Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 15 (1961)

Heft: 7

Artikel: Die rechtliche Sicherung der Grünflächen im Kanton Basel-Stadt

Autor: Kuttler, Alfred

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-330804

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

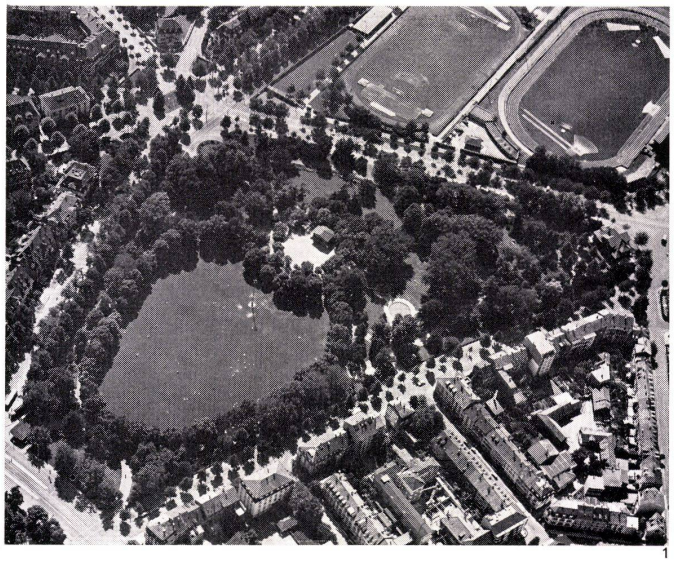
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

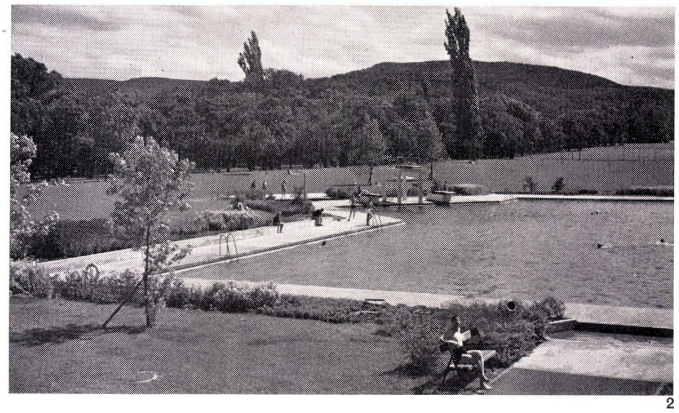
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 24.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



1



2

3

4

Alfred Kuttler

Die rechtliche Sicherung der Grünflächen im Kanton Basel-Stadt

Der Ruf nach Schaffung und Sicherung von Grünflächen ist in den baselstädtischen Verhältnissen nicht nur als Folge der äußerst rasch fortschreitenden Verstädterung des Kantonsgebietes und der angrenzenden basellandschaftlichen Vorortsgemeinden verständlich, sondern besonders auch deshalb, weil das Hochbautengesetz des Kantons eine praktisch vollständige Überbauung des Baulandes ermöglicht. Obschon das geltende Gesetz im Jahre 1939 erlassen wurde, ist es in dieser Hinsicht auf dem Stande von Bauordnungen des letzten Jahrhunderts stehen geblieben, jener Zeit, der die Großstädte des Auslandes die Entstehung der heute berüchtigten Slums und der eintönigen Mietskasernenviertel verdanken. Tatsächlich ermöglicht die Basler Bauordnung, wie sie im Anhang zum Hochbautengesetz geregelt ist, die Entstehung «moderner Slums mit allem Komfort», so paradox dieser Ausdruck klingen mag. Denn was nützen die besten sanitären Einrichtungen, wenn Sonne, Licht und Luft fehlen und die Bewohner auf Asphalt- und Betonflächen blicken, die vom Lärm erfüllt sind, anstatt daß erfrischendes Grün ihnen zur notwendigen Entspannung verhilft? Angesichts dieser bedrohlichen Lage, über deren Realität sich jeder bei einem Gang durch die um die Jahrhundertwende entstandenen Viertel der Stadt überzeugen kann, versteht man, wieso immer wieder im Zusammenhang mit neuen Bauvorhaben leidenschaftliche Kämpfe um einen oder mehrere Bäume entbrennen, Kämpfe, die bis zur Ergreifung des Referendums gegen Straßenkorrektionen gehen, denen Bäume zum Opfer fallen müssen, so daß über die entsprechenden Großratsbeschlüsse eine Volksabstimmung stattfinden muß. Es sind Kämpfe, die aus der Tiefe des menschlichen Herzens kommen; es ahnt, welche Gefahr dem Stadtmenschen droht, wenn er die Verbindung mit dem Grün der Natur verliert.

