



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

12.0435.01/09.5263.04

BVD/P120435  
Basel, 28. März 2012

Regierungsratsbeschluss  
vom 27. März 2012

## Ratschlag

betreffend

### **Vorderer Jakobsberg: Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 und Neufestsetzung Bebauungsplan**

**sowie**

### **Bericht zur Motion Jörg Vitelli und Christophe Haller betreffend Revision der speziellen Bauvorschriften auf dem vorderen Jakobsberg (P095263)**

**Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996 und Neufestsetzung eines Bebauungsplans, Änderung von Zonierung und Wohnanteil im Gebiet Birseckstrasse, Birseckweglein, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Seltisbergerweglein, Hofweglein, Zur Gempenfluh**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begehren</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1 Auftrag und Anlass	5
2.2 Vorgehen	6
<b>3. Erläuterungen der Planung</b>	<b>8</b>
3.1 Perimeter und Eigentum	8
3.2 Auszug aus der Siedlungsgeschichte	9
3.3 Geltendes Planungsrecht	12
3.4 Spezielle Bauvorschriften Nr. 149 mit Überbauungsplan	13
3.5 Ziele der Planung	16
3.5.1 Entwicklungsmöglichkeiten, Siedungscharakter, Denkmalbelange	16
3.5.2 Energetische Massnahmen und Erhalt von Baukultur	17
3.5.3 Schulstandort	18
3.6 Benachbarte Planungen im Rahmen der Zonenplanrevision	18
<b>4. Massnahmen der Nutzungsplanung</b>	<b>19</b>
4.1 Zonierung und Wohnanteile	19
4.2 Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149	21
4.3 Neufestsetzung eines Bebauungsplans	21
4.3.1 Festsetzung eines verbindlichen Plans	21
4.3.2 Neue textliche Festsetzungen	22
4.4 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	33
<b>5. Auflage- und Einspracheverfahren Bebauungsplan</b>	<b>34</b>
5.1 Einsprachen Bebauungsplan: Formelle Behandlung	34
5.2 Einsprachen Bebauungsplan: Materielle Behandlung	35
5.2.1 Definition der Siedlungselemente und Siedlungserhalt, Konkretisierung möglicher Veränderungen, Streichung von Ziffern 3.2 und 5	35
5.2.2 Die speziellen Bauvorschriften Nr. 149 seien beizubehalten	39
<b>6. Abstimmung und Abwägung raumwirksamer Interessen</b>	<b>43</b>
6.1 Raumplanung und bauliche Erweiterungen	43
6.2 Energie	43
6.3 Denkmalschutz	44
6.4 Weitergehendes Abwägungserfordernis des Grossen Rats	45
<b>7. Anträge</b>	<b>46</b>
<b>Grossratsbeschluss</b>	<b>47</b>

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag wird die Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996 und die Neufestsetzung eines Bebauungsplans im Geviert des Vorderen Jakobsbergs beantragt, gemeinsam mit entsprechenden Anpassungen von Zonierung und Wohnanteilsplan. Die Planung setzt dabei die Zielsetzungen um, mit denen der Grosse Rat durch die Überweisung der Motion Vitelli/ Haller (09.5263.01) an die Regierung gelangte. Mit der Motion wird die Revision/ Abschaffung der Speziellen Bauvorschriften gefordert. Zur Umsetzung der Anliegen der Motion empfiehlt der Regierungsrat mit diesem Ratschlag, die Abweisung der beiden eingegangenen Einsprachen, die sich beide auf Denkmalaspekte beziehen.

*Der Regierungsrat macht den Grossen Rat darauf aufmerksam, dass der Antrag auf Abweisung der Einsprachen primär die Erfüllung des politischen Auftrags der Motion beinhaltet. Gegen die entsprechende Abweisung werden hingegen von der kantonalen Denkmalpflege wegen des hohen denkmalpflegerischen Werts der Siedlung ernsthafte rechtliche Vorbehalte vorgebracht, da die Motion die gemäss Raumplanungsgesetz bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben vorgeschriebene, umfassende Abwägung aller Planungsgrundsätze insofern präjudiziert, als sie das Ergebnis eines nutzungsplanerischen Verfahrens für den Planungssperimeter der betroffenen Siedlung am Vorderen Jakobsberg bereits vorwegnimmt. Zudem wäre eine Anpassung der Nutzungsplanung entsprechend den vorgebrachten Einsprachenargumenten zu Gunsten eines weitergehenden Ortsbild- oder Substanzschutzes mit einer erneuten Planaufgabe in der vom Grossen Rat gesetzten Frist nicht möglich.*

*Dem für die Nutzungsplanung zuständigen Grossen Rat und im Falle des Referendums sogar dem Stimmvolk bleibt es vorbehalten, zur Erfüllung und Abstimmung seiner raumwirksamen Aufgaben die Abwägung der Anliegen der Motion insbesondere gegenüber denkmal-schützerischen Erfordernissen vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die vorgeschriebene umfassende Abwägung aller Planungsgrundsätze im Nutzungsplanverfahren gemäss Raumplanungsgesetz von den Einsprechenden rekursweise bis vor dem Bundesgericht überprüft werden kann. Dem Grossen Rat ist von Bundesrechts wegen vorbehalten, die Planung entgegen der Motion und im Sinne der erwähnten denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse selbst zu modifizieren. Alternativ könnte er den Regierungsrat entgegen der Motion beauftragen, eine Modifikation der aufgelegten Nutzungsplanung derart vorzunehmen, damit eine hinreichende und umfassendere Abwägung – auch unter Einbezug der von den Einsprechenden vorgebrachten Belange – erfolgen kann. Hierzu wäre jedoch neben einer angemessenen Fristerstreckung zur Anpassung der Nutzungsplanung mit erneuter Planaufgabe zugleich die Anpassung des politischen Auftrages an den Regierungsrat derart vorzunehmen, dass die raumplanungsrechtlich vorgeschriebene Abwägung unter Berücksichtigung der denkbaren planerischen Spielräume durch den Regierungsrat vollumfänglich wahrgenommen werden kann.*

*Insbesondere Ziffer 3.2. wird in den Einsprachen mangels Beachtung hinreichender denkmalpflegerischer Erfordernisse gerügt. Sie dient – anstelle einer ersatzlosen Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans – der Umsetzung der Anliegen der Motion und sieht grössere*

*bauliche Flexibilität unter der Bedingung einer erhöhten Begründungspflicht und im Rahmen der Schranken einer angemessenen Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters vor. Im Sinne einer Antwort auf die durch die Einsprachen thematisierte denkmalschützerische Fragestellung hätten Präzisierungen im Bebauungsplan durch den Grossen Rat insbesondere darauf zu zielen, die Schranken von Ziffer 3.2., die zwar in dieser Planung bereits angelegt sind, jedoch erst auf Grund der öffentlichen Mitwirkung dieses Raumplanungsverfahrens in ihrer möglichen Tragweite zu Tage traten, weiter zu bekräftigen – und zwar explizit im Sinne einer höheren denkmalpflegerischen Gewichtung.*

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Auftrag und Anlass

Anlass, den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 zu revidieren, haben verschiedene Umsetzungsprobleme in seiner Anwendung gegeben. Über die Jahre hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen zwar einerseits effektiv dazu beitragen, das Siedlungsbild des Vorderen Jakobsbergs in seiner Einheitlichkeit und damit auch als historisches Zeitzeugnis zu erhalten, sie aber andererseits nicht geeignet sind, den Anliegen der Nutzerinnen und Nutzer nach angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Diese beziehen sich auch auf Fragen, wie Veloabstellplätze, die mit dem Bebauungsplan von 1996 streng reglementiert werden, oder Solaranlagen, die auf den Hauptdächern nicht zulässig sind – womit sich spätestens mit der Verordnung zum revidierten kantonalen Energiegesetz von 2010 Zielkonflikte auf rechtlicher Ebene ergeben.

Zu den vorliegenden Neufestsetzungen führten insbesondere:

- Die schriftliche Anfrage von Christophe Haller betreffend Solardächer im Gebiet Vorderer Jakobsberg (Geschäftsnummer 08.5303.01, abgeschlossen mit GRB Nr. 09/11/2.38G vom 11.03.2009);
- Das Begehren der Genossenschaften an Regierungsrat H.-P. Wessels vom 27.10.2009 bezüglich der „Abschaffung“ der speziellen Bauvorschriften für den Jakobsberg;
- Die Motion Jörg Vitelli/ Christophe Haller „betreffend Revision der speziellen Bauvorschriften auf dem vorderen Jakobsberg“ vom 19.9.2009 (Geschäftsnummer 09.5263.01):

„Die Siedlung auf dem Jakobsberg, die sich vorwiegend im Besitz von Wohngenossenschaften befindet, ist charakteristisch für die Zeit am Ende des zweiten Weltkrieges. Ihre Häuser, vorwiegend Einfamilienhäuser, waren damals grosszügig und für Familien mit Kindern komfortabel. Der Wandel der Zeit mit den gestiegenen Komfortansprüchen, den Bedarf an mehr Wohnfläche aber auch das Gebot zum Energiesparen zeigen, dass eine zeitgemässe Anpassung notwendig ist. Die 1996 revidierten Speziellen Bauvorschriften für den vorderen Jakobsberg erlauben zwar einiges, doch widersprechen diese den Bedürfnissen der Eigentümer und lassen nichts zu, was in diesen Speziellen Bauvorschriften nicht explizit festgehalten ist. So dürfen beispielsweise Sonnenkollektoren montiert werden, aber nur auf den beschatteten Velounterständen. Wintergärten dürfen angebaut werden (aber nur reihenweise, nicht einzeln), deren Grösse ist aber so dimensioniert, dass diese nicht genutzt werden können. Velohüsli dürfen nur an einem in den Speziellen Bauvorschriften festgelegten Ort gebaut werden, hinten im Garten, statt praktischerweise neben dem Haus, wo dies sinnvoll und möglich wäre. (Zudem sind Velounterstände mit durchsichtigem Dach welche hinter der Umgebungshecke nicht einsehbar platziert werden können, nicht gestattet!).

Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat innert Jahresfrist dem Grossen Rat einen Beschluss zur Abschaffung der speziellen Bauvorschriften (Nr. 730.150 / 49) für das Gebiet des vorderen Jakobsbergs vorzulegen.

Jörg Vitelli, Christophe Haller“

Mit Grossratsbeschluss Nr. 11/26/36G vom 29.06.2011 beauftragte der Grosse Rat den Regierungsrat, bis zum 17. März 2012 eine Vorlage zur Revision der speziellen Bauvorschriften auszuarbeiten. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung soll daher zugleich die Motion Jörg Vitelli/ Christophe Haller erfüllt werden.

Im Zentrum der Anliegen von Genossenschaften und Motionären steht dabei jeweils, von den festgesetzten, detailreichen und formalisierten speziellen Bauvorschriften Abstand zu nehmen.

## 2.2 Vorgehen

Vorgesehen ist der Ersatz des bestehenden und die Neufestsetzung eines weniger formalisierten sowie an die zeitgemässen Bedürfnisse angepassten Bebauungsplanes. Von einer ersatzlosen Aufhebung der Bebauungsplanung wird nach Würdigung der folgenden Gründe abgesehen:

- Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner: Viele Eigentümerinnen und Eigentümer, Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind der Ansicht, dass die bisherigen strengen Vorschriften zu lockern sind. Zugleich seien dabei moderate Regelungen für die Bebauung angemessen, um zugleich zur Erreichung eines werterhaltenden, einheitlichen und nicht zu individualisierten Erhaltungszustandes der Siedlung beizutragen.
- Angemessener Ortsbildschutz: Die Siedlung am Vorderen Jakobsberg ist ein wichtiges architektur- und städtebauhistorisches Zeugnis. Das Siedlungsbild wurde deshalb 2011 in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Das Siedlungsbild war bisher auf kantonaler Ebene durch einen strengen Bebauungsplan geschützt. Ein angemessener Erhalt des Ortsbildes stellt damit auch ein öffentliches Interesse dar, dem durch neue, adäquate Festsetzungen entsprochen werden soll. Dabei können denkmalpflegerische Belange noch nicht voll in die Planung integriert werden, da eine denkmalpflegerische Inventarisierung der Bauten innert der Motionsfrist nicht möglich war (vgl. Kap. 3.5.1 und 6.3).
- Kein Substanzschutz durch die Nutzungsplanung: Im bisherigen Bebauungsplan war festgesetzt, dass verschiedene Gebäude nach denkmalpflegerischen Kriterien zu betreuen sind. Damit ist bisher nicht nur das Siedlungsbild, sondern auch die historische Substanz Gegenstand des Bebauungsplanes. Im neuen Bebauungsplan soll diese Regelung aufgehoben und auf die für Basel übliche Art geregelt werden: Statt im Bebauungsplan wird die kantonale Denkmalpflege prüfen, welche architekturhistorisch wichtigen Objekte gemäss §4 der Verordnung zum Denkmalschutzgesetz im Rahmen einer Quartierinventarisierung in das Inventar der schutzwürdigen Bauten des Kantons Basel-Stadt aufzunehmen wären. Hierbei handelt es sich jedoch um ein von dieser Nutzungsplanung unabhängiges, eigenständiges Verfahren, das für das Bruderholz in den Jahren 2012/ 2013 erfolgen und für den Vorderen Jakobsberg im Sommer 2012 abgeschlossen sein soll.
- Mangelnde Planungssicherheit bei ersatzloser Aufhebung: Eigentumsrechtliche Unsicherheiten und Einsprachen von Privaten und Verbänden gegen Bauvorhaben sind bei einer generellen Erhöhung der Freiheitsgrade durch eine ersatzlose Abschaffung der speziellen Bauvorschriften absehbar. Gemäss der möglichen Grundzonen (Zone 2a, Zone 3) wären bauliche Anlagen möglich, die nicht im Interesse der Nutzerinnen und Nutzer wären, zum Beispiel eingeschossige Nebenbauten in den Gärten (auch zu Nachbargrenzen) oder mehrgeschossige Neubauten in weitgehender Abweichung vom bestehenden

Siedlungsmuster. Bei einer Lockerung oder gar einer Aufhebung von rechtlichen Normen gilt es deshalb genau zu prüfen, ob die vermeintlichen Gestaltungsspielräume nicht auch durch andere Mitwirkungs- und Einspracheprozesse wieder eingeschränkt werden könnten. Erfahrungen bei verschiedenen Siedlungen in Basel-Stadt zeigen, dass einfach handhabbare Rechtsgrundlagen, welche eine moderate gestalterische Einheitlichkeit regeln, allseits Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen vermögen.

- Verzicht auf „Schon- oder Schutzzone“: Alternativ zum Bebauungsplan wurden auch die Zuweisung in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone gemäss §38 des Bau- und Planungsgesetzes Basel-Stadt oder in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone gemäss §37 BPG diskutiert, aber aus verschiedenen Gründen als nicht zielführend verworfen. Die generell-abstrakten Ausrichtungen von §§37 und 38 BPG sind für die Gewährleistung einer teilbereichsweisen Einheitlichkeit als einem wesentlichen Charakteristikum der Siedlung zu unspezifisch. Mit der Einweisung der Siedlung in eine Schutzzone wären zudem die Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund des darin geltenden generellen Substanzschutzes noch enger als bisher. Mit der Einweisung der Siedlung in die Schonzone wären auch die allgemeingesetzlichen Regelungen nach §38 BPG zu ergänzen, um Massnahmen zulassen zu können, die nach der Auslegung des BPG allein nicht möglich wären.

Die verschiedenen Fachinstanzen kamen aus diesen Gründen mit Vertretern der Genossenschaften und den Motionären darin überein, dass die bestehende Nutzungsplanung zu Gunsten von moderaten Neufestsetzungen abzulösen ist. Dabei sollte insbesondere von den bisher sehr restriktiven Festsetzungen bezüglich Solaranlagen (Verbot auf den Dächern der Hauptbauten) sowie den streng regulierten Veloschöpfen Abstand genommen werden.

### 3. Erläuterungen der Planung

#### 3.1 Perimeter und Eigentum

Beim Perimeter handelt es sich um den Bereich des vorderen Jakobsbergs. Dieser umfasst das Gebiet Birseckstrasse, Birseckweglein, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Seltisbergerweglein, Hofweglein, Zur Gempenfluh. Der Perimeter der bestehenden wie der künftigen Planung ist identisch.

Die Eigentumsverhältnisse sind durch einen hohen Anteil genossenschaftlichen Eigentums geprägt: Ca. die Hälfte der Flächen sind im Eigentum von drei Wohngenossenschaften (Wohngenossenschaft Gempenblick mit heute 54 Wohneinheiten; Wohngenossenschaft Giornicostrasse mit heute 21 Wohneinheiten; Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg mit heute 125 Wohneinheiten). Die restlichen Parzellen befinden sich im Privatbesitz (ca. 130 Parzellen). Die Parzellierung ist dabei wesentlich von der Eigentümerstruktur geprägt, da es sich bei den genossenschaftlichen Parzellen um grosse, zusammenhängende Grundstücke handelt.



