



**University of
Zurich^{UZH}**

Die Steuerung der Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen in Basel: Akteure – Zusammenarbeit – Instrumente

GEO 511 Master's Thesis

Author

Fabian Keller
12-053-658

Supervised by

Dr. Marco Pütz (marco.puetz@wsl.ch)

Faculty representative

Prof. Dr. Christian Berndt

30.04.2019

Department of Geography, University of Zurich



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Geographisches Institut



Die Steuerung der Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen in Basel: Akteure – Zusammenarbeit – Instrumente

Eingereicht von Fabian Keller | fabian.keller@uzh.ch | 12-053-658
Vogesenstrasse 33, 4056 Basel

Betreut durch Dr. Marco Pütz | marco.puetz@wsl.ch
Eidg. Forschungsanstalt WSL, Zürcherstrasse 111, 8903 Birmensdorf

Fakultätsvertretung Prof. Dr. Christian Berndt

30. April 2019
Geographisches Institut, Universität Zürich

GEO 511 Masterarbeit

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich während des gesamten Studiums sowie speziell beim Erstellen dieser Masterarbeit unterstützt und motiviert haben.

Zuerst gebührt mein Dank Herrn Dr. Marco Pütz, Gruppenleiter beim WSL, der meine Masterarbeit betreut sowie mich beim gesamten Entstehungsprozess unterstützt hat. Weiter bedanke ich mich bei Prof. Dr. Christian Berndt, Leiter der Einheit Wirtschaftsgeographie am Geographischen Institut, für wertvolle Anregungen zu dieser Masterarbeit sowie die interessante Gestaltung der Masterprogramms.

Ein grosser Dank gilt zudem allen Expertinnen und Experten, ohne deren Informationen und spannenden Beiträgen diese Arbeit nicht hätte entstehen können.

Ausserdem möchte ich Frau Sanja Josipovic für das gründliche Lektorat meiner Masterarbeit danken.

Zu guter Letzt möchte ich mich bei meinen Eltern bedanken, die mir mit ihrer Unterstützung mein Studium ermöglicht haben sowie mir in allen erdenklichen Situationen mit Rat und Tat zur Seite gestanden haben.

Quelle Titelbild: <https://news.sbb.ch/file/7985/1/r1280x600cc/basel-moh.jpg> abgerufen am 02.04.2019

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|--------|--|
| ARE | Bundesamt für Raumentwicklung |
| AWA | Amt für Wirtschaft und Arbeit Basel-Stadt |
| BAFU | Bundesamt für Umwelt |
| BFE | Bundesamt für Energie |
| BFS | Bundesamt für Statistik |
| BGI | Bau- und Gastgewerbeinspektorat Basel-Stadt |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| BL | Basel-Landschaft |
| BLW | Bundesamt für Landwirtschaft |
| BS | Basel-Stadt |
| BVD | Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt |
| EJPD | Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement |
| GP | Generalplaner |
| GU | Generalunternehmer |
| LZ | Logistikzentrum |
| MOH | Meret-Oppenheim-Hochhaus |
| MOP | Meret-Oppenheim-Platz |
| MOS | Meret-Oppenheim-Strasse |
| NFP 65 | Nationales Forschungsprogramm «Neue urbane Qualität» |
| PPP | Public-Private-Partnership |
| PU | Personenunterführung |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| SBK | Stadtbildkommission Basel-Stadt |
| SECO | Staatssekretariat für Wirtschaft |
| SEM | Staatssekretariat für Migration |
| SSV | Schweizerischer Städteverband |
| TAK | Tripartite Agglomerationskonferenz |
| TU | Totalunternehmer |
| UVEK | Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation |
| WSL | Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft |

Abstract

In dieser Masterarbeit wird die konkrete Umsetzung der vom Bund geforderten Siedlungsentwicklung nach innen untersucht. Der Fokus liegt auf den involvierten Akteuren, deren Zusammenarbeit sowie den eingesetzten Instrumenten, mit welchen die Siedlungsentwicklung gesteuert werden kann. Dazu werden in einem ersten Teil der Arbeit Grundlagen zu der Siedlungsentwicklung, den Rahmenbedingungen der Schweizer Raumplanung sowie zu Zersiedlung und Dichte erarbeitet. Die Präsentation gängiger Literatur zu Governance, Planungskultur und urbaner Qualität wird um eine empirische Untersuchung ergänzt. Als Fallstudie dienen die beiden Gebäude *Südpark* und *Meret-Oppenheim-Hochhaus*, welche im Basler Quartier Gundeldingen realisiert werden. Zur Untersuchung wurden elf Expertinnen und Experten ausgesucht, welche jeweils direkt am Projekt beteiligt waren oder immer noch beteiligt sind. Diese wurden anhand leitfadengestützter Interviews befragt. Eine qualitative Inhaltsanalyse ermöglicht die Auswertung und Analyse der gewonnenen Daten. Als Hauptakteure können die Grundstückeigentümerin sowie die Akteure des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt festgemacht werden. Sie fungieren im gesamten Planungsprozess von ca. 15 Jahren als lenkende Akteure. Weitere bedeutende Akteure für die Qualität des Projekts ist ein lokal eingesetztes Kommunikationsbüro, welches die Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation im Projekt übernahm. Auch die Mieter der Gebäude haben einen grossen Einfluss auf die Umsetzung der Überbauungen. Die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren ist sehr eng und wird durchgehend als positiv bewertet. Die eingesetzten Instrumente des Bebauungsplans sowie der durchgeführte Architekturwettbewerb und ein Varianzverfahren stützen die städtebauliche Qualität des Projekts.

Inhalt

| | |
|---|-----|
| Danksagung | i |
| Abkürzungsverzeichnis..... | ii |
| Abstract | iii |
| Inhalt..... | iv |
| Abbildungsverzeichnis..... | vi |
| Tabellenverzeichnis..... | vi |
| 1 Einleitung..... | 1 |
| 2 Grundlagen..... | 6 |
| 2.1 Siedlungsentwicklung und Rahmenbedingungen | 6 |
| 2.2 Zersiedlung..... | 12 |
| 2.3 Dichte | 14 |
| 3 Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen | 18 |
| 3.1 Governance..... | 18 |
| 3.2 Planungskultur | 22 |
| 3.3 Schaffung von urbaner Qualität | 24 |
| 3.4 Akteure..... | 26 |
| 3.5 Zusammenarbeit..... | 28 |
| 3.6 Instrumente | 29 |
| 3.7 Hindernisse für Verdichtung..... | 31 |
| 4 Entwicklungen im Kanton Basel-Stadt..... | 34 |
| 4.1 Übersicht..... | 34 |
| 4.2 Planungsgrundlagen | 35 |
| 4.3 Dichte und Verdichten im Kanton | 37 |
| 4.4 Untersuchungsgebiet..... | 40 |
| 5 Daten und Methodisches Vorgehen..... | 47 |
| 5.1 Datenerhebung: Qualitative Experteninterviews | 47 |
| 5.2 Datenauswertung: Qualitative Inhaltsanalyse | 50 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 6 | Resultate | 52 |
| 6.1 | Masterplanung Euroville..... | 52 |
| 6.2 | Phase Bebauungsplanung..... | 54 |
| 6.3 | Phase Architektur..... | 59 |
| 6.4 | Phase Projektreview | 60 |
| 6.5 | Phase Baubewilligungsverfahren..... | 62 |
| 6.6 | Realisierung Baufeld D..... | 65 |
| 6.7 | Realisierung Baufeld B | 68 |
| 6.8 | Phasenübergreifende Zusammenfassung..... | 71 |
| 7 | Diskussion..... | 82 |
| 7.1 | Gründe für Projekt und Verdichtung im Perimeter | 82 |
| 7.2 | Gründe für Projekterfolg | 84 |
| 7.3 | Rolle und Verständnis der kantonalen Akteure | 87 |
| 7.4 | Rolle und Verständnis der privaten Akteure | 88 |
| 7.5 | Zusammenarbeit zwischen den Akteuren..... | 90 |
| 7.6 | Eingesetzte Instrumente..... | 91 |
| 7.7 | Merkmale der Governance..... | 93 |
| 7.8 | Konflikte und Limitationen | 94 |
| 8 | Schlussfolgerungen und Fazit | 95 |
| | Literaturverzeichnis..... | 99 |
| | Anhang..... | 107 |
| | Anhang 1: Interviews | 107 |
| | Anhang 2: Leitfaden | 108 |
| | Anhang 3: Kodiersystem | 109 |
| | Anhang 4: Aktuelle Arealentwicklungen in Basel-Stadt | 111 |
| | Selbstständigkeitserklärung | 139 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Anpassung der kantonalen Richtpläne an das revidierte Raumplanungsgesetz | 9 |
| Abbildung 2: Leerstandsquote nach Kanton | 10 |
| Abbildung 3: Leerstandsquote in Grossstädten und in der Schweiz..... | 10 |
| Abbildung 4: Hypothetische Siedlungsszenarien | 12 |
| Abbildung 5: Raumplanungsinstrumente gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung | 29 |
| Abbildung 6: Schematische Darstellung der prinzipiellen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Schweizer Planungssystems. | 30 |
| Abbildung 7: Karte Kanton Basel-Stadt..... | 34 |
| Abbildung 8: Eignungsgebiete für Hochhäuser in Basel..... | 37 |
| Abbildung 9: Belegungs- und Wohndichte grosse Schweizer Städte. | 38 |
| Abbildung 10: Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt seit 2008 | 38 |
| Abbildung 11: Quartier Gundeldingen..... | 40 |
| Abbildung 12: Drei Hochbauten des Nautentors..... | 41 |
| Abbildung 13: Baloise Park Ensemble..... | 42 |
| Abbildung 14: Vision Dreispitz | 42 |
| Abbildung 15: Südpark Basel, Baufeld D..... | 44 |
| Abbildung 16: Meret-Oppenheim-Hochhaus (MOH) Basel, Baufeld B..... | 45 |
| Abbildung 17: Nutzungen im Meret-Oppenheim-Hochhaus | 46 |
| Abbildung 18: Ablaufschema der inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse | 50 |
| Abbildung 19: Bebauungsplan Nr. 12367. Euroville Basel. Bahnhof Süd / Gundeldingen | 54 |
| Abbildung 20: Bebauungsplan Nr. 12367. Bau- und Strassenlinienplan. | 54 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Auswirkungen der Zersiedlung..... | 13 |
| Tabelle 2: Einteilung der Verdichtungshindernisse in vier Kategorien | 31 |
| Tabelle 3: Daten Südpark | 44 |
| Tabelle 4: Daten Meret-Oppenheim-Hochhaus | 46 |

1 Einleitung

Während in den 1990er Jahren noch Menschen aus der Stadt flüchteten (R. Frey, 1990), ist heute gerade das Gegenteil, nämlich ein Innenstadt-Hype festzustellen. Nun sind die Städte und besonders die Innenstädte wieder als Wohnquartiere begehrt. Die Aufwertung des Raums ist durch Investitionen in den öffentlichen Raum sowie den Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu erklären (Wehrli, 2009). Ein Vorgang, der eine grosse Rolle spielt, sowie das Hauptthema dieser Masterarbeit ist, ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese und die damit einhergehende angestrebte Verdichtung ist «Gegenstand aktueller politischer, gesellschaftlicher und fachlicher Diskussionen» (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 2). Gründe dafür sind der anhaltend hohe Bodenverbrauch und die zunehmende Zersiedlung der Landschaft. Nicht nur haben sich die Siedlungsflächen zwischen 1985 und 2009 gesamtschweizerisch um 23.4% ausgedehnt, auch die durchschnittlich beanspruchte Siedlungsfläche pro Person ist von 387 m² auf 407 m² gestiegen (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 3). In genannter Zeit ist auch der Flächenanteil, der für das Wohnen genutzt wird, um 44% gestiegen, was doppelt so viel ist wie der Anstieg der Wohnbevölkerung.

Auch heute noch wird pro Sekunde fast ein Quadratmeter Land überbaut (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 6). In der Schweiz darf grundsätzlich nur innerhalb von Bauzonen gebaut werden, wobei nur 30% der Landfläche überhaupt besiedelbar ist (BRP & EJPD, 1998, S. 53). Die Bauzonen belegen eine Gesamtfläche von rund 232'038 Hektaren. Davon sind weit über achtzig Prozent bereits überbaut (ARE, 2019d). Angewendet auf die Bauzonenfläche ergibt dieser Anteil eine bereits überbaute Fläche von 176'900 bis 191'600 ha (Wüest Partner, 2018, S. 11). Gemäss der Bauzonenstatistik 2017 (ARE, 2017) sind insgesamt rund 5% der Fläche der Schweiz Bauzonen. Fast die Hälfte aller Bauzonen (46%) sind Wohnzonen. Die weiteren Bestandteile entfallen etwa zu gleich grossen Teilen auf «die Arbeitszonen, Mischzonen, Zentrumszonen und die Zonen für öffentliche Nutzungen mit Anteilen von jeweils zwischen 11 und 14%» (Wüest Partner, 2018, S. 11).

