



BASEL 2035

GRÖSSER, GRÜNER &

GERECHTER

EINE STRATEGIE FÜR 235'000 EINWOHNERINNEN BIS 2035
BASEL, 17. OKTOBER 2017

Güterstrasse 83
4053 Basel, Schweiz
T +41 61 383 98 33



INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	3
FAKTEN	
FORDERUNGEN	
BASEL MUSS DEN WOHNUNGSBAU VERDOPPELN	5
HERAUSFORDERUNG WOHNUNGSBAU	6
WOHNUNGSBAU MIT HOHER QUALITÄT	8
DRAUSSEN IST DAS NEUE DRINNEN	
STADTQUALITÄT DANK MITEINANDER	
LEBENSWERTE DICHTER PLANEN	9
ÄNGSTEN MIT PARTIZIPATION BEGEGNEN	
VOM FREIRAUM AUS WEITERDENKEN	
VIELFALT FÖRDERN	
REIZ DER DIVERSITÄT	
VORTEIL BASEL	11
GROSSES POTENZIAL ATTRAKTIVER TRANSITIONSFLÄCHEN	
STADT DER KURZEN WEGE BLEIBT DANK ÖKOLOGISCHER VERDICHTUNG ERHALTEN	
ENERGIE- UND FLÄCHENSPAREN BEI GEBÄUDEN UND IM VERKEHR	
EIN 10 PUNKTEPLAN FÜR BASEL 2035	13
GUTE BEISPIELE	
ONE CENTRAL PARK, SIDNEY	5
WOHN-PARK ALT-ERLAA, WIEN	7
KALKBREITE, ZÜRICH	8
THE INTERLACE, SINGAPUR	10
GIESSEREI, WINTERTHUR	12

AutorInnen: Nora Bertschi, Harald Friedl, Thomas Grossenbacher, Anita Lachenmeier, Guy Morin, Eva Strub, Oliver Thommen, Barbara Wegmann, Daniel Wiener.

Korrektorat: Martin Stohler.



ZUSAMMENFASSUNG

FAKTEN

- Seit 2005 bis heute wuchs die Zahl der Arbeitsplätze in Basel-Stadt um 20'000. Wenn Basel diesen 20'000 zusätzlichen Angestellten und ihren Angehörigen eine Wohnung im Kanton angeboten hätte, wäre die Bevölkerungszahl um 40'000 gewachsen.¹ Sie legte jedoch nur um 10'000 Personen zu, von 190'000 auf demnächst 200'000.
- Laut Prognosen des Regierungsrates² wird die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2018 und 2035 nochmals um 30'000 oder fast 1'800 pro Jahr anwachsen.
- Dank des revidierten Zonenplans können bis 2035 durch Verdichtung heutiger Wohngebiete 2'500 zusätzliche Wohnungen für 5'000 Menschen entstehen. Mindestens 15'000 Wohnungen für rund 30'000 Menschen würden bei einem gezielten Ausbau in Transformationsgebieten Platz finden. Diese umfassen rund 113 Hektaren (1,13 Millionen m²), welche in der Vergangenheit vorwiegend als Industrie-, Hafen- oder Lagerstandorte genutzt wurden und deshalb meist versiegelt sind (siehe Karte auf Seite 11).
- 30'000 Menschen würden bei einem Wohnflächen-Bedarf von 38 m² pro Person (im Vergleich zu 41 m² heute) zusammen rund 1,14 Millionen m² Nutzfläche beanspruchen. Neue Arealentwicklungen könnten die zusätzlichen Wohnungen schon ab einer Dichte von 1,5 bis 2, inklusive aller Dienstleistungen, Infrastrukturen und Arbeitsplätze beherbergen.³
- Mit dem Wohnungsbau auf Transformationsarealen nimmt auch der Druck ab, bestehenden, bezahlbaren Wohnraum abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen. Das beste Mittel gegen hohe Mietpreise ist ein grosses und breites Wohnungsangebot für alle Bedürfnisse.
- Die Klimakrise ist eine Herausforderung gerade für die Städte. Sie sind wegen der dichten Bebauung als potenzielle Hitzeinseln besonders gefährdet, können aber auch besonders viel zur Lösung des Problems beitragen – durch kurze Wege, energiesparende Architektur, gute Belüftung, intensive Begrünung und die Produktion von Solarenergie auf Hausdächern und an Fassaden.

¹Denn rund die Hälfte der Bevölkerung ist nicht berufstätig, zum Beispiel Kinder oder Rentnerinnen und Rentner.

²Im Erläuterungsbericht zur Anpassung der Siedlungsentwicklung im Kantonalen Richtplan (Entwurf für die öffentliche Vernehmlassung vom 27. Oktober 2017)

³Zum Vergleich: Die Nutzungsdichte der Innenstadt liegt deutlich über 3, das heisst, es gibt dreimal mehr Nutzflächen für Wohnungen, Büros, Gewerbe, Schulen und Läden als Bodenfläche.