Abb. 1: Perimeter Vorderer Jakobsberg: Orthophoto 2010 (ohne Massstab, genordet)



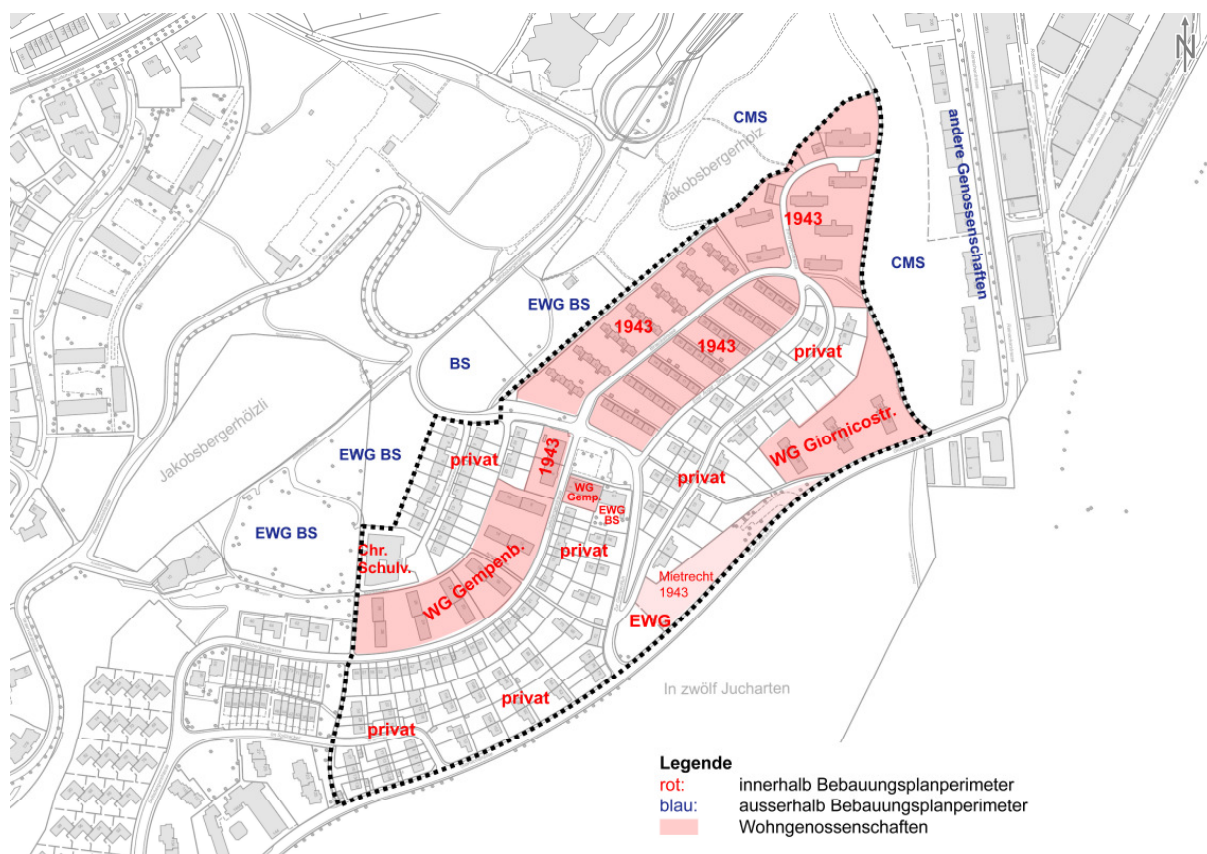


Abb. 2: Eigentumsverhältnisse; rot hinterlegt: Wohnungsgenossenschaften

## 3.2 Auszug aus der Siedlungsgeschichte

### **Land-, Wohnbau- und Eigenbaugenossenschaft**

Hermann Baur, auf den die Gesamtkonzeption der Siedlung zurückgeht, führt in der Publikation „Das Wohnen“ von 1949 die Institutions- und Baugeschichte der Siedlung detailliert aus. Der Text offenbart – viel mehr als die rein kunsthistorische Würdigung – die wirtschafts- und sozialgeschichtliche Dimension im Kontext des Basler Siedlungsbaus:

„Im Jahre 1943 wurde auf Initiative des Direktors der Genossenschaftlichen Zentralbank, Henrich Küng und von Bernhard Jäggi vom VSK die Landgenossenschaft Jakobberg gegründet. Sie beauftragten den Architekten Hermann Baur, einen Bebauungsplan für das beim Jakobberger-Hölzli erworbene Areal, im südöstlichen Teil des Bruderholzes, auszuarbeiten. Es handelt sich um ein Areal von rund 125 000 m<sup>2</sup> Flächeninhalt, das, nördlich vom Jakobberger-Hölzli begrenzt, im vorderen Teil nach Süden ziemlich steil gegen das Birstal abfällt. Wegweisend für die Bebauung war, abgesehen von der richtigen Ausnutzung der landschaftlichen und topographischen Gegebenheit, die Aufgabe, Einfamilienhäuser und Wohnungen für eine Bevölkerungsschicht mit mittlerem und niederm Einkommen zu schaffen.

Der Ankaufspreis des Landes betrug damals Fr. 13.60 pro m<sup>2</sup>. Da es nahe lag, die Steilhänge von der Bebauung möglichst freizuhalten, und weil auf dem bewegten Terrain mit recht hohen Erschließungskosten gerechnet werden musste, war eine ziemlich intensive Ausnutzung des für die Bebauung übrigbleibenden Areals notwendig. Bei einem Quadratmeterpreis des baureifen Landes von annähernd Fr. 25.- musste die durchschnittliche Grundstücksgrösse der Siedlungshäuser innerhalb von 211 bis 311 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Der Zeilenbau erwies sich unter diesen Voraussetzungen als die richtige Lösung der Bebauung. Die Zeilen wurden möglichst kurz gehalten; sie weisen nur

vier bis sechs Häuser auf. Grundsätzlich sind sie quer zur Hangrichtung gestellt um auch den oberen bzw. hinteren Häusern wenigstens aus dem Garten südöstlich den freien Blick in die Landschaft des Birsecks zu erhalten. Die Aufteilungsstraßen, möglichst den Geländekurven angepasst, führen an den Kopfenden der Zeilen vorbei, und die einzelnen Häuser sind lediglich durch Gehwege erreichbar. Diese für Basel neuartige Lösung hatte anfänglich Bedenken erregt, doch hat sich die sehr gut bewährt. Ungefähr in der Mitte des Areals ist ein Siedlungszentrum mit Verkaufsläden, Versammlungsraum geplant.<sup>1</sup>



Abb. 3: *Modellansicht Siedlung Jakobsberg der Gesamtanlage von Süden aufgenommen, 1943. Architekt Hermann Baur. Im Vordergrund rechts: Steilhang von 21 m Höhe. In der Mitte: Projektiertes Dorfzentrum, Verkaufsläden, Veranstaltungsraum Kleinkinderschule. Oben: Jakobsbergerholz und ein zwischen den beiden Waldparzellen projektiertes Freiluftbad.*

Die zur Entstehungszeit beschriebenen Grundzüge der Siedlung sind noch heute ablesbar. Gemäss Hermann Baur hatte die Landgenossenschaft Jakobsgarten nie die Absicht, selber zu bauen, sondern das Areal zu Selbstkostenpreisen an Wohngenossenschaften abzugeben. Es bildeten sich zwei Baugenossenschaften: Die Wohngenossenschaft 1943 erwarb den nordöstlichen Teil des Areals und erstellte 62 Einfamilienhäuser und 42 Wohnungen in sechs zwei- bis dreistöckigen Blöcken. Den südlichen, also den stark abfallenden Teil des Areals, erwarb anschließend die Jakobsberger Eigenhausgenossenschaft, die 32 Einfamilienhäuser erstellte.

### **Die Bauten der Wohngenossenschaft 1943**

Hermann Baur, beschreibt die durch unterschiedliche Architekten erstellten Gebäude aus damaliger Zeit:

Die Einfamilienhäuser:

„Im oberen, ziemlich ebenen Teil des Areals wurden 27 Häuser vom Typ A ausgeführt. Es ist dies ein äusserst knapper Haustyp mit vier Zimmern, Küche und Bad. Seine Baukosten sind die niedrigsten aller in letzter Zeit in Basel erstellten Vierzimmer-Einfamilienhäuser. (...) Die unteren Zeilen enthalten die Haustypen B und C, die etwas geräumiger sind und zum Teil fünf Zimmer aufweisen. (...) Alle diese Haustypen sind breit gelagert und wenig tief. Die Wohnräume liegen ausschliesslich auf der Süd-Südwestseite. Dies hat den Vorteil, dass die Gärten eine immerhin respektable Breite von 8,50 bis 9,25 m erhalten, während bei den üblichen tiefen Kleinhäusern oft eine kaum vertretbare Breite von nur 5,00 bis 6,00 m entsteht. In der Grundrissdisposition wurde ferner darauf geachtet, dass vom Wohnraum über die Küche ein Ausgang in den Garten besteht. Küche und Wohn-

<sup>1</sup> Baur Hermann: „Die Ueberbauung des Jakobsbergerholzes Basel“. In: Das Wohnen. Heft 7, 1949, S. 186

raum sind so organisiert, dass die Versuchung, nur in der Küche zu wohnen, zum mindesten stark herabgemindert wird. Die im Wohnraum angeordnete Treppe stellt eine direkte Verbindung mit den Schlafräumen her. Auch hier wurden bei der Planung Bedenken laut. Nach zweijährigem Bewohnen kann aber festgestellt werden, dass nicht nur der angestrebte freie Eindruck erreicht wurde, sondern dass diese Lösung auch sehr praktisch ist.“ (ebd. S.187)

Die Mehrfamilienhäuser:

„Die durch den Bebauungsplan bedingte Kürze der Häuserblöcke ergab eine Art «Laubengang-Lösung»: mit einem Treppenhaus werden drei Wohnungen auf einer Etage bedient. Da die Laube aber nur zu einer Wohnung führt, bildet sie gleichzeitig einen Bestandteil derselben. Der einzelne Block enthält zwei Dreizimmer- und eine Zweieinhalbzimmerwohnung. Auf die freie und praktische Möblierung der Räume wurde in der Bearbeitung der Grundrisse Rücksicht genommen.“ (ebd. S.188)

### **Die Bauten der Jakobsberger Eigenhausgenossenschaft**

Hermann Baur zu den Bauten der Jakobsberger Eigenhausgenossenschaft:

„Es handelt sich hier um Interessenten mit mittlerem Einkommen, dementsprechend wurden etwas teurere Wohnungen geplant. Am Steilhang musste ohnehin mit etwas höheren Erstellungskosten gerechnet werden. Im Gegensatz zur vorgenannten Genossenschaft ist diese auf der Grundlage des Eigenbesitzes konstituiert. Die Durchführung der Bauarbeiten erfolgte genossenschaftlich, allerdings bei weitgehender Berücksichtigung persönlicher Wünsche, soweit sie nicht das Äußere betrafen. Die Häuser gehen in den Eigenbesitz der Genossenschafter über, doch bleibt die Genossenschaft zur Wahrung des einheitlichen Charakters der Siedlung bestehen. Es handelt sich um Einfamilienhäuser mit fünf, teilweise mit sechs Zimmern, nebst den üblichen Räumen. Im Übrigen sind sie dem Charakter der übrigen Häuser angepasst.“ (ebd.)

### **Gartengestaltung**

Auch der Gartengestaltung wurde damals mit Blick auf einen übergeordneten Siedlungszusammenhang eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt:

„Sehr viel Mühe wurde darauf verwendet, in beiden Siedlungen auch auf die Gartengestaltung einen maßgeblichen Einfluss zu gewinnen. Es wurde eine Gartenordnung aufgestellt und in vielen Besprechungen versucht, diese Regelung als eine im Interesse aller Siedler gelegene zu erklären. Das Resultat hat diese Anstrengungen gelohnt.“ (ebd.)



Abb. 4:

*Siedlung am vorderen Jakobberg.  
Landschaftsarchitekten:  
Adolf Engler, Johannes Schweizer, H. Vivell,  
Basel*

Der Landschaftsarchitekt Johannes Schweizer schreibt in einem Artikel im Werk *Bauen und Wohnen* 1951 über die Gärten der Siedlung Jakobsberg:

„Auch hier wurde die Wichtigkeit der gärtnerischen Umgebungsarbeiten, die Bedeutung der Grünanlagen für den Genossenschaftler, aber auch für das Straßenbild von Auftraggebern und Architekten klar erkannt. Erreicht der Siedler nicht das Eigenheim mit einem eigenen Garten, so besitzt er doch das kollektive Grün und genießt die ästhetischen und hygienischen Vorteile der gemeinsamen Anlagen. (...) Es sollen aber hier nicht nur dekorative, sondern vor allem sanitäre Grünanlagen entstehen. Ein Schmuck der Bauten und des Straßenraumes sind die offenen Vorgärten, durch die bequeme, plattenbelegte Wege zu den Eingängen führen. (...) Die Hauptaufgabe bei der Schaffung von sanitärem Grün stellen die grösseren Hofflächen oder allgemeinen Gartenteile zwischen den Wohnblöcken. Hier sind gute Verbindungen zu den Kellern, Waschküchen und Fahrradräumen zu schaffen. Die Wäschehängen sind in genügender Anzahl und Grösse anzuordnen, besonnt und, wegen des Staubes aus den umliegenden Wohnungen, entsprechend weit von den Bauten entfernt. (...) Persönliche Wünsche der Eigentümer, die in den Gärten der Eigenhausgenossenschaften noch Berücksichtigung finden können, soweit sie nicht den Gesamteindruck stören – denn die Genossenschaft wacht über den einheitlichen Charakter der Siedlung, auch wenn die Häuser in den Eigenbesitz der Genossenschafters übergehen – müssen bei den Grünanlagen der Mehrfamilienhäuser ganz zurücktreten. Die Einheitlichkeit ist nicht nur billiger, sondern hier auch richtig.“<sup>2</sup>

Die damals beschriebene Einheitlichkeit ist in ihrer Grundkonzeption auch heute noch ablesbar und für den Siedlungscharakter prägend.

### 3.3 Geltendes Planungsrecht

Gemäss geltendem Planungsrecht gliedert sich der Perimeter in die Zonen 2a resp. 3, in Grünzonen sowie Wald (vgl. Abb. 8). Die speziellen Bauvorschriften Nr. 149 überlagern die zonenrechtlichen Aussagen thematisch und gehen diesen vor. Für alle einer Bauzone zugeordneten Flächen sieht der Wohnanteilplan einen Mindestwohnanteil vor, der sich auf alle Geschosse bezieht (das heisst, es sind keine Arbeitsnutzungen möglich). Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES II, in der Giornicostrasse ES III) sowie die Bau- und Strassenlinien bleiben unverändert.

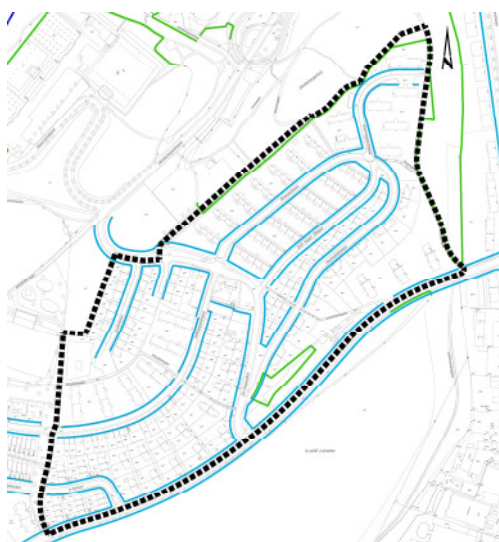


Abb. 5: orientierend: bestehende Baulinien (hellblau) und Waldlinien (grün); diese bleiben mit der Nutzungsplanung unverändert

<sup>2</sup> Johannes Schweizer: „Die Bedeutung von Umgebungsarbeiten bei Siedlungen“. In: *Werk Bauten & Wohnen*. Heft 5, 1951 S. 133f

### 3.4 Spezielle Bauvorschriften Nr. 149 mit Überbauungsplan

Mit dem Beschluss des Grossen Rats vom 17. April 1996 wurden inhaltlich die Punkte der folgenden, speziellen Bauvorschriften Nr. 149 festgesetzt:

2. *Der Überbauungsplan Nr. 12026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23. Oktober 1995 wird verbindlich erklärt.*
3. *Zum Überbauungsplan werden folgende ergänzende spezielle Bauvorschriften erlassen:*
  - a) *Es dürfen keine weiteren, als die im Überbauungsplan eingezeichneten Bauten erstellt werden.*
  - b) *Die vorhandenen Geschosshzahlen dürfen nicht verändert werden.*
  - c) *Zulässig sind ausschliesslich Wohnnutzungen, quartierbezogene Wohnfolgenutzungen sowie Nutzungen, für welche ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Wohnfolgenutzungen sind namentlich Quartierläden, Freizeitanlagen, Schulen, Kindergärten, Tagesheime und Versammlungsräume.*
  - d) *Mit dem Überbauungsplan werden Bereiche für mögliche Nutzungserweiterungen ausgeschieden, für welche das zuständige Departement verbindliche Typenpläne unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Siedlung festsetzt.*
  - e) *In den Typenplänen werden namentlich Grösse und Gestaltung für die möglichen Erweiterungen festgelegt.*
  - f) *Das zuständige Departement kann darüber hinaus verlangen, dass zur Wahrung der bestehenden Bebauungskonzeption bestimmte Erweiterungen für verschiedene Gebäudegruppen einheitlich und gleichzeitig erstellt werden.*
  - g) *Veränderungen des bestehenden Terrains dürfen das Siedlungsbild nicht beeinträchtigen.*
  - h) *Es sind nur durchsichtige Einfriedungen oder Lebhäge zulässig.*
  - i) *Massnahmen zur aktiven Sonnenenergienutzung dürfen auf den Gartenschöpfen realisiert werden.*
  - k) *Die Überbauung der Parzelle IV/491 an der Bürenfluhstrasse muss der Gesamtkonzeption der Siedlung angepasst werden und unterliegt der Genehmigung des zuständigen Departementes.*
  - l) *Eine Neuüberbauung der Parzelle IV/731 an der Giornicostrasse darf den Charakter der Siedlung des vorderen Jakobsberg nicht beeinträchtigen und unterliegt der Genehmigung durch das zuständige Departement. Die Summe ihrer Bruttogeschossflächen darf 3000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.*
4. *Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption sowie das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.*



Abb. 6: bisher geltender Überbauungsplan Nr. 12'026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23. Oktober 1995

Der Überbauungsplan weist 13 Typenplanbereiche aus. Er hebt „wertvolle Gebäude“ grau hervor, bei denen bei baulichen Veränderungen die Denkmalpflege beigezogen werden muss. Mögliche bauliche Erweiterungen/ Veränderungen sind im Plan farblich abgebildet, differenziert nach drei verschiedenen Typen der Wohnraumerweiterung, nach unbeheizten oder offenen Anbauten, nach Dachaufbauten und Dachflächenfenstern, Unterständen und drei verschiedenen Typen von Gartenschöpfen. Dabei erfolgt jeweils ein Verweis auf die Typenpläne.



Abb. 7: Exemplarischer Auszug der Typenpläne gemäss Ziffer 3 lit. d:  
 Plan Nr. 3.1 (Velounterstände) / Plan Nr. 10.2 (Velounterstände)  
 Plan Nr. 2.4 (Dachaufbauten + Wintergarten) / Plan Nr. 3.2 (Windfang)  
 Plan Nr. 7.6 (Wintergarten + Dachflächenfenster) / Plan Nr. 8.2 (Wohnraumerweiterung)

Bei den Typenplänen handelt es sich um 88 Darstellungen, mit denen für die verschiedenen Bereiche, Strassenabschnitte oder auch Einzelgebäude konkrete Gestaltungsaussagen festgelegt sind. Dabei sind Fragen zu möglichen Garagenausbauten, zur Anlage von Wintergärten, Veloschöpfen etc. im Detail und z.T. bis hin zur konkreten Materialisierung geregelt.