Glücklicherweise ist diese Perspektive der Entstehung trostloser Wohnviertel mit viel Lärm und wenig Sonne und Luft nur die eine Seite des Bildes. Der Bürger hat von seiner Freiheit, die ihm die Baugesetzgebung gibt, im allgemeinen maßvollen Gebrauch gemacht und trotz der Bodenknappheit auf die Schaffung und Erhaltung von Gärten und Grünanlagen geachtet. Noch ist die Stadt Basel durchsetzt von zahlreichen privaten Grünflächen. Die gegenwärtige gewaltige Steigerung aller Bauvorhaben und vor allem die immer ausgeprägtere Verdrängung des einzelnen privaten Bauherrn durch anonyme Gesellschaften und auswärtige Firmen, bei denen nur die Rendite zählt, lassen jedoch die bisher freiwillig gehüteten Grünreserven immer mehr schwinden. Die rücksichtslose Bauweise ruft nach dem Einschreiten der Behörden, zunächst der Verwaltung, sodann aber – weil diese ohne ausreichende Rechtsgrundlage nicht wirksam genug handeln kann – des Gesetzgebers.

Zu dieser Lage hat die Entwicklung geführt. Daher soll der Große Rat des Kantons Basel-Stadt den Schutz der Grünflächen ausdehnen. Wie ist der heutige Stand dieses Schutzes und welcher Ausbau des geltenden Rechtes ist geplant?

Das bereits genannte Hochbautengesetz vom Mai 1939 ist glücklicherweise nicht in allen Teilen auf dem Stande von Bauordnungen aus dem letzten Jahrhundert stehen geblieben. Es hat vielmehr gegenüber dem früheren Gesetz aus dem Jahre 1918 beachtliche und weitsichtige Neuerungen gebracht. Bereits jenes Gesetz von 1918 hatte, was als fortschrittlich bezeichnet werden darf, eine Bauzonenordnung vorgesehen, gemäß der die Stadt nicht nur in Zonen unterschiedlicher Bauhöhe, sondern auch in Zonen verschiedener baulicher Nutzung des Bodens eingeteilt wurde. So wurden neben reinen Wohngebieten gemischte Wohn- und Gewerbezonen sowie eine Industriezone unterschieden, in der grundsätzlich keine Wohnungen erstellt werden durften. Eigentliche Grünzonen, die der Bebauung entzogen sein sollten, schuf das Gesetz von 1918 hingegen noch nicht. Hier brachte das Gesetz von 1939 die entscheidende Neuerung. Es unterschied neben den Bauzonen eine Zone der Grünflächen und sah die Möglichkeit vor, in der Bauzone 2a für zweigeschossige offene Bebauung den Baumbestand zu schützen. Es übernahm ferner aus dem Hochbautengesetz von 1918 die Kompetenz des Großen Rates, für die Bebauung sachlich abgegrenzter Gebiete besondere Bauvorschriften zu erlassen, eine Möglichkeit, der in neuerer Zeit für die Schaffung und Erhaltung von Grünareal zwischen den Bauten große praktische Bedeutung zukommt. Dies trifft auch für die Präzisierung zu, die das Gesetz in bezug auf die Ausnahmekompetenzen des Regierungsrates brachte. Die Praxis stellte die Möglichkeit, «aus städtebaulichen Erwägungen» Ausnahmebewilligungen zu gewähren, in den Dienst der Schaffung und Sicherung von Grünflächen.

1
Luftaufnahme der Grünzone des Schützenmattparkes und der anschließenden Sportanlagen. Die Aufnahme zeigt eindrücklich die planlose Überbauung der angrenzenden Blöcke. Diese sind den Bauzonen 5 und 4 für fünf- bzw. viergeschossige Überbauung zugewiesen. Sie zeigen die um die Jahrhundertwende entstandene geschlossene Randbebauung mit einer dichten und planlosen Innenhofüberbauung, die zum Teil in neuester Zeit entsteht, wie der Baukran im mittleren Baugeviert zeigt; ein Beispiel der Entstehung «moderner Slums mit allem Komfort».

