Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 16 (1959)

Heft: 2

Artikel: Spezielle Überbauungspläne im Dienste der Stadt- und Ortsplanung im Kanton Basel-Stadt

Autor: Kuttler, A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783616

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: 16.01.2026

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

Spezielle Überbauungspläne im Dienste der Stadt- und Ortsplanung im Kanton Basel-Stadt

Bemerkungen zu einem Bundesgerichtsentscheid vom 25. Juni 1958 i. S. M. Sch. gegen Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt

Von Dr. A. Kuttler, Departementssekretär, Basel

Mit grösserem Nachdruck denn je wird heute nach umfassender Planung gerufen, um die bauliche Entwicklung unserer Städte und Dörfer in geordnete Bahnen zu lenken. Mit der Planung allein ist es aber nicht getan. Der Planer muss vielmehr, sollen seine Pläne Wirklichkeit werden, den Staat dazu gewinnen, den planerischen Willen mit den Mitteln des Rechts für die Grundeigentümer verbindlich zu erklären.

Im Kanton Basel-Stadt bilden *Ueberbauungspläne*, die auf einzelne Bezirke oder Strassenzüge begrenzt werden und denen vom Grossen Rate mit Hilfe *spezieller Bauvorschriften* Rechtsverbindlichkeit gegeben wird, das in der heutigen Praxis im Vordergrund stehende Planungsmittel, um eine Neuüberbauung in geordnete, den neueren städtebaulichen Erkenntnissen entsprechende Bahnen zu lenken. Derartige Ueberbauungspläne ermöglichen es, die gewollte Bebauung bis ins einzelne festzulegen. Im Dienste der zu wahrenden städtebaulichen Interessen, insbesondere der wohnhygienischen und ästhetischen Anforderungen, können sie die Stellung, die kubische Gestaltung der Bauten und die architektonische Gliederung und Ausführung der Fassaden und Dächer vorschreiben. Sie gehen damit wesentlich weiter als die seit langem bekannten allgemeinen rechtlichen Planungsinstrumentarien, die *Bebauungspläne* im Sinne der Bau- und Strassenlinienpläne und die *Bauzonenpläne*, die das Baugebiet einer Gemeinde umfassend sowohl nach der Art der Ueberbauung (Industrie-, Gewerbe- und Wohnzonen) als auch nach dem Ausmass der baulichen Nutzung (Zonen offener und geschlossener Bauweise und unterschiedlicher Geschosszahl und Bauhöhe) einteilen.

Es liegt auf der Hand, dass die speziellen Ueberbauungspläne zufolge der weitgehenden Festlegung der Ueberbauung die Freiheit des Eigentümers in grösserem Masse beschränken als die Bau- und Strassenlinienpläne und die Bauzonenpläne. Der Frage, die sich allen baulichen Planungsmassnahmen gegenüber stellt, welche rechtliche Schranken der Planer bei der Planbearbeitung beachten muss, kommt daher bei speziellen Ueberbauungsplänen besondere Aktualität zu. Man denke an die neueren Bestrebungen, anstelle der für einen bestimmten Bezirk einheitlichen Zonenordnung eine Mischbauweise mit einem Wechsel hoher und niederer Bauten zu verwirklichen. Während die Zonenordnung den Eigentümern des betreffenden Bezirkes rechtlich die gleichen Nutzungsmöglichkeiten gibt, kann die Mischbauweise, sofern sich der Planer über die bestehenden Parzellenverhältnisse hinwegsetzt, dazu führen, dass einzelne Parzellen überhaupt nicht, andere in sehr unterschiedlichem Ausmasse bebaut werden können.

Es ist daher kein Zufall, dass sich diejenigen Ueberbauungspläne im Kanton Basel-Stadt, gemäss denen eine Mischbauweise vorgesehen ist, sich auf grosse Liegenschaften beziehen, die sich in der Hand eines einzelnen oder doch nur weniger Eigentümer befinden, deren Zustimmung für die Mischbauweise vorliegt. Als bekanntes Beispiel hiefür kann die Ueberbauung des Gellertfeldes der Christoph Merianschen Stiftung angeführt werden (Abb. 1).

Insgesamt bestehen bis heute im Kanton Basel-Stadt 46 vom Grossen Rate genehmigte spezielle Ueberbauungspläne. Wo bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiete neu für die Bebauung erschlossen werden, was fast ausschliesslich in den beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen der Fall ist, werden gleichzeitig mit der Festsetzung der Bau- und Strassenlinienpläne im Einvernehmen mit den Gemeinderäten vom Stadtplanbüro Ueberbauungspläne ausgearbeitet und dem Grossen Rate des Kantons, der auch die Linien der Hauptstrassen zu genehmigen hat, vorgelegt. Bis vor kurzem führten die zahlreichen speziellen Ueberbauungspläne zu keinen grundsätzlichen rechtlichen Auseinandersetzungen mit Liegenschaftseigentümern. Im vergangenen Jahr focht jedoch ein Eigentümer, dessen Parzelle vom Ueberbauungsplan für das Gebiet zwischen der Zürcherstrasse und der Weidengasse erfasst wurde, den entsprechenden Grossratsbeschluss vom 9. Januar 1958 mit staatsrechtlicher Beschwerde beim Bundesgericht an. Unser höchster Gerichtshof hatte sich somit mit der Frage nach den verfassungsrechtlichen Schranken, die auch bei der Ausarbeitung spezieller Ueberbauungspläne beachtet werden müssen, zu befassen.

Der Beschwerdeführer machte eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend, indem er behauptete, die gesetzliche Grundlage für den Erlass der speziellen Bauvorschriften würde fehlen, ein ausreichendes öffentliches Interesse sei nicht gegeben und der Ueberbauungsplan würde zu einer materiellen Enteignung der Liegenschaft des Rekurrenten führen, ohne dass der Grossratsbeschluss eine Entschädigungspflicht festsetze.