## 3.5 Ziele der Planung

### 3.5.1 Entwicklungsmöglichkeiten, Siedungscharakter, Denkmalbelange

Die aktuelle Planung verfolgt das Ziel, das bisherige, enge Planungskorsett zu lockern. Gleichwohl bewegt sie sich im Spannungsfeld zwischen baulichen Anpassungen an die zeitgemässen Bedürfnisse und Aspekten des wertvollen Ortsbildes bzw. Siedlungscharakters mit seiner Bausubstanz.

Alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen hatten in ihrer jeweiligen Zeit das Ziel, die städtebaulich und architektonisch sorgfältig gestaltete Siedlung vor zu starker Individualisierung zu schützen. In den 1940er Jahren wurden dazu strenge Baubeschränkungen in Form von Dienstbarkeiten angewandt. Zudem wurden institutionelle Vorkehrungen zur Sicherung der Einheitlichkeit getroffen. Hermann Baur schreibt 1949: „Die Häuser [der Eigenbaugenossenschaft] gehen in den Eigenbesitz der Genossenschafter über, doch bleibt die Genossenschaft zur Wahrung des einheitlichen Charakters der Siedlung bestehen.“<sup>3</sup> Da sich die Regelungen mit den Dienstbarkeiten als wenig geeignet herausstellten, wurden 1969 die speziellen Bauvorschriften Nr. 105 erlassen. Diese hatten zum Ziel, zur Umsetzung des ursprünglich „gewünschten vorbildlichen und einheitlichen Charakters“ beizutragen. Doch auch diese Bauvorschriften entsprachen im Laufe der Zeit nicht in ausreichendem Masse den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer. Daher wurde 1996 der heute noch bestehende Bauungsplan Nr. 149 durch eine Arbeitsgruppe erarbeitet. Die Planung wurde von Vischer Architekten + Planer erstellt, dabei waren Behörden wie auch die Siedlungsgemeinde des Jakobsbergs beteiligt. Im Ratschlag wurde darauf verwiesen, dass die Siedlung als ein „wichtiger Beitrag in der Geschichte des modernen Siedlungsbaus“ anzusehen ist. Speziell zielten die Begründungen hinsichtlich der Lage der Bauten auf „die bestehende architektonische Qualität der Siedlung“, oder hinsichtlich der Geschosshöhen auf den „Erhalt des vorbildlichen Siedlungscharakters“. Die Typenpläne wurden als Instrument zum Erhalt des Siedlungsbildes verstanden.

Diese kurze Rechtsetzungsgeschichte der Siedlung im vorderen Jakobsberg zeigt, dass die jeweils getroffenen rechtlichen Grundlagen immer wieder den sich verändernden Bedürfnissen angepasst wurden. Gleichwohl blieben zur Sicherung der heute noch ablesbaren Grundidee der Siedlung seit Bauvollendung spezifische rechtliche Instrumente in Kraft.

Auch heute wird die Siedlung noch als ein für Basel wertvoller Beitrag des Siedlungsbaus der 1940er Jahre angesehen. Daher kann vom Ziel, dem Siedlungsbild bei Abwägungsfragen bezüglich Aspekten der baulichen Erweiterung einen hohen Stellenwert einzuräumen, nicht gänzlich Abstand genommen werden. Dass das Siedlungsbild heute noch so schlüssig lesbar ist, ist auch als Folge der bisher restriktiven Festsetzungen zu verstehen. Dennoch besteht der politische Wunsch, die rechtlichen Restriktionen zu lockern. Dem soll mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

Dabei wird nicht – wie bisher – versucht, den ausschliesslich möglichen Entwicklungsspielraum im Voraus verbindlich und formalisiert festzulegen. Dies würde zu einer schnell veralteten Planung führen, die mit künftigen Bedürfnissen nicht ausreichend umgehen könnte. Bewusst wird aus verschiedenen Gründen nicht der Versuch unternommen, abstrakte Erweiterungsmöglichkeiten räumlich konkret zu verorten,

---

<sup>3</sup> Baur Hermann: „Die Ueberbauung des Jakobsbergholzes Basel“. In: Das Wohnen. Heft 7, 1949, S. 188



- da Erfahrungen aus dem Bebauungsplan von 1996 zeigen, dass es kaum möglich ist, künftige Bedürfnisse und Modernisierungszyklen voraussagen zu können;
- da der jeweilige Zeitpunkt einer Entwicklung offen ist. Speziell gilt dies auch für künftige technische Lösungen bei Fragen der Energieversorgung und der energetischen Sanierung;
- da insbesondere Generalsanierungen in energetischer Hinsicht spezifische Gesamtkonzepte bedürfen; es ist nicht sinnvoll, diese in einer Nutzungsplanung vorab zu fixieren oder unsachgemäss einzuschränken;
- da im Spannungsfeld zwischen Weiterentwicklung und Bewahrung qualitativ gute Lösungen insbesondere dann gefunden werden können, wenn die zum jeweiligen Zeitpunkt massgeblichen Akteure (seitens Eigentümerschaft, Planenden wie Verwaltung) für die Erarbeitung von gemeinsam sorgfältig abgewogenen Lösungen früh zusammenkommen.

Im Gegensatz zu den bisherigen zeichnerischen und begrifflichen Festsetzungen mittels Typenplänen und Bestimmungen werden mit dem neuen Bebauungsplan nur die zu erhaltenden wichtigen Aspekte des Siedlungscharakters begrifflich umschrieben und bei Bauvorhaben im Einzelfall geprüft. Es entstehen dadurch mehr Spielräume für situative Einzelfallbeurteilungen.

Momentan läuft bei der kantonalen Denkmalpflege die denkmalrechtliche Inventarisierung im Bereich des Bruderholzes. Dabei sollen bis Sommer 2012 Ergebnisse zum Vorderen Jakobsberg vorliegen.

Zudem nahm im Mai 2011 der Bundesrat „Basel als Stadt“ in das ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, auf. Eine Ortsbildaufnahme, das heisst eine teilräumliche Präzisierung, die auch Aussagen zum Vorderen Jakobsberg macht, wird im April 2012 vom Bundesamt für Kultur publiziert. Dabei kommt dem Vorderen Jakobsberg das Erhaltungsziel „A“ zu („Erhalten der Substanz“). Dies wird zusammenfassend begründet durch die Aufnahmekategorie „A“ („ursprüngliche Substanz“), durch eine „besondere räumliche Qualität“, eine „besondere architektonisch historische Qualität“ sowie eine „gewisse Bedeutung“ der Siedlung.

Allein durch diese noch nicht abgeschlossenen Arbeiten konnten Inventarisierung und ISOS im vorliegenden Bebauungsplanung bisher nur sehr bedingt berücksichtigt werden. (Vgl. Kap. 6.4)

### **3.5.2 Energetische Massnahmen und Erhalt von Baukultur**

Eine hohe Energieeffizienz des Baubestandes ist generell von grosser Bedeutung. Dies gilt auch bei historisch bedeutenden Bauten. Dabei sind die Interessen von rationeller Energienutzung und baukulturellem Erbe abzuwägen. Hier gilt es zu unterscheiden, ob im Sinne des Ortsbildschutzes die Einheitlichkeit von Bedeutung ist (d.h. gemäss den Regeln dieses Bebauungsplanes) oder ob auch darüber hinaus im Sinne des Substanzschutzes der Schutz der bauzeitlichen Substanz im Vordergrund steht (d.h. bei allfällig nach Denkmalrecht inventarisierten Gebäuden). Insbesondere bei der Planung von energetischen Massnahmen bei historisch wertvollen Gebäuden gilt es, die verschiedenen technischen Möglichkeiten – basierend auf einer sorgfältigen Analyse des Bestandes – in Betracht zu ziehen (d.h. neben Massnahmen der Aussendämmung, z.B. auch die Möglichkeiten der aktiven Solarenergienutzung, der effizienten Energiebereitstellung (Nahwärme) oder von einer Innendämmung).

Bei verschiedenen hauptsächlich ortsbildrelevanten Gebäuden in der Siedlung Jakobsberg wurden bereits energetische Massnahmen an der Gebäudehülle erfolgreich und recht einheitlich durchgeführt.

Mit der nun vorgesehenen Lockerung der Bestimmungen werden weitere, energetische Massnahmen – wie zum Beispiel thermische Solaranlagen auf den Hauptdächern – möglich. Dabei enthält aufgrund der Lockerung der Vorschriften die Bau- und Energieberatung ein höheres Gewicht. Es ist nicht Teil dieser Planung, entsprechende Energiekonzepte für die Siedlung, einzelner Teile oder Gebäude zu entwickeln.

### **3.5.3 Schulstandort**

Im Perimeter liegt an der Bürenfluhstrasse 20 die private Christophorus-Schule. Der Standort stösst zonenrechtlich (Zone 2a) an seine Erweiterungsfähigkeit, insbesondere da auf der Parzelle die für die Zone 2a erforderlichen Freiflächenanteile nicht in ausreichendem Masse nachgewiesen werden können. Auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschliessung stellt die momentane Situation einen nur wenig optimalen Zustand dar, da viele der Kinder in Kleinbussen zur Schule gebracht werden. Der Wendeplatz vor der Schule (Allmend) wird dabei regelmässig auch für die Abholung der Schülerinnen und Schüler verwendet. So wird auch die Bürenfluhstrasse, die eine Wohnstrasse ist, in hohem Masse durch den Schulverkehr belastet. Ziel der Planung ist es, für die Schule eine entsprechende Zonierung vorzunehmen. Am Verkehrsregime können dagegen keine Veränderungen vorgenommen werden, da der Standort an sich ausreichend erschlossen ist. Verkehrliche Lösungen sind daher auf einer betrieblichen Ebene anzustreben.

## **3.6 Benachbarte Planungen im Rahmen der Zonenplanrevision**

Unmittelbar südlich an den Perimeter angrenzend, ist im Rahmen der Zonenplanrevision südlich der Giornicostrasse eine Einzonierung (Zone 2a) vorgesehen. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die „Stadttrandentwicklung Süd“ gelegt. Eine Bebaubarkeit des Perimeters ist dabei erst nach einem zweiten Nutzungsplanverfahren möglich. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Planung am Vorderen Jakobsberg.

## 4. Massnahmen der Nutzungsplanung

Die politisch geforderte „Revision“ der Nutzungsplanung wird rechtlich durch eine Anpassung der Zonierung, eine damit verbundene Anpassung des Wohnanteils, eine Aufhebung der bestehenden speziellen Bauvorschriften und der Festsetzung eines neuen Nutzungsplanes umgesetzt. Eine Neufestsetzung wird dabei anstelle einer Modifikation der bestehenden Festsetzungen gewählt, da es sich mit der vorliegenden Planung um eine weitgehende Neuregelung handelt. Es erfolgen keine Änderungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe; auch werden keine Strassen- und Baulinien angepasst.

### 4.1 Zonierung und Wohnanteile

Die Festsetzungen zur Bebauungsplanung beruhen im Kern darin, dass bauliche Massnahmen aus dem vorhandenen baulichen Bestand und dabei im Hinblick auf das Siedlungsbild zu entwickeln sind. Über die spezialrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung hinaus ist in Auslegungsfragen immer auch die Grundzonierung relevant. Diese wird mit dieser Nutzungsplanung dort angepasst, wo es durch grosse Diskrepanzen zwischen bestehender Bebauung und bestehendem Zonenrecht sinnvoll ist. Es werden nicht alle tatsächlich vorhandenen Abweichungen durch Anpassungen in der Grundzone angeglichen, da auch mit den Festsetzungen der Bebauungsplanung Abweichungen von zonenrechtlichen Vorschriften explizit geregelt werden.

#### ***Zone 3 im Nordosten (statt Zone 2a)***

Um die vorhandene Bebauung angemessener abzubilden, wird die nordöstliche Ecke des Perimeters statt bisher der Zone 2a nun neu der Zone 3 zugewiesen. Damit entspricht die Zone auch jenen unmittelbar südlich anschliessenden, die mit dem selben, dreigeschossigen Bautypus bebaut sind.

#### ***Zone für „Nutzungen im öffentlichen Interesse“ für die Schule (Nöl; anstatt Zone 2a) und Anpassung Wohnanteilplan***

Mit der Zuweisung in eine Nöl wird der Nutzung des Standortes für die Schule entsprochen. Für die Auslegung der Nöl haben sich bauliche Massnahmen künftig sowohl an der Zone 2a, als auch an den Festsetzungen der Bebauungsplanung zu orientieren. Insbesondere sind dabei moderate Abweichungen vom allgemeinrechtlich vorgeschriebenen Freiflächenanteil von der Zone 2a möglich, als auch eine moderate Weiterentwicklung hinsichtlich Fragen der Verdichtung, jeweils unter dem Vorbehalt des Einhaltens der Gesamtkonzeption der Bebauungsplanung. Insbesondere ist bei Massnahmen der Verdichtung davon auszugehen, dass die Erschliessungssituation nicht angepasst wird, das heisst, dass alle Erweiterungsmassnahmen unter Würdigung der gegebenen Erschliessungssituation zu entwickeln sind und unter dem Vorbehalt stehen, verkehrlich allfällig auch auf einer betrieblichen Ebene Lösungen zu realisieren.



Abb. 8: Zonenänderungen: links: bestehende Zonierung  
rechts: neue Zonierung, aus dem Plan S&A Nr. 13'625 vom 19.1.2012  
(ohne Massstab, genordet)



Abb. 9: Anpassungen am Wohnanteilplan: links: bestehende Wohnanteile  
rechts: neue Wohnanteile, aus dem Plan S&A Nr. 13'627 vom 19.1.2012  
(ohne Massstab, genordet)

## 4.2 Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149

Der durch Grossratsbeschluss vom 17. April 1996 beschlossene Überbauungsplan (Nr. 12'026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23. Oktober 1995) soll mitsamt den geltenden textlichen Festsetzungen und den Typenplänen aufgehoben und durch neue Regelungen ersetzt werden.

Die Aufhebung dient dem Ziel, durch Neufestsetzungen im Perimeter des „Vorderen Jakobsbergs“ nur noch zu den nutzungsplanerisch zu regelnden Kernfragen Aussagen zu treffen. Insbesondere die sehr formalisierten und damit starren Typenpläne werden aufgehoben. Sie werden mit den neuen Festsetzungen durch Vorschriften ersetzt, mit denen den Anliegen der Nutzerinnen und Nutzer der Siedlung besser Rechnung getragen werden kann, ohne dabei die öffentlichen Interessen im Hinblick auf das Siedlungsbild Preis zu geben.

## 4.3 Neufestsetzung eines Bebauungsplans

Als Massnahmen der Nutzungsplanung gelten künftig Plan und textliche Festsetzungen wie folgt:

### 4.3.1 Festsetzung eines verbindlichen Plans

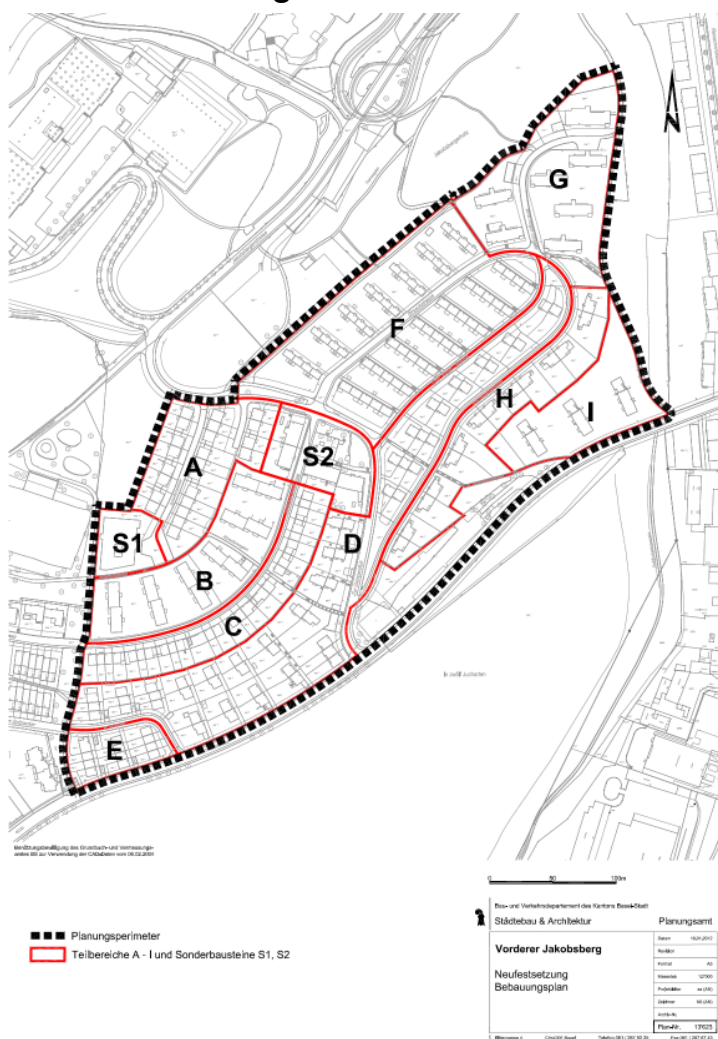


Abb. 10: *Bebauungsplan „Vorderer Jakobsberg“, Plan S&A Nr. 13'623 vom 19.1.2012 (ohne Massstab, genordet)*

### 4.3.2 Neue textliche Festsetzungen

#### 1. Zweck

Die Bebauungsplanung hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlung am vorderen Jakobsberg derart festzulegen, dass mit ihnen eine bauliche Weiterentwicklung unter angemessener Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters erfolgen kann.

#### *Erläuterung zu Ziffer 1*

Der Zweckartikel dient dem generellen Verständnis und der Auslegung der Vorschriften des Bebauungsplanes. Zweck dieser Nutzungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Spielregeln für Erhalt und bauliche Weiterentwicklung der Siedlung festzulegen. Dabei erfährt die Möglichkeit der baulichen Weiterentwicklung jene Schranken, die sich aus dem Anliegen ergeben, eine hohe Sorgfalt im Umgang mit dem bestehenden Siedlungscharakter walten zu lassen. Mit der Bebauungsplanung wird auch der Begriff des „wertvollen Siedlungscharakters“ konkretisiert.

