



Schlussbericht

Stadtrandentwicklung Basel Ost

Soziale Aspekte der Nachhaltigkeit

Studie der Arbeitsgemeinschaft: Hochschule Luzern
Metron AG
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH

im Auftrag des Kantons Basel-Stadt

Mit der Zonenplanrevision stellt sich der Kanton Basel-Stadt der Herausforderung, ein attraktives Angebot an neuem Wohnraum zu schaffen. Damit soll dem Trend einer abnehmenden resp. stagnierenden Bevölkerungszahl entgegen gewirkt werden. Als Ausgangslage für eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung knüpft der Stadtkanton gezielt an seine spezifisch-räumlichen Potenziale an.

Für die Stadtrandentwicklung Basel Ost wird im Rahmen der Zonenplanrevision dabei eine städtebauliche Typologie vorgeschlagen, mit der durch die Verwendung mehrerer Gruppen von Punkthochhäusern ein signifikantes Angebot an neuem Wohnraum geschaffen und zugleich eine qualitative Aufwertung des Landschaftsraums „zwischen“ Basel und Riehen ermöglicht werden kann.

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses der Stadtrandentwicklung Basel Ost wurden die Ergebnisse von Testplanungsverfahren mit verschiedenen Interessensgruppen diskutiert. Die ausgewählte Typologie empfahl der Regierungsrat mit der Zonenplanrevision dem Grossen Rat. Parallel dazu wurden durch den Kanton im Rahmen der „2000 Watt Gesellschaft Pilotregion Basel“ Fragen zur „sozialen Nachhaltigkeit“ der Stadtrandentwicklung Basel Ost untersucht. Dafür wurde die Arbeitsgemeinschaft mit einer interdisziplinär angelegten Studie unter Beteiligung von verschiedenen Fachstellen und Quartiervertretung beauftragt. Deren Ergebnisse werden hiermit vorgelegt.

Mit der Studie wird empfohlen, im Rahmen der verschiedenen planerischen Folgeschritte die jeweiligen Erkenntnisse zu integrieren und stufengerecht umzusetzen.

Basel, im Dezember 2012

Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt
Immobilien Basel-Stadt
Städtebau & Architektur Basel-Stadt



Schlussbericht

Stadtrandentwicklung Basel Ost

Soziale Aspekte der Nachhaltigkeit

September 2012

Studie im Auftrag des Kantons
Basel-Stadt im Rahmen der
«2000 Watt Gesellschaft
Pilotregion Basel»

Myriam Barsuglia, Reto Gassmann, Ulrike Gölker, Ulrike Sturm, Peter Wolf, Alex Willener

Begleitgruppe (BG):

- René Etter (Leiter BG), Amt für Umwelt und Energie
- Axel Schubert, Planungsamt
- Nicole Wirz, Planungsamt
- Barbara Rentsch, Immobilien (bis April 2012)
- Rolf Borner, Immobilien
- Thomas Kühne, Institut für Energie am Bau, Fachhochschule Nordwestschweiz
- Rainer Volman, Planungsamt
- Theres Wernli, Stadtteilsekretariat Kleinbasel
- Stefan Dössegger, Kantons- und Stadtentwicklung (bis Februar 2012)
- Nadine Grüniger, Kantons- und Stadtentwicklung (ab Februar 2012)
- Mirca Loh, Planungsamt
- Daniel Kaufmann, i-net Basel
- Jürg Degen, Planungsamt
- Eric Schmausser, Swisspower/Novatlantis (bis März 2012)

Konsultativgruppe (KG):

- Quartierverein: Renate Köhler-Fischer, Präsidentin
- Bau- und Verkehrsdepartement: Martin Dolleschel, Verantwortlicher Mobilitätsstrategie
- Gemeinde Riehen: Sebastian Olloz Ruiz, Leiter des Fachbereichs Ortsplanung und Umwelt
- Stadtgärtnerei: Emanuel Trueb, Amtsleiter, Urs Leugger, Grünplanung und Stv. Amtsleiter, und Susanne Brinkforth, Freiraumplanung
- StadtWohnen: Regula Küng, Leiterin Fachstelle
- Sport: René Thoma, Delegierter für Sport (Persönliches Interview statt WS-Teilnahme)
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Claudia Thiesen, Architektin SIA, Vertreterin KraftWerk1

Interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft (ARGE):

- Alex Willener (Interne Teamleitung), Sozialarbeiter und Sozialwissenschaftler, Leiter Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung, Institut für Soziokulturelle Entwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
- Myriam Barsuglia, dipl. Umweltnatw. ETH/MAS urbanisme durable, Projektleiterin und Dozentin, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR, Hochschule Luzern – Wirtschaft
- Reto Gassmann, Geograph lic. phil. I, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Institut für Soziokulturelle Entwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit.
- Ulrike Gölker Zeugin, Dipl.-Ing. Raumplanerin TU Wien/MAS Marketing und Betriebswirtschaft (UniBas), Mitinhaberin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH
- Colette Peter, Soziologin lic. phil. I, dipl. Raumplanerin ETH, Leiterin Institut für Soziokulturelle Entwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
- Dr.-Ing. Ulrike Sturm, M.A. und Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin, Stellvertretende Leiterin CC Typologie und Planung in Architektur, Hochschule Luzern – Technik & Architektur
- Peter Wolf, Dipl.-Ing. Landschaftsplaner TU Berlin, Teamleiter Stadt und Arealentwicklung und Mitglied des Verwaltungsrates, Metron AG

Inhaltsverzeichnis

	Management Summary	4
1	Einführung	7
	1.1 Ausgangslage	7
	1.2 Auftrag und Ziele	7
	1.3 Vorgehen	8
	1.4 Organisation	9
	1.5 Denkmodell	10
2	Definition Sozialer Nachhaltigkeit im Kontext von Siedlungsentwicklung	13
3	Handlungsfelder	19
	3.1 Bebauungskonzept: Struktur und Typologie (Hochhaus-Cluster)	19
	3.2 Zielgruppen (Bewohnende und Nutzende) und ihr Einbezug	26
	3.3 Soziale und funktionale Durchmischung	31
	3.4 Grün- und Freiräume	37
	3.5 Mobilität	40
4	Ableitung von Konsequenzen für die Stadtrandentwicklung Basel Ost	43
	4.1 Bebauungskonzept	43
	4.2 Planungsverfahren formell/informell	43
	4.3 Monitoring und Evaluation	46
5	Abschliessende Beurteilung	47
6	Beantwortung der Forschungsfragen in der Ausschreibung	49
	6.1 Soziale Struktur und Partizipation	49
	6.2 Struktur, Nutzung und Belebung des Raums	51
	6.3 Umsetzung und Entwicklungsprozess	55
7	Literatur	58
8	Internetquellen	61
9	Materialien (siehe separater Materialienband)	61
	9.1 Handlungsfelder	61
	9.2 Untersuchte Fallbeispiele	61
	9.3 Protokolle der vier Workshops	

Management Summary

Auftrag

Im Rahmen der vom Kanton Basel-Stadt und Novatlantis getragenen Pilotregion Basel der 2000 Watt Gesellschaft hat die Arbeitsgruppe «Raum & Ressourcen» einen Prozess ausgelöst, um die Testplanung «Stadttrandentwicklung Ost» bezüglich Fragen der sozialen Nachhaltigkeit vertieft zu untersuchen. Aus der Testplanung des Gebiets Basel Ost ging der Planungsansatz «Stadtpark mit Wohninseln» zur Weiterentwicklung hervor. Ein neuer grosser Park zwischen Basel und Riehen soll das heutige Randgebiet in einen eigenständigen, attraktiven Baustein der Stadt- und Naturlandschaft verwandeln. Darin sind drei Hochhauscluster mit je drei bis vier Gebäude vorgesehen. Die Aufgabenstellung des vorliegenden Forschungsprojekts bestand darin, wesentliche Voraussetzungen für eine sozial nachhaltige «Stadttrandentwicklung Ost» zu identifizieren und zu beschreiben.

Vorgehen

Dieser komplexen und transdisziplinären Fragestellung wurde mit der Bildung einer externen Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit den entsprechenden Erfahrungen und Kompetenzen begegnet. Weiter hat die Arbeitsgemeinschaft dazu einen spezifischen methodischen Ansatz vorgeschlagen, der aus drei Elementen besteht: Erstens aus einer so genannten «Concept Map» oder «geistigen Landkarte» als dynamisches Denk- und Arbeitsmodell, zweitens aus dem Zugang über Handlungsfelder und drittens aus einer Serie von Workshops, in denen transdisziplinär mit der Begleit- und Konsultativgruppe d.h. mit Vertreter/innen verschiedener Amtsstellen der kantonalen Verwaltung sowie weiterer relevanter Organisationen und Bereiche zusammengearbeitet wurde.

Der Versuch einer adäquaten Definition von sozialer Nachhaltigkeit führte zu einem Verständnis (mit lokaler Beschränkung) als mittel- und längerfristiger (Lern-)Prozess, der mit den Anspruchsgruppen entwickelt und auf eine erwünschte und gemeinsam festgelegte Zielrichtung hin bewusst gestaltet und regelmässig evaluiert wird. Folgerichtig lag der Fokus beim Vorgehen schwergewichtig auf dem gemeinsamen Lernprozess mit der Begleit- und Konsultativgruppe, welcher eine kritische Auseinandersetzung mit dem Gegenstand ermöglichte. Die Eignung des Planungssperimeters Basel Ost für Hochhäuser und der Hochhaustypus an sich wurden dabei nicht a priori in Frage gestellt, sondern es wurden in erster Linie Faktoren und Bedingungen herausgearbeitet, welche die soziale Nachhaltigkeit des Vorhabens positiv unterstützen können.

Die Abfolge der Workshops führte vom Allgemeinen und Grundsätzlichen hin zur Vertiefung und Konkretisierung für den Stadtteil Basel Ost sowie zu erhöhter Komplexität der Fragestellungen und deren Zusammenhänge. Die gemeinsame Erarbeitung und Diskussion der Themen in den Workshops wurde von den Beteiligten als sehr hilf- und aufschlussreich betrachtet und im Sinne der erarbeiteten Definition bereits als Teil des notwendigen Prozesses hin zu sozialer Nachhaltigkeit betrachtet.

Erkenntnisse

Der auf diese Weise erzielte Erkenntnisgewinn wurde schliesslich zu fünf Handlungsfeldern gruppiert, nämlich «Bebauungskonzept, Struktur und Typologie», «Zielgruppen (Bewohnende und Nutzende) und ihr Einbezug», «soziale und funktionale Durchmischung», «Grün- und Freiräume» sowie «Mobilität».

Punkto *Bebauungskonzept* wurde im Rahmen der Workshops festgestellt, dass das Konzept schlanker Wohntürme zu einem möglichen Zielkonflikt zwischen Ökologie (kleiner Fussabdruck), Ökonomie (Rentabilität) und der sozialen Durchmischung führt. Bei der weiteren Bearbeitung stehen daher eine geeignete Dimensionierung der Hochhäuser, ihre Lage und Ausrichtung zueinander sowie die Innen- und Aussenbeziehungen der Hochhaus Cluster im Vordergrund. In Abhängigkeit der Möglichkeiten des Standortes und der Rentabilität ist ein möglichst vielfältiges und flexibles

Raumangebot anzustreben, wobei die Gebäudetypologie Hochhaus die Flexibilität des Raumangebotes einschränkt. Eine Etappierung und Vergabe der einzelnen Etappen an unterschiedliche Bauträger ist dabei zentral.

Letzteres spielt auch eine Rolle bei der Frage nach den geeigneten *Zielgruppen* als Bewohnende der Hochhäuser. Dies ist nicht primär eine Frage nach dem Lebensabschnitt oder der Haushaltsform, sondern auch nach den Milieus und den sozioökonomischen Schichten. Angesichts der zu erwartenden hohen Erstellungskosten der Hochhäuser wird sich der Grossteil der Bewohnerschaft in einem mittleren bis oberen Einkommenssegment bewegen. Gerade Haushalte dieses Segments legen bei der Wahl einer Wohnung im Hochhaus eher Wert auf Rückzug und Privatsphäre und haben wenig Tendenz oder Druck, sich in der Siedlung und im Quartier zu engagieren. Umso mehr sollten diese von Beginn weg aktiv in das Vorhaben integriert werden.

Aus der Sichtweise der *sozialen Mischung* ist es für das Quartier Hirzbrunnen wünschenswert, wenn junge Menschen, Erwerbstätige und insbesondere Familien zuziehen. Vorausgesetzt, dass die Anbindung und Einbettung in die übergeordneten und vorhandenen Strukturen gelingt, sind in der geplanten Überbauung in Basel Ost weder ein eigener neuer Versorgungsknoten noch eine repräsentative soziale Durchmischung in Bezug auf das Quartier Hirzbrunnen bzw. die Stadt Basel zwingend erforderlich. Umgekehrt ist aber auch eine Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen in der künftigen Überbauung zu verhindern. Gemeinschaftliche und gemeinnützige Nutzungen und Infrastrukturen, die das Quartierleben fördern, sind über entsprechende Massnahmen sowie Engagements der Bewohnerschaft umzusetzen.

Den *Grün- und Freiräumen* kommen wichtige Funktionen zur Einbettung und Vernetzung im Quartier zu. Die Realisierung des angestrebten Parkcharakters erfordert eine Öffnung der Freizeitgartenareale und der Sportanlagen, sowie einen stärkeren Bezug zum Rheinufer. Mit einer vorausschauenden und umfassenden Grün- und Freiraumplanung unter Einbezug aller Anspruchsgruppen sollen nicht nur identitätsbildende, öffentliche Räume und Infrastrukturen (bestehende und neue) definiert und gestaltet werden, es soll auch gleichzeitig der Boden für die Siedlungsentwicklung vorbereitet werden.

Bei der *Mobilität* geht es primär um eine Priorisierung und Attraktivierung des Fuss- und Veloverkehrs sowie um eine geschickte Dimensionierung, Anordnung und Bewirtschaftung der Parkieranlagen, die sowohl den Kontakt unter den Bewohnenden und Nutzenden als auch ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fördern. Erschiessungen für den motorisierten Individualverkehr MIV sind möglichst direkt ab dem Hauptnetz mit geringem Zerschneidungseffekt für den Park zu organisieren. Grosses Potenzial würde eine zusätzliche Haltestelle der Regionalbahn bieten.

Eine zentrale Erkenntnis des gesamten Prozesses besteht darin, dass den verschiedenen Herausforderungen mit verschiedenen Vorgehensweisen und Instrumenten zu begegnen ist. An der untersuchten Stadtrandlage in Basel Ost braucht es spezifische planerische Bemühungen, Sorgfalt und ein hohes Engagement aller Beteiligten, um sich den Ansprüchen der sozialen Nachhaltigkeit anzunähern, wie die umfangreiche Liste von Empfehlungen in allen fünf Handlungsfeldern deutlich macht.

Empfehlungen der ARGE

Die ARGE empfiehlt insbesondere eine Überprüfung oder allfällige Anpassung des in der Testplanung ausgewählten Gebäudetypus Hochhaus an die effektiven Möglichkeiten des Standortes und die partizipative Erarbeitung eines integralen Grün- und Freiraumkonzeptes, das eine vielfältige Nutzbarkeit für heutige und künftige Nutzergruppen ermöglicht und den Boden für die künftige Entwicklung in diesem Gebiet vorbereitet. In diese Überlegungen ist auch die künftige Ausgestal-

tung der Grenzacherstrasse (von einer möglichen Abklassifizierung bis zur Verlegung) einzubeziehen. Die ARGE empfiehlt u.a. ein Etappierungskonzept auch für temporäre Zwischennutzungen bis zur Umsetzung und die Errichtung und Bezeichnung einer intermediären Koordinations- und Anlaufstelle für private und öffentliche Akteure im Sinne eines Gebietsmanagements. Schliesslich empfiehlt sie einen partizipativen Ansatz zur Erarbeitung einer Identität gegenüber der Öffentlichkeit, gegenüber von heutigen Nutzenden des Standortes, möglicher Kauf- und Mietinteressenten und möglicher Investoren.

Würdigung

Die abschliessende Würdigung der sozialen Nachhaltigkeit der Stadttrandentwicklung in Basel Ost durch die ARGE kann mit einem Überblick über deren Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen zusammengefasst werden.

Als wesentliche *Stärken* des Stadtteils Basel Ost können die ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die Ausstattung mit Grün- und Freiräumen, Sportanlagen sowie Einrichtungen der Bildung, Betreuung und Versorgung hervorgehoben werden. Der Stadtteil eignet sich damit grundsätzlich gut zur Wohnraumentwicklung.

Als *Schwächen* werden die Stadtrandlage und die Zerschneidung und Lärmbelastung durch die S-Bahn und die Grenzacherstrasse betrachtet, welche die Attraktivität als Wohnstandort beträchtlich schmälern.

Die *Risiken* bestehen darin, dass eine einseitige Zusammensetzung der Bewohnerschaft entsteht, dass sich kein Siedlungsleben entfaltet oder dass die Wohninseln zu einem wenig eingebundenen Hochhausstandort werden. Bei der Entwicklung eines zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Parkraums, inklusive den Sportanlagen und Freizeitgärten, besteht die Gefahr, dass diese durch divergierende Interessen von Nutzergruppen blockiert werden könnte.

Die *Chancen* liegen in einer Gesamtstrategie, die sich aus den empfohlenen Massnahmen, Vorgehensweisen und Instrumenten auf verschiedenen Ebenen zusammensetzt. Damit kann den Schwächen und Risiken begegnet werden, und können die Potenziale und Stärken des Ortes möglichst gut in Wert gesetzt werden.

1 Einführung

1.1 Ausgangslage

Der Kanton Basel-Stadt hat im Rahmen der Zonenplanrevision im Planungsperimeter «Stadttrandentwicklung Ost» eine Testplanung durchgeführt. Zur Weiterentwicklung wurde der Planungsansatz «Stadtspark mit Wohninseln» gewählt. Ein neuer grosser Park zwischen Basel und Riehen verwandelt das heute in weiten Teilen nicht zugängliche Randgebiet in einen eigenständigen, attraktiven Baustein der Stadt- und Naturlandschaft. Der Siedlungstrenngürtel wird zum verbindenden grünen Element zwischen Basel und Riehen. Mit dem Konzept spezieller Nutzungsinseln im Park lassen sich bisherige Sportnutzungen, Freizeitgärten, Areale und Siedlungen einbinden, mit neuen Funktionen ergänzen und in die Parklandschaft integrieren.

Als neue Typologie im Park sind im Bogen zwischen Rhein und Hochrheinbahn einzelne Wohnhochhäuser möglich, die sorgfältig in die Parklandschaft zu integrieren sind und grosszügige Zwischenräume lassen, um die Freiraumvernetzung im Park zu ermöglichen. Konkret sind drei Hochhauscluster mit je drei bis vier Gebäude vorgesehen. Auf Riehener Seite kann der Park langfristig durch neue klare Siedlungsränder begrenzt werden.

Im Rahmen der vom Kanton Basel-Stadt und Novatlantis getragenen «2000 Watt Gesellschaft – Pilotregion Basel» werden innovative Vorhaben und Ansätze gefördert, die zur Ressourcenschonung beitragen, speziell auch bei der Entwicklung von Arealen oder Quartieren. Auf der Basis der Testplanung «Stadttrandentwicklung Ost» und dem gewählten Planungsansatz «Stadtspark mit Wohninseln» hat die Arbeitsgruppe «Raum & Ressourcen» der Pilotregion einen ämterübergreifenden Prozess zur Überprüfung kritischer Aspekte der nachhaltigen Entwicklung ausgelöst. Im Fokus der vorliegenden Studie stehen die sozialen und sozialräumlichen Aspekte, die für eine nachhaltige Stadttrandentwicklung Basel Ost erforderlich sind.

Zu Beginn der Zusammenarbeit der Arbeitsgemeinschaft mit der Begleitgruppe wurde festgelegt, dass der Bautypus der Wohnhochhäuser als gesetzt betrachtet werden soll, da sie sich aus einer Gesamtidee (Wohnen im Park und Verbindung zum Bäumlihof/Landschaftspark Wiese im Norden und zum Rhein im Süden) ergeben hat. Das Forschungsprojekt soll jedoch durchaus auch Erkenntnisse zur allfälligen Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption ergeben, falls dies aus Sicht der sozialen Nachhaltigkeit erforderlich ist.

1.2 Auftrag und Ziele

Mit dem Forschungsprojekt sollen wesentliche Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung des Stadttrandgebiets «Basel Ost» – unter besonderer Berücksichtigung sozialer und sozialräumlicher Aspekte – identifiziert und beschrieben werden. Nebst einer Zusammenstellung von Kriterien und Rahmenbedingungen für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele sollen auch objektive und wissenschaftlich fundierte Entscheidungsgrundlagen und Handlungsempfehlungen zum weiteren planerischen und politischen Prozess abgegeben werden, die aufzeigen, wie diese Ziele erreicht werden können. Die Ergebnisse dieser Studie sollen auf den verschiedenen inhaltlichen, prozeduralen und räumlichen Stufen für die weiteren Planungsschritte der Stadttrandentwicklung Basel Ost einfließen, wo dies der Qualitätssteigerung dient. Schliesslich kann die Studie eine Grundlage für ein allfälliges Quartiermonitoring liefern.

Im Zusammenhang mit dem gewählten Planungsansatz «Stadtspark mit Wohninseln» im Planungsperimeter Basel Ost stehen für die Auftraggeberin insbesondere Fragen der Sozialen Durchmischung und möglicher Zielgruppen, Fragen der Struktur, Nutzung und Belebung der halböffentli-

chen und öffentlichen Grün- und Freiräume im Perimeter der Stadttrandentwicklung Basel Ost, der Erschliessung und Parkierung sowie der Projektentwicklung und Partizipation im Rahmen des Planungsprozesses im Vordergrund. Die detaillierten Fragen sind in Kapitel 6 aufgeführt und werden dort von der ARGE konkret beantwortet.

1.3 Vorgehen

Die einzelnen in der Ausschreibung formulierten Forschungsfragen stehen in vielfältigen Beziehungen zueinander. Diesem Umstand musste die Zusammensetzung des Forschungsteams sowie das Forschungsdesign des vorliegenden Forschungsprojekts Rechnung tragen. Die Bildung einer transdisziplinären Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit den benötigten Kompetenzen und der Fähigkeit zum vernetzten Denken bildete die Voraussetzung dazu. Transdisziplinarität benötigt ein gemeinsames Verständnis des zu untersuchenden Gegenstandes, hier also der sozialen Nachhaltigkeit.

Soziale Nachhaltigkeit wird bei einem Bauvorhaben nicht nur durch soziale, sondern auch durch typologische, räumliche und ökonomische Aspekte bestimmt. Soziale Nachhaltigkeit wird durch die ARGE zu Beginn des Forschungsprojekts darüber hinaus als mittel- und längerfristiger (Lern-) Prozess verstanden, der mit den betroffenen Stakeholdern entwickelt und auf eine erwünschte und gemeinsam festgelegte Zielrichtung hin bewusst gestaltet und regelmässig evaluiert wird.

Mit dem eigenen Anspruch eines möglichst integralen Zugangs zu den relevanten Fragestellungen hat die ARGE einen methodischen Ansatz entwickelt, der die Bearbeitung sowohl der einzelnen Aspekte als auch von deren Zusammenhängen ermöglicht. Der Ansatz besteht aus drei Elementen: Erstens aus einem dynamischen Denkmodell (Concept Map), zweitens aus der Bildung thematischer Cluster und drittens aus der transdisziplinären Zusammenarbeit und dem gemeinsamen Lernprozess mit der Begleit- und Konsultativgruppe dieses Forschungsprojekts (Kapitel 1.4.1 und 1.4.2) im Rahmen einer Serie von Workshops. Diesen drei Elementen gehen jeweils erforderliche Rechenschritte (Literatur- und Fallstudien) voraus.

Das Projektverständnis der ARGE beinhaltet eine kritische Auseinandersetzung mit dem Gegenstand. Die Eignung des Planungsperrimeters Basel Ost für Hochhäuser und der Hochhaustypus an sich wurde dabei nicht a priori in Frage gestellt, sondern es wurden in erster Linie Faktoren und Bedingungen herausgeschält, welche die soziale Nachhaltigkeit des Vorhabens positiv unterstützen können. Erst in einer abschliessenden Beurteilung sollte die Frage der grundsätzlichen Eignung von Typus und Standort im Lichte der Erkenntnisse aufgeworfen werden.

Die Zusammenarbeit zwischen ARGE, Begleitgruppe und Konsultativgruppe erfolgte im Rahmen von einer gemeinsamen Begehung des Areals, vier Workshops sowie zwei Zwischensitzungen. Die Workshops wurden jeweils durch Fachinputs zu den jeweiligen Themen sowohl seitens der ARGE als auch von Mitgliedern der Begleitgruppe sowie einer extern zugezogenen Referentin eingeleitet. Darauf erfolgte die reflektierende Vertiefung unter Einbezug des fachlichen und lokalen Wissens der Begleit- und Konsultativgruppe. Inhaltlich folgten die Workshops einer Logik vom Allgemeinen und Übergeordneten zum Spezifischen der Situation Basel Ost.

Ziele des ersten Workshops waren die Vermittlung und Kenntnis der Rechercheergebnisse, Ergänzung und Optimierung der Concept Map sowie die Ableitung von ersten Folgerungen für Basel Ost. Im Zentrum des zweiten Workshops stand die Vertiefung der ökonomischen, der typologischen, der räumlichen Aspekte punkto Mobilität, Nahversorgung und Infrastruktur sowie der sozialen und sozialräumlichen Aspekte. Als übergeordnetes Thema des Workshops 3 standen die möglichen künftigen Bewohnende und Nutzende des Entwicklungsgebiets Basel Ost im Fokus. Die Frage nach

den Zielgruppen wurde gekoppelt an die Gebäude- und Wohnungstypologie, die Gestaltung und Nutzung der Grün- und Freiräume und der Erdgeschosse, sowie der Innen- und Aussenbeziehungen der geplanten Siedlung. Im Zentrum des letzten Workshops stand der Prozess der weiteren Planung und Umsetzung. Konkret interessierte hier das weitere Vorgehen in Bezug auf zu klärende Fragen und Weichenstellungen für den (formellen und informellen) Prozess, wobei Aspekte der Politik, Planung, Initiierung, Umsetzung und Monitoring/Controlling diskutiert wurden.

Workshop-Konzept*Workshop 1: Sondierung*

Erkenntnisse zur sozialen Nachhaltigkeit von Wohnhochhäusern aus der Literatur, Ergänzung der Concept Map, erste Folgerungen für Basel Ost.

Workshop 2: Vertiefung

Diskussion von ökonomischen, typologischen, sozialräumlichen und funktional-räumlichen Aspekten des Konzepts «Stadtpark mit Wohninseln» anhand von ähnlichen Fallbeispielen (Hochhäuser im Park, am Wasser, im Umfeld von Sportanlagen, an Stadtrandlagen etc.) aus dem In- und Ausland.

Workshop 3: Fokussierung

Zentrale Frage nach den künftigen Bewohnenden und Nutzenden im Stadtteil Basel Ost und daran gekoppelt Diskussion der Gebäude- und Wohnungstypologie, der Gestaltung und Nutzung der Grün- und Freiräume und der Erdgeschosse, sowie der Innen- und Aussenbeziehungen der geplanten Siedlung.

Workshop 4: Umsetzung

Konsequenzen der Erkenntnisse aus Workshop 1 – 4 für den formellen Planungsprozess.

1.4 Organisation

1.4.1 Begleitgruppe BG

Das Forschungsprojekt wird von der Arbeitsgruppe Raum & Ressourcen der Novatlantis Pilotregion Basel begleitet. Deren Mitglieder sind auf Seite 2 ersichtlich.

