



Hochhauskonzept Basel

Hochhäuser in der Stadtentwicklung Basel

Fachveranstaltung der Schweizerischen Bausekretärenkonferenz, 09.11.2017
Hochhäuser im rechtlichen, planerischen, baulichen und sozialen Kontext



Ausgangslage: Erfolgreiche Wirtschaft sorgt für anhaltenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen in Basel

Letzte 10 Jahre: Ca. + 10'000 Einwohner und + 20'000 Beschäftigte
Potenzialschätzung bis 2035: Ca + 20'000 Einwohner und + 40'000 Beschäftigte





Entwicklungsrestriktionen

- Wahrung wertvoller Ortsbilder (z.B. ISOS), Vielfalt der Quartiere
- Keine grossflächigen Aufzonungen bereits sehr dicht bebauter Gebiete
- Berücksichtigung ökologischer Vernetzungskorridore
- Gebiete mit ungeeigneten Parzellengrössen und -formen
- Reduktion von Bauzonen in Folge von Volksabstimmungen

- Langsame Mobilisierung kleinteiliger Ausbaureserven
- Nebenwirkungen der «sanften» kleinen Nachverdichtung im Bestand

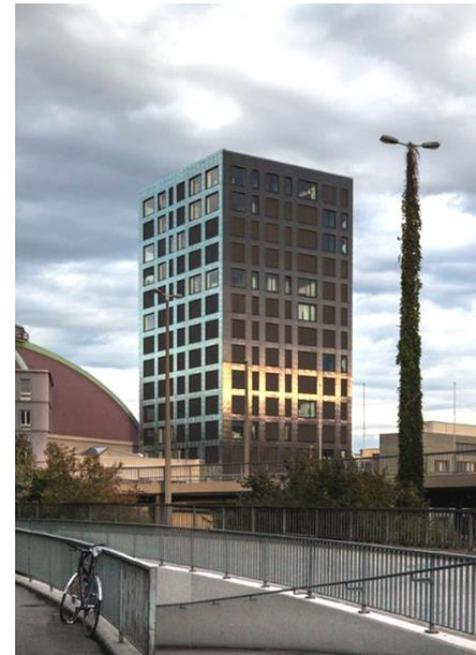


Aufregend normal: Bestehende Wohnhochhäuser in Basel – statistische Indikatoren



Kurzbericht Wohnhochhäuser BS
Stat. Amt BS 2010:

- Leerstand leicht unterdurchschnittlich
- Nationalitätenmix durchschnittlich
- Familienanteil leicht überdurchschnittlich
- Mietdauer überdurchschnittlich





Wohnhochhäuser in Basel – Angebot

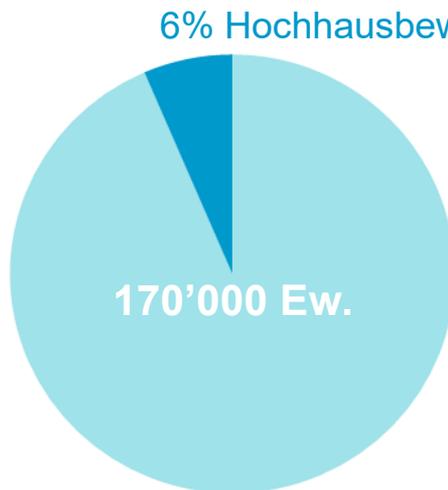
Auswertung 2010: Ca. 280 Wohnhochhäuser mit ca. 5500 Wohnungen.