Das Bundesgericht hatte somit die in dieser Zeitschrift wiederholt dargestellten Grundsätze [1], die es aus der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums hergeleitet hatte, auf den angefochtenen Grossratsbeschluss anzuwenden. Der Sachverhalt, der sei-

[1] Vgl. namentlich die Aufsätze von Dr. Max Werder, «Planen und Bauen», 1954, S. 1 ff.; 1956, S. 15 ff.

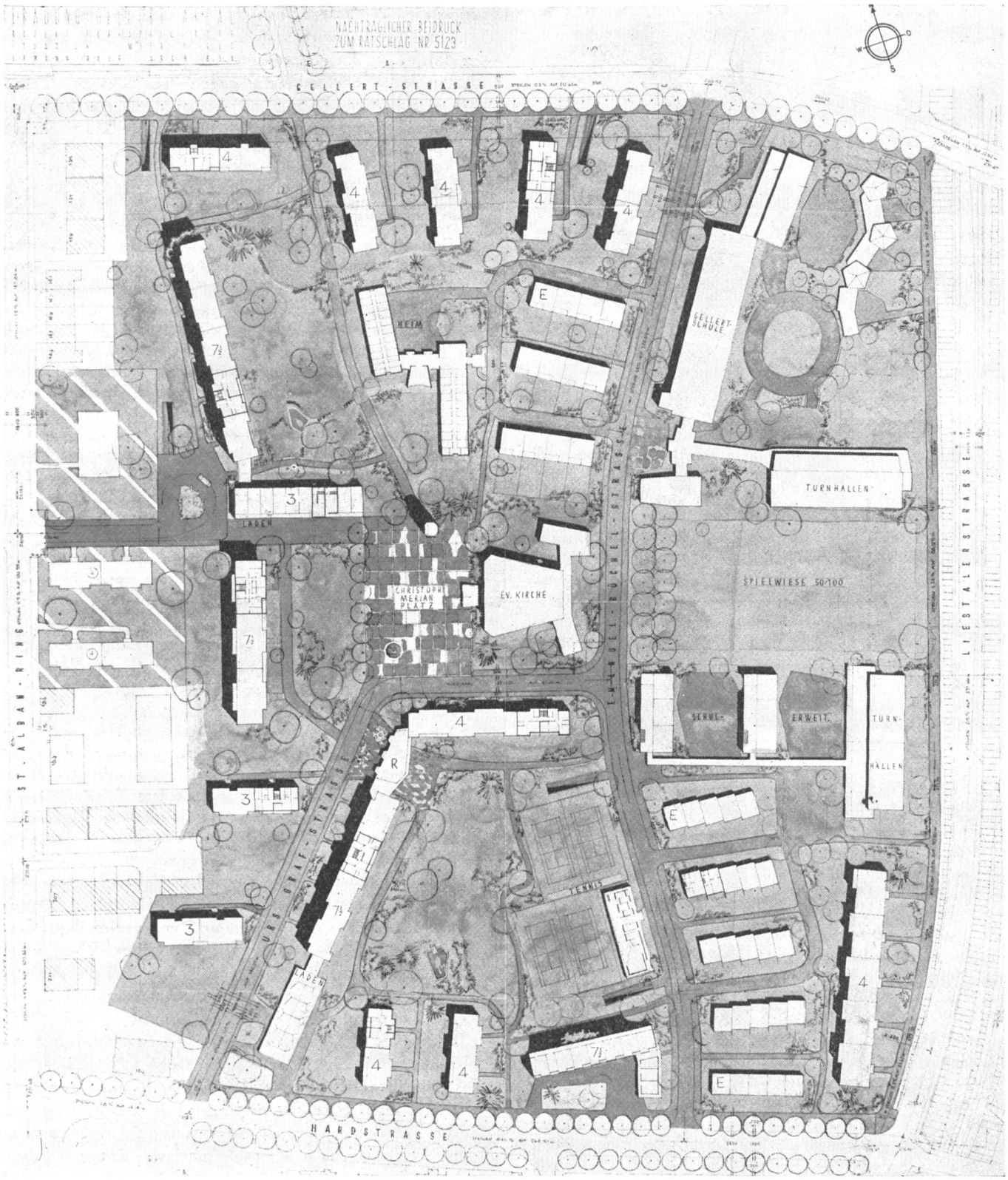
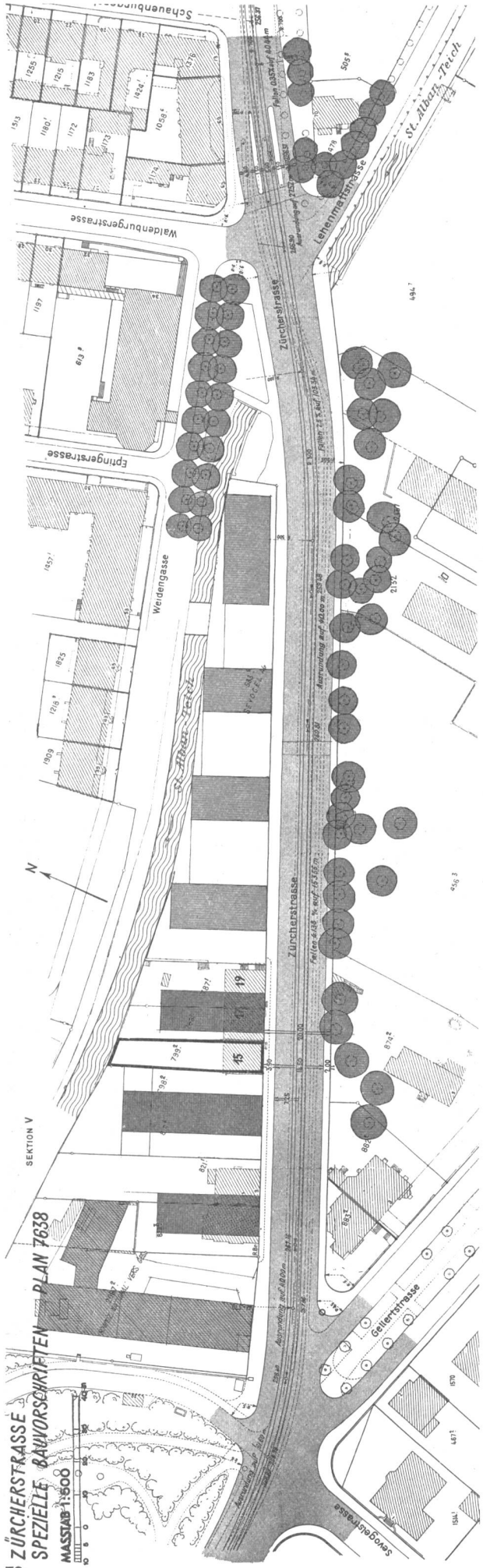