1.4.2 Konsultativgruppe KG

Zur gezielten Einbindung von weiterem Fach- und Ortswissen wurde eine Konsultativgruppe gebildet. Die darin vertretenen Personen (siehe Seite 2) wurden je nach thematischen Schwerpunkten zu den Workshops mit der Begleitgruppe eingeladen.

1.4.3 Arbeitsgemeinschaft ARGE

Die interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft setzt sich aus fünf Organisationen zusammen:

- Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Institut für Soziokulturelle Entwicklung
- Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie
- Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur
- Metron AG
- Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH

Die Mitglieder der ARGE sind auf Seite 2 ersichtlich.

1.5 Denkmodell

1.5.1 Funktion und Inhalte

Nach Auffassung der ARGE wäre es nicht zielführend gewesen, die vorliegenden Forschungsfragen einzeln und mit disziplinären Zugängen und spezifischen Analysen zu beantworten, da sie sich zum Teil stark überschneiden, ineinander greifen und Wechselwirkungen aufweisen. Die Aufgabenstellung ist komplex, multidimensional und beinhaltet Aspekte, für die teilweise Neuland betreten werden muss. Sie benötigt deshalb einen transdisziplinären, integralen und interaktiven Ansatz, bei dem die gestellten Fragen zu thematischen Clustern gebündelt und vorhandenes Wissen gezielt für die vorliegende Aufgabenstellung erschlossen wird.

Das Fundament des Forschungsprojektes besteht aus einem dynamischen Denkmodell, das in Form einer Concept Map (Novak/Cañas 2008) dargestellt wird. Basierend auf den vorliegenden Fragestellungen wird dieses im Dialog mit der Begleitgruppe sowie mit spezifisch zugezogenen Fachleuten und Akteuren vor Ort aus der Konsultativgruppe iterativ weiterentwickelt. Mit diesem Instrument werden die Wirkungszusammenhänge identifiziert und beschrieben.

Das Denkmodell bildet nicht nur die Grundlage zur wissenschaftlichen Bearbeitung der Fragestellungen im Rahmen des Forschungsprojektes, sondern auch die Basis für ein mehrdimensionales Monitoring des Siedlungsgebiets, das im Laufe der Realisierung zu regelmässigen Zeitpunkten erfolgen soll. Mit diesem Instrument können die verschiedenen Dimensionen der Siedlungsentwicklung und ihre Wechselwirkungen beobachtet werden.

Darauf basierend können mit geeigneten Steuerungsmassnahmen über kooperative und partizipative Prozesse bzw. Multilevel-Governance¹ erwünschte Entwicklungen gefördert und unerwünschte begrenzt oder beseitigt werden.

Die bisherigen Arbeitsschritte und die daraus gewonnenen Erkenntnisse haben zur Erweiterung und Überarbeitung der ursprünglich mit der Offerte eingereichten Concept Map geführt, die dort in erster Linie der Illustration der Arbeitsweise gedient hat.

1.5.2 Ergebnis

In der Concept Map sind die zentralen Elemente der Handlungsempfehlungen, ihre Beziehungen untereinander und ihre Wirkungen auf die soziale Nachhaltigkeit dargestellt. Ein wesentliches Element der Concept Map ist der Standort mit seinen verschiedenen Eigenschaften und Potenzialen,

die sich wesentlich aus der isolierten Stadtrandlage, den Grün- und Freiräumen, speziell den Familiengärten und Sportanlagen ergeben, und ihrerseits das Image und die Identität des Stadtteils wesentlich prägen. Zusammen mit den anvisierten Segmenten an Bewohnenden und Nutzenden sind die Eigenschaften und Potenziale des Standortes entscheidend für die stimmige Wahl der Gebäudetypologie.

Der vorliegende Planungsansatz «Stadtpark mit Wohninseln» wurde massgeblich von Ideen zur Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume im Planungssperimeter Basel Ost geprägt. Die Ansprüche und Bedürfnisse der heutigen und künftigen Nutzer des Perimeters oder auch die Ansprüche und Bedürfnisse von Anwohnern und potenziellen neuen Bewohnern haben bei der Entwicklung dieses Konzepts hingegen kaum Eingang gefunden. Mit dem ausgeschriebenen Forschungsprojekt zu den sozialen Aspekten der Nachhaltigkeit des Bebauungskonzepts sollen entsprechende Überlegungen nachträglich erfolgen.

Die Concept Map zeigt die Vielfältigkeit und Komplexität der Verflechtungen auf, die mit der Anforderung an eine sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung verbunden sind. Die Aspekte sozialer Nachhaltigkeit sind in der Concept Map grau dargestellt. Die übergeordneten Handlungsfelder, die dabei angesprochen werden, sind in der Concept Map in unterschiedlichen Farben gekennzeichnet und in Kapitel 3 ausführlich beschrieben:

Orange Handlungsfeld 1: Bebauungskonzept (Struktur und Typologie)

Pink Handlungsfeld 2: Zielgruppen (Bewohnende und Nutzende) und ihr Einbezug

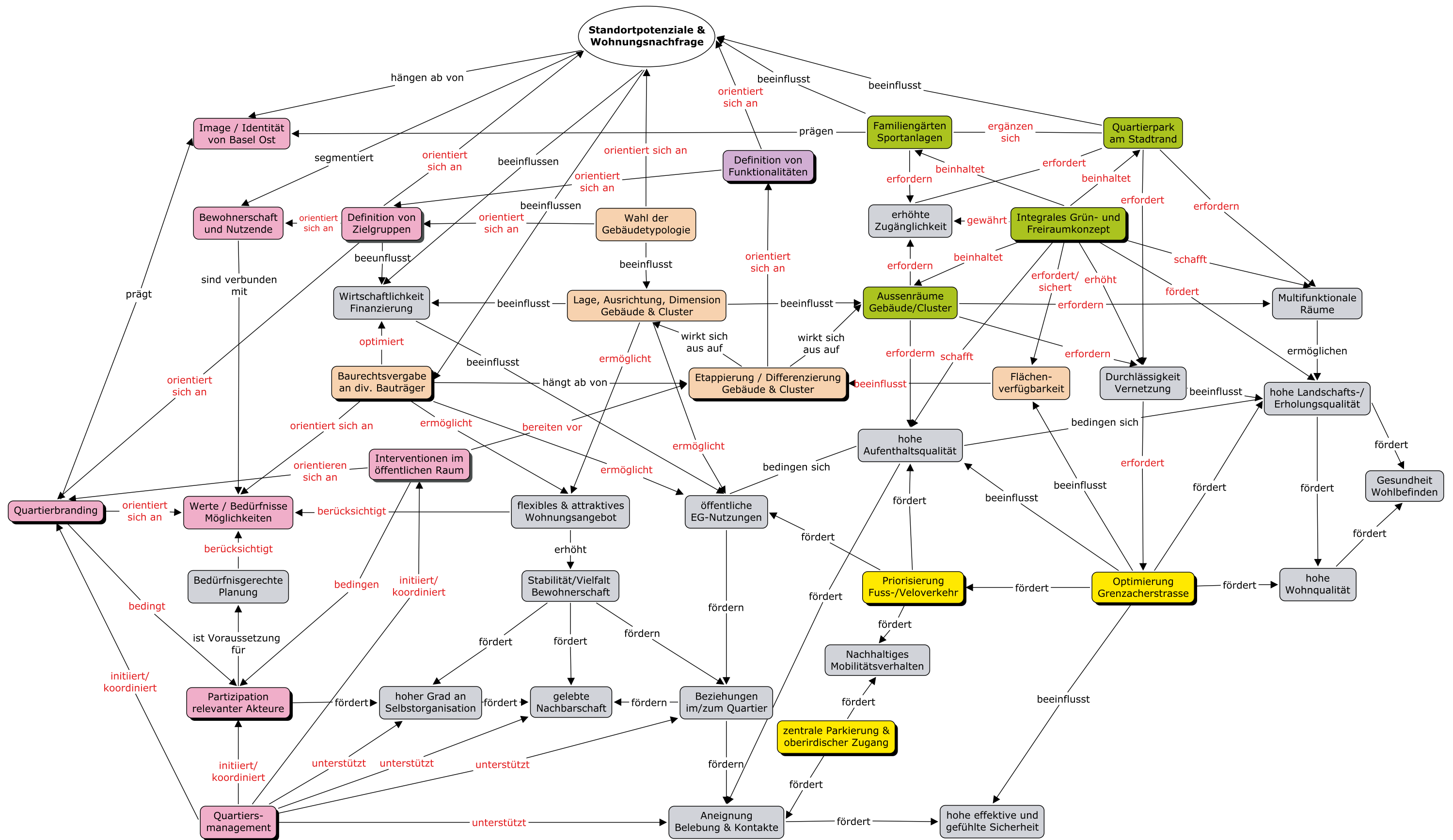
Violett Handlungsfeld 3: Soziale und funktionale Durchmischung

Grün Handlungsfeld 4: Grün- und Freiräume

Gelb Handlungsfeld 5: Mobilität

Die Beziehungen unter den Elementen haben sowohl deskriptiven als auch normativen Charakter. Die deskriptiven Beziehungen (schwarze Schrift) sind in den einzelnen Handlungsfeldern im jeweiligen Unterkapitel Analyse beschrieben. Die normativen Beziehungen (rote Schrift) leiten sich mehrheitlich aus den jeweiligen Reflexionen und Handlungsempfehlungen ab.

Die Kästchen mit einem Schatten stellen Massnahmen bzw. unsere Handlungsempfehlungen dar, jene ohne Schatten stellen reine Einflussgrössen dar.



2 Definition Sozialer Nachhaltigkeit im Kontext von Siedlungsentwicklung

Die folgenden Ausführungen beleuchten den theoretischen Hintergrund des Begriffs der Sozialen Nachhaltigkeit. Sie führen vom übergeordneten Gedanken der Nachhaltigkeit über deren soziale Dimension zum Anwendungsfeld der Siedlungsentwicklung.

Seit mehr als drei Jahrzehnten ist das Leitbild der Nachhaltigen Entwicklung auf der Agenda von Politik, Wissenschaft und Wirtschaft. Ihm zugrunde liegt die Basisdefinition nachhaltiger Entwicklung der Brundtland-Kommission aus dem Jahr 1987. Das Konzept der Nachhaltigen Entwicklung bedeutet konkret die Schonung der natürlichen Ressourcen, sozialer und wirtschaftlicher Ausgleich innerhalb einer Gesellschaft, aber auch zwischen den verschiedenen Regionen der Welt sowie eine in die Zukunft gerichtete Komponente (Wallbaum/Meins 2009). Die aus der weltweiten Anwendung des Leitbilds entstandenen Theorien und Praktiken lassen den Schluss zu, dass Nachhaltige Entwicklung als dynamisches Konzept zu verstehen ist, das innerhalb einer und zwischen den Gesellschaften verhandelt werden muss. Nachhaltige Entwicklung will die Lebensqualität insbesondere auch für den grossen Teil der Menschen in Entwicklungs- und Schwellenländern langfristig verbessern.

Für die Zwecke der vorliegenden Studie grenzen wir die bedeutsame Komponente des globalen Blickwinkels ab – im Bewusstsein aber, dass der heutige Lebensstil in den Industrieländern nicht generalisierbar ist und dass es Anstrengungen auf der lokalen Ebene bedarf, um die durch Wachstum verursachten Auswirkungen möglichst gering zu halten.

In der Nachhaltigkeitsdebatte dominiert das so genannte Drei-Säulen-Modell, demgemäss nachhaltige gesellschaftliche Entwicklung gleichberechtigt ökologische, wirtschaftliche und soziale Zielsetzungen verwirklichen soll. Die Gleichrangigkeit der Säulen wird zum einen damit begründet, dass die Befriedigung menschlicher Bedürfnisse nicht nur auf eine ökologisch stabile Umwelt reduziert werden darf, sondern dass es daneben berechnete menschliche Bedürfnisse gibt, für deren Erfüllung in einer nachhaltigen Gesellschaft Sorge getragen werden muss. Zum anderen wird damit eine systemische Vorstellung begründet, wonach Ökologie, Ökonomie und Soziales als drei eigenständige aber miteinander verbundene Teilsysteme verstanden werden (Littig, Griessler 2004). Allerdings gibt es für die Integration der drei Säulen bisher keine Zuständigkeiten (Alisch/Hermann 2001), die Zuständigkeit wird jeweils separaten Disziplinen zugeordnet, was den systemischen Ansatz in Frage stellt. Noch weiter gehen jene Autoren, welche den Drei-Säulen-Ansatz grundsätzlich in Frage stellen, so etwa Ott/Döring (2008) mit ihrer Konzeption «starker Nachhaltigkeit» oder Renn et al. (2007) mit einem integrativen Konzept der Nachhaltigkeit.

Für eine integrale Sichtweise ist es auf jeden Fall angebracht, von der Vorstellung dreier isolierter Säulen wegzukommen und diese vielmehr als drei Dimensionen der Nachhaltigkeit aufzufassen.

Was die einzelnen Dimensionen anbetrifft, so ist allgemein festzustellen, dass die ökologische Dimension die Theorie und die Praxis dominiert. In Bezug auf das Planen und Bauen konstatieren Wallbaum/Meins (2009), dass Nachhaltigkeit häufig auf den Aspekt der Ökologie oder noch enger, der Energie reduziert wird. Trotz der international vorhandenen Grundlagen wie LEED², BREEAM³ usw. fehlt bisher eine breit akzeptierte Umschreibung für nachhaltiges Bauen, welche die gesamte thematische Bandbreite abdeckt und die Anforderungen an Praxistauglichkeit, Vollständigkeit und Transparenz erfüllt. Immerhin gibt es einige Ansätze dafür. Einen guten Überblick über Nachhaltigkeitsbewertungssysteme im internationalen Vergleich bietet das «Wohnwert-Barometer. Erfassungs- und Bewertungssysteme

² Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für Ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council 1998 entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen.

³ BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) ist das britische Äquivalent dazu, das durch die Organisation Building Research Establishment (BRE) etabliert wurde.

system nachhaltiger Wohnqualität» (Damaschk, et al. 2010). Die Autoren unterscheiden zwischen «Bewertungssystemen zur Beurteilung des Wohnwerts und der Wohnqualität» und «Bewertungssystemen zur Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Gebäudes oder Bauvorhabens». Bei den in diesem Zusammenhang interessierenden Systemen zur Nachhaltigkeitsbeurteilung wird allgemein ein «Schwerpunkt im Bereich Umweltauswirkungen und Ressourcenschonung» festgestellt. Die gesellschaftliche Dimension basiere dagegen auf Zielformulierungen, die «indifferenter und oftmals divergierend» und infolgedessen schwer messbar sind.

Exemplarisch sei hier die im Schweizer Kontext relevante Norm Nachhaltiges Bauen – Hochbau SIA 112/1 des Schweizer Ingenieur- und Architektenverbands (SIA) betrachtet, welche die Nachhaltigkeitsanforderungen in der Schweiz formuliert. In der SIA Norm 112/1 werden zu verschiedenen Themen Kriterien für die soziale Nachhaltigkeit auf Seite des sozialen Systems benannt und mit Zielvereinbarungen verbunden, auf deren Grundlage planerische Aufgaben formuliert werden. Für den Bereich «Gesellschaft» werden zu den Themen Gemeinschaft, Gestaltung, Nutzung und Erschliessung sowie Wohlbefinden und Gesundheit insgesamt 14 Zielvereinbarungen formuliert. Diese münden auf der Ebene des Gebäudes in verschiedene Planungsempfehlungen, die einen unterschiedlichen Konkretheitsgrad besitzen. Während die Vorgaben für guten sommerlichen Wärmeschutz oder die Vermeidung zu hoher Lärmbelastung sehr konkret benannt werden können – teils unter Hinweis auf weitere SIA Normen – sind die baulichen Anforderungen für Gemeinschaft, Gestaltung sowie Nutzung und Erschliessung eher struktureller Natur. So werden beispielsweise ein vielfältiges Wohnungsangebot durch unterschiedliche Wohnungsgrössen und Ausbaustandards, die Schaffung von kommunikationsfördernden Begegnungsorten oder flexible Grundrisse, sowie generell partizipative Elemente in der Planung und gestalterische Gesamtkonzepte empfohlen. Zur Konkretisierung der Angaben wird an vielen Stellen auf Literatur verwiesen, in der Best-Practice-Beispiele vorgestellt werden. Als Instrument, das als Hilfe im Planungsprozess gedacht ist, bietet die SIA-Norm neben der Zielformulierung lediglich Verweise auf bereits gebaute Objekte, an denen sich eine Objektplanung orientieren könnte.

Basierend auf dem Zielkatalog der Empfehlung SIA 112/1 hat die Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) in Kooperation mit der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) eine Studie (pom+ 2010) zum Thema Nachhaltiges Immobilienmanagement erarbeiten lassen. Diese erweitert den Zielkatalog der SIA einerseits um Ziele und erhebt andererseits den Anspruch, eine Anleitung zum Handeln darzustellen. So genannte Factsheets stellen Informationen und Messgrössen zu den einzelnen Zielen der Nachhaltigkeit bereit und enthalten darüber hinaus Hinweise zu Synergien und Zielkonflikten zwischen den Nachhaltigkeitszielen und den primären Zielen der Akteure im Immobilienprozess. Zusätzlich werden Best-Practice-Beispiele zu den einzelnen Zielen vorgestellt. Anhand der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus der Immobilie wird deutlich gemacht, dass der Handlungsspielraum für die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen zu Beginn des Lebenszyklus – also in der Planungsphase – am grössten ist. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Standortwahl und die Qualität des Gebäudes als auch in Bezug auf die Kostenfolgen über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Strategische Entscheidungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit des Bauprojekts d.h. eine Priorisierung der Nachhaltigkeitsdimensionen und der angestrebten Nachhaltigkeitsziele müssen daher bereits zu Beginn des Lebenszyklus einer Immobilie erfolgen. Damit folgt die Studie einem Konzept, das als «Schwache Nachhaltigkeit plus» bezeichnet wird.

Zu erwähnen ist auch das schweizerische Beurteilungssystem «Nachhaltige Quartiere by Sméo», das in enger Zusammenarbeit zwischen den Bundesämtern für Energie (BFE) und für Raumentwicklung (ARE), dem Kanton Waadt und der Stadt Lausanne entwickelt wurde. Das frei zugängliche Instrument dient der Beurteilung der Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus, von der

Planung, Realisierung, über den Betrieb & Unterhalt bis zum Rückbau und richtet sich dabei nach dem SIA 112 «Leistungsmodell». Der Kriterienkatalog zur Beurteilung der Nachhaltigkeit ist sehr umfassend und detailliert und erfordert entsprechende Informationen und Fachkompetenzen. Trotz der freien Zugänglichkeit ist das Instrument praktisch nur über spezielle Fachpersonen anzuwenden. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat ein Label für nachhaltige Gebäude entwickelt, wobei die drei Dimensionen in Form von «Qualitäten» und zwar ökologischer, ökonomischer sowie soziokultureller und funktionaler Qualität aufscheinen und durch drei Querschnittbereiche technische, Prozess- und Standortqualität komplettiert werden. Diese Definition von Nachhaltigkeit liegt auch dem aktualisierten Leitfaden Nachhaltiges Bauen des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zugrunde (BMVBS 2011). Zur Vorbereitung des Bewertungssystems der DGNB und des Leitfadens des BMVBS im Kontext von sozialer Nachhaltigkeit wurde das Institut für Wohnen und Umwelt IWU mit einer Forschungsarbeit zur Eruiierung von sozialen Indikatoren des nachhaltigen Bauens beauftragt. In dieser wird folgende Definition vorgeschlagen: «Nachhaltiges Bauen bedeutet in seiner sozialen Dimension, Gebäude so zu planen und herzustellen, dass

- das relevante technische und gesellschaftliche Wissen berücksichtigt wird,
- humane Arbeitsbedingungen und nicht-diskriminierende Arbeitsverhältnisse bei der Herstellung gewährleistet sind,
- von ihnen ein wirtschaftlicher und sozialer Nutzen für möglichst viele Menschen ausgeht und ihnen unabhängig von Überzeugungen und Herkunft zugutekommt,
- dass die Gesundheit der Nutzer und Anwohner nicht beeinträchtigt wird, und Gefahren für Leib und Leben nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen werden,
- für Nutzer und Anwohner im Innern wie im Außenbereich angenehme Arbeits- bzw. Aufenthaltsbedingungen geschaffen werden,
- das Zusammenleben von Nutzern und Anwohnern und die Kommunikation untereinander gefördert werden,
- die Zugänglichkeit zu Gebäuden nicht durch bauliche Barrieren eingeschränkt ist,
- die Belange von Männern und Frauen gleichberechtigt berücksichtigt sind,
- soweit als möglich und sinnvoll die späteren Nutzer beteiligt und einbezogen sind,
- das kulturelle Erbe und die Baukultur – auch in seiner regionalen Ausprägung und Vielfalt – gewahrt und weiterentwickelt wird.» (Greiff 2012, S. 19–20).

Eine Kurzzusammenfassung machen die Autoren dieser Studie wie folgt: »Das Ziel der Nachhaltigkeit beim Bauen ist dann erfüllt, wenn Gebäude über ihre gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen von Nutzen sind, ihren sozialen Zusammenhalt fördern, sie kulturell bereichern und die sich daraus ergebenden Belastungen für die Umwelt die Lebensgrundlage künftiger Generationen nicht schmälern.« (ebd.)

Eine weitere Definition von Nachhaltigkeit in Bezug auf Immobilien, bei der alle Dimensionen berücksichtigt sind, stammt von Wallbaum/Meins (2009): «Eine Immobilie kann als nachhaltig bezeichnet werden, wenn sie langfristig einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Nutzen stiftet bzw. entsprechenden Schaden vermeidet». Der zeitliche Bezugsrahmen der «Langfristigkeit» wird hier jedoch nicht weiter ausgeführt.

Richtet man den Fokus auf die Dimension der sozialen Nachhaltigkeit, so herrscht in der Literatur Einigkeit, dass diese ein normatives Konzept ist, das zwar der Anbindung an die Empirie bedarf, aber nicht aus dieser abgeleitet werden kann (Spangenberg 2003). Über die Definition sozialer Nachhaltigkeit hingegen besteht weder in der Politik noch in der Wissenschaft ein Konsens; es ist damit folgerichtig, dass die wenigen Definitionen sehr unterschiedlich sind und entsprechend unterschiedlichste Operationalisierungsvorschläge vorliegen. Manche Autor/innen setzen das Soziale sozusagen als Primat der drei Säulen, indem sie darauf hinweisen, dass die Trias aus

Ökonomie, Ökologie und Sozialem die «Zukunftsfähigkeit menschlichen Zusammenlebens» (Alisch/Hermann 2001) gewährleisten soll. Auch nach Spangenberg (2003) besteht das Oberziel der sozialen Nachhaltigkeit in der Sicherung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Geht es um deren Konkretisierung, so werden ganz unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt, so etwa die Gewährleistung sozialer Sicherheit, die intra- und intergenerationelle Gerechtigkeit (Ott/Döring 2008), die Neuorganisation der Arbeitswelt (Littig/Griessler 2004) oder Gesundheitsförderung (Hafen 2011; Trojan/Stumm/Süss, 2001, in Alisch 2001). Ein weiterer Ansatz besteht schliesslich darin, dass sich soziale Nachhaltigkeit in wesentlichem Masse nicht nur auf soziale Massnahmen bezieht, sondern auf die Form der Aushandlungsprozesse zur Gestaltung der Zukunft: «Das Soziale an der Nachhaltigkeit ergibt sich in erster Linie aus dem Prozess, dem Diskurs, der Kommunikation.» (Alisch/Hermann 2001, S. 113).

Im Hinblick auf den Kontext der Stadtplanung, Siedlungsentwicklung und des Wohnbaus vermögen die verschiedenen Beiträge nicht mehr als Andeutungen zu vermitteln, wie soziale Nachhaltigkeit definiert werden könnte. Eine der wenigen Definitionen sozialer Nachhaltigkeit, die explizit für die Zwecke der Stadtplanung formuliert wurde, findet sich in Bramley/Power (2009, S. 31): «Development that is compatible with harmonious evolution of civil society, fostering an environment conducive to the compatible cohabitation of culturally and socially diverse groups while at the same time encouraging social integration, with improvements in the quality of life for all segments of the population.» Soziale Nachhaltigkeit wird somit sowohl in Bezug auf das kollektive Funktionieren der Zivilgesellschaft als auch auf die individuelle Lebensqualität gemünzt.

Mayer et al. (2011) bringen soziale Nachhaltigkeit und Architektur in Zusammenhang und arbeiten heraus, dass die Anpassungsfähigkeit von Gebäuden das Brückenstück zwischen gebauter Struktur und gesellschaftlichen Einflüssen und somit eine direkte Konsequenz aus der Berücksichtigung der sozialen Nachhaltigkeitskomponente sei.

Als vorläufiges Fazit kann gesagt werden, dass für den Bereich der Siedlungsentwicklung noch keine eindeutige und umfassende Definition vorliegt. Umso mehr sind Anhaltspunkte in der Operationalisierung von Nachhaltigkeitszielen zu suchen.

Wallbaum/Meins (2009) haben, ausgehend von langfristigen Trends (z.B. Klimawandel oder demografischer Wandel), Merkmale für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung abgeleitet, die sich auf alle drei Säulen der Nachhaltigkeit beziehen. Es sind dies Flexibilität und Polyvalenz (Anpassbarkeit auf veränderte Rahmenbedingungen), Energie- und Wasserabhängigkeit (Umgang mit den Folgen des Klimawandels und steigenden Energie- und Wasserpreisen), Erreichbarkeit und Mobilität (öffentlicher und nicht-motorisierter Verkehr), Sicherheit (Schutz vor Starkwetterereignissen) sowie Gesundheit und Komfort (Raumluft, Lärmschutz usw.).

Bramley/Power (2009) legen neben sozialer Gerechtigkeit und dem ökonomischen Aspekt («affordable housing») Gewicht auf Themen der Nachbarschaft und der Community und schlagen folgende Aspekte vor: Interaktion mit anderen Bewohnern/soziale Netzwerke, Beteiligung in Gemeinschaftsaktivitäten, Stolz oder Zugehörigkeitsgefühl («sense of place»), Stabilität der Bewohnerschaft sowie Sicherheit (hier bezogen auf Kriminalität und «disorder»). Daneben legen sie Wert auf funktionierende Infrastrukturen in der Umgebung.

Zur Ausdifferenzierung dieser und weiterer Merkmale einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind zwei neuere Publikationen zu erwähnen, die methodisch ähnliche Wege beschreiten und eine differenzierte Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit vorschlagen.

Angelmaier (2009) hat im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung eine Untersuchung zur sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellprojekten und neuen Ansätzen von Wohnbauten mit sozialer Zielsetzung evaluiert. Sie bezeichnet soziale Nachhaltigkeit als Querschnittsmaterie, die sich sowohl entlang des Lebenszyklus eines Wohnbaus als auch entlang der Organisation und dem Wohnprozess erstreckt. Aus der Studie können drei wesentliche Aspekte herausgegriffen werden:

Bauliche Aspekte

Für die bauliche Planung gilt vor allem das Kriterium der «Alltagstauglichkeit». Dafür ist es sinnvoll, Handlungsabläufe der Bewohnenden im Alltag zu berücksichtigen. Die Wohnungsgrundrisse sollen angesichts der Vielfalt an Lebensentwürfen durch variable oder nutzungsneutrale Räume Anpassbarkeit an die unterschiedlichen Bedürfnisse der jeweiligen Bewohnenden ermöglichen. Mit zahlreichen Beispielen werden wichtige funktionale Bestandteile sozial nachhaltiger Bauten bestimmt wie Übergänge öffentlich-privat, Erschliessungsflächen, Gemeinschaftsräume oder ausreichende Schallisolierung.