FORDERUNGEN

- Um eine weitere Pendlerzunahme und andere unerwünschte Nebenwirkungen zu dämpfen, müssten sich wenigstens die Hälfte der neu in Basel-Stadt arbeitenden Menschen und ihre Angehörigen im Kanton niederlassen können.
- Deshalb sollen pro Jahr statt wie heute 400 bis 500 mindestens 1'000 neue Wohnungen entstehen. So würde der Kanton 2035 wie schon 1970 wieder die Einwohnerzahl 235'000 erreichen.
- Die Neubaugebiete müssen städtebaulich gut in die bestehende urbane Umgebung integriert sein und hohen ökologischen und sozialen Standards genügen.
- In den neuen Quartieren werden modellhaft sozialer und genossenschaftlicher mit privatwirtschaftlich getragenen Wohnungsbau durchmischt.
- Die Quartiere profitieren zudem von den Raumgewinnen der autonomen Mobilität. Das Profil Basels als Stadt der kurzen Wege wird zusätzlich gestärkt.
- Die schnellere Entwicklung hat neben wirtschaftlichen und verkehrspolitischen auch ökologische Vorteile: Dank der Entsiegelung bisheriger Industrie- und Lagerareale, neuer Grün- und Freiflächen sowie energiepositivem Bauen wird die Stadt grüner.
- Auch die sozialen Vorteile liegen auf der Hand: Die Förderung des Wohnungsbaus führt zu einem bedarfsgerechteren Angebot für alle, besonders wenn auch der soziale Wohnungsbau eine wichtige Komponente bleibt.
- Eine qualitativ hochstehende Gestaltung, Architektur und Nutzungsmix der Neubaugebiete fördert den sozialen Zusammenhalt und ermöglicht nachhaltige Lebensstile.
- Der Wachstumsschub soll von einem städtebaulich orientiertem Gremium begleitet werden, in dem alle wichtigen Akteure vertreten sind. Zudem soll sich der Regierungsrat von einem architektonisch ausgerichteten Fach- und Expertengremium beraten lassen.
- Der Regierungsrat soll dem Grossen Rat über Ergebnisse und geplante Massnahmen alle vier Jahre berichten.
- Und: Jede neue Wohnung wird mit der Pflanzung eines Baumes willkommen geheissen. 17'500 zusätzliche Bäume bis 2035 tragen wesentlich dazu bei, dass die Stadt wohnlicher und im Sommer kühler wird.



BASEL-STADT 2035

GRÖßER, GRÜNER & GERECHTER

EINE STRATEGIE FÜR 235'000 EINWOHNERINNEN BIS 2035

BASEL MUSS DEN WOHNUNGSBAU VERDOPPELN

Basel-Stadt steht durch die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung vor grossen Herausforderungen. Diese hat nach zwei Jahrzehnten des Rückgangs seit 2005 um rund 10'000 Personen zugenommen. Bald wird der Kanton wieder 200'000 Einwohner zählen, eine Grösse, die der Kanton letztmals Mitte der 1980er-Jahre erreichte. Eine Rückkehr zu 235'000 Menschen bis 2035 ist realistisch und entspricht auch der prognostizierten Zunahme der Arbeitsplätze. 1970 lebten bereits einmal 235'000 Menschen in Basel-Stadt – und niemand beklagte sich über Dichtestress. Dieser wird heute vornehmlich auf Verkehrswegen so wahrgenommen und nicht im Zusammenhang mit dicht bebauten Quartieren (z.B. Matthäusquartier, Gundeldingen).

Das Bevölkerungswachstum der letzten zwölf Jahre hat aber auch seine Schattenseiten. Zum einen sank die Leerstandsquote der Wohnungen und die Mietpreise zogen an. Gleichzeitig war das nahe Umland von Basel mit grossen Baulandflächen ausgestattet, so dass diese ebenfalls entsprechend unökologisch wuchsen. Ein ähnliches Wachstum erlebten auch deutsche und französische Agglomerationsgemeinden. Die Grenzen zwischen den Entitäten sind herausfordernd für die kohärente Siedlungsentwicklung des Metropolitanraumes.

Basel bietet nicht nur Wohnraum, hier arbeiten auch über 190'000 Personen. Die Zahl der Arbeitsplätze ist also fast gleich hoch wie die ständige Bevölkerung des Kantons. Seit 2005 sind rund 20'000 Stellen dazugekommen. Da aber nur etwas mehr als die Hälfte der Bevölkerung erwerbstätig ist, pendeln regelmässig über 100'000 ArbeitnehmerInnen aus der Umgebung ins Zentrum – und wieder zurück. Zu diesen kommt der zunehmende Freizeit- und Einkaufsverkehr in die Stadt und von der Stadt aufs Land.

BEISPIEL 1: ONE CENTRAL PARK IN SIDNEY

Als natürlicher grüner Dämmstoff schützen die grünen Balkongärten zusätzlich gegen Hitze, Kälte, Lärm und helfen damit auch, Energie einzusparen. Sie bekämpfen Feinstaub, absorbieren CO₂ und produzieren Sauerstoff. Zudem leisten sie einen Beitrag für die Biodiversität und beugen der urbanen Erwärmung vor.