Mit der Nutzungsplanung wird insbesondere von den bisher bestehenden, sehr streng formalisierten Vorgaben durch Typenpläne Abstand genommen. Dies zu Gunsten der Option, im Einzelfall gestalterisch gute Lösungen entwickeln zu können, mit denen einerseits der wertvolle Siedlungscharakter angemessen respektiert wird, die andererseits aber bauliche Weiterentwicklungen bewusst ermöglichen sollen. Der Bebauungsplan sieht dabei keinen expliziten Bezug auf die aufzuhebenden Typenpläne vor. In Fragen der Auslegung bezüglich baulicher Massnahmen entfalten sie damit keine direkte rechtliche Aussenwirkung mehr, da die eigentliche, nutzungsplanerische Beurteilung stets nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgt. Die Typenpläne können dabei von der zuständigen Behörde unverändert als eine rechtlich informelle Auslegeordnung herangezogen werden, wobei davon auszugehen ist, dass Vorhaben, die bereits nach den Typenplänen im Regelfall möglich waren, auch künftig ohne erhöhte Nachweise möglich sein werden (vgl. Ziffer 3.1).

Der Bebauungsplan zielt hinsichtlich der Schranken einer baulichen Entwicklung bewusst auf den „wertvollen Siedlungscharakter“ und nicht auf einen baulichen Substanzschutz einzelner Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Mit dem Bebauungsplan werden zugleich keine Aussagen vorweggenommen, die Fragen einer künftigen Inventarisierung betreffen. Sind Einzelbauten im Sinne des Denkmalschutzgesetzes schutzwürdig, so gelten das Denkmalschutzgesetz und die darin geregelten Verfahren.

#### 2. Wertvoller Siedlungscharakter

2.1 Der wertvolle Siedlungscharakter wird insbesondere geprägt durch:

- a) das dem Terrain sorgfältig angepasste Ortsbild, das durch die Grössenordnung und Stellung der einzelnen Bauvolumen geprägt ist, durch deren spezifischen Ausprägungen von Kubaturen und Dachformen, durch die starke Verbindung der Bebauung zu den Zwischen- und Freiräumen, sowie dem Ausblick aus der Siedlung in die Landschaft;
- b) die Einfachheit und Bescheidenheit des architektonischen Gebäudeausdrucks, so-

wie die qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume;  
c) die weitgehende gestalterische Einheitlichkeit der Siedlungsteilbereiche.

2.2 Der Bebauungsplan gliedert die Siedlung hinsichtlich ihrer spezifischen Qualitäten in verschiedene Bereiche. Deren zentralen Charaktere liegen über die Eigenschaften der Ziff. 2.1 hinaus insbesondere für:

- a) den Teilbereich A in der Staffelung der ein- und zweigeschossigen Doppelhausbauvolumen mit den strassenparallelen Firstrichtungen und einheitlichen Baufluchten; in den einsichtigen Vorgärten;
- b) den Teilbereich B in der Einheitlichkeit der fächerförmig angeordneten zweigeschossigen Zeilenbauten; in den minimal individualisierten, einsichtigen Zwischen- und Freiräumen mit teilweise grosskronigem Baumbestand; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen;
- c) den Teilbereich C in der klaren räumlichen Fassung der Seltisbergerstrasse bei gleichzeitiger räumlicher Öffnung zwischen den Hauptbaukuben in Richtung Süd/Südost; in den weitgehend einheitlich gestalteten Dachaufbauten; in den einsichtigen und grünen Vorgärten;
- d) den Teilbereich D in der durch die Topographie bedingten Staffelung der rechtwinklig zum Hang gestellten und dabei um wenig versetzte Bauvolumen;
- e) den Teilbereich E in der Einheitlichkeit und zurücknehmenden Massstäblichkeit der Zeilen;
- f) den Teilbereich F in der Einheitlichkeit der Reihen in sich und untereinander und deren Rhythmisierung und Stellung im Terrain; in der einheitlichen Gestaltung der Längs- und Kopffassaden; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen;
- g) den Teilbereich G in der Einheitlichkeit der Gebäude, sowie in der modulierten Landschaft in Verbindung mit der Stellung der Gebäude;
- h) den Teilbereich H in der strassenfolgenden Lage und zurücknehmenden Höhe der Gebäude im Hang und den Gebäudezwischenräumen, sowie dem Bezug zur Landschaft;
- i) den Teilbereich I in der Durchgrünung und Öffnung zur Giornicostrasse;
- j) den Sonderbereich S1 in der Betonung des Ortes mit einer Nutzung im öffentlichen Interesse, bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtmasstäblichkeit der Siedlung;
- k) den Sonderbereich S2 in der mit einem Zentrum versehenen bauzeitlichen Siedlungsdisposition.

### **Erläuterung zu Ziffer 2**

Grundprinzip der Nutzungsplanung ist es, eine Weiterentwicklung des Bestandes zuzulassen, solange der wertvolle Siedlungscharakter angemessen respektiert wird (vgl. Ziffer 1). Mit Ziffer 2.1 werden die für die Siedlung allgemein wertvollen Aspekte beschrieben. Mit Ziffer 2.2 werden die weitergehenden Aspekte von einzelnen Teilbereichen beschrieben. Ziffer 2 dient der Klärung der Frage, auf welche Aspekte bei Auslegungsfragen insbesondere Wert zu legen ist. Die Aufzählung kann dabei nicht abschliessend sein. Sie orientiert aber im Wesentlichen darüber, auf was bei baulichen Veränderungen im Sinne einer angemessenen Respektierung des Siedlungscharakters zu achten ist. Erst durch die Spezifizierung ist die sonstig weitgehende Offenheit in den Festsetzungen dieser Nutzungsplanung möglich. Die Beschreibungen zur Ziffer 2 nehmen noch keine Aussage vorweg, wie im Detail mit dem Be-

stand umgegangen werden kann, hierfür sind die Festsetzungen der Ziffern 1 und 3 heranzuziehen.

### **Erläuterung zu Ziffer 2.1**

#### *Zu Ziffer 2.1 lit. a:*

In räumlicher Hinsicht zeichnet sich die Siedlung dadurch aus, dass stark auf die topographischen Gegebenheiten Rücksicht genommen wird. Durch die Hügellage und die damit verbundenen baulichen Notwendigkeiten wurde städtebaulich mit einer möglichst terrainfolgenden Anordnung der Baukuben mit minimalen Erdbewegungen und kleinen Strassengefällen reagiert. Insofern war die Topographie – neben der Nutzung und der Ökonomie – ein zentraler, entwurfsgenerierender Aspekt, welcher – ohne Formalismen zu provozieren – zu einer fast spielerisch-freien Siedlungsanordnung der Baukuben führte. Dabei wird sehr differenziert auf das Terrain eingegangen. Wichtiges Charakteristikum der gesamten Siedlung ist, dass die recht niederen und in ihrer Höhenentwicklung aufeinander abgestimmten Bauten terrainfolgend angeordnet sind. Dort, wo die Zeilen gegen den Hang gestellt sind, kommen gleichermassen Prinzipien wie die Gebädestaffelung, oder die Ausgestaltung mit Sockelgeschossen zur Anwendung. Dort, wo die Bauten strassenfolgend und parallel zu den Höhenlinien verlaufen, erscheinen die Gebäude strassenseitig etwas niedriger als zur Gartenseite. Sie bieten dabei trotz ihrer Lage längs zum Hang Durchblicke in den süd-südöstlichen Landschaftsraum. Diese Ausblickssituationen sind ein wichtiger Aspekt der gesamten Siedlung. Mit der Stellung der Zeilen – weitgehend quer zur Hangrichtung – bezweckte Architekt Hermann Baur, dass auch den oberen bzw. hinteren Häusern – zumindest aus den Gärten – der Blick in die Landschaft des Birsecks erhalten bleibt. Gebäude und Gebäudegruppen weisen durch ihre niedere Geschosszahl und die Ausrichtung der Wohnungen eine starke Boden- und Freiraumnähe aus, wie sie typisch für Siedlungen der Gartenstadtbewegung ist. Räumlich werden durch die Stellung der Baukuben dabei sowohl Aussenräume zwischen den Gebäuden aufgespannt, als auch durchlässig-offene, „fliessende“ Freiräume geschaffen, mit denen reiche Bezüge und die erwähnten Ausblicke in die Umgebung hergestellt werden. Zur Einheitlichkeit des Ortsbildes gehören die Satteldächer. Mit ihnen werden auch die Richtungen der Baukörper und Gebäudegruppen zusätzlich akzentuiert.

#### *Zu Ziffer 2.1 lit. b:*

In gestalterischer Hinsicht wird das nach Aussen sichtbare Siedlungsbild massgeblich geprägt durch die einfache Gestaltung der Fassaden sowie der zur Bauzeit gewöhnlichen Konstruktion und Materialisierung der Bauten. Deren Ausdruck zeugt von den schwierigen ökonomischen und logistischen Verhältnissen der Kriegs- und Nachkriegszeit. Die spürbaren Qualitäten der Siedlung ergeben sich demnach auch aus der beabsichtigten und auch notwendigen Einfachheit und Bescheidenheit des architektonischen Gebäudeausdrucks. Im Speziellen entstehen diese Qualitäten durch die muralen, farbähnlichen, meist sockellosen und ohne Kniestock errichteten Fassaden sowie die ziegelbelegten Satteldächer mit ähnlichen Neigungswinkeln und den kleinen Dachvorsprüngen. Wichtige Merkmale sind auch die weitgehend geschlossenen Giebelfassaden sowie die in den einzelnen Bereichen ähnlichen Dachaufbauten. Wichtige generelle Charakteristika der Siedlung liegen demnach in den Fassaden, den Dachdetails sowie der Materialisierung der Gebäude. Wichtig für die Qualität der teilweise recht engen Hausteile und Wohnungen sind auch die Zwischen- und Freiräu-



me. Diese weisen heute teilweise noch vorbauzeitlichen Baumbestand auf und sind nicht unterbaut. Spezielle Beachtung verdienen die sehr feinen, teils mittels Mauern gestalteten, Niveaudifferenzen. Das weitgehende Freihalten der Grünräume von individuellen Parkieranlagen sind von grosser Bedeutung für die Gestalt der Siedlungsanlage.

*Zu Ziffer 2.1 lit. c:*

Bereits zur Bauzeit war die Einheitlichkeit der einzelnen Bauetappen nicht nur ein Resultat des ökonomischen Bauens sondern ein wichtiges Gestaltungsziel. Die Einhaltung einer moderaten Einheitlichkeit wurde bereits nach Bauvollendung durch verschiedene rechtliche und institutionelle Massnahmen gesichert. Ein wichtiges Charakteristikum ist demnach, dass die Bauten der einzelnen Bauetappen keine zu starke Individualisierung erfahren haben, sondern ihr Gesamtzusammenhang spürbar bleibt.

### **Erläuterung zu Ziffer 2.2**

Über die in Ziffer 2.1 genannten, die gesamte Siedlung charakterisierenden Aspekte, weist die Siedlung in unterschiedlichen Teil- und Sonderbereichen weitere, spezifische Merkmale auf. Da es diese bei baulichen Entwicklungen spezifisch zu respektieren gilt, werden die jeweils wesentlichen, das Siedlungsbild insbesondere prägenden Elemente als Ausgangs- und Referenzpunkt von Abwägungsfragen in den einzelnen Festsetzungen der Ziffer 2.2 benannt.

*Zu Ziffer 2.2 lit. a:*

Prägend für den Teilbereich A ist die Ablesbarkeit der topographischen Staffelung der Doppelhausbauten, insbesondere längs der Bürenfluhstrasse, sowie deren unterschiedliche Höhenentwicklung (ein-/ zweigeschossig) im Gelände. Der Strassenraum ist dabei räumlich von weitgehend einheitlichen Baufluchten geprägt. Die Gebäude weisen einheitliche, strassenparallele Firstrichtungen auf. Die Bürenfluhstrasse wird durch die Gebäudefluchten gefasst, und ist zugleich über die etwas tiefere Lage der die Siedlung westlich abschliessenden Gebäude sowie deren tiefliegenden Garagen auch mit dem Landschaftsraum westlich des Perimeters verbunden. Die Enge des Strassenraumes erfährt durch die Einsichtigkeit der Vorgärten eine räumliche Aufweitung.

*Zu Ziffer 2.2 lit. b:*

Prägend für den Teilbereich B ist die hohe Einheitlichkeit der sechs fächerförmig angeordneten Zeilen, die sich jeweils aus einer Gebäudegruppe von zwei Mehrfamilienhäusern zusammensetzen. Der Charakter des Teilbereichs rührt wesentlich von dieser Einheitlichkeit her, die ihren Ausdruck insbesondere in den vergleichbaren, zweigeschossigen Kubaturen findet, sowie in der einheitlichen Dachgestaltung und der gemeinsamen Architektursprache von einerseits den Hauptbaukörpern, andererseits den Anbauten (Windfänge, Balkone). Prägend ist auch die Umgebungsgestaltung. Eine feine Geländebewegung korrespondiert mit den sparsamen, fussläufigen Erschliessungsräumen und akzentuiert die teilweise von grosskronigen Bäumen bestandenen Freiräume. Die Freiräume sind nur in den Bereichen der erdgeschossigen Terrassen individualisiert und ansonsten offen gestaltet, womit eine für die Zeilen prägende Grosszügigkeit entsteht, wie sie nach Aussen hin bei durchgehend individualisierten Gartenanlagen von reinen Reihenhäusern nicht möglich wäre.

*Zu Ziffer 2.2 lit. c:*

Die Gebäude im Teilbereich C zeichnen sich dadurch aus, dass sie die Seltisbergerstrasse durch ihre durchgehenden Fassadenfluchten räumlich fassen. Mit den Baukörpern wird dabei ein Raum zum Teilbereich B hin aufgespannt. Zugleich ermöglichen die Doppel- und Reihenhäuser des Teilbereiches C vom leicht erhöhten Niveau des Teilbereiches B aus gezielte Durchblicke über die Bauten der Garagen hinweg in den Landschaftsraum. Trotz einer gewissen Individualisierung der Bauten weisen diese in stadträumlicher Hinsicht eine hohe Einheitlichkeit auf, was zum Charakteristikum des Teilbereiches beiträgt. Hierzu tragen auch der einheitliche Umgang in der Gestaltung der Dachlandschaft und die im Wesentlichen einschichtigen Vorgärten bei. Auch die gartenseitigen Dachaufbauten weisen – als Folge der bisherigen Vorschriften – eine weitgehend einheitliche Gestaltung auf, was sich insbesondere beim Anblick auf die Gesamtsiedlung ablesen lässt.

*Zu Ziffer 2.2 lit. d:*

Charakteristisch für das Baufeld D ist der einheitliche Umgang mit der Steilheit des Geländes. Die Bauten, die quer zum Hang stehen, artikulieren die Höhenstaffelung der Doppel- und Reihenhäuser zusätzlich durch leichte Versätze untereinander. Damit wird die Lesbarkeit der Hanglage räumlich unterstrichen. Nur in den flachen Bereichen ohne Höhenversatz oder durch baulich ausgebildete Gebäudesockel wird auch vom Prinzip des seitlichen Versetzens der Hausteile Abstand genommen.

*Zu Ziffer 2.2 lit. e:*

Bei den drei Zeilen des Teilbereiches E handelt es sich um ein je Zeile ebenes Terrain. Räumlich sind die Reihenhäuser entsprechend als Einheit gestaltet. Die Zeilen nehmen sich dabei insbesondere durch das leicht vertiefte Terrain und in Bezug auf die Gesamtmassstäblichkeit in der Siedlung im Ortsbild zurück.

*Zu Ziffer 2.2 lit. f:*

Die Bebauung des Teilbereiches F zeichnet sich durch die grosse Einheitlichkeit der Bauten innerhalb der beiden Baufelder aus. Dabei ist nicht nur die Aufreihung mehrerer Zeilen von Reihenhäusern in jedem Baufeld prägend, sondern auch das Korrespondieren der Zeilen beiderseits der Birseckstrasse über die den Strassenraum rhythmisierenden, einheitlichen Giebelfassaden. Auch an den einheitlich gestalteten Längsfassaden wird die gemeinsame Entwicklungsgeschichte der Reihenhäuser ablesbar, die – durch die geringen Haustiefen bedingt – auch noch durchgehend flächig-geschlossene Dächer aufweisen. Prägend ist zudem das minimierte Erschliessungsprinzip, das auf den fussläufig erschlossenen Hauszugangswegen beruht, womit trotz der Enge des Raumes der Birseckstrasse eine Hierarchisierung des Raumes erfolgt.

*Zu Ziffer 2.2 lit. g:*

Die Gebäude des Teilbereiches G weisen untereinander durch die Verwendung desselben Bautyps – mit nordseitig erschlossenem Laubengang und vorgestelltem Treppenaufgang – eine hohe Einheitlichkeit auf. Prägend für den Teilbereich G ist zudem der Umgang mit dem Terrain, der sich von den übrigen Teilbereichen insofern unterscheidet, als grössere und dabei auch etwas gröbere Geländemodulierungen vorgenommen wurden, um den Gebäuden eingangsseitig entsprechend ebene Plateaus zu bereiten. Der Freiraum des Teilbereiches ist

zwar einheitlich gestaltet, dennoch ist sein Stellenwert hinsichtlich des Ortsbildes durch die Geländeeingriffe etwas weniger bedeutsam. Trotz der einheitlich südorientierten Stellung der Gebäude sind seitliche Ausblicke in die Landschaft möglich.

*Zu Ziffer 2.2 lit. h:*

Der Teilbereich H zeichnet sich durch die strassenfolgende Lage der Doppelhäuser im Hang aus. Gegenüber des nördlich anschliessenden Teilbereiches D wird die Hanglage dadurch betont, dass die Gebäude des Teilbereiches H tiefer als das Strassenniveau liegen und eine geringe Höhenentwicklung aufweisen. Trotz der Lage längs zur Höhenlinie wird durch die Stellung der Gebäude – mit deren Höhenentwicklung, den Gebäudezwischenräumen und den einsichtigen, begrünten Vorgärten – der Landschaftsraum bis in die Siedlung hineingeführt. Zu diesem Bezug zur Landschaft dient auch die Geste der Baukörper, die sich an ihren Giebelseiten teilweise pultdachartig auf die Landschaft hin beziehen.