Aspekte der Nutzungsphase

Mitsprache, Verantwortung und die Durchführung selbständiger Aktivitäten sind wichtige Kriterien sozialer Nachhaltigkeit. Es wird dabei auch deutlich, dass sie nicht konfliktfrei erfolgen, nicht von allen Bewohnenden gleichermassen mitgetragen werden (können) und nicht «planbar» sind. Es bedarf dafür klarer Kompetenzstrukturen und Flexibilität von Seiten aller Beteiligten. Es wird aber auch erwähnt, dass Konflikte, der Umgang mit ihnen und gemeinschaftlich gefundene Lösungen bereits eine sozial nachhaltige Funktion haben können.

Rolle der Haus- und Liegenschaftsverwaltungen

Den Hausverwaltungen kommt im Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau eine wichtige Bedeutung zu. Damit diese jedoch bereit sind, über den Aufgabenbereich der klassischen Verwaltung hinaus auch «soziales Management» zu übernehmen, müssen entsprechende Anreize vorhanden sein. Dasselbe gilt auch für wohnbegleitende neue Dienstleistungen wie z. B. betreutes Wohnen für betagte Menschen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Angebote zur Intensivierung von Nachbarschaften, Unterstützung von Aktivitäten und Initiativen der Mieter/innen und Unterstützung in schwierigen Situationen.

Und schliesslich hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass für ein Gelingen der Umsetzung sozial nachhaltiger Ziele diese bereits sehr früh in der Planung mit einfließen müssen, wozu ein sorgfältiger und vernetzter Planungsprozess vonnöten ist. (vgl. Angelmaier 2009)

Drilling/Weiss (2012) richten den Blickwinkel auf die nächstgrössere Einheit, nämlich die Siedlung. Um Grundlagen für die soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung zu erhalten, haben auch sie gute Beispiele von Wohnsiedlungen untersucht. Als Resultat soll nicht länger danach gefragt werden, was soziale Nachhaltigkeit ist und welche Kriterien sozialer Nachhaltigkeit es gibt. Vielmehr sollten Themen benannt werden, über die bei zukünftigen Siedlungsentwicklungen entschieden werden soll. Darüber hinaus soll aus sozialwissenschaftlicher Sicht ein Gestaltungsanspruch formuliert werden, der in Ergänzung oder auch in Konkurrenz zu ökonomischen und ökologischen Ansprüchen steht. Aus dem Forschungsprojekt sind sechs solcher Verhandlungsthemen herausgearbeitet worden: Sozialstruktur, Nutzungen, Design für Alle/Barrierefreiheit, Mobilität, Partizipation sowie Prozess- und Planungsqualität.

Die gemäss Drilling/Weiss zentralen Ansprüche aus sozialer Sicht thematisieren dabei, für welche Zielgruppen und zukünftigen Bewohnenden geplant werden soll, welche Ressourcen in einem

Siedlungsprojekt vorhanden sind bzw. was aufgrund von sozial-räumlichen Analysen als fehlend erkannt wird, und wie sich ein Gebiet innerhalb eines zu prognostizierenden Zeitraums hinsichtlich Bevölkerungszusammensetzung und deren Lebensstilen verändern wird und soll. Die Qualität des Planungsprozess wird als Querschnittsbezug zu den Verhandlungsthemen betrachtet, wobei Ansprüche von Nutzenden und anderen Akteuren berücksichtigt werden müssen.

Fassen wir die verschiedenen Definitionsansätze und deren Konkretisierung zusammen, so ergeben sich eine Reihe von Themen oder Handlungsfeldern, darunter Partizipation als wesentliche Voraussetzung der Prozess- und Planungsqualität. Die Handlungsfelder zielen letztlich alle auf die individuelle sowie kollektive Lebensqualität und das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Siedlung ab. Des Weiteren ist deutlich geworden, dass die isolierte Bearbeitung der sozialen Dimension dem Nachhaltigkeitsanspruch nicht gerecht werden kann. Darüber hinaus zeigen die in den erwähnten Forschungen evaluierten Beispiele, dass die einzelnen Gebäude und Siedlungen in ihrem jeweiligen Kontext durchaus einer je eigenen Logik unterworfen sind und deswegen bezüglich der Anforderungen an die soziale Nachhaltigkeit nicht über einen Leisten geschlagen werden können.

Wenn wir nun zurückgreifen auf das im Kapitel 1.3 geschilderte Verständnis von sozialer Nachhaltigkeit und die Schlüsse aus dieser Übersicht ziehen, schlagen wir folgende Definition vor, wobei die globale Herausforderung um Ressourcengerechtigkeit und um generationsüberschreitender Gerechtigkeit bei der lokalen Umsetzung zwar einen wichtigen Hintergrund bildet, der aber aus praktischen Gründen hier weitgehend ausgeblendet wird.

Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung

verstehen wir als gemeinsamen (Lern-)Prozess der betroffenen Stakeholder, in dem die situationsspezifischen Handlungsfelder und Massnahmen sowie die jeweiligen Anforderungen und Qualitäten ausgehandelt und definiert werden und damit die individuelle sowie kollektive Lebensqualität und das gemeinschaftliche Zusammenleben der Nutzenden gefördert wird. Dieser Lernprozess berücksichtigt die Schnittstellen und Wechselwirkungen mit der ökonomischen und ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit und umfasst die Planung, Realisierung, Betrieb und den Unterhalt der Siedlung.

Im vorliegenden Forschungsprojekt stehen die Planung und Realisierung im Sinne der Weichenstellung für den Betrieb und Unterhalt im Vordergrund.

- An dieser Definition orientiert sich auch wesentlich das Vorgehen der ARGE in Form eines
- interdisziplinären Projektteams, das alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abdeckt,
 - Workshopverfahrens mit Experten und Akteuren vor Ort, durch das lokales Wissen eingebunden und ein gemeinsamer Lernprozess initiiert wird,
 - Denkmodells, das die Schnittstellen und Wechselwirkungen der verschiedenen Planungsparameter zu den Aspekten sozialer Nachhaltigkeit aufzeigt.

3 Handlungsfelder

Die in diesem Kapitel beschriebenen Handlungsfelder sind jeweils in die Abschnitte *Analyse*, *Reflexion* und *Empfehlungen* gegliedert. Diese Unterteilung widerspiegelt sowohl die Entwicklung als auch die primäre Herkunft der Inhalte.

So basieren die Inhalte in den Abschnitten *Analyse* primär auf dem Wissen und den Erfahrungen, welche die ARGE in das Forschungsprojekt einbringt, sowie auf den Erkenntnissen aus den spezifischen Literaturrecherchen und Fallstudien zu Wohnhochhäusern und der Auseinandersetzung mit den Eigenschaften des Standortes und der Stadttrandentwicklung in Basel Ost, die im Rahmen des Forschungsprojekts seitens der ARGE durchgeführt wurden. Die Liste mit den konsultierten Literaturquellen befindet sich im Kapitel 7 Literatur, die untersuchten Fallbeispiele sind im beiliegenden Materialienband dokumentiert.

Der Abschnitt *Reflexion* bezieht sich vor allem auf die Diskussionen mit der Begleit- und Konsultativgruppe in den vier Workshops.

Die *Empfehlungen* in Bezug auf die Situation in Basel Ost wurden im Wesentlichen aus der Analyse und Reflexion abgeleitet. Wo aus Sicht der ARGE nötig und sinnvoll, wurden sie mit Erkenntnissen aus anderen Forschungsprojekten oder Beurteilungsinstrumenten ergänzt und entsprechend deklariert. Die Empfehlungen beziehen sich nicht nur auf die Gestaltung und Umsetzung des Bebauungskonzepts, sondern speziell auch auf den Planungsprozess.

Die Handlungsfelder wurden zu folgenden Themen gruppiert und analysiert

1. Bebauungskonzept (Struktur und Typologie): Wirtschaftlichkeit und Finanzierung, städtebauliche und architektonische sowie soziale und sozialräumliche Aspekte
2. Zielgruppen (Bewohnende und Nutzende) und ihr Einbezug: Bedürfnisse und Möglichkeiten, Konsequenzen für den Prozess der Stadttrandentwicklung Basel Ost
3. Soziale und funktionale Durchmischung: Haushalts- und Nutzungsstruktur
4. Grün- und Freiräume: Durchlässigkeit und Vernetzung, Quartierpark – gebäudebezogene Aussenräume, Bezug zu den Sportanlagen und Familiengärten
5. Mobilität: Erschliessung, Parkierung

3.1 Bebauungskonzept: Struktur und Typologie (Hochhaus-Cluster)

3.1.1 Analyse

a) *Städtebauliche und architektonische Aspekte: Lage und Ausrichtung, Dimensionierung, Raumangebot, Etappierung*

Versteht man ein Wohnhochhaus als soziale Einheit, so stellt sich die Frage nach der Grundrissorganisation, nach Gemeinschaftsräumen, nach der Benutzbarkeit der Dachlandschaft oder frei zugänglichen Loggien oder Balkonen, sowie nach der Ausbildung und Nutzung der Erdgeschosse. Das Fallbeispiel der kleeblattförmigen Wohnhochhäuser in der Siemenssiedlung in München (1952) gilt v.a. bezüglich der Grösse, der Grundrissorganisation und den Proportionen der Wohnungen als vorbildlich. Das Konzept richtet sich nach den Prinzipien von Emil Freymuth: «Das Einfamilienhaus im Stockwerkbau». Auch das Luzerner Hochhaus Schönbühl von Alvar Aalto (1965) verfügt mit seinen aufgefächerten Grundrissen sowie gemeinschaftlich nutzbaren Flächen auf jedem Stockwerk über Qualitäten, die bis heute gut funktionieren.



Abb. 1 Emil Freymuth, Hochhäuser Siemensstadt, München, D



Abb. 2 Alvar Aalto, Hochhaus Schönbühl, Luzern

Das in der Testplanung für Basel Ost vorgeschlagene Konzept schlanker Wohntürme in einer offenen Parklandschaft ist nicht neu und wurde bereits in den 1920er Jahren entwickelt und nach dem zweiten Weltkrieg in vielen Städten weltweit verwirklicht. Wie im Luzerner Hochhaus Schönbühl sind die ursprünglich in grosszügigen Freiräumen angelegten Objekte heute jedoch weitgehend und dicht umbaut. Generell werden Hochhäuser heute primär an gut erschlossenen und frequentierten Lagen platziert, nicht zuletzt der Rendite wegen.

Das zeitgenössische Beispiel des Hochhausclusters in Breda (NL) kommt der Idee von Wohnhochhäusern im Park jedoch wieder recht nahe. Wie das Hochhauscluster im «Chassé Park» zeigt, kann die Umgebungsgestaltung – in diesem Fall ein abgegrenzter Innenbereich – wesentlich zur Akzentuierung und Wahrnehmung der Cluster und ihrer gemeinsamen Aussenräume beitragen. Allerdings wird gemäss Studien tiefergelegter (halb-)öffentlicher Raum, wie er in Breda zu finden ist, weniger genutzt als ebenerdiger. Der wichtigste Unterschied zwischen dem «Chassé Park» und dem Planungsansatz in Basel Ost betrifft den Standort: In Breda konnten an bevorzugter Lage innen stadtnahe Eigentumswohnungen am Markt angeboten werden, während es sich bei Basel Ost um einen Stadtrand-Standort handelt.



Abb. 3 Xaveer de Geyter Architects, Chassé Park, Breda, NL

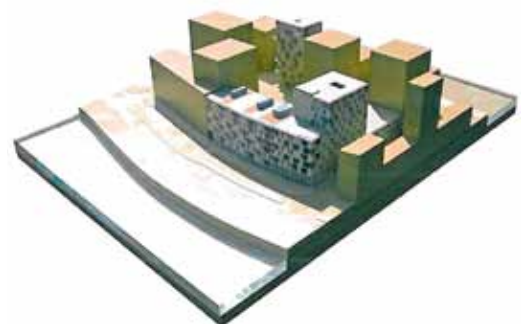


Abb. 4 JSA Architekten BV, Westerdokseiland, Amsterdam, NL

Abweichend von der Idee eines Clusters aus mehreren stehenden Gebäuden, werden Hochhäuser häufig mit liegenden Bauten kombiniert. Die Überbauung «Westerdokseiland» (Amsterdam) beispielsweise kombiniert liegende und stehende Gebäude und weist dadurch einen ausgeprägten Nutzungsmix auf mit Wohnen v.a. in den Hochhäusern, Büros und Ladennutzungen in den liegenden Gebäuden und den Erdgeschossen. Wie auch das Fallbeispiel aus Zürich-Leimbach zeigt, ermöglichen mehrgeschossige Riegelbauten («liegende Hochhäuser») mehr Erdgeschosskontaktzonen und Bodenbezug. Bei der Siedlung «De Rokade» (Groningen) konnte mit einer relativ grossen Verkaufsnutzung im Erdgeschoss und einen angrenzenden Park eine Belebung rund um das Hochhaus erreicht werden.



Abb. 5 Pool Architekten, Wohnsiedlung Leimbach, Zürich



Abb. 6 Arons en Gelauff, De Rokade, Groningen, NL



Abb. 7 Claus en Kaan, Silverline Tower, Amsterdam, NL



Abb. 8 Rijnboutt, Prinsenhof Beatrixkwartier, Den Haag

Der besonderen Form des «Silverline Tower» (Almere NL) liegt die Idee zugrunde, dass sich die unteren Wohnungen aufgrund des Bezugs zum Park und die oberen Stockwerke aufgrund der Aussichtslage besser verkaufen lassen als die Wohnungen in den mittleren Geschossen. Die Architektur wurde hier also an der Ökonomie (Nachfrage) orientiert. Zum effektiven Erfolg dieser Strategie konnten jedoch keine Hinweise gefunden werden. Die Wohntürme «Prinsenhof Beatrixkwartier» (Den Haag) weisen über 60 Wohnungstypen mit verschiedenen Grundrissen auf. Ein derart hoher Wohnungsmix hat aber auch seinen Preis. Die hohen Kosten dürften hier durch einen entsprechend hohen Ertrag aufgrund der dichten, innerstädtischen Lage und den Mischnutzungen mit Büros und Hotel ausgeglichen werden.

b) Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Hochhäuser verursachen höhere Baukosten, die folglich durch höhere Erträge wieder erwirtschaftet werden müssen, was einen Einfluss auf die Zielgruppen der Wohnungen hat. Kostentreiber sind u.a. Feuervorschriften, zusätzliche Liftanlagen, windgesicherte Dachbeläge, Erdbebenvorschriften, Unterhalt (Fassadenreinigung). Im Vergleich zur Regelbauweise ergibt sich dadurch ein Mehraufwand von 15 – 20 %.

Aufgrund der grundsätzlich höheren Mietzinse und Verkaufspreise von Neubauten gegenüber dem Bestand und der nochmals erhöhten Baukosten für Hochhäuser, dürften sich erst Angehörige ab dem gehobenen Mittelstand (mit je nach Lage und Etage unterschiedlichen Preisen oder Mietzinsen) eine Neubauwohnung im Hochhaus überhaupt leisten können. Grundsätzlich stellt sich die zentrale Frage, was für eine Zielgruppe überhaupt im Hochhaus wohnen will und wie sich die Bewohnerstruktur, und damit verbunden das Image der Siedlung, über die Lebensdauer der Gebäude hinweg entwickeln wird. Diese Frage wird im Kapitel 3.2 eingehender diskutiert.

Die Balance zwischen der Wirtschaftlichkeit und den Ansprüchen an soziale Nachhaltigkeit (soziale Durchmischung, Miete vs. Eigentum) hängt relativ stark mit der Vergabe des Landes und dem Investorenmodell zusammen (Stadt als Investorin, Abgabe im Baurecht an Genossenschaften, institutionelle Anleger oder Projektentwickler mit oder ohne Auflagen). Hier wirkt sich sicher positiv aus, dass sich der Planungsperimeter Basel Ost weitgehend im Besitz des Kantons Basel-Stadt befindet. Insbesondere über die im Kanton Basel-Stadt möglichen partnerschaftlichen Baurechtsverträge scheint hier ein Potenzial zur Steuerung vorzuliegen. Ob gemeinnütziger Wohnungsbau in den geplanten Hochhäusern und an diesem Standort für Wohnbaugenossenschaften interessant und tragbar ist und welche Möglichkeiten zur Förderung wünschbar und denkbar sind, ist frühzeitig mit den Genossenschaften am Platz Basel abzuklären.

Generell wirft ein Hochhaus mit zunehmender Höhe auch mehr Ertrag ab, da auch die Geschossfläche zunimmt. Die vertikale Erschliessung und Versorgung verursacht jedoch mit zunehmender Höhe wiederum grössere Kosten. Die Geschossflächen können aber auch pro Etage erweitert werden. Dies würde jedoch in Richtung eines Scheibenhochhauses – mit deutlich grösserem Fussabdruck – gehen und nicht mehr den schlanken Türmen gemäss dem Modellvorschlag von Diener & Diener entsprechen. Die Höhen sind im Moment noch nicht definiert und können bei den einzelnen Türmen je nach Konzept durchaus auch unterschiedlich ausgeprägt sein.

In einem Stadtrandraum wie Basel Ost, der generell weniger Ertrag am Markt verspricht und weniger offensichtliche Standortvorteile aufweist als ein innerstädtischer Raum, müssen andere Werte gefunden und geschaffen werden, um die etwaigen höheren Mieten/Verkaufspreise zu rechtfertigen.

c) Soziale und sozialräumliche Aspekte

Die auffindbaren Studien zum Thema Hochhaus liegen tendenziell zeitlich weit zurück und sind oft in einem spezifischen sozialen Kontext angelegt. In den älteren Studien fehlen oft auch Angaben zur sozialen Schicht der Bewohnenden. Die Untersuchungen beziehen sich vor allem auf die Wahrnehmung und Zufriedenheit der Bewohnenden, das Sozialverhalten, die Gesundheit, sowie die Auswirkungen der Wohnform auf unterschiedliche Bewohnergruppen. Die Resultate sind vielfältig, teilweise widersprüchlich und eher negativ für den Wohntypus Hochhaus. Aufgrund der verschiedenen kulturellen, räumlichen und sozialen Ausgangslagen der Studien können nur wenige Rückschlüsse auf die vorliegende Aufgabenstellung gezogen werden. Gewisse Übereinstimmungen der Studien lassen jedoch einige allgemeine Tendenzen ableiten.

Das soziale Leben im Kontext von Hochhäusern wird durch zahlreiche teilweise interagierende und moderierende Faktoren beeinflusst. Als Gesamtfazit können aus der Literatur folgende Faktoren identifiziert werden, die in der Planung zum Teil berücksichtigt werden können:

Bewohnerschaft

- Sozioökonomischer Status, soziale Schicht und Milieu der Bewohnenden
- Lebensabschnitt und Geschlecht
- Einstellungen und Werte der Bewohnenden
- Freiwilligkeit der Wohnform-Wahl

Gebaute Umwelt

- Gebäudestruktur
- Dichte im Hochhaus
- Qualitäten in der Nachbarschaft
- Anbindung und Verkehr
- Image der Nachbarschaft

Die hervorstechendsten Resultate der Literaturrecherchen betreffen Familien mit Kindern: Eltern sind am wenigsten zufrieden mit der Gebäudetypus Hochhaus. Keine Studie stellt Vorteile für Kinder fest, viele aber Probleme (Gifford 2007). Mehrere Studien stellen weniger Kontakt mit anderen Kindern, geringere Spielaktivitäten im Freien, mehr Verhaltensschwierigkeiten von Kinder in höheren Stockwerken haben oder Verzögerung der Entwicklung bei Kindern fest (Broyer 2002, Oda 1989, Gittus 1976, Conway & Adams 1997). Als Fazit wird konstatiert, dass sich für Familien mit Vorschul- und Schulkindern Wohnungen oberhalb des 5. Stockwerks eher nicht eignen, da sie keine angemessene Lebensumwelt für die Kinder bieten und diese Wohnform die Entwicklung von Kindern beeinträchtigen kann. Tendenziell sind in einem Hochhaus lebende mittlere und hohe Einkommensschichten mit ihrer Wohnsituation zufriedener, als schwache Einkommensschichten (Conway, Adams 1977). Auch mit dem Alter scheint die Zufriedenheit beim Wohnen im Hochhaus zuzunehmen: Menschen über 65 Jahre bewerten ihre Wohnsituation eher besser als jüngere Menschen (Wekerle 1972).

In Bezug auf die Interaktionen der Bewohnerschaft wird festgestellt, dass die Anonymität in höheren Stockwerken zu- und das Vertrauen abnimmt. Es finden kaum Interaktionen von Wohnungen oberhalb des 6. Stockwerks mit öffentlichen oder halböffentlichen Räumen statt und der halböffentliche Raum um Hochhäuser wird selten genutzt, wofür neben der Gestaltung auch das Mikroklima verantwortlich ist (Schattenwurf, Windauswirkung und Zugluft). (Gehl 2011).

Untersuchungen zeigen, dass der Grad der Nachbarschaft der meisten Bewohnenden von Hochhäusern auf niedrigen Stufen angesiedelt ist. Diese sind gekennzeichnet durch vermehrte Pflege von Kontakten ausserhalb des Wohnumfeldes, wenig Engagement innerhalb des Nachbarschaftsbereiches, geringe Partizipation sowie erhöhte Anonymität (Harloff et al. 2002). Dazu kommt die Feststellung, dass es in öffentlichen Räumen um die Hochhäuser oft kaum Gründe für den Aufenthalt gibt, weil sie keine Zugehörigkeit erleben lassen und somit nicht zur Aktivierung und Begegnung einladen (Gehl 2011).

Auch wenn sich diese Befunde nicht eins zu eins auf die Situation in Basel Ost übertragen lassen, zeigen sie doch, dass diesen Zusammenhängen grosse Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Nachbarschaften entstehen nicht automatisch, sondern müssen gezielt gefördert werden. Voraussetzungen dafür sind:

a. Soziale Milieus

Aktive Kontakte entstehen erst durch Interaktion – und diese orientiert sich stark an sozialer Homogenität. Diese zeigt sich häufig, aber nicht zwingend in den Merkmalen sozialer Status, Lebenszyklus oder ethnische Zugehörigkeit sowie gemeinsamer Wertvorstellungen. Beispiele wie Mehrgenerationenhäuser zeigen, dass gemeinsame Werte wichtiger sind als beispielsweise die Lebensphase.

b. Förderliche Architektur

Bezüglich der Architektur müssen folgende Bereiche sorgfältig geplant werden:

- Überschaubare Grösse der Wohngebäude
- Räumliche Anordnung der Wohnhäuser zueinander und zu Erschliessungswegen
- Dimension der Gruppierungseinheiten der Häuser
- Bildung von Räumen und Höfen
- Vorhandensein und Nutzbarkeit von Grünflächen
- Gemeinsam genutzte Infrastruktur
- Gelegenheiten für ungezwungene, freiwillige Begegnungen
- Verschiedene Grade der Privatheit und Öffentlichkeit und deren Übergänge
- Räume für kontaktorientierte und rückzugsorientierte Verhaltensweisen
- Alles was den Aufenthalt und Kontakt auf gemeinschaftlichen Flächen fördert

(in Anlehnung an Gehl 2011)

c. Nachbarschaftsorientierte Wohnmodelle

Viele aktuelle Beispiele wie Baugruppen, Genossenschaften, Mehrgenerationenhäuser zeigen, wie gemeinschaftlich organisierte Formen des Zusammenplanens, -bauens, -wohnens und Zusammenlebens funktionieren. Wichtig hierbei ist die starke Berücksichtigung von generationenspezifischen Bedürfnissen (Kinder, Jugend, altersgerechtes Wohnen). Die bisherigen Erkenntnisse zeigen den Nutzen dieser Modelle auf soziokultureller, städtebaulich-architektonischer, ökonomischer und städtischer Ebene auf. Allerdings lassen sich keine Beispiele von nachbarschaftsorientierten Wohnmodellen in Hochhäusern finden – vermutlich aufgrund von Baukosten und längeren Planungs- und Bewilligungsprozessen oder aufgrund der Grösse und des Images dieser Gebäudetypologie.

3.1.2 Reflexion

Theres Wernli vom Stadtteilsekretariat Kleinbasel schlägt ein Modell mit unterschiedlichen Zielgruppen pro Etage vor, das intensiv diskutiert wird: oberste Etagen für gehobenes Wohnen, darunter Etagen mit WG Wohnungen, danach günstige Wohnungen für Familien, die z.B. durch Baugruppen realisiert werden. Entsprechend würden dort die gemeinsamen Erschliessungs- und Gemeinschaftsräume von den beteiligten Parteien selber unterhalten. Die Hauswartung ist im Haus oder in der Siedlung und sollte nicht outgesourct werden. Das von Theres Wernli vorgeschlagene Modell sieht zudem vielfältige Orte für Begegnungen vor, neben dem Flur als unmittelbare Option auch Gemeinschaftsräume mit Küche (für Kindergeburtstage, Mittagstisch, Partyraum etc.), Gästezimmer, Spielzimmer und Jugendräume, sowie Terrassen in Form von mobilen Hochhausgärten, wie das beispielsweise in Schwamendingen realisiert wurde. Die Begegnungszonen sind dabei etagenübergreifend zu planen. Um auch Waschküchen als Orte für Kommunikation und Austausch zu fördern, sind diese sowohl im Erdgeschoss als auch in den oberen Etagen, statt im Untergeschoss zu installieren.

Ob und wie weit sich dieses ideale Modell tatsächlich realisieren lässt, war in der Diskussion umstritten und ist bei Bedarf anhand von konkreten Beispielen zu prüfen. Fest steht, dass ein möglichst vielfältiges und flexibles Raumangebot anzustreben ist. Die Möglichkeiten dazu ergeben sich aus dem ökonomischen, sozialen und räumlich-funktionalen Potenzial des Standortes.

Fazit

Bei der Typologie stehen die Dimensionierung der Hochhäuser, ihre Lage und Ausrichtung zueinander sowie die Innen und Aussenbeziehungen der Hochhaus Cluster im Vordergrund. In Abhängigkeit der Möglichkeiten des Standortes und der Rentabilität ist ein möglichst vielfältiges und flexibles Raumangebot anzustreben, wobei die Gebäudetypologie Hochhaus die Flexibilität des Raumangebotes stark einschränkt. Die Etappierung und Vergabe der einzelnen Etappen an unterschiedliche Bauträger spielt hierbei eine wichtige Rolle.

3.1.3 Empfehlungen

Die Höhe und Grundfläche, die Anzahl Hochhäuser total und pro Cluster, sowie deren räumliche Anordnung und Erschliessung sind für die sozialräumliche Einbettung im Quartier und die Rentabilität des Vorhabens relevant.

Zur Förderung der sozialräumlichen Einbettung im Quartier sind im Bebauungskonzept auf einander bezogene Bauten sowie attraktive Rad- und Fusswegnetze zwischen den Hochhäusern, den Clustern und dem Quartier vorzusehen. Zusätzlich zu den räumlichen Bezügen sind auch funktionale Bezüge notwendig.

Wie die Analyse der Hochhausbeispiele gezeigt hat, können unterschiedliche aktivierende Nutzungen im Erdgeschoss oder im Sockelbereich Interaktionen zwischen den Bewohnenden und Nutzenden begünstigen und dadurch die Innen- und Aussenräume beleben und der Gefahr von Anonymität und fehlender Identität der neuen Überbauung begegnen. Gemeinschaftsräume und öffentliche Begegnungsräume sind auch in den Obergeschossen möglich. Die Strukturen sollten jedoch so angelegt sein, dass sich die Räume gegebenenfalls auch rückbauen oder den Wohnungen zuweisen lassen. Ob und welche verschiedenen Themen und Motive gemeinschaftlich genutzter Räume und Infrastrukturen zur Belebung, Differenzierung und Identitätsbildung der einzelnen Cluster beitragen können, ist zu prüfen.

Die Auswirkungen der Hochhäuser auf Beschattung und Windverhältnisse sind zu untersuchen und bei der Gestaltung der Aussenräume zu beachten. Durch die Ergänzung der stehenden Türme mit liegenden Bauten oder eine Umhegung des Clusters kann verschiedenen Bedürfnissen im Innen- wie Aussenraum Rechnung getragen werden.

Aus Erfahrung ist der Bau von Hochhäusern im Vergleich zur Regelbauweise mit Mehrkosten von 15 – 20 % verbunden. Das Konzept schlanker Wohntürme führt zu einem gewissen Zielkonflikt zwischen Ökologie (kleiner Fussabdruck), Ökonomie (Rentabilität) und der sozialen Durchmischung. Auch die Forderung nach flexiblen Wohnungsgrundrissen scheint bei kurzfristiger Betrachtung (höhere Baukosten) zu einem Zielkonflikt zu führen. Bei langfristiger Betrachtung relativiert sich dieser Konflikt für den Investor jedoch. Mit einem breiten Wohnungsmix kann besser auf gesellschaftliche Veränderungen bzw. auf Veränderungen der Nachfrage reagiert werden.

Die erste Etappe der Überbauung in Basel Ost muss grundsätzlich in sich schon funktionieren und gleichzeitig flexibel sein für spätere Nutzungsanpassungen z.B. auch bei einer Ausweitung eines Konzeptes für verschiedene Identitäten auf die später entstehenden Hochhausgruppen. Räumliche Redundanzen (z.B. Räume für spätere Aneignungen oder umnutzbare Räume) sind wichtig für eine langfristige Stabilität und sollten von Anfang an mitberücksichtigt werden.

3.2 Zielgruppen (Bewohnende und Nutzende) und ihr Einbezug

Das zweite Handlungsfeld, die Zielgruppen, hat eine klare Abhängigkeit von der Typologie und stellt ein äusserst zentrales Handlungsfeld dar, an dem sich wiederum alle weiteren Handlungsfelder orientieren.

3.2.1 Analyse

Ulrike Gölker (ARGE) erörtert einen markt- und marketingorientierten Zugang zum Thema Zielgruppen: Wenn man über Zielgruppen redet, diskutiert man primär über Werte: Welche Werte sind bestimmten Menschen wichtig oder eben nicht wichtig? Wohnungen und auch die Qualität der Umgebung kann man vereinfacht gesagt als Instrumente, um bestimmte Wohn- und Lebensvorstellungen zu verwirklichen, bezeichnen. Beispiele: Der Junge, der bei den Eltern auszieht, sucht nicht einfach eine Wohnung, sondern auch Autonomie. Junge Familien, die das Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung suchen, streben damit auch ihre Vorstellung einer «heilen Welt» an. Immobilienangebote können über sogenannte Wertebündel am Markt positioniert werden. Diese bestehen aus: vorhandenen oder noch zu schaffenden Lagewerte (Werten des Standortes), städtebaulichen Werten, Werten der Aussenraumgestaltung, Werten der Architektur bzw. der Wirkung der Bauten (abweisend oder einladend), Werten der einzelnen Wohnungen, Werten aus dem Bereich Preis-Leistung und Werten in Zusammenhang mit Service-Angebote. Je stimmiger ein Wertebündel ist, umso einfacher ist die Positionierung am Markt und findet man Leute, die dort mieten oder kaufen.

Die Gesamtidee von sozialer Nachhaltigkeit im Sinne von Zusammenleben und Gemeinschaft spielt in alle diese Punkte mit hinein. Setzt man sich mit den möglichen Zielgruppen, primär den künftigen Bewohnenden in Basel Ost auseinander, stellen sich vor allem folgende Fragen:

- Wer will an dieser Lage überhaupt und wer in einem Hochhaus wohnen?
- Welche Werte bietet ein Hochhaus diesen Menschen im Vergleich zur Regelbauweise?
- Wie hoch gewichten diese Menschen die bestehenden Naherholungs- und Grünräume? Sind sie ein Mehrwert oder ein Störfaktor (mehr Öffentlichkeit im Wohnumfeld)?
- Wie wichtig ist diesen Menschen die Versorgungssituation, die Belebung von öffentlichem Raum? Sind es Menschen, die sehr stark Mobilität benötigen (Tiefgarage, Lift in die Wohnung) und die Belebung von öffentlichem Raum gar nicht wahrnehmen?
- Sind es Menschen, welche die Gemeinschaft suchen und diese bilden wollen, z.B. mit Mittagstischen für die Kinder oder rotierenden Kinderhütendiensten?
- Sind es introvertierte Menschen, die extrem ruhebedürftig sind («my home is my castle») und am liebsten nichts zu tun haben möchten mit der Umgebung?
- Wie hoch gewichten diese Menschen die Idee der sozialen Nachhaltigkeit?
- Wie wichtig sind der Zielgruppe partizipative Prozesse? Wird sie sich darauf einlassen?
- Ist es eine Zielgruppe oder sind es verschiedene Zielgruppen?
- Welches ist die Zahlungsbereitschaft der Zielgruppe?

Viele dieser Fragen haben wenig mit Bauen und Planen zu tun, aber umso mehr mit Kommunikation: Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sollte primär die Frage beantwortet werden, wie man diesen Standort zu einem Standort in Basel macht, der überhaupt relevant für bestimmte Menschen ist.

Aktuell bestehen in Basel Ost erst folgende Lagewerte, die jedoch einerseits kaum wahrnehmbar sind und andererseits noch kein Alleinstellungspotenzial bieten:

- Nähe zum Rhein (hat man auch an vielen anderen Standorten in Basel)
- Nähe zu Naherholungs- und Sportmöglichkeiten (besteht ebenfalls an vielen Standorten in Basel, wenn auch räumlich nicht so stark ausgeprägt)

Nachdenken sollte man über Werte, die man schaffen könnte: Kann beispielsweise eine Synergie zwischen den Familiengärten und den Wohnangeboten gefunden werden (u.a. das was heute unter den Stichworten «urban gardening» oder «community gardening» erfolgt), die einen Zusatzwert darstellt?

Auch die Diskussion über Werte kann in den Kontext der Diskussion über soziale Nachhaltigkeit gestellt werden. In einem Hochhaus ist ein wichtiger Wert die Aussicht aus der Wohnung. Hier zeigt sich ein gewisser Konflikt: Aussicht wird individualisiert, während die Ansicht der Hochhäuser kollektiviert wird.

Die Aneignung der Wohnumgebung ist ein ganz wesentliches Element des «Sich Zuhause Fühlens», der Ortsidentitätsfindung und dient grundlegend der Verankerung des Individuums in der Wohnumgebung. Ortsidentität kann dort entstehen, wo die Umwelt Beziehungsaufnahme und damit Veränderbarkeit ermöglicht. Die Aussenräume sollten so angelegt und gestaltet werden, dass Veränderungen und Anpassungen aufgrund der Erfahrungen und Bedürfnisse der Nutzenden möglich bleiben. Die Partizipation der (künftigen) Bewohner/innen und Nutzenden ist das zuverlässigste Mittel, die Nutzungsintensität der Freiräume zu erhöhen und das nachbarschaftliche Leben zu initiieren.

Allerdings kann man bei soziokulturellen Prozessen – im Gegensatz zur baulichen Planung – nicht vorausberechnen, was passieren wird. Es sind immer mehrere Faktoren, welche die Nachbarschaft fördern oder behindern. Selbst wenn nur positive Wirkungen gefördert werden, gibt es keine Garantie für ein gelingendes Zusammenleben. Aus diesem Grund sollte ein Prozessdesign auf jeden Fall partizipativ sein.

Gemäss Basil Gilliéron von der Fachstelle Stadtwohnen Basel-Stadt besteht der Leitgedanke der Strategie der kantonalen Wohnraumentwicklung darin, die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut zu befriedigen und unterschiedliche Wohnungsformen zu ermöglichen. Dabei sollen auf dem Wohnungsmarkt sowohl Benachteiligte ausreichend unterstützt und genügend geeigneter Wohnraum für Betagte und Behinderte bereitgestellt werden, als auch familiengerechter Wohnraum und grosszügiger Wohnraum hoher Qualität u.a. im Wohneigentum geschaffen werden. An geeigneten Lagen und unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität und der städtebaulichen Qualitäten soll dazu das bestehende Siedlungsgebiet verdichtet und gleichzeitig Grün- und Freiraum erhalten und geschaffen werden. In der Strategie werden keine areal- oder quartierspezifischen Angaben zu konkreten Zielgruppen gemacht. Der Kanton würde jedoch eingreifen, wenn sich neue Wohnangebote nur noch einseitig auf bestimmte Zielgruppen richten würden.

Der Bericht, Ratschlag und Gesetzesentwurf zur Strategie der kantonalen Wohnraumentwicklung waren im Herbst 2011 in der öffentlichen Vernehmlassung. Die Strategie befindet sich momentan in der Überarbeitung, da zu einzelnen Punkten noch Diskussionsbedarf besteht.

3.2.2 Reflexion

Im dritten Workshop wurde die Frage nach geeigneten Zielgruppen für die Hochhäuser in Basel Ost mit der Begleit- und Konsultativgruppe diskutiert. Der Fokus der Diskussion lag insbesondere auf folgenden möglichen Zielgruppensegmenten:

Familien können nur bedingt mit einem Angebot im Hochhaus angesprochen werden. Dies, da der Wert vom Wohnen in der Höhe für Eltern mit Baby oder Kleinkindern zwar noch gelebt werden kann, später

aber der Bodenbezug durch das eigenständige Erkunden des Aussenraums durch die Kinder vorrangiger wird. Wenn die Kinder grösser werden und ein eigenes Zimmer benötigen (ab ca. 14 Jahren), kann das Wohnen im Hochhaus für das Familiensegment wieder attraktiv werden. Erfahrungen in anderen Neuüberbauungen in Basel haben gezeigt, dass das Fokussieren auf die Zielgruppe Familie im ersten Moment nicht funktioniert, da sich Familien gerne in «vorgefestigte Nester» setzen, also eine Einbindung in bestehende Strukturen suchen.

Pioniere Pioniere in neuen Siedlungen sind eher Neuankömmlinge oder Personen, welche die Stadt oder gewisse Quartier Images noch nicht so gut kennen und denjenigen Wohnraum einnehmen, der attraktiv und verfügbar ist.

Land Stadt Rückkehrer. Bei neueren Überbauungen der letzten Jahre haben in Basel häufig Rückkehrer, d.h. ältere Personen (55+), die vom Land in die Stadt zurückziehen möchten, Wohnungen nachgefragt. Diese Gruppe ist es gewohnt, im Haus im Grünen zu wohnen und möchte eher nicht in einem dichten Quartier wohnen, aber schnell in der Stadt sein. Sie schätzen die bessere Infrastrukturanbindung (gegenüber dem Wohnen auf dem Land) die Kulturangebote der Stadt und gleichzeitig das Wohnen in grüner Umgebung.

Ruhesuchende. Diese Gruppe möchte oben wohnen und keine oder nur ausgesuchte Kontakte mit der Nachbarschaft haben, wie beispielsweise gut verdienende Paare ab 30 Jahren. Dazu gehören in der Regel auch Expats, die für ein paar Jahre nach Basel ziehen, gutverdienend sind, sich in der Regel aber nicht gross integrieren möchten. Personen, die bewusst eine Wohnung im Hochhaus bevorzugen schätzen Werte wie «oben sein» und «Ruhe haben», erhöhte Wohnlage, gute Lage, schnelle Erreichbarkeit der Stadt.

Senioren und Seniorinnen schätzen gute Versorgungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Aus diesem Grund sind auch bei Senioren und Seniorinnen zentrale Lagen mehr und mehr gefragt. Die Qualität der Wohnung an sich ist wichtig, da viel Zeit darin verbracht wird. Von Bedeutung sind insbesondere die Aspekte Aussicht (Möglichkeit von der Wohnung aus die Umgebung zu beobachten), ein sicheres Wohnumfeld, Möglichkeit für Spaziergänge sowie Hindernisfreiheit. Bei Alterswohngemeinschaften können Services (betreutes Wohnen) mit der Möglichkeit, möglichst lange unabhängig zu bleiben, als Wert gesehen werden.

Wohngemeinschaften. Interessierte Personen, die in einer Wohngemeinschaft (möglichst mit gleichen Zimmergrössen) leben möchten. Auf diese Weise könnten weitere Segmente (zusammen kann man sich mehr leisten) in allen Altersklassen für das Wohnen im Hochhaus angesprochen werden. WG-Interessierte können alle von 0 bis 80 Jahren sein, das muss nicht auf eine Zielgruppe fokussiert sein. Denkbar wären auch hindernisfreie Alterswohngemeinschaften mit Servicebetrieb.

Die verschiedenen Zielgruppen unterscheiden sich weiter in ihrer Zahlungsbereitschaft und ihrer Bereitschaft, sich im Quartier zu engagieren. Die Zahlungsbereitschaft ergibt eine Einschränkung bei der Zielgruppe. Eine gewisse Zahlungsbereitschaft und ein gewisses Einkommen müssen vorhanden sein, da Neubauten – auch wenn günstig gebaut wird – fast immer teurer sind als Bestandsbauten. Hier gilt es aus Sicht der Soziologie zu beachten, dass die Gruppe mit höherem Einkommen soziale Kontakte häufig nicht im näheren Wohnumfeld sucht, sondern über ein soziales Aktionsfeld verfügt, das nicht ausschliesslich lokal verortet ist.

Wird der Anspruch auf soziale Durchmischung gestellt, gilt es zu relativieren, dass nur eine Minderheit eine geplante Durchmischung der Bewohnerschaft bewusst bevorzugt und sich viel öfter kleinräumige Segregationen ausbilden («Gleich und Gleich gesellt sich gern»).

Punkto Engagement im Quartier sind tendenziell zwei Gruppen auszumachen: Diejenigen, die ihre Ruhe haben und sich nicht beteiligen möchten sowie diejenigen, die dort hinziehen, um sich beteiligen und einbringen zu können. Es gibt also kein Konzept, welches sich an alle richtet.

Die Einzigartigkeit von Wohnen im Hochhaus besteht vor allem im «Wohnen über dem Boden/in luftiger Höhe/mit unverbaubarer Aussicht und wenig Möglichkeiten zur Einsichtnahme». Dies definiert, was bestimmte Gruppen ansprechen kann. Es stellt sich die Frage, ob auch Gruppen angesprochen werden sollen, die nicht von sich aus und ohne Attraktoren dort hinziehen würden.

Die Wohnkonzepte zu den Hochhäusern und Clustern sind noch zu definieren (gemeinsames Konzept, welches einen Cluster zusammenhält, während gleichzeitig die einzelnen Hochhäuser nicht gleich ausgebildet sind, d.h. nicht alle Ansprüche werden in jedem Haus erfüllt). Grundsätzlich ist noch zu klären, ob ein Wohnungsmix pro Hochhaus oder ein einzigartiges und von Hochhaus zu Hochhaus variierendes Wohnungsangebot definiert werden muss, um den Zielen der sozialen Nachhaltigkeit gerecht werden zu können.

Diskutiert wurde, dass ein Teil des Angebotes aus Wohnungen bestehen könnte, die für WGs geeignet sind und dementsprechend sich auch andere Segmente des Wohnen im Hochhaus leisten könnten. Über unterschiedliche Zimmergrössen könnte auch eine gewisse Durchmischung innerhalb der WG erreicht werden. Gemeinschaftsräume sollten in genügender Anzahl vorgesehen und mit einer gewissen baulichen Flexibilität ausgestattet sein. Gerade in diesem Bereich bestehen zahlreiche Erfahrungen aus anderen Siedlungsprojekten, die genutzt werden können. Das Gleiche gilt für zumietbare Gästeräume. Halböffentliche Bereiche sollten auf verschiedenen Etageebenen geschaffen werden und nicht nur im Erdgeschoss. Für Familienwohnungen könnten ergänzende Bauformen (siehe das Beispiel Westerdokseiland) oder auch Stockwerkverbindungen geplant werden. Die Möglichkeit zu Wohnungswechseln, gerade für ältere Personen oder Familien, innerhalb eines Hochhauses sollte berücksichtigt werden. Eine Flexibilität kann mit einem breiten Wohnungsmix und verschiedenen Wohnungsgrössen erreicht werden und ab einer gewissen Masse wird auch eine ausreichende Fluktuationsrate erreicht. Eine Vielzahl an Wohnungsgrössen oder Wohnungstypen zu schaffen steht jedoch in einem gewissen Widerspruch zur ökonomischen Rationalität des Hochhauses.

Der halböffentliche Freiraum für die Entwicklung von sozialen Kontakten ist umso wichtiger, wenn es um Hochhäuser geht (vgl. Kap. 3.4). Die Zwischenräume zwischen den Hochhäusern sind daher sorgfältig zu planen v.a. in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Windeffekte, Nutzungsmöglichkeiten etc. Die Grenzen und Übergänge zwischen privaten, halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen müssen bestimmt werden und als solche erkennbar sein. Zur weiteren Attraktivierung könnte ein Mietergarten oder Aussenraumkonzept (gegebenenfalls in Kooperation mit den umliegenden Freizeitgärten) entwickelt werden, das auch identitätsstiftend wirken kann. Auch sollte geprüft werden, ob die Parkierung für alle Zielgruppen zentral und mit Zugang vom gemeinschaftlichen Freiraum aus angelegt werden können, um gezielte Kontaktmöglichkeiten zu ermöglichen. Weiter sollten in den Erdgeschossen Nutzungen (Soziale Einrichtungen, Quartierladen etc.) angestrebt werden, die auch tagsüber für Belebung sorgen und die gegebenenfalls auch subventioniert werden, um diese Belebung zu erreichen.

Das direkte und das erweiterte Wohnumfeld sind damit übergeordnet zu planen und gemeinsam mit den betroffenen Akteuren zu konzipieren. Das Beispiel der 2000-Watt Überbauung Schorenmatte zeigt einen möglichen Ansatz, wie man künftige Zielgruppen früh ansprechen kann. Bis zum Baubeginn (und während des Baus) könnte die Bevölkerung mit einem Pavillon, Kunstinterventionen o.ä. zu einem Besuch des Überbauungsgebiets animiert werden. Bei der Sockelnutzung muss darauf geachtet werden, von Anfang an eine Nutzung (und keinen Leerstand) zu fördern.

Neben der Bewohnerschaft können auch die Freizeitgärtner/innen als Ressource einbezogen werden, damit diese eine eventuelle Umwandlung ihrer Gärten mitgestalten und die Chancen erkennen können, welche die neue Nachbarschaft mit sich bringen wird. Eine weitere wichtige Zielgruppe beim Einbezug sind die Sporttreibenden vor Ort, welche die örtlichen Gegebenheiten gut kennen. Die angrenzende, etwas ältere Siedlung Rheinacker sollte ebenfalls in die Gesamtplanung einbezogen werden. Hier stellt sich die Frage der langfristigen Perspektiven der Bewohnenden, wenn diese den Hochhäusern weichen muss.

Fazit

Wie besonders im dritten Workshop festgestellt werden konnte, kommen verschiedene Zielgruppensegmente für die Wohnungen in den angedachten Hochhäusern in Frage, von Ex Pats und DINKs über «Empty Nesters» bis hin zu Senioren. Für Familien sind Hochhäuser nur bedingt geeignet. Sollen Familien speziell angesprochen werden, ist der Gebäudetyp nochmals grundsätzlich zu überdenken.

Die Frage nach der Zielgruppe ist nicht primär eine Frage nach dem Lebensabschnitt oder der Haushaltsform, sondern auch nach den Milieus und den sozioökonomischen Schichten. Angesichts der zu erwartenden hohen Erstellungskosten der Hochhäuser (vgl. Kap. 7.3) wird sich der Grossteil der Bewohner in einem mittleren bis oberen Einkommenssegment bewegen, es sei denn, ein gewisser Anteil der Wohnungen bzw. Haushalte kann subventioniert werden. Gerade Haushalte in einem mittleren bis oberen Preissegment legen bei der Wahl einer Wohnung im Hochhaus eher Wert auf Rückzug und Privatsphäre und haben wenig Tendenz oder Druck, sich in der Siedlung und im Quartier zu engagieren. Umso mehr sollten diese von Beginn weg in das Vorhaben integriert werden.

Es erscheint realistisch, dass einige der besprochenen Zielgruppen als mögliche künftige Bewohnende angesprochen werden können und dass diesen durch bauliche und soziale Massnahmen zusätzliche Anreize vermittelt werden können. Die Definition von realistischen Hochhaus- bzw. clusterspezifischen Wohnkonzepten bedarf allerdings noch vertiefter Abklärungen und Überlegungen.

3.2.3 Empfehlungen

Die Entwicklung einer klaren Vorstellung über die Zielgruppen, ihre Bedürfnisse, Wohnwünsche und Möglichkeiten ist eine Grundvoraussetzung für die Definition von Hochhaus- bzw. clusterspezifischen Wohnungsangeboten und Nutzungskonzepten. Ein Wohnungsmix mit unterschiedlichen Grössen, Grundrissen und Ausstattungen sowie alters- und behindertengerechte Wohnangeboten wäre in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit grundsätzlich anzustreben. Ein diversifiziertes Angebot ist innerhalb der einzelnen Gebäude jedoch schwierig zu realisieren und wird eher gebäude- und clusterweise möglich sein.

Welche Zielgruppen mit der Stadttrandentwicklung in Basel Ost konkret angesprochen werden sollen, hängt stark von den Potenzialen und der gewünschten Entwicklung des Standortes ab, auch in Bezug auf das Image und die Identität. Ein so genannter Branding-Prozess mit heutigen, und nach Möglichkeit auch künftigen Bewohnenden und Nutzenden, sowie potenziellen Investoren, kann dazu beitragen, die zentralen Fragen dazu zu beantworten und eine gemeinsame räumliche Zielvereinbarung und Strategie zu erarbeiten, die zur positiven Weiterentwicklung und Kommunikation der Standortpotenziale beiträgt. Dazu gehört auch ein stimmiger «Brand», was die Bezeichnung «Basel Ost» derzeit nicht bietet. Der Branding-Prozess wird ergänzt und kombiniert mit Aktivitäten (Kunst und Kultur, Sport und Spiel, Natur und Garten) zur Befruchtung des Gebiets und zur Integration der Dauerbaustelle in den Alltag der heutigen und künftigen Bewohnenden. (siehe auch Kapitel 7.4.3 Grün- und Freiräume).

Welche Anspruchsgruppen in einen solchen Branding-Prozess einbezogen werden sollen, ist gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Quartiereinrichtungen wie dem Stadtteilsekretariat Kleinbasel, dem Quartierverein und Quartiertreffpunkt Hirzbrunnen, sowie den Freizeitgärten, Sportanlagen, Schulen etc. zu beurteilen.

Die heutigen (und künftigen) Bewohnenden und Nutzenden sind über den Branding-Prozess hinaus in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen. Dazu ist eine intermediäre Koordinations- und Anlaufstelle im Sinne eines Gebietsmanagements zu bestimmen oder einzurichten, welche die Beteiligung, wie auch gemeinnützigen und gemeinschaftlichen Aktivitäten und Initiativen der privaten und öffentlichen Akteure koordiniert und unterstützt. Die Tätigkeiten dieser Stelle erfolgt in enger Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen dem Stadtteilsekretariat Kleinbasel, sowie dem Quartierverein und Quartiertreffpunkt.

Sowohl vor als auch während der Bauphase soll der Dialog mit der Bevölkerung gesucht und ein Ort geschaffen werden, an dem Austausch und Begegnungen stattfinden können. Dazu wird an gut zugänglicher Lage eine temporäre Orientierungsplattform (Container oder Baugerüst) installiert, die als multifunktional nutzbares Zentrum für alle Informationen und Aktivitäten während der Bauphase dient.

3.3 Soziale und funktionale Durchmischung

Aus dem Kapitel 3.2 zur Nutzungsstruktur und zu den Zielgruppen geht bereits hervor, dass die neue Überbauung nur mit einer veränderten Bautypologie den Anspruch einer wünschenswerten sozialen Durchmischung innerhalb der neu entstehenden Bauten erfüllen kann. Mit den bisher geplanten Baukörpern und Clustern muss im Planungsgebiet mit einem tendenziell einseitigen Bevölkerungsmix gerechnet werden. Allerdings wird die Frage bzw. die Bestrebung nach einer «idealen sozialen Mischung» auf Quartiersebene in der Forschungsliteratur kritisch beurteilt. Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung et al. (2011) ist die soziale Mischung eine Frage des Massstabes. Sie soll nicht zu kleinräumig angesiedelt werden: sie nimmt grossräumig (Stadt-Gemeinde-Region) eher zu und kleinräumig (Siedlung, Quartier) eher ab. Zudem ist ein Quartier keine isoliert zu betrachtende räumliche Einheit, sondern ist als Teil eines grösseren Systems (Stadt, Gemeinde, Region) zu verstehen.

Dies trifft auch auf die Nutzungsstruktur zu. Die Anbindung an übergeordnete Versorgungsknoten via Fuss- und Veloverkehr und öffentlicher Verkehr sowie ein Grundangebot an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs und Gesundheits- und Bildungseinrichtungen im Umkreis von 600 m bis 800 m ist im Quartier Hirzbrunnen ausreichend. In diesem Kapitel wird deshalb der Blickwinkel vom «Stadtpark mit Wohninseln» auf das Quartier Hirzbrunnen ausgeweitet, um zu prüfen, welchen Beitrag das Entwicklungsgebiet bezüglich Durchmischung für das Gesamtquartier leisten kann und soll, und umgekehrt.

3.3.1 Analyse

a) Haushaltsstruktur

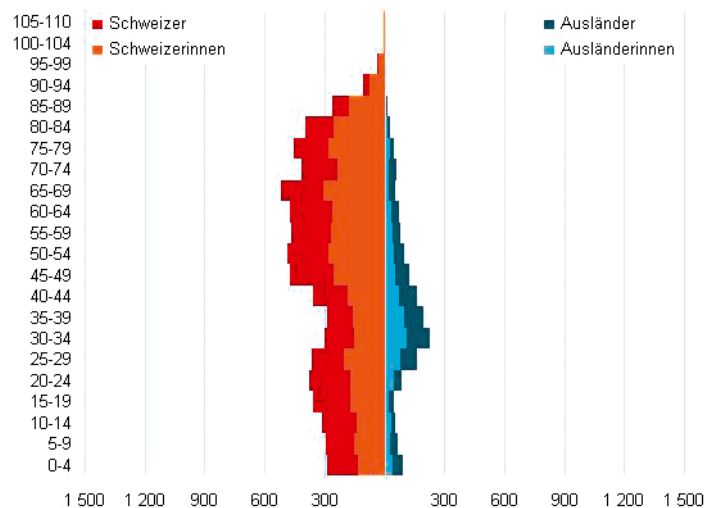
Die folgenden Angaben zur Struktur der Bevölkerung im Quartier Hirzbrunnen und der Gesamtstadt stammen aus dem statistischen Atlas Basel-Stadt 2011 und werden weiter unten kommentiert.

- Gesamtfläche in ha: 305,47 = 12,8 % der Stadt Basel
- Bevölkerung: 8'669 (Stand Juni 2012) = 5 % der Bevölkerung der Stadt Basel
- Bevölkerungsdichte: 27.9 Einwohner pro ha Gesamtfläche (Stand Ende 2010)

– Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Alter (Stand Ende 2011)

Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Alter

Ende 2011, Hirzbrunnen



Quelle: Stichtagsauswertung Einwohnerregister ohne Nachträge und Bereinigungen.

Quelle: Stichtagsauswertung Einwohnerregister Ende 2011

– Bevölkerungsanteile nach Alter und Geschlecht (Stand Ende 2011)

	Hirzbrunnen	Stadt Basel
Anteil Frauen (%)	53.9	52.1
Anteil Männer (%)	46.1	47.9
unter 20 Jährige (%)	12.8	12.0
20 bis 64 Jährige (%)	53.5	62.3
über 64 Jährige (%)	33.7	25.7

Quelle: BDM und StatA Kt. BS

– Bevölkerungsanteile Schweizer und Ausländer (Stand Ende 2011)

	Hirzbrunnen	Stadt Basel
Anteil Schweizer (%)	80.6	66.6
Anteil Ausländer (%)	19.4	33.4

Quelle: BDM und StatA Kt. BS

Bevölkerungsbilanz 2010	natürlicher Saldo -50 Einwohner (positiver Saldo bei der ausländischen Bevölkerung)
	Wanderungssaldo -31 Einwohner (Wanderungsgewinne bei der ausländischen Wohnbevölkerung)
Wohnungsbestand (2011):	4'487 Wohnungen (5 % des Wohnungsbestandes der Stadt Basel)
Bautätigkeit (Stand 2011):	seit dem Jahr 2004 wurden in Hirzbrunnen keine neuen Wohnungen erstellt
Mietzinse:	gemäss Mietpreistraster vom Mai 2012 liegen die Mietzinse in
Hirzbrunnen	um 8 – 5.1 % unter den Werten des Referenzwohnviertels Iselin

Die wichtigsten statistischen Aussagen⁵

Das Hirzbrunnenquartier ist mit rund 305 ha das flächenmässig grösste Quartier der Stadt (Gesamtfläche), weist aber aufgrund der unterdurchschnittlichen Dichte von 35 Personen/ha eine im Stadtvergleich (durchschnittliche Bewohnerdichte: 96 Personen/ha) niedrige Einwohnerzahl auf.

Der Wanderungssaldo war in den Jahren von 2000 bis 2007 stets negativ. Seit 2007 ist die Wanderungsbilanz – dank einer starken Zuwanderung von ausländischer Wohnbevölkerung – wieder positiv und die Bevölkerung wächst (inklusive Berücksichtigung der Geburten- und Sterbequote) wieder leicht an. Diese Trendumkehr entspricht der gesamtstädtischen Entwicklung in den letzten Jahren. Im Jahr 2010 weist das statistische Amt für das Quartier Hirzbrunnen bereits wieder einen negativen Wanderungssaldo aus.

Das Quartier ist im Vergleich zur Stadt Basel (29.9 %) mit einem Altersquotienten von 49.8 % tendenziell überaltert. Darauf weisen auch der stadtweit höchste Wert an verwitweten Personen (9.1 %) sowie der zweitniedrigste Anteil an ledigen Personen (38.2 % gegenüber 47 % im städtischen Durchschnitt) hin. Beim Anteil der unter 20-Jährigen liegt das Quartier Hirzbrunnen mit einem Anteil von 12.8 % leicht über dem städtischen Durchschnitt von 11.8 %. Das Quartier Hirzbrunnen weist zudem mit einem Anteil von 53.5 % unter allen Stadtquartieren den tiefsten Anteil an 20- bis 64-Jährigen, also der Kohorte der Erwerbstätigen, auf. Der städtische Durchschnitt liegt hier bei 63.4 %. Ebenso weist das Quartier Hirzbrunnen mit 80.6 % den höchsten Anteil an schweizerischen Bewohnenden auf. Im Durchschnitt sind dies in der Stadt Basel 65.1 %.

Über einen langen Zeitraum erfolgte im Quartier Hirzbrunnen keine Neubautätigkeit. Aktuell das grösste Neubauprojekt in Hirzbrunnen ist die Neunutzung des Schoren-Areals.

b) Nutzungsstruktur

Die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den kurzfristigen Bedarf sowie mit Arztpraxen und Apotheken ist im Umkreis von 600 m (max. Gehdistanz für Nahversorgungsangebote⁶) rund um das Entwicklungsgebiet (auch über die Landesgrenze: Aldi Grenzach-Wyhlen) gewährleistet. Somit sind vorderhand keine weiteren Angebote notwendig. Auch was Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Primarstufe, Sekundarstufe und Gymnasium) und familienergänzende Betreuungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebote anbelangt, ist die Versorgung in einem Umkreis von 600 bis 800 m heute ausreichend. Es stellt sich höchstens die Frage, ob und wie weit das Schulraumangebot reicht, wenn mit der Realisierung der geplanten Überbauung zusätzliche Familien mit Kindern nach Basel Ost ziehen.

Gemäss Studien in der Stadt Zürich⁷ benötigen neue Filialen von Coop und Migros ein Einzugsgebiet von 8'000 bis 10'000 Einwohner/innen in 8 – 10 Min. Entfernung, damit sich diese rentieren. Eine neue Filiale im Entwicklungsgebiet von Basel Ost würde sich mit den Einzugsgebieten bestehender Filialen überschneiden, die das Quartier Hirzbrunnen mit heute 8'500 Einwohner/innen versorgen. Die zusätzlichen 2'000 Bewohnenden, die mit der Stadtteilentwicklung erwartet werden, erfordern zumindest quantitativ betrachtet keinen Ausbau der bestehenden Filialnetze.

Kommt hinzu, dass das Quartier im urbanen Kontext grundsätzlich regional überversorgt ist und der Einkauf über der Landesgrenze (Weil am Rhein, Grenzach-Wyhlen) speziell im Zusammenhang mit der

⁵ Datenquelle: Basler Atlas. Online abrufbar unter: www.statistik-bs.ch/karten/basler-atlas

⁶ Bösch, H. (1992): Die Langsamverkehrs Stadt. Bedeutung, Attraktion und Akzeptanz der Fussgängeranlagen.

Eine Systemanalyse. Zürich: Arbeitsgemeinschaft Recht für Fussgänger ARF.

⁷ Infrac (2002): Quartiersversorgung in der Stadt Zürich. Schlussbericht. Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich.

Frankenstärke 2011 massiv zugenommen hat. Das 2009 neu eröffnete Einkaufs- und Businesscenter Stücker in Kleinhüningen beispielsweise hat damit verbunden 2011 massive Umsatzeinbußen von 20 % erlitten.

Potenziale für neue Versorgungsangebote bieten höchstens ÖV-Knoten mit ausreichend hohen Passagierfrequenzen wie die neue S-Bahnhaltestelle Niederholz, die im Zuge der Quartier- und Arealentwicklung als Versorgungsknoten ausgebildet werden soll. Potenziale für weitere ÖV-bezogene Versorgungsknoten bieten möglicherweise auch der Badische Bahnhof und die geplante neue S-Bahnhaltestelle zwischen dem Badischen Bahnhof und der Haltestelle Niederholz. Ein solches Versorgungsangebot würde dem zunehmenden Trend und Bedarf zum Transit-Einkauf entsprechen.

Dennoch kann die Standortattraktivität durch die Nutzung der Erdgeschosse für quartierbezogene Angebote, für soziale oder ökonomische Nutzungen als Teile von halböffentlichen Parklandschaften sowie Ateliers und Studios für kreative Berufe gesichert werden. Dies ist z.B. in Schlieren im Projekt «Am Rietpark» realisiert (kleine kostengünstige Einheiten im EG ab 100 m²). Auch hier handelt es sich um eine periphere Lage.

3.3.2 Reflexion

a) Haushaltsstruktur

Wie die Analyse der Bevölkerungsstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt, ist das Quartier tendenziell überaltert und die Zahl der Kinder und der jungen Erwachsenen ist relativ gering. Ein Zuzug insbesondere von Familien wäre für die Verjüngung und Belebung des Quartiers wünschenswert. In Bezug auf die soziale Mischung auf Quartiersebene ist es gemäss Renate Köhler-Fischer, der Präsidentin des Neutralen Quartiervereins Hirzbrunnen, zudem durchaus erwünscht, dass ökonomisch stärkere Schichten zuziehen. Wobei hierbei die Zukunft der Siedlung Rheinacker eine wichtige Rolle spielt, die heute kostengünstiges Wohnen für sozioökonomisch schwache Familien ermöglicht. Die Bauten und die Wohnungen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Ansprüchen, was mit ein Grund ist, dass diese Siedlung wohl dereinst durch Neubauten ersetzt werden wird. Im Übrigen ist mit den Genossenschaftswohnungen im Quartier sowie in den Siedlungen Föhren und Bäumlihof eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur vorhanden.

Die Schaffung von familiengerechten und grosszügigen Wohnangeboten von hoher Qualität würde somit dem Leitgedanken der Strategie der kantonalen Wohnraumentwicklung (siehe Kapitel 7.2 Zielgruppen) – die Befriedigung der Wohnbedürfnisse auf allen Angebotsstufen und Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen – auf der Ebene des Quartiers nicht zuwiderlaufen. Zudem entspricht auch die in Basel Ost angestrebte bauliche Verdichtung und gleichzeitige Aufwertung von Grün- und Freiräumen den Zielen der kantonalen Wohnbaustrategie.

Um auch längerfristig auf die zunehmende Vielfalt an Wohnbedürfnissen und Wohnformen, sowie dynamische Nachfrageentwicklung reagieren zu können, ist ein möglichst vielfältiges und flexibles Raumangebot anzustreben. Wie im Kapitel 3.1 zum Bebauungskonzept dargelegt, ergeben sich die Möglichkeiten dazu aus dem ökonomischen, sozialen und räumlich-funktionalen Potenzial des Standortes.

a) Nutzungsstruktur

Die Voraussetzungen für eine ausreichende Nahversorgung mit Grundgütern und Dienstleistungen in Basel Ost sind vorhanden. Weiterer Bedarf dürfte jedoch bei Einrichtungen in den Bereichen Soziales, Sport und Freizeit bestehen, welche die Belebung, das Zusammenleben und die Attraktivität

tät des neuen Quartiers erhöhen und Bezüge zu bestehenden Strukturen herstellen. Die Rentabilität von entsprechenden Erdgeschossnutzungen stellt jedoch dabei ein Grundproblem dar, nicht nur in Basel. EG-Nutzungen haben ihren Preis und die Rentabilität nimmt mit der Distanz zum Zentrum ab. Insbesondere in städtischen Randlagen wie in Basel Ost kann aus diesem Grund keine urbane Nutzungsmischung angestrebt werden. Als erstes Ziel soll mit Gemeinschaftsflächen und quartiersbezogenen Einrichtungen (z.B. zum «community gardening») Leben in das neue Quartier gebracht werden. Für eine ökonomische Nutzung fehlt weitgehend die Frequenz. Läden und Kleingewerbe können allenfalls mit Modellen der Freiwilligenarbeit oder mit Arbeitsintegrationsplätzen funktionieren. Urban könnte es insofern sein, als dass unterschiedliche Gruppen dort wohnen und eine gewisse Lebendigkeit entsteht. Das untersuchte Fallbeispiel Schönbühl Luzern zeigt jedenfalls, dass Zentrumsfunktionen die Begegnung und den Austausch von Bewohnenden unter sich und mit Nutzenden von aussen fördern können.

Auch die Freizeitgärten sind in diese Überlegungen einzubeziehen: Können dort bei einer Transformation neue Infrastrukturen geschaffen werden, die bis zu einem gewissen Grad der Selbstversorgung, aber auch dem sozialen Austausch und der Freizeitgestaltung dienen oder ist «community gardening» mehr als ein momentaner Trend? Auch ist das Freizeit- und Erholungspotenzial der Rheinhalde zu prüfen. Zentral dabei sind die heutige und künftige Verkehrsbelastung auf der Grenzacherstrasse und die Möglichkeiten einer Belastungsreduktion bis hin zu einer Verlegung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine vielbefahrene Grenzacherstrasse am jetzigen Ort als Faktum einbezogen werden muss.

Mehrgenerationenhäuser mit verschiedenen Schwerpunkten/Ausrichtungen, wie sie in den letzten Jahren in den Niederlanden und in Deutschland gefördert wurden, könnten einen interessanten und erfolgversprechenden Ansatz bieten für die Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse und neue Haushaltsformen, sowie von Angeboten in den Bereichen Soziales, Sport und Freizeit, welche die Belebung, das Zusammenleben und die Attraktivität des neuen Quartiers erhöhen und Bezüge zu bestehenden Strukturen herstellen. Dieses Modell erbringt Leistungen in den Feldern Begegnung (Austausch und Synergien unter den Generationen), Aktivitäten (Angebote im Bereich Kultur, Freizeit und Sport z.B. Urban Gardening), Entwicklung (Angebote im Bereich Lernen, Bildung und Förderung) und Service (haushaltsnahe Dienstleistungen und Kinderbetreuung). Im Kontext Schweiz bzw. Basel Ost könnten solche Angebote eventuell über Stiftungen oder Trägerschaften der Bewohnende und Nutzende gefördert werden. Beispiele dafür, dass sich die Idee der Mehrgenerationenhäuser auch auf den Gebäudetyp Hochhaus adaptieren lässt, wurden in der Literatur keine gefunden.

Ein interessantes Modell hat sich beispielsweise in den Genossenschaftssiedlungen «KraftWerk» in Zürich, allerdings unter günstigeren Lagebedingungen, etabliert. Gemäss Claudia Thiesen (Vorstandsmitglied von mehralswohnen) werden im KraftWerk1 in den Erdgeschossen komplementäre Nutzungen und Infrastrukturen angeboten, die für das gesamte Quartier interessant sind und daher eine sozial- und funktionalräumliche Vernetzung bewirken. Hier arbeitet KraftWerk1 beispielsweise auch mit sozialen Stiftungen zusammen. Um Klumpenrisiken zu vermeiden, werden die Erdgeschossflächen kleinteilig vermietet. Um die Entstehung von Siedlungsgemeinschaften zu fördern, wird versucht, mit den Nutzungen und Infrastrukturen eine breite Mischung an Bewohnenden zu erreichen. Die Projekte werden grundsätzlich in partizipativen Prozessen in sogenannten Echoräumen, wo Rückmeldungen zu erarbeiteten Grundlagen gegeben werden können, erarbeitet. Idealerweise bildet sich dabei eine Gruppe von Bewohnenden, welche das Vorhaben selber realisiert und betreibt, d.h. Ziel ist die Selbstorganisation.

Fazit

Sowohl punkto Haushalts- als auch punkto Nutzungsstruktur wird mit der geplanten Bautypologie das Ausmass der Mischung und Vielfalt eher bescheiden sein. Aus der Sichtweise der sozialen Mischung ist es für das Quartier Hirzbrunnen jedoch wünschenswert, wenn junge Menschen, Erwerbstätige und insbesondere Familien zuziehen.

Vorausgesetzt, dass die Anbindung und Einbettung in die übergeordneten und vorhandenen Strukturen gelingt, sind in der geplanten Überbauung in Basel Ost weder ein eigener neuer Versorgungsknoten noch eine repräsentative soziale Durchmischung in Bezug auf das Quartier Hirzbrunnen bzw. die Stadt Basel zwingend erforderlich. Umgekehrt ist aber auch eine Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen in der künftigen Überbauung zu verhindern.

Gemeinschaftliche und gemeinnützige Nutzungen und Infrastrukturen, die das Quartierleben fördern, sind über entsprechende planerische Vorkehrungen, eventuell Subventionierungen sowie Engagements der Bewohnerschaft umzusetzen.

3.3.3 Empfehlungen

a) Haushaltsstruktur

Der Planungsperimeter Basel Ost bietet viele Standortvorteile für eine Weiterentwicklung des Wohnraumangebots. Die Stadtrandlage, die Zerschneidung und Lärmbelastung durch die S-Bahn und die Grenzacherstrasse sowie die Schwierigkeit, den Parkraum als öffentlich nutzbaren Freiraum zusammen mit den Freizeitgärten zu entwickeln, schmälern jedoch die Attraktivität als Wohnstandort und somit den Wert des Bodens wesentlich. Den generell höheren Baukosten von Hochhäusern und letztendlich auch höheren Wohnkosten stehen diese bedeutenden Standortnachteile entgegen. Es sind daher nicht nur Zielgruppen anzusprechen, die in Hochhäusern wohnen möchten, sondern die auch bereit sind, an diesem Standort mehr dafür zu bezahlen. Mögliche Zielgruppen befinden sich primär im gehobenen Mittelstand.

Eine Diversifizierung des Wohnangebotes und damit auch der sozialen Struktur in den Hochhäusern wird schwierig zu realisieren und höchstens gebäudeweise möglich sein, dies über eine Etappierung und Abgabe von Baurechten an unterschiedliche Bauträger. Für gemeinnützigen Wohnungsbau wird der Hochhaus-Typus jedoch als nur bedingt geeignet eingeschätzt. Trotzdem sind alternative Investoren- und Mietmodelle für den Hochhaustypus zu prüfen, die auch preisgünstige bzw. leistbare Wohnungen («affordable housing») und neue Wohnformen ermöglichen und das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern.

b) Nutzungsstruktur

In Basel Ost entsteht schwerpunktmässig ein Wohnquartier mit einem kleinen Anteil anderer Nutzungen. Die Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, mit Bildungseinrichtungen auf allen Stufen und familienergänzenden Betreuungseinrichtungen, sowie Arztpraxen und Apotheken ist in einem Umkreis von 600 bis 800m gewährleistet. Als Nebennutzungen sind somit vor allem gemeinschaftliche und gemeinnützige Angebote speziell in den Erdgeschossen gefragt, die der Belebung des Quartiers dienen. Dies können soziale und kulturelle Nutzungen, persönliche oder gemeinsame Freizeitaktivitäten oder Vereinsaktivitäten sein. Voraussetzung für die Umsetzung sind nutzungsoffene Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume, Kooperationen mit Bewohnenden und Nutzenden, Vereinen oder Stiftungen und insbesondere auch günstige Nutzungskonditionen. Günstige Nutzungskonditionen könnten beispielsweise dadurch entstehen, wenn die möglichen Erdgeschossflächen ertragsneutral in die Berechnung des etwaigen Baurechtszinses einfließen.

3.4 Grün- und Freiräume

3.4.1 Analyse

Aufgrund der starken Verknüpfung zwischen Innen und Aussen ist auch die Ausgestaltung und Nutzung der öffentlichen Frei-, Grün- und Spielräume von wesentlicher Bedeutung für die Belebung neuer Überbauungen. Sozial nachhaltige Lösungen können in dialogischen Verfahren zwischen Fachleuten und Nutzenden ausgehandelt werden und erfordern noch ungeplante und ungestaltete Flächen, die noch Möglichkeiten zur Aneignung und allmählichen Transformationen zulassen.

Der Stadtpark als zentrales Element der Planung soll mit seinen unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen ein verbindendes Element zwischen Basel und Riehen sowie zwischen Rhein und Wiese werden. Am Rande des Parks sind die Wohnhochhäuser als Wohninseln vorgesehen. Für die Nutzbarkeit im Sinne der Öffentlichkeit spielen hierbei die Eigentumsverhältnisse eine wichtige Rolle. Stehen die Häuser auf Einzelparzellen mit unterschiedlichen privaten Eigentümern, so besteht die Tendenz der Abgrenzung und Eigentumssicherung. Ist jedes Haus für den Individualverkehr erschlossen und hat seine eigene Parkgarage, wird ein Netz von Erschliessungsstrassen den Park zerschneiden. Sind die Kleingartenareale geschlossene Kolonien, werden auch sie ihre Rolle als Parkbaustein kaum erfüllen können. Die Auseinandersetzung mit der Zugänglichkeit der Freiräume, der Ausgestaltung der Schnittstellen zwischen Haus und Park, der Vernetzung und Einbindung in das Wegenetz der Umgebung ist somit für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung ebenso zentral, wie die Auseinandersetzung mit dem gebauten Raum. Auch die bestehenden Barrieren durch Bahn und Strasse sind dabei zu berücksichtigen.

Die Sportanlagen werden je nach Sportart durch Sportler/innen aus der ganzen Region genutzt, speziell von Kindern und Jugendlichen, über die Vereine (Fussball, Handball, Volleyball, Leichtathletik, Tennis u.a.) oder individuell. Gewisse Sportanlagen stehen zum Teil der Öffentlichkeit zur Verfügung, z.B. abends auf den Bäumlihof-Sportplätzen. Andere Sportanlagen (Hörnli, Landauer und Novartis) sind ausschliesslich den Vereinen vorbehalten und nicht öffentlich nutzbar. Sie sind entsprechend mit Zäunen abgeschlossen und werden durch Abwarte kontrolliert. Hier muss mit den Betreibern über eine Öffnung für den Freizeitsport diskutiert werden.

Verknüpft mit der Frage der Öffentlichkeit des Freiraums stellen sich noch weitere Fragen wie jene der Zentralität, respektive die Fragen des Quartiermittelpunkts oder der Anbindung an die bestehenden Stadtgebiete mit ihren Stadtteil- oder Quartierzentren. Gibt es Hierarchien im Park, Platzbereiche mit hoher Öffentlichkeit? Soll hier ein Quartierpark oder ein Park für die ganze Stadt entstehen?

Das Fallbeispiel Hansa-Viertel zeigt etwa, dass die Idee «Wohnen im Park» durch oberirdische Parkplätze, Eigentumsgrenzen, Erschliessungsstrassen nur bedingt wahrnehmbar ist. Das Beispiel Allmend Luzern wird erst noch zeigen, ob Sport- und Einkaufseinrichtungen die Durchmischung und den Kontakt von Bewohnenden und externen Nutzenden fördern.

Die Chancen in Basel Ost bestehen in der grossen Fläche, der Nähe zum Rhein, den Sportanlagen und der Idee der drei Hochhauscluster mit eigenen räumlichen Bezügen. Diese Bezüge sind jedoch aufgrund der räumlichen Barrieren und wenig zusammenhängenden Flächen noch kaum vorhanden und müssen erst geschaffen werden. Dabei wird zu klären sein, ob sich die einzelnen Hochhauscluster innerhalb aufeinander beziehen oder ob sie sich nach aussen wenden (was wiederum mit der Kleingartenfrage zusammenhängt).

Nachteile bestehen vor allem in der Positionierung der Freizeitgärten als bisher unzugängliche Räume sowie in der Barrierewirkung und der Lärm- und Luftbelastung durch die Grenzacherstrasse, die dazu beitragen, dass der Rhein als Flusslandschaft noch nicht erlebbar ist. Der Planungsansatz von Diener&Diener, die Flächen der Kleingärten aufzubrechen, um eine Zugänglichkeit zum Rhein und eine Durchgängigkeit durch den geplanten Park zu ermöglichen, erscheint daher richtig. Die Grundidee der Planung ist im Moment immer noch dieselbe, nämlich dass von den mittleren und östlichen Hochhausgruppen aus durchgehender öffentlicher Raum bis zum Rhein möglich sein soll. Dazu ist in den Freizeitgartenarealen eine Aufwertung vereinbart, die eine Teilöffnung vorsieht, so dass ein zusammenhängender öffentlicher Raum entstehen wird. Es ist aber darauf zu achten, dass die Freizeitgärten nicht als Hindernis betrachtet werden – ein solches Vorgehen wäre auch für das spätere Image des Gebietes nicht förderlich – sondern auch als mögliche Ressource, die mit einem sorgfältigen Einbezug dieser Akteursgruppen zum Tragen kommen kann. Die Freizeitgärten sollen in einen Bezug gesetzt werden zur neu entstehenden Bebauung, sowohl was die räumliche Setzung, die konkrete Nutzung als auch das soziale Leben betrifft. Hier wird sich vor allem die Frage stellen, ob es gelingt, die Öffentlichkeit und den Parkgedanken herzustellen und inwieweit man die Hochhäuser und die Kleingärten als Ganzes betrachten kann. Auch der Kontext zu den weiteren Freiräumen Richtung Bäumlihof, Landschaftspark Wiese und bis hin zum Tüllinger Hügel als gemeinsamer Raum ist in diese Frage einzubeziehen.

3.4.2 Reflexion

Die Bezeichnung «Stadtpark mit Wohninseln» ist für die geplante Siedlungsentwicklung in diesem Stadtteil ein hoher Anspruch, der nur mit viel Aufwand und Kompromissbereitschaft bei allen Akteuren erreicht werden kann. Die Sportplatzflächen werden erhalten bleiben und bei den Freizeitgartenarealen dürfte es Widerstände der Freizeitgärtner gegen die weitere Öffnung geben. Bezüglich des Anteils an Freizeitgärten sind sie der Stadt bereits ein wesentliches Stück entgegengekommen und sind vermutlich nicht bereit, weitere Kompromisse einzugehen. Im Endeffekt wird somit nur beschränkt Platz für einen zusammenhängenden öffentlichen Park bleiben. Dies bedeutet, dass der Ausgestaltung des direkten Umfeldes der Hochhäuser eine bedeutende Rolle zukommt und dass unbedingt über eine weitere Öffnung der Freizeitgartenareale verhandelt werden muss.

Gemäss dem Input von Susanne Brinkfort hat die Stadtgärtnerei bereits Überlegungen zum heutigen und künftigen Angebot, zur Nutzung und zum Unterhalt und Management der Grün- und Freiräume in Basel Ost angestellt. Das Ziel besteht darin, mittels eines zweistufigen Bebauungsplans ein Parkkonzept, einen sogenannten «Stadt Landschafts Park mit Wohninseln» zu schaffen, das auch die Sportanlagen, Freizeitgartenareale, durchgängigen öffentlichen Freiräume und die Biotopvernetzung mitberücksichtigt.

Dabei wird werden folgende Grün- und Freiräume unterschieden:

- mit privatem Charakter im direkten Wohnumfeld, die der Kurzzeiterholung dienen
- mit halbprivatem/öffentlichem Charakter, die im Wohnumfeld (Freizeitgärten, Sportanlagen, Fuss- und Veloverbindungen) aktive Erholung bieten
- mit öffentlichem, landschaftlichem Charakter, die Naherholung am Stadtrand bieten: Lange Erlen, Tierpark Lange Erlen, Landschaftspark Wiese, Gartenbad Eglisee, Rheinufer. Das Naturschutzgebiet Rheinhalde wird möglicherweise teilweise zugänglich gemacht mit Aussichtsplätzen o.ä.

Die künftigen Gartenareale sind als durchgängige (z.B. mit öffentlichen Vereinslokalen, Bocciabahnen) und gleichzeitig private Areale angedacht, die abwechslungsreich und kinderfreundlich gestaltet werden. Hier muss noch das Einverständnis der Freizeitgärtner gefunden werden, was

allerdings einfühlbare Gespräche und Verhandlungen voraussetzt. Die Kleingärten sind heute an die Freizeitgärtnervereine verpachtet. Jedes Areal gehört einem Verein, der auch für den Unterhalt (z.B. Heckenschneiden) zuständig ist. Grössere Investitionen (z.B. Wasserleitungssanierungen) werden von der Stadtgärtnerei durchgeführt. Die öffentlichen Flächen im künftigen Modell würden wohl von Seiten der Stadtgärtnerei unterhalten werden. Im Einzelnen muss das aber noch geklärt werden.

Räume für aktive Erholung, Freizeiterholung oder Sportflächen sind Bestandteil dieses Parkkonzepts, liegen aber in der Zuständigkeit des Sportamts.

In Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnbauten in Basel Ost kommt für die Stadtgärtnerei das normale Baureglement zum Einsatz: Bei Häusern mit mehr als fünf Wohneinheiten muss ein Spielplatz zur Verfügung gestellt. Unabhängig von der Zielgruppe werden in Basel Ost demnach Spielflächen erstellt werden. Denkbar wäre ein grösserer zentraler Spielplatz für die älteren Kinder und kleinere Spielflächen für die Kleinkinder in der unmittelbaren Wohnumgebung. Das muss aber im Rahmen der übergeordneten Planung noch genau festgelegt werden. Die Träger dieser Spielflächen wären in der näheren Wohnumgebung wohl eher privat und in der weiteren Umgebung eher öffentlich. Beim Landschaftspark bestehen bislang keine Zeitpläne. Dabei ist zu überlegen, ob die Erstellung des Landschaftsparks vor, zusammen oder nach dem Bau der Hochhäuser erfolgen soll. Der Entwicklung der Freiräume wird als identitätsstiftendes Element eine zentrale Rolle zukommen, weil das gebaute Umfeld noch fehlt. Der Landschaftspark kann nicht als Ganzes auf einmal entstehen, sondern die Einzelteile fügen sich zu einem Parkgesamtkonzept.

Fazit

Die Grün- und Freiräume stellen ein bedeutendes Handlungsfeld dar, da der Parkgedanke für den vorliegenden Planungsansatz mit den Hochhaus Clustern entscheidend war. Die tatsächliche Realisierung des angestrebten Parkcharakters erfordert eine (weitere) Öffnung der Freizeitgärtenareale und der Sportanlagen, sowie einen stärkeren Bezug zum Rheinufer. Den Grün- und Freiräumen kommen zudem wichtige Funktionen zur Bodenbereitung und zur Einbettung und Vernetzung im Quartier zu. Weiter tragen sie wesentlich zur Wohnqualität in diesem Gebiet bei. Bei der Planung der Grün- und Freiräume sind eine integrale und partizipative Herangehensweise (auch innerhalb der Verwaltung) sowie eine komplementäre Betrachtung unabdingbar.

Die Diskussion und die Funktionalität der künftigen Freiräume muss auch von der Zielgruppe der künftigen Quartierbewohner her betrachtet werden. Das jetzige Angebot an Spielplätzen ist gut. Konflikte sind aktuell, abgesehen von der Parkplatzsituation, nicht auszumachen. Die Sportplätze stehen für Vereine der Stadt Basel und Umgebung zur Verfügung und sind voll ausgelastet. Sollten Familien mit Kindern und Jugendlichen in die Hochhäuser ziehen, wird die Nachfrage nochmals grösser sein, so dass das Konzept der Sportplätze eventuell neu ausgerichtet werden muss.

3.4.3 Empfehlungen

Der direkte Rheinbezug ist durch die stark befahrene Grenzacherstrasse und das nicht zugängliche Naturschutzgebiet praktisch inexistent. Eine Gesamtsicht ist schwierig, der «Rheinpark» mit den Hochhäusern und der räumlich abgetrennte Park im Norden stellen im Prinzip zwei Vorhaben dar. Das Entwicklungspotenzial kann nicht voll ausgeschöpft werden. Zur Erhöhung der Landschafts- und Erholungsqualität sowie der Wohnqualität ist die Durchlässigkeit der Parklandschaft zwischen Wieseebene und Rhein wesentlich zu erhöhen. Geeignete Massnahmen zur Lenkung und Regulierung des Verkehrs, zur Konzentration von Parkieranlagen für die Freizeitgärtner sowie die Sportler bis hin zur Verlagerung der Grenzacherstrasse könnten für die Ausschöpfung des Entwick-

lungspotenzials sehr entscheidend sein. Die ARGE empfiehlt daher eine erneute Thematisierung und Prüfung der Möglichkeiten einer Verlagerung der Grenzacherstrasse.

Mit einer vorausschauenden und umfassenden Grün- und Freiraumplanung unter Einbezug aller Anspruchsgruppen werden nicht nur identitätsbildende, öffentliche Räume und Infrastrukturen (bestehende und neue) definiert und gestaltet, sondern gleichzeitig auch der Boden für die Siedlungsentwicklung vorbereitet. Betreffend dem Stadt-/Quartierpark sind speziell die folgenden Aspekte zu thematisieren:

- Möglichkeiten für «community gardening» und weitere gemeinschaftliche Strukturen im Bereich der Familiengärten (Vereinslokal, Spielplätze, Wege), die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen
- Möglichkeiten zur Erhöhung der Zugänglichkeit des Rheinufer
- Ansprüche und Bedürfnisse an multifunktionale Aussenräume und Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung, die zu verschiedenen Tageszeiten und von verschiedenen Gruppen im Wohnumfeld benutzt werden können.
- Vernetzung der verschiedenen öffentlichen Räume untereinander und mit den Quartiereinrichtungen (Schul- und Freizeitanlagen, Geschäfte, ÖV-Haltestellen)
- Massnahmen zur Begrenzung/Aufhebung von unsicheren Gebieten z.B. Beleuchtung, Belegung, Bepflanzung, Sauberkeit und Unterhalt
- Grünräume, die dank ihrer hohen Biodiversität zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers als Wohn- und Naherholungsgebiet beitragen.

Im Rahmen der partizipativen Grün- und Freiraumplanung wird in Ergänzung zum Parkkonzept auch ein spezifisches Freiraumkonzept für die Wohninseln im Park erarbeitet. Für die einzelnen Gebäude und Cluster sind barrierefreie, gut ausgestattete und multifunktionale Grün- und Freiflächen vorzusehen, die Gelegenheit für ungezwungene, freiwillige Begegnungen, für individuelle und gemeinsame Beschäftigungen und Veranstaltungen bieten und die idealerweise von den Bewohnenden und Nutzenden selbst verwaltet werden. Verschiedene Grade der Privatheit und Öffentlichkeit ermöglichen sowohl Kontakt, Aneignung als auch Rückzug.

Eine zusammenhängende Umsetzung des Parkkonzepts ohne Ausbildung von Eigentumsgrenzen ausserhalb und innerhalb der Cluster erfordert, dass die Grundstücke weiterhin in öffentlicher Hand bleiben und die einzelnen Baufelder z.B. nur im Baurecht an unterschiedliche Bauträger abgegeben werden, über partnerschaftliche Baurechtsverträge, die viel Regelungsmöglichkeiten bieten. Falls erforderlich, werden auch Parzellen in heutigem Privatbesitz (z.B. Novartis) dazu gekauft.

Bereits in der Planungsphase und während der Bebauungsphase kann durch temporäre Strukturen und gezielte Interventionen auf die Qualitäten der neu entstehenden «Orte» aufmerksam gemacht werden. Mit Aktivitäten aus Kunst & Kultur, Spiel & Sport, Natur & Garten kann das Potenzial des Gebiets ausgelotet und für die künftige Nutzung vorbereitet werden.

3.5 Mobilität

3.5.1 Analyse

Für die Standortattraktivität ist eine gute Erreichbarkeit und Erschliessung mit allen Verkehrsträgern nötig. Je peripherer die Lage und je schlechter die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, desto höher ist der Anteil des Individualverkehrs. Beim Standort der Hochhäuser im Planungsperi-

meter Basel Ost handelt es sich um eine Stadtrandlage, die für den MIV über die Grenzacherstrasse mit den umliegenden Stadtteilen und dem Zentrum verbunden ist. Auf der Grenzacherstrasse wird auch der Bus geführt. Zum Bäumlhof stellt die Allmendstrasse die einzige Verbindung dar. An der Stadtgrenze besteht eine Verbindung über die Hörnliallee/Rauracherstrasse nach Riehen. Kleinteiligere Vernetzungen über Fuss- und Velowege bestehen bisher nur in geringem Masse. Die Landauerstrasse bietet bisher die einzige Bahnunterquerung in Richtung Gymnasium Bäumlhof. Für die Entwicklung in Basel Ost stellt die Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen sowie die Feinerschliessung des geplanten Parks für den Fuss- und Veloverkehr die Hauptaufgabe dar.

Die Baufelder können ab der Grenzacherstrasse und der Landauerstrasse direkt erschlossen werden. Direkte und kurze Wege stören den Park am wenigsten und sind für die Orientierung am einfachsten.

Gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Basel gibt es keine vorgeschriebene Anzahl an Parkplätzen pro Wohnung. Es kann ein Parkplatz pro Wohnung erstellt werden. Die Parkplatzverordnung ist Teil der Bau- und Umweltgesetzgebung und verfolgt das Ziel der Reduktion des Individualverkehrs. Im Zusammenhang mit der Erschliessungsgüte im öffentlichen Verkehr wird die Parkplatzanzahl im Rahmen der Genehmigung des Baugesuchs fixiert. Für Wohnungen in Stadtrandlage muss von einem Stellplatz pro Wohnung ausgegangen werden. Der Wunsch nach einem zusammenhängenden öffentlichen Park verbietet grössere oberirdische Parkfelder. Auch die Bedürfnisse der Freizeitgärtner/innen und der Sportler/innen sind zu berücksichtigen. Derzeit parkieren diese teilweise im Strassenraum, was besonders am Wochenende zu temporären Engpässen und überstellten Quartierstrassen führt. Alle oberirdischen Stellplatzanlagen beanspruchen viel Platz, der nur bedingt mehrfach nutzbar ist. Für die Realisierung des Parkkonzepts sind deswegen zentrale unterirdische Parkieranlagen sowie eine Reglementierung der Zufahrt und Parkierung der Sportler/innen und Freizeitgärtner/innen zwingend notwendig.

Hierbei sind die Lage der Zufahrten und Rampen sowie auch die Lage der Ausgänge für die weitere Planung zu präzisieren. Tiefgaragenausgänge über Fahrstühle direkt in die Korridore der Wohnhochhäuser fördern die Kommunikation und den Austausch unter den zukünftigen Bewohnenden nicht.

Zur Vermeidung von Individualverkehr ist ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz sowie ein attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz notwendig. Mit den Bussen 31 und 38 bestehen derzeit tagsüber alle sieben bis acht Minuten Verbindungen zum Claraplatz oder in die Gegenrichtung nach Riehen und Grenzach (D). Der Bahnhof Riehen Niederholz mit den Verbindungen der Regionalbahn ist mit dem Bus 31 zu erreichen. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den ÖV würde eine neue Haltestelle der Regionalbahn auf Höhe der Allmendstrasse ermöglichen.

3.5.2 Reflexion

Ein Ziel der sozialen Nachhaltigkeit ist die gute und sichere Erreichbarkeit von Bauten und die Vernetzung mit dem Umfeld. Dazu kann mit einer vorsorglichen Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und der Förderung des Velo- und Fussverkehrs beigetragen werden. Gleichzeitig sollte es – um den Planungsansatz zu stützen – ein Ziel sein, den Parkraum so wenig wie möglich mit motorisiertem Individualverkehr sowie den dazugehörigen Parkieranlagen zu belasten. Demnach gilt es, das Thema Velo- und Fussverkehr rechtzeitig in der Planung zu berücksichtigen und genügend sinnvoll platzierte Velostellplätze zur Verfügung zu stellen (ein Velostellplatz pro

Zimmer). In vielen Planungen stellt man sich bei Tiefgaragen und der Überdeckung keine weiteren Fragen wie z.B. dass das Pflanzen von Bäumen verunmöglicht wird. Zuwege und Ausgänge von Parkieranlagen sind auch als mögliche Begegnungsorte zu betrachten. Zentrale Anlagen für die jeweiligen Cluster sowie oberirdische, überdeckte Zugänge können den Kontakt unter den Bewohnenden fördern. Eine Frage ist auch, wie die Überdeckung einer Tiefgarage aussehen wird, um den Freiraum darüber gut nutzen zu können. Die Veloparkierung sollte von der Priorisierung her eine bessere Zugänglichkeit aufweisen als das Auto und mit einer hohen Benutzerfreundlichkeit ausgestattet sein (z.B. mit einem Veloreparaturdienst als gemeinschaftliches Element). Die Parkierungsplanung inkl. Kurzzeit- und Langzeitparking sollte frühzeitig angegangen werden. Auch die Parkierung für Ausflügler und Familiengartenbesitzer ist dabei zu berücksichtigen. Die Fussgänger/innen sind generell prioritär zu betrachten. Zu prüfen bleibt, ob Mischverkehr auf den Erschliessungsstrassen Sinn macht. Es sollen keine monofunktionalen Räume entstehen, sondern solche mit Aufenthaltsqualität und einer damit verbundenen Aktivierung. Schliesslich muss auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr frühzeitig eingeplant werden.

Zusätzlich zum bestehenden Busnetz soll die Planung für einen weiteren Halt der Regionalbahn auf Höhe der Allmendstrasse weiter verfolgt werden. Dies würde zusätzlich Möglichkeiten bieten, an der Haltestelle kleinere Dienstleistungsbetriebe und Läden mit Nahversorgungsfunktion für das neue Quartier und für den Bäumlihof anzusiedeln.

Fazit

Bei der Mobilität geht es primär um eine Priorisierung und Attraktivierung des Fuss- und Veloverkehrs sowie eine geschickte Dimensionierung, Anordnung und Bewirtschaftung der Parkieranlagen, die sowohl den Kontakt unter den Bewohnenden und Nutzenden als auch ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fördert. Erschliessungen für den MIV sind möglichst direkt ab Hauptnetz mit geringem Zerschneidungseffekt für den Park zu organisieren. Grosses Potenzial würde eine zusätzliche Haltestelle der Regionalbahn bieten.

3.5.3 Empfehlungen

Im Erschliessungs- und Parkierungskonzept soll dem Fuss- und Veloverkehr sowie der attraktiven Anordnung der Veloabstellplätze eine hohe Priorität eingeräumt werden. Vor allem in unmittelbarer Umgebung von Gemeinschaftseinrichtungen (Schulen, Quartierzentren, usw.) und auf den Erschliessungsstrassen sind im Sinne des Parkkonzeptes Mischverkehrsflächen anzustreben.

Die Gebäude befinden sich mehrheitlich in unmittelbarer Nähe (Distanz <300 bis 500 m) einer gut bedienten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs. Eine zusätzliche Haltestelle der Regionalbahn auf Höhe Allmendstrasse soll weiter geprüft werden.

Um das Begegnungspotenzial bei den Zuwegen und Ausgängen von Parkieranlagen zu fördern, sind zentrale Anlagen für die jeweiligen Cluster sowie oberirdische, überdeckte Zugänge zu prüfen. Ausgänge von Tiefgaragen wären dazu im gemeinsamen Aussenraum der Cluster anzulegen. Tiefgaragen-Abdeckungen sollen zudem oberirdisch nutzbar sein.

Die Auslastung der Parkieranlagen ist über Langzeit- und Kurzzeitparkplätze, sowie ein spezifisches Zufahrts- und Parkierungsreglement für Sportler/innen und Freizeitgärtner/innen zu steuern. Carsharing Stationen ergänzen bei gegebenem Bedarf das Angebot.

4 Ableitung von Konsequenzen für die Stadtrandentwicklung Basel Ost

4.1 Bebauungskonzept

Das vorliegende Konzept ist mit den Anforderungen an den Erhalt und die Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume am besten zu vereinbaren, was auch der Grund für die Typologie der Hochhäuser war. Bislang sind gegen das Konzept von keiner Seite Einwände erhoben worden. Die Standorteigenschaft «grün am Rhein» hat somit primär zur Wahl des Gebäudetypus Hochhaus geführt, da das Grün möglichst weitgehend erhalten und zu einem «Wohnen im Park» weiterentwickelt werden soll. Die Standorteigenschaft «periphere Lage in Basel» in Verbindung mit dem Typus Hochhaus (teurer als andere Gebäudeformen) führt jedoch zu einer Einschränkung der Zielgruppe auf höhere/mittlere Einkommensschichten in verschiedenen Lebensphasen (mit geringem Anteil an Familien mit Schulkindern, für die Hochhauswohnen nur eingeschränkt attraktiv ist). Dies schränkt wiederum die Durchmischung hinsichtlich Bewohnerschaft des künftigen Quartiers ein. Die Standorteigenschaft «am Rande eines bestehenden Quartiers mit guter Nahversorgung, aber nicht direkt eingebunden» führt dazu, dass Nutzungen jenseits des Wohnens nur mit speziellem Quartiersbezug (abgestimmt auf die Bedürfnisse der Zielgruppe) möglich erscheinen. Dies schränkt die Realisierung von Nebennutzungen erheblich ein.

Die Clusterbildung der Hochhäuser erlaubt eine Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden im Aussenraum (von privat über halböffentlich zu öffentlich) und erleichtert eine (Clusterbezogene) Identitätsbildung. Um die durch den Standort bedingten Nachteile auszugleichen, ist es notwendig, die Vorteile, die sich aus der Clusterbildung ziehen lassen (besondere Aussenraumgestaltung zwischen den Hochhäusern der jeweiligen Cluster und ggf. niedrigere Zusatzbauten), möglichst auszuschöpfen.

4.2 Planungsverfahren formell/informell

Formelles Verfahren

Eine Verlegung der Grenzacherstrasse ist für das gesamte Vorhaben von hoher Bedeutung. Eine Verlegung dürfte wesentliche Auswirkungen auf die Ausschöpfung der Standortqualitäten (Wohnen am Rhein) und des Bodenwertes wie auch die Positionierung der Cluster, Ausscheidung von Baufeldern und Konzeption der Grün- und Freiräume haben, die in die Arealstrategie einzubeziehen sind. Bevor das Verfahren weiter gezogen wird, ist die Option einer Verlegung, aber auch Abklassifizierung und Neugestaltung (z.B. Tempo 30) der Grenzacherstrasse nochmals eingehend zu prüfen. Bislang wurden vor allem verschiedene Varianten abgewogen, und angesichts der hohen damit verbundenen Kosten allesamt verworfen. Eine fundierte Machbarkeitsstudie, die insbesondere auch die Konsequenzen auf die geplante Ansiedlung von Wohnnutzungen in Basel Ost aufzeigt, wäre als solide Entscheidungsgrundlage zwingend erforderlich. Es ist anzunehmen, dass die Frage auch im Grossen Rat gestellt wird. Mit der Machbarkeitsstudie sollte daher nicht zugewartet werden, bis ein entsprechender Vorstoss im Grossen Rat erfolgt. Zumindest sollte das Argumentarium, das zum damaligen Entscheid geführt hat, nochmals aufgearbeitet werden, um darlegen zu können, in welcher Tiefe und nach welchen Kriterien die Verlegung bislang geprüft wurde.

In einer vertieften Testplanung zwischen der ersten und zweiten Bebauungsplan-Stufe müssen wesentliche qualitative Aussagen erarbeitet werden. Insbesondere sind der Gebrauchswert und die Stabilität des Konzeptes nachzuweisen bzw. entsprechende Anforderungen zu definieren. Diese sind im weiteren Planungsverlauf bis auf die Projektstufe zu konkretisieren, damit bei jedem Bauprojekt die erforderliche Qualität gesichert werden kann. Im Rahmen der vertieften Testplanung ist auch ein Plan B aufzuzeigen, falls sich in der ersten Etappe der Umsetzung zeigt, dass die Wohnungen nur wenig Nachfrage am Markt finden.

Viele Fragen in Bezug auf die Typologie, wie z.B. die Ausbildung der Erdgeschosszonen oder die begegnungsfördernde Gestaltung lassen sich erst relativ spät in der Detailplanung beantworten. Dennoch sollte die spätere Berücksichtigung dieser Details frühzeitig sichergestellt werden. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanstufe müssen daher schon verbindlich qualitative Anforderungen bezüglich der Typologie also z.B. der Orientierung der Hauptausgänge zum gemeinsamen Freiraum oder ihre Kombination mit verbreitertem Sockel oder liegenden Bauten festgelegt werden. Gleichzeitig ist es wichtig, dass im Rahmen der Projektbearbeitung und Genehmigung ein qualitätssicherndes Verfahren wie z.B. ein Wettbewerb eingebaut wird, bei dem aufgezeigt wird, wie diese Vorgaben eingehalten werden. Über den Wettbewerb und die Genehmigungsvorbehalte über bestimmte qualitative Angaben hat der Kanton – sowohl bei den eigenen Flächen als auch bei jenen, die ihm nicht gehören – das Heft in der Hand bezüglich der Varianten und baulichen Details, mit denen die Anforderungen erfüllt werden. Die Qualitätskriterien müssen über den Prozess als Teil des Genehmigungsverfahrens konkretisiert werden.

Das Ziel ist, den Individualverkehr zu minimieren. Bei der Erschliessung geht es nicht nur um die Bereitstellung von z.B. genügend Veloabstellplätzen, sondern um die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens. Die Parkierung und Erschliessung spielen hier eine wesentliche Rolle: Es braucht auf jeden Fall eine zentrale Parkierungsanlage, deren Zu- und Ausgänge Orte der potentiellen Begegnung sind, die rechtlich im Bebauungsplan verankert werden muss.

Nebst einer geschickten Erschliessung und Parkierung ist auch eine optimale Vernetzung mit bestehenden und künftigen Einrichtungen und Infrastrukturen im Quartier gefragt, die ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fördert, insbesondere auch für Senior/innen, deren Mobilität vor allem im Fuss- und Veloverkehr und öffentlichen Verkehr mit zunehmendem Alter eingeschränkt ist.

Bevor räumliche Konzepte erstellt und planungsrechtlich umgesetzt werden, sind die Funktionalitäten im Perimeter generell nochmals zu überprüfen. Funktionalitäten bezüglich Durchgängen, Verkehrsorganisation, Bepflanzung von einzelnen Flächen, Nutzungen von Gebäuden und deren unmittelbare Aussenräume, die im öffentlichen Park zusammenkommen und wie die Schnittstellen aussehen. Dazu ist auch der Einbezug der heutigen und künftigen Nutzenden erforderlich.

Auch Abklärungen zur Flächenverfügbarkeit müssen erfolgen: Kommen die Hochhäuser wirklich dahin, wo sie vorgeschlagen sind? Es existieren noch keine Vorstellungen, ob und wo einzelne Parzellen ausgeschieden werden. Auch weiss man heute schon, dass die Siedlung Rheinacker in 20 Jahren abgebrochen wird. Können diese Flächen in die Standortüberlegungen einbezogen werden? Der effektive Standort der Hochhäuser ist für die Durchlässigkeit, Vernetzung und Mobilität, Vernetzung von wesentlicher Bedeutung.

Die Investorensuche soll erst nach der genehmigten Bebauungsplan 2. Stufe beginnen, wenn die genannten zentralen Fragen geklärt und rechtsgültig im Bebauungsplan festgesetzt sind. Erst nach der 2. Stufe besteht genügend Planungssicherheit, um die Investoren konkret in die Realisierung einzubeziehen. Damit die gesetzten Qualitätsziele umgesetzt werden, sind neben klaren Vorgaben auch qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe und Studienaufträge einzufordern. Der Kanton muss so lange und so weit wie möglich die gewünschte Qualität sicherstellen können. Dies ist in Basel-Stadt über die partnerschaftlichen Baurechtsverträge relativ einfach möglich. Ein Verkauf von einzelnen Landparzellen steht im Planungsperimeter Basel Ost primär nicht zur Diskussion.

Die effektive Vergabe der Wohnräume ist schwierig zu steuern und zu verankern. In einer ersten Stufe kann über den Investorentyp und die Baurechtsvergabe mit entsprechenden Auflagen grob Einfluss genommen werden. Eine zweite Selektionsstufe findet über die konkreten Objekte statt d.h. über die

Grössen, Grundrisse und Mietpreise. Diesbezügliche Anforderungen an das Bauprojekt oder eine interdisziplinäre Teamzusammensetzung sind in der Ausschreibung von Testplanungen und Wettbewerben zu formulieren.

Bezüglich der inhaltlichen und gestalterischen Differenzierung der einzelnen Cluster zur Förderung der Identität stellt sich die Frage nach realistischen unterschiedlichen Themen, abgesehen davon, dass es sich um Wohnen in Hochhäusern im Grünen handelt, und wo und wie diese vorgegeben werden können. Die Differenzierung erfolgt vielleicht eher über die Gestaltung des öffentlichen Raums mit bestimmten Schwerpunkten, in Kombination mit mehr oder weniger publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss. Dieser Aspekt muss relativ früh diskutiert werden. Kommt hinzu, dass die Cluster nacheinander gebaut werden und das Konzept zwar von Anfang an funktionieren muss aber auch weiter wachsen soll.

Informelles Verfahren

Angesichts des langen Zeithorizonts von 15 bis 20 Jahren bis zur Realisierung der ersten Baufelder sowie der verschiedenen Meilensteine, bei denen vielfältige Blockaden auftreten können, stellt sich für die Verwaltung und Politik über den gesamten Prozess hinweg die zentrale Frage, wie die verschiedenen Interessen angemessen berücksichtigt bzw. ausgehandelt werden können, ohne sich dabei in Partikularinteressen zu verlieren. Konkret, wen bezieht man zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form ein, wem gibt man welche Mitsprache Rechte, wer vertritt welche Interessen und wie geht man mit «unlösbaren» Widerständen um? Klare und transparente Spielregeln sind wichtig, damit keine unrealistischen Erwartungen geweckt werden. Auch muss geklärt werden, wer in der Verwaltung für den partizipativen Prozess in diesem Gebiet zuständig ist bzw. ob dazu eine zentrale Koordinations- und Vermittlungsstelle z.B. in Form eines Gebietsmanagement wie in der Stadt Zürich, zu schaffen ist. Oder ob die jeweiligen Departemente sich den jeweiligen Anspruchsgruppen annehmen sollen z.B. das Erziehungsdepartement den Sportlern und Vereinen und die Stadtgärtnerei den Familiengarten-Besitzern.

Die Zeit bis zum Entscheid des Grossen Rats könnte und sollte deshalb bereits dazu genutzt werden, um ein detailliertes Partizipationskonzept zum konkreten Einbezug der Stakeholder sowie zu ersten aktivierenden Massnahmen wie z.B. kreative Bespielungen des Raums zu erarbeiten. Durch einen möglichst frühen Einbezug wird das Interesse und Verständnis für die künftige Entwicklung geweckt und können mögliche Konflikte rechtzeitig gemeinsam gelöst werden. Auch wird die erforderliche räumlichfunktionale Struktur primär von den Bedürfnissen und Ansprüchen der heutigen und künftigen Nutzenden geleitet. Bei der Ausarbeitung der entsprechenden Konzepte sind diese daher unbedingt mit einzubeziehen.

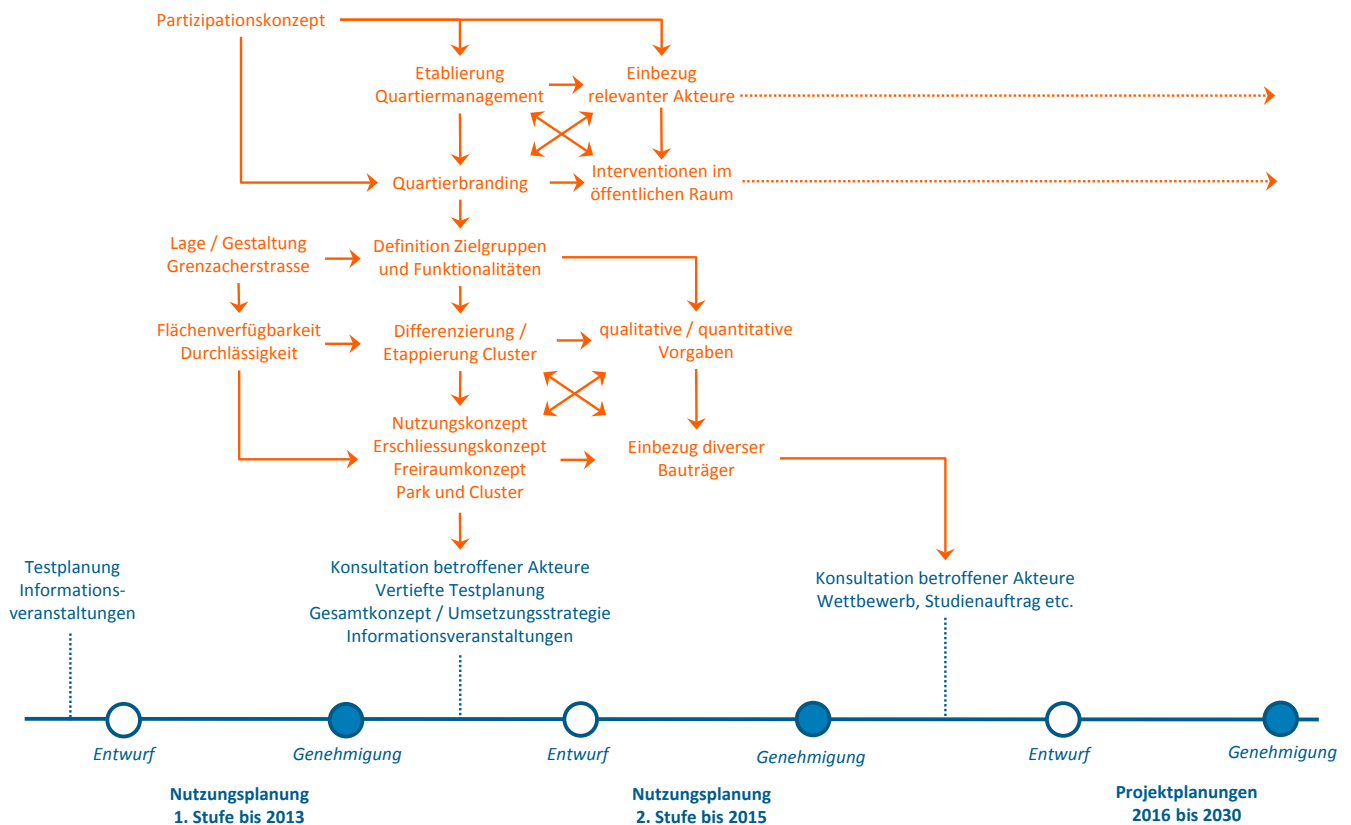


Abb. 9 Ergänzungsvorschläge (orange) des regulären Planungsverfahrens (blau).

4.3 Monitoring und Evaluation

Neben dem frühzeitigen Einbezug der Bewohner- und Nutzerschaft braucht es aus Sicht der sozialen Nachhaltigkeit auch die längerfristige Begleitung.

Die Stadtrandentwicklung begeht mit ihrem Planungsansatz «Stadtpark mit Wohninseln» und gleichzeitigen Anspruch auf soziale Nachhaltigkeit weitgehend neue Wege. Die Prüfung ihrer Funktionsweise im Betrieb und ihrer Wirkungen interessiert nicht nur die Planungsbehörden, sondern auch die interessierte Bewohnerschaft und Öffentlichkeit sowie die Fachleute und behördlichen Instanzen in anderen Städten und Kantonen, die sich mit sozialer Nachhaltigkeit befassen. In erster Linie dient das Monitoring-Instrument dazu, in der weiteren Planung, in der Umsetzung und bei der späteren Steuerung den erwähnten Faktoren und Spannungsfeldern rechtzeitig begegnen zu können.

Die verschiedenen in der Planung definierten Massnahmen und Rahmenbedingungen sind deshalb auf deren Realisierung im Projektverlauf zu überprüfen und die jeweiligen Wirkungen sind über die Betriebsphase hinweg zu erheben. Dabei ist es wichtig, das Resultat des Monitoring nicht lediglich in Kennzahlen auszudrücken, um so auch für die verschiedenen Anspruchsgruppen anschaulichen und brauchbaren Aussagen zu kommen. Der Kontext und das Resultat sollen allgemeinverständlich dargestellt werden. Um die Komplexität der Thematik abzubilden, kann die im vorliegenden Forschungsprojekt entwickelte Concept Map als Grundlage verwendet werden. Diese ermöglicht es, Ausschnitte oder Teilaspekte separat zu vertiefen, ohne den Gesamtzusammenhang aus den Augen zu verlieren.

5 Abschiessende Beurteilung

Der vorliegende Planungsansatz «Stadtpark mit Wohninseln» wurde aus einer raumplanerischen (haushälterischer Umgang mit dem Boden), naturräumlichen (Erhalt von Grünflächen) sowie städtebaulichen Logik heraus entwickelt und entschieden. Aus der Logik der sozialen Nachhaltigkeit zeigen sich darin sowohl Stärken als auch Schwächen: Der Standort eignet sich aufgrund des Angebots an Grün- und Freiräumen, Sportanlagen, Einrichtungen der Bildung, Betreuung und Versorgung sehr gut zur Wohnraumentwicklung für verschiedene Zielgruppen. Andererseits wird dieses Potenzial und Spektrum an möglichen Zielgruppen durch die Stadtrandlage, die Zerschneidung und Lärmbelastung durch Bahn- und Strassenverkehr sowie die Typologie schlanker Hochhäuser erheblich eingeschränkt. Die Analyse der möglichen Zielgruppen zeigt, dass das Konzept zwar ebenfalls verschiedene Zielgruppen anzusprechen vermag, jedoch primär im mittleren bis höheren Preissegment und primär für kinderlose Paare und Einzelpersonen. Eine Durchmischung in der neuen Überbauung wird nur in beschränktem Ausmass und höchstens gebäudeweise pro Hochhaus und/oder Cluster möglich sein. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es überhaupt sinnvoll ist, den Aspekt der sozialen Durchmischung – als einen Teilaspekt von sozialer Nachhaltigkeit – auf der Ebene einer einzelnen Überbauung zu untersuchen.

Hochhäuser passen grundsätzlich besser in ein dichteres urbanes Gewebe, nur schon weil sich die Etagen dort wesentlich leichter füllen lassen, von publikumsintensiven Nutzungen im EG, über Büros in den unteren Etagen bis zu Wohnen in den oberen Etagen und dies in einem höheren Preissegment, was auch eine ausreichende Rendite generiert, um die höheren Baukosten abzufedern. An der Stadtrandlage in Basel-Ost braucht es hingegen enorme planerische Bemühungen und Kosten, um sich den Ansprüchen der sozialen Nachhaltigkeit anzunähern. Die umfangreiche Liste von Empfehlungen in allen fünf Handlungsfeldern zeigt dies deutlich.

Im Rahmen der Workshops mit der Begleit- und Konsultativgruppe wurde die berechtigte Frage aufgeworfen, auf welcher räumlichen Ebene die Nachhaltigkeitsziele zu betrachten sind. Auf der einen Seite geht es darum, dass diese neue Wohn- und Freizeitlandschaft für sich dauerhaft funktioniert. Andererseits muss die übergeordnete Ebene des Kantons Basel betrachtet werden, wo es z.B. darum geht, dass für jene Bevölkerungsgruppen, die am Wohnungsmarkt zu kurz kommen, günstiger Wohnraum bereit gestellt wird. Die Gewährleistung sozialer Durchmischung in den Neubauten in Basel Ost ist wahrscheinlich nur mit kostspieliger Subventionierung (z.B. Baurecht mit reduzierten Zinsen) zu haben, die an diesem Standort zweifelhaft ist. Selbst wenn in Basel Ost gemeinnütziger Wohnbau realisiert werden könnte, wird er (aufgrund der Hochhaustypologie und des Neubaus) immer noch relativ teuer sein. Demgegenüber ist es möglicherweise effizienter, anderswo im Kanton Sozialwohnungen, Baugruppen oder andere Wohnmodelle zu ermöglichen.

Für den Kanton stellt sich die Frage, was die wirkungsvollste raumplanerische Sozialpolitik ist. Auf Siedlungsebene braucht es eine gewisse Durchmischung, aber nicht eine stadtweit repräsentative. Der Anspruch an einen «sozial nachhaltigen Hochhausstandort» ist jedenfalls nicht als sozialer Wohnungsbau zu verstehen. Für das Vorhaben zutreffender ist die Realisierung von qualitativ hochwertigem Wohnraum, der einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht zugänglich sein soll.

Bei einem „sozial nachhaltigen Hochhausstandort“ spielt jedoch nicht nur das Wohnangebot eine Rolle, sondern ganz wesentlich auch die gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume sowie die Nebennutzungen in den Erdgeschoss. Ihnen kommt ein grosses Potenzial zur Förderung von Interaktion und Austausch innerhalb und ausserhalb der Gebäude zu. Ob die Realisierung eines zusammenhängenden Parks und die Öffnung der Familiengärten und der Sportanlagen gelingen, ist für die soziale Nachhaltigkeit des Vorhabens entscheidend. Die Parkidee verlangt auch nach einem stärkeren Rheinuferbezug, der heute durch die Grenzacherstrasse verhindert wird. Ohne Vernetzung mit dem Umfeld über gemeinsame Grün- und Freiräume, Infrastrukturen und Nutzun-

gen werden sich die Wohninseln wortwörtlich zum wenig eingebundenen und peripheren Hochhausstandort an isolierter Lage entwickeln.

Damit diesen *Risiken* und den eingangs erwähnten *Schwächen* begegnet und die *Stärken* und *Chancen* des Ortes möglichst gut in Wert gesetzt werden können, ist eine Gesamtstrategie erforderlich, die sich aus den empfohlenen Massnahmen, Vorgehensweisen und Instrumenten auf den verschiedenen Ebenen zusammensetzt.

Im vorliegenden Forschungsprojekt wurde der Versuch unternommen, basierend auf dem aktuellen Stand der Forschung und dem regionalen und lokalen Wissen der Beteiligten, Empfehlungen abzuleiten, wie das Vorhaben in Basel Ost aus einer gesamtstädtischen Perspektive den Anforderungen sozialer Nachhaltigkeit möglichst gerecht werden kann.

Wird soziale Nachhaltigkeit im Sinne der Definition in Kapitel 2 verstanden, nämlich als gemeinsamer (Lern-)Prozess, in dem die situationsspezifischen Handlungsfelder und Massnahmen sowie die jeweiligen Anforderungen und Qualitäten ausgehandelt werden, damit die individuelle und kollektive Lebensqualität sowie das gemeinschaftliche Zusammenleben der Nutzenden gefördert wird, so wurde im Forschungsprojekt zweierlei erreicht: Die interdisziplinär erarbeitete wissenschaftliche Grundlage sowie ein erster Teil des Lern- und Aushandlungsprozesses mit beteiligten Stellen und Akteuren. Die Beantwortung der Frage nach den wünschbaren und realisierbaren Zielen sozialer Nachhaltigkeit an sich wurde damit jedoch nicht vorweggenommen und ist Gegenstand des nachgelagerten Aushandlungs- und Entscheidungsprozesses unter den betroffenen Akteuren der Politik, Verwaltung und Bevölkerung.

6 Beantwortung der Forschungsfragen in der Ausschreibung

6.1 Soziale Struktur und Partizipation

Die Themengruppe soziale Strukturen und Partizipation beinhaltet Fragen und Handlungsfelder im Kontext der demographischen Entwicklung und der Potenziale für die Quartierentwicklung durch die Einbindung von lokalen Akteuren.

6.1.1 Soziale Durchmischung

Welche Art von sozialer Zusammensetzung (Alter, Lebensstil, Herkunft, Einkommen) fördert eine nachhaltige Entwicklung des neuen Stadtgebietes?

Eine altersmässige Durchmischung mit verschiedenen Generationen und verschiedenen Haushaltstypen (Singles, Paare, Familien) ist auf jeden Fall förderlich für die soziale Nachhaltigkeit. Eine gewisse Ähnlichkeit bzw. gegenseitige «Verträglichkeit» der Lebensstile ist allerdings essentiell für das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die Frage muss aber auch im Kontext des Quartiers Hirzbrunnen betrachtet werden und aus dieser Sicht ist insbesondere ein Zuzug von Familien, Erwerbstätigen und jüngeren Menschen wünschenswert. (vgl. 3.3)

Die Idee der sozialen Nachhaltigkeit stellt jedoch auch Ansprüche an die zukünftigen Bewohner. Es braucht beispielsweise ein Commitment zur Gemeinschaft, eine gewisse Toleranz und eine Bereitschaft zur Integration an diesem Standort.

Mit welchen Instrumenten/Massnahmen kann die soziale Durchmischung ab Erstbezug im neuen Stadtgebiet gesichert werden? (Gebäudetypologie? Nutzungsart? Investorenmodelle?)

Soziale Durchmischung ist nur bedingt planbar, alleine schon die Tatsache eines Neubaus schränkt die soziale Durchmischung massiv ein. Varianten bei der Gebäudetypologie, der Wohnungsgrössen als auch unterschiedliche Nutzungsarten wie auch verschiedene Investorenmodelle können zwar eine soziale Durchmischung fördern. All diesen Instrumenten sind jedoch durch die Bautypologie und das Gesamtkonzept Grenzen gesetzt. Die Erwartung einer kleinräumigen sozialen Mischung ist aber ohnehin aus verschiedenen Gründen nicht zwingend erforderlich. (vgl. 3.3).

Ist bei einem Erstbezug im neuen Stadtgebiet eine soziale Segregation zu erwarten? Welchen Einfluss hätte diese auf das umliegende Stadtgebiet? Ist dies – und wenn mit welchen Massnahmen – zu vermeiden?

Eine Segregation im Sinne einer Konzentration von mittleren Einkommensklassen ist alleine schon durch die Tatsache Neubau sowie die höheren Kosten der Hochhaustypologie zu erwarten. Ohne Steuerung kann durchaus eine Konzentration von Menschen entstehen, die sich in erster Linie unter ihresgleichen bewegen und kaum Berührungspunkte mit dem Quartier haben. Wie erwähnt, wären hier unterschiedliche Investorenmodelle ein geeignetes Modell, um dies zu vermeiden. Eine starke Durchmischung auf Siedlungsebene liesse sich nur durch entsprechende Wohnmodelle (z.B. Modell «interethnische Nachbarschaft» Wien [Ludl 2003] oder Davidsboden Basel [BWO 2000]) sowie teilweiser Subventionierung (z.B. Modell Stiftung für kinderreiche Familien Zürich) erreichen. Diese erfordern jedoch eine andere Bautypologie. Ausserdem gilt es zu relativieren, dass nur eine Minderheit eine geplante Durchmischung der Bewohnerschaft bewusst bevorzugt und sich viel öfter kleinräumige Segregationen ausbilden («Gleich und Gleich gesellt sich gern»). (vgl. 3.2.1)

Wie kann die soziale Anbindung ans bestehende Quartier und allenfalls an die verbleibenden Familiengärten erreicht werden? Wie können bestehende soziale Strukturen/Anwohner für die nachhaltige Entwicklung des neuen Stadtgebietes genutzt und einbezogen werden?

Der Standort der Hochhäuser in Basel Ost befindet sich nicht nur aus gesamtstädtischer sondern

auch aus quartierbezogener Sicht an peripherer Lage. Mit dem öffentlichen Verkehr ist man deutlich besser an die anderen Kleinbasler Quartiere angebunden. Es stellt sich die Frage, ob eine soziale Anbindung an das bestehende Quartier überhaupt von den heutigen und zukünftigen Bewohnern der Hochhäuser gewünscht wird. Zentral wäre die Einrichtung eines Quartiersmanagements, das in enger Zusammenarbeit mit den bestehenden Organisationen im Quartier einen Aktivierungs- und Beteiligungsprozess in Gang setzt. Dabei ist wichtig, dass soweit möglich auf bestehende Ressourcen (z.B. Schulhaus oder Quartiertreffpunkt) abgestellt wird bzw. dass diese in ihrer integrativen Rolle gestärkt werden. Diese Prozesse können durch soziokulturelle und künstlerische Aktionen und Projekte im öffentlichen Raum gefördert werden. (vgl. 3.2.3)

6.1.2 Aneignungsprozesse/partizipative Prozesse im öffentlichen Raum

Welche Partizipations- und Aneignungsprozesse können bei der Erstellung, dem Betrieb und der Nutzung von Gemeinschaftsanlagen sinnvoll eingesetzt werden?

Die Beziehung und Identifikation zum Wohnort, das ‚Sich Zuhause Fühlen‘ und das nachbarschaftliche Zusammenleben kann über die Mitgestaltung und Aneignung der Wohnumgebung gefördert werden. Geeignete Möglichkeiten zur Beteiligung der (künftigen) Bewohnenden und Nutzenden sind dazu vorzusehen (vgl. 3.2.1). Die Initiative und Organisation entsprechender Prozesse und Vorhaben kann sowohl top-down durch das Quartiermanagement als auch bottom-up durch die Bewohnenden und Nutzenden erfolgen. Dem Quartiersmanagement kommt in jedem Fall eine unterstützende, moderierende und koordinierende Rolle zu.

Wie können die verschiedenen Nutzungen im öffentlichen Raum mit den verantwortlichen Akteuren erfolgreich strukturiert werden?

Dies gehört zu einer der zentralen Aufgaben des künftigen Quartiermanagements (vgl. 3.2.3), wobei darauf hinzuweisen ist, dass diesbezüglich zum Teil methodisches Neuland betreten wird und schweizweit erst wenige Erfahrungen vorhanden sind.

In welchem Grad sollen die künftigen Nutzer des Stadtteilgebiets oder die Bevölkerung der umliegenden Quartiere am Planungsprozess mitwirken? Was sind sinnvolle Zeitpunkte und Methoden für eine möglichst produktive und effiziente Partizipation? Wie kann angesichts der Vielzahl involvierter Interessengruppen, teilweise gut organisierter Partikularinteressen und komplexer Planungszusammenhänge der Beteiligungsprozess handhabbar gehalten werden. Wie können realistische Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen werden. Wie können auch die Interessen der zu Beginn noch gar nicht bekannten künftigen Bewohner und neuen Parkbenutzer zum Zuge kommen?

Durch Partizipation soll u.a. die Transparenz und Rationalität von Planungsentscheidungen erhöht, vorhandene Kenntnisse aller Beteiligten genutzt und Konflikten und mangelnder Akzeptanz von getroffenen Planungsentscheidungen entgegengewirkt werden.

Es ist ein Partizipationskonzept Basel Ost zu erstellen, das die verschiedenen Anspruchsgruppen (insbesondere bisherige Quartierbevölkerung, zukünftige Mieter/innen, Nutzende), das Partizipationsverständnis sowie die Partizipationsstufen definiert und im Sinne einer Prozessarchitektur darüber Auskunft gibt, wer wann und mit welchen Methoden/Settings einbezogen wird. Voraussetzung dafür ist eine klare Informationspolitik, woraus die Ziele, der Umgang mit Zielkonflikten, Reichweite und Möglichkeiten der Partizipation hervorgehen. (vgl. 4.2)

6.1.3 Quartierleben/Quartiersmanagement

Welche Rolle spielt die Mitwirkung der Bewohner für die Identifikation, Identität und das Image des Gebiets? Welche Rolle kann hierbei ein Quartiersmanagement spielen?

Siehe 6.1.2.

Nach welchen Prinzipien muss ein Quartiersmanagement gestaltet sein um die Integration und eine Selbstbefähigung der Quartierbevölkerung sicher zu stellen? Welche Mitwirkung ist von den Bewohnern notwendig?

Falls ein Quartiersmanagement etabliert werden soll, so arbeitet dieses nach den Konzepten und Prinzipien der Gemeinwesenarbeit, der soziokulturellen Animation und der sozialräumlichen Arbeit (vgl. z.B. Wandeler 2011). Diese legen Wert auf Unterstützung der Eigeninitiative aber auch auf die Selbstbefähigung sowie Selbstorganisation der Bevölkerung.

6.2 Struktur, Nutzung und Belebung des Raums

Die Themengruppe Raumstruktur, -nutzung und -belebung vereint Fragestellungen, welche die Interaktion des gebauten Umfelds und dessen Nutzungen (Raumstruktur) mit den Bewohnern und anderen lokalen Akteuren (Menschen) auf ihre Nachhaltigkeit hin untersuchen. Dies beinhaltet sowohl die Gebäude und deren Nutzungen selbst, wie auch deren Einfluss auf den öffentlichen und halböffentlichen Raum.

6.2.1 Belebter öffentlicher Raum

Welche Kriterien und Rahmenbedingungen sind für die Aneignung des öffentlichen Raumes und für ein hohes Sicherheitsgefühl ausschlaggebend?

In Basel Ost handelt es sich bei dem öffentlichen Raum weitgehend um öffentliche Grünräume. Deren Aneignung hängt von der Schaffung eines Angebots unterschiedlicher Freizeitaktivitäten ab, das sowohl für die neue Bewohnerschaft als auch für andere Nutzergruppen attraktiv ist. Zudem ist eine eindeutige Gestaltung der Raumcharaktere nötig (öffentlich/privat; wer hat wo Zutritt). Öffentliche Räume sind neben vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gut einsehbar, leicht zugänglich, beleuchtet und haben im Idealfall belebende Randnutzungen in der Bebauung. Mit einer vorausschauenden und umfassenden Grün- und Freiraumplanung unter Einbezug aller Anspruchsgruppen werden nicht nur identitätsbildende, öffentliche Räume und Infrastrukturen (bestehende und neue) definiert und gestaltet, sondern gleichzeitig auch der Boden für die Siedlungsentwicklung vorbereitet. (vgl. 3.4.3)

Zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls sind Massnahmen zur Begrenzung bzw. Aufhebung von unsicheren Gebieten erforderlich. Beleuchtung, Belebung, Bepflanzung, Sauberkeit und Unterhalt spielen hierbei eine wesentliche Rolle.

Welche Chancen für das Siedlungsgebiet und das Quartier eröffnen sich mit der Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen für die Belebung des öffentlichen Raums?

Unterschiedliche Nutzungen im Erdgeschoss oder im Sockelbereich der neuen Gebäude helfen, die Innen- und Aussenräume zu beleben und der Gefahr von Anonymität und fehlender Identität zu begegnen. Durch Platzierungen von aktivierenden Nutzungen in den Gebäuden kann zur Belebung beigetragen werden, wobei zu prüfen ist, ob eine Ansiedlung von Gewerbe an diesem Standort tragfähig ist. Die Ansiedlung von selbsttragenden Dienstleistungen erfordert eine höhere Frequenz als sie an diesem Standort realistisch erscheint. Stattdessen können quartierbezogene Nutzungen,

wie beispielsweise ein Kindergarten, familienergänzende Betreuungseinrichtung, ein Quartierbüro für Urban Gardening o.ä. gezielt platziert werden. (vgl. 3.1.3)

Welche Rolle kann die Organisation des fahrenden und ruhenden Verkehrs für die Belebung des öffentlichen Raums/der Nachbarschaft spielen? Was müsste – um positive Effekte nutzen zu können – hierzu geleistet werden? Welche Verbindlichkeiten müssten hierzu hergestellt werden?

Attraktiven Angeboten für den Fuss- und Veloverkehr sowie die Anordnung von Veloabstellplätzen soll eine hohe Priorität beigemessen werden. Den Zu- und Ausgängen der Parkieranlagen für den motorisierten Verkehr wird ein Potenzial als Begegnungsorten beigemessen. Zur Förderung dieses Potenzials soll der direkte Zugang von den Häusern vermieden und nur eine Abstellanlage für das Gebiet vorgesehen werden. (vgl. 3.5.3)

Welche Modelle für das Management und die Strukturierung des öffentlichen oder halböffentlichen Raums eignen sich?

Im Bereich Familiengärten sollten Möglichkeiten zum «community gardening» geschaffen und gemeinschaftliche Strukturen der Familiengärten (Vereinslokal, Spielplätze, Wege) für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht werden. Das Management kann zum Teil über die Vereine erfolgen, bedarf jedoch einer Koordination und Kombination mit anderen Aktivitäten auf Quartiersebene. (vgl. 3.4.3). Der Park und auch die öffentlichen Räume in der Umgebung der Hochhäuser werden von der Stadtgärtnerei unterhalten. Für die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume können Planungs- und Pflegekonzepte unter Einbezug der Bewohnerschaft geprüft werden.

6.2.2 Differenzierung von Raum

Welche Prinzipien sollen bei der Differenzierung des Raums des Testplanungsgebiets durch öffentlichen, halbprivaten und privaten Raum berücksichtigt werden?

Es ist empfehlenswert, Bereiche mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden zu schaffen und in ihrem Charakter eindeutig zu gestalten (ggf. mit baulichen Elementen). Hierzu bietet die Clusterung der Hochhäuser eine Handhabe. Es ist zu prüfen, ob unterschiedliche Themen und Motive der einzelnen Cluster zu Differenzierung und Identitätsbildung entwickelt werden können. Ein spezifisches Freiraumkonzept für die Hochhauscluster sollte partizipativ mit heutigen und künftigen Nutzenden und Bewohnenden erarbeitet werden und das Parkkonzept ergänzen. (vgl. 3.4.3)

Welche Bedeutung ist dem barrierefreien Wohnen beizumessen und welche Massnahmen sind notwendig?

Die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen, Gebäude, Anlagen und Umgebung ist ein wesentlicher Beitrag zu einem Subziel der sozialen Nachhaltigkeit, nämlich Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle Menschen sicherzustellen. Eine gute Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Bauten und Anlagen ist nicht nur für Menschen mit Körper- oder Sinnesbehinderungen wichtig, sie ist auch wertvoll und attraktiv für Menschen ohne Behinderungen (für Eltern mit Kinderwagen, für Menschen mit schweren Einkaufstaschen etc.) oder mit temporären Behinderungen (nach einem Unfall).

Seit 2004 ist im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) vorgeschrieben, dass Wohnbauten mit mehr als acht Wohnungen, Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und öffentlich zugängliche Gebäude hindernisfrei erstellt werden müssen. Eine barrierefreie Gestaltung der Umgebung erhöht zudem die Bedingungen für den Fussgänger und Veloverkehr.

Im weiteren Planungsverlauf ist Barrierefreiheit als wichtiges Ziel mitzuführen. Dies jedoch nicht nur auf einer quantitativen Ebene, sondern vor allem auch als Qualitätsmerkmal der Gestaltung. Barrierefreiheit muss als Komfortgewinn gedacht, gestaltet und kommuniziert werden.

6.2.3 Nutzungsdurchmischung

Welche Nutzungsdurchmischung und welches Angebot an Nutzungen und Versorgungsinfrastruktur sind anzustreben?

Sowohl punkto Haushalts- als auch punkto Nutzungsstruktur wird das Ausmass der Mischung und Vielfalt eher bescheiden sein. Neben der Wohnnutzung können Ateliers und kleinere Gewerbeeinheiten angeboten werden. Neben den Gemeinschaftseinrichtungen der Hochhauscluster können sich dort insbesondere Quartierbezogene Nutzungen ansiedeln. (vgl. 3.3.2)

Mit welchen Instrumenten kann die angestrebte Nutzungsdurchmischung erreicht werden?

Es braucht Regelungen im Bebauungsplan sowie eventuell Subventionierung sowie Engagement der Bewohnerschaft, damit die wünschenswerten Nutzungen und Infrastrukturen zustande kommen und aufrechterhalten werden können. (vgl. 3.3.2) Zudem könnte die Berechnung eines etwaigen Baurechtszinses von ertragsneutralen Erdgeschossflächen ausgehen (dies im Baurechtsvertrag über einen gewissen Zeitraum festschreiben) und so mögliche Erdgeschossnutzungen indirekt subventionieren.

6.2.4 Gebäudetypologien

Wie weit eignet sich die Gebäudetypologie der Testplanung, um die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohner und Nutzenden des neuen Stadtgebietes zu erreichen? Welche Spielräume bietet die Typologie Hochhäuser für ein differenziertes Wohnraumangebot? Welche Zielgruppen können erreicht werden? Was sind entscheidende Faktoren für ein bedarfsgerechtes Angebot?

Grundsätzlich sollte die Idee der sozialen Durchmischung nicht auf der Ebene von einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen diskutiert werden. Die Gebäudetypologie der Testplanung eignet sich sicher dazu, um auf gesamtstädtischer Ebene zu einer stabilen sozialen Durchmischung beizutragen. Die Gebäudetypologie Hochhaus bietet – bei konventioneller Betrachtung, also unter Ausklammerung von Ideen des experimentellen Wohnungsbaus – eher wenige Spielräume zu Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes. Innerhalb des Gebäudes entsteht selbstverständlich eine Differenzierung nach Höhe und Ausrichtung der einzelnen Wohnungen.

Für das Wohnen in Hochhäusern an dieser Lage kommen generell verschiedene Nachfragesegmente in Frage, von Expats (ausländische Fachkräfte, die vorübergehend in Basel arbeiten und wohnen) und DINKs (Double Income No Kids) über Empty Nesters (Paare, bei denen die erwachsenen Kinder ausgezogen sind) bis hin zu Senioren. Für Familien sind die Hochhäuser nur bedingt geeignet. Die Frage nach der Zielgruppe ist daher nicht primär eine Frage nach dem Lebensabschnitt sondern nach den Milieus und den sozioökonomischen Schichten zu beantworten.

Angesichts der zu erwartenden hohen Erstellungskosten der Hochhäuser wird sich der Grossteil der Bewohner/innen in einem mittleren bis oberen Einkommenssegment bewegen. (vgl. 3.2.2) Somit wird vor allem ein Teil des Spektrums der Wohnraumstrategie durch die Stadtrandentwicklung in Basel-Ost abgedeckt werden können, nämlich grosszügiger Wohnraum in hoher Qualität und primär im Wohneigentum. Eine Durchmischung wird bei den Hochhäusern höchstens gebäudeweise möglich sein. Wohnraum für Benachteiligte, Betagte und Behinderte wie auch familiengerechter Wohnraum wird an anderen Standorten der Stadt sicher einfacher zu realisieren sein.

Entscheidend für die Erstellung eines bedarfsgerechten Angebotes ist eine fundierte Analyse des Marktes in der Stadt Basel, des Potenziales des Standortes und des Potenziales der angedachten Bautypologie. Hier gilt es herauszuarbeiten, welche Werte geboten werden können und für welche Zielgruppen diese Werte von hoher Relevanz bei der Wohnort und Wohnungswahl sind.

Welche sozialen Aspekte und Rahmenbedingungen müssen bei der Planung zwingend berücksichtigt werden (z.B. Familientauglichkeit, Gemeinschafts- und Atelierräume, halbprivate Räume)? Können damit allfällige Defizite der Gebäudetypologien behoben werden?

Die Empfehlungen zu den einzelnen Handlungsfeldern beinhalten zahlreiche Rahmenbedingungen, die berücksichtigt werden sollten. Diese sind zum Teil unabhängig von der Typologie, z.T. aber direkt darauf gerichtet, mögliche Defizite der Typologie zu beheben (z.B. die Auswirkungen der Hochhäuser auf Beschattung und Windverhältnisse sind zu untersuchen und bei der Gestaltung der Aussenräume zu beachten).

Zwingend zu berücksichtigen sind darüber hinaus Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit in Zusammenhang mit Baukultur, Sicherheitsempfinden der künftigen Bewohner/innen, Vermeidung von Belastung durch Lärm, Strahlung, Kälte- und Wärmeschutz etc.

Welche öffentlichen und halböffentlichen Gemeinschaftsräume werden für die Bedürfnisse der Bewohner und für die Entwicklung des Quartierlebens benötigt?

Gemeinschaftsräume und öffentliche Begegnungsräume sind in unterschiedlicher Lage vorzusehen, vorzugsweise jedoch im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung. Spezielle Räume, wie beispielsweise Waschküchen, sind auch in den Obergeschossen möglich. Die Strukturen müssten so sein, dass man diese beim Bau anlegen, aber ggf. Rückbauen oder die Zimmer den Wohnungen zuschlagen kann. (vgl. 3.1.3)

Wo und in welchem Umfang sollen private Aussenräume für die Bewohner zur Verfügung stehen? Welchen Einfluss haben diese auf die Gemeinschaft, die Nachbarschaft und das Quartierleben? Wie können Synergien mit bestehenden Nutzungen in der Umgebung geschaffen werden (Freizeit- und Gemeinschaftsgärten, Sportanlagen etc.)?

Die Existenz und das Verhältnis zwischen privaten, halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen sind wichtige Voraussetzungen für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben. Verschiedene Grade der Privatheit und Öffentlichkeit ermöglichen sowohl Kontakt, Aneignung als auch Rückzug. Private Aussenräume sind im Umfeld von Hochhäusern nur als abgeschlossene Freizeitgartenparzellen denkbar. Gärten mit Bezug zu EG-Wohnungen sind beim Hochhaustypus ungeeignet.

Wichtige Elemente sind:

- Private Aussenräume wie Balkone, Loggien, Terrassen etc.
- Halböffentliche Vorzonen
- Ein zentraler multifunktionaler Platz (mit flexibler Einrichtung und Gestaltung) für Begegnung und Austausch und für Veranstaltung.
- Halböffentliche Aussenräume und Infrastrukturen bei den Hochhausclustern für persönliche und gemeinsame Beschäftigung wie Spiel- und Ruheplätze, die idealerweise von den Bewohnenden selbst verwaltet werden. (vgl. 3.3.3, 3.4.3)

Synergien mit bestehenden Nutzungen in der Umgebung sind durch das Quartiersmanagement auszuloten und zu fördern.

Welche Nutzungen braucht es im Sockelbereich für belebte Erdgeschossnutzungen, damit die Bedürfnisse der Bewohner befriedigt werden können? Welche Passanten-Frequenzen sind für diese Nutzungen notwendig?

In diesem Zusammenhang muss primär die Frage beantwortet werden, ob an diesem Standort belebte Erdgeschosse von den Bewohnern gewünscht oder auch nur akzeptiert werden. Die Nahversorgung ist in den angrenzenden Quartieren abgedeckt. Durch die Lage der neuen Hochhauscluster kann nicht von einer ausreichenden Frequenz für weitere Nahversorgungseinrichtungen in den Erdgeschosszonen auszugehen werden. Eine mögliche Erweiterung der Sockelzone oder die Verbindung der Hochhaustürme mit Riegelbauten ermöglicht eine Kombination von wohnbezogener Erdgeschossnutzung und Nutzungen/Einrichtungen, die dem gesamten Quartier und ggf. dem weiteren Umfeld offen stehen. Diese können Kinderbetreuungseinrichtungen, Spitex, Quartierbüro, selbstorganisierte Läden u.ä. umfassen. (vgl. 3.1.3)

6.2.5 Reduktion MIV

Welche Massnahmen eignen sich, um Verhaltensweisen so zu beeinflussen, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) im neuen Stadtgebiet eingedämmt und die Anteile des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs erhöht werden? (z.B. Mobilität-Hubs, Parkierungsmassnahmen, etc.)
 Eine solche Idee wäre mit weiteren Verbesserungen im Bereich ÖV und Fuss- und Veloverkehrs zu unterstützten. (vgl. 3.1.1)

6.3 Umsetzung und Entwicklungsprozess

In der Umsetzung und im Entwicklungsprozess sind die Fragestellungen zusammengeführt, mit denen die notwendigen Prozesse sowie die finanziellen Rahmenbedingungen, die zu einer sozial nachhaltigen Quartierentwicklung beitragen, beleuchtet werden.

6.3.1 Gemeinschaftliche Nutzung von Infrastrukturanlagen

Welche Chancen des gemeinschaftlichen Nutzens von Infrastrukturanlagen können sich ergeben? Welche Geräte und Anlagen können hierbei in welchem Umfang sinnvoll gemeinsam genutzt werden? (z.B. Energieversorgung, Wasserversorgung, Mobilität, Waschen etc.)

Eine zentrale Parkierung, sowie gemeinschaftliche und gemeinnützige Angebote und Aktivitäten in den Erdgeschossen und Aussenräumen der Cluster, die für das ganze Quartier von Interesse sind wie z.B. Werkstätten, Probe- und Konzerträume, Living-Services (Reparatur, Waschen, Einkaufen etc.) können die Begegnungen unter den Bewohnenden und Nutzenden fördern. (vgl. 3.3.3)

Beispiele aus dem Ausland (Hammarby Sjöstad in Stockholm) zeigen das grosse Potenzial zur Nutzung gemeinsamer Infrastruktur auch in den Bereichen Entsorgung etc. auf. Insbesondere das schwedische Beispiel folgt dem Ansatz, dass die Planung derartige Voraussetzungen schaffen sollte, dass die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur als Komfortgewinn und nicht als Autonomieeinschränkung verstanden wird.

6.3.2 Investorenmodelle

Welches sind Vor- und Nachteile unterschiedlicher Modelle der Projektentwicklung und unterschiedlicher Investorenmodelle für die soziale und ökologisch nachhaltige Umsetzung der Testplanung?

Die Balance zwischen der Wirtschaftlichkeit und den sozialen Ansprüchen (soziale Durchmischung, Miete vs. Eigentum) hängt relativ stark mit der Vergabe und dem Investorenmodell zusammen (Stadt als Investorin vs. Abgabe im Baurecht oder Verkauf an Genossenschaften, institutionelle Anleger oder Projektentwickler mit oder ohne Auflagen). Insbesondere über partnerschaftliche Baurechtsverträge mit verschiedenen Investorengruppen wäre eine gewisse Steuerung möglich. Ob gemeinnütziger Wohnungsbau in den geplanten Hochhäusern und an diesem Standort für Wohnbaugenossenschaften interessant und tragbar ist und welche Möglichkeiten zur Förderung wünschbar und denkbar sind, ist frühzeitig mit den Genossenschaften am Platz Basel abzuklären. (vgl. 3.1.1)
 Für Baugruppen und individuelle Wohnprojekte im herkömmlichen Sinne scheint die Typologie Hochhaus jedoch ungeeignet zu sein.

Welche Anreizsysteme zur Qualitätssicherung hoher nachhaltiger sozialer und ökologischer Entwicklungsziele eignen sich?

Die Weichen hierzu sind frühzeitig zu stellen d.h. bereits in der 2. Stufe Nutzungsplanung und für die

Ausschreibung von qualitätssichernden Verfahren im Rahmen der Projektplanungen weiter zu konkretisieren. Die Ziele werden sowohl bottom-up über entsprechende partizipative Prozesse z.B. Quartierbranding als auch top-down durch die Politik und Verwaltung definiert. (vgl. 4.2)
 Anreizsysteme für Anleger oder Investoren bestehen primär in der eigenen Imagepflege und sekundär in einem tieferen Leerstandrisiko.

Wie soll der Einbezug der Interessenten gestaltet werden und wie kann die Partizipation in unterschiedlichen Entwicklungsmodellen sichergestellt werden?

Heutige und künftige Bewohnende und Nutzende sind unabhängig von den Entwicklungsmodellen frühzeitig in den Prozess einzubeziehen. Ihre Ansprüche und Bedürfnisse in Bezug auf die Grün- und Freiräume, Wohnräume, öffentlich zugängliche Einrichtungen und Infrastrukturen, sowie Erschliessung sind in entsprechenden Konzepten angemessen zu berücksichtigen. Die nachgelagerten Nutzungs- und Projektplanungen richten sich nach den Zielvorgaben der Konzepte. (vgl. 4.2)

Welche Parzellierung ist sinnvoll? Wie zeigt sich der Einfluss der Eigentumsverhältnisse? Was steuert man damit bezüglich gemeinsamer Infrastrukturen oder Freiräume?

Die ARGE rät von einer Parzellierung und einem Landverkauf ab und empfiehlt, die Beibehaltung der Grundstücke in öffentlichem Besitz und Vergabe von Baurechten an unterschiedliche Bauträger. Dies erlaubt dem Kanton eine möglichst langfristige und hohe Einflussnahme auf die Realisierung der verschiedenen Konzepte und Zielvorgaben in den einzelnen Bauprojekten, speziell auch eine kohärente Umsetzung des integralen Parkkonzepts. (vgl. 3.4.3 und 4.2)

Welche zusätzliche Optionen/Möglichkeiten für ein nachhaltiges Quartier oder Siedlung bietet die Gegebenheit, dass sich das Gebiet in öffentlichem Besitz befindet? (Public-Private-Partnerships, Pachtverträge, Vergabe im Baurecht, Landverkauf mit entsprechenden Auflagen etc.)

Die Ausscheidung und Abgabe von Baufeldern im Baurecht an unterschiedliche Bauträger erhöht die Möglichkeiten von nicht profitorientierten Bauträgern, sich an der Umsetzung zu beteiligen, und erhöht damit auch die Vielfalt des Raumangebots und letztendlich der Bewohnenden und Nutzenden. Weiter ermöglicht die Abgabe im Baurecht die Bildung von Public Private Partnerships, die je nach Vorhaben sowohl für die öffentlichen als auch privaten Beteiligten interessant sein können. (vgl. 3.3.2, 3.3.3 und 4.2)

6.3.3 Etappierung

Welche Etappierung ist sinnvoll?

Voraussetzung für die Etappierung ist ein stabiles Gesamtkonzept, wobei die Realisierung des Parks eine wichtige Rolle spielt. Die Definition, Etappierung und Ausgestaltung von Baufeldern werden Gegenstand der zweiten Planungsstufe sein. Bei der baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass die Bauten mindestens clusterweise zusammen realisiert werden und die Bewohnenden und Nutzenden durch die Weiterentwicklung nicht beeinträchtigt werden. (vgl. 3.1.1 und 3.1.3)
 Über eine Etappierung kann eine komplementäre und iterative Entwicklung der Grün- und Freiräume und der Gebäude und Infrastrukturen gefördert werden. Den Grün- und Freiräumen (Stadt-/Quartierpark und gebäudebezogene Aussenräume) kommt eine wichtige Rolle zur Bodenbereitung für die bauliche Entwicklung zu. Dazu sind temporäre Zwischennutzungen, Bepflanzungen und Interventionen im öffentlichen Raum sowie partizipative Prozesse mit den wichtigsten Anspruchsgruppen (Bewohnende und Nutzende, insbesondere Freizeitgärtner und Sportvereine) vorzusehen.

Welche Modelle existieren für einen zielführenden Entwicklungsprozess?

Es wird ein Modell eines kooperativen und partizipativen Prozesses bzw. Multilevel-Governance unter

Einbezug verschiedener horizontaler sowie vertikaler Entscheidungsstrukturen sowie einer Mischung von formellen und informellen Verfahren empfohlen (vgl. 4.2).

Welche Rolle kann hierbei ein partizipativer Prozess spielen?

Wie schon erwähnt, ist ein partizipativer Prozess für die künftige Identität und Identifikation des Gebiets von hoher Bedeutung. Ausserdem entspricht partizipative Planung dem State of the Art der Planungspraxis.

Zu welchem Zeitpunkt müsste ein solcher gestartet und wie müsste dieser Prozess gestaltet werden?

Ein eigenes Partizipationskonzept (vgl. 4.2 und 6.1.2) definiert die Zeitpunkte und die Prozessarchitektur des Gesamtprozesses.

Können ergänzende oder temporäre Nutzungen als Katalysator für das künftige Quartiersleben und als Identität stiftende Massnahme wirken? Welche Nutzungen sind denkbar und eignen sich?

Neben einem Branding Prozess sollen verschiedene Aktivitäten und temporäre Nutzungen (Kunst und Kultur, Sport und Spiel, Natur und Garten) zur Befruchtung des Gebiets und zur Integration des Planungsgebiets in den Alltag der heutigen und künftigen Bewohnenden ergriffen werden. Vor und während der Bauphase soll der Dialog mit der Bevölkerung gesucht und ein Ort geschaffen werden, an dem Austausch und Begegnungen stattfinden können. Dazu wird an gut zugänglicher Lage eine temporäre Orientierungsplattform installiert, die als multifunktional nutzbares Zentrum für alle Aktivitäten während der Bauphase dient. Diese bietet Möglichkeiten für Information, Begegnung, Austausch und Dialog. (vgl. 3.2.3 und 3.4.3)

7 Literatur

- Aiello, J. R.; Baum, A. (1979) (Hrsg.). Residential crowding and design (pp.127 – 140). New York: Plenum.
- Alisch, Monika (Hrsg.) (2001). Sozial – Gesund Nachhaltig. Vom Leitbild zu verträglichen Entscheidungen in der Stadt des 21. Jahrhunderts. Opladen: Leske + Budrich
- Alisch, Monika; Herrmann, Heike (2001): Soziale Nachhaltigkeit: Lernprozesse für eine nachhaltige Zukunft. In: Alisch, Monika (Hrsg.) (2001). Sozial – Gesund Nachhaltig. Vom Leitbild zu verträglichen Entscheidungen in der Stadt des 21. Jahrhunderts. Opladen: Leske + Budrich
- Angelmaier, C. (2009). Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. Wien: Wiener Wohnbauforschung.
- Bickman, Leibard; Teger, Alen; Gabriele, Thomasina (1973). Dormitory density and helping behavior. *Environment and Behavior*, 5, 456 – 490.
- Bösch, H. (1992): Die Langsamverkehrs Stadt. Bedeutung, Attraktion und Akzeptanz der Fussgängeranlagen. Eine Systemanalyse. Zürich: Arbeitsgemeinschaft Recht für Fussgänger ARF.
- Bramley, Glen; Power, Sinéad (2009): Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2009, volume 36, S. 30 – 48
- Broyer, G. (2002). The appropriateness of buildings over 20 storeys high for middleclass residents. Forschungsthese am Technion, the Israeli Institute of Technology.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2005). Hochhäuser. Forum Bau und Raum. Bonn.
- Bundesämter für Energie (BFE), Raumentwicklung (ARE) und Wohnungswesen (BWO) (Hrsg.) (2007). Nachhaltige Quartierentwicklung. Spannungsfelder.
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Migration (BFM), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bundesamt für Sport (BASPO), Fachstelle für Rassismusbekämpfung (FRB), Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen (EKM) (Hrsg.) (2011). Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. Bern: Schweizerische Eidgenossenschaft
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2000). Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug. Zweitevaluationsbericht über die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel. Bern
- Conway, Jean; Adams, Barbara (1977). The social effects of living off the ground. *Habitat international*, 2, 295 – 614.
- Churchman, Arza (1999). Disentangling the concept of density. *Journal of Planning Literature*, 13, 115 – 127.
- Dammaschk, Lutz/El khoul, Sebastian/Keller, Michael/Mahal, Nikola (2010). WohnwertBarometer. Erfassungs- und Bewertungssystem nachhaltiger Wohnqualität. Fraunhofer IRB Verlag
- Drilling, Matthias; Weiss, Stephanie (2012): Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung. Bern: Raum & Umwelt Mai Nr. 3/12
- Eichler, Christoph & Gedgaudas, Dennis (2006). Wohnen im Hochhaus. Geschichtliche Entwicklung im Hochhausbau. Seminararbeit, Universität Stuttgart, Institut für Entwerfen und Konstruieren. Stuttgart
- Empacher, C.; Wehling, P. (1999). Indikatoren sozialer Nachhaltigkeit. ISOE Diskussionspapiere 13. ETH Wohnforum Wohnungsbau (2009). Hoch hinaus oder in die Breite? Zürich: ETH
- Feddersen & Klostermann (Hrsg.) (2009). Region Luzern – Hochhauskonzept. Regionales Konzept – Fokusgebiete – Anforderungen – Umsetzung. Luzern
- Flierl, Bruno (2000). 100 Jahre Hochhäuser – Hochhaus und Stadt im 20. Jhdt., Verlag Bauwesen. Berlin
- Gehl, Jan (2011): Life between buildings. Using public space. Washington: Island Press.
- Gifford, Robert (2007). The Consequences of Living in High-Rise Buildings. Victoria.
- Gifford, Robert (2002). Environmental psychology: Principles and practice. Conville, WA: Optimal Books.

- Gittus, E. (1976). *Flats, families, and the underfives*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Greiff, Rainer (2012). *Soziale Indikatoren des nachhaltigen Bauens*. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt.
- Hannay, D.R. (1979). *The symptom iceberg: A study of community health*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Harloff, Hans J.; Christiaanse, Kees; Wendorf, Gabriele; Zillich Klaus (Hrsg.) (2002). *Nachhaltiges Wohnen. Befunde und Konzepte für zukunftsfähige Stadtquartiere*. Heidelberg: Physica Verlag.
- Heath, Tom; Smith, Sandy G.; Lim, Bill (2000). Tall buildings and the urban skyline: The effect of visual complexity on preferences. *Environment and Behavior*, 32, 541 – 556.
- Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.) (2000). *Hochhäuser in Zürich – Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten*. Zürich
- Husi, Gregor (2011): *Gebaute Umwelt und Gesellschaft. Die Sicht der Modalen Strukturierungstheorie*. Unveröffentlicht.
- Infras (2002): *Quartiersversorgung in der Stadt Zürich. Schlussbericht. Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich*.
- Kim, W. (1997). Effects of dwelling floor level on factors related to residential satisfaction and home environment in high-rise apartment buildings. Texas, A&M University.
- Klasmann, Jaan Karl (2004). *Das (Wohn-) Hochhaus – Hochhaus und Stadt*. Springer Wien New York; Wien.
- Koch, Michael; Hubeli, Ernst & Zeugin, Peter (2002). *Wohnen im Hochhaus – Eignung dieses Bautyps für neue Wohn- und Haushaltsformen*. Zürich.
- Kopfmüller, J; Brandl, V.; Sardemann, G.; Coenen, R.; Joerissen, J. (2000). Vorläufige Liste der Indikatoren für das HGF-Verbundprojekt. HGF Arbeitspapiere Karlsruhe.
- Korte, C.; Huismans, S. (1983). Sources of assistance among residents of a Dutch high-rise development. *American Journal of Community Psychology*, 11, 751 – 755.
- Krämer, Karl H. (Hrsg.) (2003). *Wohntürme. AW 196*, Karl Krämer Verlag. Stuttgart.
- Kunze, Jan (2005). *The revival of high-rise living in the UK and issues of cost and revenue in relation to height*. Master Thesis in European Property Development and Planning. The Bartlett, University College. London
- Littig, Beate; Griessler, Erich (2004). *Soziale Nachhaltigkeit*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte
- Littlewood, J.; Tinker, A. (1981). *Families in Flats*. London: HMSO.
- Ludl, Herbert (Hrsg.) (2003). *Das Wohnmodell interethnische Nachbarschaft*. Wien, New York: Springer
- Mandel, David R.; Baron, Reuben M.; Fisher, Jeffrey D. (1980). Room Utilization and Dimensions of Density. Effects of Hight and View. *Environment and Behavior*, 12, 3, 308 – 319.
- Mayer, Amelie-Theres; Schwehr, Peter; Bürgin, Matthias (2011). *Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen*. Luzern: interact
- Mitrany, Michal (2005). High density neighborhoods: Who enjoys them? *GeoJournal*, 64, 131 – 140.
- Nadler, Arie; Bar-Tal, Daniel; Durkman, Ofra (1982). Density does not help: Help-giving, help-seeking and help-reciprocating of residents of high and low student dormitories. *Population and Environment*, 5, 7, 26 – 42.
- Newman, O. (1975). Reactions to the »defensible space» study and some further findings. *International Journal of Mental Health*, 4,3, 48 – 70.
- Novak, Joseph D.; Cañas, Alberto J. (2008) *The Theory Underlying Concept Maps and How to Construct and Use Them*. Florida Institute for Human and Machine Cognition (IHMC)
- Oda, M.; Taniguchi, K.; Wen, M.-L. (1989). Effects of high-rise living on physical and mental development of children. *Journal of Human Ergology*, 18, 231 – 235.

- Ott, Konrad/Döring, Ralf (2008). Theorie und Praxis starker Nachhaltigkeit. Metropolis
- Rausch, Günter (1998). Gemeinschaftliche Bewältigung von Alltagsproblemen – Gemeinwesenarbeit in einer Hochhaussiedlung. Münster: Lit Verlag.
- Renn, Ortwin/Deuschle, Jürgen/Jäger, Alexander/Weimer-Jehle, Wolfgang (2007). Leitbild Nachhaltigkeit. Eine normativ-funktionale Konzeption und ihre Umsetzung. VS Verlag für Sozialwissenschaften
- Rodenstein, Marianne (2000). Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte? Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer.
- Rodenstein, Marianne (2006). Modernisierung der Stadtsilhouette durch Hochhäuser? Die alte Stadt, Jg.33, Nr.1, 37 – 50.
- Rogger, R. (2009): Parterrenutzung. Gebäudestruktur, Siedlungs- und Immobilienökonomie. Studentische Arbeit an der Hochschule Rapperswil im Fachbereich Siedlungs- und Freiraumplanung.
- Rovers, Ronald (2009): Are tall buildings sustainable? »Urbanisms“, resource use, and high-rise buildings. In: ETH Wohnforum Wohnungsbau (2009). Hoch hinaus oder in die Breite? Zürich: ETH
- Saegert, Susan (1979). A systematic approach to high density settings: Social and physical environmental factors. In, M. R. Gurkaynak & W. A. LeCompte. Human consequences of crowding (pp. 67 – 82). New York: Plenum Press.
- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (2004). SIA-Empfehlung 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau. Zürich.
- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (2004). Nachhaltiges Bauen – Hochbau. Ergänzungen zum Leistungsmodell SIA 112/1. Zürich: SIA
- Spangenberg, Joachim, H. (2003). Soziale Nachhaltigkeit. Eine integrierte Perspektive für Deutschland. Utopie kreativ, H. 153/154 (Jul./Aug. 2003), S. 649 – 661
- Tillner, Silja (im Auftrag der MA 21, Wien) (2007). Internationale Stadtplanungs- und Hochhauskonzepte. Stadt Wien, Reihe Stadtentwicklung.
- Türk, Hans (1994). Zementiert und eingemauert in die vier Wände der elterlichen Wohnung: Entwicklungsfeindlichkeit des Hochhauses – Auswirkungen auf das Eltern-Kind-Verhältnis. Unsere Jugend, 46, 148 – 152.
- Van Vliet, Willem (1983). Families in Apartment Buildings: Sad Storys for Children? Environment and Behavior, 15, 2, 211 – 234.
- Vischer, Jacqueline C. (2008). Towards a user-centered theory of the built environment. Montreal: School of Industrial Design, Faculty of Environmental Design, University of Montreal.
- Vogler, Ingrid (2010). Nachhaltigkeit von neu errichteten Wohngebäuden – Wege zur Beschreibung und Bewertung. Mauerwerk 14 (2010), Heft 4
- Wallbaum, Holger; Meins, Erika (2009). Nicht-Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben – Aus guten Gründen (noch die Praxis in der Bauwirtschaft? Bauingenieur Band 84, Juli/August 2009
- Wandeler, Bernard (Hrsg.): Soziokulturelle Animation. Professionelles Handeln zur Förderung von Zivilgesellschaft, Partizipation und Kohäsion. Luzern: Interact
- Weidmann, Ruedi (2000). Skandinavisches Know-how: die Bedeutung Skandinaviens beim Bau der ersten Schweizer Hochhäuser. In: Schweizer Ingenieur und Architekt, Vol.118. Zürich.
- Wekerle, Gerda; Hall, Edward (1972). High rise living: Can the same design serve young and old? Ekistics, 33, 186 – 191.
- Wilcox, Brian L.; Holahan, Charles J. (1976). Social ecology of the megadorm in university student housing. Journal of Educational Psychology, 68, 453 – 458.

8 Internetquellen

www.dgnb.de

9 Materialien (siehe separater Materialienband)

9.1 Handlungsfelder

9.2 Untersuchte Fallbeispiele

Die Fallbeispiele (in einem ersten Schritt auf nationaler, danach auf europäischer Ebene) wurden primär aufgrund ihrer ähnlichen räumlichen Situation (Stadttrandlage, Bezug zu Sportanlagen, Parksituation, Wasserbezug), wie sie in Basel Ost vorzufinden ist, ausgewählt. Die Fallbeispiele sind bezüglich ihrer räumlichen und baulichen Merkmale relativ gut dokumentiert. Zur sozialen Funktionsweise konnten jedoch nicht mehr als Anhaltspunkte gefunden werden, vor allem bei der Begehung des Wohnhochhauses Schönbühl Luzern, die bei der primären Dokumentenanalyse die Ausnahme bildete.

9.3 Protokolle der vier Workshops