2
Im Gartenbad St. Jakob.

3
Zonenmäßige Bebauung nach Bauzone 3 für dreigeschossige Bebauung im Baumschutzgebiet beidseits der Gellertstraße.

4
Hochhausbebauung Magnolienpark im Baumschutzgebiet beidseits der Gellertstraße.

Der Gesetzgeber war freilich in bezug auf die gesetzliche Normierung der Grünzone zurückhaltend. Deren Zweckbestimmung ergibt sich einzig aus der Bezeichnung «Zone der Grünflächen». Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, der Bebauung entzogene bepflanzte Grünareale zu sichern, handle es sich nun um Parkanlagen, Sportplätze oder auch um landwirtschaftlich genutztes Gebiet privater Eigentümer wie etwa das im Bereiche der Grundwasserschutzzone liegende Areal der Weilmatten zwischen der Landesgrenze und der Wiese oder das Rebgelände des «Schlipfes», des auf dem Gebiete der Gemeinde Riehen liegenden Hanges des Tüllingerhügels.

Über die rechtlichen Folgen der Einweisung von Land in die Zone der Grünflächen sagte der Gesetzgeber nichts aus. Er erklärte lediglich in widerspruchsvoller Weise, falls die Grünflächen nicht von vornherein der Bebauung entzogen seien, bestimme der Regierungsrat, nach welchen Zonenvorschriften allfällige Bauten ohne seine besondere Bewilligung auf diesen Flächen ausgeführt werden dürften. Ein Großratsbeschluß, der die Grünzonen der Bebauung ausdrücklich entzogen hätte, besteht nicht. Somit bestünde die Möglichkeit, daß der Regierungsrat entweder generell auch in der Grünzone nach bestimmten Zonenvorschriften bauen ließe oder daß er jedenfalls im Einzelfall eine besondere Bewilligung erteilen könnte. Die genannte Vorschrift des Anhangs zum Hochbautengesetz könnte sich somit als trojanisches Pferd entpuppen, das in der Lage wäre, den schönen Zweck der Zone der Grünflächen völlig zunichte zu machen. Die Praxis hat jedoch dieses trojanische Pferd nicht in ihre Mauern eingelassen. Generelle Bewilligungen zur Bebauung nach den Zonenvorschriften wurden keine erteilt und besondere Einzelbewilligungen nur selten und grundsätzlich nur für Bauten, die dem Zweck der Grünfläche entsprechen, etwa Bauten im Zoologischen Garten oder in den Langen Erlen zur Unterbringung der Tiere.

Die Zurückhaltung des Gesetzgebers erklärt sich daraus, daß er sich bewußt war, daß der Staat Entschädigung leisten muß, wenn er Bauland privater Eigentümer der Zone der Grünflächen zuweist und der Bebauung entzieht. In dieser finanziellen Folge für das Gemeinwesen liegt bekanntlich die große praktische Schranke, die der großzügigen Schaffung von Grünzonen entgegensteht. Keine Schwierigkeit besteht dann, wenn das Grünflächenareal im Eigentum des Staates steht, wie dies für den überwiegenden Teil des der Grünzone zugewiesenen Gebietes zutrifft. Keine Diskussionen entstehen ferner, wenn die Grünfläche aus Gründen der Bodenbeschaffenheit kein vollwertiges Bauland werden kann, wie dies etwa für den «Schlipf» zutrifft. In diesem Falle kommt die Zuweisung zur Grünzone, die an der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens nichts ändert, keinem enteignungsähnlichen Eingriff gleich, der den Staat zur Entschädigung verpflichten würde. Liegt jedoch Bauland vor, so kommt die Versetzung in die Grünzone in ihrer Wirkung einer Enteignung gleich, die das Gemeinwesen auf Grund der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie entschädigungspflichtig werden läßt. In der Praxis leisten der Kanton oder die Gemeinden diese Entschädigung dadurch, daß sie die der Grünzone zugeteilten privaten Liegenschaften zum Verkehrswert, den sie als Bauland hätten, erwerben. Als neues Beispiel kann etwa der Erwerb eines der Aussichtssicherung dienenden Grünstreifens im Ausmaß von 3110 m² durch die Gemeinde Riehen genannt werden; die Gemeinde erwarb diesen Streifen im Rahmen einer Baulandumlegung zu Fr. 38.– per Quadratmeter, somit zu über Fr. 118 000.–.