Bild: Sardaka (talk) 08:28, 8 July 2014 (UTC) - Own work, CC BY 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=33832728>



Der daraus resultierende Verkehr auf Strasse und Schiene führt zu vielen Problemen und belastet die Staatskasse, indem die Verkehrsinfrastruktur laufend ausgebaut und unterhalten werden muss. Die grossräumigen Sperrungen in der Innenstadt zur Erneuerung der Infrastruktur mit den Umleitungen und Staus sind Zeugen dieser Entwicklung. Der Verkehr kostet Zeit und beansprucht Raum auf Strassen sowie (Park)Plätzen. Nicht zu vergessen die jährlich hunderten Millionen Franken an ungedeckten Kosten des Verkehrs durch Luftverschmutzung und Gesundheitskosten.

Dies sind nicht die einzigen Faktoren, die sich herausfordernd auf den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung auswirken. Zu nennen wären Veränderungen, die unter dem Begriff Sharing-Ökonomie zusammengefasst werden. Diese haben in touristischen Hotspots, bis zu einem gewissen Mass auch in Basel, zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebots für die ständige Wohnbevölkerung geführt. Aber auch Demografie und Gentrifizierung sowie die zu erwartenden Auswirkungen durch den Klimawandel, die sowohl vorbeugende Massnahmen als auch Anpassungen bedürfen, stellen Ansprüche an die Qualität von Bauten und neuen Formen des Zusammenlebens.

Der Kanton hat in der Vergangenheit mit der Revision des Wohnraumförderungsgesetzes reagiert. Dieses hatte unter anderem zum Ziel, die Bautätigkeit anzuregen, von welcher sich zusätzlicher Wohnraum versprochen wurde. Gleichzeitig plante und plant der Kanton neue Entwicklungsgebiete für den Wohnungsbau zu nutzen. So bereits geschehen in der Erlentmat. In naher Zukunft auch am Dreispitz, Lysbüchel, Klybeck, Rosental, am Hafen und weiteren Arealen. Die Planungsprobleme und mögliche Lösungen dazu haben wir bereits in unserer Konzeptstudie „Den Rhein hätten wir schon – machen wir den Prozess“¹ aufgezeigt.

Eine gesteigerte Wohnbautätigkeit ist nicht unumstritten: So lehnten auch die Grünen die vorgeschlagene Art der Überbauungen im Rahmen der Zonenplanrevision Ost ab. Zudem besteht immer wieder ein Zielkonflikt zwischen zusätzlicher Bautätigkeit und Verdrängungsprozessen durch steigende Mieten. Eine gesteigerte Bautätigkeit muss deshalb auch mit der Förderung des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus einhergehen. Wir wollen mit diesem Papier aufzeigen, wie Wohnbau erfolgreich möglich ist und wie dieser sozial- und umweltverträglich stattfindet. Denn der Kanton soll das Wachstum dazu nutzen, nicht nur grösser, sondern gleichzeitig auch grüner und gerechter zu werden. Basel soll eine offene, lebendige und wohnliche Stadt bleiben, in der alle Bevölkerungsgruppen Platz haben.

HERAUSFORDERUNG WOHNUNGSBAU

Für 2016 meldete das Statistische Amt einen Zuwachs von 443 Wohnungen in Basel-Stadt. Der Regierungsrat begrüsst dies als „erfreuliches Ergebnis“. Seine Begeisterung ist allerdings nicht nachvollziehbar. Denn schon heute wächst die Zahl der Arbeitsplätze jährlich um rund 1'000. Und auf eine Wohnung entfällt laut Statistik nebst Kindern, Pensionierten und Personen in Ausbildung im Durchschnitt nur eine erwerbstätige Person. Bis 2035 erwartet der Regierungsrat gemäss Richtplanentwurf 2017 ein weiteres Ansteigen der Arbeitsplätze um rund 30'000. Eine Verschlechterung der bereits heute prekären Pendlerbilanz könnte in diesem Fall nur verhindert werden, wenn jährlich 1'800 neue Wohnungen gebaut würden. Dieses Szenario ist schwer erreichbar. Schon wenn jährlich 1'000 neue Wohnungen hinzukommen sollen, muss die gegenwärtige Wohnbautätigkeit mehr als verdoppelt werden.

Dies ist ein Minimum, um den Verkehrskollaps zu verhindern, die ökologischen Lebensgrundlagen und Naturräume zu schonen, der Gesundheit der EinwohnerInnen Sorge zu tragen und eine soziale Durchmischung zu gewährleisten. Es ist aber auch machbar und notwendig, um die Stadt

¹<http://www.gruene-bs.ch/dokumente/positionspapiere/2014-09%20Bericht%20Hafenentwicklung.pdf>.

BEISPIEL 2: WOHN-PARK ALT-ERLAA IN WIEN

Alt-Erlaa wurde in den Jahren 1973-85 errichtet. Es folgt einem Konzept von des Architekten Harry Glück und ist der Stadtteil mit der höchsten Bürgerzufriedenheit Wiens. Das Innenleben der hohen Gebäude mit begrünten Balkonen beherbergt zahlreiche gemeinsame Einrichtungen und Clubräume. Die Schwimmbäder auf den Dächern dienen gleichzeitig als Wasser-Reservoir für die Sprinkleranlagen. Die hohen Gebäude ermöglichen es, trotz grosser Bebauungsdichte attraktive Parks zwischen den Häusern anzulegen.



