

Verdichtetes Bauen in der Stadt - Wunsch und Wirklichkeit

Autor(en): Christof Wamister

Quelle: Basler Stadtbuch

Jahr: 2015

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/e3616fa4-7145-466b-bb57-9dd9faf4c3ef>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

VERDICHTETES BAUEN IN DER STADT – WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

Die Bevölkerungszahl wächst, Basel benötigt mehrere Hundert neue Wohnungen pro Jahr.

Eine Verdichtung des bebauten Raumes ist möglich und erwünscht, doch im Einzelfall reagiert die Bevölkerung sensibel.

Im Gundeldingerquartier ist in den letzten zwei Jahren im Geviert zwischen Sempacherstrasse, Gundeldingerstrasse, Solothurnerstrasse und Winkelriedplatz auf Initiative einer privaten Stiftung eine neue Wohnsiedlung mit 34 Mietwohnungen entstanden. Sie besteht aus einem Neubau an der Sempacherstrasse und einem freistehenden Wohnblock auf dem Areal einer ehemaligen Nudelfabrik. Das Architekturbüro Miller & Maranta hat für den Block eine Typologie «mit vertikalen Einschnitten» gewählt, welche auf die Situation in einem geschlossenen Hof eingeht. Das Baubewilligungsverfahren erwies sich als anspruchsvoll, weil Parzellen zusammengelegt wurden; es gab auch Einsprachen. Das Projekt ist ein Paradebeispiel für städtische Verdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Bemerkenswert ist es ausserdem, weil das Gundeli bereits als stark verdichtetes Quartier gilt und im Richtplan zur Entdichtung empfohlen wird. Aber es

gibt auch hier noch versteckte Reserven, die sich qualitativ bebauen lassen.

Der Kanton fördert solche Vorhaben und kann sich dafür auch auf Vorgaben des Bundes berufen. Denn mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) von 2014 besteht der Auftrag, «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken» und «kompakte Siedlungen» zu schaffen. Diese Vorgabe richtet sich zwar in erster Linie an die Landkantone mit ihren zur Zersiedelung neigenden Agglomerationen, bedeutet aber auch für das konzentriert bebaute Basel keinen Grund, sich zurückzulehnen. Denn es gibt weiter den eidgenössischen Gesetzauftrag, «brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen» besser zu nutzen und damit die Siedlungsfläche zu verdichten. Die Verdichtung, schon lange ein raumplanerischer Begriff und ein politisches Schlagwort, erhält damit Gesetzeskraft. Die Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung hat das Thema auf die Agenda

gesetzt und im vergangenen Jahr versucht, mit einer kleinen Ausstellung unter dem Titel «Basel findet Stadt» den Bürgerinnen und Bürgern in den Quartieren die Angelegenheit schmackhafter zu machen.

Bevölkerungsszenarien

Seit 2006 steigen die Einwohnerzahlen wieder leicht, aber kontinuierlich an – eine Folge der Personenfreizügigkeit mit der EU und des attraktiven Wirtschaftsstandortes Basel mit seinem Pharma-Schwergewicht. Gemäss einem «hohen Bevölkerungssze-

Arbeitskräfte anzieht, welche die Nachfrage nach Wohnungen aufrechterhalten. Falls die Entwicklung wie bis anhin fortschreitet, dürfte bis 2035 eher ein «mittleres Bevölkerungsszenario» mit einer Einwohnerzahl von 208 000 Personen Realität werden. Regula Küng, Leiterin der Fachstelle Wohnraumentwicklung, stellt sich eher auf die hohe Variante ein: «Bei einem Zuzug von 1500 Personen pro Jahr – wie in den vergangenen Jahren – brauchen wir in Basel fünfhundert bis siebenhundert neue Wohnungen.» Die Erfahrungen mit dem



In bereits gebauten Quartieren wie hier im Gundeli finden Verdichtungen nicht immer ungeteilte Zustimmung

nario» des Statistischen Amtes könnte Basel-Stadt im Jahr 2035 228 000 Einwohner (heute 196 000) zählen. Diese Zahl wurde zuletzt Mitte der Siebzigerjahre erreicht. Möglich ist ein solches Wachstum laut den Statistikern aber nur, wenn eine intensive Bautätigkeit herrscht, «bei gleichbleibendem Wohnflächenverbrauch pro Person und tiefem Wohnungsleerstand». Vorausgesetzt wird auch eine fortgesetzt positive wirtschaftliche Entwicklung, die weitere