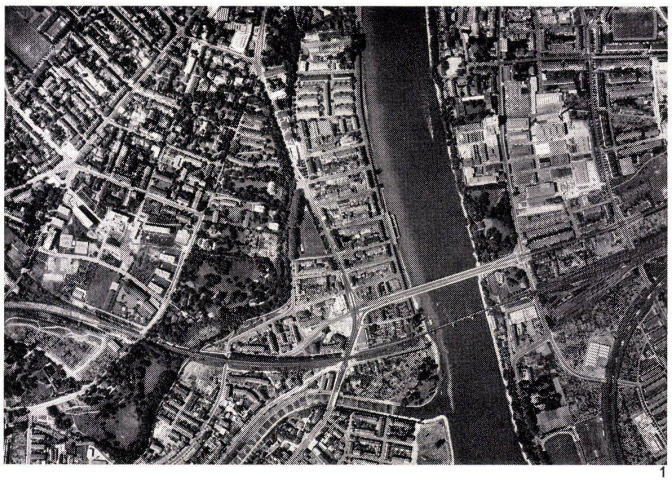
Eine ausführlichere Ordnung erfuhr der Baumschutz in Zone 2a. Das Gesetz beschränkt die Baufläche zum Schutze des Baumbestandes. Es schreibt vor, daß der Baumbestand tunlichst geschont werden müsse, und setzt fest, daß Baubewilligungen, welche die Beseitigung von Bäumen voraussetzen, nur erteilt werden dürfen, wenn zuvor das Baudepartement die bebaubare Fläche bezeichnet hat. Auch darf eine Parzellierung nur vorgenommen werden, wenn diese Verfügung vorliegt. Damit soll verhindert werden, daß Parzellen geschaffen werden, die nicht überbaut werden können, sofern der Baumschutz verwirklicht werden will. Doch darf eine Parzellierung nur abgelehnt werden, wenn die Bäume, die zur Ermöglichung von Bauten entfernt werden müßten, besonders schön sind. Zur Bezeichnung der bebaubaren Fläche ist ein Gutachten der Heimatschutzkommission einzuholen, und der Eigentümer ist über dieses Gutachten anzuhören. Ist für eine Parzelle die bebaubare Fläche bezeichnet, so dürfen Bäume außerhalb dieser Fläche nur mit Bewilligung des Regierungsrates beseitigt werden. Ausdruck für die rücksichtsvolle Ausgestaltung der gesetzlichen Ordnung bildet die Vorschrift, daß die Bewilligung erteilt werden muß, wenn der Bestand eines Baumes mit Gefahren verbunden ist, und daß sie erteilt werden kann, damit ein Bauprojekt ausführbar wird, mit dem bei der Bezeichnung der bebaubaren Fläche nicht gerechnet werden konnte. In der Praxis wird an die Bewilligung zur Beseitigung eines kranken oder sonst beschädigten Baumes die Auflage geknüpft, daß ein neuer Baum gepflanzt werden muß.

Die Anwendung dieser wirksamen Vorschrift hat zu keinen Schwierigkeiten oder Streitigkeiten mit Eigentümern geführt. Die maßvolle gesetzliche Ausgestaltung des Baumschutzes führt zu keinem enteignungsähnlichen Eingriff in das Privateigentum. Die Vorschrift trägt den Charakter einer Eigentumsbeschränkung, die der Eigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung dulden muß.

Wie bereits erwähnt, bilden die dargestellten gesetzlichen Maßnahmen – die Schaffung einer der Bebauung entzogenen Grünfläche und der Schutz des Baumbestandes – nicht die einzigen Möglichkeiten, um Grünareal zu schaffen und zu erhalten. Vielmehr stellt die Praxis sowohl spezielle Bauvorschriften wie die Gewährung von Ausnahmebewilligungen für eine höhere Bebauung in diesen Dienst.

Spezielle Bauvorschriften werden in neuerer Zeit im Zusammenhang sowohl mit der Erschließung neuen Baulandes als auch der Umgestaltung bebauter Gebiete erlassen. Entsprechend den Forderungen des heutigen Städtebaues sichern sie eine aufgelockerte Bauweise, indem sie trotz intensiver Nutzung des Bodens die notwendigen Freiräume vorschreiben. Sie verwenden hiezu die bekannten Maßnahmen der prozentualen Beschränkung der überbaubaren Fläche sowie der Festsetzung von Ausnützungsziffern. Zum Teil bestehen die speziellen Bauvorschriften darin, daß ein Überbauungsplan, der Stellung und Höhe der Neubauten genau festlegt, verbindlich erklärt wird. Dabei wird außerdem vorgeschrieben, daß bestimmte Freiräume als Grünflächen ausgestaltet und dauernd erhalten werden müssen. Auf diese Weise wird Gewähr dafür geschaffen, daß die neuen Wohngebiete mit dem erforderlichen Grünareal durchsetzt werden.