Bild: Thomas Ledl - Eigenes Werk, CC-BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=52694382>

Basel lebenswert zu gestalten. Denn eine grössere Stadt kann ihre Lasten auf mehr Schultern verteilen. Dabei geht es nicht in erster Linie um die Finanzen. Basel-Stadt braucht in Zeiten von Individualisierung und vielfältigen Freizeitangeboten auch Menschen, die sich sozial, politisch oder ökologisch engagieren. Eine dichtere Stadt bietet auch mehr Potenzial für einen vielfältigen Detailhandel, ein prosperierendes Gewerbe oder Quartieraktivitäten. Und: Firmen finden eher die MitarbeiterInnen, die sie suchen und ihren Anforderungen entsprechen.

Von einem breiten und qualitativ guten Wohnangebot in der Stadt würden alle profitieren. Die Umwelt würde entlastet, was die Zersiedelung im Umland bremst und somit die intakten Landschaftsräume schont. Zudem würde das Wachstum des Pendlerverkehrs gedämpft. Vom geringeren Verkehrsaufkommen würde auch die Stadtbevölkerung profitieren. In einer Stadt der kurzen Wege benötigen die Bewohnerinnen und Bewohner weniger Zeit, um von A nach B zu kommen, und können diese stattdessen für soziale Beziehungen oder andere Zwecke nutzen.

Damit die Forderung eines gesteigerten Wohnungsbaus breit akzeptiert wird, müssen flankierend Massnahmen ergriffen werden, um ein die Wohn- und Aufenthaltsqualität in unserer Stadt zu fördern. Die Wohnbautätigkeit darf weder zur weiteren Zersiedelung noch zum Verlust von Grünflächen führen. Auch darf der öffentliche Raum nicht beschnitten werden. Privatisierte Bereiche in Entwicklungsgebieten sind zu verhindern. Umgekehrt können Flächen in privaten Neubauten, zum Beispiel das Parterre von grossen Überbauungen und Hochhäusern, Zwischengeschosse, Terrassen sowie Dachgärten für öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

WOHNUNGSBAU MIT HOHER QUALITÄT²

Eine Verdopplung des heutigen Wohnungsbaus klingt nach viel mehr, als es in Wahrheit ist: Gemäss Bevölkerungsszenarien des Statistischen Amtes von 2016 reicht das Absinken der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person um einen Quadratmeter bereits aus, um das „hohe Szenario“ der Bevölkerungsprognose von 235'000 bis 2035 zu erreichen. Und die Wohnfläche pro Kopf befindet sich bereits im Sinkflug. Sie lag Mitte der Nullerjahre noch bei 42, heute bei 41 m². Den angestrebten Durchschnittswert von 40 m² erreichte Basel-Stadt letztmals 1997. In Neubaugebieten sollten 38 m² pro Person dank neuer Wohnkonzepte erreichbar sein.

BEISPIEL 3: KALKBREITE IN ZÜRICH

Eine Genossenschaft hat das Areal Kalkbreite baulich und sozial in den städtischen Kontext eingebunden und ein lebendiges Zentrum entstehen lassen. Neue Wohnformen, Gemeinschaftsküchen, integrierte Gewerberäume und kulturelle Einrichtungen, beispielsweise ein Kino, ermöglichen einen Flächenbedarf von 32.6 m² pro Person im Vergleich zu durchschnittlich 41 m² in der übrigen Stadt. Das spart nicht nur Bau-, Heiz-, Umwelt- und Unterhaltskosten, sondern führt auch zu tieferen Mieten. Die Gemeinschaftseinrichtungen im Aussen- und Innenraum unterstützen auch die soziale Integration.



Bild: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp.

DRAUSSEN IST DAS NEUE DRINNEN

Wenn das Wohnumfeld Aktivitäten zulässt, die bisher in den eigenen vier Wänden stattfanden, und sei es nur das Reparieren und Basteln in einer geteilten Werkstatt oder das gemeinsame Essen, dann sinkt der Bedarf nach privatem Wohnraum rascher. Ebenso entscheidend ist die Möglichkeit, die Freizeit im Quartier zu verbringen oder mit dem Fahrrad sicher zur Arbeit oder ins Grüne zu fahren. Neue Gebäude, welche in der vertikalen den verfügbaren Raum erhöhen, sollten auch vermehrt für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen, um den begrenzten öffentlichen Raum am Boden zu ergänzen.