*Zu Ziffer 2.2 lit. i:*

Der Teilbereich I zeichnet sich durch die räumliche Öffnung des Freiraumes zur Giornicostrasse hin aus. Die zur Giornicostrasse hin etwas höheren Zeilenbauten verweisen durch die zum Hang hin leicht abgeknickten und nach oben versetzten Anbauten auf die Lage der Siedlung am und im Gelände; die Stellung der Gebäude und die Durchgrünung tragen dazu bei, dass der Landschaftsraum durch den Teilbereich I hindurch in die Siedlung geführt wird.

*Zu Ziffer 2.2 lit. j:*

Der Sonderbereich S1 entfaltet – trotz seiner Lage am Rande der Siedlung – durch eine Nutzung im öffentlichen Interesse eine besondere Bedeutung. Der Standort bezieht sich dabei auch auf die Freibereiche westlich und nördlich des Perimeters. Als Sonderbaustein ergänzt er einerseits die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauungsstruktur, zugleich wird mit dem Gebäude aber auch die Gesamtmasstäblichkeit der Siedlung gewahrt – worin ein wesentliches Charakteristikum dieses Sonderbereiches zu sehen ist.

*Zu Ziffer 2.2 lit. k:*

Der Sonderbereich S2 zeichnet sich durch das Zentrum der Siedlung aus. Die Bauten gruppieren sich um einen öffentlichen Freiraum. Das Zentrum wird in seiner Sonderfunktion mit einer für die Siedlung kennzeichnenden Bescheidenheit betont – ohne dass etwa ein übersteigerter Repräsentationsanspruch entfaltet wird. Die höhere Bedeutung wird insbesondere dadurch erreicht, dass das Ortsbild baulich durch den höheren Bau westlich der Seltisbergerstrasse geprägt wird, sowie durch die Gruppierung von öffentlichen Nutzungen im Sonderbereich S2 – wie Kindertagsstätte, Spielplatz oder der öffentlichen Platzanlage. Obwohl die Realisierung gegenüber dem Planungskonzept des Architekten Hermann Bauer leicht geändert wurde, ist der städtebauliche Grundgedanke der Zentrumsbildung mit der realisierten Lösung eingelöst.

### **3. Zulässigkeit von Massnahmen gemäss diesen Vorschriften**

- 3.1 Bleibt der nach aussen sichtbare, wertvolle Siedlungscharakter der Gesamtüberbauung bzw. seiner Teil- und Sonderbereiche gewahrt, sind bauliche Veränderungen wie Aus- und Anbauten zulässig.
- 3.2 Soll durch bauliche Veränderungen – wie insbesondere dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen oder Um- oder Neubauten – vom nach aussen sichtbaren Bestand derart abgewichen werden, dass Elemente des wertvollen Siedlungscharakters berührt sind, so ist dies konzeptionell und in gestalterischer Hinsicht ausreichend zu begründen. Bei Eingriffen, welche über den Einzelbau hinausgehen, sind qualifizierte Verfahren erforderlich. Entsprechende Veränderungen und Eingriffe sind frühzeitig mit der zuständigen Stelle zu beraten.
- 3.3 Sich im Detail ergebende Abweichungen von der zonenüblichen Bebauung können ausnahmsweise bewilligt werden, insofern wichtige Gründe dafür sprechen, die öffentlichen sowie die wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und eine positive Beurteilung gemäss Ziff. 3.1 oder 3.2 vorliegt.
- 3.4 Solaranlagen, Garten- und Veloschöpfe und Dachflächenfenster sind zulässig, insofern sie in gestalterischer Hinsicht im Einzelfall gut in das Siedlungsbild integriert sind. Sie werden gemäss den für die Stadt- und Dorfbild-Schonzone geltenden Verfahren behandelt.
- 3.5 Es sind nur durchsichtige oder Lebhäge zulässig.

#### ***Erläuterung zu Ziffer 3***

Die Festsetzungen der Ziffer 3 regeln, unter welchen Bedingungen bauliche resp. gestalterische Veränderungen im Bereich des Perimeters der Siedlung gemäss diesen Vorschriften, d.h. gemäss dem Regelungsbereich dieser Nutzungsplanung möglich sind. Künftig allfällig denkmalrechtlich inventarisierte oder geschützte Objekte sind darüber hinaus entsprechend des Denkmalschutzgesetzes zu beurteilen. Im Kern zielen die Festsetzungen auf eine grundsätzliche Orientierung am Bestand, jedoch nicht verstanden, als dessen exakten Einfrierung, sondern als Ausgangslage für situativ zu erarbeitende Lösungen um angemessene Erweiterungen. Ziffer 3 stellt die Zulässigkeit von möglichen Veränderungen durch bauliche Massnahmen in den Zusammenhang mit dem Schweregrad der geplanten Eingriffe resp. dem beabsichtigten Umgang mit dem Siedlungsbild. Die Ziffer 3 macht damit eine Auslegung möglich, die spezifisch auf den wertvollen Siedlungscharakter im Rahmen seiner Respektierung gemäss Ziffer 1 abstellt. Die Auslegung ist dabei zugleich flexibler, als es eine Anwendung nach Stadt- und Dorfbild-Schonzone wäre.

#### ***Erläuterung zu Ziffer 3.1***

Ausgangslage für die Beurteilung baulicher Veränderungen ist der bauliche Bestand oder genauer jener Teil des Bestandes, der nach aussen sichtbar wird und zum wertvollen Siedlungscharakter beiträgt. Bleibt auch bei den benannten baulichen Veränderungen der wertvolle Siedlungscharakter gewahrt, d.h. wird er durch die baulichen Veränderungen nicht beeinträchtigt, so sind diese zulässig. Mit Ziffer 3.1 wird zugleich festgehalten, dass zentrales Auslegungskriterium für eine bauliche Entwicklung nicht die zugrundeliegende Zone, sondern der tatsächliche bauliche Bestand ist. Orientierend ist insbesondere davon auszugehen,

dass zumindest jene baulichen Veränderungen, die gemäss den Typenplänen des Bebauungsplanes Nr. 149 zulässig waren, auch weiterhin zulässig sind – gleichwohl verlieren die Typenpläne mit ihrer Aufhebung ihre Wirkung als relevante Rechtsgrundlage. Die Einheitlichkeit der Zuständigkeit in der Beurteilung der Massnahmen (vgl. Ziffer 4) erlaubt den Umgang mit der Frage, ob der wertvolle Siedlungscharakter gemäss Ziffer 3.1 gewahrt ist, oder ob er nach Ziffer 3.2 derart berührt ist, dass ein erhöhter Begründungsbedarf gegeben ist. Die Einschätzung hierüber erfolgt durch die zuständige Stelle gemäss Ziffer 4.1.

### ***Erläuterung zu Ziffer 3.2***

Zeichnet sich ab, dass mit baulichen Veränderungen nicht unmittelbar an den wertvollen Siedlungscharakter angeschlossen wird, so kommt Ziffer 3.2 zur Anwendung. Würde der wertvolle Siedlungscharakter durch geplante bauliche Veränderungen berührt und der nach aussen sichtbare Bestand modifiziert werden, so soll dies nur möglich sein, wenn ausreichend nachgewiesen ist, wie in gestalterischer Hinsicht mit dem wertvollen Siedlungscharakter umgegangen werden soll. Nach Ziffer 3.2 ist damit eine bauliche Weiterentwicklung auch über die Festsetzungen des zu revidierenden Bebauungsplans Nr. 149 hinaus möglich; dabei kann der wertvolle Siedlungscharakter jedoch nur insofern berührt werden, als er – entsprechend dem Zweck dieser Planung (Ziffer 1) – nach wie vor angemessen respektiert wird. Damit ist eine mit baulichen Veränderungen einhergehende, moderate Transformation des nach aussen sichtbaren Bestandes (und damit auch des Siedlungsbildes) nicht ausgeschlossen. Hingegen sollen solche grundlegenden Abweichungen von den für den wertvollen Siedlungscharakter konstitutiven Elementen gemäss Ziffer 2 ausgeschlossen sein, durch die dessen Elemente oder eines von ihnen in Gänze Preis gegeben würden. Mit Ziffer 3.2 sollen folglich jene Neuinterpretationen des Siedlungsbildes möglich sein, mit denen zugleich der wertvolle Siedlungscharakter gemäss Ziffer 2 respektiert wird. Berührt ist der wertvolle Siedlungscharakter insbesondere dann, wenn offensichtlich von den Elementen gemäss Ziffer 2 abgewichen wird, aber auch dann, wenn durch eine fortwährende Entwicklung einer Vielzahl kleinerer Vorhaben sich eine Konterkarierung des wertvollen Siedlungscharakters abzeichnet. Insbesondere bauliche Veränderungen wie der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, oder Neubauten machen einen Nachweis nach Ziffer 3.2 erforderlich.

Mit der Festsetzung wird dabei aufgezeigt, unter welchen Rahmenbedingungen eine bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbildes möglich wird: Voraussetzung hierfür ist es, ausreichende Nachweise im Rahmen der Projektentwicklung resp. des Baugesuchsverfahrens vorzulegen. Der für die Beurteilung der Ziffer 3.2 zuständigen Stelle obliegt die Beurteilung, ob die vorgelegten Nachweise ausreichend sind. Hiernit wird sichergestellt, dass eine Abweichung vom gegebenen Siedlungsbild zwar möglich, aber in jedem Fall – und auch mit Bezug auf den wertvollen Siedlungscharakter – gut begründet sein muss. Insbesondere sind damit gestalterische Lösungen anzustreben, die auf einer vertieften Auseinandersetzung mit den spezifischen Qualitäten der Siedlung oder ihrer Teile beruhen. Nicht jede Abweichung vom Siedlungsbild kann und soll dabei für gut geheissen werden. Dies ist einerseits im Interesse des Erhalts resp. eines respektvollen Umgangs mit dem wertvollen Siedlungscharakter als einem historischen Zeugnis des Siedlungsbaus der 1940er Jahre. Andererseits ist dies auch im Interesse der Eigentümerschaften, da die Qualität der heutigen Siedlung nicht unwesentlich aus ihrer schlüssigen und räumlichen Gestaltung resultiert.

Insbesondere kann mit der Regelung gemäss Ziffer 3.2 vermieden werden, dass bauliche Vorhaben realisiert werden, die negative nachbarschaftliche Auswirkungen haben, die aber

ohne weitergehende Regelungen in den Ziffern 2a und 3 sonst möglich wären (hierzu gehören z.B. erdgeschossige Bauten in den Gärten – auch an den Nachbargrenzen, und bis zu den Baulinien –, mehrgeschossige Bauten in tiefen Gärten, einseitige Aufstockungen im Teilbereich H, die Neuorientierung von Bauten innerhalb des Teilbereiches F oder D etc.). Bereits der zu revidierende Bebauungsplan (BP 149) lässt entsprechende Veränderungen nicht zu. Anders als mit diesem soll jedoch mit dem künftigen Bebauungsplan gleichwohl eine Weiterentwicklung des nach aussen sichtbaren Bestandes möglich sein.

Als ausreichend wird ein Nachweis insbesondere dann gelten können, wenn mit ihm aufgezeigt werden kann, dass die angestrebte Lösung die Gesamtkonzeption nicht konterkariert, sondern einen sinnvollen Umgang mit dem wertvollen Siedlungscharakter erkennen lässt. Je weitgehender die beabsichtigten Abweichungen vom baulichen Bestand sind, desto besser gilt es, entsprechende Vorhaben zu begründen. Entsprechend gute Begründungen sind damit eine Voraussetzung für die Option, vom nach aussen sichtbaren Bestand abzuweichen. Als konzeptionelle Begründungen sind auch solche von Massnahmen umfassender energetischer Gebäudesanierungen denkbar, jeweils bei angemessener Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters und entsprechenden gestalterischen Nachweisen. Sind durch grössere Eingriffe über den Einzelbau ganze Gebäudegruppen betroffen, so sind die Nachweise im Rahmen von kooperativen und qualifizierten Verfahren zu erarbeiten.

Eine zweite Planungsstufe wird mit der Nutzungsplanung nicht vorgesehen, da dies mit dem in den Bauvorschriften festgesetzten Vorgehen nicht erforderlich ist. Denn auch bei wesentlichen Abweichungen vom Bestand ist neben dem grundsätzlichen Erfordernis der zonenrechtlichen Zulässigkeit (zu möglichen Ausnahmen siehe Ziffer 3.3) sowie der angemessenen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange auf einer konzeptionellen Ebene aufzuzeigen, wie sich eine entsprechende bauliche Abweichung in den Gesamtzusammenhang der Siedlung einfügt.

Entsprechende Veränderungen und Eingriffe nach Ziffer 3.2 sind frühzeitig mit der zuständigen Stelle zu beraten. Damit wird das Ziel verfolgt, dass frühzeitig ein Einvernehmen über eine mögliche gestalterische Lösungen hergestellt werden kann und so letztlich im Ergebnis auch zufriedenstellende und effiziente Verfahren möglich sind. Durch eine frühzeitige Beratung können einerseits von den Fachstellen als relevant erachtete Fragen in der Auslegung der Vorhaben früh erkannt werden, andererseits kann auf Behördenseite auch früh ein Verständnis der Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer gewonnen werden. Mit der Festsetzung wird dabei nicht auf ein formalisiertes Verfahren<sup>4</sup> abgestellt. Vielmehr steht die gestalterische Qualitätssicherung beim Entwickeln von baulichen Massnahmen durch den Antragsteller im Vordergrund.

### ***Erläuterung zu Ziffer 3.3***

Sollte ein bauliches Vorhaben nach den Ziffern 3.1. oder 3.2. positiv beurteilt sein, aber gegen einzelne planungsrechtliche Vorgaben der Grundzone verstossen, dann soll das Vorhaben ausnahmsweise bewilligt werden können, insofern wichtige Gründe dafür sprechen und die öffentlichen sowie wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden. Mit dieser Festsetzung soll eine bauliche Weiterentwicklung innerhalb der Siedlung im Einzelfall auch dann möglich sein – und dabei ohne ein eigenständiges Nutzungsplanverfahren auszulösen –, wenn sonst zonenrechtliche Bestimmungen entgegenstünden.

---

<sup>4</sup> Z.B. in Form eines generellen Baubegehrens gemäss §32BPV (Gesetzessammlung 730.110 vom 19.12.2000)

Zu den wichtigen Gründen gelten insbesondere das Erfordernis nach sonst ausgeschlossenen baulichen Erweiterungen, oder nach regulär nicht oder nur im Sinne des gesetzlichen Bestandschutzes zulässigen baulichen Veränderungen im Bestand. Beispielsweise zählen hierzu eine von der Grundzone abweichende Geschossigkeit im Teilbereich I, eine abweichende Länge der Baugruppen im Teilbereich F oder allfällige Höhenüberschreitungen im Bereich der Sonderbausteine. Als Schranke des öffentlichen Interesses gilt auch, dass die Gesamtkonzeption der Planung im Grundsatz tangiert ist.

#### ***Erläuterung zu Ziffer 3.4***

Bezüglich Fragen der aktiven Solarenergienutzung sowie der Velonutzung entsprachen die Vorschriften des zu revidierenden Bebauungsplanes nicht den Bedürfnissen zukunftsfähiger Energienutzung und Mobilität. Insbesondere waren Solaranlagen nicht auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig und Veloschöpfe in Lage, Grösse und baulicher Ausbildung streng normiert, womit den Bedürfnissen der Eigentümerschaft, der Nutzerinnen und Nutzer aus verschiedener Hinsicht nicht entsprochen werden konnte. Auch entsprachen die Festsetzungen zu Lage und Anzahl möglicher Dachflächenfenster nicht den sich aus Dachausbauten ergebenden Erfordernissen.

Solaranlagen, Garten- und Veloschöpfe sowie Dachflächenfenster sind nunmehr im Regelfall generell zulässig, sofern sie in gestalterischer Hinsicht im Einzelfall gut in das Siedlungsbild integriert sind. Die Integration hat dabei im näheren Umfeld zu erfolgen, d.h. es ist kein siedlungsweites Gestaltungskonzept erforderlich, wie es mit der bisherigen Bebauungsplanung Nr. 149 zum Beispiel für die Anordnung der Veloschuppen vorgegeben war. Entsprechende Bauten und Anlagen sind nach Gesetz ohnehin und unverändert „mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht“ (§58 BPG). Dem Siedlungsbild des Vorderen Jakobsbergs ist hierbei insofern Rechnung zu tragen, dass entsprechende Bauten und Anlagen der Gesamtkonzeption dieser Planung nicht zuwiderlaufen und der wertvolle Siedlungscharakter angemessen gewürdigt wird.

Die aufgeführten baulichen Anlagen – Solaranlagen, Garten- und Veloschöpfe und Dachflächenfenster – sind gemäss jenen Verfahren zu behandeln, wie sie auch für die Stadt- und Dorfbild-Schonzone gelten. Damit erfolgt hinsichtlich der Verfahren für entsprechende Vorhaben eine Behandlung, die geeignet erscheint, um dem wertvollen Siedlungscharakter angemessen Rechnung zu tragen, ohne dabei etwa die Verfahren der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone anzuwenden.<sup>5</sup>

#### ***Erläuterung zu Ziffer 3.5***

Wesentlich für den Charakter der Freiräume ist die Offenheit der Vorgärten zum öffentlichen Raum, sowie die Durchlässigkeit, die sich durch durchsichtige, resp. Lebhäge ergibt. Um optisch geschlossene Einfriedungen, Mauern oder Zäune auch künftig zu vermeiden, sind diese wie schon gemäss den bisherigen Bauvorschriften nicht zulässig.

<sup>5</sup> Gemäss den geltenden Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV vom 15.01.2009; Gesetzessammlung 730.115) meint dies heute, dass gegenüber normalen Ziffernzonen für Solaranlagen ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren erforderlich ist; dabei befindet sich die aktuell gültige Richtlinie für Sonnenkollektoren in Überarbeitung und soll künftig eine detailliertere Auslegeordnung ermöglichen.

Dachflächenfenster sind gemäss ABPV unter bestimmten Voraussetzungen in einer Ziffernzone nur im Meldeverfahren zur Kenntnis zu bringen. In der Stadt- und Dorfbild-Schonzone unterliegen sie ebenfalls einem vereinfachten Bewilligungsverfahren.

#### **4. Zuständigkeit**

- 4.1 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3 entspricht derjenigen für die Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Anlagen.
- 4.2 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3.3 liegt darüber hinaus auch bei der Planungsbehörde.
- 4.3 Das zuständige Departement kann Verfahren des Nachweises bezüglich der Zulässigkeit gemäss der Ziffer 3.1 speziell regeln.

##### ***Erläuterung zu Ziffer 4.1***

Mit der Ziffer 4.1 wird über die Baubewilligungsbehörde hinaus die Zuständigkeit bezüglich der Beurteilung der Vorschriften dieses Bebauungsplanes im Grundsatz geregelt. Hierbei erfolgt ein Verweis auf jene Stelle, die auch für die Beurteilung von Bauten und Anlagen im Hinblick auf deren gute Gesamtwirkung nach §58 BPG zuständig ist.<sup>6</sup> Der Bebauungsplan zielt dabei auf eine Beurteilung von Vorhaben durch eine Stelle. Bewusst sollen nicht verschiedene Stellen einbezogen werden, wie dies im aufzuhebenden Bebauungsplan der Fall war. So kann eine einheitliche Auslegung im Rahmen von Begleitung, Beratung und Bewilligung von Bauvorhaben, sowie ein effizientes Vorgehen gewährleistet werden. Eine Beteiligung der für Denkmalbelange zuständigen Stelle ist somit gemäss den Vorschriften dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Insofern Einzelobjekte durch Inventarisierung dem Denkmalrecht direkt, d.h. ausserhalb dieser Bebauungsplanung unterstellt sind, ist auch die für Denkmalbelange zuständige Stelle zu beteiligen.

##### ***Erläuterung zu Ziffer 4.2***

Sollte ein geplantes Vorhaben einzelnen zonenrechtlichen Vorgaben nicht entsprechen, so kann dies ausnahmsweise und gemäss den Voraussetzungen der Ziffer 3.3 bewilligt werden. Da es um im Wesentlichen planungsrechtliche Fragen geht, ist neben der Baubewilligungsbehörde und der zuständigen Stelle gemäss der Ziffer 3.1 die Bewilligung dann auch von einer positiven Stellungnahme der für Planung zuständigen Behörde abhängig. Eine Beurteilung weiterer, ohnehin erforderlicher Stellen durch die Baubewilligungsbehörde bleibt dabei selbstverständlich vorbehalten.

##### ***Erläuterung zu Ziffer 4.3***

Sollte es sich der Auslegung und effizienten Bewilligungspraxis als förderlich erweisen, kann das zuständige Departement für die Anwendung der Ziffer 3.1 die für die Zulässigkeit mögliche Verfahren der Nachweise speziell regeln. Hierbei könnten z.B. orientierende Auslegehilfen im Sinne von Leitfäden herangezogen werden. Entsprechenden Auslegehilfen kommen dabei bloss informeller Charakter zu. Sie verschärfen insbesondere nicht die sonst gemäss dieses Bebauungsplanes heranzuziehenden Massstäbe.

---

<sup>6</sup> In der kantonalen Bau- und Planungsverordnung (BPV; Gesetzessammlung 730.110 vom 19.12.2000) wird die Beurteilungen zu Fragen der Gestaltung von Bauten und Anlagen der Stadtbildkommission resp. ihrem Ausschuss/ ihrer Begutachterin/ ihres Begutachters übertragen (§12 BPV).



## **5. Ausnahmen**

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

### ***Erläuterung zu Ziffer 5***

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern diese Abweichung die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt.

## **4.4 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge**

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Erschliessungsbeiträge richten sich nach §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Die Fälligkeit tritt grundsätzlich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

## 5. Auflage- und Einspracheverfahren Bebauungsplan

Die im Raumplanungsgesetz verankerte Mitwirkung wird durch die öffentliche Planauflage gewährleistet. Vom 19. Januar bis 17. Februar 2012 lagen folgende Entwürfe öffentlich auf:

Auflagegegenstand:

- aufzuhebende spezielle Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996
- Zonenänderungsplan
- Wohnanteiländerungsplan
- Bebauungsplan

Orientierende Informationen:

- Motionstext
- Bericht zur Planauflage

Vor der Planauflage gab es eine Öffentlichkeitsveranstaltung, an der über Ausgangslage, politischen Auftrag, Ziele und Grundsätze der Planung informiert wurde. Bei der gut besuchten Veranstaltung wurden insbesondere Fragestellungen zu Aspekten des Denkmalschutzes und den Möglichkeiten von baulichen Veränderungen im Spannungsfeld zu den Belangen des wertvollen Siedlungscharakters diskutiert.

Während der Planauflage fanden weitere, informelle Gespräche zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und der für die Nutzungsplanung zuständigen Behörde statt, ohne dass diese in formelle Einsprachen mündeten. Dabei wurden primär Stimmen laut, welche die Siedlung als wertvoll beschrieben.

### 5.1 Einsprachen Bebauungsplan: Formelle Behandlung

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind gegen den vorliegenden Bebauungsplan zwei Einsprachen eingegangen. Die rechtliche Prüfung ergab, dass den mit Einsprache bezeichneten Zuschriften die Einsprachelegitimation bei Vorliegen der vollständigen Unterlagen zukommt. Folgende Einsprachen lagen vor:

- Frau Myriam und Herrn Daniel Schneller, Seltisbergerstrasse 7, 4059 Basel, mit Schreiben vom 14. Februar 2012.
- Freiwillige Basler Denkmalpflege, Postfach, 4001 Basel, und Heimatschutz Basel, Hardstrasse 45, Postfach, 4020 Basel, mit gemeinsamem Schreiben vom 17. Februar 2012.

Mit den Einsprechenden wurden keine weiteren Gespräche geführt, da die Umsetzung der erhobenen Forderungen als unvereinbar mit dem politischen Auftrag der Motion eingeschätzt wird.

## 5.2 Einsprachen Bebauungsplan: Materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme – d.h. des Bebauungsplanes – ist es, den politischen Auftrag der Motion Vitelli/ Haller sowie der Anträge der Genossenschaften an den Regierungsrat zur Revision/ Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 umzusetzen. Dabei war aus fachlicher Sicht auch bei Beginn der Planung klar, dass diese politischen Zielsetzungen im Spannungsfeld zu den Fachbelangen – insbesondere im Hinblick auf die Denkmalswürdigkeit der Siedlung – stehen. In diesem Sinne konnte in Gesprächen mit den Motionären und mit Genossenschaftsvertretern darauf hingewirkt werden, anstelle einer ersatzlosen Aufhebung eine Modifikation der Nutzungsplanung vorzunehmen, im Sinne der Aufhebung der speziellen Bauvorschriften Nr. 149 und der Festsetzung eines neuen Bebauungsplanes.

Materiellrechtlich zielt die private Einsprache (Kap. 5.2.1) auf die Streichung der Ziffern 3.2. und 5, die Erhaltung der Siedlung in ihrer bestehenden Form sowie die Definition der wesentlichen Elemente der Siedlung sowie die Konkretisierung von möglichen Veränderungen und Abweichungen. Die Einsprache von Freiwilliger Basler Denkmalpflege und Heimatschutz Basel (Kap. 5.2.2) zielt auf den Rückzug der Planaufgabe zugunsten einer Beibehaltung der speziellen Bauvorschriften Nr. 149, wobei auch hier insbesondere die Ziffer 3.2. im Fokus steht.

### 5.2.1 Definition der Siedlungselemente und Siedlungserhalt, Konkretisierung möglicher Veränderungen, Streichung von Ziffern 3.2 und 5

- Anliegen
- a) Die wesentlichen Elemente der Siedlung seien zu definieren.
  - b) Die möglichen Veränderungen und Abweichungen seien zu konkretisieren.
  - c) Die heutige Bebauung sei in ihrer bestehenden Form zu erhalten.
  - d) Die Ziffer 3.2 der Nutzungsplanung sei zu streichen.
  - e) Die Ziffer 5 der Nutzungsplanung sei zu streichen.

Begründung: Die für Basel einzigartige Siedlung habe eine hohe Wohn- und Lebensqualität, zu der das einheitliche Erscheinungsbild, die Massstäblichkeit der Bebauung, die grosszügigen Grünräume entscheidend beitragen, und die durch den geltenden Bebauungsplan sichergestellt ist.

Mit Bezug auf Ziffer 3.2. bliebe völlig offen, welche Elemente des Siedlungsbildes wertvoll wären und welche Gründe zu wesentlichen Veränderungen im Ortsbild führen könnten, womit Willkür und Rechtsunsicherheit Tür und Tor geöffnet wären, da unklar bliebe, wer nach welchen Kriterien und Massstäben beurteilen dürfe und die Bestimmung daher zu unbestimmt bleibt.

Mit Bezug auf Ziffer 5 würde ein Zustand der Unsicherheit geschaffen, da nicht nachvollziehbar sei, mit welchen Veränderungen damit in der direkten Umgebung der Parzelle der Einsprechenden zu rechnen ist. Je Wertung durch Politik und Behörden müssten Eigentümer mit einer Entwertung ihrer Liegenschaften rechnen, insbesondere auch, wenn die Einheitlichkeit der Siedlung mit ihren Elementen – wie ziegelgedeckten Satteldächern – aufgelöst oder Grünraum geschmälert würde.

Insgesamt würde der Vorschlag der Bestimmungen weit über das Ziel hinauschiessen, da es in erster Linie um Velohäuschen und Solaranlagen ginge

und grössere bauliche Veränderungen seitens Bewohnenden und Hausbesitzenden unerwünscht seien, da diese zu einer Beeinträchtigung der Einheitlichkeit des Siedlungsbildes und damit auch der Lebens- und Wohnqualität führe und somit auch zu einer Entwertung des Hauseigentums.

Behandlung:

*Anliegen a)* Zweifelsohne werden mit der Bebauungsplanung die wesentlichen Elemente der Siedlung definiert. Dies geschieht mit der Ziffer 2 – einerseits für die Siedlung im Ganzen, andererseits für ihre Teilbereiche. Es ist zu vermuten, dass das Anliegen der Einsprache daher auf eine formalisiert-grafische Definition zielt, und nicht auf eine qualitative, wie sie mit Ziffer 2 vorliegt. In Kapitel 3.5.1 des Ratschlages ist dargelegt, weshalb bewusst keine Formalisierung in einem zeichnerisch-grafischen Sinne gewählt wurde. Mit einer solchen räumlichen Konkretisierung könnte zweifelsohne abschliessende Rechtssicherheit geschaffen werden, allerdings wäre hierzu eine abschliessende Planung derart vorzunehmen, dass mit ihr auch die künftigen Bedürfnisse treffend abgebildet wären. In Würdigung des politischen Auftrags müssten mit solch einer Planung auch die politisch geforderten baulichen Erweiterungsoptionen abgebildet werden – und dies im Voraus. Da jedoch künftige Bedürfnisse und Aussagen zu Modernisierungszyklen sowie zu technischen Rahmenbedingungen hinsichtlich energetischer Sanierungen nur sehr bedingt prognostizierbar sind, wurde von einer räumlich-grafischen Formalisierung der Bebauungsregeln Abstand genommen und diese durch das vorhandene Regelwerk ersetzt, das auch gestalterische Aspekte enthält, so z.B. die „weitgehende gestalterische Einheitlichkeit der Siedlungsteilbereiche“ der Ziffer 2.1. lit. c) als Referenz des wertvollen Siedlungscharakters.

*Anliegen b)* Eine Konkretisierung der möglichen Veränderungen und Abweichungen wäre möglich, entweder durch Formalisierung oder durch eine engere qualitative Umschreibungen der Regeln für die künftige bauliche Entwicklung. Die Option der Formalisierung wurde bewusst nicht gewählt (vgl. Anliegen a)). Die Option einer engeren qualitativen Umschreibung hat stets zu berücksichtigen, dass eine abschliessende wörtliche Beschreibung nicht möglich sein wird, d.h., dass stets ergänzende Regeln erforderlich blieben, mit denen der Umgang zu den offenen Gestaltungsspielräumen zu regeln wäre. Der hier gewählte Abstraktionsgrad erscheint dabei durchaus der Sache dienlich und soll beibehalten werden: Mit Ziffer 2 werden dabei die Elemente des wertvollen Siedlungscharakters festgehalten, die es im Sinne von Ziffer 1 und Ziffer 3 angemessen zu respektieren gilt. Die gewisse Offenheit durch die qualitativen Umschreibungen eröffnet im Rahmen des Vollzugs nicht per se beliebige Abwägungsspielräume. Diese sind vielmehr durch die Schranken aus Ziffer 1 („angemessene Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters“), Ziffer 3.1 (Erhalt des nach aussen sichtbaren, wertvollen Siedlungscharakters) und Ziffer 3.2 (Prinzip der erhöhten Begründungspflicht, siehe Anliegen d)) gegeben.

*Anliegen c)* Die Forderung, die Siedlung in ihrer bestehenden Form zu erhalten, läuft dem Interesse des Grossen Rats insofern entgegen, als das mit der durch ihn überwiesenen Motion gerade die Aufhebung jener Instrumente gefordert wird, die auf den (formalen) Erhalt der Siedlung zielen. Die Forderung steht in ihrer Absolutheit damit der Intention des Grossen Rats entgegen – ein sich zwischen diesen Positionen ergebender Zielkonflikt kann auf rein fachlicher Ebene daher auch nicht gelöst werden.

Zugleich ist festzuhalten, dass bereits die aufgelegte Planung insofern eine Mittelposition beschreibt, als die angemessene Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters eine der Schranken der baulichen Weiterentwicklung darstellen (Ziffer 1). Mit den Regelungen der Planung erfolgt eine Orientierung am Bestand: ob unmittelbar, im Sinne der Ziffer 3.1, oder als Referenz, im Sinne der Ziffer 3.2 (siehe Anliegen d)). Damit ist gleichermassen keine Entwertung des Hauseigentums zu erwarten.

*Anliegen d)* Ziffer 3.2 stellt eine zentrale Regelung des Bebauungsplanes dar, um den Anliegen der Genossenschaften und der Motion Rechnung zu tragen. Mit der bisherigen Planung sind bauliche Veränderungen nur im Rahmen der Typenpläne möglich. Mit diesen sind beispielsweise Wintergärten nur in der in den Typenplänen vorgesehenen Dimensionierung erlaubt, mit der jedoch den heutigen Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer nach Funktionalität nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann. Soll nun die Absicht bestehen, künftig Vorhaben zu ermöglichen, die über die Siedlung in ihrer bestehenden Form (vgl. Anliegen c)), sowie über die in den Typenplänen des Bebauungsplans Nr. 149 festgehaltenen baulichen Anlagen hinausgehen, dann gilt es die Frage zu klären, welche baulichen Veränderungen möglich, und welche nicht zulässig sein sollen. Zur Klärung dieser Frage wurde die Option einer abschliessenden Formalisierung verworfen (vgl. Anliegen b)). Daher ist in der Tat die Frage im Einzelfall zu klären, welche bauliche Veränderung zulässig sein soll. Als Referenz der Beurteilung dient dabei der wertvolle Siedlungscharakter, wie er in Ziffer 2 definiert ist, womit entgegen der Annahme der Einsprache eben nicht „völlig offen und unbestimmt [bleibt], welche Elemente des Siedlungsbildes wertvoll sind“. Sollte der wertvolle Siedlungscharakter berührt sein, so kommt Ziffer 3.2. zur Anwendung. Die Frage, ob der wertvolle Siedlungscharakter berührt ist, oder nicht, wird im Rahmen der Beurteilung von Einzelfällen dabei stets aufgeworfen werden. Daher ist sie in der Planung bewusst und explizit behandelt: Bei Wahrung des wertvollen Siedlungscharakters kommt Ziffer 3.1 zur Anwendung. Sollte der wertvolle Siedlungscharakter berührt sein, so gilt für bauliche Veränderungen mit Ziffer 3.2 eine erhöhte Begründungspflicht.

Mit der Ziffer 3.2 sind „wesentliche Veränderungen im bestehenden Ortsbild“ – so die Befürchtung in der Einsprache – nicht per se erlaubt. Ziffer 3.2 stellt keine Ermächtigung für beliebige Veränderungen dar. Voraussetzung nach Ziffer 3.2 ist vielmehr, dass Abweichungen vom sichtbaren Bestand – der damit zugleich auch Referenz für die Auslegung ist – konzeptionell und in gestalterischer Hinsicht ausreichend begründet werden können. Die Gesichtspunkte

und Massstäbe der Beurteilung ergeben sich stets aus Ziffer 1, mit der die Schranken von baulichen Weiterentwicklungen in einer angemessenen Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters definiert sind. Genau dann können die zu erbringenden Nachweise auch als „ausreichend begründet“ gelten. Als konzeptionelle Gründe können solche gelten, die z.B. auf umfassende, energetische Gebäudesanierungen zielen, wobei zudem jeweils entsprechende gestalterische Nachweise zu erbringen sind. Erst mit der Ziffer 3.2 wird es möglich, eine Definition des wertvollen Siedlungscharakters in Ziffer 2 vorzunehmen, ohne die dort definierten Elemente zu verabsolutieren. Ansonsten kämen Bezüge auf „die Grössenordnung und Stellung der einzelnen Bauvolumen“ (Ziffer 2.1 lit.a)) – durch die die Siedlung charakterisiert wird – stets einem Einfrieren baulicher Veränderungen gleich, was nicht im Sinne der Motion ist.

Die Zuständigkeit für die Beurteilung ist in Ziffer 4 geregelt. Damit soll eine Beurteilung im Rahmen der Vorschriften des Bebauungsplanes auf der Ebene der Exekutiven erfolgen, ohne wegen baulichen Veränderungen in Teilbereichen in einem Verfahren vor den Grossen Rat zu müssen.

Die in Ziffer 3.2. erwähnten Neubauten sind bereits gemäss dem Bebauungsplan Nr. 149 nicht ausgeschlossen, haben aber im Rahmen der Vorgaben der Typenpläne zu erfolgen. Künftig soll hierfür die erhöhte Begründungspflicht gemäss den Vorgaben der Ziffer 3.2 gelten. Grundsätzlich sei zudem darauf verwiesen, dass es sich mit den Festsetzungen der Ziffer 3 um die Regelung der „Zulässigkeit von Massnahmen gemäss diesen Vorschriften“ handelt – und dass daher allfällige weitergehende Einschränkungen aus dem Denkmalschutzrecht – deren Belange in diese Planung nicht voll integriert werden konnten, da eine Inventarisierung noch nicht abgeschlossen ist – vorbehalten bleiben. Dies betrifft ggf. auch Einzelgebäude, die künftig und gemäss Denkmalschutzrecht einen Substanzschutz erfahren können.

