

# Im Wohnturm trennt sich Reich von Arm

**Kritik** In Basel-Ost sollen bis zu elf Hochhäuser gebaut werden. Eine Studie wirft soziale Fragen auf

VON NICOLAS DRECHSLER

Dazu hat sich der Basler Regierungspräsident Guy Morin am Donnerstag nicht geäussert: Die soziale Nachhaltigkeit in einer Hochhaussiedlung war an der Pressekonferenz zum Nachhaltigkeitsbericht kein Thema (siehe bz gestern). Dabei gibt es eine Studie der Hochschule Luzern, erarbeitet im Auftrag des Kantons Basel-Stadt, die sich just dieses Themas annimmt. Und das anhand einer geplanten Stadtteilentwicklung, die am Donnerstag durchaus ein Thema war: Nämlich jener im obersten Teil des Kleinbasler Rheinufers, die unter dem Namen Basel Ost läuft. Hier sollen ab 2020 in einem Park 2000 Menschen in bis zu 75 Meter hohen Wohntürmen leben. Stadtentwickler Thomas Kessler lobte das Projekt in den höchsten Tönen. Die Studie, in deren Begleitgruppe ein halbes Dutzend Staatsangestellter sass, schlägt nun aber kritische Töne an.

## Einsamkeit hoch über dem Boden

«Eine Diversifizierung des Wohnangebotes und damit auch der sozialen Struktur in den Hochhäusern wird schwierig zu realisieren und höchstens gebäudeweise möglich sein», heisst es da etwa. Gemeint ist, dass gewisse Bevölkerungsschichten gar nicht in einem Hochhaus wohnen wollen. Zum Beispiel seien Familien nur schwer dazu zu bewegen, in eine Wohnung weiter über dem Erdboden zu ziehen: «Familien können nur bedingt mit einem Angebot im Hochhaus angesprochen werden.»

Aber auch unter sozial schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen komme das Wohnen im Hochhaus nicht gut an, hier existiere gar eine gewisse Stigmatisierung. Dies wohl aufgrund des sozialen Wohnungsbaus der 70er-Jahre. Dagegen fühlen sich offenbar vor allem Expats in Hochhäusern wohl, ebenso Menschen, die in der zweiten Lebenshälfte vom Land zurück in die Stadt ziehen, sowie ältere Paare. Also durchwegs gut situierte Bevölkerungsschichten. Auch die immer wieder geforderte Durchmischung sei nur schwer zu erreichen. Studien aus dem Ausland zeigten, dass Menschen, die höher als im sechsten Stock eines Hochhauses wohnen, keinen Wert auf nähere Bekanntschaften mit der Nachbarschaft legen würden. Sie suchen hoch über dem Boden die Abgeschiedenheit. Das könne insbesondere dann zu einem Problem werden, wenn auch Wohnungen im Eigentum abgegeben würden. Der Staat habe nur beim Erst-Eigentümer einen Einfluss, wer Wohneigentum erwerbe, nicht aber bei Weiterverkäufen.

## Park mit Durchgangsverkehr

Aber auch die Gesamtgestaltung der geplanten Siedlung an der Grenzacherstrasse bereitet den Verfassern der Studie Sorgen, etwa die Einbettung ins Quartier. Die Siedlung liege nicht nur am Stadtrand, sondern auch am Rand des am dünnsten besiedelten Quartiers der Stadt, des Hirzbrunnens. Damit werde eine soziale Integration in die bestehende Bevölkerung erschwert. Insbesondere, wenn es nicht gelingen würde, in den Erdgeschoss der neuen Hochhäuser öffentlich zugängliche Nutzungen unterzubringen, die Publikumsverkehr generieren könnten.

Dazu gesellen sich Zweifel, ob die Siedlung wirklich im Zentrum eines neuen Parks zu stehen kommen könnte, der bis an den Rhein hinunter reicht: «Der direkte Rheinbezug ist durch die stark befahrene Grenzacherstrasse und das nicht zugängliche Naturschutzgebiet praktisch inexistent.» Sie regen deshalb an, dass man sich erneut Gedanken machen müsse, was mit der Strasse geschehen soll, sollte das Projekt angegangen werden. Sie sehen darin gar eine grundlegende Bedingung für den Er-



Ein Beispiel für modernes Hochhauswohnen – für Gutsituierte: Der Markthallenturm.

KENNETH NARS

## MEHRWERTFONDS AUCH DER MESSETURM SCHENKT EIN

Der Messeturm hat dem Kanton, genauer: dem Mehrwertfonds, einen Ertrag von **3,6 Millionen Franken** gebracht. Dies hat die bz beim Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) in Erfahrung bringen können. Nach Rücksprache mit der Grundeigentümerin Swiss Prime Site teilt das BVD mit, dass für die Mehrnutzung des Messehochhauses eine Mehrwertabgabe von 3,61 Millionen Franken erhoben wurde. Sie wurde auf den Zeitpunkt des Baubeginns fällig, also bereits 2001.

Wenn Grundstücke aufgezont werden, entsteht für den Grundstück- oder Liegenschaftsbesitzer eine namhafte **Aufwertung** seines Besitzes. Gemäss Basler Bau- und Planungsgesetz gelten Mehrwertabgaben die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche einer Parzelle durch Aufzoning vergrössert wird. Solche Sondervorteile, die gegenüber der allgemeinen Zonenordnung zu Bauverdichtungen und damit oft zu höheren Bebauungen auf einer Parzelle führen, sollen

kompensiert werden, etwa durch die Aufwertung oder Schaffung von allgemein zugänglichen Grünflächen an einem anderen. Die Mehrwertabgabe ermöglicht es, neue **Grünflächen** zu schaffen oder bestehende massgeblich aufzuwerten. Oft (aber nicht immer) schenken Hochhäuser für den Fonds besonders ein. Das lässt sich an den Einzahlungen in den Fonds erahnen. 2001, beim Baubeginn des Messeturms, stiegen die Einnahmen des Fonds über 10 Millionen, im langjährigen

Schnitt waren es 5 Millionen. Der höchste Betrag, der bisher für ein Hochhaus bezahlt wurde, war der für den **Rocheturm** in der Höhe von 11,9 Millionen. Für einen Zufluss werden auch die neuen Hochhäuser im Rahmen der «Stadtentwicklung Ost» im Gebiet der Grenzacherstrasse sorgen. Dort sind **elf bis zu 75 Meter hohe Wohnblocks** geplant (bz von gestern). Auch der Turm am Riehenring dürfte einiges abwerfen, und in fernerer Zukunft die Überbauung «Rheinhattan». (STS)

folg: «Bevor das Verfahren weiter gezogen wird, ist die Option einer Verlegung, aber auch Abklassifizierung und Neugestaltung (zum Beispiel Tempo 30) der Grenzacherstrasse nochmals eingehend zu prüfen.»

## «Für gemeinnützigen Wohnungsbau wird der Hochhaus-Typus als nur bedingt geeignet eingeschätzt.»

**Studie** «Stadtrandentwicklung Basel-Ost»

Beide Ansinnen sind bisher aber an erbittertem politischen Widerstand oder an den hohen drohenden Kosten gescheitert. Eine Frage, auf die die Studie nicht eingeht, ist jene nach der auf der deutschen Seite der Grenze geplanten Umfahrringstrasse, die direkt am neuen Quartier vorbeiführen würde (die bz berichtete).

Aber auch der Verkehr, den die Einwohner der neuen Siedlung selbst generieren, muss abgewickelt werden. Die Studie erachtet das ÖV-Angebot für knapp genügend. Aber der geplante Park müsse über genügend Fussgängerverbindungen und Velowege verfügen. Dazu kommen die Autos, von denen, insbesondere wenn man von besser situierten Mietern ausgeht, auch einige hundert parkiert werden wollen. Das müsse unterirdisch erfolgen, so die Studie, was dann allerdings statische Folgen für die mögliche Bepflanzung des Parks habe.

## Einfluss auch auf «Rheinhattan»

Auch im Hinblick auf die Diskussion um die Nutzung der Klybeckinsel gibt die Studie interessante Einblicke. So meinen die Verfasser: «Für gemeinnützigen Wohnungsbau wird der Hochhaus-Typus als nur bedingt geeignet eingeschätzt.» Genau diese Art von Wohnungsbau fordert aber die Linke für die Klybeckinsel, im Gegensatz zum von der Regierung ange-

dachten gehobenen Viertel unter dem Namen «Rheinhattan.» Die Verfasser stellen so eine für Basel immer wichtiger werdende Grundsatzfrage: Ist es überhaupt möglich, in Hochhaussiedlungen soziale Nachhaltigkeit zu erreichen? Unbestritten seien der ökologische und städteplanerische Nutzen des Bauens in die Höhe.

Die sozialen Fragen hingegen hatten immer noch einer Beantwortung, wie verschiedenste erfolgreiche, aber auch gescheiterte Beispiele aus dem In- und Ausland zeigen würden. Eines davon ist das 1957 gebaute Berliner Hansa-Viertel, das 30 Jahre lang als Musterbeispiel des städtischen Wohnens galt. Nun konstatieren die Verfasser der Studie: «Das Fallbeispiel Hansa-Viertel zeigt etwa, dass die Idee «Wohnen im Park» durch oberirdische Parkplätze, Eigentumsgrößen, Erschliessungsstrassen nur bedingt wahrnehmbar ist.» Diese Schwierigkeiten gelte es zu klären, bevor Basel durch verdichtetes Bauen in die Höhe seine Platzprobleme lösen könne.

## Nachrichten

### Spalantor Kugel wieder auf der Dachspitze



Im Zuge der Sanierung des Spalentors wurden gestern die renovierte Kugel sowie die Wetterfahne wieder auf die Spitze des Daches gesetzt. In die Turmkugel wurden ein Baubericht sowie Zeitungen und eine Spalentormedaille als historische Zeugnisse für die Nachwelt hinterlegt. Nach dem Abrüsten (in etwa einer Woche) bleibt die Turmkugel samt Inhalt für eine lange Zeit unzugänglich und somit ein sicherer Aufbewahrungsort. (BZ)

### Ausschreitungen Polizei verhindert Fan-Rauferei

Nach dem Europa-League-Fussballspiel des FC Basel gegen Zenit St. Petersburg hat die Basler Polizei am Donnerstagabend eine Konfrontation rivalisierender Fan-Gruppen verhindert. Gegen Mitternacht waren rund 50 FCB-Fans und gegen 60 Anhänger von Zenit St. Petersburg in Richtung der Mittleren Brücke unterwegs gewesen – die Basler auf der Kleinbasler Seite, die Russen von Grossbasel her, wie das Sicherheitsdepartement mitteilt. Die Polizei habe ein Zusammentreffen der Gruppen jedoch verhindert. Dabei nahm sie die elf russischen Staatsangehörigen zur Kontrolle in Gewahrsam. Unter ihnen fand sich laut der Polizei auch eine Person, die in der Hooligan-Datenbank verzeichnet ist. Die elf sind seit gestern Morgen um 7 Uhr wieder auf freiem Fuss. (SDA)

### Parking Gewerbeverband wirbt für Kunstmuseum

Der Variantenentscheid der Basler Regierung und der grossräumlichen Bau- und Raumplanungskommission zum Bau eines Parkhauses im Raum Aeschchen (bz berichtete) wird vom Gewerbeverband, dem Wirteverband sowie von Pro Innerstadt gutgeheissen. Das von Regierung und Kommission favorisierte Kunstmuseum-Parking könnte schneller realisiert werden, bietet den höheren Nutzwert und sei zentrumsnäher als etwa das von rot-grüner Seite wieder ins Spiel gebrachte Projekt Swisscanto, heisst es in einem Mailing des Gewerbeverbands. Der Grosse Rat entscheidet über das Parking am kommenden Mittwoch. (BZ)

### Radarwarnung Mann wird zur Kasse gebeten

Weil er Autofahrerinnen und -fahrer vor einer Busse bewahren wollte, kommt ein Anwohner des Kohlistiegs in Riehen nun selbst an die Kasse: Der Mann hatte ein Plakat aufgestellt, das vor einer Radarkontrolle warnt. Deshalb verzeigte ihn die Polizei. Grund für die Verzeigung an die Staatsanwaltschaft ist eine seit Anfang Jahr wirksame Revision des Strassenverkehrsgesetzes: Warnungen vor Verkehrskontrollen werden neuerdings mit einer Busse bestraft, wie das Justiz- und Sicherheitsdepartement mitteilt. Den Ordnungshütern war während der Kontrolle am Donnerstagmorgen aufgefallen, dass sich plötzlich alle Fahrzeuglenker an Tempo 50 hielten. Das lag nicht allein an der guten Disziplin, sondern eben auch an dem Plakat, auf das die Polizei von einer Autofahrerin aufmerksam gemacht wurde. (SDA)