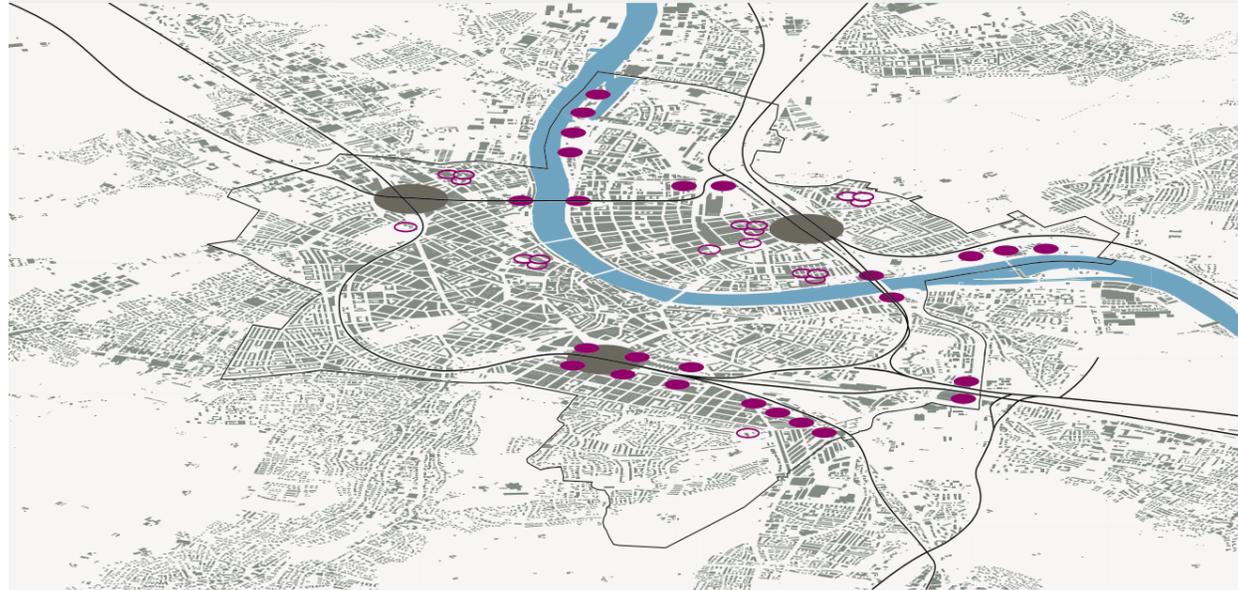


STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

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



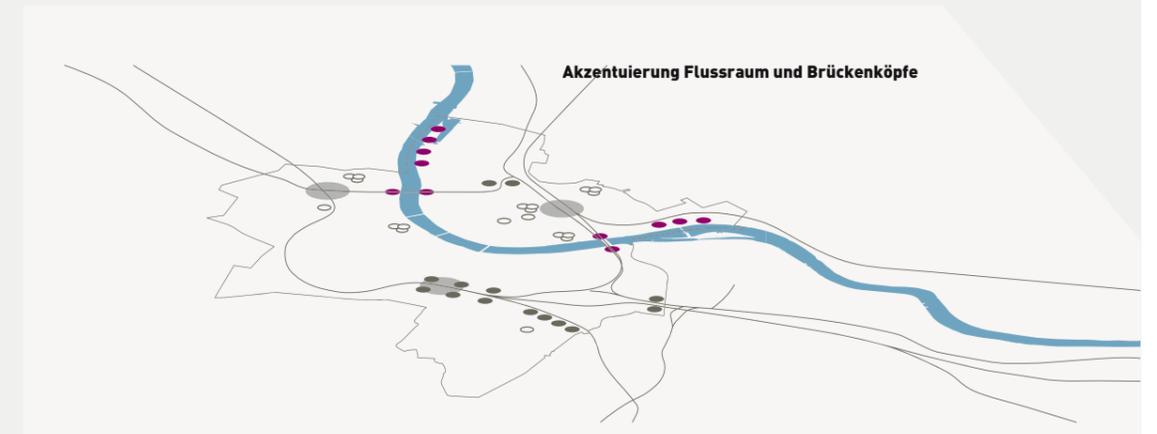
→ **AKZENTUIERUNG GLEISRAUM** Der keilförmige Gleisraum östlich des Bahnhofs SBB mit seinen Verkehrssträngen bildet das Hauptportal in die Stadt. Aufgrund der hervorragenden Erschliessungsqualität sind die Voraussetzungen für Verdichtungen ideal. Nebst horizontalen sollen auch vertikale Verdichtungen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