Klarstellend wurde in den Erläuterungen zu den Festsetzungen aufgenommen, dass – falls es durch bauliche Massnahmen zur Veränderung des Siedlungsbildes kommt – dennoch eine angemessene Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters zu leisten ist. Bereits mit den gemäss den bisherigen Typenplänen möglichen baulichen Veränderungen wurde in das Siedlungsbild eingegriffen. Eine Einfrierung des Siedlungsbildes in Gänze ist damit auch nicht Ziel der bisherigen, noch geltenden Bebauungsplanung. Mit diesen Klarstellungen wurde redaktionell insbesondere eine höhere Konsistenz zwischen Festsetzungen und Erläuterungen geschaffen.

*Anliegen e)* Die Ziffer 5 ist als Standardziffer in allen Bebauungsplänen enthalten, um etwaigen, zum Zeitpunkt der Planung noch unvorhersehbaren Anliegen, Rechnung tragen zu können, ohne dabei eine Anpassung der Planung durch den Grossen Rat vornehmen zu müssen. Ziffer 5 zielt insbesondere nicht auf eine beliebig andere Auslegung durch das zuständige Departement, sondern nur auf solche, die durch die Gesamtkonzeption bereits gedeckt sind. Da bei der Auslegung der Frage der Gesamtkonzeption insbesondere auch die Intention der Planung zu würdigen ist, handelt es sich mit Ziffer 5 nicht um eine beliebi-

ge Öffnungsklausel, sondern um eine eng auszulegende Ausnahmeklausel. Allein da sie als Ausnahme auch nicht als Ersatz für eine Anwendung im Regelfall heranzuziehen ist, besteht mit ihr weder die Gefahr einer Aushöhlung der Planung, noch einer unzumutbaren Unsicherheit oder gar der grundsätzlichen Entwertung der betroffenen Liegenschaft. Auch der Bebauungsplan Nr. 149 kennt eine solche Regelung.

*Fazit* Anpassungen an den Zielen und Festsetzungen der Planung sollen aus besagten Gründen nicht vorgenommen werden. Hingegen wurden verschiedene präzisierende Klarstellungen in den Erläuterungen der Festsetzungen aufgenommen. Dies mit dem Ziel, die Option von Massnahmen der baulichen Weiterentwicklung innerhalb der Siedlung – gerade wenn mit ihnen das nach aussen sichtbare Siedlungsbild modifiziert wird – noch klarer in den Kontext der Schranken der angemessenen Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters gemäss Ziffer 1 zu setzen.

**Antrag:** Die Anliegen a) bis e), und damit auch die private Einsprache, werden zur Erfüllung der Motion Vitelli/ Haller (09.5263.01) abgewiesen. Im Sinne der Anliegen wurden verschiedene, präzisierende Klarstellungen in den Erläuterungen zu den Festsetzungen aufgenommen.

### 5.2.2 Die speziellen Bauvorschriften Nr. 149 seien beizubehalten

**Anliegen:** Die Planaufgabe sei zurückzuziehen und die speziellen Bauvorschriften Nr. 149 seien beizubehalten.

**Begründung:** Die Siedlung Vorderer Jakobsberg sei eine der wertvollsten Siedlungen Basels, die darum auch ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen wurde. Mit der bisherigen Planung habe der Grosse Rat den Wert der Siedlung erkannt und ihr umfassenden Schutz zukommen lassen. Die Begründung für die vorliegenden Anpassungen – die veränderten Nutzerbedürfnisse – seien theoretischer Natur, da die Siedlung keinen hohen Leerstand aufweise. Eine Aufhebung tel quel sei nicht erforderlich, es würden vielmehr Anpassungen in gewissen Bereichen genügen. Die neuen Festsetzungen liessen eine weitgehende Neuüberbauung zu, sofern ausreichende Begründungen in konzeptioneller und gestalterischer Hinsicht vorlägen. Diese Festsetzung sei zu weit gefasst, womit der Bebauungsplan seinen grundsätzlichen Schutzcharakter verlöre.

Die Siedlung habe wichtigen Zeugnischarakter in wirtschafts- und sozialgeschichtlicher, wie in städtebau- und architekturhistorischer Bedeutung. Um Bodenspekulationen zu verhindern, wurde eine Genossenschaft gegründet, die den Gesamtbebauungsplan in Auftrag gab. Der Städtebau berücksichtige u.a. Topographie und ökonomische Verhältnisse und ist stadträumlich mit Bezug auf Grünraum, Garten und Orientierung sehr differenziert.

Die Siedlung habe – trotz Realisierung durch verschiedene Architekten – ein sehr einheitliches Siedlungsbild bzgl. Materialisierung, Detailgestaltung und

Farbigkeit, das bis heute gut erhalten sei. Insbesondere die Bauten aus der frühen Bauetappe seien architekturhistorisch schutzwürdig.

Es sei absehbar, dass zumindest jene Bauten, die gemäss dem Bebauungsplan Nr. 149 als wertvolle Gebäude bezeichnet sind, in das Inventar schutzwürdiger Einzelbauten des Kantons aufgenommen würden.

Unter anderem mit der Option auf Neubauten gemäss Ziffer 3.2. könne die Schutzwürdigkeit von Einzelbauten und Ortsbild nicht gewährleistet werden. Da der Bebauungsplan seinen grundsätzlichen Schutzcharakter verlöre, wäre die Erhaltung der Einheitlichkeit durch Einzelschutzmassnahmen gemäss Denkmalschutzgesetz durchzusetzen, womit das Instrument des Einzelschutzes arg strapaziert würde. Daher wurde für Siedlungen bisher meist mit Schonzonen, Schutzzonen oder Bebauungsplänen mit Schutzcharakter gearbeitet.

Mit den Bauvorschriften wurde die Individualisierung der Bauten und Freiräume eingedämmt, mit ihrer Aufhebung, würden unnötigerweise Möglichkeiten geschaffen, durch die die Einheitlichkeit verloren ginge. Eine „bauliche Weiterentwicklung“ gemäss Ziffer 1 wäre nachvollziehbar, wenn nicht Ziffer 3 die Option für grundlegende Um- und Neubauten öffnen würde, auch wenn diese vom wertvollen Siedlungscharakter abweichen.

Die geltend gemachten Gründe wie Solaranlagen, Wärmedämmungen etc. seien nicht stichhaltig. Die Anpassung an heutige Bedürfnisse könne auch unter Beibehaltung der bestehenden Bauvorschriften umgesetzt werden. Hierzu würden verbindliche Richtlinien begrüsst werden.

**Behandlung:** Die Einsprache zielt mit ihrer Forderung nach Beibehaltung der bestehenden speziellen Bauvorschriften Nr. 149 auf ein dem politischen Auftrag der Motion entgegenstehendes Ziel. In der Begründung wird auf die Funktion dieser Vorschriften abgestellt, mit denen ein integraler Schutz des schützenswerten Ortsbildes gewährleistet werden könne. Damit stehen fachlich begründete Belange des Denkmalschutzes den politischen Vorgaben gegenüber. Dieser Zielkonflikt kann nicht auf einer fachlichen Ebene gelöst werden (vgl. die Behandlung des Anliegens c) im Kap. 5.2.1). Der Feststellung, der Grosse Rat habe 1996 den Wert der Siedlung erkannt, und ihr umfassenden Schutz zukommen lassen, ist entgegenzuhalten, dass der aktuelle politische Auftrag des Grossen Rats offensichtlich eine andere Zielsetzung verfolgt, die durch die Exekutive nicht gänzlich umgestossen werden kann. Die aufgeführten Gründe für die Schutzwürdigkeit der Siedlung sind behördenseitig durchaus bewusst und auch Teil des Ratschlags (Kap. 3.2 und Kap. 3.5.1). Auch ist der Behörde bewusst, dass eine volle Integration der Denkmalbelange erst nach einer Inventarisierung – mit der eine entsprechende denkmalpflegerische Würdigung einhergeht – geleistet werden kann. Da dies nicht im Rahmen der zur Beantwortung der Motion gesetzten Frist zu leisten war, beansprucht die vorliegende Planung explizit auch nicht, einen denkmalpflegerischen Substanzschutz über das Planungsrecht zu erzielen (vgl. Kap. 2.2, Kap. 3.5.1 und Kap. 4.3.2), da dazu im Einzelnen die fachlichen Argumente noch zu erarbeiten sind.



Auch zur Frage, ob eine weitgehende Neuüberbauung der Siedlung zulässig ist, oder nicht, ist darauf zu verweisen, dass die vorliegende Nutzungsplanung wohl wissend nicht auf einen denkmalrechtlichen Substanzschutz von Einzelbauten zielt. So wie bisher Neubauten im Rahmen der Typenpläne möglich waren, sind sie es künftig im Rahmen der neuen Bebauungsplanfestsetzungen. Dabei wird gleichwohl mit der Planung gewürdigt, dass es sich um einen wertvollen Siedlungscharakter handelt und dass es diesen darum auch angemessen zu respektieren gilt (Ziffer 1). Ein Einfrieren des Siedlungsbildes im Sinne eines strikten Ortsbildschutzes wird mit der Planung dabei nicht verfolgt, vielmehr zielt die Planung auf die Option, bauliche Veränderungen vornehmen zu können, solange ein sorgfältiger Umgang mit dem wertvollen Siedlungscharakter und seinen Elementen gegeben ist. Damit werden auch die aufgeworfenen Fragen wie Einheitlichkeit (Ziffer 2.1 lit. c), Ziffer 2.2.), minimale Individualisierung (Ziffer 2.2 lit. b)), architektonischer Ausdruck (Ziffer 2.1 lit b)) oder hohe und dabei differenzierte stadträumliche Qualitäten (Ziffer 2.1 und 2.2) explizit thematisiert und zum Massstab für bauliche Veränderungen gemacht.

Das Argument der Einsprechenden, eine Inventarisierung stelle als Einzelschutzmassnahme keinen geeigneten Schutz für den Siedlungszusammenhang dar, ist insofern nur bedingt stichhaltig, als mit der aufgelegten Planung durchaus keine Beliebigkeit im Umgang mit dem baulichen Bestand möglich sein wird und das allfällig zur Anwendung kommende Instrument der Inventarisierung ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anwendung kommen kann.

Mit Genossenschaftsvertretern und Motionären wurden die planungsrechtlichen Alternativen zum nun vorgeschlagenen Vorgehen im Frühjahr 2011 diskutiert (vgl. Kap. 2.2). Eine Beibehaltung der bestehenden Bauvorschriften steht dabei offensichtlich dem politischen Anliegen entgegen. Zur Option einer Zuweisung in die Schutzzone wurde ebenso klar signalisiert, dass dies nicht dem politischen Auftrag des Gesetzgebers entspräche, zumal mit einer Schutzzone ein strengerer Substanzschutz gälte, als mit den bestehenden speziellen Bauvorschriften, mit denen Neubauten gemäss den Vorgaben der Typenpläne nicht ausgeschlossen sind. Bezüglich der Option einer ersatzlosen Aufhebung der speziellen Bauvorschriften, d.h. der ausschliesslichen planungsrechtlichen Behandlung über eine Ziffernzone (Zone 2a und 3), merkte die Denkmalpflege bereits an, dass die Schutzansprüche gemäss Denkmalschutzgesetz – ob für Einzelbauten oder den Siedlungszusammenhang – dann voll durch eine Inventarisierung erfolgen müsste (zudem wären hier nachbarrechtlich unerwünschte bauliche Veränderungen in den Freiräumen möglich). Auch diese Option wurde verworfen. Anstelle der Option der Schonzone, mit der u.a. durch ihren allgemeinrechtlichen Charakter zu wenig spezifisch auf die Einheitlichkeit ganzer Siedlungsbereiche eingegangen werden könnte, wurde daher das Vorgehen der Aufhebung und Festsetzung eines neuen Bebauungsplanes gewählt. Dies sowohl im Sinne der Erfüllung der Motion als auch zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Ortsbildschutzes.

Die von den Einsprechenden genannte Option, alleine durch Richtlinien ein ausreichendes Planungsinstrument an die Hand zu geben, ist nicht nachvollziehbar, da entsprechende Richtlinien die bestehende, grossräumliche Planung übersteuern müssten. Daher stünde auch damit zumindest eine Modifikation des Bebauungsplanes an. Alleine schon darum ist der Antrag, die speziellen Bauvorschriften beizubehalten, abzuweisen. Dies wird auch im Vorschlag deutlich, dass „eine Anpassung in gewissen Bereichen“ langen würde, statt die speziellen Vorschriften „tel quel“ aufzuheben (wovon zudem keine Rede sein kann, da sie durch neue Vorschriften ersetzt werden). Mit Anpassungen, die sich dem Thema der baulichen Erweiterungen nicht annehmen würden, könnte aber gerade den politischen Anliegen nicht Rechnung getragen werden. Das Argument, das Bedürfnis an baulichen Veränderungen bestünde gar nicht, da es keinen Leerstand gibt, ist nur sehr bedingt aussagekräftig, da sich veränderte Bedürfnisse – gerade im Bereich der Familientauglichkeit der Wohnungen – nicht unmittelbar in Leerstand niederschlagen muss. Wird das Bedürfnis nach baulichen Erweiterungen dabei akzeptiert (und auch die bestehenden speziellen Bauvorschriften sehen Erweiterungen vor), dann wird jedoch stets an Fragen gerührt, ob entsprechend Erweiterungen noch im Sinne des Siedlungscharakters sowie des Ortsbildschutzes sind, oder nicht. Gerade mit der Ziffer 3.2 wird dabei thematisiert, dass entsprechende bauliche Erweiterungen nicht beliebig sein können. Mit klarstellenden Anpassungen in den Erläuterungen der Festsetzungen wird aufgrund der Einsprachen bekräftigt, dass entsprechend baulichen Weiterentwicklungen im Rahmen der angemessenen Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters zu erfolgen haben und dieser mit den Festsetzungen selbst eben nicht grundsätzlich in Frage gestellt ist. Vielmehr zielt Ziffer 3.2 auch auf das Unterbinden einer schleichenden Aushöhlung durch kleine bauliche Veränderungen, insofern sie den wertvollen Siedlungscharakter berühren.

**Antrag: Das Anliegen, die speziellen Bauvorschriften Nr. 149 seien beizubehalten, und damit auch die Einsprache von Freiwilliger Basler Denkmalpflege und dem Heimatschutz Basel, wird zur Erfüllung der Motion Vitelli/Haller (09.5263.01) abgewiesen.**

**Im Sinne der Anliegen wurden verschiedene, präzisierende Klarstellungen in den Erläuterungen zu den Festsetzungen aufgenommen.**

## 6. Abstimmung und Abwägung raumwirksamer Interessen

Nach kantonalem Recht haben sich Bebauungspläne nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG; SR 700) zu richten (§ 93 BPG).

Die mit der Planung gegenüber den geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 149 möglichen Veränderungen tangieren die Bereiche der Bedürfnisse der Bevölkerung sowie öffentliche Interessen. Zu den Bedürfnissen der Bevölkerung können insbesondere jene gezählt werden, die von den Motionären und Genossenschaftlern vorgetragen wurden. Hierzu gehören die Option auf bauliche Veränderungen und Erweiterungen, die über die Vorschriften der bestehenden Planung hinausgehen, die Errichtung von Solaranlagen auf den Hauptdächern oder die vereinfachte und weniger reglementierte Erstellung von Veloanlagen. Gleichermassen – und dies hat u.a. die Öffentlichkeitsveranstaltung und die Planaufgabe bestätigt – gehören auch Fragen des angemessenen Umgangs mit dem Siedlungsbild zu den Interessen der von der Planung direkt betroffenen Bevölkerung. Zu den öffentlichen Interessen sind neben dem politischen Auftrag des Grossen Rats insbesondere die fachlichen Interessen zu zählen, aus den Bereichen Energie, Denkmalschutz und Raumplanung im engeren Sinne.

### 6.1 Raumplanung und bauliche Erweiterungen

In der Geschichte der Siedlung des Vorderen Jakobsberges wurde im Laufe der Jahre mit verschiedenen Rechtsinstrumenten versucht, die Schutzwürdigkeit der Siedlung sicherzustellen. Hierzu kamen Dienstbarkeiten und die Bebauungspläne von 1969 und 1996 zum Einsatz. Bereits vor den Aufträgen von Genossenschaftlern und Motionären gab der Vollzug des geltenden Bebauungsplanes Nr. 149 verschiedentlich Anlass zu Kritik, und dies deutlich vor der Überprüfungspflicht von Nutzungsplänen nach 15 Jahren. Im Sinne einer Planbeständigkeit besteht daher auch ein öffentliches Interesse daran, dass die planungsrechtlichen Regelungen eine gewisse Stabilität erlangen, ohne in Bälde erneut verändert werden zu müssen. Damit sollte die Planung zugleich so flexibel sein, dass in einem angemessenen Rahmen heutigen und künftigen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann. Dies betrifft bauliche Veränderungen, Veloschöpfe oder beispielsweise Fragen der energetischen Sanierung. Entsprechende bauliche Massnahmen sind dabei nicht generell, sondern stets in Abhängigkeit zu Fragen des hochwertigen Ortsbildes zu behandeln. Mit der Bebauungsplanung werden daher gerade jene Fragen explizit mit Bezug auf Siedlungsbild und Siedlungscharakter behandelt: Mit Ziffer 3.4 werden z.B. Garten- und Veloschöpfe erlaubt, wenn sie gut in das Siedlungsbild integriert sind. Mit Ziffer 3.1 werden bauliche Veränderungen erlaubt, die den wertvollen Siedlungscharakter wahren. Insofern der wertvolle Siedlungscharakter berührt ist, werden mit Ziffer 3.2 bauliche Veränderungen einer erhöhten Begründungspflicht unterstellt.

### 6.2 Energie

Bezüglich Energiebelangen sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, die Vorgaben der kantonalen Energieverordnung rechtlich für die Bürgerinnen und Bürger klar und wider-

spruchsfrei umsetzen zu können.<sup>7</sup> Dies ist durch die Ziffer 3.4 der Planung ausreichend sichergestellt. Auch Massnahmen der energetischen Sanierung sind mit der Planung unter Rückgriff auf die Ziffern 3.1. und 3.2. umsetzbar.

### 6.3 Denkmalschutz

Bezüglich Denkmalbelangen sollte eine adäquate rechtliche Umsetzung der schützenswerten Siedlungsbestandteile erfolgen. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sieht dabei in Art. 17 vor, dass für bedeutende Ortsbilder Schutzzonen oder durch kantonales Recht andere geeignete Massnahmen vorzusehen sind. Der Bund ist gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) gehalten, Ortsbilder von nationaler Bedeutung zu bezeichnen. Dieser Verpflichtung kommt er mit dem ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, nach. Sämtliche vom Bundesrat in Kraft gesetzte Ortsbilder werden im Anhang zur Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) aufgelistet. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des kantonalen Richtplans Basel-Stadt bestand lediglich eine generelle Aussage zu den grossen Schweizer Städten: So war auch Basel im ISOS verzeichnet, ohne dass detaillierte Ortsbildaufnahmen vorlagen. Entsprechend generell ist die Aussage im geltenden kantonalen Richtplan vom 20. Januar 2009, in dem keine räumliche Verortung von ISOS-Objekten vorgenommen ist. Mit Beschluss des Bundesrates wurde „Basel als Stadt“ am 15. Mai 2011 in die Verordnung des ISOS aufgenommen. Im April 2012 soll das Inventarblatt des ISOS zum Vorderen Jakobsberg (vgl. Kap. 3.5.1) publiziert werden. Zum Zeitpunkt der Überweisung der Motion Vitelli/ Haller im März 2010 war der Kanton noch nicht im Besitz der Ortsbildaufnahmen des ISOS, womit sich im Laufe der Planung zum Vorderen Jakobsberg und mit Hinblick auf seine ISOS-Klassifizierung durch den Bund, die in die Abwägung einzustellenden Belange verändert haben. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts kommen Bundesinventaren wie dem ISOS ihrer Natur nach Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Einerseits haben sie daher Eingang in die Nutzungsplanung als kantonale Aufgabe zu finden, wobei der Schutz des Ortsbildes primär durch kantonales Recht (gemäss Art. 17 RPG; s.o.) zu gewährleisten ist. Andererseits müssen sie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen berücksichtigt werden. Dazu ist es jeweils erforderlich, dass die schutzwürdigen Teile der inventarisierten Objekte genau bekannt sind (Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt vom 26. Juni 2009 i.S. H.B.). Auch gemäss dem Bundesamt für Kultur (BAK) stellt das ISOS keine „Schutzverfügung“ sondern in erster Linie eine Entscheidungsgrundlage dar. Das BAK hält fest: „Das ISOS wird in erster Linie als Instrument für den Bund erstellt. Durch den Bundesgerichtsentscheid Rüti vom 1. April 2009 gewinnt es auch für kantonale und kommunale Planungsaufgaben an Bedeutung. Jedoch hat das Bundesinventar nach wie vor ausschliesslich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben eine direkte Wirkung. Aufgrund des BGE Rüti wird von den Kantonen nicht verlangt, ISOS-Aufnahmen in ihre Plangrundlagen 1:1 aufzunehmen. Auch der neu am 1. Juli 2010 in die Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz VISOS eingefügte Artikel 4a fordert lediglich,

<sup>7</sup> §15 Absatz 4 der Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung, EnV) vom 9. Februar 2010 fordert in bestimmten Fällen eine regenerative Brauchwassererwärmung zu 50%, wobei auch thermische Solaranlagen zum Zug kommen können, die bisher im Vorderen Jakobsberg auf den Hauptdächern nicht erlaubt sind.

dass die Kantone die Aussagen des ISOS nach bestem Wissen und Gewissen zur Kenntnis nehmen und in ihre Planungen und Interessenabwägungen einfließen lassen.“<sup>8</sup>

Auch unabhängig von der Aufnahme in das ISOS kommt der Siedlung am Vorderen Jakobsberg in denkmalpflegerischer Hinsicht ein hoher Stellenwert zu. Mit der Planung wird daher in der Zweckbestimmung (Ziffer 1) der Aspekt der angemessenen Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters als Abwägungsschranke aufgenommen. Die Frist der Motion macht dabei eine volle Integration der denkmalrechtlichen Belange resp. eine volle Abwägung zu denkmalpflegerischen Fragen jedoch alleine darum nicht möglich, als die hierzu erforderlichen Grundlagen noch in Erarbeitung sind. Die Inventarisierung im Bereich des vorderen Jakobsbergs befindet sich in Erarbeitung und soll bis Sommer 2012 abgeschlossen sein.

Hinsichtlich der Bedeutung der Siedlung erscheint es bei Vorliegen der fachlichen Grundlagen zudem angebracht, den baselstädtischen Denkmalrat zu hören.

#### **6.4 Weitergehendes Abwägungserfordernis des Grossen Rats**

Der Planung könnte in zweierlei Hinsicht ein möglicher Abwägungsmangel in raumplanungsrechtlicher Hinsicht vorgehalten werden. Einerseits, da keine vollumfängliche Berücksichtigung der Denkmalbelange möglich war. Dies da die denkmalrechtliche Inventarisierung unter Berücksichtigung der Aufnahme des Vorderen Jakobsbergs in das ISOS bis zur vom Grossen Rat gesetzten Frist noch nicht vorgenommen werden konnte. Andererseits, da ein vollumfänglicher Schutz im Sinne eines eng gefassten Substanzschutzes insofern von der Fachbehörde nicht vorgeschlagen werden kann, da sie dem politischen Auftrag der Motion in jenen Teilen im Grundsatz entgegenstünde, in der mit der Motion eine Aufhebung der speziellen Bauvorschriften Nr. 149 gefordert wird.

Daher verbleibt folgende Abwägungspflicht beim Grossen Rat: Er hat in Kenntnis der Schutzwürdigkeit aus Sicht Denkmalschutz materiellrechtlich darüber zu befinden, ob die neue Planung oder Teile von ihr – insbesondere die Ziffer 3.2 – anzupassen sind, oder nicht. Diese Würdigung gilt es auch im Zusammenhang mit dem Vorhandensein der Inventarisierung vorzunehmen, denn mit Vorliegen von neuem Bebauungsplan *und* Inventarisierung wird in materiellrechtlicher Hinsicht eine neue Situation vorliegen.

Sollte der Grosse Rat den Regierungsrat mit einer entsprechenden Anpassung betrauen, dann hat er ihr zugleich einen umfänglicheren Abwägungsspielraum zuzustehen, als dies mit dem Auftrag der Motion gegeben ist.

In jedem Fall empfiehlt es sich, den Denkmalrat zu involvieren.

---

<sup>8</sup> Schreiben des BAK an das BVD Basel-Stadt (S&A-P) vom 21.12.2011

## 7. Anträge

Diese Vorlage hat keinerlei finanzielle Auswirkungen. Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen – und mit Verweis auf die im Begehren geäusserten Fragestellungen (Kap. 1) sowie auf das weitergehende Abwägungserfordernis des Grossen Rats (Kap. 6.4) – beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes sowie die Motion Jörg Vitelli und Christophe Haller betreffend Revision der speziellen Bauvorschriften auf dem Vorderen Jakobsberg als erfüllt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatschreiberin

### Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Plan zum Bebauungsplan, Plan S&A Nr. 13'623 vom 19.1.2012
- Kopien der Einsprachen (liegen im Ratsaal auf)

## Grossratsbeschluss

betreffend

**Änderung von Zonierung und Wohnanteil sowie Festsetzung eines Bebauungsplans im Gebiet Birseckstrasse, Birseckweglein, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Seltisbergerweglein, Hofweglein, Zur Gempenfluh („Vorderer Jakobsberg“)**

und betreffend

**Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996**

(Vom.....)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>9</sup> und nach Einsicht in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. .... vom ..... und in den Bericht Nr. .... der Bau- und Raumplanungskommission vom ....., beschliesst:

### I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'625 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

### II. Wohnanteiländerung

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 13'627 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

### III. Festsetzung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 13'623 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

#### 1. Zweck

Die Bebauungsplanung hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlung am vorderen Jakobsberg derart festzulegen, dass mit ihnen eine bauliche Weiterentwicklung unter angemessener Respektierung des wertvollen Siedlungscharakters erfolgen kann.

<sup>9</sup> SG 730.100

## 2. Wertvoller Siedlungscharakter

- 2.1 Der wertvolle Siedlungscharakter wird insbesondere geprägt durch:
- a) das dem Terrain sorgfältig angepasste Ortsbild, das durch die Grössenordnung und Stellung der einzelnen Bauvolumen geprägt ist, durch deren spezifischen Ausprägungen von Kubaturen und Dachformen, durch die starke Verbindung der Bebauung zu den Zwischen- und Freiräumen, sowie dem Ausblick aus der Siedlung in die Landschaft;
  - b) die Einfachheit und Bescheidenheit des architektonischen Gebäudeausdrucks, sowie die qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume;
  - c) die weitgehende gestalterische Einheitlichkeit der Siedlungsteilbereiche.
- 2.2 Der Bebauungsplan gliedert die Siedlung hinsichtlich ihrer spezifischen Qualitäten in verschiedene Bereiche. Deren zentralen Charaktere liegen über die Eigenschaften der Ziff. 2.1 hinaus insbesondere für:
- a) den Teilbereich A in der Staffelung der ein- und zweigeschossigen Doppelhausbauvolumen mit den strassenparallelen Firstrichtungen und einheitlichen Baufluchten; in den einsichtigen Vorgärten;
  - b) den Teilbereich B in der Einheitlichkeit der fächerförmig angeordneten zweigeschossigen Zeilenbauten; in den minimal individualisierten, einsichtigen Zwischen- und Freiräumen mit teilweise grosskronigem Baumbestand; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen;
  - c) den Teilbereich C in der klaren räumlichen Fassung der Seltisbergerstrasse bei gleichzeitiger räumlicher Öffnung zwischen den Hauptbaukuben in Richtung Süd/Südost; in den weitgehend einheitlich gestalteten Dachaufbauten; in den einsichtigen und grünen Vorgärten;
  - d) den Teilbereich D in der durch die Topographie bedingten Staffelung der rechtwinklig zum Hang gestellten und dabei um wenig versetzte Bauvolumen;
  - e) den Teilbereich E in der Einheitlichkeit und zurücknehmenden Massstäblichkeit der Zeilen;
  - f) den Teilbereich F in der Einheitlichkeit der Reihen in sich und untereinander und deren Rhythmisierung und Stellung im Terrain; in der einheitlichen Gestaltung der Längs- und Kopffassaden; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen;
  - g) den Teilbereich G in der Einheitlichkeit der Gebäude, sowie in der modulierten Landschaft in Verbindung mit der Stellung der Gebäude;
  - h) den Teilbereich H in der strassenfolgenden Lage und zurücknehmenden Höhe der Gebäude im Hang und den Gebäudezwischenräumen, sowie dem Bezug zur Landschaft;
  - i) den Teilbereich I in der Durchgrünung und Öffnung zur Giornicostrasse;
  - j) den Sonderbereich S1 in der Betonung des Ortes mit einer Nutzung im öffentlichen Interesse, bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtmassstäblichkeit der Siedlung;
  - k) den Sonderbereich S2 in der mit einem Zentrum versehenen bauzeitlichen Siedlungsdisposition.



### **3. Zulässigkeit von Massnahmen gemäss diesen Vorschriften**

- 3.1 Bleibt der nach aussen sichtbare, wertvolle Siedlungscharakter der Gesamtüberbauung bzw. seiner Teil- und Sonderbereiche gewahrt, sind bauliche Veränderungen wie Aus- und Anbauten zulässig.
- 3.2 Soll durch bauliche Veränderungen – wie insbesondere dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen oder Um- oder Neubauten – vom nach aussen sichtbaren Bestand derart abgewichen werden, dass Elemente des wertvollen Siedlungscharakters berührt sind, so ist dies konzeptionell und in gestalterischer Hinsicht ausreichend zu begründen. Bei Eingriffen, welche über den Einzelbau hinausgehen, sind qualifizierte Verfahren erforderlich. Entsprechende Veränderungen und Eingriffe sind frühzeitig mit der zuständigen Stelle zu beraten.
- 3.3 Sich im Detail ergebende Abweichungen von der zonenüblichen Bebauung können ausnahmsweise bewilligt werden, insofern wichtige Gründe dafür sprechen, die öffentlichen sowie die wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und eine positive Beurteilung gemäss Ziff. 3.1 oder 3.2 vorliegt.
- 3.4 Solaranlagen, Garten- und Veloschöpfe und Dachflächenfenster sind zulässig, insofern sie in gestalterischer Hinsicht im Einzelfall gut in das Siedlungsbild integriert sind. Sie werden gemäss den für die Stadt- und Dorfbild-Schonzone geltenden Verfahren behandelt.
- 3.5 Es sind nur durchsichtige oder Lebhäge zulässig.

### **4. Zuständigkeit**

- 4.1 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3 entspricht derjenigen für die Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Anlagen.
- 4.2 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3.3 liegt darüber hinaus auch bei der Planungsbehörde.
- 4.3 Das zuständige Departement kann Verfahren des Nachweises bezüglich der Zulässigkeit gemäss der Ziffer 3.1 speziell regeln.

### **5. Ausnahmen**

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

## **IV. Aufhebung der geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996**

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass von speziellen Bauvorschriften für das Gebiet „Vorderer Jakobsberg“; Birseckstrasse, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Zur Gempenfluh vom 17. April 1996 wird mit dem dazugehörigen Überbauungsplan (Plan Nr. 12'026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23.10.1995) sowie den zugehörigen Typenplänen aufgehoben.

## **V. Abweisung der Einsprachen**

Die Einsprachen von Frau Myriam und Herrn Daniel Schneller, Seltisbergerstrasse 7, 4059 Basel (Schreiben vom 14. Februar 2012) sowie der Freiwilligen Basler Denkmalpflege und vom Heimatschutz Basel (gemeinsames Schreiben vom 17. Februar 2012) werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## **VI. Schlussbestimmung**

Dieser Beschluss ist ohne Ziffer V zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

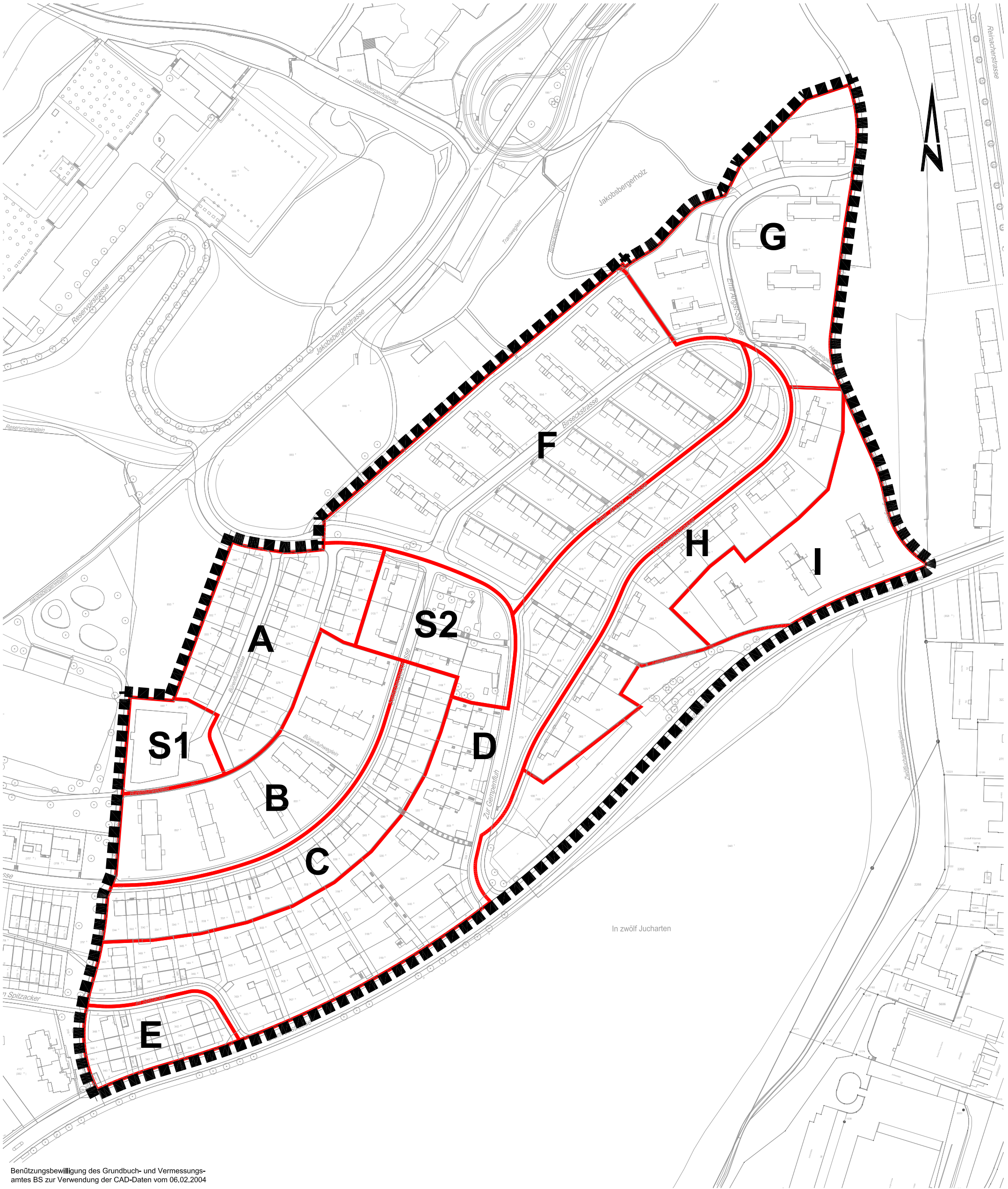
### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

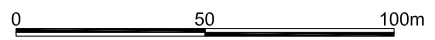
Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004



- ■ ■ Planungsperimeter
- ▭ Teilbereiche A - I und Sonderbausteine S1, S2



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
 Städtebau & Architektur

Planungsamt

**Vorderer Jakobsberg**  
 Neufestsetzung  
 Bebauungsplan

Datum	19.01.2012
Revision	
Format	A3
Massstab	1:2'000
Projektleiter	as (AN)
Zeichner	bö (AN)
Archiv-Nr.	
Plan-Nr.	13'623