



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.5321.02

BVD/P085321
Basel, 26. Januar 2011

Regierungsratsbeschluss
vom 25. Januar 2011

Anzug Esther Weber Lehner und Konsorten betreffend Hochhauskonzept für Basel-Stadt

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 11. Februar 2009 den nachstehenden Anzug Esther Weber Lehner und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Grundsätzlich ist die Stadt Basel mehrheitlich gebaut. Eine weitere Überbauung noch vorhandener Freiräume ist umstritten oder sogar ausdrücklich mehrheitlich nicht erwünscht (z.B. Bäumlhof-Areal). Deshalb kann eine zukünftige Entwicklung sowohl für Wohnen wie für die Wirtschaft nur erfolgen, wenn der zur Verfügung stehende Boden optimal genutzt wird. Qualitative und quantitative Expansion ist nur durch Nutzungsoptimierung möglich.

In Basel sind verschiedene Hochhäuser entweder bereits gebaut (Hechtliacker, Entenweid, BIZ-Turm, Messeturm) oder in Planung (Novartis, Altes Warteck, Markthalle). Der Standort dieser Hochbauten erscheint eher zufällig über die ganze Stadt verstreut, den Bedürfnissen der jeweiligen Zeit und der einzelnen Bauherren entsprechend. Von Ferne sehen sie wie einzelne Leuchttürme aus. Ein raumplanerisches Konzept ist für den Laien nicht erkennbar.

Die Unterzeichnenden vertreten die Auffassung, dass mit dem vorhandenen Raum haushälterisch umzugehen und zum Stadtbild Sorge zu tragen ist. Sie vertreten zudem die Ansicht, dass zwischen mit Hochbauten überbauten Flächen und Grün- und Freiräumen ein ausgewogenes Verhältnis bestehen soll. Sie erachten es deshalb als sinnvoll, dass grundsätzlich überlegt werden sollte, welche Stadtgebiete sich als Hochhauszonen eignen und welche als Grün- und Freiflächen erhalten werden sollen. Hochbauten sollten ihrer Ansicht nach grundsätzlich eher in Gruppen als Einzelwerke im Stadtbild erscheinen, im Altstadtgebiet sollten keine Hochhäuser gebaut werden dürfen.

Sie bitten deshalb den Regierungsrat folgende Punkte zu prüfen und dazu zu berichten:

1. ob er bereit ist, in einem Konzept aufzuzeigen, welche Stadtgebiete sich seiner Meinung nach für Hochbauten eignen und welche nicht (Hochhauskonzept)
2. ob er bereit ist, für Hochbauten städtebaulich verbindliche Kriterien wie (maximale) Höhe, Erschliessung, architektonische Qualität, Einbindung ins Quartier, soziologische Aspekte etc. zu formulieren, damit die Entwicklung unserer Stadt nicht willkürlich und je nach Situation unkoordiniert durch weitere (Hoch)Bauten erfolgen kann
3. ob er in seinem Konzept aufzeigen kann, welche Auswirkungen der Bau dieser Hochhäuser auf die Durchlüftung der Stadt (Mikroklima) und die Beschattung umliegender Gebäude zur Folge hätte

4. ob er bereit ist, das Hochhauskonzept in den Kantonalen Richtplan aufzunehmen, resp. den Kantonalen Richtplan mit einem Hochhauskonzept zu ergänzen
5. ob im neuen Zonenplan spezielle Zonen ausgedehnt werden können, die für den Bau von Hochhäusern in Frage kommen.