Ca. 11000 Ew = 6.5% der Stadtbevölkerung 2010

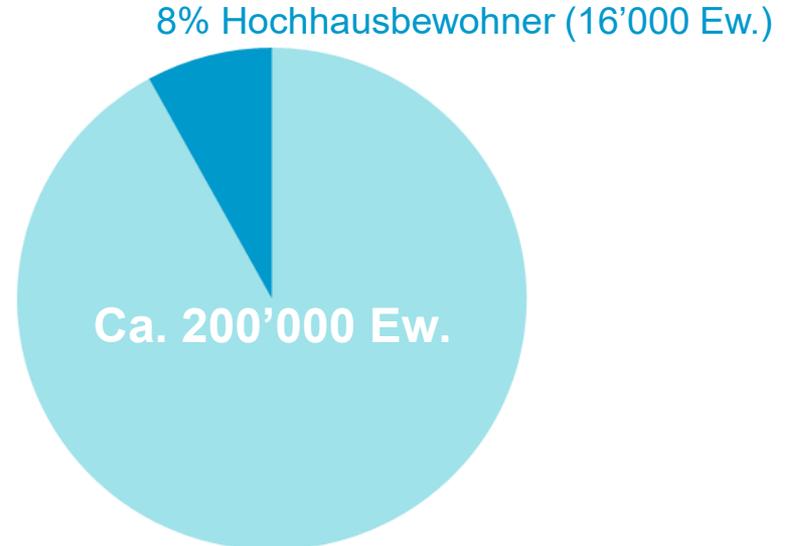
Gesamtschau Entwicklungspotenziale bis 2017-2035 :

Ca. 23'000 zusätzliche Einwohner,

davon ca. 5000 zusätzliche Hochhausbewohner = 8% der Stadtbevölkerung 2035)



2010



2035

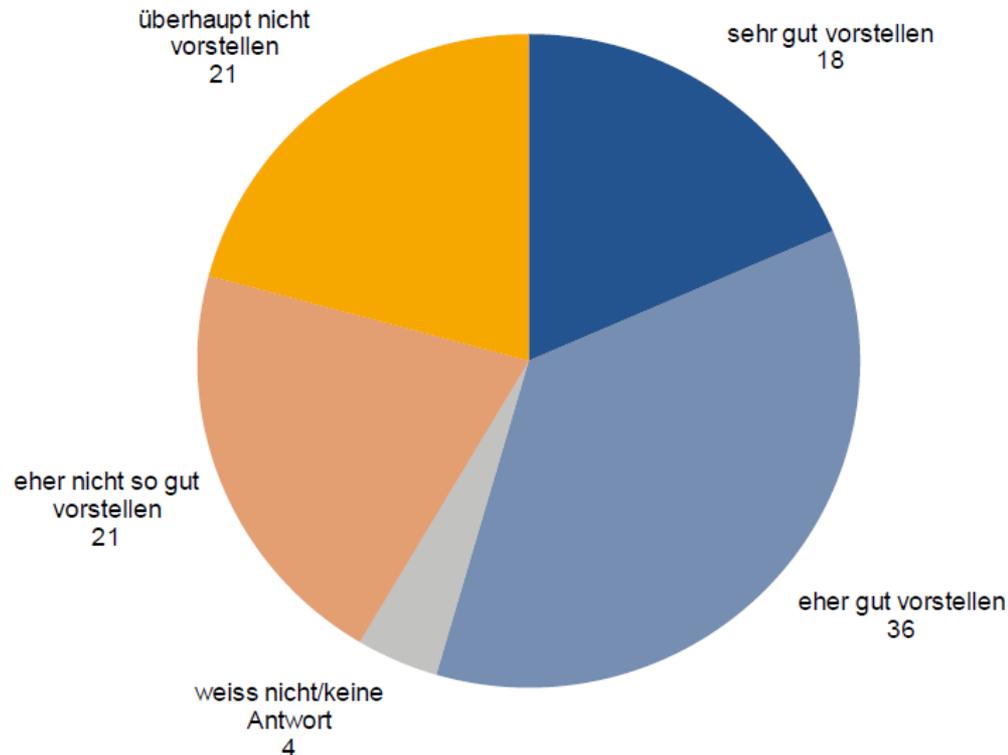


Wohnhochhäuser in Basel - Nachfrage

Bereitschaft wohnen in Hochhaus (≠ Nachfrage)

"Ganz generell: Können Sie sich vorstellen, auch einmal in einem Wohnhochhaus zu wohnen? Können Sie sich das sehr gut vorstellen, eher gut vorstellen, eher nicht so gut vorstellen, oder überhaupt nicht vorstellen?"

in % Stimmberechtigter des Kantons Basel-Stadt





Hochhauskonzept Basel (2010)

Funktion:

- „Weicher“ Orientierungsrahmen (eigentlicher Hebel: BP erforderlich)

Zielsetzungen:

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots mit guten Aussichts-lagen
- Unterstützung der Zentrumsbildung an gut erschlossenen und stark frequentierten Orten
- Schaffung von Expansionsraum und Verdichtungspotenzial in wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten
- Strukturierung von Stadtentwicklungsgebieten und Unterstützung von Transformationsprozessen



Hochhauskonzept Basel (2010)

Erhöhte Anforderungen an Hochhäuser

Städtebau: Hochhäuser müssen sich in der Gesamtwirkung und Gestaltung städtebaulich hervorragend einordnen.

(Verankerung qualitätssichernder Verfahren)

Nutzung: Gebietstypisches Mischverhältnis von Wohnen und Arbeiten berücksichtigen und Potenzial für unterschiedliche Wohnformen nutzen.

(Thema Erdgeschoss)

Verkehr: Nachweis der Abstimmung mit der Leistungsfähigkeit der bestehenden oder geplanten Verkehrssysteme.

Freiraum: Hochhäuser sollen hinsichtlich des Umfelds zu einem Gewinn an möglichst öffentlichen Freiflächen führen. (dichteneutral?)

Schattenwurf: Grundsätzlich gilt die Wahrung des 2-Stunden-Schattens auf Wohnnutzungen bei mittlerem Sonnenstand.



Hochhauskonzept Basel

Für den Hochhausbau geeignet:

- Gebiete um Bahnhöfe / hervorragende ÖV-Erschliessung
- Durch Grossbauten vorgeprägte Gebiete (wirtschaftliche Schwerpunktgebiete, Spital- oder Universitätsstandorte)
- Aufgreifen von Grossformen der Stadtlandschaft (Flussufer, Gleisufer ...)

Potenziell Geeignet:

- Grössere unternutzte Infrastrukturgebiete im Transformationsprozess (Voraussetzung: Vertiefte städtebauliche Studien)

Ungeeignet:

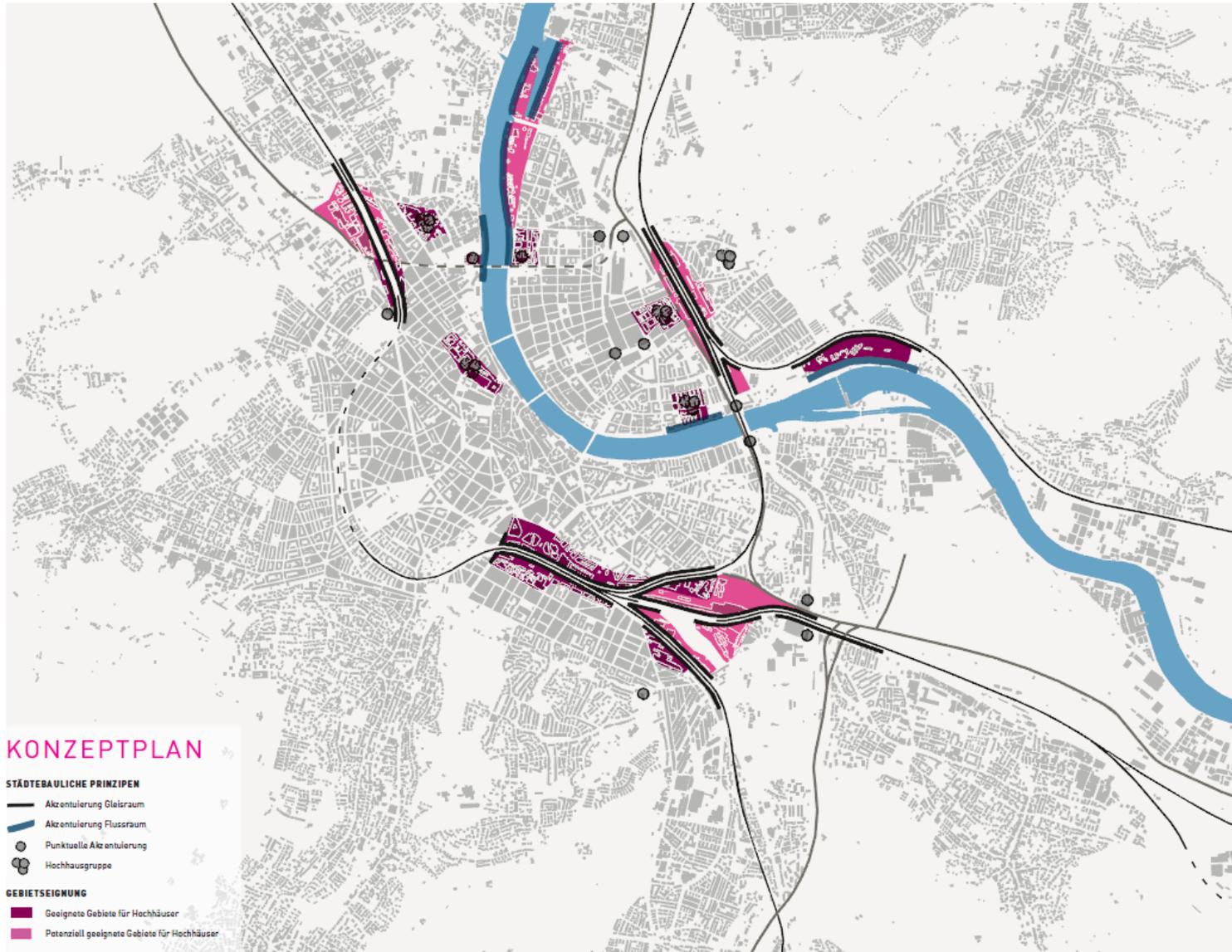
- Gebietsprägung durch Schutz- und Schonzone, kleinteilige Quartierstrukturen