Dem gleichen Zweck dienen vielfach Ausnahmebewilligungen aus städtebaulichen Erwägungen für eine höhere Bebauung, als die Zonenordnung erlaubt, und für Hochhäuser. In strenger Praxis wird darauf geachtet, daß derartige Ausnahmebewilligungen nicht aus generellen Erwägungen – etwa um eine höhere Nutzung des Bodens zu ermöglichen – erteilt werden. Vielmehr bildet eine besondere, einmalige Situation des zu überbauenden Grundstückes die Voraussetzung dafür, daß von der Zonenordnung abgewichen werden kann. Eine derartige besondere Situation kann darin bestehen, daß dank der höheren Überbauung wertvolle Freifläche, wie zum Beispiel ein Parkareal, erhalten bleiben kann. In diesem Falle verlangt die Praxis, daß die Freifläche durch eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit zugunsten des Staates gesichert wird. Diese Dienstbarkeit – ein teilweises Bauverbot oder eine Baubeschränkung – wird so formuliert, daß die gewollte dauernde Erhaltung des Grünareals gesichert bleibt. Außerdem wird öfters verlangt, daß der Gesuchsteller die Freiflächen nach den Anordnungen des Stadtgärtners zu bepflanzen habe.



1

2

1
Die Luftaufnahme der Eidgenössischen Landestopographie zeigt einen Ausschnitt des Ostplateaus der Stadt Basel mit dem sogenannten Gellertfeld. Links der Bildmitte sind die ehemaligen großen Herrschaftsgärten am reichen Baumbestand erkennbar. Dieser soll im Rahmen der Neuüberbauung soweit als möglich erhalten bleiben durch Einweisung des Gebietes in die Baumschutzzone. Noch mehr links gegen den Bildrand zu liegt das der Christoph Merianschen Stiftung gehörende Gellertfeld, das gemäß einem aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Bebauungsplan überbaut wird. Das Land verbleibt im Eigentum der Stiftung und wird den Bauinteressenten im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die erkennbaren Anfänge der Neuüberbauung lassen eine gute Durchgrünung dieses neuen Wohngebietes erwarten. Das unüberbaute Dreieck in der Bildmitte ist ein öffentlicher Rasenspielplatz. Am unteren Bildrand ist die Einmündung der Birs in den Rhein erkennbar. Die Westseite des sogenannten Birskopfes zeigt die fertige Grünfläche mit dem alten Baumbestand. Die gegenüberliegende Seite ist bis zum großen Baum aufgefüllt worden; der Grünzug setzt sich hier bis zum Kraftwerk Birsfelden fort. – Rechts des Rheins, auf der Kleinbasler Seite, ist beidseits des Brükkenkopfes der Solitudepark erkennbar. In der rechten untern Bildecke gruppieren sich um die Garagen der Basler Verkehrsbetriebe herum die ausgedehnten Kleingartenareale.

2
Frühjahrsbild aus dem Kannenfeldpark. Im Hintergrund eines der drei Hochhäuser, deren Erstellung die Freihaltung des Parkes vor einer Randbebauung ermöglichte.

Taschenchronometer von LOUIS BERTHOUD aus der Sammlung Th. Beyer · um 1780

SEIT Generationen widmet sich Familie BEYER der edlen Uhrmacherkunst. Was immer an äusserer Vollendung und technischer Vervollkommnung für Uhren erdacht wurde, BEYER wird es Ihnen bieten.

Chronometrie
BEYER

Bahnhofstrasse 31 Zürich

Gegründet 1800

Man darf diese Möglichkeiten, die beim Erlaß spezieller Bauvorschriften und der Gewährung von Ausnahmebewilligungen genutzt werden können, nicht unterschätzen. Sie sichern in wirksamer Weise zahlreiche private Grünflächen, von denen sowohl die Bewohner wie die Allgemeinheit profitieren, werden ihr doch von den öffentlichen Straßen aus wertvolle Einblicke in das Gartenareal verschafft, abgesehen vom allgemeinen hygienischen Nutzen, den die bepflanzten Anlagen bringen. Dabei hat der Staat für dieses Grünareal keine Kosten aufzuwenden.