Der Wohnungsbau muss also nicht nur zunehmen. Entscheidend ist auch dessen Qualität. Ein Kriterium ist der Mix von verschiedenen, möglichst flexiblen Wohnungsgrössen und die gute Durchmischung unterschiedlichen Preislagen mit Fokus auf preiswerte Wohnungen. Damit kann auch der Verdrängung von benachteiligten Bevölkerungsgruppen und der sozialen Segregation begegnet werden. Neue Wohnungen brauchen zudem Wohnungsgrundrisse, die sich an die jeweilige Lebensphase (z. B. Paar, kleine Kinder, ältere Kinder, abtrennbare Räume) anpassen lassen. Gemeinschaftsräume können einen sinnvollen Beitrag leisten, den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch zu begrenzen. Sie können gemeinsame Mahlzeiten und soziale Wohnformen

²Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen bildet der Leitfaden ANANAS (Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte, www.ananas.net).



fördern. Gemeinsame Gästezimmer helfen, die Wohnflächen sinnvoll zu nutzen. Die Sharing Economy erlaubt das Wegsparen selten genutzter Räume.

STADTQUALITÄT DANK MITEINANDER

Wohnqualität prägt letztendlich Stadtqualität und umgekehrt. Das Quartier ist die wichtigste Plattform zur Organisation des Miteinanders der BewohnerInnen und der Identifikation. Attraktive Wohnungen begünstigen lebendige Quartiere, in denen BewohnerInnen und Bewohner eher Verantwortung für ihre urbane Lebensqualität übernehmen als in Wohngebieten, die sich geringerer Beliebtheit erfreuen. Eine hohe Qualität von Strassen, Plätzen und Parks erlaubt es Kindern, draussen zu spielen ohne ständig auf lauernde Gefahren vom Verkehr achten zu müssen und sicher zur Schule zu gelangen.

Eine versiegelungsarme Bebauung kann zum Beispiel durch höhere Gebäude erreicht werden, die einen kleineren Fussabdruck haben. Die ökologische Qualität kann weiter durch naturnahe Umgebungsgestaltung mit bauökologischen Mitteln sowie durch Fassaden- und Dachbegrünung erhöht werden. Eine gute Wärmedämmung dient zudem einer besseren Adaption an Klimawandel und ist Teil von dessen Verhinderung. Insgesamt ist auf Vernetzungskorridore für die Stadtf fauna und -flora zu achten.

Die Chancen für die Schaffung von neuem Wohnraum bestehen in Basel insbesondere bei den Arealentwicklungen. Dort sind neue Modelle des Zusammenlebens möglich. Auch das Wachsen von Wohnformen in die Höhe sind für uns nicht tabu, sofern genügend Ausgleichsmassnahmen im öffentlichen Raum geschaffen werden, auf die Wohnqualität geachtet wird und energiepositiv gebaut wird. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei auch der Begrünung und dem Einbezug von öffentlichen Funktionen und Dienstleistungen, etwa im Sockel- und Erdgeschoss, aber auch in weiteren Ebenen der Gebäude.

Neben den Entwicklungen von neuen Arealen sehen wir Potenzial bei der inneren Verdichtung in der bestehenden, bereits gebauten Stadt. Hier sind Verdichtungen möglich durch Neubauten, Anbauten und Aufstockungen auf nicht genutzten oder unternutzten Parzellen und Renovationen. Um parallel zur Verdichtung die Aufenthalts- und Lebensqualität zu erhöhen, sind gezielte Aufwertungen der Aussen- und Innenräume Voraussetzung. Wegen des Klimawandels sind Massnahmen zu treffen um Wärmeinseln zu vermeiden. Hier denken wir beispielsweise an die Entsiegelung von Hinterhöfen, gezielter Durchlüftung, Fassaden- und Dachbegrünungen oder der Schaffung weiterer Pocket-Parks.

LEBENSWERTE DICHTER PLANEN

Der Begriff der Verdichtung wird nicht selten mit Enge und schlechterer Lebensqualität assoziiert – insbesondere bei grösseren und höheren Bauten, welche die Aussicht versperren und Licht sowie Frei- und Grünräume rauben. Verdichtung weckt auch Befürchtungen, dass daraus ein grösseres Konfliktpotenzial oder höhere Mietzinsen resultieren könnten. Manche haben Angst um das soziale Gefüge solcher Überbauungen (Stichwort: Anonymisierung). Oder sie sehen die soziale und kulturelle Funktion des Quartiers gefährdet.

ÄNGSTEN MIT PARTIZIPATION BEGEGNEN

Aufgrund der Befürchtungen ist die Partizipation ein zentraler Bestandteil der Stadtplanung. Die Bevölkerung muss von Beginn an in die Planung einbezogen und ihre Bedürfnisse aufgenommen werden. Nur so kann das Ziel von kompakten Siedlungen mit hoher Lebens- und Wohnqualität erreicht werden. Eine solche Siedlung nutzt wo immer möglich die bestehende Bausubstanz und fügt sich in das bestehende Quartier mit seiner spezifischen Identität ein. Dies erlaubt das Nebeneinander von Dichte und Freiräumen und ermöglicht eine quartierspezifische Nutzungsvielfalt. Eine wichtige



Rolle spielen dabei Pionierprojekte und soziale Austauschplattformen wie Quartieranlaufstellen. Nur so kann eine Raumgeborgenheit entstehen, wo sich die Bewohnerinnen und Bewohner zuhause fühlen können.

VOM FREIRAUM AUS WEITERDENKEN

In der Diskussion rund um Siedlungs- und Lebensqualität, spielt der öffentliche Raum eine zentrale Rolle. Als Ausgleich zur dichten Bebauung ist es wichtig, dass genügend attraktive Parks und Plätze vorhanden sind. Bei der Planung von neuem Wohnraum ist deshalb die Wechselwirkung zwischen Siedlungsraum und Infrastrukturen auf der einen und öffentlichen Frei- sowie Grünräumen auf der anderen Seite zu beachten. Hier besteht auch in Basel noch viel Potenzial: Beispielsweise muss bei der Gestaltung, Nutzung und Pflege von Alleen, Hecken, Vorgärten, Fassaden- und Dachbegrünungen oder von Rasenflächen vor und um Mehrfamilienhäuser die biologische Artenvielfalt gefördert werden, aber auch das wohnungsnahes Freizeit-Angebot (zum Beispiel mit „Urban Gardening“). Solche Massnahmen kommen der Natur und der Bevölkerung zugute.

BEISPIEL 4: THE INTERLACE IN SINGAPUR

Verdichtetes Bauen ermöglicht auch neue Architektur, die für Einwohnerinnen und Einwohner attraktiv ist. Dieses Beispiel aus Singapur von 2014 ist eine von zahlreichen solchen Siedlungen, die in diesem Jahrhundert weltweit entstanden sind. Sie verbinden nachhaltiges Bauen, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ein attraktives Wohnumfeld und eingebettete Dienstleistungen für alle Bevölkerungsgruppen, vom Kindergarten bis zum Pflegeheim und zum Teil auch Arbeitsplätze und Gewerbe. Dichte unterstützt generell vielfältige Nutzung und soziale Infrastruktur, die günstiger wird, je mehr Menschen sie teilen.



Bild: Jérémy Binard - Stack, CC BY-SA 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=58424314>

VIelfALT FÖRDERN

Die angestrebte und erhoffte attraktive Vielfalt kann nur dank einer hohen Dichte entstehen. Vielfalt bedeutet, dass unterschiedliche Angebote für alle Bedürfnisse und Einkommensgruppen ausgewogen geschaffen werden. Gespräche sollten von Lärm und Gestank unbehelligt möglich sein. Plätze, die Vielfalt zulassen, vom Strassentheater bis zur einfachen Sitzbank unter einem Schatten spendenden Baum, helfen die Dichte unbeschwert zu (er)leben. Vom Fahrrad grüsst es sich freundlicher als aus dem geschlossenen Fenster einer verdunkelten Limousine. Quartierläden sind persönlicher als grosse Einkaufszentren. Für Basel selbstverständlich ist auch, dass Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen sowie Parks, die Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen, der öffentliche Verkehr, Sharing-Angebote für Einrichtungen und Gegenstände, Quartiertreffpunkte und Quartierkultur sowie sichere Verkehrswege für alle immer mitgeplant werden.



REIZ DER DIVERSITÄT

Es geht aber nicht um die Kreation einer Idylle. Stadt muss auch mal dreckig und laut sein. Diese Reibung zu vermeiden, ist die Strategie des Dorfes mit seinem Abstandsgrün, den Zäunen und dem nachts verstummenden Kirchengeläut. Die Stadt hingegen, entfaltet ihren Reiz durch Diversität. Menschen sind nicht automatisch Egoisten, die um jeden Preis ihre Ellbogen ausfahren. Dichte sozialisiert sie, und sie lassen sich auch Regeln gerne gefallen. Vorausgesetzt, die Dichte belohnt sie mit einer Vielfalt an spannenden Optionen. Das ist die Kunst der Stadtentwicklung: Ein Angebot zu schaffen, das auf kleinem Raum unterschiedlichste Lebensentwürfe beheimatet und deren Reibung für ein produktives, überraschendes und lustvolles Zusammenleben nutzt. Dabei spielt auch die Architektur eine entscheidende Rolle. Es gibt Beispiele verdichteten Bauens mit hochwertiger Architektur, die nicht nur im Umfeld, sondern durch vielfältige, integrierte, öffentliche, halbprivate und private Innen- und Aussenräume ein lebenswertes Ganzes ermöglicht. Basel soll dafür ein gutes Beispiel geben, aber auch von den besten Lösungen weltweit lernen.

VORTEIL BASEL

GROSSES POTENZIAL ATTRAKTIVER TRANSITIONSFLÄCHEN

In dieser Grössenordnung schweizweit einzigartig ist das Potenzial von 113 Hektaren Transitionsflächen, die für Arealentwicklungen und den Bau neuer Stadtteile zur Verfügung stehen.³ Überall kann ein direkter Anschluss an bestehende Quartiere angeboten werden, was ein organisches Wachstum erlaubt. Und in vielen Fällen gehören die Transitionsflächen wenigen oder nur einem Grundeigentümer, was die Planung erleichtert und beschleunigt.

Neben den 2'500 neuen Wohnungen, die der revidierte Zonenplan in Basel bis 2035 ermöglicht, müssen private Bauträger, Genossenschaften und der Staat rund 15'000 Wohnungen auf den 113 Hektaren Transitionsflächen errichten. Rund 30'000 Menschen werden somit 2035 in neuen Quartieren und Arealen wie Klybeckplus, Dreispitz, Felix Platter, Rheinhafen Kleinhüningen, auf dem Wolf, Walkeweg, Lysbüchel sowie möglicherweise in einer Überbauung der Französischen Bahn am St. Galler-Ring wohnen (siehe Karte).