Wohnbauförderprogramm Logis Bâle zeigen, dass von 2001 bis 2010 1180 neue Wohnungen entstanden sind. Es wurde nämlich in diesem Zeitraum nicht nur neuer Wohnraum gebaut, sondern es verschwanden auch Wohnungen durch Zusammenlegungen, Umbauten und Abbrüche. Laut Amtstatistik kamen 2010 bis 2014 pro Jahr knapp 340 neue Wohnungen auf den Markt. Der grosse Schub an neuen Wohnungen resultiert aus den Arealentwicklungen. Auf

dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs der Deutschen Bahn sind über neunhundert Wohnungen entstanden und damit ein ganzes, «Erlenmatt» getauftes Quartier, das sich während einiger Jahre aber noch als Baustelle präsentieren wird. Eben fertiggestellt sind die Wohnblöcke der «Westscholle», welche direkt an die Nordtangente-Schleife der Autobahn angrenzen, vor deren Immissionen die Bewohner aber geschützt sind. Als Projekt der sozial orientierten Stiftung Habitat wird ein weiteres Subquartier mit einem allerdings stark reduzierten Einkaufszentrum auf der Ostseite der Erlenmatt gebaut werden. Handelt es sich bei der Erlenmatt überhaupt um einen klassischen Fall von Verdichtung? Zweifellos, meint Regula Küng: «Geht man davon aus, dass auf der Westscholle einmal gegen tausend Leute leben werden, wird dort eine Einwohnerdichte von rund zweihundert Einwohnern pro Hektare erreicht. Das entspricht etwa der Einwohnerdichte von Paris, der am dichtesten bebauten Stadt Europas.»

Was kann der Zonenplan?

Verdichtung ist auch ein Hauptthema des Abschlussratschlags der für 2016 geplanten Zonenplanrevision. Dabei stehen «kleinteilige Optimierungen» und eine Überprüfung der Zonen für die Nutzung im öffentlichen Interesse im Vordergrund. Was die verbreiteten, pauschalen Vorstellungen betrifft, dass Basel wesentlich an Wohnraum gewinnen würde, wenn man «überall» ein Stockwerk höher bauen würde, so warnt Rainer Volman, Projektleiter Zonenplan beim Planungsamt, vor übertriebenen Erwartungen: Auch wenn die Stadt Vorschläge für Aufzonungen machen wird, sei zu bedenken, dass es wenig bringen würde, kleinparzellierte Quartiere mit Reiheneinfamilienhäusern durchgehend von Zone 2a (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) auf Zone 3 (drei Geschosse plus Dachgeschoss) aufzuzonen. Denn häufig nutzten Eigentü-

mer und Bewohner das Bauvolumen nicht maximal aus, weil sie mit ihrer Situation zufrieden sind.

Ein Beispiel ist das südöstliche Geviert des Hirzbrunnenquartiers, das schon vor fünfzig Jahren zur Zone 3 aufgestuft wurde. Das volle zulässige Bauvolumen der Zone 3 wurde über einen Zeitraum von fünfzig Jahren von kaum einem Liegenschaftseigentümer genutzt, konstatiert Rainer Volman. Regula Küng bestätigt gleicherweise: «Die Erfahrung zeigt, dass im kleinteiligen Bestand alle zehn Jahre nur etwa acht Prozent der Ge-



Neue Wohnüberbauung Erlenmatt West: immissionsgeschützt an der Autobahn

schossflächenreserven überhaupt realisiert werden.» Würde man sodann laut Volman die in Basel weit verbreitete Zone 5 (durchschnittliche Gebäudehöhe fünfzehn Meter) auf 6 aufstocken, könnte es rasch einmal Probleme mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Lichteinfallswinkel geben, denn die Strassen sind meist nicht breiter als ebenfalls fünfzehn Meter. Von verdichtungsfreundlichen Vorgaben via Zonenplan sind somit keine Wunder zu