Der gegenwärtig in Beratung stehende Ausbau der kantonalen Baugesetzgebung zur Verstärkung des Grünflächenschutzes baut auf die in großen Zügen geschilderte geltende Rechtslage und die mit ihr gewonnenen Erfahrungen auf. In erster Linie soll der Schutz der Grünzone verstärkt werden. Daher beantragt der Regierungsrat dem Großen Rat, mit wenigen Ausnahmen alle Grünzonen des Bauzonenplanes ausdrücklich der Bebauung zu entziehen. Dabei besteht die Meinung, daß Bauten, die dem Zweck der Grünzone dienen, zulässig sein sollen. Die Langen Erlen zum Beispiel dienen als Grünzone u. a. der Wasserversorgung der Stadt Basel. Bauliche Anlagen, die der Wassergewinnung dienen, müssen begreiflicherweise zugelassen werden.

Soweit private Liegenschaften der Bebauung entzogen werden, erweist es sich als richtig, die Entschädigungspflicht des Gemeinwesens ausdrücklich im Gesetz auszusprechen. Sie ergibt sich zwar bereits aus der verfassungsmäßig gewährleisteten Eigentumsgarantie. Doch hat das Fehlen gesetzlicher Bestimmungen in verschiedener Hinsicht Unsicherheit zur Folge. Einmal erhebt sich die Frage, wer entschädigungspflichtig ist, ob die Gemeinden oder der Kanton. Sodann fragt es sich, ob der betroffene Eigentümer – wie es der heutigen Praxis entspricht – als Entschädigung lediglich die käufliche Übernahme seines Grundstückes durch den Staat verlangen kann. Ferner ist eine Klarstellung der Frage erwünscht, welcher Zeitpunkt für die Entschädigungsbemessung maßgebend ist und ob der Eigentümer seinen Anspruch auf unbeschränkte Dauer geltend machen kann. Schließlich ist das Verfahren festzulegen, in dem der Eigentümer seinen Anspruch geltend machen kann.

Der Antrag des Regierungsrates an den Großen Rat sieht folgende Lösung dieser Fragen vor:

Entschädigungspflichtig soll die Gemeinde sein, in deren Gebiet sich die Grünzone befindet. Als Entschädigung soll der Eigentümer entweder die käufliche Übernahme seines Landes durch die Gemeinde zum Verkehrswert, den sie ohne das Bauverbot hätte, oder den Ersatz des Minderwertes seiner Liegenschaft fordern können. Vorgesehen ist, ausdrücklich zu verlangen, daß das Grünzonenareal als Grünfläche auszugestalten und dauernd zu unterhalten ist, das heißt es darf nicht nur nicht überbaut, sondern auch nicht etwa als Lager- und Arbeitsplatz oder als Parkplatz für Motorfahrzeuge verwendet werden, es sei denn, eine derartige Verwendung würde dem Zweck der Grünzone entsprechen. So befinden sich die Sport- und Badeanlagen – zum Beispiel bei St. Jakob – in der Grünzone, soweit sie überhaupt auf baselstädtischem Gebiet liegen. Es ist selbstverständlich, daß diese Sportanlagen auch mit den nötigen Parkplätzen versehen sein müssen, wobei diese ebenfalls in der Grünzone liegen. Erfordert es der Zweck der Grünzone, daß das Areal in das Eigentum des Staates übergeführt werden muß, so hat der Große Rat stets die Möglichkeit, die Gemeinden oder den Kanton zum Erwerb des Landes nötigenfalls auf dem Enteignungswege zu ermächtigen.

Für die Bemessung der Höhe der Entschädigung soll der Zeitpunkt der Begründung der Grünzone maßgebend sein. Dies entspricht einem allgemein anerkannten Rechtsgrundsatz. Die Schädigung des Eigentümers tritt mit der Belastung seiner Liegenschaft mit der Eigentumsbeschränkung ein. Erfolgt nachträglich eine Steigerung der Bodenpreise, so kann von dieser Steigerung die belastete Liegenschaft nicht mehr profitieren, weil sie eben der Bebauung entzogen wurde.

Für die Frage, ob der Eigentümer seinen Anspruch auf Entschädigung, die entweder in der Übernahme der Liegenschaft zum Verkehrswert oder im Ersatz des Minderwertes bestehen kann, auf unbeschränkte Dauer geltend machen kann, soll die allgemeine Vorschrift über die Verjährung öffentlich-rechtlicher Forderungen gelten. Nach dem baselstädtischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch verjähren diese Forderungen in zehn Jahren, soweit nicht das Gesetz eine andere Frist festsetzt. Eine kürzere Verjährungsfrist wurde im Interesse des Eigentümers abgelehnt. Selbst nach zehn Jahren bereitet es keine besonderen Schwierigkeiten, den Verkehrswert der Liegenschaft, wie er im Zeitpunkt der Begründung der Grünzone bestand, zu ermitteln, da die Bodenpreise jener Zeit aus dem Grundbuch ermittelt werden können. Sofern eine Verständigung über die Höhe der Entschädigung nicht erzielt werden kann, soll der Eigentümer die vom Zivilgericht im Einzelfall zu ernennende Expropriationskommission anrufen können. Für das Verfahren gelten die in der Zivilprozeßordnung für Expropriationsstreitigkeiten enthaltenen Regeln. Entscheidend ist, daß dem Eigentümer ein unabhängiges richterliches Verfahren zur Verfügung steht. Gegen den Entscheid der Expropriationskommission kann er die Appellation an die obere Instanz, das Appellationsgericht, ergreifen.