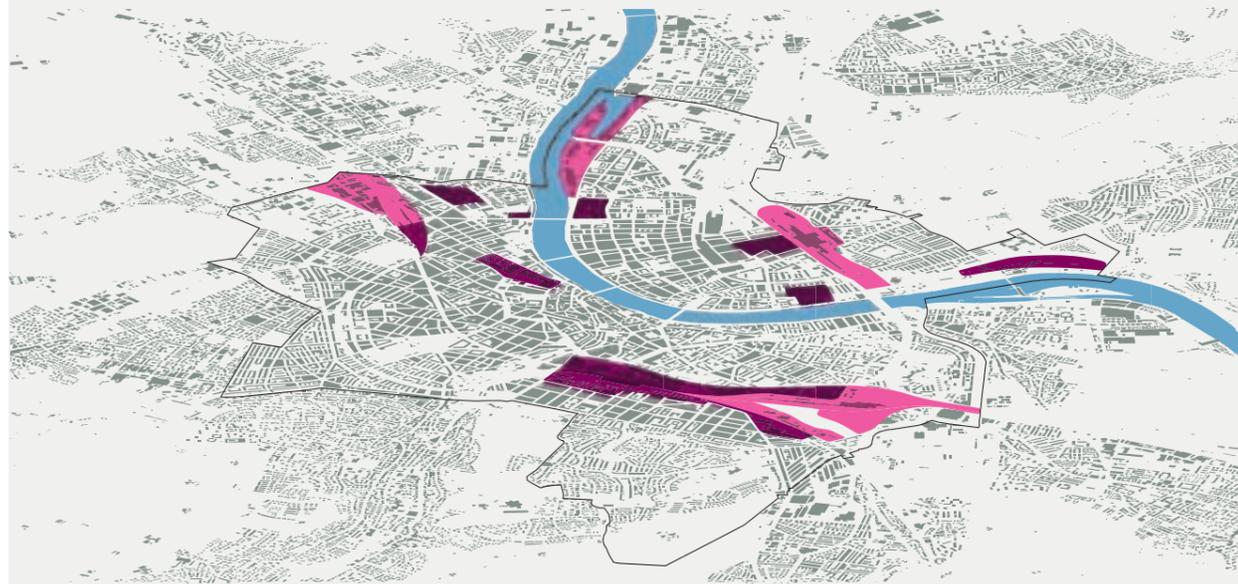
- In zentral gelegenen Mischgebieten kann minimal von der Regel abgewichen werden, wenn das öffentliche Interesse überwiegt. Dies führt zur Reduktion des Wohnanteils.

- 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

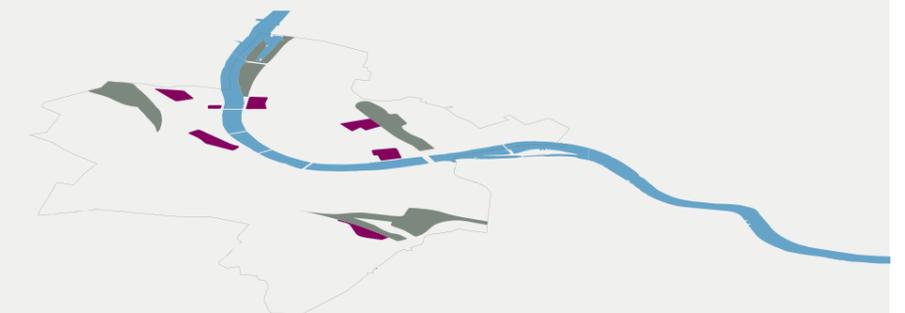
→ Gebiete mit Logistikinfrastruktur (Bahn- und Hafenable) und guten Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz, die zurzeit noch schwach genutzt sind. Sofern technische und logistische Neuerungen diese Flächen freispielen, ist das Potenzial für den Hochhausbau im Rahmen grösserer Veränderungsprozesse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



