgenden besonderen Bauvorschriften für das von der Zone 2 in die Bauzone 3 versetzte Gebiet „Im Hirshalm“:

a) Westlich der Gotenstrasse sind die Baublöcke senkrecht zu dieser Strasse zu stellen, wobei die Blocklänge höchstens 46 m betragen darf.

b) Im übrigen Gebiet sind die Gebäude und Gebäudegruppen auf die Länge von drei Doppelwohnhäusern beschränkt.

c) Jede Gebäudegruppe ist nach einheitlichem Plan auszuführen.

d) Sockelgeschosse sind nicht zulässig.

e) Dachaufbauten sind nur in beschränktem Umfange gestattet.

f) Von der Gartenfläche dürfen nicht mehr als 20% überbaut werden. In den Gärten dürfen nur Bauten errichtet werden, die nicht mehr als 4 m Wandhöhe und 5 m Gesamthöhe aufweisen. Für Anbauten gelten die gleichen Beschränkungen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Rendum.