Abb. 1. Überbauungsplan für das Gellertfeld der Chr. Merianschen Stiftung, ausgearbeitet durch Hermann Baur, Architekt BSA. Die Überbauung ist zurzeit in Ausführung begriffen. Der Plan sieht einen Wechsel von erdgeschossigen, drei-, vier- und 7½geschossigen Baukörpern vor.

nem Entscheid zugrunde lag, geht am besten aus dem angefochtenen Ueberbauungsplan (Abb. 2) hervor. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft Zürcherstrasse Nr. 15, das mit einem dreistökkigen, mit den Häusern Nr. 17 und 19 zusammengebauten Wohnhaus überbaut ist. Seine Parzelle kommt gemäss dem Ueberbauungsplan vollständig in den Zwischenraum zu liegen, der zwischen zwei Bau-



blöcken eingehalten werden muss und der gemäss den speziellen Bauvorschriften als Grünfläche auszugestalten ist. Ausgenommen sind in beschränktem Umfange Anbauten im Hang gegen den St.-Alban-Teich. Diese Bauvorschriften, mit denen der Ueberbauungsplan vom Grossen Rate verbindlich erklärt wurde, lauten wörtlich wie folgt:

Für eine Neuüberbauung sind die Vorschriften der Bauzone 4 massgebend mit folgenden Abweichungen:

1. Gemäss dem Ueberbauungsplan Nr. 7638 des Stadtplanbüros vom 13. Juni 1957 dürfen nur zur Zürcherstrasse quergestellte Baublöcke mit Walmdächern von maximal 29° Neigung errichtet werden.
2. Zwischen den Baublöcken ist ein Abstand von mindestens 18 m einzuhalten, wobei der Abstand von der nachbarlichen Grenze mindestens 6 m zu betragen hat.
3. Die maximale Blockbreite beträgt 13 m. Die Freiflächen zwischen den Baublöcken sind als Grünflächen auszugestalten und dürfen nicht überbaut werden, jedoch sind im Hang gegen den St.-Alban-Teich eingeschossige Anbauten zulässig, sofern der Baumbestand und das Uferbild des St.-Alban-Teichs dadurch nicht beeinträchtigt werden.
4. Der Regierungsrat kann in bezug auf Lage und Stellung der Neubauten sowie in bezug auf die Geschosszahl der Anbauten gegen den St.-Alban-Teich Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der vorgesehenen Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt wird.

Die Bauvorschriften stützen sich als gesetzliche Grundlage insbesondere auf § 8 Abs. 1 des Hochbautengesetzes, der folgenden Wortlaut trägt:

Für einzelne Bezirke sowie für Anlegung von neuen oder Korrektion von bestehenden Strassen können durch den Grossen Rat in Abweichung von den Bestimmungen dieses Gesetzes für die Erstellung von Neubauten besondere Vorschriften hinsichtlich der Bebauungsart der Grundstücke und der Dimensionen und Bauart der Fassaden erlassen werden.

Der Beschwerdeführer machte geltend, diese Bestimmung gestatte nicht, einzelne Grundstücke mit einem Bauverbot zu belegen und vorzuschreiben, dass sie als Grünflächen auszugestalten seien. Wäre seine Auffassung richtig, so hätte dies für den Planer zur Folge, dass er — jedenfalls in Gebieten, in denen keine Landumlegung in Frage kommt — bei seiner Planung an die bestehenden Parzellenverhältnisse gebunden wäre. In überbautem Gebiet, das sich zufolge Abbruchs bestehender Gebäude in einer freiwilligen baulichen Umgestaltung befindet, hätte er keine Möglichkeit, die Neubebauung in weitergehendem Ausmass, als es die schematische Zonenordnung erlaubt, in geordnete Bahnen zu lenken.

Abb. 2. Der angefochtene Überbauungsplan für die Neuüberbauung längs der Zürcherstrasse. Im Abschnitt der Parzelle 583² (Sevogel AG) ist die Neuüberbauung teilweise bereits verwirklicht. Der Rekurrent ist Eigentümer der Liegenschaft Zürcherstrasse 15, die vollständig in den Zwischenraum zwischen zwei Baublöcke fällt und daher in ihrer jetzigen Form nicht mehr neu überbaut werden kann.

Gegenüber diesem Einwand stellt das Bundesgericht zunächst fest:

Die Anwendung kantonaler Gesetzesbestimmungen kann das Bundesgericht im allgemeinen nur unter dem Gesichtspunkt von Art. 4 BV, d. h. auf Willkür hin überprüfen. Das gilt auch da, wo sie das verfassungsmässig garantierte Eigentum näher normieren, also insbesondere bei der Frage, ob öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen darin eine gesetzliche Grundlage haben. Nur für besonders schwere Eingriffe, die weit über das bisher in der Schweiz diesbezüglich Gebräuchliche hinausgehen, ist die Praxis des Bundesgerichts schärfer und verlangt eine klare Grundlage im Gesetz (BGE 78 I 428, 74 I 155/6). Hier steht kein solcher ausserordentlicher Eingriff in Frage; denn das Erfordernis eines angemessenen Abstandes zwischen grossen Baublöcken und auch die Bestimmung, dass er als Grünfläche auszugestalten sei, geht — im Gegensatz zu der Einführung von eigentlichen Grünzonen als Selbstzweck — nicht über das hinaus, was schon bisher in zahlreichen Bauvorschriften üblich war. Das Vorliegen der gesetzlichen Grundlage ist daher nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür zu prüfen.

Sodann führt es zur Behauptung, ein totales Bauverbot lasse sich nicht unter «Vorschriften über die Bebauungsart der Grundstücke» subsumieren, aus,

dass der Grosse Rat kein Bauverbot, sondern lediglich Vorschriften über die Art der Bebauung des betroffenen Gebietes erlassen hat, die allerdings mit gewissen Beschränkungen verbunden sind, insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände von der Grundstückgrenze und von den benachbarten Bauten. Dass grosse und hohe Baublöcke, wie sie hier vorgesehen sind, einen entsprechenden Abstand voneinander und von der Grundstückgrenze wahren müssen, entspricht einem allgemein anerkannten Grundsatz und gehört zum üblichen Inhalt von Baugesetzen, Bauordnungen und Bebauungsplänen. Daraus folgt, dass das Zwischengelände nicht überbaut werden kann, und wenn das betroffene Gebiet aus kleinen Grundstücken besteht, so wird das Bauen auf einem Teil derselben verunmöglicht. Das ist eine unvermeidliche Folge einer rationellen Ueberbauung; die Befugnis, eine solche anzuordnen, erstreckt sich auch auf diese Folge — unter Vorbehalt der Entschädigung, soweit sie eine materielle Enteignung darstellt. Auf jeden Fall ist es nicht willkürlich, wenn der Grosse Rat unter «Vorschriften hinsichtlich der Bebauungsart der Grundstücke» auch solche über angemessene Mindestabstände der Bauten voneinander und von der Grundstückgrenze versteht.

Zur Bestimmung, der Zwischenraum zwischen den Baublöcken sei als Grünfläche auszugestalten, stellt es fest,

dass der Grosse Rat nicht etwa (wie im Falle von BGE 77 I 211) eine selbständige Grünzone oder Grünfläche zu besonderen Zwecken geschaffen, sondern lediglich bestimmt hat, dass der nicht überbaubare Zwischenraum zwischen den Baublöcken als Grünfläche auszugestalten sei. Die primäre Vorschrift, dass er — mit Ausnahme von eingeschossigen Anbauten im Hang gegen den St.-Alban-Teich — nicht überbaut werden darf, betrifft unzweifelhaft die Bebauungsart der Grundstücke. Seine Ausgestaltung als Grünfläche ist von sekundärer Bedeutung für den Eigentümer, wenn auch nicht für die Bewohner der Häuser. Je grösser solche Wohnblöcke sind, desto mehr drängt sich das Bedürfnis auf, sie durch Grünflächen zu trennen; das wird denn auch immer mehr üblich und häufig vorgeschrieben. Diese Ausgestaltung ist eine Folge der blockweisen Ueberbauung, und ihre Anordnung kann ohne Willkür zu den Vorschriften über die Bebauungsart der Grundstücke gezählt werden. Auch sie findet daher ihre gesetzliche Grundlage in § 8 des Hochbautengesetzes.

Aus diesen klaren Ausführungen geht hervor, dass — sofern im kantonalen Recht die erforderliche gesetzliche Grundlage vorhanden ist — die kantonalen und die Gemeindebehörden eine rationelle Ueberbauung festlegen können — auch wenn sie dazu führt, dass auf einzelnen Grundstücken das Bauen verunmöglicht wird, und dass auch vorgeschrieben werden darf, dass die Zwischenräume zwischen den Wohnblöcken als Grünfläche ausgestaltet werden müssen.

Die Einwendungen, die festgelegte Neuüberbauung liege nicht im öffentlichen Interesse, widerlegt das Bundesgericht mit folgenden Erwägungen:

Auch das Vorliegen eines öffentlichen Interesses wird vom Bundesgericht nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür überprüft, weil dabei die örtlichen Verhältnisse, die den kantonalen Behörden besser bekannt sind, von wesentlicher Bedeutung sind; es greift deshalb nur ein, wenn jene Behörden das öffentliche Interesse mit rein vorgeschobenen, in sich völlig haltlosen Argumenten begründen (BGE 57 I 212 und 385 und zahlreiche seitherige nichtveröffentlichte Urteile).

Der Beschwerdeführer bestreitet namentlich, dass die im angefochtenen Beschluss für Neubauten vorgeschriebene Querstellung der Baublöcke zur Zürcherstrasse im öffentlichen Interesse liege, ferner, dass dieses Grünflächen von mindestens 18 m Breite zwischen den Blöcken erfordere. Der Grosse Rat und der Regierungsrat machen ein öffentliches Interesse hieran sowohl aus wohnhygienischen als auch aus städtebaulich-ästhetischen Gründen geltend.

Nach der ersten Richtung bringen sie vor, die Nord-Süd-Orientierung der Bauzeile an der Zürcherstrasse sei äusserst nachteilig, weil die an sich wertvolle Südseite unmittelbar an einer vielbefahrenen Strasse liege, deren starkes Gefälle in vermehrtem Masse Lärm und Staub verursache. Die Querstellung der Baublöcke ermögliche die für Wohnungen günstige Ost-West-Lage abseits vom Verkehrslärm, und die als Grünflächen ausgestalteten Zwischenräume von mindestens 18 m böten Gewähr für eine ausreichende Besonnung und Durchlüftung. Der Beschwerdeführer bestreitet die Richtigkeit dieses Argumentes nicht, macht aber geltend, es liege nur im Interesse der Bewohner der betreffenden Häuser, nicht im öffentlichen Interesse, das allein solche Eigentumsbeschränkungen zu rechtfertigen vermöchte. An gesunden Wohnungen sind indessen nicht nur deren Bewohner interessiert, sondern auch die Oeffentlichkeit, auf welche sich die Nachteile ungesunder Wohnverhältnisse mindestens indirekt auswirken; Staat und Gemeinden pflegen denn auch mit den verschiedensten Mitteln, wozu neben Subventionen namentlich auch Bauvorschriften gehören, deren Besserung zu fördern. Da die Querstellung der Baublöcke unbestrittenermassen eine gesündere Lage der Wohnungen ermöglicht, besteht daran auch ein öffentliches Interesse. Die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zwischen den Blöcken ist eine notwendige Folge der blockweisen Ueberbauung, um Luft und Sonne genügenden Zutritt zu verschaffen; bei der Ost-West-Lage muss er besonders gross sein, weil hier die Sonne nicht zur Zeit ihres höchsten Standes auf die Wohnungen scheint. Der im angefochtenen Beschluss vorgeschriebene Abstand von 18 m erscheint unter diesem Gesichtspunkt als angemessen, da er ziemlich genau der Höhe der Baublöcke von

17,50 m entspricht. Die Ausgestaltung dieser Zwischenräume als Grünflächen dient neben dem ästhetischen ebenfalls einem hygienischen Zwecke, indem sie eine bessere Luft gewährleistet. Es kann keine Rede davon sein, dass das wohnhygienische Argument nur vorgeschoben und nicht ernst zu nehmen sei.

In städtebaulicher Hinsicht machen Grosser Rat und Regierungsrat geltend, die offene Bebauung gebe der Zürcherstrasse als Einfallstrasse der Stadt Basel ein repräsentatives Gepräge und entspreche der aufgelockerten Bauweise, wie sie im nahen Gellertquartier bereits weitgehend verwirklicht sei. Die als Grünflächen ausgestalteten Zwischenräume vermittelten den Anschluss des unter Baumschutz stehenden Gellertgebietes an den Baumbestand des St.-Alban-Teiches und gewährten Durchblicke vom Kleinbasler Rheinufer auf den Gellertpark. Wenn man auch, wie der Beschwerdeführer bemerkt, darüber verschiedener Ansicht sein kann, ob eine geschlossene Häuserreihe oder quergestellte Baublöcke repräsentativer wirken, so lässt sich die Auffassung der Basler Behörden jedenfalls nicht als schlechthin haltlos bezeichnen, namentlich wenn, wie hier, die offene Bauweise schon weitgehend durchgeführt ist und nur eine vereinzelte kurze Häuserzeile darin bestünde. Ein ästhetisches Interesse besteht insbesonders an der Grünverbindung zwischen den Baumbeständen des Gellertgebietes und am St.-Alban-Teich und auch an Durchblicken auf die ersteren vom Kleinbasler Rheinufer her. Die bei den Akten liegende Photographie zeigt, dass diese Bäume von dort aus über die näher beim Rhein und tiefer gelegenen Häuser hinweg sichtbar sind. Wenn sie auch durch eine weitere Ueberbauung des Gebietes an der Zürcherstrasse in vermehrtem Masse verdeckt würden, so leuchtet doch ohne weiteres ein, dass dies weit stärker der Fall wäre durch eine geschlossene Häuserreihe von 17 m Höhe, wie sie dem Ausbau auf Grund der bisher gültigen Bestimmungen über die dritte Zone (§ 13 der Zonenvorschriften) entsprechen würde, als durch quergestellte Blöcke nach den neuen Bauvorschriften, die nur mit den Firsten jene Höhe von 50 cm übersteigen und in den Zwischenräumen den Durchblick frei lassen würden. Neben den wohnhygienischen sprechen also auch städtebaulich-ästhetische Gründe dafür, dass in dem betroffenen Gebiet die offene Bauweise durchgeführt und die Abstände zwischen den Baublöcken reichlich bemessen und als Grünflächen ausgestaltet werden. Auf jeden Fall lässt sich das von den kantonalen Behörden bejahte öffentliche Interesse hieran nach der dem Bundesgericht zustehenden beschränkten Kognition nicht verneinen.

Mit Befriedigung wird der Planer diesen Ausführungen, die durch die Abbildungen 3 und 4 eindrücklich ergänzt werden, entnehmen, dass unser höchster Gerichtshof den wohlbegründeten Forderungen der heutigen Stadt- und Ortsplanung aufgeschlossen gegenübertritt und den Gemeinden und Kantonen die notwendige Freiheit lässt.

