



HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

T 061 283 04 60
www.heimatschutz.ch/basel
basel@heimatschutz.ch

PC 40-3727-4

Einschreiben

Planungsamt, Abt. Planung
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 6. Juli 2017

Zonenplanrevision, Zweiter Ratschlag: "Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung"

Einsprache/Stellungnahme

1. Allgemeine Bemerkungen

Der Heimatschutz Basel nimmt nachfolgend zum zweiten Planungsbericht über die Zonenplanrevision Stellung. Er äussert sich nicht zu allen Kapiteln und Detailspekten des umfangreichen Regelwerkes. Als in Heimat- und Denkmalschutzfragen rekursberechtigter Verein konzentrieren wir uns auf die für Stadtbild relevanten Fragen. Es ist uns bewusst, dass Aufzonungen nicht eine sofortige Wirkung zeitigen, aber längerfristig einen Druck auf die bestehende Bausubstanz ausüben. Der Heimatschutz anerkennt, dass es sich beim Planungsbericht insgesamt um eine sorgfältige Arbeit handelt, bei der das Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) berücksichtigt wurde und weitere Objekte oder Baugruppen der Schutz- oder Schonzone zugewiesen werden.

Hauptstossrichtung ist die Verdichtung durch Aufzonung, um mittel- bis langfristig mehr Wohnraum zu schaffen, um dem Bevölkerungszustrom aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung Rechnung zu tragen. Dabei stellt sich die Frage, ob die Schaffung von mehr Wohnfläche auch automatisch zu mehr Bewohnern führt. Neuer Wohnraum ist grundsätzlich teurer als derjenige in Altbauten. Es besteht die Tendenz, dass sich solche neue Wohnungen nur Personen leisten können, welche einen grösseren Flächenbedarf haben. Das könnte die anvisierten Wachstumszahlen wieder in Frage stellen.

Es fragt sich auch, ob neuer Wohnraum nicht primär in den dafür vorgesehenen ehemaligen Industrie-, Bahn- und Gewerbearealen nach dem Vorbild der Erlentamm geschaffen werden sollte. Zu nennen sind hier vor allem der Rheinhafen, Lysbüchel, Klybeck und Dreispitz-Nordeck. Dabei ist

aber weiterhin den Bedürfnissen von Gewerbe und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

Ein Hauptinstrument der Verdichtung gemäss Planungsbericht ist die Zone 6, wobei die fehlende Freiflächenvorschrift durch zusätzliche Bebauungsvorschriften kompensiert werden muss. Sonst droht die Gefahr, dass die Stadt dichter bewohnt wird, aber die Grünflächen abnehmen. Die Zone 6 war bis jetzt nur an innerstädtischen Hauptachsen anzutreffen. Sie soll nun auch auf Strassen wie den Spalenring, die Lehenmattstrasse/Birsstrasse und die Einfassung des Landhofs ausgedehnt werden. Die vorgeschlagenen Aufzonungen nehmen aber zum Teil zu wenig Rücksicht auf das gewachsene Stadtbild und die historische Bausubstanz.

Im Lehenmattquartier stellt sich das Problem, dass für die Hochhäuser des De Bary-Areals bereits eine bauliche Erweiterung bewilligt wurde. Eine weitere Verdichtung durch Aufzonung würde nicht nur verschiedene Häusergruppen mit guter Wohnqualität und günstigem Wohnraum unter Druck setzen, sondern möglicherweise auch die Verkehrsprobleme verschärfen und damit die Wohnqualität bedrohen. Denn das Quartier wird von zwei im Einbahnsystem dicht befahrenen Strassen durchtrennt, welche als Verbindungsachsen zwischen dem Raum St. Jakob und der Breite (Nationalstrasse/Innerstadt) dienen.

Eine durchgehende Aufzonung in Zone 6 entlang des Spalenrings setzt dort eine isolierte Schutzzone und diverse Häusergruppen unter Druck, die zum Teil noch im 19. Jahrhundert gebaut wurden.

2. Grossbasel West

Im Perimeter Grossbasel West ist das Zuwachspotenzial an Einwohnern für differenzierte Aufzonungen eher etwas geringer wie bei den anderen Stadtgebieten. Unproblematisch sind unserer Meinung nach die Aufzonungen in den Gebieten Iselin/Grienstrasse sowie Iselin/Keysersbergerstrasse und nördliche Burgfelderstrasse: Aufzonungen von Zone 4 auf Zone 5a sind hier möglich.

Achse Spalenring und Randbebauung Schützenmattpark: Es handelt sich um eine eher heterogen bebaute Strassenachse. Einzelne Abschnitte sind der Schutz- oder Schonzone zugeteilt und werden nicht tangiert. Gemäss Planungsbericht soll beinahe die gesamte Achse des Spalenrings sowie die zum Schützenmattpark offene Strassenachse des Weiherwegs auf Zone 6 angehoben werden. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) sind sie unter der Kategorie B und C verzeichnet, Spalenring 63 – 89 dagegen in Kat. A und verbleibt in der Schutzzone. Einzelbauten wie das Kino Corso, das Geschäftshaus beim Brausebad und das Hochhaus Rickenbacher am Schützenmattpark sind über das Inventar geschützt und sind bereits mit höheren Geschossen ausgestattet.

Dagegen könnten Inventarbauten Spalenring 14-20, 42-48 und 56-62 durch die Aufzonung unter Druck geraten. Und die Aufzonungen, welche direkt an Schutz- oder Schonzonenbereiche anschliessen (Spalenring 103-115 und Spalenring 98 bzw. Ahornstrasse 3), könnten sich für die geschützten Abschnitte ungünstig auswirken, weshalb hier auf eine Aufzonung verzichtet werden sollte.

Wir beantragen, die Strassenabschnitte, welche Inventarbauten enthalten, nicht aufzuzonen.

Gevierte am Tschudipark: Unter dem Titel Zonenplanbereinigung werden Fälle von bestehenden Zonenabweichungen behandelt. Hier wird eine Aufzonung der Blockrandbebauung von Zone 5a auf Zone 6 vorgeschlagen. Dies ist nicht unproblematisch, da das Ensemble St. Johannis-Vorstadt 41

zusammen mit den angrenzenden Häusern Schanzenstrasse 4-10 zur Unterschutzstellung vorgesehen sind. Ferner soll die gleichartige Bebauung, die zur Wilhelm His-Strasse überführt (St. Johannis-Vorstadt 43 und Wilhelm His-Strasse 1-9) ins Inventar aufgenommen werden. Ebenso St. Johannis-Vorstadt 67, 69, 71 und Johanniterstrasse 1 und 3 sowie Spitalstrasse 42. Aufzoning und Vergrösserung der Zonentiefe können sich negativ auf diese Schutzziele auswirken.»

Wir beantragen, dass hier grundsätzlich nicht aufgezont werden darf, da die Ensembles, die geometrisch recht stark mit dem Block an sich verknüpft sind, dadurch effektiv ad absurdum geführt würden.

Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen: Die 110 Bebauungspläne im Stadtgebiet wurden hinsichtlich Vereinfachungsmöglichkeiten oder Aufhebung überprüft. Dabei wurden auch Spielräume für Innenverdichtungen geprüft. Im Bericht werden 17 Bebauungspläne zur Änderung oder Aufhebung vorgeschlagen.

Bebauungsplan 14: In diesem Gebiet bestehen unterschiedliche Ausgangslagen. Eine in den siebziger Jahren beschlossene Treppung der Traufhöhen wurde nie richtig umgesetzt. So ist beispielsweise das Adullam zu hoch gebaut – gegenüber dem Bernoullianum usw. Der Verzicht auf den BP 14 ist konsequent und bringt teilweise starkes Erweiterungspotenzial, was in diesem Gebiet kein Problem sein dürfte. Es besteht keine Beeinträchtigung von Uni-Bibliothek und Spalantor.

Bebauungsplan 65: Die Massnahme ist sinnvoll, da die bestehende Schutzzone damit fest verankert wird und grosse Teile (Rheinseitige Häuser an der St. Johannis-Vorstadt) neu in die Schonzone verlegt werden.

Bebauungsplans 98: Die Reduktion des BP betrifft den Bereich der neu der Schonzone zugewiesenen Bauten an der Schertlingasse. Deshalb ist die Massnahme zielführend.

Bebauungsplan 118: Die Aufhebung ist gerechtfertigt, da inzwischen alle hochrangigen Bauten in diesem Perimeter in der Schutzzone liegen und der Umgebungsschutz der eingetragenen Pauluskirche ebenfalls wirkt. Alles zusammen hat eine stärkere Schutzwirkung wie der alte Bebauungsplan.

3. St. Alban/Gellert

Aufzoning der Nordseite der St. Alban-Anlage: Die zur Aufzoning vorgesehene Strassenseite der St. Alban-Anlage befindet sich im Rayon der Stadtmauern von 1400, also im echten Altstadtbereich. Sie liegt zwischen Aeschenplatz und St. Albantor und ist heute bereits weitgehend 5-6geschossig bebaut. Auf ihrer Rückseite, gegen die St. Alban-Vorstadt, befindet sich eine grössere Grünzone, das sog. „St. Alban-Dreieck“. Um dessen Erhaltung wurde in den frühen 80er Jahren des letzten Jahrhunderts bereits einmal heftig gestritten. Es gab 1983 und 1984 zwei Volksabstimmungen. Eine grössere Wohnbebauung im Innenbereich wurde damals verhindert, weil die Erhaltung der Grünzone als städtebaulich wichtiger Faktor, vor allem auch für die Luftqualität, angesehen wurde.

Die Nordseite der St. Alban-Anlage bzw. die Randbebauung des grünen „St.-Alban-Dreiecks“ soll nun zwischen Aeschenplatz und St. Alban-Tor um ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss aufgezont werden. Schon heute erscheint die bestehende Bebauung reichlich hoch neben der baumbestandenen Anlage in der Strassenmitte. Die Erhöhung der Häuserzeile würde gewissermassen wie eine Staumauer gegen diese wirken. Auch würde der Unterschied der Gebäudehöhen im Vergleich zu der gegenüber liegenden Strassenseite, wo sich immerhin ab der Hardstrasse in Richtung Sevogelstrasse zweigeschossige Villenbauten in der Schutzzone befinden,

zu gross. Es entstünde ein städtebauliches Ungleichgewicht im Strassenraum.

Ferner bedeutet eine Aufzoning der Nordseite der St. Alban-Anlage mehr Verschattung in dem Grünbereich des „St. Alban-Dreiecks“, das man seinerzeit ja vor Hochbauten im Innern verschont hat und auf dessen Qualität als Grünzone man grossen Wert legte. Und nicht zuletzt kann man heute die Wohnlage an der St. Alban-Anlage, als einer dicht befahrenen Verkehrsachse, nicht gerade als günstig bezeichnen.

Wir beantragen die Ablehnung dieser Aufzoning.

4. Breite Lehenmatt

Die Lehenmattstrasse soll zweiseitig (ausgenommen das de Bary-Aral und das Reihenausgeviert Hechtweg/Karpfenweg) und die Birsstrasse einseitig in ihrer ganzen Länge von der Zone 4 in die Zone 6 aufgezont werden. Bereits der Zone 5a zugeteilt ist das Geviert Lehenmattstrasse-Birsstrasse-Redingstrasse- Stadionstrasse. Begründet wird dieser Schritt damit, dass die Parzellen gross genug seien und schon heute diverse Bauten fünf Geschosse aufweisen. Zudem sei auf Grund des angrenzenden Schwarzparks, der tiefen Gärten und der attraktiven Randlage an der Birs eine sechsgeschossige Bebauung angemessen.

Die im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnete Liegenschaftsgruppe Lehenmattstrasse 204-214 (3-geschossig), sei eigenständig genug um sich auch in der Zone 6 zu behaupten. Und die beiden Inventarbauten 147 + 149 seien eine Ausnahme im Strassenbild. Und das gebietsprägende Bebauungsmuster, eine dem grosszügigen Bogen des Strassenraums folgenden Bebauung, wird auch mit der Zone 6 erhalten bleiben. Zudem wird die Bautiefe trotz Zonenerhöhung auf 15 Meter zum Schutz des Gartenraums begrenzt.

Heute bietet die Bebauung im Quartier ein vielfältiges Bild. Diese Vielfältigkeit prägt das Quartier und gibt den beiden Quartierstrassen eine Lebendigkeit, welche auch in Zukunft erhalten werden soll. An der Birsstrasse finden sich neben den zonenkonformen vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern dreigeschossige Wohnhäuser und Reiheneinfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit. Und an der Lehenmattstrasse wird die prägende aber etwas eintönig wirkende viergeschossige Blockrandbebauung vom den Inventarbauten und den dreigeschossigen Häusern der Eisenbahnergenossenschaft Redingstrasse-Lehenmattstrasse-Birsstrasse durchbrochen. Diese Vielfalt wird mit der Zonenerhöhung zerstört. Denn der Druck wird zunehmen, diese niedrigen Häuser abzureissen und die Mehrnutzung zu realisieren.

Das ISOS hilft nur bedingt. Das Gebiet ist der Kategorie B (Strukturerhaltung zugewiesen). Die höchste Schutzkategorie A haben die Reihenhäuser im Bereich Hecht- und Karpfenweg sowie die De Bary-Überbauung. Die Frage ist somit, was Strukturerhaltung hier bedeutet. Der ISOS-Text lautet: Lehenmatte, Stadtquartier an der Birs; Ein- und Mehrfamilienhauszeilen, um 1920-60, nach 1960 Übergang zu differenzierten Überbauungen, geschlossene Silhouette gegen die Birs.

Dem Heimatschutz Basel ist es ein Anliegen, dass im Lehenmattquartier die bauliche Qualität und die bauliche Vielfältigkeit bestehen bleibt. Darum ist es nicht akzeptabel, dass ohne Rücksicht auf die bestehende Bebauungsstruktur auf beiden Strassen die Zone 6 (mit wenigen Ausnahmen) eingerichtet wird.

Darum beantragen wir, dass folgende Ensembles der Schonzone zugewiesen werden:

- Lehenmattstrasse 204-214 (3-geschossig)
- Lehenmattstrasse 255-267/Redingstrasse 38, 40/42/Birsstrasse 202-216 (3-geschossig,

- Heimatstil)
- Birsstrasse 180-192 (4-geschossig)
- Birsstrasse 96 – 106, 90 + 92 (3-geschossig)
- Birsstrasse 74 – 84 (Reiheneinfamilienhäuser).
- Ebenso der attraktive und prägende Solitärbau Birsstrasse 40 (Eckhaus).

5. Bruderholz/Gundeldingen

Bruderholz: Für das Bruderholzquartier sind keine Um- oder Aufzonungen vorgesehen. Die Rede ist im Planungsbericht aber von "ungenutzten Verdichtungsreserven" in der hier dominanten Bauzone 2a.

Der Wechsel vom frei stehenden Einfamilienhaus zum frei stehenden Geschosswohnblock im Grünen sei hier im Zuge des Generationenwechsels bereits im Gange. Dieser Prozess ist in der Tat seit über dreissig Jahren zu beobachten. Zu fragen ist allerdings, ob dies für den Quartiercharakter positiv ist, wurde das Bruderholz in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts doch als Gartenstadt angelegt. Später entstanden neben den Villen und Einfamilienhäusern auch Wohnblöcke mit bescheidenerem Standard, die in einzelnen Strassenzügen eine fast geschlossene Bebauung bilden. Sodann wurden Einfamilienhäuser durch in der Parzelle gestaffelte Wohnblöcke von oft bescheidenem architektonischem Niveau ersetzt. Das ermöglicht mehr Bürgern das Wohnen im Grünen Quartier, verändert aber schleichend dessen Charakter. In aktuellen Beispielen werden Villengärten mit bis zu zwölf Reiheneinfamilienhäusern zugebaut. Die erwünschte Verdichtung beschädigt gleichzeitig das Quartier.

Dennoch soll gemäss Planungsbericht der Bebauungsplan 17 "Gundeldingerrain" aufgehoben werden, weil sich mit den darin formulierten Vorschriften über die Dachneigungen "keine zusätzlichen Qualitäten" gewinnen liessen.

Zu begrüssen ist dabei, dass zwei Strassenzüge neu der Schonzone zugewiesen werden sollen: Bruderholzallee 19-47 sowie in der Hohe-Winde-Strasse die Reihe von ursprünglich identischen, giebelständigen Einfamilienhäusern aus den Fünfzigerjahren. Leider kommt diese Massnahme etwas spät, wurde doch eines dieser Häuser (Nr. 102, mutmasslich unbewohnt) bereits recht grobschlüchtig aufgestockt. Beide Gruppen sind unter den Ziffern 23.1 und 23.2 auch im ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Es wäre zu prüfen, ob nicht noch weitere Ensembles oder Gevierte der Schonzone zugewiesen werden könnten, zum Beispiel die knapp ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans 17 gelegene ISOS-Gruppe 23.3, eine "kleine Gartenstadt-Siedlung mit Doppeleinfamilienhäusern unter aussergewöhnlich breiten Satteldächern" (gebaut ab 1944).