Übrige Gebiete:

- Hochhäuser nach sorgfältiger Einzelfallprüfung möglich, bei Rücksicht auf Gebietscharakteristik und moderater Höhenentwicklung



Hochhauskonzept Basel – Räumliche Orientierung





Beispiele für aktuelle Hochhausprojekte in Basel Firmenhauptquartiere

Areal Roche

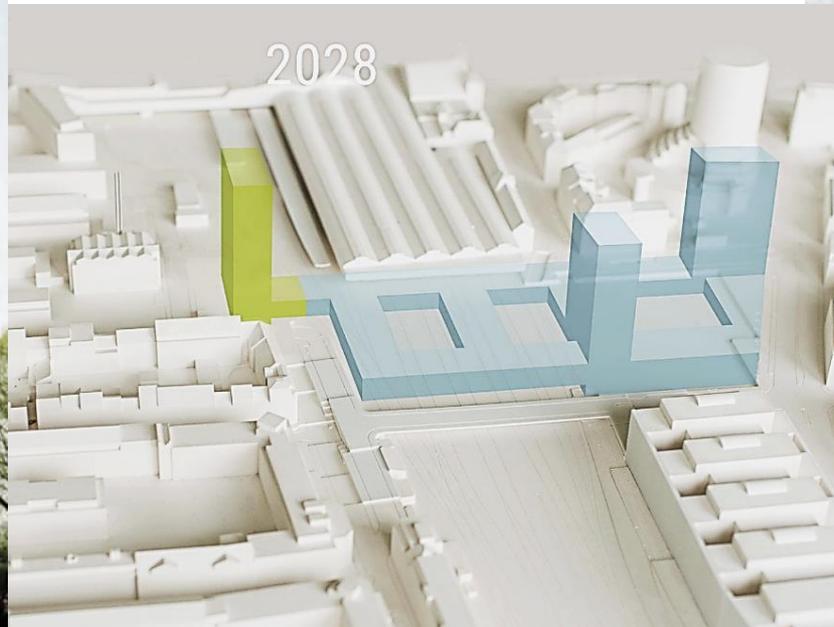




Beispiele für aktuelle Hochhausprojekte in Basel Umfeld Bahnhöfe & «Gleisufer»



Areal Grosspeter



Nauentor



Meret Oppenheim Platz



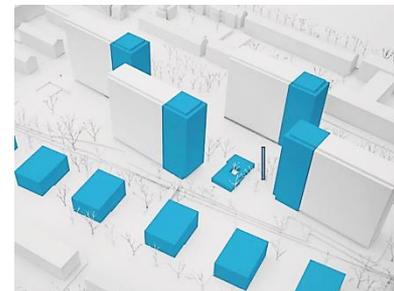
Beispiele für aktuelle Hochhausprojekte in Basel Nachverdichtung bestehender Hochhausstandorte