Unsichere Zukunft: der Abluftturm des Horburgtunnels
inmitten des neuen Quartiers

erwarten. Hingegen liegen Möglichkeiten zur Verdichtung in der Umzonung von Gebieten, die nicht mehr für öffentliche Zwecke genutzt werden. Auf dem Areal des Felix-Platter-Spitals soll etwa eine genossenschaftliche Wohnsiedlung entstehen. Die von der Regierung abgelehnte Erhaltung der von Denkmalpflege und Denkmalrat als architektonisch wertvoll eingestuften Spitalbauten würde dem nicht entgegenstehen.

Konflikte bleiben nicht aus

Das Thema Verdichtung darf nicht nur auf Wohnbauten reduziert werden. Mit dem Roche-Projekt für einen eigentlichen Hochhaus-Cluster findet in den nächsten Jahren eine enorme bauliche Verdichtung und Konzentration von Arbeitsplätzen statt. Erstmals melden sich nun Proteststimmen aus dem Quartier und monieren Baustelleneinmischung und Verkehrsprobleme. Sie könnten sich dafür auch auf das Raumplanungsgesetz berufen. Denn dieses schreibt vor, dass Arbeitsgebiete angemessen durch den öffentlichen Verkehr zu erschliessen sind. Die Regierung hat nun eine Tramlinie durch die Grenzacherstrasse als prioritär erklärt – im Bewusstsein, dass es Tramprojekte im Kleinbasel nicht einfach haben.

Wenn konkrete Projekte vorliegen, kann verdichtetes Bauen schnell einmal unpopulär werden. «Verdichtung verschärft Nutzungskonflikte» wurde an einer Tagung der Vereinigung für Landesplanung festgestellt, die der «hochwertigen Verdichtung» von Siedlungen gewidmet war. Die Basler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben es 2014 abgelehnt, die Stadtränder Ost (Rankhof/Grenzacherstrasse) und Süd (Bruderholz) zu entwickeln, wenngleich im ersten Fall die Nein-Stimmen aus Riehen den Ausschlag gaben. Statt diese Grünreserven zu verbauen, so wurde im Abstimmungskampf argumentiert, sollte im Kerngebiet der Stadt und in den Wohngürteln verdich-

tet werden. Verschiedene hängige Rekurse, Petitionen und aufgeschobene Projekte zeigen, dass dies in der Praxis nicht so einfach ist. So wehrte sich das bevölkerungsdichte Kleinbasel erfolgreich für die Erhaltung des Landhofareals. Dabei ging es vor allem um die Bewahrung von Grün- und Freiflächen innerhalb des bebauten Raumes.

Unterstützung erhält diese Argumentation durch ein stadtklimatisches und damit ökologisches Phänomen: die Aufheizung des versiegelten städtischen Raumes in längeren Phasen mit hohen Temperaturen, wie sie zuletzt 2003 und im Berichtsjahr 2015 auftraten. Bei Verdichtungsprojekten sei durchaus darauf zu achten, bestätigt Rainer Volman. Aber das Baugesetz enthalte zumindest die Bestimmung, dass fünfzig Prozent einer Parzelle frei bleiben müssen, davon zwei Drittel begrünt. (Im vorhandenen Baubestand ist diese Vorgabe längst nicht überall eingehalten.) Die bestehenden Grünanlagen und Grünzonen sind bereits durch den abgeschlossenen Hauptteil der Zonenplanrevision sichergestellt, aber durch Verdichtungen in Hinterhöfen verschwinden möglicherweise Grünflächen und Bäume, deren Ersatzpflanzungen erst nachwachsen müssen. Bei Arealentwicklungen lässt sich das einfacher steuern: Die Erlennatt-Siedlung gruppiert sich um einen grosszügigen Park, den es hier vorher nicht gab.



**Geplant mit hoher Bevölkerungsdichte, aber auch Grünflächen:
die neue Erlenmatt-Siedlung**



Neben Wohnungen ist hier auch eine Primarschule mit Kindergarten und Sporthalle im Entstehen