Die Anträge des Regierungsrates an den Großen Rat sehen ferner vor, den Schutz des Baumbestandes auf alle Bauzonen auszudehnen. Inskünftig soll somit nicht nur in der Bauzone 2a für zweigeschossige offene Bebauung der Baumbestand besonders geschützt werden können, sondern auch in den Zonen mit höherer Bebauung. Diese Möglichkeit ist sehr zu begrüßen, bestehen doch im Kanton Basel-Stadt zahlreiche Gebiete mit schönem Baumbestand, der im Interesse eines gesunden Wohnens erhalten bleiben sollte.

Eine Änderung der gesetzlichen Grundlage für spezielle Bauvorschriften ist nicht notwendig. Bei Erlaß der speziellen Vorschriften wird die jeweils angemessenste Ordnung für die Überbauung festgesetzt, wobei – wie erwähnt – auf den wirk-

Ventilatoren in Fenster einbauen!

Günstigste und einfachste Lösung des Lüftungsproblems.

Dass es heute ein XPELAIR sein muss, ist uns ALLEN klar. Jetzt gilt es nur noch den richtigen Typ zu wählen. Für eine einwandfreie Entlüftung ohne Zugluft sollte die Luftumwälzung pro Stunde das 9-10fache des Rauminhaltes betragen.

Bis 30 m³ Rauminhalt
für Privatküchen, Dunkelkammern, WC, Badezimmer Type V 354 mit 310 m³ Stundenleistung; in den wundervollen Pastellfarben zu jedem Interieur passend.

Von 50-60 m³ Rauminhalt
für Bar's, Büros, Labors, Wartezimmer, Ladengeschäfte, Type V 360 mit 425 m³/h Luftumwälzung.

Bis ca. 100 m³ Rauminhalt
für Cafés, Restaurants, gewerbliche Betriebe usw., Type V 370 mit 850 m³ Stundenleistung.

Bis ca. 200 m³ Rauminhalt
für Hotellerie, Gastgewerbe, Vortragssäle, Kinos und grössere gewerbliche Betriebe — das Top-Produkt: Den neuen XPELAIR V 380 mit 2 Drehzahlen und 1700/1100 m³/h Luftumwälzung. Ultra moderne Form.

XPELAIR

das Spitzenprodukt einer führenden Ventilatoren-Fabrik!

Wählen auch Sie für jedes Lüftungs-Problem im Rahmen dieses Programms vom Guten das BESTE: XPELAIR-Fensterventilator

Erhältlich beim Elektro- und Sanitär-Installateur

BON **Senden Sie mir GRATIS Ihre interessanten Prospekte über den 100.000 fach bewährten XPELAIR.**

Genaue Adresse:

66

A. Widmer AG.
Sihlfeldstr. 10, Zürich 3, Tel. (051) 33 99 32/34

AWAG

BW 1

samen Schutz von Frei- und Grünflächen geachtet wird.
Vorgesehen ist hingegen ein Ausbau der Vorschriften über Ausnahmebewilligungen für eine höhere Bebauung und für Hochhäuser. Der Regierungsrat beantragt dem Großen Rat, ausdrücklich festzusetzen, daß derartige Ausnahmebewilligungen unter anderem dazu führen sollen, eine gegenüber der zonenmäßigen Bauweise bessere Überbauung mit vermehrten Freiräumen und Grünflächen zu schaffen. Dabei soll auch die heutige Praxis, die den Liegenschaftseigentümer verpflichtet, die Frei- und Grünflächen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons dauernd zu sichern, im Gesetz verankert werden.