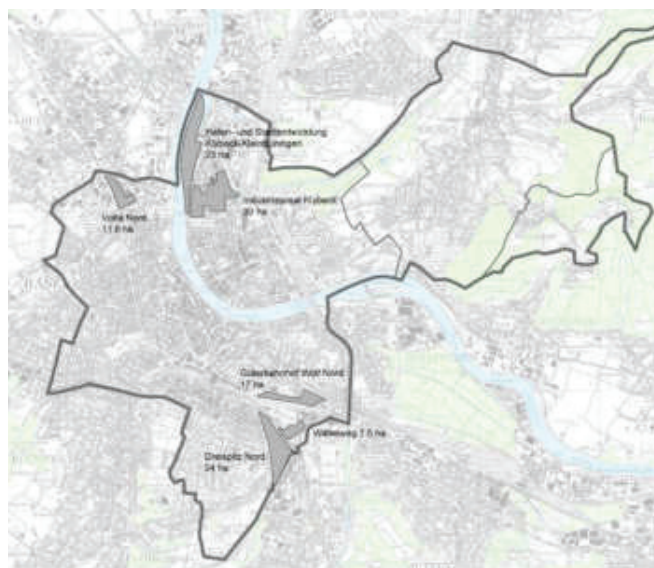


Abbildung 1: Übersicht nutzungsaffine Areale

Quelle: Planungsamt Basel-Stadt, Karte PK00 2011 swiss topo
Quelle: Kanton Basel-Stadt, Erläuterungsbericht zum kantonalen Richtplan, Entwurf für die öffentliche Vernehmlassung 2017, Seite 4

STADT DER KURZEN WEGE BLEIBT DANK ÖKOLOGISCHER VERDICHTUNG ERHALTEN

Transitionsflächen in neue Quartiere zu überführen wird den Anteil an Grün- und Freiflächen in der Stadt trotz dichter Bauweise deutlich vermehren. Denn heute sind diese Gebiete mehrheitlich versiegelt, mit Ausnahme der Familiengärten am Walkeweg. Andere Städte beneiden Basel darum, dass diese Transitionsflächen nicht irgendwo an der Peripherie liegen, sondern sich mehrheitlich an gut erschlossenen Lagen befinden, nämlich in Fuss- und Velodistanz zur Innenstadt, zu ÖV-Stationen, Schulen, Arbeitsplätzen und Parks. Diese Situation könnte sich mit der Inbetriebnahme der „Herzstück“ genannten, neuen S-Bahn weiter verbessern. Basel ist schon heute eine Stadt der kurzen Wege. Davon können auch die neuen Einwohnerinnen und Einwohner profitieren: Sie erreichen rasch bestehende zentrale Infrastrukturen, zum Beispiel Schwimmbäder, Theater, Kinos,

³Zusätzliche Bauzonen im Umfang von mindestens 14 Hektaren in der Gemeinde Riehen sind in diesen Berechnungen nicht berücksichtigt, da in Riehen die Zunahme der Arbeitsplätze nicht in gleichem Mass zu erwarten ist wie in Basel.



Hochschulen, Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufszentren, Spitäler, Parks und so weiter und helfen, diese besser auszulasten und damit zukünftige Ausbauten zu finanzieren. Umgekehrt braucht jede neue Nachbarschaft selbstverständlich eine eigene Grundversorgung für Einkauf, Gesundheit, Kindergärten, Schulen, Treffpunkte und Naherholung.

ENERGIE- UND FLÄCHENSPAREN BEI GEBÄUDEN UND IM VERKEHR

Schliesslich wird die autonome Mobilität die Städte grundsätzlich verändern. Neubaugebiete auf Transitionsarealen sollten sich schon heute darauf einstellen. Der Anteil von Haushalten mit eigenem Auto wird weiter sinken, so bald jederzeit ein autonom fahrender Wagen gewünschten Typs mit beliebigem Fahrziel per App geordert werden kann. Heute steht ein Auto etwa 95 Prozent des Tages auf einem Parkplatz. Dieser Raum wird weitgehend frei, wenn Autos geteilt und digital gesteuert sind und deshalb fast immer fahren. Neue Siedlungen werden nur noch Erschliessungen für Fahrräder und Fussgänger benötigen sowie allenfalls eine Tiefgarage, wo auch autonom fahrende Autos sowie staatliche und Gewerbe-Fahrzeuge Zugang haben. Die Neubauquartiere Basels sollen sich als (an der Oberfläche) autofreie Stadtteile mit viel Grün, Freiraum und wohnungsnahen Services und Treffpunkten präsentieren.