Der Perimeter des Bebauungsplans 94 schliesst unmittelbar an die in zwei Etappen entstandenen Genossenschaftssiedlungen auf dem Jakobsberg an, an welchen der Architekt Hermann Baur massgebend beteiligt war. Auch die Bauten dieser dritten Bauetappe sind heute zum grossen Teil im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt. Im Zentrum dieses Areals befindet sich das Alters- und Pflegeheim zum Wasserturm, welches nun der Zone NÖI zugeschlagen werden soll – unter Einbezug einer Grünfläche, welche für einen Erweiterungsbau mit Alterswohnungen zur Verfügung stehen soll. Dies kann als Folge der Ablehnung von Einzonungen jenseits der Giornicostrasse (Stadtranderweiterung Süd) durch die Stimmbürger/innen 2014 interpretiert werden.

Gundeldingen: Für das Gundeldingerquartier sind im Planungsbericht keine Verdichtungsmassnahmen aufgeführt, da es bereits dicht bebaut ist und gemäss Richtplan in seiner südlichen Hälfte sogar zur "Entdichtung" vorgesehen ist.

Die Lerchenstrasse (Kapitel Zonenplanbereinigungen) überwindet den Höhenunterschied zwischen Bruderholz- und Gundeldingerquartier. Trotz Waldfeststellung wurde hier auf der Parzelle 4/3283 auf der Basis einer provisorischen Baubewilligung ein Wohnhaus erstellt: ein rechtlich höchst problematisches Unterfangen, das einer gerichtlichen Überprüfung vermutlich nicht standgehalten

hätte. Bei der vorgeschlagenen Zuweisung der Parzelle zur Bauzone 2a handelt es sich um eine nachträgliche Legalisierung.

Um einen verwandten Fall handelt es sich bei der Parzelle 4/1760 an der Lerchenstrasse. Sie ist der Bauzone 2a zugeteilt und es liegt ein Bebauungsplan 176 vor. Nach der Auffassung einer grossen Gruppe von Rekurrenten handelt es sich aber bei dem steil abfallenden Grundstück de facto um Wald. Ein erstes Bauprojekt wurde vom Appellationsgericht wegen Vernachlässigung von Naturschutzaspekten abgelehnt. Ein neues Baugesuch liegt nicht vor. Es handelt sich um ein Beispiel für eine erzwungene Verdichtung; der zweite Teil der Zonenplanrevision hätte Gelegenheit geboten, eine Auszonung ins Auge zu fassen. Aber der Kanton scheint eine Entschädigungsforderung mehr zu fürchten als Widerstand und Unzufriedenheit im Quartier.

6. Kleinbasel

Kleinriehenstrasse 71/73: Der Heimatschutz verweist auf seine Einsprache von 2014 gegen das generelle Baubegehren. Die Denkmalpflege beurteilt das Kirchgemeindehaus St. Markus im Unterschied zum ISOS ("eleganter, ortsbildwirksamer Turm") nicht als erhaltenswert. Problematisch bleibt auf jeden Fall, dass der Bereich der NÖI-Parzelle an der Kleinriehenstrasse neu der Zone 3 zugeteilt wird. Die Reiheneinfamilienhäuser auf der andern Seite der relativ schmalen Strasse (Schutz- oder Schonzone, Inventar der Denkmalpflege) würden in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

Bebauungsplan 131/Eisenbahnweg: Beim Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Rheinuferzone und Eisenbahnweg plädieren wir dafür, die Ausnutzungsziffer von 1.0 beizubehalten. Eine höhere Ausnutzung würde Druck ausüben auf die im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichneten Häuser Eisenbahnweg 19/21, zwei bedeutenden Zeugen des Neuen Bauens (Nr. 19 von Artaria und Schmitt.) Es fragt sich auch, ob an der Idee eines Uferwegs festgehalten werden muss, befindet sich doch das ganze Rheinufer hier im Inventar der schützenswerten Naturobjekte. Ein solcher Weg würde mehr Schaden anrichten als Nutzen für die Bevölkerung bringen.

Wir beantragen, dass beim Bebauungsplan 131 die Ausnutzungsziffer 1,0 beibehalten wird.

HEIMATSCHUTZ BASEL

Paul Dilitz, Geschäftsführer