Somit verblieb als letzter Einwand die Behauptung des Rekurrenten, der Ueberbauungsplan führe zu einer entschädigungslosen materiellen Enteignung seiner Parzelle. Mit dieser Behauptung hatte sich jedoch das Bundesgericht nicht näher auseinanderzusetzen, weil für den Fall, dass eine materielle Enteignung vorliegen sollte, der Kanton Basel-Stadt den Entschädigungsanspruch grundsätzlich anerkannte und dem Rekurrenten den Rechtsweg an das Verwaltungsgericht zur Verfügung stellte. Solange kein Entscheid des Verwaltungsgerichtes vorliegt, hat das Bundesgericht die Frage nach der materiellen Enteignung nicht zu prüfen.

Den Planer wird die Stellungnahme des Regierungsrates und des Grossen Rates zu dieser Frage interessieren. Denn bekanntlich bedeutet die Entschädigungspflicht eine wesentliche praktische Schranke für Planungsmassnahmen. Hätten derartige Ueberbauungspläne grosse Kosten für das Gemeinwesen zur Folge, so wäre ihre rechtsverbindliche Festlegung in Frage gestellt. Es sei daher die Auffassung der Verwaltung, der sich der Grosse Rat nach eingehender Prüfung der Frage in einer Kommission angeschlossen hat, in grosen Zügen wiedergegeben:

Nach der konstanten Rechtssprechung des Bundesgerichts ist eine materielle Enteignung in der Regel dann gegeben, «wenn dem Eigentümer ein bisher rechtmässig ausgeübter oder wirtschaftlich verwerteter Gebrauch der Sache untersagt wird oder wenn das Verbot die Benützung der Sache in ausserordentlich hohem und empfindlichem Masse einschränkt und dabei ausnahmsweise ein einziger oder nur einzelne wenige Eigentümer so getroffen werden, dass diese ein allzu grosses Opfer zugunsten des Gemeinwesens bringen müssten, sofern sie keine Entschädigung erhielten». (BGE 1955, 81 I 346 und dort zitierte Entscheide.) Im Entscheid vom 2. Dezember 1948 i. S. B. kontra Regierungsrat Baselland [2] gebrauchte das Bundesgericht folgende Wendungen: «Ob man es in einem konkreten Fall mit einer Enteignung oder mit einer Eigentumsbeschränkung zu tun hat, hängt vom Mass und der Intensität des Eingriffs in die Eigentümerbefugnisse ab. Zur Enteignung wird die Beschränkung, wenn sie in einem offensichtlichen Missverhältnis zum angestrebten Zwecke steht, also viel weiter geht, als notwendig ist, oder wenn die Beschränkung wirtschaftlich einer Vernichtung des Eigentums nahe kommt.»

Diese Voraussetzungen sind nach der Auffassung der kantonalen Behörden im wesentlichen aus folgenden Gründen nicht erfüllt: Zufolge der schmalen Form der Parzelle des Rekurrenten und ihrer Lage an einem Abhang und am St-Alban-Teich ist sie praktisch nur so überbaubar, wie sie heute bebaut ist, nämlich durch ein Wohngebäude an der Zürcherstrasse. An diesem heutigen Zustand ändern die angefochtenen speziellen Bauvorschriften nichts. Der Rekurrent kann sein Haus weiterhin nutzen, weshalb ihm der Ertragswert der Liegenschaft erhalten bleibt. Desgleichen wird der Realwert seiner Liegenschaft und damit auch ihr Verkehrswert, zu dessen Ermittlung bekanntlich der Ertrags- und Realwert wesentlich sind, nicht geringer. Der Bodenwert wird sich eher erhöhen, weil er nicht nur Bauland bleibt, sondern weil der Boden gesamthaft gesehen besser ausgenützt werden kann gemäss den speziellen Bauvorschriften. Denn diese erlauben bei Einbezug der Nachbarliegenschaften die Erstellung eines viergeschossigen Hauses in verhältnis-

[2] Auszugsweise angeführt auf Karte Nr. 1099 der schweizerischen juristischen Kartothek (Karte Enteignung II, Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen, von Maurice Battelli).