Basel-Stadt hat eine zu 100 Prozent erneuerbare Stromversorgung und eines der fortschrittlichsten Energiegesetze der Schweiz. Dieses hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 im Vergleich mit 2010 den CO₂-Ausstoss in Gebäuden und in der Industrie um 85 Prozent zu senken. Diese energiebezogenen Vorteile sind die Grundlage für eine hohe Lebensqualität. Die zunehmende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum hat zusammen mit einer wachsenden Zahl von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen dazu beigetragen, dass der Flächenverbrauch an Wohnraum pro Kopf in den letzten Jahren, entgegen dem jahrzehntelangen Trend, wieder sinkt. Dies hat einen entscheidenden Einfluss auf die Möglichkeiten, dichter zu bauen: Die einzelnen Wohnungen können etwas kleiner (und somit kostengünstiger) sein und finden ihre Mieter oder Käuferinnen.

BEISPIEL 5: GIESSEREI WINTERTHUR

Die Giesserei in Winterthur verfügt über 150 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungstypen mit verschiedenen Grössen und Ausbaufort. Sie funktioniert selbstverwaltet und autofrei. So wurde die Vision des Zusammenlebens im Mehr-Generationen-Projekt Giesserei von der Mitgliederversammlung drei Jahre vor Einzug einstimmig beschlossen. Bei der Vermietung wird eine gleichmässige Verteilung von Altersgruppen und sozialen Gruppe geachtet. Die Vermieterin stellt den BewohnerInnen Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung und ermöglicht selbstbestimmte, demokratisch organisierte Wohnformen und entzieht damit preiswerten Wohnraum der Spekulation.



Bild: Kurt Lampart, Giesserei-gesewo.ch/



EIN 10 PUNKTEPLAN FÜR BASEL 2035

1. Der Regierungsrat soll die Voraussetzungen schaffen, dass in einem langfristigen Prozess ab 2019 bis 2035 pro Jahr 1'000 neue Wohnungen in Angriff genommen werden. Dieses Wachstum soll teilweise im Bestand, aber vor allem auch in neuen Entwicklungsgebieten angestrebt werden. Über die Fortschritte soll er dem Grossen Rat regelmässig berichten.
2. Die vorgeschlagenen Massnahmen sollen im Dialog mit Riehen und Bettingen, aber auch mit angrenzenden Baselbieter Gemeinden, dem Kanton Basel-Landschaft sowie den deutschen und französischen Nachbarn umgesetzt werden.
3. Der neue Wohnraum und die damit verbundene Infrastruktur müssen eine Qualität aufweisen, die den Anforderungen einer nachhaltigen Nachverdichtung entsprechen. Vor allem bei der staatlichen Bautätigkeit, Abgabe von Grundstücken im Baurecht und bei Bebauungsplänen sollen auch Haushalte mit wenig Einkommen berücksichtigt werden.
4. Investoren, Bauträger, Architektinnen und das Gewerbe sind durch spezielle Massnahmen für die städtebaulichen, gestalterischen, sozialen, ökologischen und finanziellen Rahmenbedingungen, welche der Kanton anstrebt und setzt, zu sensibilisieren und zu begeistern.
5. Durch den Staat kontrollierte Akteure (Pensionskassen, Immobilien Basel-Stadt, Verwalter öffentlicher Liegenschaften) sollen als gutes Vorbild vorangehen. Diese Erfahrungen (Kosten, Befriedigung der Nachfrage, best practices usw.) sollen öffentlich zugänglich sein (z. B. für gemeinnützige Stiftungen) oder im Sinne einer Beratungstätigkeit vermittelt werden.
6. Es ist ein städtebaulich orientiertes Gremium zu bilden, in dem alle wichtigen Akteure vertreten sind, um diesen Wachstumsschub zu begleiten. Zusätzlich soll sich der Regierungsrat durch ein Fachgremium mit internationalen und nationalen Expertinnen und Experten beraten lassen, das der Fachstelle Wohnraumentwicklung zugeordnet ist. Dieses soll insbesondere auch auf die architektonische Qualität, ein sozial diversifiziertes Angebot und die Förderung nachhaltiger Lebensstile in den Neubaugebieten achten.
7. Die Behörden sollen diese Entwicklung demokratisch und mit Hilfe einer partizipativen Strategie unter Einbezug der Betroffenen und Beteiligten steuern.
8. Um zu verhindern, dass die Bautätigkeit auf Kosten von Grünflächen geht, ist eine Grünraumquote pro Quartier festzulegen, die innerhalb des Perimeters kompensiert werden kann.
9. Massnahmen zur gesteigerten Aufenthaltsqualität und für ein besseres Mikroklima in der Stadt sollen durch den Mehrwertabgabefonds finanziert werden können. Dieser ist soweit auszubauen, dass nicht nur beim Bau in die Höhe einbezahlt werden muss, sondern auch beim Grünflächenverbrauch. Zu den Massnahmen, die profitieren können, gehören auch Entsiegelungen, Baumpflanzungen oder Dachbegrünungen.
10. Für jede neue Wohnung soll auf diesen Arealen und in Strassen der Umgebung ein Baum gepflanzt werden. Das sind bei 1'000 neuen Wohnungen 1'000 neue Bäume pro Jahr, die das Stadtklima positiv beeinflussen werden und die Natur sowie die Aufenthaltsqualität in der Stadt bereichern.