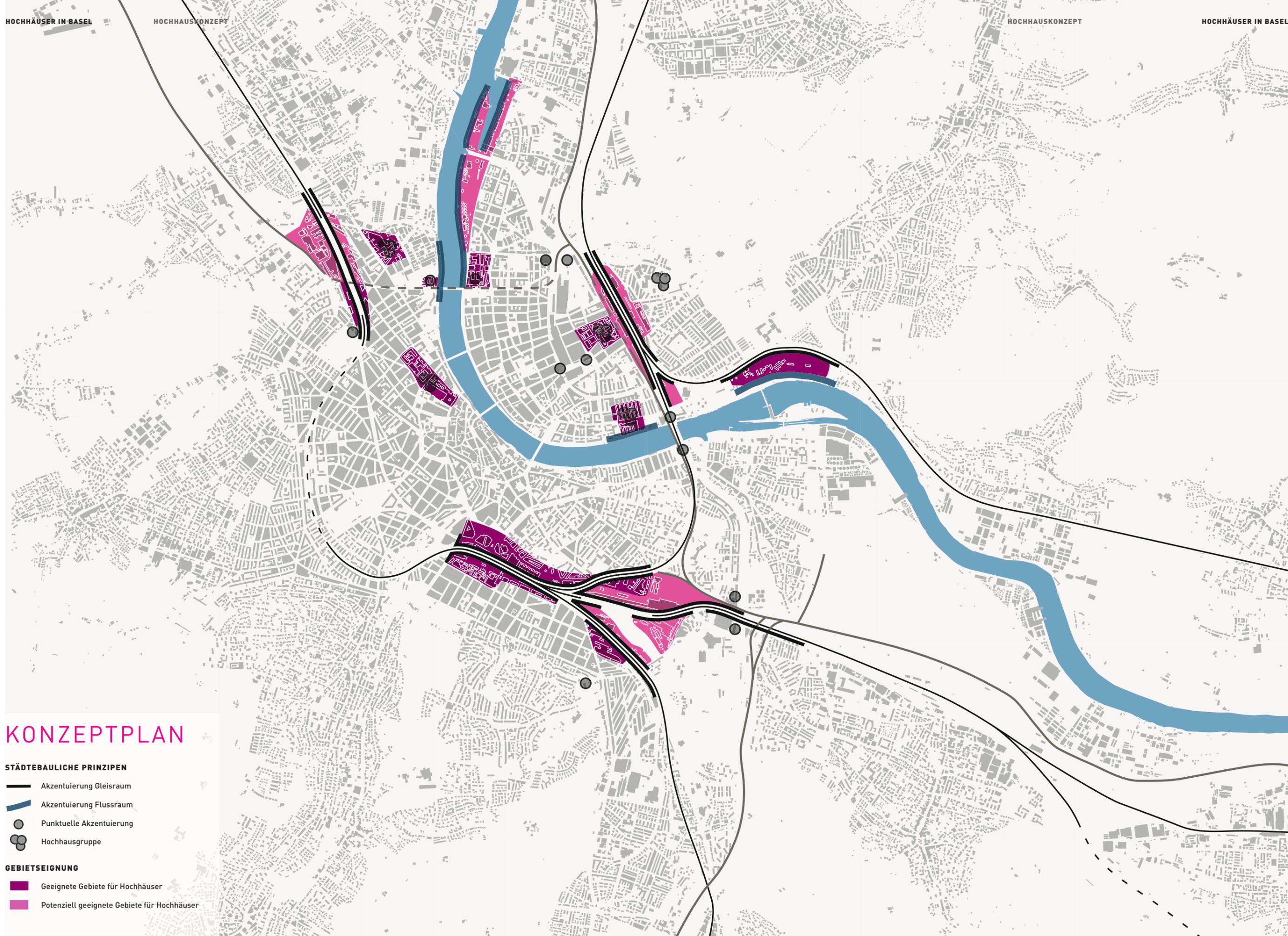
DIE WICHTIGSTEN EIGNUNGSKRITERIEN ZUR BEZEICHNUNG VON HOCHHAUS- UND POTENZIALGEBIETEN:

- 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 Schonzone 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