Planung und Bau

Paul Bernoulli

Landkauf — die Achillesferse großzügiger Planung

Ein größeres Stück Land in einer Hand, das ist beinahe immer die Voraussetzung für eine einheitlich geplante Baugruppe. Ganz selten nur gelingt es, eine Gruppe von Landbesitzern dazu zu bringen, einen gemeinsamen Bebauungsplan aufstellen zu lassen und das Areal so zu bebauen, daß das Resultat wirklich erfreulich ist. Handelt es sich um eine größere Anzahl Landbesitzer, sagen wir mehr als zehn, so scheitert ein derartiges Vorgehen wohl immer.

Wenn man daran arbeitet, ein neues Dorf oder gar eine neue Stadt zu bauen, so steht die Landfrage am Anfang. Eine neue Stadt, wie wir sie uns vorstellen, sorgfältig geplant, mit Geschick und Liebe durchgeführt, kann überhaupt nur auf einem Areal entstehen, das in einer Hand vereinigt ist. Wobei sehr wichtig ist, daß die Stadt auch den Grüngürtel besitzt, dessen Fortbestand gesichert ist.

Howard und seine Freunde waren beim Erwerb des Areals für Letchworth ganz auf den guten Willen der Grundstückbesitzer angewiesen und auf die Geschicklichkeit der Grundstückmakler, die 1540 ha von 15 Eigentümern für die «First Garden City Ltd.» kauften. Ein einziger Störefried, der ein Geschäft machen will und vorläufig nicht verkauft, kann ein solches Unternehmen zum Scheitern bringen. – In Welwyn war es etwas einfacher, aber immer noch schwierig genug: Von drei Landbesitzern wurden freihändig 964 ha gekauft. Erst später wurde durch neue Landkäufe das Gebiet auf 1840 ha erweitert.

In der Schweiz ist der Boden in viel kleinere Parzellen zersplittert als in England; Grundbesitze von 100 ha sind selten. Zum Glück kennt aber die Schweiz die Institution des Vorkaufsrechts, die einen größeren Landkauf sehr erleichtert. Aber auch dann kann ein einziger Querkopf – er braucht nicht einmal an einen guten Fischfang zu denken, sondern möchte ganz einfach auf seinem ruhigen Landgütlein weiter wohnen – alle Anstrengungen zunichte machen. Niemand kann gezwungen werden, sein Land für eine neue Stadt zu verkaufen. Unter der heutigen Gesetzgebung kann nach meiner Auffassung an eine Expropriation zugunsten einer neuen Stadt nicht gedacht werden.

Als während des Zweiten Weltkrieges die Zerstörungen in London den Anstoß gaben zum «Greater London Plan» von Abercrombie und damit auch zum Bau der neuen Städte in England, da war es ganz klar, daß der Landkauf für so große Unternehmungen, hinter denen die ganze Nation steht, nicht vom Zufall, dem guten Willen der Landbesitzer abhängig sein durfte. So bestimmte der «New Towns Act» von 1946 genau das Vorgehen: Wenn die Regierung den Beschluß gefaßt hat, eine neue Stadt zu bauen und deren Gebiet bestimmt ist, so hat eine eingesetzte Kommission (in der auch die Landbesitzer vertreten sind) die Landpreise für alle Parzellen nach dem Grundsatz festzusetzen, daß die ortsüblichen Preise entsprechend der Nutzung im Augenblick des Stadtgründungsbeschlusses eingehalten werden. Zu diesen Preisen geht dann das Land in den Besitz der neuen Stadtgemeinde über; es wird fortan auf bestimmte Fristen zu genau festgelegten Bedingungen verpachtet, aber nicht mehr verkauft. Es handelt sich also um Enteignung der ganzen Stadtzone, wobei der Landbesitzer voll entschädigt wird, aber aus dem Zufall, daß sein Land zu Bauland wird, kein Geschäft machen kann.

Enteignung – dies Wort hat für viele einen bösen Klang, es riecht nach Diktatur ... Diese Leute mögen bedenken, daß sich der Gemeindebesitz des Landes sehr wohl verträgt mit dem Prinzip der freien Wirtschaft, die persönliches Eigentum anerkennt und schützt. Denn Land ist seiner Natur nach keine Ware; Land kann nicht, wie andere Waren, produziert und konsumiert werden. Land ist ein Monopol ersten Ranges. Privater Landbesitz ist ein Fremdkörper in einer wahrhaft freien Wirtschaft. Wenn Land zur Ware degradiert wird und in Privatbesitz gerät, so entstehen die Schwierigkeiten, mit denen die Städtebauer in aller Welt einen verzweifelten Kampf führen.

Wenn glücklich ein großes Stück Land beisammen ist, groß genug, um eine neue Stadt nach unsern Idealen zu bauen, dann ist die erste