Esther Weber Lehner, Jörg Vitelli, Roland Engeler-Ohnemus, Markus G. Ritter, Emmanuel Ullmann, Brigitte Strondl, Ruth Widmer, Remo Gallacchi, Beat Jans, Mirjam Ballmer, Martin Lüscher, Stephan Maurer, Jürg Stöcklin“

Das Bau- und Verkehrsdepartement hat ein Hochhauskonzept erstellt und dieses im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe der Zonenplanrevision der Stadt Basel als orientierende Information im Juni 2010 während 30 Tagen aufgelegt. Im Rahmen der politischen Beratung einzelner Bebauungsplanvorlagen (Novartis Hochhauszone, Roche Hochhaus) wurde das Hochhauskonzept ausserdem der Bau- und Raumplanungskommission dargelegt und erörtert. Das Hochhauskonzept ist unter www.planungsamt.bs.ch Stichwort Zonenplanrevision einsehbar.

Vor diesem Hintergrund des abgeschlossenen Hochhauskonzepts (Juni 2010) berichten wir zu diesem Anzug wie folgt:

...ob er bereit ist, in einem Konzept aufzuzeigen, welche Stadtgebiete sich seiner Meinung nach für Hochbauten eignen und welche nicht (Hochhauskonzept)

Nur einige Gebiete der Stadt Basel eignen sich für den Bau von Hochhäusern und davon nicht alle gleichermassen. Im Rahmen des Hochhauskonzepts wurden deshalb verschiedene Gebietstypen entwickelt und in einem Konzeptplan verortet. Grundsätzlich wird in Abhängigkeit des Planungsstandes und der Vorabklärungen gebietsweise unterschieden zwischen geeigneten Gebieten für Hochhäuser und potenziell geeigneten Gebieten für Hochhäuser.

Die wichtigsten Eignungskriterien zur Bezeichnung von Hochhaus- und Potenzialgebieten sind folgende:

- ... Verkehrsdrehscheiben, gut erschlossene Gebiete (z.B. Bahnhöfe)
- ... Stadtentwicklungsgebiete und Transformationsgebiete (z.B. Westquai-Insel)
- ... Schwerpunktmässige Standortentwicklung (z.B. Pharma- und Chemieareale)
- ... Verdichtung im Bestand von Hochhausgruppen (z.B. Schoren)
- ... Akzentuierung Gleis- und Flussraum (z.B. Roche, Novartis)

Gebiete mit einer am Bestand orientierten Ausgangslage sind für den Bau von Hochhäusern grundsätzlich nicht geeignet. Aus Schutzüberlegungen wird der Hochhausbau hier eingeschränkt. Es handelt sich einerseits um die gemäss Zonenplan ausgedehnten Schutz- und Schonzonen und ihr Umfeld, andererseits um Quartierstrukturen, die generell weniger dicht, sondern eher offen gebaut sind.

In den übrigen Gebieten der Stadt Basel ist der Hochhausbau unter Berücksichtigung des Erhalts typischer Quartierstrukturen, wie zum Beispiel der Blockrandbebauung, stark eingeschränkt und unterliegt situativen Untersuchungen. Hochhäuser mit Fernwirkung sind hier nicht erwünscht.

....ob er bereit ist, für Hochbauten städtebaulich verbindliche Kriterien wie (maximale) Höhe, Erschliessung, architektonische Qualität, Einbindung ins Quartier, soziologische Aspekte etc. zu formulieren, damit die Entwicklung unserer Stadt nicht willkürlich und je nach Situation unkoordiniert durch weitere (Hoch)Bauten erfolgen kann

Hochhäuser sind prägende städtebauliche Elemente. An sie werden im Vergleich zur Regelausbauweise erhöhte Anforderungen gestellt, die frühzeitig im Planungs- und Bauprozess zu berücksichtigen sind. Das Hochhauskonzept dient als Richtlinie für künftige Entwicklungen und legt für die Bewilligungspraxis fest, welche besonderen Anforderungen hinsichtlich Städtebau, Nutzung, Verkehr und Grün- und Freiraum zu berücksichtigen sind:

- Städtebau und Architektur: städtebaulich hervorragende Gesamtwirkung, Einordnung und Gestaltung (Erscheinungsbild); Gebäude dem neuesten Stand der Technik entsprechend und möglichst energieeffizient.
- Nutzung: Mischverhältnis von Wohnen und Arbeiten an urbanen Lagen erhalten und das Potenzial für unterschiedliche Wohnformen nutzen; zur Sicherung der Wohnqualität ist Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen.
- Verkehr: Leistungsfähigkeit der Verkehrssysteme am Ort erwiesen oder in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen verbesserungsfähig.
- Grün- und Freiraum: möglichst Gewinn an Freiflächen im Umfeld suchen, welche eine gute städtebauliche Situation unterstützen; Freiflächen sind falls zweckmässig als Grünanlagen anzulegen.

Ausserdem sind die Regeln des Schattenwurfs zu beachten. Hochhäuser dürfen Nachbarliegenschaften nicht derart beschatten, dass deren Wohnqualität beeinträchtigt wird. Massgeblich ist der 2-Stunden Schatten. Der 2-Stunden Schatten sowie die zu berücksichtigenden Lichteinfallswinkel wirken sich limitierend auf die Gebäudehöhe aus.

Im Zusammenhang mit dem Hochhauskonzept wurde ausserdem eine statistische Untersuchung zum Bestand von Wohnhochhäusern erstellt. Bezüglich soziodemographischer Aspekte wurden keine Problemfelder festgestellt (Kurzbericht Wohnhochhäuser 2010). Der Bericht ist unter www.statistik-bs.ch einsehbar. Da soziologische Aspekte von zahlreichen Faktoren abhängig sind (Investor, Zielgruppe, Projektabsichten, Kontext) können auf einer konzeptionellen Ebene keine generellen Vorgaben gemacht werden, sondern erst im Rahmen einer konkreten Projektidee.

...ob er in seinem Konzept aufzeigen kann, welche Auswirkungen der Bau dieser Hochhäuser auf die Durchlüftung der Stadt (Mikroklima) und die Beschattung umliegender Gebäude zur Folge hätte.

Die Auswirkungen des Baus zukünftiger Hochhäuser auf die Durchlüftung der Stadt (Mikroklima) können zu diesem Zeitpunkt nicht festgestellt werden, da das Hochhauskonzept nicht darüber Auskunft gibt, in welchem Ausmass und in welcher Form Hochhäuser realisiert werden. Diese Kriterien sind massgeblich für die Beurteilung der mikroklimatischen Bedingungen. Der Aspekt der Durchlüftung (Mikroklima) soll in die einzelnen Gebietsentwicklungen der Hochhausgebiete einfließen, sobald zum entsprechenden Zeitpunkt nähere Angaben betreffend Disposition der Hochhäuser vorliegen.

...ob er bereit ist, das Hochhauskonzept in den Kantonalen Richtplan aufzunehmen, resp. den Kantonalen Richtplan mit einem Hochhauskonzept zu ergänzen.

In den Kantonalen Richtplan vom 20. Januar 2009 wurde ein Objektblatt Hochhäuser aufgenommen und ergänzt mit einer Karte der Hochhausgebiete (orientierend) (s. Kantonaler Richtplan S1.3 Hochhäuser, 2009). Das Anliegen wurde somit berücksichtigt.


...ob im neuen Zonenplan spezielle Zonen ausgeschieden werden können, die für den Bau von Hochhäusern in Frage kommen.

Das Bau- und Planungsgesetz regelt Gebäudehöhen der Regelbauweise via Zonenordnung. Hochhäuser entsprechen jedoch grundsätzlich nicht einer Regelbauweise, sondern sind spezielle Bauten und sollen auch als solche behandelt werden, weshalb für die Stadt Basel keine generellen Hochhauszonen ausgeschieden werden. Die bisherige Praxis einer in planungsrechtlicher Hinsicht arealbezogenen Behandlung hat sich bewährt und soll weitergeführt werden.

Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Esther Weber Lehner und Konsorten betreffend Hochhauskonzept für Basel-Stadt als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin