



Hochhäuser in Basel
GRUNDLAGEN UND KONZEPT

Bau- und Verkehrsdepartement
Kanton Basel-Stadt

Hochbau- und Planungsamt
Rittergasse 4, Postfach
4001 Basel
Telefon 061 267 92 25
Telefax 061 267 67 43
<http://www.bvd.bs.ch>



IMPRESSUM

Herausgeber: Bau- und Verkehrsdepartement Basel Stadt, Hochbau- und Planungsamt, 4001 Basel

Bearbeitung: Nicole Wirz Schneider

Lektorat: Textcontrol, Zürich

Pläne: Roman Seiler, Zürich

Gestaltung und Realisation: Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

Fotografie: Christian Flierl, Basel

Druck: Gremper AG, Basel

Auflage: 1000 Exemplare

Bildnachweise: Umschlag: Grundlagenplan © Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, 02.02.2010; Die Rechte der Visualisierungen auf S. 22, 23, 24 liegen bei den jeweiligen Architekturbüros bzw. Auftraggebern.

Schutzgebühr CHF 5,-

INHALT

SEITE

EINFÜHRUNG

4-5

HOCHHAUSKONZEPT

6-17

ZIELE

6

ZWECK

8

VORGEHEN

8

PLANUNGSGRUNDSÄTZE

9

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

10-11

ANFORDERUNGEN AN HOCHHÄUSER

13

SCHATTENWURF

13

EIGNUNGSGEBIETE

14-15

KONZEPTPLAN

16-17

KURZABRISS GESCHICHTE

18-25

HOHE BAUWERKE UND DIE ANFÄNGE DES HOCHHAUSBAUS

18-19

DER HOCHHAUSBAU IM 20. JAHRHUNDERT

20-21

DER HOCHHAUSBAU ZU BEGINN DES 21. JAHRHUNDERTS

22-23

PLANUNGSGRUNDLAGEN UND BEWILLIGUNGSPRAXIS FÜR

25

HOCHHÄUSER BIS HEUTE

BESTAND

26-31

ERFASSUNG DER WOHNHOCHHÄUSER

26-27

BESTANDSANALYSE

28-29

BESTANDSPAN

30-31

MESSETURM [2003]

EINFÜHRUNG



Seit den neunziger Jahren werden wieder vermehrt Wohn- und Bürohochhäuser geplant. Das vorliegende Hochhauskonzept zeigt auf, auf welcher gesamtstädtischen Grundlage einzelne Vorhaben entwickelt und in der Bewilligungspraxis geprüft werden. Es soll nun als Richtlinie für künftige Entwicklungen dienen.

Seit den neunziger Jahren lässt sich ein genereller Trend beobachten: Besonders im urbanen Kontext werden wieder vermehrt Büro- und Wohnhochhäuser geplant und gebaut. Dabei steht bei Wohnhochhäusern nicht die Bewältigung der Wohnungsnot im Vordergrund, sondern die Bereitstellung eines Angebots an Wohnraum für eine wachsende Gruppe von Menschen, die gerne in der Stadt leben. Auch der Bedarf an Bürohochhäusern nimmt aufgrund des wirtschaftlichen Wandels zu.

Das vorliegende Hochhauskonzept ist das Resultat einer länger währenden, vertieften Beschäftigung mit dem Thema, seitdem sich der generelle Trend zum Hochhausbau abzeichnete. Die Stadt Basel ist keine Stadt, deren Konzeption wesentlich über den Hochhausbau definiert ist; dennoch lassen sich im geschichtlichen Kontext verschiedene Tendenzen ableiten.

Hochhäuser prägen das Stadtbild und sind besondere, identitätsstiftende Merkmale im Stadtgefüge. Das vorliegende Hochhauskonzept erläutert die städtebaulichen Prinzipien für Hochhausgebiete und Hochhäuser. Es dient der Qualitätssicherung und der verfahrensmässigen Anleitung für die künftige Planung und Errichtung von Hochhäusern.

**WOHNHOCHHAUS
HECHTLIACKER** (1963)

LONZA-HOCHHAUS (1962)

ST. ANTONIUSKIRCHE (1931)

AUS PLANERISCHER SICHT WURDEN HOCHHÄUSER IN BASEL BIS ANHIN EHER ALS EINZELFÄLLE DENN ALS TEIL EINER STRATEGIE BEHANDELT. DIE BEZEICHNUNG VON HOCHHAUSGEBIETEN ODER ENTSPRECHENDEN POTENZIALEN DIENT FOLGENDEN ÜBERGEORDNETEN ZIELSETZUNGEN:

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

Das Hochhauskonzept steht im Zusammenhang mit entsprechenden Planungsmassnahmen der Zonenplanrevision und wird zusammen mit dieser als erläuternder Bestandteil der Planaufgabe einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

DAS POTENZIAL FÜR VERTIKALE VERDICHTUNGEN IST ALSO BESTANDTEIL EINER STÄDTISCHEN STRATEGIE, WELCHE DIE KERNSTADT DES AGGLOMERATIONSRAUMS STÄRKEN SOLL.

HOCHHAUSKONZEPT



**BANK FÜR INTERNATIONALEN
ZAHLUNGS AUSGLEICH (BIZ) (1977)**

ZIELE

Das Hochhauskonzept zeigt Gebiete auf, die für den Bau von Hochhäusern geeignet sind oder Potenziale bieten, und formuliert Anforderungen an Hochhäuser. Es dient als Grundlage bei der Beurteilung von Hochhausprojekten und richtet sich damit an Behörden, Kommissionen und Projektierende.

Für den Begriff «Hochhaus» gibt es keine allgemeingültige Definition, weder bezüglich der Dimensionierung noch bezüglich gestalterischer Kriterien. Auch das Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt regelt den Begriff nicht näher. Gemeinhin wird die Bezeichnung «Hochhaus» – abgeleitet aus feuerpolizeilichen Überlegungen – bei Gebäuden ab 25 Metern Höhe verwendet. Die Wahrnehmung, ob ein Gebäude ein Hochhaus ist, hängt unter anderem von den Gebäudehöhen in der unmittelbaren Umgebung ab. Hochhäuser zeichnen sich durch eine sichtbare Mehrhöhe im Vergleich mit der Umgebung ab. Hochhäuser sind jedoch nur eine Teilmenge höherer Bauten. Als übergeordnetes städtebauliches Ordnungselement prägen sie zusammen mit anderen hohen Bauten – wie zum Beispiel Industrie- oder Sakralbauten – den Stadthorizont.

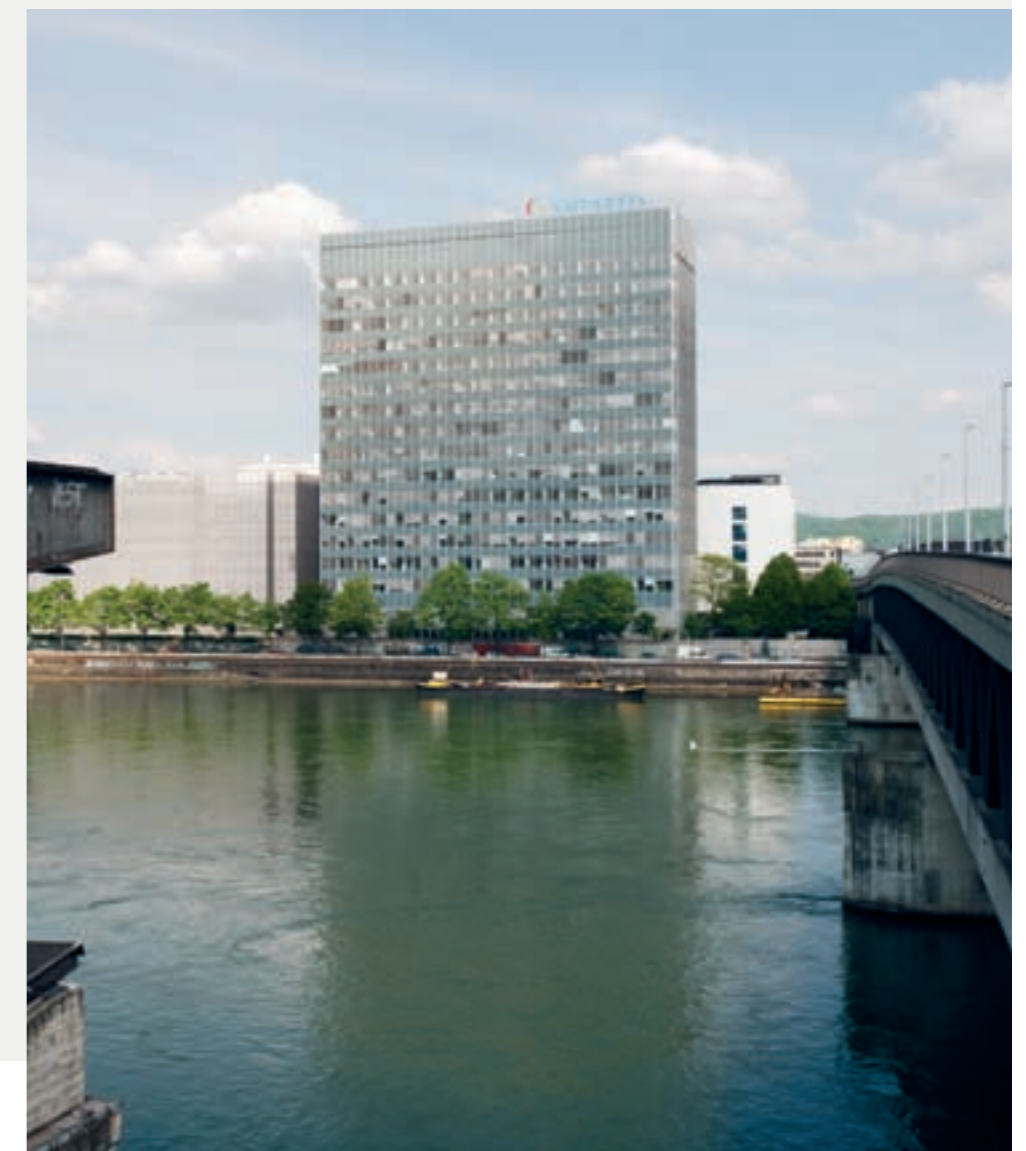
Das Thema gewinnt in Basel wie auch in anderen Grossstädten zunehmend an Aktualität.

Dass Hochhäuser wieder aktuell sind, hat mehrere Gründe. Zum einen zeichnet sich mit der Individualisierung der Wohnformen eine neue Nachfrage ab, die spezielle Wohnformen an urbanen Lagen mit städtischen Angeboten bevorzugt. Zum anderen zeigen sich im Rahmen der Konzentrationsprozesse von Unternehmen und als Zeichen der Metropolitanisierung vertikale Tendenzen. Hochhäuser sind auch wieder ein Thema in Transformationsprozessen und Stadtentwicklungsgebieten.

Nicht zuletzt hat der Hochhausbau ein hohes städtebauliches Potenzial, das die Innenentwicklung einer Stadt und ihre Ausprägung wesentlich unterstützen kann.

Vertikale Bauten verdeutlichen Stadtstrukturen, geografische Situationen und Verbindungen und verbessern die Lesbarkeit des Stadtkörpers. Die vertikale Verdichtung lässt Nutzfläche mit wenig Bodenverbrauch entstehen. Bei einer hervorragenden Gestaltung tragen Hochhäuser auch zur Identifikation mit der Stadt bei und bilden neue Wahrzeichen. →

**WOHNHOCHHÄUSER
ENTENWEID (1951)**



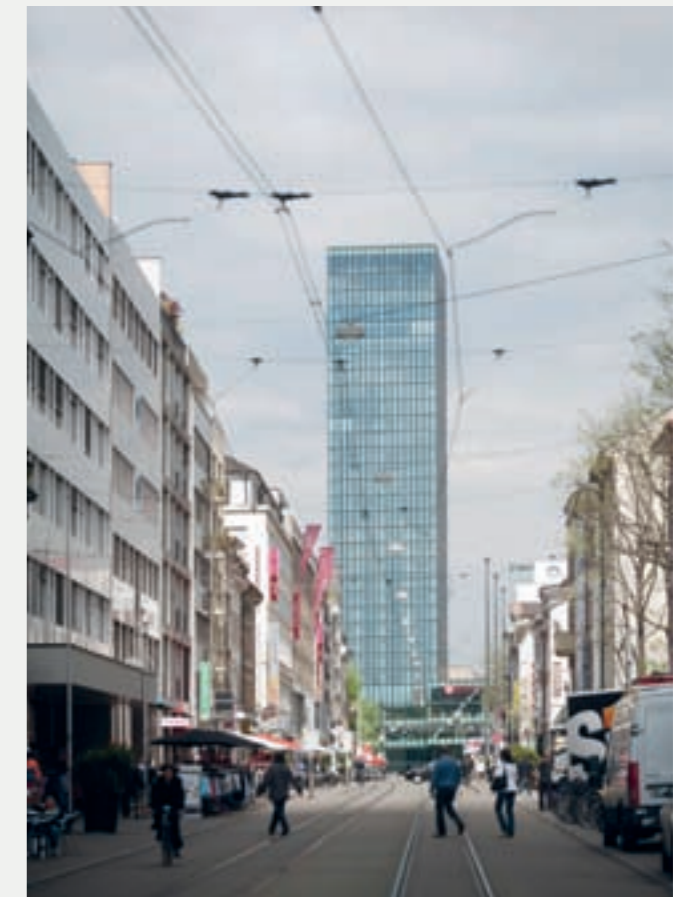
CIBA-HOCHHAUS (1966)



VON DER PFALZ



VON DER MITTLEREN BRÜCKE



VON DER CLARASTRASSE

ZWECK

Das Hochhauskonzept steht als Richtlinie neben den gesetzlichen Bestimmungen des bestehenden Bau- und Planungsrechts. Es soll insbesondere mehr Sicherheit für die Planung schaffen.

Das Hochhauskonzept zeigt Gebiete auf, wo Hochhäuser aufgrund von übergeordneten Überlegungen möglich sind und im Rahmen weiterer Planungen eingebunden werden können. Im dicht besiedelten städtischen Raum der Stadt Basel bestehen allerdings nur eingeschränkte Potenziale. Gebiete mit intakten Bebauungs- und Quartierstrukturen sind generell weniger oder gar nicht geeignet. Dort müssen auf den Ort bezogene städtebauliche Überlegungen nachweisen, ob und inwiefern ein Abweichen von der Regelbauweise möglich ist.

Das Konzept zeigt Potenziale für Entwicklungen des Hochhausbaus im gesamtstädtischen Kontext auf. In diesem Sinn sollen Hochhausprojekte nicht einer einzelfallweisen Betrachtung überlassen, sondern aus übergeordneten Überlegungen entwickelt werden. Mit der Definition von Anforderungen an den Hochhausbau wird der Ermessensspielraum zugunsten qualitativer Aspekte eingegrenzt. Mit der nun vorliegenden Richtlinie wird die Planungssicherheit erheblich verbessert.

VORGEHEN

Bei Planungsabsichten für ein Hochhausprojekt ist ein früher Einbezug der Behörden unabdingbar. Planungsrechtlich schafft erst ein Bebauungsplan die Voraussetzung für ein Hochhausprojekt.

Abgestützt auf das Hochhauskonzept ist mit einem Bebauungsplan die Bewilligung für ein Hochhausprojekt einzuholen. Dem Grossen Rat wird der Bebauungsplan zum referendumsfähigen Beschluss vorgelegt. Dieses Vorgehen stellt ein demokratisches Verfahren und damit die Mitwirkung der Bevölkerung sicher. In Industriezonen sind Hochhäuser bis zu einer Höhe von 40 Metern ohne Bebauungsplanverfahren weiterhin erlaubt. Mit dem Bebauungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Er gewährleistet zudem, dass erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung eingehalten werden. Zur Qualitätssicherung von Hochhausprojekten sind Auswahlverfahren wie Wettbewerbe oder Varianzverfahren notwendig. Nur in besonderen Fällen darf davon abgewichen werden.

PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Planung und Projektierung müssen hohen Qualitätsansprüchen genügen, wenn sich Hochhäuser als städtebauliche Sonderform legitimieren wollen.

ES GELTEN FOLGENDE PLANUNGSGRUNDSÄTZE:

→ Hochhäuser brauchen einen durch den Grossen Rat zu genehmigenden Bebauungsplan. Ausgenommen sind Gebäude bis 40 Meter in den Industriezonen.

→ Hochhausgebiete unterstehen einer gesamtheitlichen Planungspflicht. Zur Sicherstellung nachhaltiger und qualitativ hochwertiger Lösungen sind komplexere Planungsprozesse erforderlich, bei denen Testplanungen, Wettbewerbsverfahren und mehrphasige Bebauungspläne zur Anwendung gelangen.

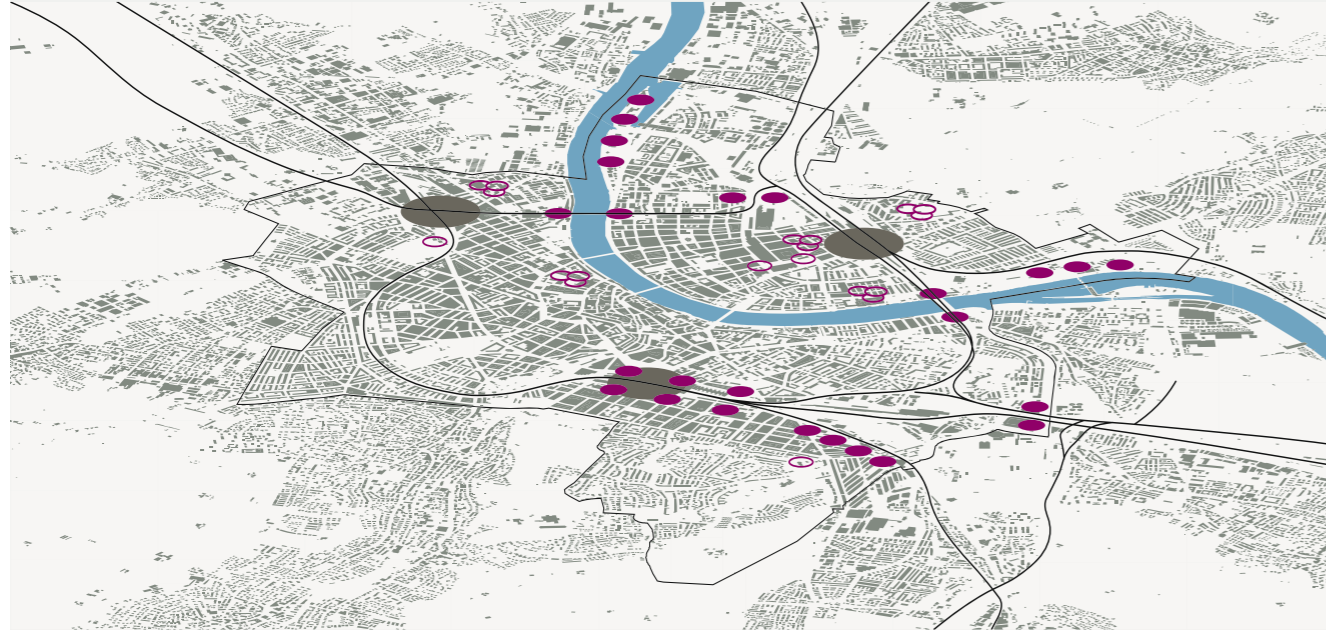
→ Die Bewilligung eines Hochhauses setzt in der Regel ein Varianzverfahren (Wettbewerbsverfahren) voraus. Neben der Eignung des Standorts im städtebaulichen Kontext, der hohen Qualität der Bauten und der Minimierung des Schattenwurfs durch eine gute Platzierung gilt zusätzlich, dass Hochhäuser

- mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar und mit dem Langsamverkehr gut erschlossen sind
- im Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen liegen
- innovative Lösungen integrieren (Energieeffizienz)
- zusätzliche Grün- und Freiräume ermöglichen



STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

Nicht überall stehen Hochhäuser am rechten Platz. Die städtebaulichen Prinzipien zeigen geeignete Standorte und Lagen auf.



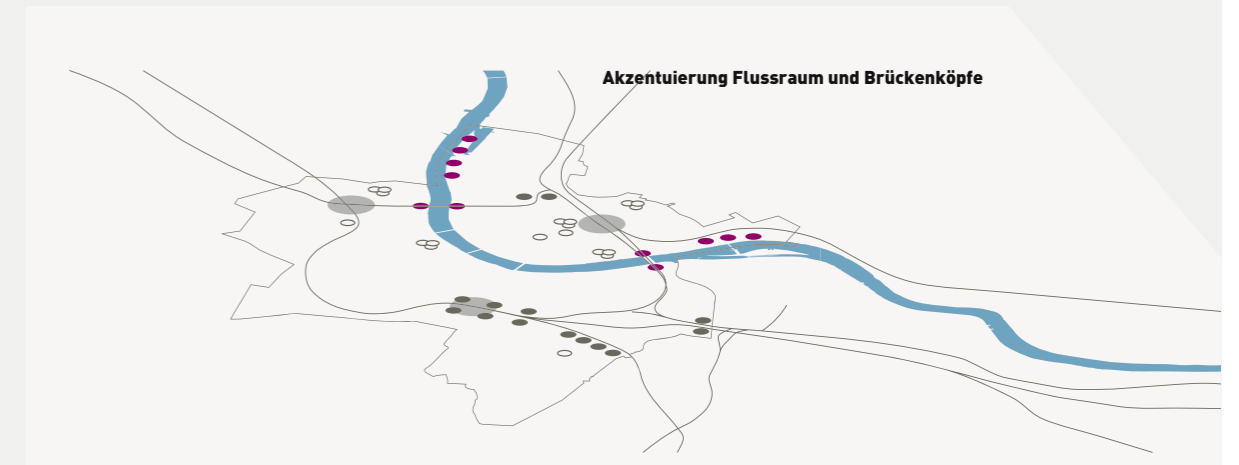
→ **AKZENTUIERUNG GLEISRAUM** Der keilförmige Gleisraum östlich des Bahnhofs SBB mit seinen Verkehrssträngen bildet das Hauptportal in die Stadt. Aufgrund der hervorragenden Erschliessungsqualität sind die Voraussetzungen für Verdichtungen ideal. Nebst horizontalen sollen auch vertikale Verdichtungen die verschiedenen Randgebiete entlang dem Gleisraum strukturieren und akzentuieren.

→ **AKZENTUIERUNG FLUSSRAUM** Der Rhein bildet mit seinen Uferkanten eine topografische Vorzugslage, die sich mitten durch das Stadtgebiet zieht. An geeigneten Lagen mit hervorragender Aussicht dürfen diese Potenziale ausgeschöpft werden. Hochhäuser an Brückenköpfen heben wichtige Verbindungsachsen hervor und bilden geografische Bezugspunkte.

→ **PUNKTUELLE AKZENTUIERUNG** Städtebaulich bietet der Hochhausbau Chancen zur Gliederung des um den alten Stadtkern entstandenen Siedlungsgebiets. Mit der Zeichensetzung entstehen Orientierungshilfen in der Stadt, die bei guter Gestaltung einen wichtigen Beitrag zur Identifikation leisten. Stadteingänge können mit Torbildungen verdeutlicht und wichtige Verbindungsachsen mit Merkzeichen akzentuiert werden.

→ **VERDICHTUNGSZENTREN UM BAHNHÖFE** Der Bahnhof SBB, der Badische Bahnhof und der Bahnhof St. Johann sind wichtige Verkehrsdrehscheiben. Diese stark frequentierten Orte sollen verdichtete Quartier- und Stadtzentren bilden. Mit punktuellen Verdichtungen können diese Lagen städtebaulich akzentuiert und ihre gute Erschliessung kann optimal genutzt werden.

→ **KONZENTRATION IN HOCHHAUSGRUPPEN IN FIRMENAREALEN** In einigen Firmenarealen haben sich Hochhauscluster gebildet. Mit dem Wandel von der industriellen Produktion zur Forschungs- und Verwaltungstätigkeit kommt dem Hochhaus als Bedeutungsträger dieses Transformationsprozesses nach aussen eine neue Bedeutung zu. Zur Stärkung der schwerpunktmässigen Standortentwicklung ist eine Konzentration von Hochhäusern möglich.



→ **VERDICHTUNG IM BESTAND VON WOHNHOCHHÄUSERN** Bei bestehenden Wohnhochhausgruppen sind zur inneren Verdichtung ergänzende Hochhäuser zulässig. Die ergänzten Hochhausgruppierungen sollen insgesamt Qualitätsverbesserungen mit sich bringen.

→ **STRUKTURIERUNG IN STADTENTWICKLUNGSGEBIETEN** Stadtentwicklungsgebiete sind oft durch heterogene Bebauungen, Gross- und Sonderformen geprägt. Sie eignen sich damit auch für weitere markante Gebäudeformen. In solchen Gebieten setzen markante Gebäude Zeichen in Bezug auf den bestehenden Stadtkörper, die die Lesbarkeit unterstützen. Je nach Situation können Hochhäuser diese Gebiete als Einzelbauten, in Gruppen oder als Grossformen neu strukturieren. →



AKZENTUIERUNG GLEISRAUM



PUNKTUELLE AKZENTUIERUNG



AKZENTUIERUNG FLUSSRAUM



VERDICHUNG IM BESTAND VON WOHNHOCHHÄUSERN



KONZENTRATION VON HOCHHAUSGRUPPEN IN FIRMENAREALEN

ANFORDERUNGEN AN HOCHHÄUSER

Hochhäuser sind prägende städtebauliche Elemente. An sie werden im Vergleich zur Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt, die frühzeitig im Planungs- und Bauprozess zu berücksichtigen sind.

STÄDTEBAU

- Hochhäuser müssen sich in der Gesamtwirkung sowie Gestaltung städtebaulich hervorragend einordnen.
- Das Erscheinungsbild von Hochhäusern ist in jeder Hinsicht (Proportionen, Fassaden, Materialisierung, Gliederung) hervorragend zu gestalten.
- Hochhäuser sollen dem neuesten Stand der Technik entsprechen und als möglichst energieeffiziente Gebäude betrieben werden.

NUTZUNG

- In den Mischgebieten und an urbanen Lagen sollen das Mischverhältnis von Wohnen und Arbeiten beibehalten und das Potenzial für unterschiedliche Wohnformen genutzt werden.
- An lärmbelasteten Lagen muss der erforderliche Schutz vor Lärmimmissionen zur Sicherung der Wohnqualität getroffen werden.

VERKEHR

- Als Voraussetzung für den Hochhausbau muss die Leistungsfähigkeit der lokalen Verkehrssysteme erwiesen oder in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen verbesserungsfähig sein.

GRÜN- UND FREIRAUM

- Hochhäuser sollen hinsichtlich des Umfelds zu einem Gewinn an Freiflächen führen, die eine städtebaulich gute Einordnung unterstützen. Die Flächen können öffentlich sein.
- Wenn möglich sollen Freiflächen als Grünanlagen angelegt werden, um die Siedlungsökologie zu unterstützen.

SCHATTENWURF

Hochhäuser dürfen Nachbarliegenschaften nicht so beschatten, dass deren Wohnqualität beeinträchtigt wird. Massgeblich ist der 2-Stunden-Schatten.

- Grundsätzlich gilt die Regel des 2-Stunden-Schattens bei mittlerem Sonnenstand: Die Fassade einer Nachbarliegenschaft darf zur Tagundnachtgleiche (22./23. September, 19.–21. März) nie länger als zwei Stunden durch ein Hochhaus verschattet werden.

- In zentral gelegenen Mischgebieten kann minimal von der Regel abgewichen werden, wenn das öffentliche Interesse überwiegt. Dies führt zur Reduktion des Wohnanteils.

- Wenn keine Wohnnutzung betroffen und geplant ist, darf von der 2-Stunden-Regel abgewichen werden, sofern die Lage für Hochhäuser geeignet ist und ein grosses Interesse an städtebaulicher Verdichtung besteht. In den Entwicklungsgebieten müssen dabei künftige Nutzungsoptionen in langfristigen Transformationsprozessen berücksichtigt werden. →

EIGNUNGSGEBIETE

Nicht alle Gebiete der Stadt Basel eignen sich gleichermaßen für den Hochhausbau. Deshalb wurden verschiedene Gebietstypen für Hochhäuser entwickelt.

Hochhäuser sind wichtige Gebäudeformen einer städtisch ausgerichteten Struktur. Unter dem Vorzeichen des Metropolitanraums von Basel sind übergreifende Entwicklungen, die sich auf strukturelle und städtebauliche Überlegungen stützen, generell wünschenswert. Räumliche Phänomene machen nicht Halt vor Strukturgrenzen.



Die Zuordnung der Gebiete bezieht sich generell nur auf das Stadtgebiet. In Abhängigkeit von der stadträumlichen Situation, den Voraussetzungen der Erschliessung und von Schutzüberlegungen eignen sich die Stadtgebiete in unterschiedlichem Mass für den Hochhausbau. In einzelnen Gebieten bestehen gute Voraussetzungen, wobei Anordnung, Nutzungsmass und Ausgestaltung in weiteren Verfahren zu plausibilisieren sind. Auch in diesen Gebieten werden die üblichen planungsrechtlichen Verfahren angewendet.

FÜR DEN HOCHHAUSBAU GEEIGNET

→ Gebiete um die Bahnhöfe SBB und St. Johann sowie Areale in Gleisnähe, die als Baugebiet gelten. Sie erfüllen die Kriterien einer zentralen und gut erschlossenen Lage und bilden siedlungsstrukturelle Schwerpunkte, deren Bedeutung durch den Hochhausbau gestärkt werden kann. Ausgehend von der stadträumlichen Situation können markante Hochhäuser in Abstimmung mit anderen markanten Bauten in Betracht gezogen werden und in linearer Anordnung den Gleisraum betonen.

→ Gebiete und Areale mit verstärkten wirtschaftlichen Tätigkeiten oder öffentlichen Einrichtungen (Spital- oder Universitätsstandorte). In diesen durch Grossbauten vorgeprägten Gebieten können weitere Verdichtungen mit Grossformen und Hochhäusern erfolgen. In klar umgrenzten Bereichen soll die Anordnung eines oder mehrerer Hochhäuser abgestimmt auf die stadträumliche Situation des Umfelds möglich sein. Die Entwicklung in der Vertikalen schafft den notwendigen Expansionsraum für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen.

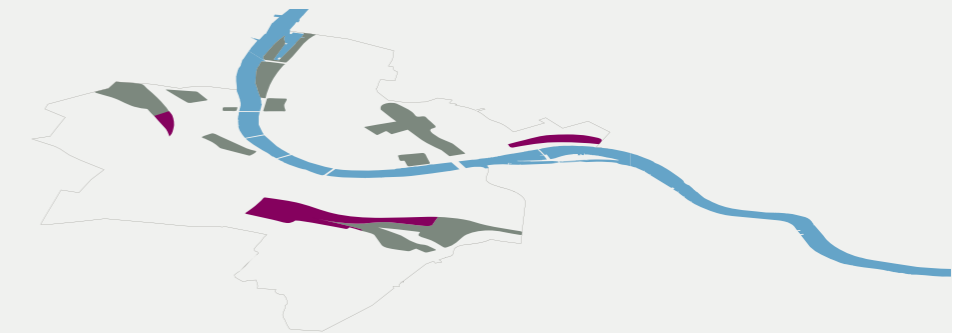
→ Gebiete, die in grösserem Umfang neuen Wohn- und Lebensraum in und um die Stadt Basel schaffen, wie beispielsweise das Stadterweiterungsgebiet Ost. Städtebauliche Studien haben deren Eignung für den Hochhausbau bestätigt.

FÜR DEN HOCHHAUSBAU POTENZIELL GEEIGNET

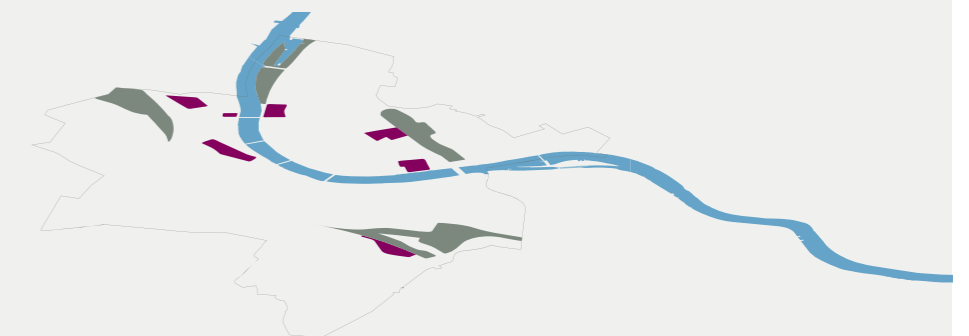
→ Gebiete mit Logistikinfrastruktur (Bahn- und Hafenable) und guten Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz, die zurzeit noch schwach genutzt sind. Sofern technische und logistische Neuerungen diese Flächen freispielen, ist das Potenzial für den Hochhausbau im Rahmen grösserer Veränderungsprozesse zu prüfen.

→ In einzelnen Gebieten bestehen zwar positive Voraussetzungen für das Bauen von Hochhäusern, doch sind diese noch nicht erhärtet und daher in künftigen Prozessen näher zu prüfen.

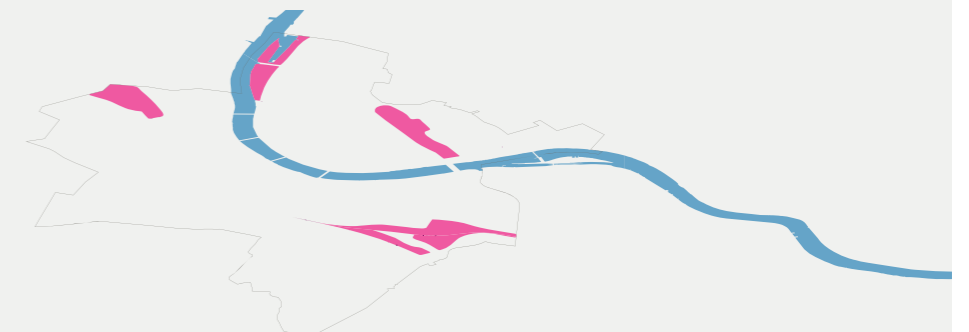
GEEIGNETE GEBIETE
Lineare Anordnung entlang
Gleis- und Flussräumen



GEEIGNETE GEBIETE
Gruppierte Anordnung in
Industriearalen und Arealen
mit öffentlicher Nutzung



POTENZIELL GEEIGNETE GEBIETE



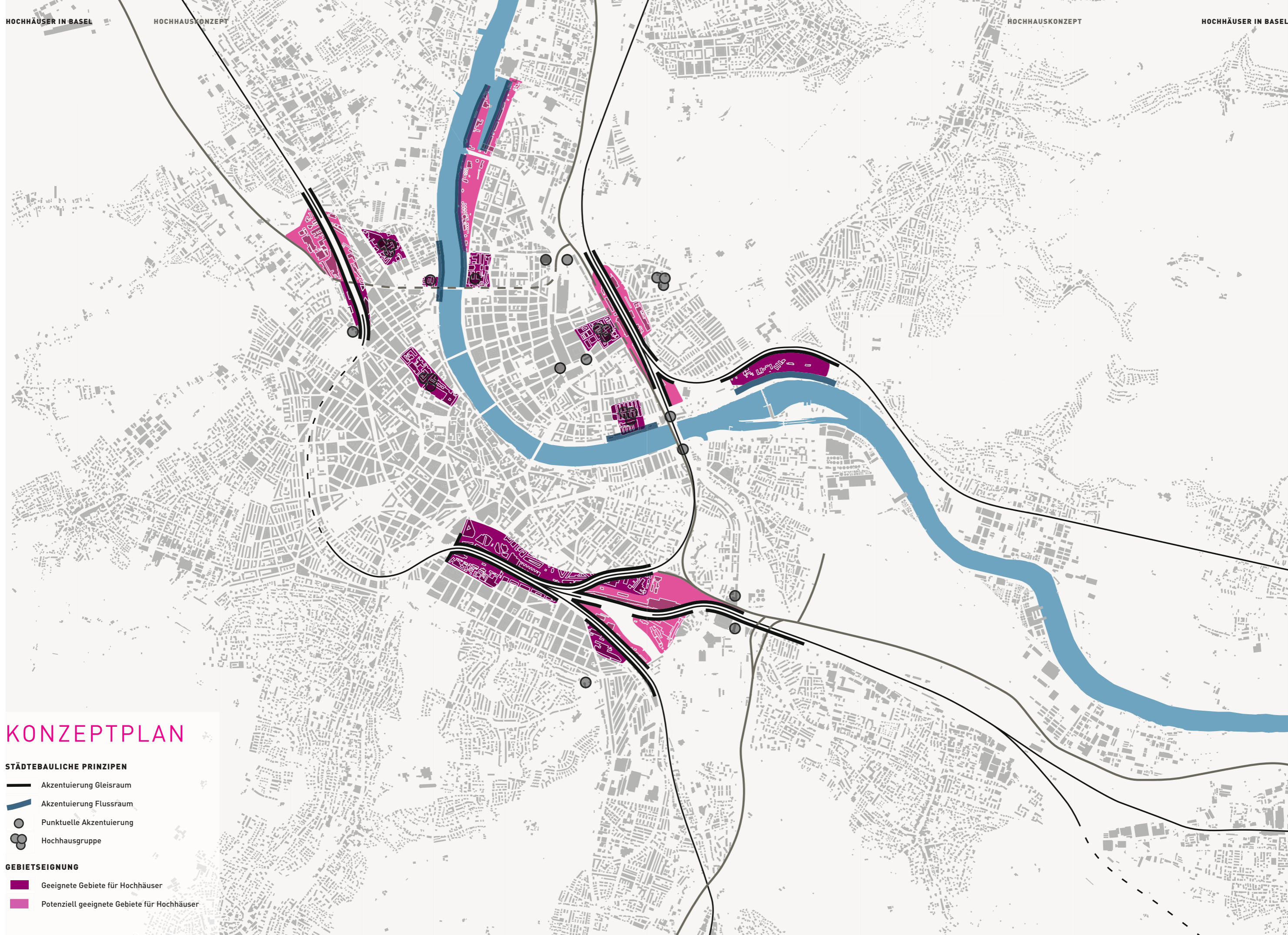
DIE WICHTIGSTEN EIGNUNGSKRITERIEN ZUR BEZEICHNUNG VON HOCHHAUS- UND POTENZIALGEBIETEN:

- Verkehrsdrehscheiben, gut erschlossene und stark frequentierte Gebiete (Zentren)
- Stadtentwicklungsgebiete und Transformationsgebiete mit Potenzial für vertikale Verdichtungen
- Schwerpunktmässige Standortentwicklung mit Clusterbildung zur Konzentration der Verdichtungen
- Vertikale Verdichtung im Bestand von Hochhausgruppen
- Räumliche Bezüge zu Gleis- und Flussräumen mit entsprechender Anordnung von Hochhäusern

UNGEEIGNET FÜR DEN HOCHHAUSBAU





→ Gebiete mit einer am Bestand orientierten Ausgangslage. Aus Schutzüberlegungen wird der Hochhausbau hier eingeschränkt. Es handelt sich einerseits um die gemäss Zonenplan ausgeschiedenen Schutz- und Schonzonen und ihr Umfeld, andererseits um Quartierstrukturen, die generell weniger dicht und eher offen gebaut sind. Die Massstäblichkeit des Siedlungsbilds soll weitgehend erhalten bleiben.

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





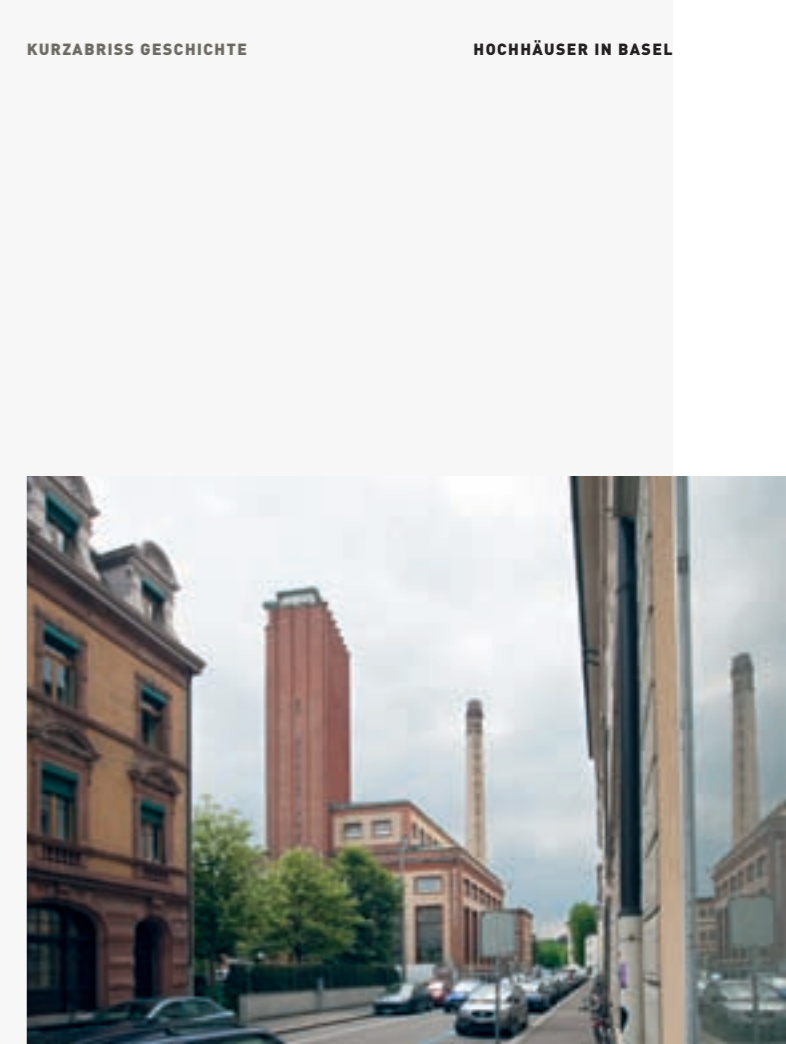
KONZEPTPLAN

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

-  Akzentuierung Gleisraum
-  Akzentuierung Flussraum
-  Punktuelle Akzentuierung
-  Hochhausgruppe

GEBIETSEIGNUNG

-  Geeignete Gebiete für Hochhäuser
-  Potenziell geeignete Gebiete für Hochhäuser



KURZABRISS GESCHICHTE

HOHE BAUWERKE UND DIE ANFÄNGE DES HOCHHAUSBAUS

Seit je leisten sich Menschen und Gesellschaften aufwändige hohe Bauwerke für unterschiedliche Zwecke.

Neben Befestigungs- und Wehrtürmen zur besseren Verteidigung entstanden im Mittelalter auch Turmbauten, die wie zum Beispiel die Geschlechtertürme in der Toskana den Bedeutungszuwachs einer Familie illustrierten. Türme wurden jedoch nicht nur in der weltlichen Gesellschaft als Bedeutungsträger benutzt. Die Geschichte der europäischen Stadt zeigt exemplarisch, wie sich geistliche und weltliche Mächte den Städtebau und die Dominanz von Bauten zu Eigen machten. Das Zusammenspiel von Städtebau und Einzelbauwerk lässt sich in Basel am Beispiel der Sakralbauten des Mittelalters noch heute nachvollziehen. Die gotischen Kirchen Münster, St. Martin, St. Peter und St. Leonhard wurden so im Stadtgrundriss positioniert, dass sich längs den Hangkanten des Birsigtals jeweils zwei Kirchen ziemlich genau gegenüberstehen. Damit war die mittelalterliche Stadt mit den Kirchtürmen in ihrer Ausdehnung weithin sichtbar, was auch die Bedeutung der damals zweitgrössten Schweizer Stadt zum Ausdruck brachte.

Das Münster auf dem Münsterhügel, zahlreiche Kirchen und einige Stadttore der alten Befestigungsanlagen prägen heute noch das Stadtbild der kompakten historischen Altstadt, das vom Rheinufer aus gut erkennbar ist.

Mit der einsetzenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert wurden die Befestigungsanlagen geschleift und der Prozess der Stadterweiterung begann. So verschwanden einige der historischen Anlagen aus dem Stadtbild. In den Befestigungsgräben wurden die Hauptverbindungsachsen der Stadterweiterung, die Ringstrassen, in Verbindung mit den Ausfallachsen angelegt. Die grosszügig angelegten Strassenzüge mit angelagerten Plätzen und Parks und den verbliebenen Stadttoren bilden heute noch prägende Strukturmerkmale im Stadtkörper.

Während der Industrialisierung entstanden die ersten Fabrikamine auf den Arealen der chemischen Industrie und veränderten den Stadthorizont.

Die Mechanisierung von Herstellungsprozessen bildete den Hintergrund für die Entstehung der chemischen und pharmazeutischen Industrie, die sich am Rheinknie gegen Ende des 19. Jahrhunderts

ST. JOHANNS-TOR (1375)

GETREIDESILO HAFEN (1925)

BRAUEREI WARTECK (1931)

festsetzte. Befanden sich die Areale mit den damaligen Fabrikanlagen und -kaminen noch auf ausgedehnten Feldern an den Stadträndern, sind sie mittlerweile in städtische Strukturen eingewachsen. Heute dominieren modernste Gebäude die Areale der global tätigen Unternehmen.

Mit der Entwicklung der Binnenschifffahrt und der Anlage des Rheinhafens prägten die ersten grossen Siloanlagen den Stadthorizont.

Schon in den dreissiger Jahren des 20. Jahrhunderts wurden im Basler Rheinhafen mehr als eine Million Tonnen Güter umgeschlagen. Die Zwischenlagerung der Massengüter erforderte den Bau grosser Siloanlagen, die heute noch existieren. Die Menge der umgesetzten Güter stieg, sodass laufend neue Siloanlagen nötig wurden. Die zweckgebundenen, überaus hohen Bauwerke im Norden von Basel sind typische Merkmale im Basler Stadthorizont.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entstand mit dem Einsatz von Stahl und Eisenbeton sowie mit der Erfindung des Aufzugs das moderne Hochhaus als eigenständiger Gebäudetyp.

Der neue Bautypus setzte sich vor allem mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in den Grosstädten Nordamerikas durch. In Chicago und New York entbrannte ein eigentlicher Wettstreit um das höchste Gebäude, was zu einer entsprechenden Entwicklung der Stadtsilhouette führte.

Trotz der technischen Möglichkeiten blieb der Hochhausbau in Europa bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts marginal. Erst mit der Propagierung des Prinzips des «offenen Städtebaus» setzte er auch in Europa ein. So wurden in den dreissiger Jahren von der funktionalistischen Moderne beim Bau neuer Quartiere Forderungen erhoben wie die Trennung der Funktionen Arbeiten und Wohnen, mehr Licht und Luft für die Wohnungen sowie ausreichend Grünraum. Grossräumig gesteuerte Planungen nach dem Prinzip des offenen Städtebaus wurden als neue Lösungen propagiert. Diese Vorstellungen waren auch als Gegenreaktion auf die städtebaulich mangelhaft gesteuerte Industrialisierung entstanden, die in den Grosstädten zu prekären Wohnverhältnissen geführt hatte. Als gross angelegte Sanierungsmassnahme sollte der Hochhausbau in Europa zum Markenzeichen der modernen Stadt werden. →



TURMHAUS AESCHENPLATZ (1928)

DER HOCHHAUSBAU IM 20. JAHRHUNDERT

Die städtebauliche Konzeption der Stadt Basel wurde durch den Hochhausbau kaum geprägt. Die Geschichte des Hochhausbaus geht auf die ersten baulichen Entwicklungen ab Beginn der fünfziger Jahre zurück.

Bis Mitte des letzten Jahrhunderts waren in Basel gerade einmal zwei Hochhäuser gebaut worden: das Bürgerspital und das Turmhaus am Aeschenplatz. Der Standort dieser ersten Hochhäuser in Basel wurde nicht aus einem übergeordneten städtebaulichen Konzept heraus gewählt. Vielmehr gaben die Verfügbarkeit des Baulands und die Lage den Ausschlag. Ein eigentlicher Entwicklungsschub im Hochhausbau setzte erst in den fünfziger Jahren ein.

Wohnhochhäuser wurden in den fünfziger bis siebziger Jahren vor allem an den Stadträndern, häufig in Zweier- oder Dreiergruppen und mit attraktiver Aussicht ins Grüne gebaut.

Zu den ersten Wohnhochhäusern in der Schweiz zählen die Anfang der fünfziger Jahre erbauten Wohnhochhäuser Entenweid, die am damaligen Stadtrand aufgrund der guten Aussichtslage im Kanenfeldpark errichtet wurden. Mit dem gleichen Hintergrund wurden drei Wohnhochhäuser am Rand des Jakobsbergs auf dem Hechtliacker geplant – allerdings wurde nur eines davon realisiert. Weitere Beispiele finden sich im Lehenmattquartier, im Schoren und im Rankhof.

In respektvollem Abstand zum historischen Stadtkern und unter Nutzung von Aussichtslagen entstanden so die ersten Wohnhochhäuser. Ihre Höhe war massgeblich durch die Anwendung einer ökonomischen Bauweise bestimmt. Die damalige Backsteinbautechnik erreichte ihre maximale Belastbarkeit bei etwa 13 Geschossen.

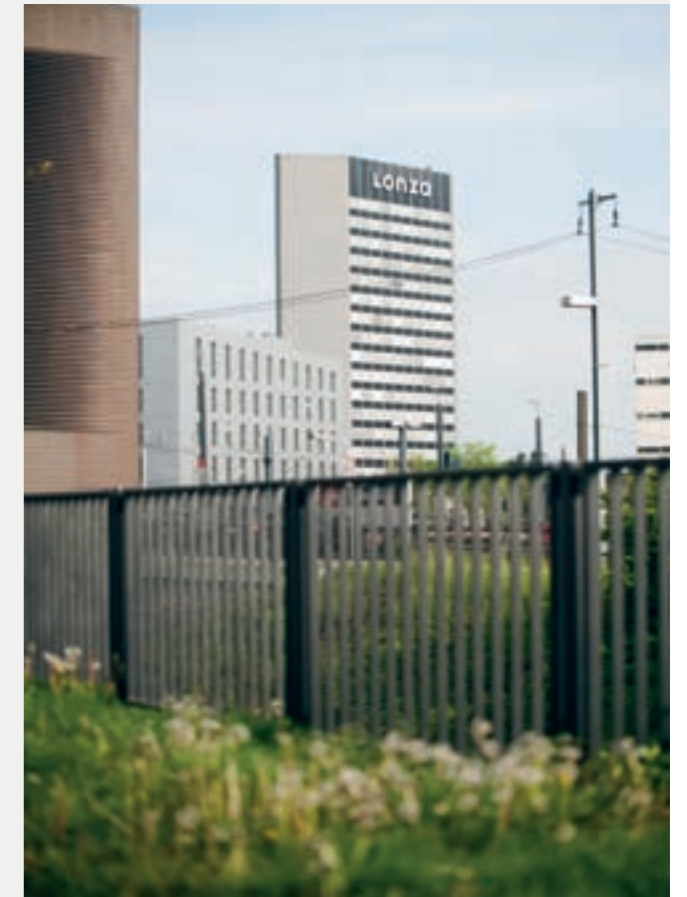
Geschäftshochhäuser wurden zu Beginn der fünfziger Jahre an zentralen Lagen an gut sichtbaren Strassenachsen und Plätzen als Zeichen einer prosperierenden Geschäftsinnenstadt errichtet.

Anfang der fünfziger Jahre wurde mit dem Hochhaus an der Heuwaage das erste Geschäftshochhaus an zentraler Lage erbaut. Es rückte bereits so dicht an die Altstadt heran, dass dies eine Kontroverse um den Schutz der Innenstadt auslöste. Als weiteres Beispiel für ein reines Bürohochhaus markiert das Lonza-Gebäude aus den sechziger Jahren den Eingang zur Innenstadt. Von der Verkehrsdrehscheibe des Bahnhofs SBB entlang der Strassenachse bis zum Aeschenplatz wurden ebenfalls zahlreiche Geschäftshochhäuser errichtet. Ein prominentes Beispiel aus den siebziger Jahren ist das



CIBA-HOCHHAUS (1966)

LONZA-HOCHHAUS (1962)



Gebäude der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) mit einer Höhe von 70 Metern, das ursprünglich sogar 84 Meter hoch geplant war.

Auch die chemische Industrie zeichnete ihre Firmensitze in den sechziger Jahren mit markanten Hochhäusern aus.

Anfang der sechziger Jahre entstanden die ersten Hochhäuser als Kennzeichen der Firmensitze bedeutender Grossunternehmen. In rascher Folge entstanden nacheinander das Hochhaus der F. Hoffmann-La Roche, das Lonza-Hochhaus, das Geigy- und das Ciba-Hochhaus.

Innerhalb der Firmenareale entstanden im Lauf der Zeit weitere Produktionsbauten und technische Anlagen, was die Dominanz der damaligen Kennzeichen reduzierte. Die Entwicklung führte zu eigentlichen «Hochhausclustern».

Aus verschiedenen Gründen begegnete man dem Hochhaus ab Mitte der siebziger Jahre zunehmend kritisch. Die Ablehnung richtete sich vor allem gegen den standardisierten Typ des Wohnhochhauses.

Die Ölkrise 1973/74 und ein wachsendes Verständnis für Umweltanliegen, gepaart mit einer gesellschaftlichen Kritik am Hochhaus, führten zum Ende dieser Phase von Hochhausbauten. Die starke Trennung der Funktionen Arbeiten und Wohnen hatte zu monostrukturierten Gebieten geführt, deren Lebensqualität unbefriedigend war und die auch mehr Verkehr verursachten. Diese Erfahrungen führten zur Hinterfragung des Prinzips des offenen Stadtbaus. Breite gesellschaftliche Kritik richtete sich vor allem aus soziologischen Gründen gegen den Typ des standardisierten Wohnhochhauses.

Als der Verwertungsdruck auf zentral gelegene Flächen stieg, begann die Innenentwicklung der Stadt Basel, die zur Verdichtung in den Bahnhofgebieten führte.

In den achtziger Jahren stieg die Nachfrage nach Dienstleistungsflächen an zentralen Lagen. So wurden rund um den Bahnhof SBB die Planung zum «Masterplan SBB» und das darauf folgende Programm «Euroville» in Angriff genommen. Zur gleichen Zeit zeigten sich in der Stadt Basel erste Abwanderungstendenzen. Um dem Wohnmangel an zentralen Lagen zu begegnen, wurden erstmals wieder Wohnhochhäuser in die Planung eingebunden. Zur Sicherung der notwendigen Wohnflächen wurden daraufhin in zahlreichen Planungen Wohnanteile vorgesehen. →



VISUALISIERUNG HOCHHAUSZONE
CAMPUS NOVARTIS (2007)
Vision

DER HOCHHAUSBAU ZU BEGINN DES 21. JAHRHUNDERTS

Anfang der neunziger Jahr fiel der Entscheid der Messe Basel, ihren Standort in der Stadt zu behalten; rund zehn Jahre später war unmittelbar beim Messegelände der Messeturm fertig gestellt.

Nach dem Entscheid mussten für den Betrieb zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden. Aufgrund der optimalen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der Lage und der Nähe zu den öffentlichen Freiräumen wurde der Standort am Messeplatz für den Hochhausbau als geeignet beurteilt. Das aus dem Wettbewerb ausgewählte Projekt ist auf die wichtigste Fussgängerachse Kleinbasels ausgerichtet und perfektionierte die gewählte Höhe in Bezug auf den Schattenwurf. Der Messeturm ist mit 105 Metern das höchste Gebäude von Basel.

Innenentwicklungen zur Schaffung von mehr Wohnraum werden laufend umgesetzt: Der St. Jakob-Turm wurde in Betrieb genommen, das Projekt Südpark mit zahlreichen Wohnungen ist in der Entwicklungsphase.

Ab den neunziger Jahren wurde auch das Wohnhochhaus wieder aktuell – mit der Erkenntnis, dass die Typologie nicht als Standard, sondern als massgeschneiderte Lösung entwickelt werden muss. In Hochhäusern an urbanen Lagen wird ein vielseitiges Wohnungsangebot mit Zusatzeinrichtungen bereitgestellt, um den Bedürfnissen von Menschen, welche die Stadtnähe bevorzugen, gerecht zu werden.

Auf den Industriearealen haben sich über mehrere Jahrzehnte «Hochhauscluster» entwickelt, die weithin sichtbar das Stadtbild prägen. Vereinzelt zeichnen sich weitere konzentrierte Entwicklungen ab.

Auf den grossflächigen Industriearealen werden die Möglichkeiten der vertikalen Verdichtung, die Gebäudehöhen bis maximal 40 Meter erlaubt, laufend ausgeschöpft. Der Bedarf an Expansionsflächen steigt insbesondere auf zusammenhängenden Firmenarealen, was zur Verdichtung dieser Standorte führt. Mit einer bewussten Steuerung dieser städtebaulichen Prozesse sind weitere punktuelle Verdichtungen möglich, sofern sie als städtebaulich verträglich beurteilt werden.

Neueste Entwicklungen in wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten deuten auf einen Bedeutungswandel im Städtebau hin. Transformationsprozesse werden nach aussen sichtbar gemacht und manifestieren sich städtebaulich.

Firmenareale im Wandel von der industriellen Produktion hin zu Forschungs- und Verwaltungsaufgaben signalisieren durch das Hochhaus als Bedeutungsträger ihre interne Transformation nach aussen. Dabei manifestieren sie auch einen Wandel in einem bewussteren Umgang mit dem Städtebau.

Um die zentralörtlichen Dienstleistungen im Bereich von Bildung und Gesundheit an zentraler Lage aufrechterhalten zu können, sind gewisse Verdichtungen dieser Standorte notwendig.

Von grosser Bedeutung sind die Standorte mit den Universitäts- und Spitalbauten. Die Gebäude, welche im Stadtbild gut sichtbar sind, zeichnen sich weniger durch den Gebäudetypus des Hochhauses aus als durch funktional begründete Grossformen. Beispiele dafür sind das Biozentrum und das Klini-



ST-JAKOB-TURM (2008)

kum 2. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung und um die zentralörtlichen Leistungen aufrechtzuerhalten, muss ein gewisser Entwicklungsspielraum gesichert werden.

Nur Gebiete, deren Transformation Chancen für zusammenhängende städtebauliche Strukturen bietet und deren verkehrsmässige Voraussetzungen günstig scheinen, sind für die Hochhausentwicklung interessant.

Das Dreispitz-Areal ist ein Beispiel für ein grosses städtisches Transformationsgebiet. Der Transformationsprozess beabsichtigt eine Nutzungsverdichtung und die teilweise Öffnung für Wohnnutzungen. Im Anschluss an das städtische zentrale Gebiet kann eine Gruppe von Hochhäusern mit Mischnutzung entstehen; diese sollen einen urbanen Abschluss zur Stadt bilden.

Schwach genutzte und brachliegende Infrastrukturflächen können zu Potenzialflächen für den Hochhausbau werden.

Logistische und technische Entwicklungen sind schwer voraussehbar. Bahn- und Hafensareale belegen heute grosse Flächen mit ihren Infrastrukturanlagen. Kommen diese Flächen dereinst unter Verwertungsdruck oder werden sie von einer Innenentwicklung erfasst, sind dort Potenziale für den Hochhausbau zu evaluieren. Mit der Zusammenlegung der Rheinhäfen beider Basel besteht seit Kurzem die Möglichkeit einer koordinierten Planung und die Chance, das Potenzial dieser Hafensflächen zu optimieren.

Um genügend Wohnraum bereit zu stellen, sind an den Stadträndern von Basel Erweiterungen vorgesehen. Die Planungsmassnahmen sind Gegenstand der Zonenplanrevision. In der Stadtrandentwicklung Ost sind eingebettet in einen Park einzelne Hochhausgruppen möglich.

Basierend auf einem Testplanungsverfahren mit Weiterbearbeitung ist in der Stadtrandentwicklung Ost ein „Stadtpark mit Wohninseln“ vorgesehen. Als neue Typologie im Park sind in einem Bogen entlang dem Rhein einzelne Hochhausgruppen möglich. Die Wohnhochhäuser sollen grosszügige Zwischenräume lassen, um die Freiraumvernetzung zu unterstützen und sind optimal in die Landschaft zu integrieren. Damit kann neuer, attraktiver Wohnraum mit schönen Ausblicken auf Parklandschaft und Rhein geschaffen werden. →

VISUALISIERUNG ROCHE BAU 1 (2009)
Projekt in Planung



**VISUALISIERUNG
NEUBAU BIOZENTRUM
UNIVERSITÄT BASEL [2010]**
Projekt in Planung



**VISUALISIERUNG
HOCHHAUS MARKTHALLE [2010]**
Projekt in Ausführung

VISUALISIERUNG DREISPITZ [2003]
Vision

**VISUALISIERUNG STADTRAND-
ENTWICKLUNG OST [2009]**
Vision



PLANUNGSGRUNDLAGEN UND BEWILLIGUNGSPRAXIS FÜR HOCHHÄUSER BIS HEUTE

Der erste Zonenplan von 1918 war bis 1939 gültig und unterschied in grosszügigen, zusammenhängenden Flächen verschiedene Gebiete. Die Gebäudehöhen waren nur durch die Anzahl Geschosse begrenzt.

Der erste Zonenplan von 1918 unterschied vier Wohnzonen, daneben wurden die Altstadt, Industriegebiete und Grünflächen ausgewiesen. Die Gebäudehöhen waren nur in den Wohnzonen auf maximal fünf Geschosse begrenzt. In den grossflächigen Industriegebieten waren keine Gebäudehöhen festgesetzt. Das Gebiet innerhalb der ehemaligen Stadtmauern hiess «Innere Stadt». Die Innenstadtentwicklung wurde mit dem Abbruch bedeutender Zeitzeugen und der Zunahme von Ausnahmegewilligungen für eine höhere Ausnutzung immer kritischer beurteilt. Dieser Zonenplan wurde im Jahr 1939 abgelöst.

Der Zonenplan von 1939 war weit differenzierter und beabsichtigte eine Steuerung der städtebaulichen Struktur.

Der Zonenplan von 1939 wollte die städtebauliche Struktur und den Charakter von Strassenzügen über die Zonierung steuern. Die Gebäudehöhen waren fast durchwegs geregelt. Einzig in der Innenstadt wurde eine Altstadtzone ohne maximale Gebäudehöhe definiert. Für sie galt, dass sich Neubauten am bestehenden Umfeld zu orientieren hatten. Die Industriegebiete wurden reduziert, da sie im vormaligen Zonenplan zu grossflächig angelegt worden waren und die Wohnbauentwicklung einschränkten. Der Umgang mit den Bestimmungen im Altstadtbereich und die zum Teil starken Eingriffe in die bestehende Bausubstanz führten zu einer breiten Bewegung gegen die Zerstörung der Altstadt. Auch das 1953 erbaute Geschäftshochhaus an der Heuwaage wurde heftig diskutiert.

Gemäss dem Hochbautengesetz von 1939 galten Gebäude mit einer Höhe über 28 Meter als Hochhäuser. Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes wurden in den sechziger Jahren detaillierte Bestimmungen für den Hochhausbau aufgenommen.

Es wurden zwei Gebiete festgelegt: Teile der Altstadt sowie Riehen und Bettingen galten als hochhausfreie Zone. Die Gebiete auf der Grossbasler Seite bis zu den Ringstrassen und auf der Kleinbasler Seite vom Wettstein-Quartier bis zur Messe und zum Clara-Quartier galten als Zone, in der Hochhäuser nur aufgrund spezieller Bauvorschriften durch den Grosse Rat bewilligt werden durften. Zudem durften sie die Sicht auf wertvolle Bauwerke von drei Aussichtspunkten aus nicht verdecken. Im übrigen Kantonsgebiet konnte der Regierungsrat mit Ausnahmegewilligungen Hochhäuser erlauben.

Mit der Bildung und Festsetzung der Stadt- und Dorfbildschutzzonen auch ausserhalb der Altstadt entstand in den siebziger Jahren ein «Negativplan» mit den Ausschlussgebieten für Hochhäuser.

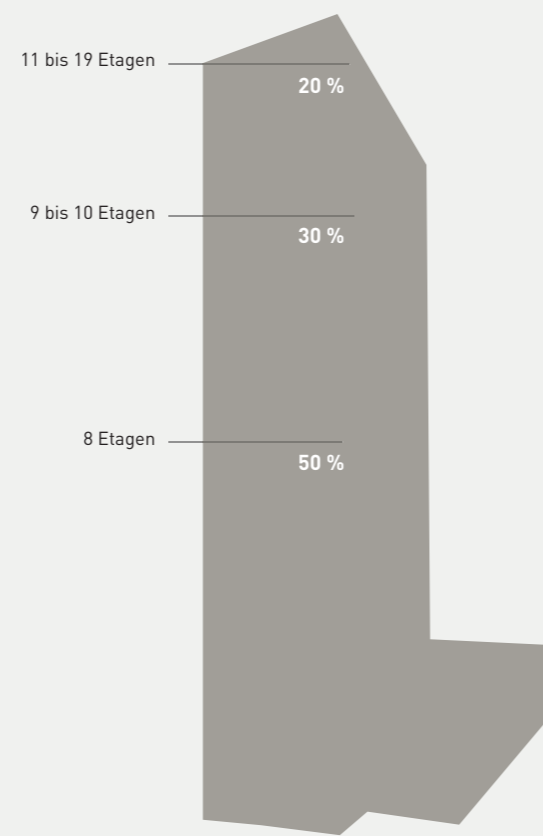
Ende der siebziger Jahre beschloss der Grosse Rat, gleichzeitig mit dem Denkmalschutzgesetz, die Bildung von Stadt- und Dorfbildschutz- und -schonzone. Diese fanden 1980 Eingang in den Zonenplan, der neuerdings auch ausserhalb des Altstadtgebiets vereinzelt Schutzzonen vorsah. Mit deren Festsetzungen wurden die Rahmenbedingungen präzisiert, da Denkmalschutz und Volumenerhalt in diesen Gebieten Priorität genossen. Weitere gesetzliche Vorgaben zu Hochhäusern führten zur Erstellung eines «Negativplans», der aufzeigte, in welchen Gebieten Hochhäuser ausgeschlossen waren. Trotz der Bestimmungen war eine Steuerung der Hochhausentwicklungen nicht möglich.

Mit der Totalrevision des alten Hochbautengesetzes im Jahr 1999 wurden die detaillierten Bestimmungen für Hochhäuser aufgegeben. Die neuen Gesetzesgrundlagen verlangen einen Bebauungsplanverfahren für Gebäude, welche die zonengemässe Gebäudehöhe überschreiten.

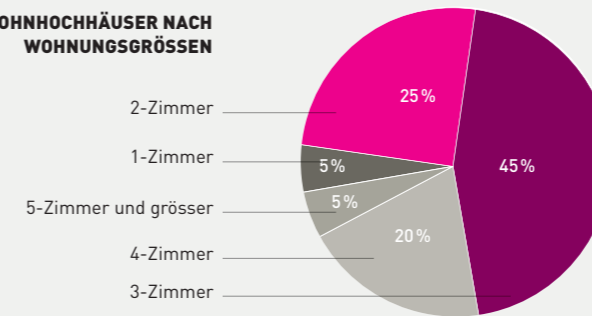
Die aufwändigen und in der Umsetzung letztlich nicht befriedigenden Bestimmungen sowie Ausnahmegewilligungen für Hochhäuser wurden in der Überarbeitung des alten Hochbautengesetzes fallen gelassen. In diesem Zusammenhang wurde in der Gesetzesgrundlage auch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 40 Metern in der Industriezone eingeführt. Somit sind heute die Gebäudehöhen in sämtlichen Zonen limitiert. Das Bau- und Planungsgesetz hält auch fest, dass für Abweichungen von der Regelbauweise ein Bebauungsplan notwendig ist. Überschreiten Bauten die zonengemäss zulässige Gebäudehöhe, ist ein Bebauungsplan mit Vorschriften zu erarbeiten, der in jedem Fall durch ein demokratisches Verfahren zu beschliessen und zu legitimieren ist.

BESTAND

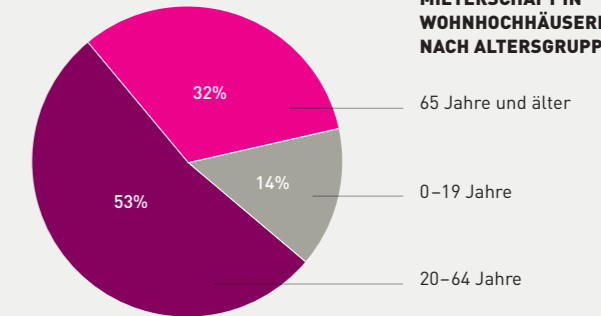
WOHNHOCHHÄUSER NACH STOCKWERKEN



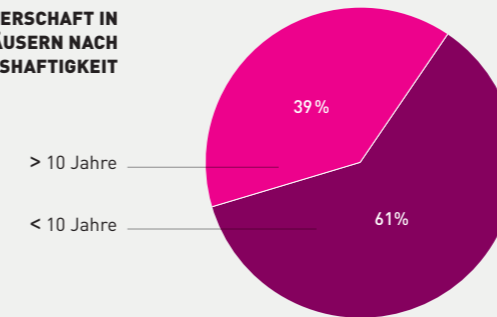
WOHNHOCHHÄUSER NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



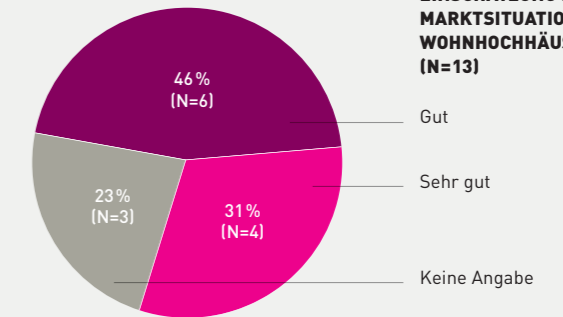
MIETERSCHAFT IN WOHNHOCHHÄUSERN NACH ALTERSGRUPPEN



MIETERSCHAFT IN WOHNHOCHHÄUSERN NACH SESSHAFTIGKEIT



EINSCHÄTZUNG DER MARKTSITUATION IN WOHNHOCHHÄUSERN (N=13)

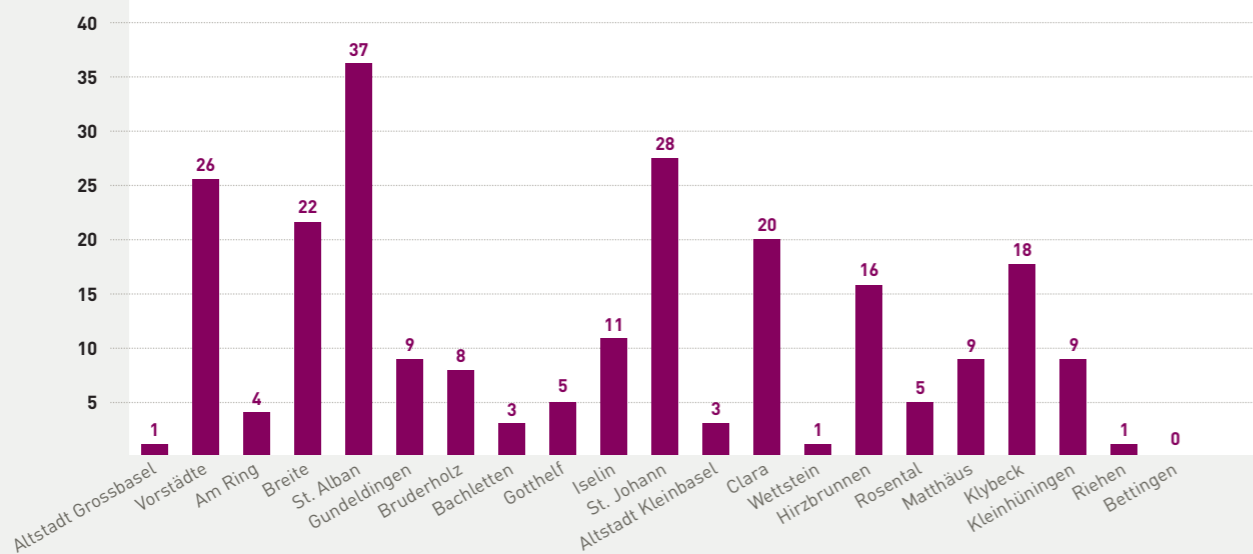


ERFASSUNG DER WOHNHOCHHÄUSER

Das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt hat alle Hochhäuser mit Wohnungen untersucht, die einen Bebauungsplan oder eine Ausnahmegenehmigung benötigten, da sie nicht nach Zonenplan bewilligt werden konnten. 236 Gebäude ab acht Geschossen wurden auf folgende Kriterien untersucht:

- RÄUMLICHE VERTEILUNG ÜBER DEN KANTON
- GEBÄUDESTRUKTUR (ANZAHL STOCKWERKE UND WOHNUNGEN)
- MIETPREISE UND LEERSTÄNDE
- ZUSAMMENSETZUNG DER MIETERSCHAFT

VERTEILUNG DER WOHNHOCHHÄUSER NACH WOHNVIERTEL



Die meisten erfassten Gebäude gibt es in den Vierteln St. Alban, St. Johann und in den Vorstädten. In Bettingen dagegen steht kein einziges Hochhaus. Fast die Hälfte der Gebäude haben acht Stockwerke. Ein weiteres Drittel verfügt über neun oder zehn Etagen, die übrigen Hochhäuser haben elf bis neunzehn Etagen. In den 236 Wohnhochhäusern gibt es insgesamt 5449 Wohnungen. Davon sind knapp über 5% Einzimmer-, 25% Zweizimmer-, 45% Dreizimmer-, 20% Vierzimmer- und knapp über 5% Fünzimmer- oder grössere Wohnungen.

Die durchschnittlichen Mieten liegen verhältnismässig niedrig. Während eine Einzimmerwohnung durchschnittlich für 620 Franken zu haben ist, kostet eine Fünzimmerwohnung rund 2180 Franken. Dazu kommen noch Heiz- und Nebenkosten. Was die Leerstände bei Hochhauswohnungen angeht, liegt die Quote mit 0,7 Prozent leicht unter dem kantonalen Durchschnitt von 0,9 Prozent. Grosse Wohnungen (ab fünf Zimmern) stehen fast nie leer.

Hochhausbewohner scheinen allgemein mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein: Etwa vierzig Prozent leben seit über zehn Jahren in der gleichen Wohnung. Etwas mehr als die Hälfte der Bewohner sind zwischen 20 und 64 Jahre alt. Knapp ein Drittel ist älter als 65 und die übrigen unter 20. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen mit drei und mehr Zimmern und der eher tiefen Mieten liegt die Vermutung nahe, dass überdurchschnittlich viele Familien in Wohnhochhäusern leben, die für Familien geeigneten Wohnraum bieten. Rund zwei Drittel aller Bewohnerinnen und Bewohner von Hochhäusern sind Schweizer, was ebenfalls ziemlich genau dem kantonalen Schnitt entspricht.

Eine Umfrage des Hochbau- und Planungsamts im Jahr 2009 ergab, dass zwei Drittel der Verwaltungen die Marktsituation bei Hochhauswohnungen als gut bis sehr gut einschätzen. Gemäss den Aussagen der Verwaltungen sind über längere Zeit keine wesentlichen Veränderungen der Mieterstruktur feststellbar gewesen.

BESTANDSANALYSE

Seit Jahrzehnten prägen Hochhäuser als städtebaulich markante Gebäude – zusammen mit Industrie- und Sakralbauten – den Stadthorizont von Basel. Viele davon haben wichtige städtebauliche, ästhetische oder symbolische Funktionen und liegen über die ganze Stadt verteilt.

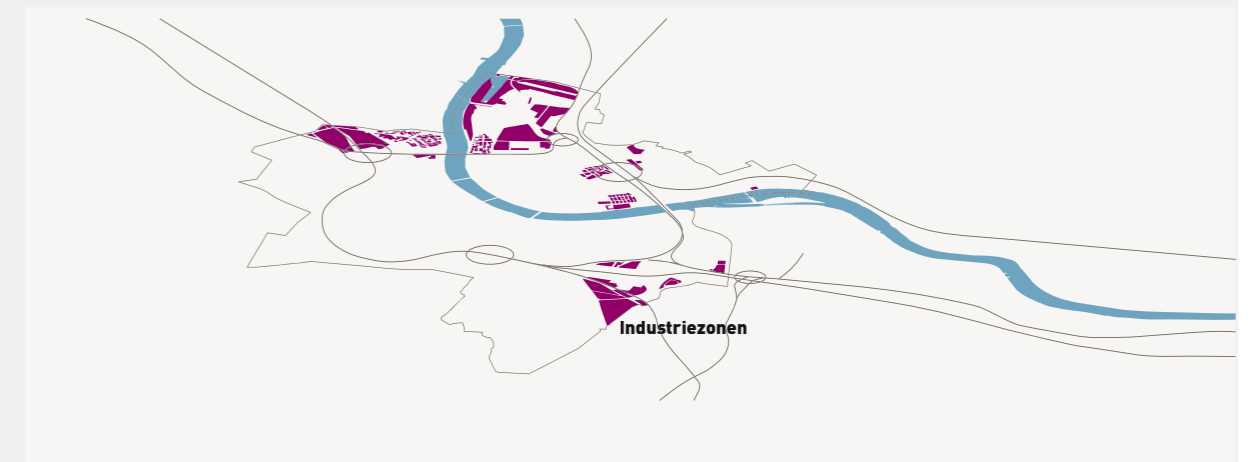
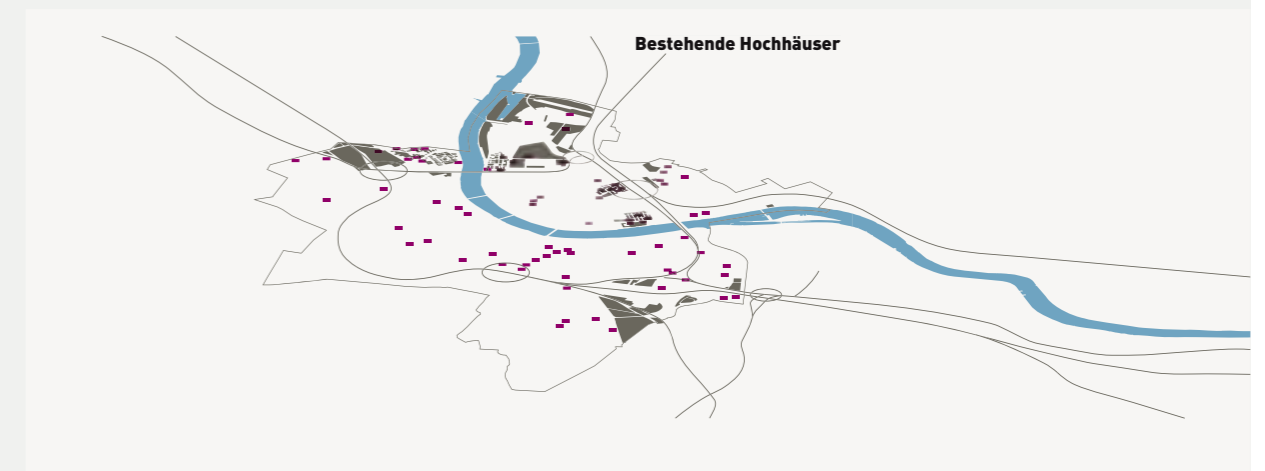


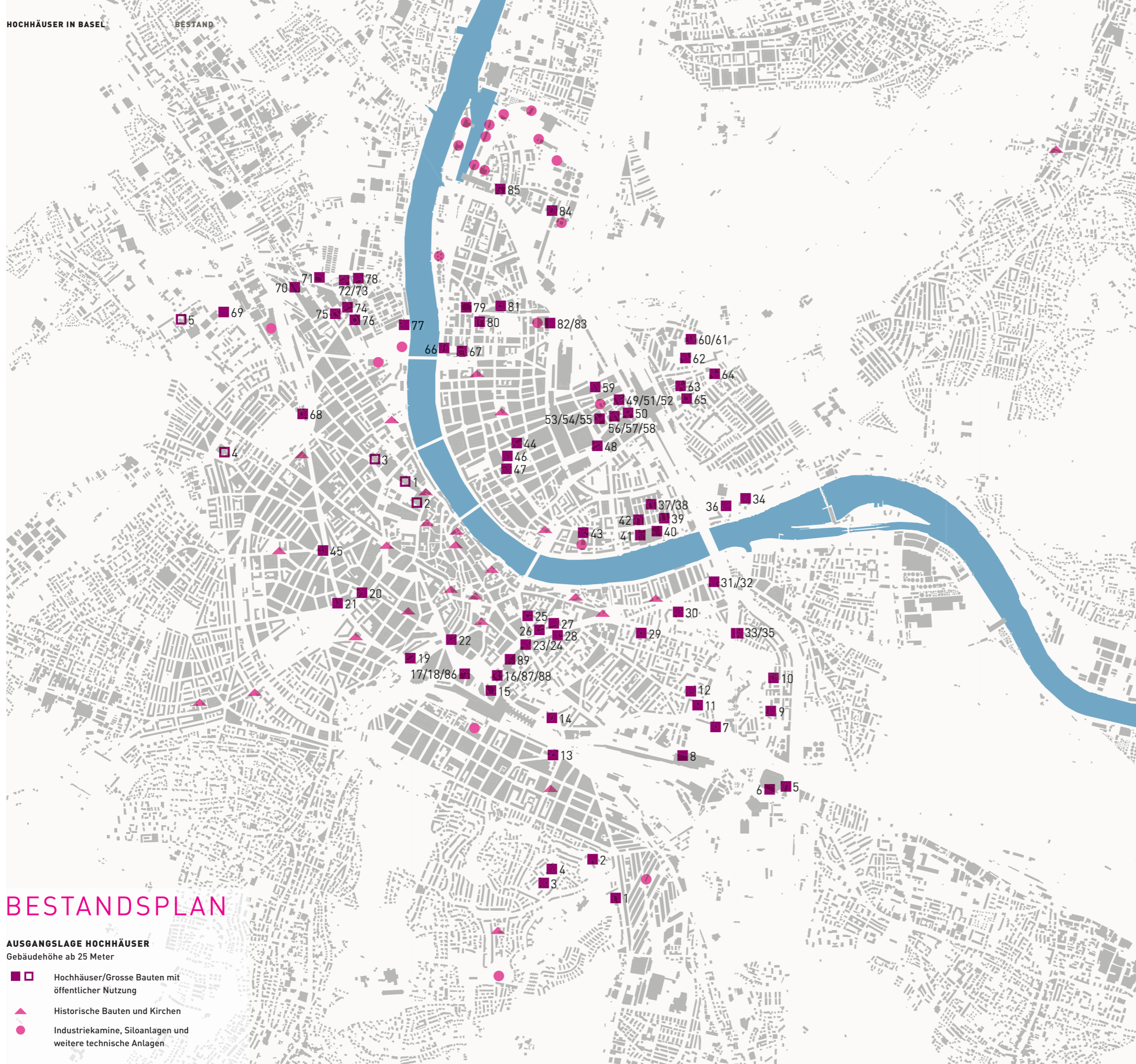
In der Bestandsanalyse wurden 145 Bauten und Anlagen ab 25 Meter erfasst, davon sind rund 95 Hochhäuser oder Hochhausensembles verschiedenster Nutzungsart, weitere 26 Kirchen und historische Gebäude und die übrigen Siloanlagen, Fabrikkamine und technische Anlagen.

→ **KIRCHEN UND HISTORISCHE GEBÄUDE** Die ältesten hohen Gebäude sind Sakralbauten. In Basel stehen über die Stadt verteilt über zwanzig Sakralbauten, deren Kirchtürme die Umgebung dominieren. Weitere historische Gebäude, die den Stadtgrundriss lange überragten, sind Wehrtürme der Stadtmauern. Von diesen ehemals bedeutenden Stadteingängen stehen noch das St. Johannis-Tor, das Spalentor und das St. Alban-Tor.

→ **BESTEHENDE HOCHHÄUSER** Gebäude ab 25 Meter Höhe gelten als Hochhäuser; deshalb zählen auch Grossbauten wie zum Beispiel Spitäler, die aufgrund ihrer Gebäudeform nicht unbedingt wie Hochhäuser aussehen, dazu. Hochhäuser befinden sich über den gesamten städtischen Raum verteilt, zahlreiche davon an städtebaulich markanten Lagen, andere gruppiert in Gebieten.

→ **INDUSTRIEZONEN** Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Hafenable sind im Allgemeinen der Industriezone zugeteilt. Hier sind gemäss Regelbauweise Gebäude bis 40 Meter Höhe zulässig. Dies hat insbesondere auf den Chemiearealen zur Bildung von Hochhausgruppen geführt. Ausserdem befinden sich in den Industriezonen zahlreiche Siloanlagen, Fabrikkamine und weitere technische Anlagen, die weithin gut sichtbar sind.





BESTANDSPLAN

AUSGANGSLAGE HOCHHÄUSER

Gebäudehöhe ab 25 Meter

- Hochhäuser/Grosse Bauten mit öffentlicher Nutzung
- ▲ Historische Bauten und Kirchen
- Industriekamine, Siloanlagen und weitere technische Anlagen

HOCHHÄUSER

NUMMER	OBJEKT UND ADRESSE	HÖHE	FERTIGSTELLUNG
1	WH Reinacherstr. 204	45	1969
2	WH Im Hechtliacker 44	57	1963
3, 4	WH Spiegelbergstr. 18, 24, 33, 37	29	1973
5	WGH St. Jakobstr. 399	71	2008
6	WGH St. Jakobstr. 395	40	2002
7	WH Prattelerstr. 11	40	1957
8	IG St. Jakobsstr. 220	35	k.A.
9	WH Redingstr. 10/12, 20/22, Lehenmattstr. 280/282	54	1969
10	WH Lehenmattstr. 236	44	1959
11	WH Karl Jaspers-Allee 40	48	1971
12	WH Karl Jaspers-Allee 21, 23, 25	29	1960
13	GH Thiersteinallee 12	52	1979
14	VG Lonza, Münchensteinerstr. 38	68	1962
15	GH Centralbahnplatz 2	70	1977
16	GH Aeschengraben 31	32	1952
17	GH Elisabethenanlage 7	36	1960
18	GH Elisabethenanlage 9	29	1967
19	GH Birsigstr. 45	28	1934
20	WH Weiherweg 38	40	1966
21	WH Schützenmattstr. 52, 54	40	1975
22	WGH Steinvorstadt 79	37	1952
23	GH Aeschenplatz 1	28	1994
24	GH Turmhaus, Aeschenplatz 2/4	31	1928
25	GH Picassoplatz 5	30	1993
26	WGH Pax, Aeschengraben 13	40	1958
27	WGH Helvetia, St. Albananlage 29	28	1994
28	WGH Helvetia, St. Albananlage 26	43	1961
29	WH Gellertstr. 18	34	1970
30	WH Magnolienpark 14, 18	30	1954
31	WGH Zürcherstr. 160	28	1962
32	WH Farnsbürgerstr. 37	27	1960
33	WH In den Klostermatten 4	39	1965
34	WH Im Rankhof 4	38	1976
35	WH In den Klostermatten 10	39	1965
36	WH Im Grenzacherhof 12, 14	33	1976
37-42/41	F. Hoffmann-La Roche, VG Bau 52	63	1960
43	IG Sudhaus/Warteck, Burgweg 7/15	41	1931
44	WH Sperrstr. 40	57	1968
45	WH Spalenring 90	43	1975
46	WH Claragraben 114/116	27	1980
47	WH Claragraben 101-105	29	1952
48	GH Messeturm, Messeplatz 10	105	2003
49-58/50	Rosental-Areal, VG Schwarzwaldallee 215	52	1953
59	VG Balintrag AG, Jägerstr. 14	29	1955
60	WH Schorenweg 40	26	1972
61	WH Fasanenstr. 140, 150	26	1970
62	WH Schorenweg 20/22, 30/32	50	1962
63	WH Laufenerstr. 2, 10	32	1970
64	WH Waldshuterstr. 4, 6	31	1969
65	WH Schopheimerstr. 4, 8	30	1970
67, 66	VG Unterer Rheinweg 180	75	1966
68	WH Entenweid, Flughafenstr. 4, 6, 8	39	1951
69	GH Flughafenstr. 215	63	2007
70	IG Elsässerstr. 20	72	k.A.
71-78/76	Novartis Campus, VG WSJ-210	75	1973
79/81	IG Mauerstr.	41	k.A.
80	IG Klybeckstr. 206	47	k.A.
82	IG Horburgstr. 105	38	k.A.
83	IG Horburgstr. 105	57	k.A.
84	IG Hochbergerstr. 60/62	38	k.A.
85	WGH Hochbergerplatz 1	36	1959
86	GH Elisabethenanlage 11	30	1990
87	GH Aeschengraben 25	29	1957
88	GH Aeschengraben 27	33	1995
89	GH Aeschengraben 21	34	1983

BAUTEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

NUMMER	OBJEKT UND ADRESSE	HÖHE	FERTIGSTELLUNG
1	Klinikum 1 Universitätsspital, Spitalstrasse 21	32	1945
2	Klinikum 2 Universitätsspital, Petersgraben 4	40	1978
3	Biozentrum, Klingelbergstr. 70	34	1971
4	Felix Platter-Spital, Burgfelderstr. 102	31	1961
5	Bürgerspital Basel, Friedrich Miescher-Str. 30	34	1937

WH = Wohnhaus | WGH = Wohn- und Geschäftshaus | GH = Geschäftshaus
VG = Verwaltungsgebäude | IG = Industriegebäude