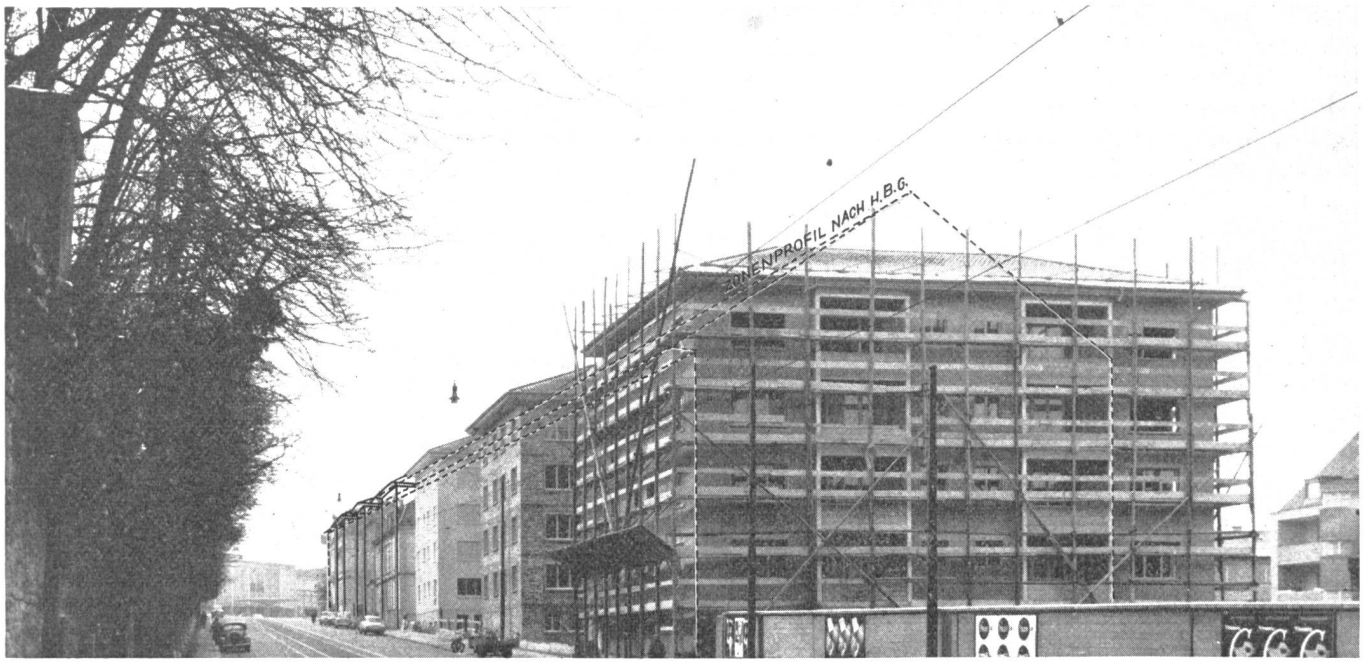


Abb. 3. Ansicht der Zürcherstrasse mit der zum Teil bereits verwirklichten Neubebauung gemäss dem angefochtenen Überbauungsplan. In der Aufnahme ist das Profil der ohne den speziellen Überbauungsplan gesetzlich zulässigen, zonenmässigen Randbebauung eingetragen.

mässig grosser Bautiefe sowie Anbauten im Hang gegen den St.-Alban-Teich; sie erlauben somit eine günstige bauliche Ausnützung des Hanggeländes und stellen daher eine wirtschaftlich günstigere und wesentlich zweckmässigere Ueberbauung anstelle der bestehenden Randbebauung auf den schmalen Parzellen dar. Während die Ausnützungsziffer der bestehenden, praktisch als fertig überbaut zu betrachtenden Parzelle 0,66 beträgt, wird sich die Ausnützungsziffer der Neubebauung nach den speziellen Bauvorschriften je nach der endgültigen Gestaltung des Projektes und der Zahl der Geschosse, die der Regierungsrat für die Anbauten im Hanggelände bewilligen wird, auf 1,3 bis 1,68 belaufen. Kaufsinteressenten, welche die Liegenschaften Zürcherstrasse 11 bis 15 zur Neuüberbauung erwerben wollen, wofür die wirt-

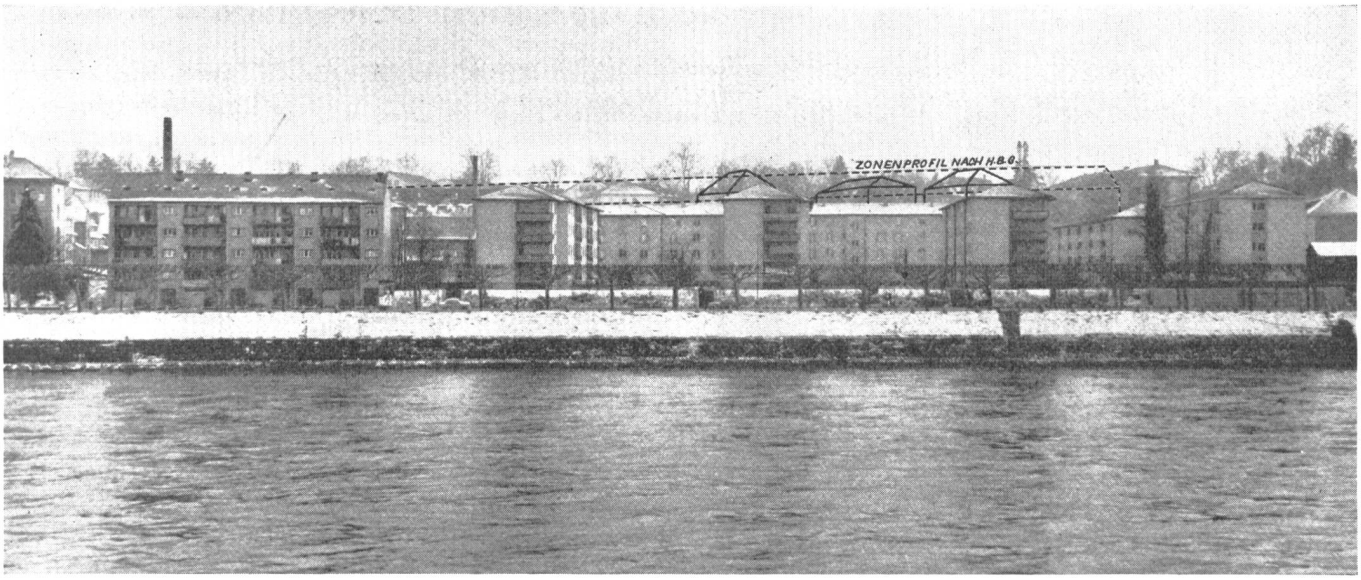


Abb. 4. Ansicht vom Kleinbasler Rheinufer. In der Aufnahme ist das Profil der ohne speziellen Überbauungsplan zulässigen Randbebauung an der Zürcherstrasse eingetragen. Dieses Profil zeigt, dass eine derartige Randbebauung den Blick auf den Baumbestand des angrenzenden Gellert-Areals weitgehend verunmöglichen würde, während die quer gestellten Baublöcke erwünschte Durchblicke frei lassen.

schaftlichere Ueberbauung gemäss den neuen Vorschriften einen Anreiz bieten wird, werden möglicherweise, um in den Besitz einer noch fehlenden Liegenschaft zu kommen, einen besonders hohen Preis bezahlen. Von einer Entwertung der Liegenschaft des Rekurrenten kann daher nicht die Rede sein, schon gar nicht davon, dass — wie es das Bundesgericht in dem oben genannten Entscheid formuliert hat — «die Beschränkung wirtschaftlich einer Vernichtung des Eigentums nahe kommt».