Areal Schorenweg: Hochhäuser und Park statt Parkplatz



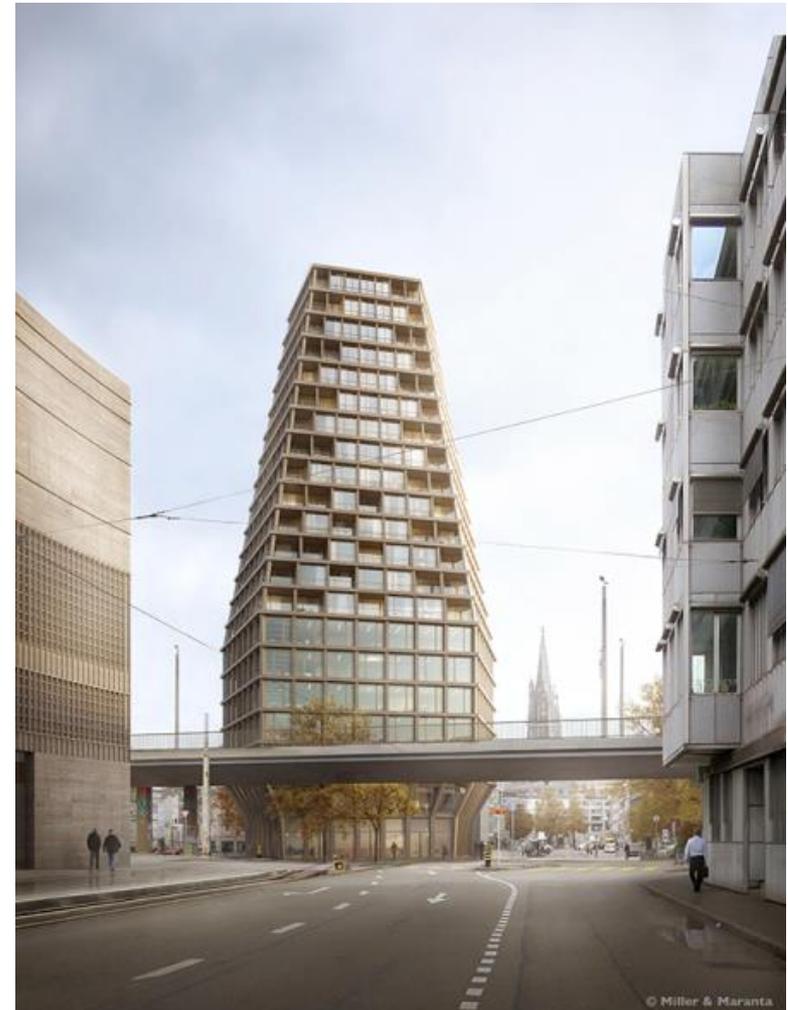
Areal De Bary: Add-On's





Beispiele für aktuelle Hochhausprojekte in Basel Ersatzneubauten

Heuwaage





Beispiele für aktuelle Hochhausprojekte in Basel «Normale» Dichte bei maximalem Grünanteil



Stadtrandentwicklung Ost



Fazit

Hochhäuser leisten einen nennenswerten und tendenziell zunehmenden Beitrag zur Stadtentwicklung in den Bereichen Wohnen und Arbeiten

Hochhäuser sind kein grossflächig einsetzbares Allheilmittel

Zumindest in der Stadt scheint die Akzeptanz von Hochhäusern zu steigen (Akzeptanzhilfen: Qualität sichernde Verfahren, Mehrwertabgabe, Einordnung von Einzelmassnahmen in Konzept)

Neue Themen:

- „Hohe Häuser“ im Quartierkontext (Mikro-Verdichtung an besonderen Lagen, schonendere Variante als Aufstockung bei wertvollen Ensembles...)
- Hochhäuser und Wohnungsmarkt
- Verdichtungsaspekt von Hochhäusern auch im Bereich Wohnen