Festzuhalten ist, dass sich der Ueberbauungsplan damit begnügt, die notwendigen Vorschriften aufzustellen, um die gewollte Neuüberbauung zu sichern. Diese selbst wie auch die neue Parzelleneinteilung, die sie voraussetzt, wird jedoch der freien wirtschaftlichen Entwicklung überlassen. Auf die Eigentümer wird kein Zwang ausgeübt. Der Planer wird dies vielleicht als Mangel empfinden, weil es ihm nicht nur um die rechtsverbindliche Festlegung seines Planes, sondern letzten Endes um die bauliche Verwirklichung seiner Planung geht. Diese muss jedoch der Freiheit des Eigentümers überlassen bleiben. In unserem Beispiel würde, abgesehen von der fehlenden gesetzlichen Grundlage, unseres Erachtens ein ausreichendes öffentliches Interesse fehlen, um — selbst gegen Entschädigung — den Abbruch der alten Gebäude zu verfügen. Auch wenn die angestrebte neue Bebauung gegenüber der bestehenden wesentliche Vorzüge aufweist, sind deren Nachteile nicht so gross wie etwa in sanierungsbedürftigen Altstadtgebieten, dass es sich rechtfertigen liesse, ihre Beseitigung zwangsweise durchzuführen.

Soweit sich Ueberbauungspläne auf unbebautes Land beziehen, ermöglicht das kantonale Recht wenigstens — worauf an dieser Stelle nur kurz hingewiesen sei — im Landumlegungsverfahren die Grösse der Parzellen so festzulegen, dass die gewollte rationelle Neubebauung verwirklicht werden kann. In speziellen Bauvorschriften kann der Grosse Rat die Mindestgrösse der Parzellen festsetzen. Von dieser für eine rationelle Planung wertvollen Möglichkeit hat der Grosse Rat in neueren speziellen Bauvorschriften wiederholt Gebrauch gemacht, wobei als Mindestfläche 500 m² vorgeschrieben wurden. Diejenigen Eigentümer, deren Anspruch weniger beträgt, werden in Geld entschädigt. Dass dies nicht gegen die Eigentumsgarantie verstösst, bestätigt der besprochene Bundesgerichtsentscheid eindeutig. Die gleiche Möglichkeit besitzt der Grosse Rat, wenn er im Zusammenhang mit Strassenkorrektionen in bebautem Gebiet die Zonenexpropriation anordnet. Damit können die grundstücksmässigen Voraussetzungen geschaffen werden, die nötig sind, damit ein rationeller Ueberbauungsplan verwirklicht werden kann, jedenfalls soweit der Ueberbauungsplan den einzelnen Eigentümern grundsätzlich die gleiche bauliche Nutzungsmöglichkeit gibt. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn der Plan eine in bezug auf die Geschosszahl und Bauhöhe einheitliche Ueberbauung vorsieht. Wesentlich schwieriger verhält es sich, wenn in einem Gebiet, das aus zahlreichen Parzellen besteht, eine Mischbebauung verwirklicht werden soll. Nur wenn es gelingt, trotz der unterschiedlichen Bauhöhe eine Lösung zu finden, die vor dem fundamentalen Grundsatz der Rechtsgleichheit standhält, wird auch ein derartiger Plan rechtsverbindlich erklärt werden können. Ob und in welchem Sinne eine Lösung gefunden werden kann, soll bei anderer Gelegenheit näher dargestellt werden.

«Weekendhaus-Manie» auch im Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt schützt das Aussichts- und Landschaftsbild am Lenzenweg in Bettingen

Von Dr. Werner Rytz, Substitut des Departementssekretärs des Baudepartements Basel-Stadt

Der Kanton Basel-Stadt, der sich aus der Stadt Basel und den beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen zusammensetzt, verfügt nur noch über ganz wenige Gebiete, die ihren ursprünglichen Charakter bewahrt haben. Von der Gesamtfläche des Kantons Basel-Stadt (3694 ha 97 a) werden schätzungsweise noch etwa 13 % (480 ha) ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Wenn auch nicht die Gefahr besteht, dass diese Gebiete in nächster Zeit vollständig überbaut werden, drohen doch die landschaftlich schönsten Partien der «Weekendhaus-Manie» zum Opfer zu fallen.

Das Gebiet am Lenzenweg in der Gemeinde Bettingen ist eines dieser letzten noch ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebiete auf Kantonsgebiet. Der Lenzenweg selbst bildet ein Teilstück des viel begangenen Spazierweges, der vom Friedhof am Hörnli der Landesgrenze entlang zum Kirchlein St. Chrischona führt (vgl. Schweizer Wanderbuch 1, Basel I, S. 24 ff., Wanderroute 1). Dem Spaziergänger bieten sich prächtige Rundblicke nach Westen hinab in die weite Rheinebene, nach Süden auf Grenzach, das Rheintal und die Jurahöhen, nach Norden ins Wiesental und den Schwarzwald, nach Nordosten zum St. Chrischona-Kirchlein (vgl. Abb. 1, 2, 3, 4). Das Erstellen von Weekendhäuschen und dergleichen würde die reizvolle Gegend durch Häufung verunstalten und ihres ursprünglichen Charakters berauben. Auch könnte durch die Bepflanzung sowie Anschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des natürlichen Terrains das Landschafts- und Aussichtsbild empfindlich beeinträchtigt werden (vgl. Abb. 1 und 5). Bereits sind leider gewisse Anfänge vorhanden, indem teils mit provisorischer Baubewilligung