Seit 2012 haben sich jedoch mehrere Volksabstimmungen mit dem Thema Verdichtung (Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), Zweitwohnungsinitiative, Zersiedlungsinitiative) und Bevölkerungswachstum (Masseneinwanderungsinitiative, Ecopop-Initiative) beschäftigt. Als im Jahr 2012 die Zweitwohnungsinitiative angenommen wurde, wurde auch das Raumkonzept Schweiz erarbeitet. Nachdem die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 angenommen wurde, konnte die Siedlungsentwicklung grundlegend neu ausgerichtet werden. Zu grosse Bauzonen sollten verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden (TAK, 2014, S. 5). All diese Bestimmungen zielen auf einen schonenden Umgang mit der Landschaft sowie den Schutz von

Bodenressourcen und die Siedlungsentwicklung nach innen ab. Es wurde erkannt, dass «die räumliche Entwicklung innerhalb von funktionalen Räumen aufeinander abgestimmt werden muss». (Sulzer & Desax, 2015, S. 11). Diese Häufung von Initiativen zeigt den breiten Diskurs zur Raumplanung auf, welcher seit Jahren in der Schweiz geführt wird. Im Zentrum stehen Konzepte wie Ressourcenverbrauch, verdichtetes Bauen, alternative Wohnformen und Zersiedlung (Sulzer & Desax, 2015, S. 11). Dieses Umdenken wird auch von Avenir Suisse erkannt. Sie stellen fest, dass sich der Umgang mit der un bebauten Landschaft verändert hat. Laut Avenir Suisse haben «dank den erfolgreichen Agglomerationsprogrammen des Bundes und den finanziellen Anreizen» die Gemeinden und Kantone erkannt, «dass bauliche Nachverdichtung, eine effektive Koordination der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung die Reduktion des Flächenverbrauchs» dazu beitragen können, dass «die wirtschaftliche Entwicklung, die Infrastrukturversorgung und die landschaftliche Qualität in Zukunft» miteinander zu vereinbaren sind (Müller-Jentsch, 2014).

Grundsätzlich sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird (Bundesgesetz über die Raumplanung RPG, Art. 1 Ziele). Den Kantonen kommt hier die konkrete Planungskompetenz zu, da auf Bundesebene nur Grundsätze definiert werden. Auf der unteren Gemeindeebene müssen dann die kantonalen Richtpläne mit kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden. Spätestens an dieser Stelle treffen Ansprüche und Ziele der verschiedenen Akteure wie Planer, Eigentümer, das Baugewerbe und Naturschützer aufeinander (N. Kaiser u. a., 2016, S. 4).

Verdichtung ist mit dem Begriff *Dichtestress* besonders in den Medien populär geworden, wobei dieser eher negativ konnotiert ist. Der Begriff stammt aus der Biologie und Zoologie und beschreibt das Stressempfinden und -verhalten der Tiere, welche auf zu engem Raum eingeschlossen sind und sich dadurch sehr nahekommen (Haemmerli, 2014, S. 15; Präsidi aldepartement Basel-Stadt, 2015, S. 3). Aus historischer Sicht wurde auf diese Entwicklung mit Vergrösserungen der Bauzonen reagiert, was zu einer weiter wachsenden Zersiedelung geführt hat (Präsidi aldepartement Basel-Stadt, 2015, S. 3). Weitere Gründe dafür, dass der Boden zu wenig haushälterisch genutzt wurde, waren die Effekte der Gemeindeautonomie und zu schwache Leitplanken auf Bundes- und Kantonebene (TAK, 2014, S. 5).

Dichtestress im politischen Diskurs gibt es nur in der Schweiz – besser gesagt in der Deutschschweiz. In Deutschland und Österreich ist der Begriff in diesem Zusammenhang nicht bekannt. Der ehemalige Berliner Bürgermeister Klaus Wowereit erklärte in einem Interview, dass er dem Wort zum ersten Mal in der Schweiz begegnet sei: «Ich musste also erst noch mal richtig drüber nachdenken (lacht)» («Das Wort Dichtestress habe ich hier zum ersten Mal gehört», Interview mit Klaus Wowereit», 2014). Im Jahr 2014 wurde *Dichtestress* sogar zum Schweizer 'Unwort des

Jahres' erklärt (Haemmerli, 2014, S. 16). Haemmerli meint weiter, dass der Begriff «alles Mögliche antippt, dass jeder, der ihn hört, damit sofort negative Gefühlslagen verbindet, und dass er durch die Wortkoppelung von Dichte und Stress eine Kausalität behauptete, der ein Anschein von wissenschaftlicher Objektivität und damit Unwiderlegbarkeit anhaftet» (Haemmerli, 2014, S. 16). Dabei ist interessant, dass um 1970 235'000 Menschen in Basel-Stadt lebten (heute ca. 200'000) und damals noch kein Diskurs über Dichtestress geführt wurde (Grüne Partei Basel-Stadt, 2015). Weiter kann gesagt werden, dass Dichte aus Notwendigkeit und nicht durch einen Wunsch entsteht. Hier kann folgendes Beispiel gegeben werden: als im 16. Jahrhundert tausende Protestanten in Genf Zuflucht vor den Religionskriegen suchten, stieg die Einwohnerzahl innerhalb von 10 Jahren von 12'000 auf 20'000 an. Aufgrund von Platzmangel wurde die Bausubstanz aufgestockt und dadurch die Stadt verdichtet (Vontobel, 2009).

Gemäss dem Bundesamt für Statistik lebten Ende 2016 ca. 8.4 Millionen Menschen in der Schweiz. Davon leben acht von zehn Einwohnerinnen und Einwohner in Städten und Agglomerationen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Schweiz bis ins Jahr 2040 eine Bevölkerung von über 10 Millionen Menschen umfassen wird, wobei die urbanen Gebiete weiterhin stärker als die übrigen Regionen wachsen (Wüest Partner, 2018, S. 4). Circa 75% der Schweizer Bevölkerung lebt in Städten und Agglomerationen wie der Stadt Basel. Auch vier von fünf Arbeitsplätze befinden sich hier (Ecoplan, 2012, S. 2). Basel steht weiter als drittgrösste Stadt in der Schweiz und als Grossagglomeration mit mehr als 250'000 Einwohnerinnen und Einwohnern (ARE, 2009, S. 9) bei der Siedlungsentwicklung nach innen im Fokus, wie viele aktuelle Projekte und Arealentwicklungen in der Stadt zeigen. Obwohl in den letzten Jahren wieder von einer Reurbanisierung gesprochen werden kann, ist laut einer Studie das Dorf immer noch die beliebteste Siedlungsform der Schweizer (Jaeger u. a., 2015, S. 67).

In der Schweiz haben sich seit einigen Jahren die Metropolitanräume Zürich, Basel, Arc Lémanique sowie die Hauptstadtregion Bern gebildet. Sie sind fester Bestandteil im Raumkonzept Schweiz (Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, 2012) und haben sich als funktionale Organisation festgesetzt, welche das Denken in grösseren Räumen ausdrücken (Wehrli-Schindler, 2015, S. 17). Auf die Metropolitanregion Basel wird in Bezug auf Verdichtung und Siedlungsentwicklung in dieser Arbeit näher eingegangen. Die Brisanz von Verdichtungen widerspiegelt sich immer wieder in den kritischen Reaktionen der Basler Bevölkerung. Gegen die Revision des Basler Zonenplanes, welcher im Jahr 2018 öffentlich aufgelegt wurde und Raum für zusätzliche Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen sollte, wurden 32 Einsprachen erhoben (Basler Zeitung Online, 2018). In Basel sind viele verschiedene Akteure mit jeweils unterschiedlichen Interessen am Prozess der Innenentwicklung beteiligt. Zum einen sind dies staatliche Akteure wie z.B. kantonale

Planungsbehörden, und zum anderen nicht-staatliche Akteure wie z.B. Investoren oder sonstige Nachfragende nach Wohn- und Gewerbeflächen. Diese unterschiedlichen Interessen müssen in Kombination mit den regulatorischen Vorschriften, wie einer komplexen Raumplanung, gemeinsam koordiniert werden. Hierbei werden Interessens-, also Nutzungskonflikte verhandelt, was die Basler Situation für eine Analyse sehr interessant macht.

Aufbauend auf diesen Grundlagen ist das Ziel dieser Masterarbeit somit, die Strukturen der Verdichtung und der Siedlungsentwicklung nach innen anhand eines konkreten Projekts in Basel-Stadt zu betrachten. Es soll erforscht werden, wie ein solch wohnraumschaffender Prozess zu Stande kommt, geplant und umgesetzt wird. Dazu soll ein besonderer Fokus auf die Akteure, die Zusammenarbeit und die eingesetzten Instrumente gelegt werden. Das konkrete Projekt betrifft die Planung und Realisierung der zwei Gebäude *Südpark* und *Meret-Oppenheim-Hochhaus*, welche in Kapitel 4.4 näher vorgestellt werden. Die Forschungsfrage für dieses Projekt lässt sich somit wie folgt stellen:

Wie werden Verdichtungsprozesse sowie die Siedlungsentwicklung nach innen in der Stadt Basel gesteuert?

Um diese Frage systematisch beantworten zu können, werden folgende Unterfragen gestellt, welche die Hauptthemenfelder der Arbeit widerspiegeln:

- Welche Projektphasen und Meilensteine durchlief das Projekt?
- Welche Elemente führten zum Erfolg des Projekts?
- Welche kantonalen und privaten Akteure sind involviert?
- Welche Rolle kommt den verschiedenen Akteuren zu? Und wie verstehen sie selbst ihre Rolle bzgl. der Dichtefrage?
- Wie funktioniert die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren (zwischen staatlichen und staatlichen sowie staatlichen und nicht-staatlichen Akteuren), bzw. wie ist die Zusammenarbeit organisiert?
- Wie wird diese Zusammenarbeit von den Akteuren bewertet?
- Welche formellen und informellen Instrumente zur Innenentwicklung werden genutzt?
- Wo entstehen Nutzungs- und Interessenskonflikte bei der Siedlungsentwicklung nach innen und wie kann diesen entgegengewirkt werden?

Die Arbeit ist in acht Kapitel aufgeteilt. Nach dieser Einleitung in das Thema und der Vorstellung der Forschungsfragen werden in Kapitel 2 die Grundlagen dieses Themas erarbeitet. Hierbei wird ein Überblick über die Siedlungsentwicklung sowie die Rahmenbedingungen der Raumplanung in der Schweiz, die Zersiedlung und die Dichte gegeben. In Kapitel 3 wird die Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung als Thema aufgegriffen, wobei zuerst auf Governance-Literatur (Kapitel 3.1) eingegangen wird. Danach werden Themen der Planungskultur und urbanen Qualität (Kapitel 3.2 resp. 3.3) abgehandelt. In den Kapiteln 3.4, 3.5 und 3.6 soll Literatur zu Instrumenten, Akteuren und Zusammenarbeit der Siedlungsentwicklung nach innen präsentiert werden. Zuletzt werden im Kapitel 3.7 die Hindernisse bei Verdichtungsprozessen vorgestellt. Im folgenden Hauptkapitel 4 liegt der Fokus auf Entwicklungen im Stadtkanton Basel-Stadt. Nach einer Übersicht (Kapitel 4.1) werden Planungsgrundlagen (Kapitel 4.2) sowie Dichte und Verdichten im Kanton (Kapitel 4.3) thematisiert. Im abschliessenden Kapitel 4.4 wird spezifisch auf das empirische Forschungsgebiet eingegangen. In Kapitel 5 werden die Methodik und die erhobenen Daten der Arbeit vorgestellt. Die Datenerhebung wird mit qualitativen Experteninterviews vollzogen (Kapitel 5.1), die Auswertung dieser Daten erfolgt mit einer qualitativen Inhaltsanalyse (Kapitel 5.2). Das Kapitel 6 präsentiert die erarbeiteten Resultate aus den Experteninterviews, welche weiter in Kapitel 7 diskutiert werden. In diesem Kapitel sollen anhand der Resultate die Forschungsfragen beantwortet werden. In einem abschliessenden Kapitel 8 werden die Schlussfolgerungen der Masterarbeit gezogen und weiterer Forschungsbedarf aufgezeigt.

2 Grundlagen

Der Boden als Ressource ist nicht erneuerbar. Dass somit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden stattfinden muss, scheint klar. Die UNO-Generalversammlung erklärte das Jahr 2015 sogar zum internationalen Jahr des Bodens (Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2014). Mit dieser Ausgangslage soll in diesem Kapitel der Umgang mit dem Boden bezüglich Siedlungsentwicklung, Zersiedlung und Dichte thematisiert werden.

2.1 Siedlungsentwicklung und Rahmenbedingungen

Wüest und Partner stellen fest, dass eine Definition der Siedlungsfläche dreiteilig sein kann. Einerseits wird unter der Siedlungsfläche das gesamte Siedlungsgebiet verstanden, wozu auch die Verkehrsflächen für Strassen, Erholungs- und Reserveflächen sowie die Gebäudeflächen, die für Wohnen und Arbeiten dienlich sind, gehören. Weiter kann man die Bauzonenflächen betrachten, welche die Grundstücke erfassen, welche für potenzielle Wohnungen und Geschäftsflächen genutzt werden können. Als dritte mögliche Definition gelten die bereits überbauten Bauzonen als Teil der totalen Bauzonen (Wüest Partner, 2018, S. 11).

Eine dezentrale Besiedlung wie in der Schweiz wird durch das dichte Verkehrsinfrastrukturnetzwerk ermöglicht. Besonders in den Agglomerationen führte dies zu «fraktalen Siedlungsmustern» (Grams & Nebel, 2013, S. 28). Eine solche flächenintensive Siedlungsentwicklung führt zu einer Einbusse an Ausgleichsräumen in der Landschaft sowie einer Verminderung der Grundlage für die Nahrungsmittelproduktion. Zudem vergrössert sich die Flächennachfrage für den Infrastrukturbau. Dies führt zu einer steigenden Belastung der Umwelt durch erhöhte Mobilität (Grams & Nebel, 2013, S. 28).

Bereits 1955 beschäftigten sich Lucius Burckhardt, Max Frisch und Markus Kutter in dem Buch 'achtung: die Schweiz' mit der Siedlungsentwicklung und warnten vor einer unkontrolliert wachsende Stadtlandschaft. Ihr Vorschlag war damals, die Herausforderung in der Begrenztheit der Flächen zu erkennen und zu akzeptieren sowie die daraus resultierenden Konsequenzen zu bedenken (Schwick, Jaeger, & Kienacht, 2011, S. 1). Sie schreiben:

«Wir sind vor einem Punkt, wo die Freiheit nur noch durch Planung zu retten ist. Das ist ein Paradox, das von ganz verschiedenen Köpfen ermittelt worden ist, von Wirtschaftlern und von Philosophen. Es ist mit einem hysterischen Nein nicht widerlegt. Planung heisst dann: wir entwerfen den Rahmen, innerhalb dessen die Freiheit noch tatsächlich ausgeübt werden kann, und nur so können wir sie unseren Kindern weitergeben. Wir hoffen ja, nicht die letzten Schweizer zu sein. Es wäre hier von der Fragwürdigkeit des Staatssozialismus zu

sprechen. Das tun aber unsere führenden Zeitungen zur Genüge. Die bürgerliche Seite hinwiederum ist im Begriff, Planung mit Unfreiheit zu verwechseln, Planlosigkeit mit Wirtschaftlichkeit.» (Burckhardt, Frisch, & Kutter, 1955, S. 28).

In der Folge gibt es seit 1969 den Artikel zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens in der Bundesverfassung (Grams & Nebel, 2013, S. 29). 1979 wurde diesem Wunsch nach mehr Planung mit dem ersten Raumplanungsgesetz (RPG) nachgekommen. Es erhielt als Ziel erneut die haushälterische Nutzung des Bodens, was zu einer Vermeidung der Zersiedlung führen sollte. Zudem solle sich die Ausdehnung der Siedlungen begrenzen. Dies führte dazu, dass die Rolle der Bauzonen gestärkt wurde und der Bau neuer Gebäude ausserhalb der Bauzonen innerhalb der letzten 30 Jahre stark rückläufig war. Trotz diesem Gesetz wuchsen die Fläche der Siedlungen und der Bauzonen in der Schweiz seither weiter (Schwick u. a., 2011, S. 1). «Der Verlust von Landwirtschaftsland, Wildtierhabitaten und Biodiversität, die Verbreitung von invasiven Pflanzenarten, grosse räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit und die Bildung von Schlafgemeinden sind die Folge» (Schwick u. a., 2011, S. 1). Ausserhalb des Hauptalpenraums haben sich die Siedlungsflächen in den Landesteilen zwischen 1995 und 2007 um 9.3% ausgedehnt. Im gleichen Zeitraum lag die Bevölkerungszunahme jedoch bei nur 7.6% (ARE, 2010, S. 3).

Aufgrund der oben genannten Gründe kam das ARE 2005 zum Schluss, dass die Raumplanung der letzten Jahrzehnte in der Schweiz im Sinne der Bundesverfassung als nicht nachhaltig eingestuft werden muss (ARE & UVEK, 2005, S. 66). Diese Problematik sei auf raumplanerische Vollzugsdefizite, also die «Diskrepanz zwischen beschlossenen Prinzipien, Zielen und Plänen auf der einen und ihrer mangelnden Umsetzung auf der anderen Seite» (Avenir Suisse, 2010, S. 124) zurückzuführen.

2.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Im März 2013 wurde die erste Teilrevision des Raumplanungsgesetzes von 62.9% der Schweizer Stimmbevölkerung angenommen. Aufgrund wissenschaftlicher Feststellungen (ARE, 2008, 2012; BFS, 2015; Schweizerischer Nationalfonds, 2011) sollte nun die Zersiedlung bekämpft und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Weiter sollen die Bestimmungen des RPG den Kantonen sowie Gemeinden Grundlagen bieten, wie sie verdichtet bauen können (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 10). Dieses revidierte Gesetz hat erneut die Verstärkung des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden zum Ziel. Dies sollte zum Beispiel durch die Vergütung finanzieller Mehrwertabgaben erfolgen, die bei Neueinzonungen der Gemeinden zu Stande kommen (Grams & Nebel, 2013, S. 29). Weitere Ziele sind ein sorgfältiger Umgang mit dem Boden und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Durch verdichtetes Bauen, Umnutzung von Industriebrachen oder das Schliessen von Baulücken innerhalb des Perimeters sollen die jeweiligen Städte und Dörfer nach innen entwickelt werden (Wehrli-Schindler, 2015, S. 85).

Im Bereich der Siedlungsentwicklung nennt das RPG zwei neue Ziele:

- Die Siedlungsentwicklung ist in erster Linie nach innen zu lenken, wobei eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen ist (Art. 1 Abs. 2 Bst. a);
- es sind kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b).

Diese Ziele sollen erreicht werden, indem Bauzonen festgelegt werden, die auf verbindlichen Kriterien basieren (Art. 15 RPG). Weiter «sind Vorkehrungen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen (Bauverpflichtung, Art. 15a RPG), zudem sollen Massnahmen zur optimalen Nutzung der Flächen in Bauzonen getroffen werden (Verdichtung und Siedlungserneuerung (Art. 3 Abs. 3 RPG). Die Umsetzung (Definition, Mobilisierung und Nutzung der Bauzonen) erfolgt durch die Revision der kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG) und die Anpassung der kantonalen Gesetzgebung». Insbesondere müssen die Kantone in ihrer Richtplanung definieren, «wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird» (Art. 8a Abs. 1 Bst. c RPG) und «wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird» (Art. 8a Abs. 1 Bst. e RPG). Sind die kantonalen Raumplanungsbestimmungen einmal in Kraft, treffen die Gemeinden ihrerseits die nötigen planerischen Massnahmen zur Ausgestaltung dieser Ziele vor Ort (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 11).

Die Umsetzung des RPG erfolgt in den zwei Phasen RPG 1 und RPG 2. In der ersten Etappe wird der Fokus auf die Bauzonen gelegt, welche in vielen Kantonen und Gemeinden zu gross sind (ARE, 2019b). Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in den bestehenden Bauzonen erfolgen und nach innen gelenkt werden. Dazu haben die Kantone bis April 2019 Zeit, ihre Richtpläne anzupassen, welche vom Bund zu genehmigen sind. Die Bauzonen müssen dem wahrscheinlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen (ARE, 2019d). In der zweiten Etappe will der Bundesrat das Bauen ausserhalb der Bauzonen neu regeln. Hierbei sollen die Kantone mehr Gestaltungsspielraum erhalten, wobei ein Ausgleich bei Mehrnutzungen geregelt werden soll. Ein Mehrwert von mindestens 20% soll beispielsweise bei Rückzonungen abgeschöpft werden (Wehrli-Schindler, 2015, S. 85). Es soll grundsätzlich besser möglich werden, für ortsspezifische Probleme massgeschneiderte Lösungen erarbeiten zu können (ARE, 2019c).

Nebel & Hollenstein beschreiben das neue Raumplanungsgesetz als Paradigmenwechsel in der Raumplanung. Die Kantone müssen dem Bund in den behördenverbindlichen Richtplänen aufzeigen, wie sich der Kanton langfristig räumlich entwickeln soll. Die Grösse und Verteilung der Bauzonen müssen restriktiv vorgegeben und zudem mit der Verkehrserschliessung abgestimmt werden. Weiter sollen Massnahmen entwickelt werden, welche eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Verflüssigung des Baulands fördern. Beispiele hierzu kann etwa die Regeleinführung zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte sein. Für diese Umsetzung hatten

die Kantone jeweils 5 Jahre Zeit, wobei die Frist Ende April 2019 abläuft. Der Stand der aktuellen Richtplanungen wird in Abbildung 1 gezeigt. Falls es ein Kanton nicht rechtzeitig schafft, darf ab jenem Zeitpunkt kein neuer Boden eingezont werden (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 8). Als erster Kanton passte der Kanton Zürich seinen Richtplan den Bundesvorschriften an. Dieser wurde schon im Frühling 2014 vom Kantonsrat verabschiedet (Wehrli-Schindler, 2015, S. 85).

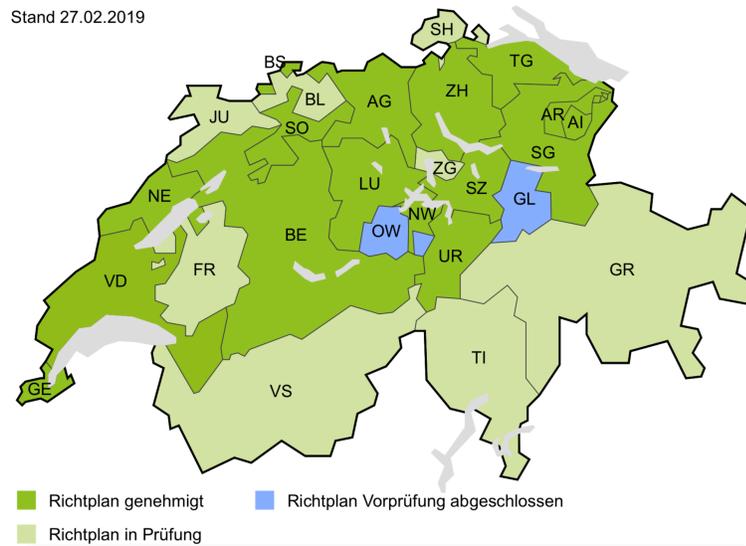


Abbildung 1: Anpassung der kantonalen Richtpläne an das revidierte Raumplanungsgesetz (ARE, 2019a)

Als Grundlage für eine nachhaltige Raumentwicklung ist zudem im Raumkonzept Schweiz die Strategie der Innenentwicklung anstatt Aussenentwicklung als Grundlage formuliert (Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, 2012, S. 17). Weiter ist in der bundesrätlichen Strategie zur nachhaltigen Entwicklung 2012-2015 folgendes festgelegt: «es gilt, die Anstrengungen für eine haushälterische Bodennutzung zu verstärken und die Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen zu lenken. Im Sinne einer Referenzgrösse soll die Siedlungsfläche bei 400 m² pro Kopf der Bevölkerung stabilisiert werden» (Schweizerischer Bundesrat, 2012, S. 30). Im Folgebericht vier Jahre später wird präzisiert: «Es gilt, die Anstrengungen für eine haushälterische Bodennutzung zu verstärken und die Siedlungsentwicklung noch konsequenter nach innen zu lenken. Die Innenentwicklung ist dabei so auszugestalten, dass die Siedlungsgebiete ihre Attraktivität behalten oder steigern und ein geeignetes Angebot an Freiräumen und Infrastrukturen für die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner besteht» (Schweizerischer Bundesrat, 2016, S. 18).

2.1.2 Leerwohnungsziffer im kantonalen Vergleich

Der Bedarf an Innenentwicklung und somit für Wohnungsbau ist zudem anhand der Leerstandsquote ersichtlich. Zu Beginn der 1990er Jahre lag die Leerstandsquote bei 0.5%. Durch starke Wohnbautätigkeit stieg diese bis zum Jahr 1998 auf 11.9%, nachkommend sank sie kontinuierlich auf 1.0% (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 10). Seit 2014 ist wieder eine Erhöhung zu erkennen (Abbildung 2). 64'000 Wohnungen und Einfamilienhäuser hatten 2017 eine Leerstandsquote von ca. 1.5% zur Folge. Die kantonalen Werte lagen zwischen minimal 0.4% im Kanton Zug und maximal 2.8% im Kanton Solothurn. Stadtkantone wie Basel-Stadt und Genf wiesen mit 0.5% die zweitiefsten Werte aus (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 10).

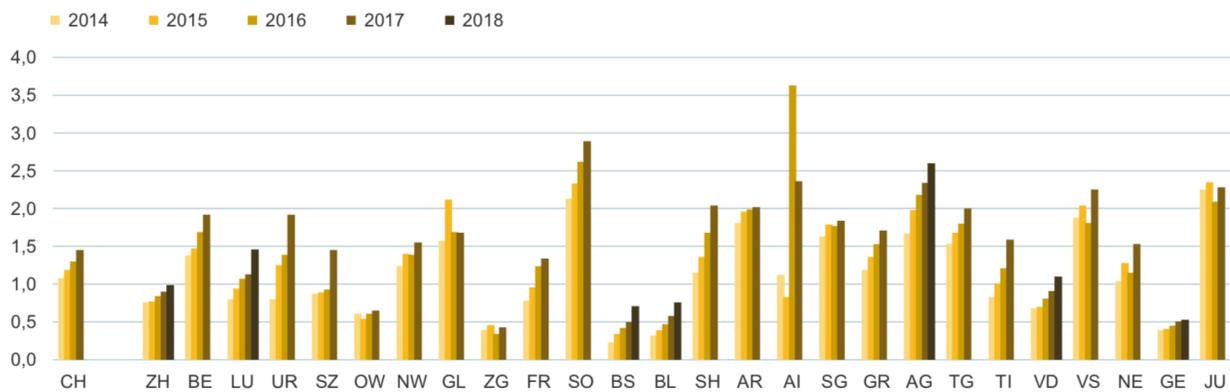


Abbildung 2: Leerstandsquote nach Kanton (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 11)

In den Städten zeigt sich ein Bild von sehr tiefen Leerstandsquoten (Abbildung 3). In Basel und Lausanne beträgt sie 0.7%. Genf (0.6%) und Bern (0.5%) folgen dahinter. Mit einem Wert von 0.2% folgt die Stadt Zürich, welche somit die tiefste Quote vorweist.

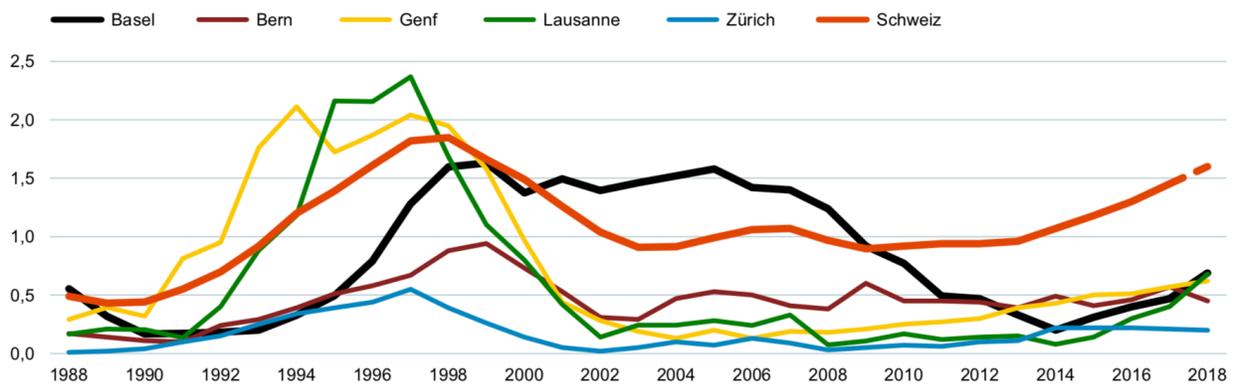


Abbildung 3: Leerstandsquote in Grossstädten und in der Schweiz (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 11)

2.1.3 Innenentwicklung: Siedlungsentwicklung nach innen

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, «dass nach einer Verdichtung mehr Menschen als zuvor auf gleichem Raum wohnen und arbeiten» (Wüest Partner, 2018, S. 7). Innenentwicklung kann ausserdem als «das Ausnutzen bestehender, planungsrechtlich gesicherter Nutzungsreserven im bestehenden Siedlungsgebiet verstanden» werden (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 7). Diese setzen sich aus noch unbebauten Grundstücken innerhalb einer Siedlung, brach gefallenen Arealen wie Industrie- und Gewerbearealen und Geschossflächenreserven zusammen. Diese Geschossflächenreserven sind Potentiale auf Grundstücken, welche zwar schon bebaut sind, auf denen jedoch noch erhebliches Nutzungspotenzial vorhanden ist. Der maximale Realisierungsgrad wurde bei diesen Grundstücken also noch nicht erreicht. Verglichen dazu versteht man unter Aussenentwicklung die Bebauung von den sogenannten *grünen Wiesen* an den Rändern der Siedlungen (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 7–8).

Für eine ressourceneffiziente Raumentwicklung sind die inneren Reserven besonders bedeutsam. Durch eine solche Aktivierung können die Siedlungsgrössen ohne Ausdehnung beibehalten werden. Das Potenzial solcher Reserven würde Platz für 0.7 bis 1.4 Millionen Einwohner bieten, was der heutigen Bevölkerung der Kantons Zürich entsprechen würde (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 8). Die insgesamt zur Verfügung stehenden Geschossflächen belaufen sich auf zwischen 5'300 und 15'600 Hektaren, was Wohnraum für 0.7 bis sogar 1.9 Millionen Personen bedeuten würde (Nebel, Widler, Hollenstein, & Furrer, 2017, S. 6–8). Bei einer vollständigen Nutzung der inneren Reserven würde in den meisten Gemeinden die Bevölkerungszahl um 10 bis 18 Prozent ansteigen. Die Bautätigkeit hat in der Schweiz in den letzten Jahren nicht abgenommen und die Anforderungen nach Neueinzonungen sind drastisch gestiegen. Trotzdem veränderte sich die Einwohnerkapazität der inneren Reserven kaum (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 8). Städte und Gemeinden müssen nun diese Potenziale entdecken und nutzbar machen (Nebel u. a., 2017, S. 8).

Die Daten der Arealstatistik für die Jahre 2013 bis 2018 zeigen, dass die Bodenfläche, welche mit Gebäuden bebaut ist, pro Kopf abnimmt. Pro Einwohner in den Gemeinden beträgt die Gebäudearealfläche 217 m². Dies bedeutet einen Rückgang von 1.9% gegenüber der Arealstatistik für die Jahre 2004 bis 2009. Diese Entwicklung zeigt, dass es eine Trendwende gibt, da diese Fläche in den Jahren zuvor ab 1992 noch um 4.1% anstieg (Wüest Partner, 2018, S. 8).

Es gibt keine Pauschalrezepte für eine erfolgreiche Innenentwicklung, wie Nebel & Hollenstein beschreiben. Wichtig sei eine «gezielte Auseinandersetzung mit der jeweiligen Situation, gekoppelt mit dem Einsatz von besonderen, in der Regel vorgelagerten informellen Verfahren, und der vermehrte Austausch und eine intensivere Zusammenarbeit zwischen den betroffenen Akteuren» (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 9). Für die erfolgreiche Umsetzung einer qualitätsvollen Innen-

entwicklung braucht es «das gemeinsame Engagement sowohl der Immobilienwirtschaft wie auch der Planer, Behörden und weiteren Akteure» (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 9). Viele bereits erfolgreich umgesetzte Projekte würden das bestätigen (Nebel & Hollenstein, 2018, S. 9).

2.2 Zersiedlung

Die Zersiedelung des Landes sowie die damit einhergehende Zerstörung von Kulturland sind ungelöste Probleme der Raumplanung (Leuthard & Casanova, 2010). Der Zersiedlung soll mit dem neuen, revidierten Raumplanungsgesetz entgegengewirkt werden. Zersiedlung ist in der Literatur ein weit verbreiteter Begriff. Für diese Masterarbeit soll folgende Definition verwendet werden:

«Urban sprawl is visually perceptible. A landscape suffers from urban sprawl if it is permeated by urban development or solitary buildings. For a given total amount of build-up area, the degree of urban sprawl will depend on how strongly clumped or dispersed the patches of urban area and buildings are; the lowest degree of sprawl corresponds to the situation when all urban area is clumped together into the shape of a circle. The highest possible degree of sprawl is assumed in an area that is completely built over. Therefore, the more urban area present in a landscape and the more dispersed the urban patches, the higher the degree of urban sprawl» (Jaeger, Bertiller, Schwick, & Kienast, 2010, S. 400).

Die folgende Darstellung (Abbildung 4) verdeutlicht auch diesen Aspekt. Bei einem hohen Verdichtungsgrad kann somit auch mehr Freiraum geschaffen werden.

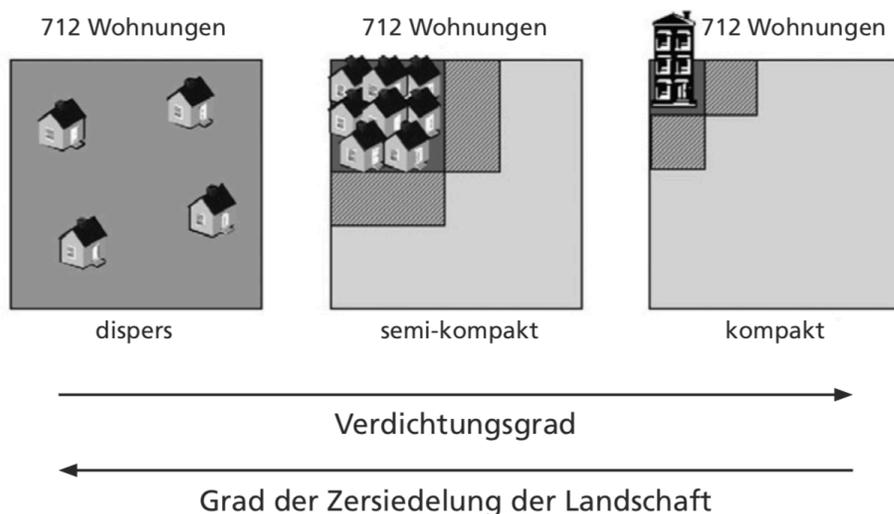


Abbildung 4: Hypothetische Siedlungsszenarien in (Jaeger u. a., 2015, S. 20) aus (Gagné & Fahrig, 2010, S. 726)

Hinter dem Phänomen der Zersiedlung stehen mehrere Gründe. Das Bevölkerungswachstum sowie der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Kopf von 34m² im Jahr 1980 auf 45m² im Jahr 2013 (BFS, 2018, S. 12) stehen an der Spitze. Dies ist auf steigenden Wohlstand und zu kleinteilige Raumplanung zurückzuführen. Hugentobler & Wiener beschreiben die aktuelle Siedlungsentwicklung als nicht nachhaltig. Die erhöhte Nachfrage an nachhaltig geplanten Wohnprojekten bestätigt dies (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 12).

Auch Schwick u. a. beschreiben die Faktoren für die Zunahme der Zersiedlung. Diese sind: (1) Weiterhin hoher oder zunehmender Siedlungsflächenanspruch pro Einwohner, (2) Zunahme der Bevölkerungszahl, (3) Stark gestreute Siedlungsentwicklung, (4) Suburbanisierung, (5) Bauen ausserhalb der Bauzonen insbesondere in Landschaftsschutzgebieten, (6) Gestreute statt geklumpter Bauweise und (7) Dezentrale statt zentrale Siedlungsentwicklung (Schwick u. a., 2011, S. 2)

Auswirkungen der Zersiedlung sind gemäss Jaeger u. a. folgende:

| |
|---|
| Geringere Ausnützung der Siedlungsflächen, was im Gegensatz zum Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens steht |
| Grössere räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit |
| Ein höherer Erschliessungsaufwand und grösserer Entsorgungsaufwand |
| Eine grosse Schwierigkeit und oft Unmöglichkeit, diese Gebiete durch öffentlichen Verkehr sinnvoll zu erschliessen |
| Ein höheres Risiko von Überschwemmungen (z.B. aufgrund versiegelter Oberflächen) |
| Ein höheres Risiko von Leckagen (Rinnverlust) pro Kopf, da das Netzwerk der Wasserleitungen länger ist |
| Höherer Materialaufwand für den Hausbau pro Haushalt |
| Geringere gegenseitige Erreichbarkeit von aufeinander bezogenen Landnutzungen |
| Ein Mangel an funktional effektiv nutzbaren Freiräumen |
| Eine geringe Durchmischung von Wohnen, Arbeit, Versorgungs- und Dienstleistungen sowie Freizeit- und Bildungsorten. |

Tabelle 1: Auswirkungen der Zersiedlung (Jaeger u. a., 2015, S. 20)

Schwick u. a. beschreiben Massnahmen, die zur Verminderung zukünftiger Zersiedlung führen können. Als erster wichtiger Punkt ist die Vermeidung von zusätzlicher Siedlungsfläche als Massnahme zu nennen. Falls dies nicht möglich ist, soll trotzdem darauf geschaut werden, dass eine konzentrierte Entwicklung innerhalb der Bauzonen vollzogen wird. Sollte dies in einem konkreten Fall auch nicht möglich sein, muss zumindest darauf geachtet werden, dass schützenswerte «Landschaften und Naturdenkmälern von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete), Moorlandschaften,

Wildtierkorridoren usw. gebaut werden» (Schwick u. a., 2011, S. 2). Die Bestimmung von Lage und Grösse der Bauzonen ist somit die wichtigste Methode, um Zersiedlung entgegenzuwirken. (Schwick u. a., 2011, S. 2)

Es kann festgestellt werden, dass Zersiedlung mit den genannten Folgeerscheinungen weder ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist. Zudem engt sie die Handlungsspielräume kommender Generationen ein, da die Siedlungen im Wesentlichen gebaut sind. Auch hier wird wieder darauf hingewiesen, dass die künftige Entwicklung zu einem erheblichen Teil über die Transformation der bestehenden Flächen gelingen muss (ARE, 2006, S. 13). Die Aufgabe des Bremsens der Zersiedlung und der Korrektur der Fehlentwicklungen kommt den grösseren Städten der Schweiz wie Basel zu (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 7). Es bleibt, dass «die Zersiedelung unseres Landes eine zentrale, schwierige und ungelöste Aufgabe» ist (Scholl, 2007, S. 80).

2.3 Dichte

Der Begriff des Dichtestresses ist ein beliebtes Schlagwort der Schweizer Boulevardmedien und ist oft nur oberflächlich haltbar (Kofler, 2018, S. 15). Beim Studium der einschlägigen Literatur wird klar, dass «der vermeintliche Stress durch Dichte gerade durch zu geringe Dichte – und den damit verbundenen negativen Begleiterscheinungen des Pendelns – erzeugt wird (Kofler, 2018, S. 15). Bezüglich einer perfekten Dichte legt Dietmar Eberle dar: «Es gibt keine ideale Dichte» (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 4). Es zeigt sich zudem auch, dass Menschen jeglicher Altersgruppen höhere Dichten im Sinne einer Steigerung der Lebensqualität schätzen lernen. Die starke Interaktion von Bewohnerinnen und Bewohnern, die bei niedrigen Mieterfluktuationsraten zustande kommt, erhöht die Akzeptanz von hohen baulichen Dichten. Diese niedrigen Fluktuationsraten kommen besonders bei niedrigen, jedoch auch bei hohen baulichen Dichten vor. Hohe Fluktuationsraten kommen besonders bei mittleren Quartierdichten vor, was eine geringere Zufriedenheit der Raumnutzer zur Folge hat (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 12).

Die Diskussion um den Begriff wird jedoch aufgrund der unterschiedlichen Dichte-Definitionen erschwert. Eine klare Abgrenzung zwischen den verschiedenen Dichtarten ist besonders wichtig für das Verständnis und die Organisation von Verdichtungsprozessen sowie das Verhindern von Missverständnissen. Bei einem an den Bundesrat gestellten Postulat wird die Verdichtung als Vergrösserung der Geschossfläche pro Flächeneinheit verstanden, was der Definition der baulichen Verdichtung entspricht. Verdichtung im RPG wird jedoch als Zunahme der Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Beschäftigten pro Flächeneinheit in der Bauzone verstanden, was der Siedlungsdichte entspricht (ARE, 2014; UVEK, 2014). In der Schweiz erfasst die Raumplanung mit ihrem Regelwerk «ausschliesslich die bauliche Dichte in Form von quantifizierbaren Ziffern wie der

Ausnützungs- oder Baumassenziffer» (Grams & Nebel, 2013, S. 30). Im Folgenden sollen diese Begriffe der Dichte näher beleuchtet werden.

2.3.1 Siedlungsdichte

Die Verhältniszahl der Siedlungsfläche pro Einwohner ist dann relevant, wenn auf den Begriff des Landschaftsverbrauches Bezug genommen wird. Diese Ziffer gibt an, wie gross die Siedlungsfläche pro Bewohner ist. Die Siedlungsfläche ergibt sich wiederum aus den Flächen der Wohn- und Gewerbebauten, sowie der Verkehrswege und der Grün- und Erholungsanlagen. Diese Verhältniszahl wird auch beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) als Leitindikator für die nachhaltige Raumentwicklung verstanden. Laut Bundesvorgaben soll sich die Siedlungsfläche pro Einwohner bei 400 m² stabilisieren. In der Messperiode 2004/09 lag diese in der Schweiz bei knapp 407 m². In den ländlichen Regionen ist eine Zahl von über 400 m² pro Person üblich. Der Grund hierfür liegt in der besseren Auslastung der Verkehrsinfrastrukturen in der Stadt im Vergleich zum Land (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 5).

2.3.2 Bauliche Dichte

Wenn baulich verdichtet wird, wird mehr Gebäudefläche bei gleichzeitig möglichst wenig Flächenverbrauch geschaffen. Die effektive Dichte wird meist mit der Ausnützungsziffer (AZ) dargestellt. Diese beschreibt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche (BGF) eines Gebäudes zur Parzellenfläche. Zur BGF zählen «alle oberirdischen Geschossflächen sowie unterirdische Flächen, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen sowie Zugänge und auch Zwischengeschosse» (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 6). Dichte Innenstadtquartiere weisen in der Regel eine hohe Ausnützungsziffer auf. Diese Einheit «findet sich auch international in der deutschen Geschossflächenzahl (GFZ), dem französischen ‘coefficient d’occupation des sols’ (COS) oder der englischen ‘floor area ratio’ (FAR) wieder» (Kofler, 2018, S. 16). Je nach Definition des Perimeters schwankt auch die AZ samt ihrer Aussagekraft. Bei der Bearbeitung der baulichen Dichte sind jedoch weitere Perimeter von Bedeutung. Einerseits die Überbauungszahl, welche das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche und die Höhe bzw. die Stockwerkszahl definiert. Architekten können mit diesen Richtwerten die Proportionen von Baumassen und deren Dichten bestimmen. Bei diesen Indikatoren handelt es sich um quantitative Indikatoren, von denen nicht auf die Qualität geschlossen werden kann. Zudem können auch identische Dichten als positiv oder negativ wahrgenommen werden (Kofler, 2018, S. 16–17). Diese Differenzierung zwischen baulicher und räumlicher Dichte beschreibt auch Sieverts. Während die bauliche Dichte in den kantonalen Planungs- und Baugesetzen als Quantität der gebauten Geschossflächen oder Bauvolumen pro anrechenbarer Grundstücksflächeneinheit definiert ist und somit lediglich die Intensität der

baulichen Nutzung des Raums wiedergibt, beschreibt die räumliche Dichte das gestaltete Zusammenspiel zwischen gebauten Volumina, Gebäudehöhen und öffentlichen sowie privaten Freiräumen und ist per se nicht behördenverbindlich geregelt (Sieverts, 1998, S. 40).

2.3.3 Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ist definiert als das Verhältnis von Haushaltsgrösse zur Wohnfläche. Eine Erhöhung der Belegungsdichte führt zu einem geringeren Wohnflächenverbrauch pro Kopf (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 8). Eine höhere Belegungsdichte kann auf verschiedene Arten erreicht werden, beispielsweise durch die Umverteilung der Haushalte auf entsprechende Wohnungsgrössen, wenn Alleinwohnende von einer grösseren in eine kleinere Wohnung umziehen und dadurch Wohnraum für grössere Haushalte geschaffen wird. Der Zuwachs von Kindern und Familien verstärkt diese Entwicklung, solange die Familien in der gleichen Wohnung bleiben. Die Zunahme von gemeinschaftlichen Wohnformen trägt ebenfalls dazu bei. Auch bei Arbeitsplätzen kann von Belegungsdichte gesprochen werden. Bei einem Büroarbeitsplatz wird mit einem Flächenanspruch von ca. 30 m² gerechnet, bei Handwerksbetrieben sind es ca. 60 m². Noch höhere Werte von bis zu 400 m² werden bei Lagerflächen erreicht (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 9).

2.3.4 Interaktionsdichte / Soziale Dichte

Die Interaktionsintensität bezeichnet das Verhältnis zwischen den Beziehungen der Menschen und ihrem zu Verfügung stehenden öffentlichen und halböffentlichen Raum (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 15). Durch Verdichtung rücken Menschen auf kleinerem Raum zusammen. Diese soziale Verdichtung bedeutet auch eine potenziell höhere Interaktionsdichte. «Interaktion bedeutet, dass unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer in Bezug zu einer räumlichen Situation wechselseitig aufeinander einwirken und sich beeinflussen» (Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V., Schmid, 2013, S. 12). Damit sich Interaktion überhaupt ergeben kann, ist eine gewisse Dichte an Menschen notwendig (Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V., Schmid, 2013, S. 12).

Je nachdem, wie das Wohnumfeld gestaltet ist, je nach Mass an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und je nach Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner kann sich eine Erhöhung der Interaktionsdichte positiv durch vermehrte zwischenmenschliche Kontakte oder erhöhte soziale Kontrolle äussern. Jedoch kann sie auch in negativen Aspekten, wie Anonymität oder in Nachbarschaftskonflikten, beispielsweise wegen Lärm, enden. Eine bewusste bauliche Gestaltung kann Interaktionsmöglichkeiten in der Gemeinschaft schaffen. Für die Förderung von positiven Effekten werden Räume mit der Möglichkeit für Austausch und Begegnung geschaffen. Dies kann bei einem Neubau eines Gebäudes sein, bei dem gemeinschaftlich genutzte Räume geplant

werden, oder die Aufenthaltsqualität der Aussenräume aufgewertet werden (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 10). Die Personendichte oder auch soziale Dichte zeigt weiter den Flächenverbrauch der Bewohnerschaft, indem sie die Anzahl Menschen (= Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) an dem jeweiligen Ort bezeichnet (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 15).

2.3.5 Funktionale Dichte

Funktional verdichteten bedeutet, eine Vielfalt von Nutzungen in einem Haus, auf der Strasse oder im Quartier zu fördern und die Funktionen untereinander innovativ zu kombinieren (Weidmann & Wiegmann, 2013, S. 21). Es können Angebote wie Wohnen, Arbeiten und Infrastrukturangebote überlagert werden (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 15). Eine Verdichtung auf funktionaler Ebene kann zu grösserer kulturellen und sozialen Abwechslung führen, aber auch zu mehr Dienstleistungen, kürzeren Wegen und weniger Verkehr im Quartier (Weidmann & Wiegmann, 2013, S. 21).

3 Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen

Diese Kapitel widmet sich der Steuerung der Verdichtungsprozessen und der Siedlungsentwicklung. Dazu wird zuerst (Kapitel 3.1) ein Überblick über Governance Literatur gegeben. Im Kapitel 3.2 wird auf Planungskultur eingegangen, bevor in Kapitel 3.3 die Schaffung von urbaner Qualität behandelt wird. In den Folgekapiteln 3.3 – 3.6 wird Literatur zum Forschungsstand zu Instrumenten, Akteuren und Zusammenarbeit von Verdichtungsprozessen präsentiert. Abschliessend wird im Kapitel 3.7 auf die Hindernisse der Verdichtung eingegangen.

3.1 Governance

Aus einer humangeographischen Sicht kann Governance breit als Prozess gesellschaftlicher Koordination verstanden werden. Dabei kann Koordination u.a. verschiedene Formen der Steuerung, Planung und des Managements umfassen. Grundsätzlich bedeutet Governance die Koordination durch und von Akteuren, inkl. Organisationen, Gruppen oder Individuen. Diese kann in hierarchischen Systemen, aber auch in dezentralisierten Formen von Interaktion (wie zum Beispiel dem Markt) stattfinden. Governance bezieht sich jedoch meist auf netzwerkartige Koordinationsformen (Gregory, Johnston, Pratt, Watts, & Whatmore, 2009, S. 312). Jessop definiert Governance als die Selbstorganisation von zwischenorganisatorischen Beziehungen (2017, S. 59). Rhodes versteht Governance als selbstorganisierte, zwischenorganisatorische Netzwerke (1997, S. 53). Die in den Prozess involvierten Akteure sind jedoch nicht nur die Akteure des Staates, sondern zudem auch private Akteure, z.B. Firmen, NGOs, Freiwilligenorganisationen, Organe der Gemeinschaft oder Grass-Root-Kampagnen (Gregory u. a., 2009, S. 313).

Der Begriff Governance kam in den 1980er Jahren auf, als globale Probleme wie Klimawandel und Vogelgrippe im Hinblick auf Koordination diskutiert wurden (Bevir, 2012, S. 1). Wichtig zu unterscheiden ist im Englischen der Unterschied zwischen 'Governance' (dt. 'Steuerung') und 'Government' (dt. 'Regierung'). Einwohner eines Landes werden von der Regierung gesteuert, aber auch Mitarbeitende von ihrer Firma. Der Prozess des Steuerns muss dabei nicht hierarchisch sein, sondern kann andere Formen, wie eines Markts oder eines Netzwerks annehmen. In einem solchen Fall steuern, koordinieren und entscheiden diese Akteure (Bevir, 2012, S. 2–3).

Seit den 1980er Jahren kann die Entwicklung in der Welt der Regierung gemacht werden. Es werden vermehrt private und freiwillige Akteure ausserhalb des Staats ausgewählt, welche Dienstleistungen erbringen sollen. Der Staat geht in solchen Konstrukten Partnerschaften mit den privaten Akteuren ein, weshalb man auch von Public-Private-Partnerships (PPP) spricht. Beispiele hierfür

können grosse Infrastrukturprojekte oder auch die Bereitstellung von humanitärer Hilfe sein (Bevir, 2012, S. 3).

Es gilt als weit angesehen, dass der Prozess der Governance mehr und differenziertere Akteure, sowie unterschiedliche Organisationsformen einnimmt. Auch hier wird von einem Wechsel von Hierarchien zu Märkten und Netzwerken gesprochen (Bevir, 2012, S. 3). Die Governance Diskussion öffnet die 'Black-Box' des Staates und durchleuchtet die Prozesse und Interaktionen innerhalb des Staates. Durch das hat sich auch die Beziehung zwischen Staat und Öffentlichkeit stark verändert. Dieses internationale Phänomen zeigt sich auch darin, dass politische Akteure durch die stark mobilisierten Elemente der Bevölkerung eingeschränkt werden können. (Bevir, 2012, S. 4). Die formellen und informellen Verbindungen der über Netzwerke verbundene Akteure zeichnen sich besonders durch Vertrauen aus. Dieses ist die Grundlage für ein kooperatives Verhalten der Akteure im Netzwerk und somit die Grundvoraussetzung desselben (R. Rhodes, 2007, S. 1244–1245).

Diese neuen Aktivitäten lassen die Grenzen zwischen Staat und Gesellschaft verschwimmen und sind als 'New Governance' bekannt. Neue Veränderungen in der Welt können auch durch diese neuen Prozesse des Steuerns beschrieben werden. Governance-Prozesse sind meist ein Hybrid, bei welchem administrative Systeme mit Marktmechanismen kombiniert werden. Ein weiterer Punkt zur Beschreibung von Governance ist ihre Multidisziplinarität und Transnationalität. Es kommen Personen zu tragen, welche von verschiedensten Institutionen aus unterschiedlichen Sektoren der Politik und unterschiedlichen administrativen Stufen (lokal, regional, national, international) kommen. Ein weiteres Merkmal der neuen Governance ist die Steigerung der Bedeutung der involvierten Stakeholder. Obwohl verschiedenste Interessensgruppen schon lange in der Politikgestaltung aktiv waren, kann eine Erweiterung um NGOs als grosser Bestandteil ausgemacht werden (Bevir, 2012, S. 5–6).

Governance ist breiter gefasst als Government, da diese auch nicht-staatliche Akteure miteinbezieht. Wenn staatlichen Grenzen verändert werden, heisst das auch, dass sich Grenzen zwischen öffentlichen, privaten und freiwilligen Sektoren verschieben. Als zweiten Punkt nennt er die kontinuierliche Interaktion zwischen den Partnern im Netzwerk. Diese wird ausgelöst durch die Notwendigkeit des Ressourcenaustausches und die Verhandlung gemeinsamer Zwecke. Weiter nennt er spiel-ähnliche Interaktionen, welche auf Vertrauen basieren und durch die Spielregeln reguliert sind und von den Teilnehmern im Netzwerk verhandelt und akzeptiert werden. Als letzten Punkt nennt er das grosse Mass an Autonomie des Staates. Die Netzwerke müssen sich nicht vor dem Staat rechtfertigen und sind selbst-organisierend. Auch wenn der Staat keine privilegierte und souveräne Position einnimmt, kann er die Netzwerke trotzdem indirekt, wenn auch nicht ganz genau

steuern. Zusammenfassen sagt er aus, dass Governance das Steuerung mit und durch Netzwerke beschreibt (R. A. W. Rhodes, 1997, S. 53).

Der Begriff der Governance kann verschiedene Zusätze bekommen: Regional Governance, Metropolitan Governance oder Urban Governance. Bei territorialer Governance spricht man von der Steuerung der Wechselwirkungen, welche zwischen Institutionen und dem Raum entstehen. 'Regional', 'Metropolitan' oder 'Urban Governance' ihrerseits betrachten die Governance-Strukturen und -Aktivitäten aus der Sicht räumlicher Teilsysteme: einer Region, einer Metropolregion oder einer städtischen Raumeinheit (Thierstein, 2004, S. 281). Nachfolgend wird die Multilevel Governance beschrieben, welche die gewünschte vertikale und horizontale Abstimmung der raumrelevanten Aufgaben der Politiksteuerung behandelt (Thierstein, 2004, S. 281).

Multilevel Governance wurde als erstes von Gary Marks (1993) aufgegriffen. Dieses Konzept beschreibt und umfasst verschiedenste staatliche und nicht-staatliche Akteure auf verschiedenen Ebenen wie der lokalen, nationalen oder globalen Ebene. Zusammen streben die Akteure nach einem gemeinsamen Ziel. Der Staat hält nicht mehr die gesamte Macht, sondern diese wird zwischen den verschiedenen Akteuren auf den verschiedenen Ebenen aufgeteilt (Bache & Flinders, 2004, S. 34–35). In diesem Zusammenhang wird weiter zwischen interner, horizontaler und vertikaler Governance unterschieden. Die interne Governance kann als Koordination von Aktivitäten innerhalb eines einzelnen Akteurs, wie zum Beispiel des Hochbauamtes Basel-Stadt, verstanden werden. Bei der horizontalen Governance betrachtet man die einzelnen Ebenen, zum Beispiel die verschiedenen Akteure, die die kantonale Ebene definieren. Bei einer Betrachtung der Koordinationsprozesse von Aktivitäten und Akteuren auf den verschiedenen Staatsebenen spricht man von vertikaler Governance (Thierstein, 2004).

Laut Hooghe & Marks beschreibt die Multilevel Governance die Zerstreung der Entscheidungstreffung zwischen verschiedenen räumlichen Ebenen (Hooghe & Marks, 2001). Dieser Begriff kam im Kontext von Untersuchungen der EU zu Stande, welche versucht, verschiedene Forschungsstränge zu einen, welche den Standpunkt vertreten, dass die Europäische Integration die Rolle des Staats infrage gestellt hat (Bache & Flinders, 2004, S. 34).

Bei der Multilevel Governance kann zwischen zwei Typen unterschieden werden. Typ I basiert auf dem föderalistischen System basiert, weist klare Strukturen und vertikale Hierarchien auf und kann als umfassendes System betrachtet werden. Die Verteilung von Macht ist eher kleinteilig aufgebaut auf einige wenige Akteure. Der Typ II funktioniert eher als Komplex von sich überlappenden Netzwerken. Es sind viele verschiedene Zuständigkeiten vorhanden, die auf verschiedensten territorialen Ebenen funktionieren (Hooghe & Marks, 2004, S. 26–27).

Auch bei der Stadtplanung kann dieser Veränderung hin zu Governance beobachtet werden. Smedby & Neij beschreiben, dass sich traditionelle und rationale Planungsmethoden von einer hierarchischen Struktur zu einem netzwerkartigen und gemeinschaftlichen Planungsprozess entwickelt haben. In diesem Schritt hat sich auch der Betrachtungsraum der Planung vergrößern (Smedby & Neij, 2013, S. 149). Informelle Prozesse bekommen zudem mehr Bedeutung, indem Steuerung nicht mehr einfach nur linear durch die Führung des Staates funktioniert, sondern mehrheitliche Begriffe wie Selbstorganisation und Unbestimmtheit in den Vordergrund rücken (O. Frey & Koch, 2011, S. 193). Diese Informalisierung in der Stadtplanung mit Praktiken wie «Handschlagvereinbarungen, informelle Absprachen, Verhandlungen am runden Tisch und persönliche Vertrauensverhältnisse» (Einig, Grabher, Ibert, & Strubelt, 2005, S. 11) werden als typische Governance Elemente gesehen.

Um die Steuerung von Bodennutzung zu verstehen, bietet die Theorie der Multilevel Governance einen guten Startpunkt. Um aber die Governance Strukturen wirklich zu durchblicken, sei der Ansatz beschränkt (Affolderbach & Carr, 2016, S. 946). Die Frage wird gestellt nach wie die Strukturen von Führung und Kontrolle am besten festgemacht werden. Hierzu liefern die Typ I und II der Multilevel-Governance keine Antwort. Brenner nennt konzeptionelle Einschränkungen die Tendenz, sich auf Akteure des Staates, anstatt sich auf Akteure, welche nicht zum Staat gehören, zu fokussieren (Brenner, 2009, S. 31–32). Affolderbach & Carr beschreiben weiter, dass politische Ökonomie und 'scale theory' Raum als relational und bestehend aus mehreren verhandelbaren sozio-politischen Beziehungen welche kontextualisierten Analysen fordern (Affolderbach & Carr, 2016, S. 949).

Cox's Arbeit zu Scale Theory beschreibt die Prozesse von Neuverhandlungen und die Massstabsänderungen von Verantwortungen und Machtverhältnisse zwischen den Akteuren. Weiter beschreibt er wie die Grenzen von Abhängigkeitsräumen der verschiedenen öffentlichen und privaten Akteure sich unterscheiden können. Um diesen Beschränkungen entgegen zu können, schaffen die Akteure immer wieder neue Geflechte, um ihre Macht und den Einfluss und die Kontrolle auf die anderen Akteure auszuweiten (Cox, 1998, S. 15). Weiter beschäftigt sich die Scale Theory auch mit der Frage, wie sich die Akteure strategisch positionieren, um ihre eigenen Interessen durchbringen (Affolderbach & Carr, 2016, S. 950). Dazu beschreibt z.B. Smith, dass sich die Akteure aktiv und durch Sprünge ihren eigenen 'Massstab' aneignen (Smith, 2008). Raumanalysen auf verschiedenen Massstabsebenen können darum helfen zu analysieren, wie sozialer Raum geschaffen wird (Affolderbach & Carr, 2016, S. 950).

3.2 Planungskultur

Seit einigen Jahren ist eine Verbreitung des Begriffs der Planungskultur festzustellen. Dieser ergänzt die Punkte für urbane Qualität und beschreibt, wie die Ziele einer räumlichen Bebauung erreicht werden können (Loepfe & Eisinger, 2016, S. 43). Begriffe, die in diesem Zusammenhang genannt werden, sind übersetzt 'kommunikative Wende' und 'gemeinschaftliche Planung'. Diese Begriffe lassen sich aus vier Hauptdimensionen ableiten, bei welchen sich die Raumplanung grundlegend verändert hat. Als Erstes die Akteure, bei welchen die Planung nicht mehr nur von den Behörden vollzogen wird, dann die raumplanerischen Instrumente, welche durch die neuen Aufgaben weiterentwickelt werden mussten. Auch die Aufgabengrösse sowie deren Komplexität hat sich drastisch erhöht (Reimer, 2013, S. 4656). Beispielhaft für eine solche neue Kultur kann der städtebauliche Rahmenvertrag für die Entwicklung des Dreispitzareals in Basel erwähnt werden, bei welchem sich die Akteure Christoph-Merian-Stiftung (CMS), Kanton Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein, und Kanton Basel-Landschaft über gemeinsame Ziele definieren» (Loepfe & Eisinger, 2016, S. 43). Darin wird festgehalten:

«Die Vertragsparteien legen Wert auf eine hochstehende und vorbildliche Umsetzung der nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Entwicklungsziele. Insbesondere gilt dies bezüglich der stadträumlichen, baulichen und funktionellen Entwicklung des Dreispitz, der Wahl und Anwendung der Instrumente zur Umsetzung des Transformationsprozesses sowie der Planungskultur zwischen allen Beteiligten.» (Christoph Merian-Stiftung, Kanton Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein, & Kanton Basel-Landschaft, 2015)

Verschiedenste Akteure mit unterschiedlichen Interessen kommen bei diesem Gebiet zusammen und es wird definiert, mit welchen Umgangsformen man zu einem gemeinsamen Ergebnis kommen kann. Auch in Zürich spricht man von einer «hohen Planungskultur» (V.M. Lampugnani, 2014), bei welcher Behutsamkeit der Ämter für städtebauliche Themen gemeint ist. Auch die Auswertung der Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung des Bundes zeigt, dass die Innenentwicklung eine neue Planungskultur braucht. Nicht nur die neue Richtung der Siedlungsentwicklung nach innen ist entscheidend, auch die Komplexität von Arealentwicklungen in bestehenden Siedlungen wird zunehmend erhöht. Die nun in diesem Prozess neu betroffenen Akteure werden mit neuen Aufgaben konfrontiert, für welche sie nicht oder zu wenig vorbereitet sind. Ein weiterer Punkt ist, dass direkt von Innenentwicklungsmassnahmen betroffene Akteure zu spät in laufende Planungen einbezogen werden. Der Bund nennt rechtliche, wirtschaftliche, technische und soziokulturelle Hindernisse, welche dem Gelingen der Innenentwicklung noch im Weg stehen (ARE, SECO, BAFU, & BLW (Hrsg.), 2018, S. 3). Diese werden in Kapitel 3.7 näher beleuchtet.

Loepfe und Eisinger beschreiben, dass es eine Vielheit von Planungskulturen braucht, welche mit Hilfe derer Reflexion der Komplexität des Planungsprozesses gerecht werden können (Loepfe & Eisinger, 2016, S. 50). Planungskultur wird jedoch oft als 'fuzzy concept' erfasst, bei welchem nicht genau erklärt werden kann, wie eine gute Planungskultur einem Projekt zum Erfolg verhelfen kann. Die Autoren beschreiben Planungskultur als «quasi-stabile Disposition sozialer und materieller Elemente wie Akteure, Vorgehensweisen, räumliche Vorstellungen etc.» (Loepfe & Eisinger, 2016, S. 53). Sie beschreiben, dass diese Elemente bei jedem Planungsprozess neu etabliert und verhandelt werden müssen. Dieses Denken in Möglichkeitsräumen und nicht in vorgefertigten Prozessen kann bei der Etablierung der Planungskulturen helfen. Wenn dies getan wird, können neue, für die räumlich konkreten Fragestellungen passende Konzepte gefunden werden. Weiter sagen sie, «Planungskultur sollte deshalb in der Praxis vermehrt als Moment der konkreten Aushandlung verstanden werden» (Loepfe & Eisinger, 2016, S. 53). Planungskulturen sollen somit von den jeweiligen Akteuren in jedem Planungsprozess neu angedacht und geschaffen werden. Dem stimmt auch John Friedmann zu, wenn er sagt, dass sich Planung andauernd den unterschiedlichen Umständen anpassen muss (Friedmann, 2005, S. 29).

3.3 Schaffung von urbaner Qualität

Die verschiedenen Akteure, welche die Siedlungsentwicklung steuern, müssen der Frage nachgehen, was Wohn- und Lebensqualität ausmacht. Folgende Punkte können zu den von Menschen erstrebenswerten Lebensbedingungen genannt werden: Bezahlbarkeit, Sicherheit, leichter Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Schulen, Arbeitsplätze, kulturelle Angebote und attraktive Freiräume sowie Naherholungsgebiete (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 8). Die raumplanerischen Rahmenbedingungen werden in der Schweiz mehrheitlich durch die Kantone, Städte und Gemeinden geschaffen (Hugentobler & Wiener, 2016, S. 8). Um jedoch eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung schaffen zu können, wird eine starke und vorausschauende Kooperation zwischen Akteuren wie den Behörden, den Bauenden, den Investierenden und der Bevölkerung benötigt. Insbesondere die Investierenden müssen die Entwicklung des Marktes verstehen, um für wechselnde Bedürfnisse und Lebensstile gewappnet zu sein. Der Erfolgsfaktor ist somit ein erfolgreiches Stakeholder-Management (Leitungsgruppe NFP 54 (Hrsg.), 2011).

Laut der TAK kann nachhaltige Siedlungsentwicklung nur funktionieren, wenn die drei Staatsebenen Kompetenzen und weitere Ressourcen bereitstellen. Dies soll durch qualitätssichernde Verfahren wie Testplanungen oder Studien sichergestellt werden. Die öffentliche Hand kann dies aber nicht alleine schaffen und soll somit Partnerschaften mit privaten Investoren, Interessensgruppen und der Bevölkerung eingehen. Hier soll eine offene Kooperation gesucht und vielfältige Interessen miteinbezogen werden (TAK, 2014, S. 42–44). Auch der Bund befindetet, dass «Denken und Handeln über die administrativen Grenzen hinaus, die Förderung der Zusammenarbeit und vermehrte politische Steuerung im funktionalen Raum» immer bedeutsamer werden (Ecoplan, 2012, S. 50). Die Partizipation der Bevölkerung beim Erarbeiten neuer Lösungen ist für eine erfolgreiche Umsetzung unumgänglich. Dadurch wird Akzeptanz geschaffen, wobei jedoch viel Zeit in Anspruch genommen wird (Ecoplan, 2012, S. 51).

Im Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 von verschiedenen Bundesämtern wird auch beschrieben, wie die Siedlungsentwicklung qualitativ nach innen umgesetzt werden kann. Die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben lassen sich wie folgt zusammenfassen: Es muss eine Auseinandersetzung mit räumlichen Qualitäten erfolgen, welche die quantitativen Vorhaben ergänzen. Diese Qualität muss im Sinne von nachhaltiger Entwicklung verstanden werden und sich zudem mit den Ansprüchen der beteiligten Akteure auseinandersetzen. Weiter wird festgehalten, dass besonders lokale Qualitäten erhalten oder sogar verbessert werden müssen, damit auch die Bevölkerung von den Vorteilen der Verdichtung überzeugt werden kann (ARE u. a., 2018, S. 23). Um dies zu ermöglichen, muss den Gemeinden Unterstützung angeboten werden. Diese kann zum

Beispiel mithilfe von Arbeitshilfen von den übergeordneten Ebenen erfolgen, die zeigen, «wie die Übersetzung von quantitativen Vorgaben in qualitative Überlegungen methodisch optimal gestaltet werden kann» (ARE u. a., 2018, S. 23).

Ein nächster Punkt ist die Gemeindeexekutive, welche eine proaktive Rolle im Prozess übernehmen muss, um gegenüber den anderen Interessensgruppen eine Führungsrolle einnehmen zu können. Dies ist wichtig, damit in einem gemeinsamen Innenentwicklungsprozess die Haltung der Gemeinde bezüglich der Qualität geklärt ist. Um dies zu gewährleisten, müssen personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden (ARE u. a., 2018, S. 24). Weiter braucht es für eine erfolgreiche Innenentwicklung eine situationsgerechte und massgeschneiderte Partizipation der Bevölkerung. Dies hilft der Akzeptanz der Innenentwicklung, wobei es jedoch kein allgemeingültiges Rezept bezüglich Zeitpunkt und Gestaltung der Partizipation gibt (ARE u. a., 2018, S. 25). Weiter wird im Modellvorhaben Folgendes genannt: «Fachleute, Behörden, Bevölkerung, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investoren haben ein unterschiedliches Verständnis davon, was Innenentwicklung ist und was damit erreicht werden soll» (ARE u. a., 2018, S. 26). Um dies zu vereinfachen, ist es wichtig, eine gemeinsame Sprache zu entwickeln. Die Möglichkeit, mitwirken zu können, führt einerseits zu Akzeptanz sowie zu einer Identifikation mit dem Projekt (ARE u. a., 2018, S. 26).

Ein letzter Punkt ist, dass die Akteure die Interessen und Bedürfnisse der Beteiligten kennen. Es ist somit wichtig, dass die Gemeinden die Bedürfnisse von Grundstückeigentümerinnen und Grundstückseigentümern als zentrale Akteure kennen (ARE u. a., 2018, S. 27). Da die wirtschaftliche Machbarkeit einen wichtigen Teil der Innenentwicklung darstellt, sind Überlegungen dazu von enormer Bedeutung. Um auch hier ein bestmögliches Resultat erzielen zu können, sollten Akteure auf beiden Seiten wissen, ab welcher Dichte eine genügende Wirtschaftlichkeit erzeugt wird (ARE u. a., 2018, S. 28). Als letzter Punkt wird genannt, dass die Rolle der Regionen bei der Umsetzung der Innenentwicklung gestärkt werden soll. Regionale Organisationen können wichtige Unterstützungsfunktionen wahrnehmen, zum Beispiel durch die Bereitstellung von Instrumenten wie Agglomerationsprogramme oder regionale Richtpläne. Der Vorteil der Regionen besteht im lokalen Bezug, aber auch die Sicht auf das Gesamte, welche sehr wichtig ist und von Gemeinden oftmals zu wenig berücksichtigt wird (ARE u. a., 2018, S. 29).

3.4 Akteure

Damit eine qualitätsvolle Innenentwicklung, wie in den letzten Kapiteln beschrieben, funktionieren kann, ist das Rollenverständnis der beteiligten Personen von grösster Wichtigkeit. Laut Grams & Nebel stand früher vor allem die Flächenverwaltung im Vordergrund, heute müssen dafür das «aktive Gestalten von Räumen und die dafür nötigen Prozessen im Vordergrund stehen» (Grams & Nebel, 2013, S. 36). Grundsätzlich ist ein starker Mangel an Fachkräften mit raumplanerischem Hintergrund festzustellen. Diese müssten fähig und gewillt sein, Organisationsrollen in Planungsprozessen zu übernehmen sowie auch starke gestalterische Fähigkeiten und Urteilsvermögen besitzen (Grams & Nebel, 2013, S. 36). Folgend werden einige wichtige Akteure und ihre Rolle in Raumentwicklungsprozessen beschrieben. Die Erkenntnisse zu Akteuren und Zusammenarbeit stammen aus der Synthese des Nationalen Forschungsprogramms 'Neue urbane Qualität' (NFP 65).

3.4.1 Bauherrschaften und Projektentwicklungsfirmen

Die Verteilung der privaten Bauvorhaben für Neubauten gliederte sich im Jahr 2013 gemäss dem BFS (Bau und Wohnungswesen) folgendermassen: Ein Drittel (32%) tätigten Bau- und Immobilienunternehmen und ein zusätzliches Drittel (33%) Privatpersonen. Von institutionellen Anlegern wurden nur 2% der Bauvorhaben getätigt. Die restlichen 33% können den übrigen Anlegern zugeordnet werden, welche Vereine, Stiftungen und der Immobilienbranche zugeordneten Firmen einschliessen. Diese Verteilung ist in ländlichen sowie urbanen Gebieten vergleichbar. Viele der institutionellen Anleger bauen nicht selbst, sondern erwerben die Bauten erst nach deren Fertigstellung (Wehrli-Schindler, 2015, S. 92). Betrachtet man die aktiven Immobilienunternehmer in der Schweiz, wiederholen sich die Namen. Bei den Umnutzungen grosser Areale, wie Industriebrachen oder Bahnflächen, sind praktisch immer dieselben Unternehmer am Werk. Diese sehr begehrten Investorenprojekte haben «einen prägenden Einfluss auf die Siedlungsentwicklung der Schweiz» und «verantworten in breitem Mass das Bild neuerer Quartiere, sei es am Rand der Kernstadt oder in den Agglomerationen» (Wehrli-Schindler, 2015, S. 92).

Was auffällt, ist, dass die Konzepte oft zu wenig ortsbezogen sind und sich stark ähneln. Oft wird bei grossen Projekten auch nicht nach gültiger Bauordnung gebaut, sondern es sind Sonderinstrumente wie Sondernutzungspläne oder Gestaltungspläne vonnöten. Diese bedingen jedoch eine enge Kooperation mit den lokalen Baubehörden (Wehrli-Schindler, 2015, S. 92). Es lässt sich weiter feststellen, dass diese Gruppe von Akteuren sehr professionell auf dem Markt agiert. Sie setzen Testplanungen und Architekturwettbewerbe durch und integrieren bei grossen Vorhaben oft die Bevölkerung, um für die nötige Akzeptanz ihres Bauvorhabens zu sorgen. Wenn

Sonderinstrumente zum Tragen kommen, kann die öffentliche Hand, die dem Investor ermöglichte Mehrausnutzung auf dem Areal auf eine andere Weise abgeltet. Diese Abgeltung soll in einer erhöhten städtebaulichen Qualität enden, wie zum Beispiel in Basel, wo ein Mehrwertabgabefonds in die Grünflächen im Quartier investiert (Wehrli-Schindler, 2015, S. 93). In den grossen Städten der Schweiz stellen die Wohnbaugenossenschaften neben den privaten Entwicklern eine weitere Kategorie dar. Auch diese professionalisierten sich in den letzten Jahren und realisierten grosse Bauprojekte. In Zürich beispielsweise erstellen die Genossenschaften 36 Prozent aller Neubawohnungen (Wehrli-Schindler, 2015, S. 93).

3.4.2 Planungs- und Baufachleute

Selten wird von den Fachleuten, die hinter den jeweiligen Projekten stehen, gesprochen. Oftmals sind die Namen der grossen, auch international tätigen Architekten bekannt. Im Hinblick auf die entstandene Zersiedlung meint der Architekturprofessor Lampugnani: «Man kann nicht allein dem Markt und den Bauherrn die Schuld an der Zersiedlung geben. Schliesslich haben die Architekten dies alles mitgemacht. Sie haben dem kein Konzept entgegengesetzt» (Vittorio Magnago Lampugnani, 2014). Für diese Entwicklung der letzten Jahre sind vor allem auch die Fachleute mitverantwortlich. Investoren, welche mit angehängten Architekten Projekte ohne vorgängigen Wettbewerb realisierten, liessen den öffentlichen Raum auf der Strecke bleiben. Das Entwerfen als Kernkompetenz der Architekten darf nicht vernachlässigt werden. Jedoch, «wenn zur Beurteilung ihrer Entwürfe andere Expertinnen oder Experten zugezogen werden, die Projekte aus soziologischer, aus wirtschaftlicher und praktischer Sicht beurteilen, müssten diese, ebenso wie die Behördenmitglieder und andere mitwirkende Laien besser ins Lesen und Verstehen architektonischer Entwürfe eingeführt werden, damit sie ebenbürtige Gesprächspartner sind» (Wehrli-Schindler, 2015, S. 98). Es ist wichtig, eine solche Gesprächskultur aufzubauen, da sonst die Architekten für Fehlplanungen verantwortlich gemacht werden, obwohl diese auf Vorgaben der Bauherrschaften zurückzuführen sind. Ein Beispiel dazu sind die Vorgaben an Architekten, in den Erdgeschoss von neuen Bauten öffentliche Nutzungen zu planen. Selten wird jedoch von Seiten der Auftraggeberschaft überprüft, ob solche Nutzungen an dem spezifischen Ort überhaupt sinnvoll und wirtschaftlich sind. Solche Überlegungen können nicht nur den Planern und Architekten überlassen werden.

3.4.3 Öffentliche Akteure

Die Gemeinden der Schweiz sind insofern gefordert, als dass bei Wachstum nicht mehr so einfach Land eingezont werden kann. Die Gemeinden müssen sich mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandersetzen und diese umsetzen. Es müssen neue Aspekte der Ortsplanung angedacht und überlegt werden, wo Verdichtung überhaupt sinnvoll angewendet werden kann und welche Ortsteile nicht verändert werden sollen. Konzepte des Ortsbildschutzes, der Zentrumsbildung und der Ökologie sollten in diese Überlegungen einfließen. Um dies zu ermöglichen, müssten Gemeinden Leitbilder für die zukünftige Entwicklung erarbeiten. Diese soll in Einbezug der Bevölkerung und auch in Zusammenarbeit und Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden im Sinne einer Region erfolgen (Wehrli-Schindler, 2015, S. 86). Zudem sind die öffentlichen Akteure verantwortlich für «Fragen der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Verkehrsanbindung, der Beziehung zum bestehenden Quartier, der Nutzungsdurchmischung und anderes mehr» (Wehrli-Schindler, 2015, S. 95). Bei diesen Fragen müssen sich die öffentlichen Akteure vermehrt einbringen (Wehrli-Schindler, 2015, S. 95).

3.5 Zusammenarbeit

Bei grossen Projekten sind professionelle Akteure am Werk, welche mit Testplanungen und Architekturwettbewerben arbeiten. Der Standortgemeinde kommt jedoch die Aufgabe zu, das Bauprojekt auf die Umsetzungsmöglichkeiten am gewählten Standort und der Umgebung zu prüfen. Die Personen auf Seite der öffentlichen Hand müssen in Sachen Professionalität mit den privaten Akteuren mithalten können, um einen geeigneten Gegenpol zu Stande zu bringen und die Sicht aus Stadtentwicklung und Städtebau einzubringen. Dazu fehlen den Gemeinden jedoch oft die Fachkompetenz und personelle Ressourcen (Wehrli-Schindler, 2015, S. 95).

In den grossen Städten sind entsprechende personelle Ressourcen und Kompetenzen meist stärker vertreten. Dies führt dazu, dass grössere Projekte sehr fachkompetent begleitet werden können. Resultate aus dem Forschungsprogramm NFP 65 zeigen, dass eine «Kooperation zwischen privaten Bauträgern, der öffentlichen Verwaltung und den Projektbetroffenen zu guten Resultaten führen können» (Wehrli-Schindler, 2015, S. 95). Dass es dieses Problem gibt, ist mittlerweile bekannt und verschiedene Fachorganisationen sowie der Bund und Kantone bieten Beratungsprogramme und -leistungen an (Wehrli-Schindler, 2015, S. 86). Dieser Dialog führt dazu, dass verschiedene Perspektiven auf ein Projekt angewendet werden können und somit auf die Probe gestellt wird, was schlussendlich zu besserer Qualität führt. Auch hier hilft ein städtebauliches Entwicklungsleitbild bei der Einordnung von verschiedenen Projektideen (Wehrli-Schindler, 2015, S. 95).

Bei kleineren Projekten, welche nach Regelbauweise realisiert werden, gibt es meist nur eine Zusammenarbeit zwischen lokalen privaten Akteuren und der Baubewilligungsbehörde. Da diese eine Bewilligung ausstellen muss, wenn alle gesetzlichen Regeln eingehalten werden, hat dieser Behördenakteur wenig Einfluss auf die Qualität. Nur weil die gesetzlichen Regeln eingehalten wurden, bedeutet dies noch keine Garantie für eine qualitätsvolle Bebauung (Wehrli-Schindler, 2015, S. 96).

3.6 Instrumente

Viele der kommunalen Raumplanungsinstrumente bestehen noch nicht lange. 69% der vorgesehenen Massnahmen der Gemeinden wurden nach dem Jahr 2000 eingeführt. Als das erste RPG im Jahr 1980 eingeführt wurde, hatten erst wenige Gemeinden (15.2%) funktionierende Instrumente (N. Kaiser u. a., 2016, S. 4). Die Abbildung 5 zeigt die grundsätzlichen Instrumente der Schweizer Raumplanung an.

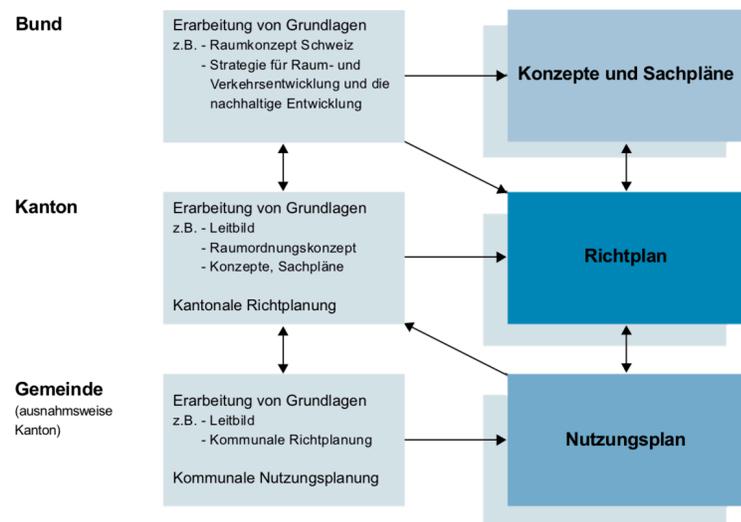


Abbildung 5: Raumplanungsinstrumente gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, 2012)

Alle Gemeinden der Schweiz verfügen über eine Ortsplanung, bei welcher eine Zonierung und weitere Bauvorschriften festgelegt werden. Beim Bauen innerhalb dieser Regeln wird von der Regelbauweise gesprochen. Bei speziellen Bedingungen, wie bei einer hohen Bedeutung des Projekts für die Gemeinde, können Sonderbauvorschriften eingesetzt werden. Ein Beispiel für ein solches Sonderinstrument ist der Gestaltungsplan. Mit diesem kann von der Grundordnung abgewichen werden (Wehrli-Schindler, 2015, S. 86). Die Raumplanung in der Schweiz beruht auf der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. (Grams & Nebel, 2013, S. 31). In Abbildung 6 werden die

prinzipiellen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Schweizer Planungssystems dargestellt.

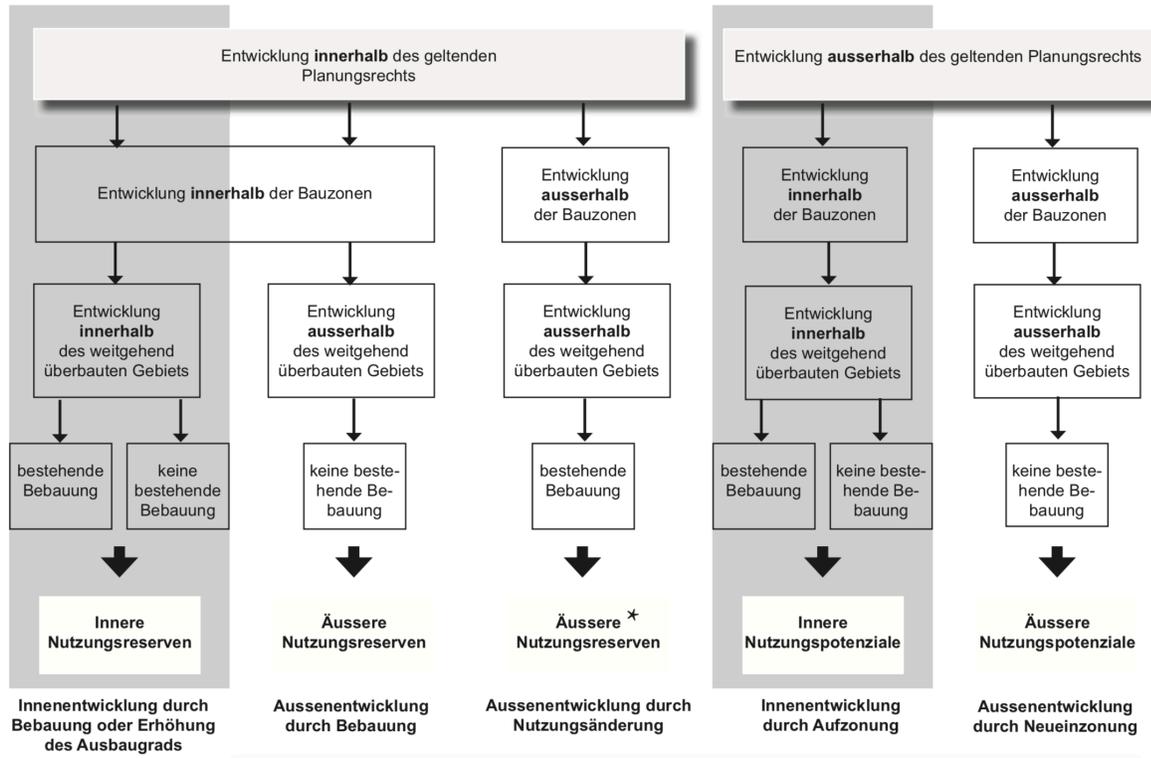


Abbildung 6: Schematische Darstellung der prinzipiellen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Schweizer Planungssystems. (Grams & Nebel, 2013, S. 31)

Wenn die Möglichkeiten der Innenentwicklung für die Nutzungen Wohnen und Arbeiten betrachtet werden, kann gesehen werden, dass «in erster Linie nur die Möglichkeit, über eine kommunal differenzierte Nutzungsplanung die bauliche Dichte zu regulieren und zu beeinflussen» besteht (Grams & Nebel, 2013, S. 30). Es kann so aber nicht garantiert werden, dass sich die Einwohner- oder Beschäftigtendichte damit erhöht. Eine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten um eine Steigerung der Einwohnerzahl zu bewirken ist jedoch ein wichtiger Punkt der Innenentwicklung, welche mit baulicher Verdichtung erreicht werden kann.

3.7 Hindernisse für Verdichtung

Verdichtungsprozesse können an jegliche Hindernisse stossen. Diese soziokulturellen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Barrieren sollen im Folgenden vorgestellt werden. Tabelle 2 gibt eine Übersicht über die verschiedenen Hindernisse.

| Soziokulturelle Hindernisse | Rechtliche Hindernisse | Technische Hindernisse | Wirtschaftliche Hindernisse |
|--|--|--|---|
| Gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung | Garantie des Privateigentums | Unklare oder fehlende Vorstellungen zur erwünschten räumlichen Entwicklung | Komplexität der Finanzierung der Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen |
| Negative Wahrnehmung der Verdichtung | Unangemessenheit der Pläne und Reglemente | Fehlende Übereinstimmung von Planung und Nachfrage | Mangelnde wirtschaftliche Vorteile der Verdichtung |
| | Komplexe oder nicht angepasste Raumplanungsbestimmungen und -verfahren | Überlagerung und Komplexität der öffentlichen Politiken | Fehlende Investoren in risikobehafteten Situationen |
| | | Ungenügende Kompetenzen, Gewohnheiten und Ressourcen der Gemeinwesen | |

Tabelle 2: Einteilung der Verdichtungshindernisse in vier Kategorien (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 14)

Analysen des Bundes zeigen, dass alle oben genannten Hindernisse von grosser Bedeutung im Verdichtungsprozess sind. Diese müssen berücksichtigt werden, um Blockierungen während eines Verdichtungsprozesses zu verhindern. Gerade in der Presse wird oft über Einsprachen und Beschwerden zu Projekten berichtet, was die Bedeutung des Einbezugs dieser Hindernisse verdeutlicht. Es müssen für die Gesellschaft annehmbare sowie wirtschaftlich tragbare und umweltverträgliche Projekte entwickelt werden, um diese Widerstände überwinden zu können (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 19). In der Literatur wird in diesem Zusammenhang die Siedlungsqualität als Voraussetzung für die Verdichtung genannt (Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich & Statistisches Amt Kanton Zürich, 2014; da Cunha & Guinand, 2014; Sulzer & Desax, 2015; VLP-ASPAN, 2015). Dies muss jedoch von den involvierten Akteuren gemeinsam bewältigt werden. Das Kriterium der Siedlungsentwicklung, also «Verbesserung des Lebensraums, Umweltverträglichkeit, Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der kulturellen Identität»

(Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 19) kann mit Verdichtung erreicht werden. Zudem kann dadurch der nötige finanzielle Mehrwert generiert werden, welcher für eine Umsetzung unverzichtbar ist (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 19).

3.7.1 Soziokulturelle Hindernisse

Unter den soziokulturellen Hindernissen versteht man das Akzeptanzproblem der Bevölkerung, welches bei verdichtetem Bauen und Siedlungsentwicklung nach innen aufkommen kann (Hugentobler & Wiener, 2016; TAK, 2014; VLP-ASPAN, 2015). Bei einer negativen Wahrnehmung der effektiven Verdichtung in der Praxis, wie zum Beispiel beim Bau von Hochhäusern, kann es zu solchen Akzeptanzproblemen kommen. Zu diesen kann es auch bei Entwicklungen von Siedlungsprojekten kommen, welche so stark in den Charakter und die Identität eines Quartiers eingreifen, dass das Quartier sich grundlegend verändert. Gerade bei Verlust von Grün- oder Freiraum, dem Anstieg der Mieten oder bei starker Verkehrszunahme sind derartige Reaktionen möglich. Es wird beschrieben, dass es «sehr wahrscheinlich» ist, «dass eine Verbindung zwischen der 'Akzeptanz der Verdichtung', der 'Siedlungsqualität' und der Geeignetheit des Standorts besteht» (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 15). Weiter kann gesagt werden, dass das verdichtete Bauen zusammen mit Siedlungsentwicklung nach innen eine Verbesserung der Siedlungsqualität fördern kann und somit die gesellschaftliche Akzeptanz erhöht wird (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 15).

3.7.2 Rechtliche Hindernisse

Die rechtlichen Hindernisse beschreiben den grossen Einfluss der Planung und des Eigentums auf die Verdichtung. Durch gewisse Gesetzesbestimmungen können momentan Projekte blockiert werden, welche zu einer Verdichtung führen würden. Die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven kann durch Bauvorschriften, (wie z.B. Grenzabstände oder Lichteinfallswinkel), Nutzungsvorschriften (z.B. eine Zone darf nur eine spezielle Nutzung aufweisen) oder Bestimmungen über die Eigentumsgarantie stark erschwert werden. Ein Beispiel hierzu ist eine Person in Besitz von Boden, die ihr Bauland hortet, obwohl eine strategische Bedeutung für den Boden vorliegt. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind bei der Mobilisierung von Nutzungsreserven enorm wichtig. Oft sind diese Bestimmungen jedoch von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Zudem herrscht in den Dokumenten eine hohe Komplexität vor, was zu Verwirrung führen kann. Um qualitativ zu verdichten, muss man sich dieser Limitation bewusst sein (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 16).

3.7.3 Technische Hindernisse

Ein Teil der technischen Hindernisse kann daraus resultieren, dass es unklare oder fehlende Vorstellungen der gewünschten Entwicklung gibt. Ohne ein Raumkonzept, welches eine Vision oder eine Gesamtvorstellung des zu entwickelnden Raumes beschreibt, führt dies zu Unsicherheit bei den involvierten Akteuren, wie z.B. Eigentümer, Investor oder Behörden. Da nicht genügend Garantien für die Entwicklung vorliegen, führt dies zu einer Senkung der Attraktivität der Projektbeteiligung. Auch wenn es solche Planungsinstrumente gibt, kann es sein, dass die Erwartungen der Akteure an ein solches Instrument nicht erfüllt werden. Dem kann jedoch mit partizipativen Vorgehensweisen und PPPs entgegengewirkt werden. Weiter können die öffentlichen Politiken zu Überlagerungen und Komplexitäten führen. Eine Gewichtung der öffentlichen Interessen kann unklar sein oder es kann zu einer verspäteten Berücksichtigung der vorhandenen Interessen kommen. Der letzte Punkt beschreibt die ungenügenden Kompetenzen, Gewohnheiten und Ressourcen der Gemeinwesen. In der Schweiz besteht gerade in den kleineren und mittleren Gemeinden grosses Verdichtungspotenzial. Oft fehlen jedoch genau an diesen Stellen die nötigen Ressourcen und das erforderliche Fachwissen, um einen Prozess qualitativ hochstehend zu begleiten (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 17–18).

3.7.4 Wirtschaftliche Hindernisse

Bei den wirtschaftlichen Hindernissen kann es zu Blockierungen kommen, wenn Akteure keine rentablen Investitionen bei der Verdichtung erzielen können. «Eine Nutzungsreserve zu mobilisieren bedeutet, dass die durch die Verdichtung entstehenden Vorteile und Lasten für die Gemeinwesen ausgeglichen werden und dass Private (Eigentümer, Promoter, Investoren usw.) einen Mehrwert erzielen.» (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 18). Die Finanzierung von Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen kann sehr kompliziert sein, wodurch es wichtig ist, die Zuständigkeiten der Akteure zu klären. Gewisse Standorte, meist an der Peripherie, werden noch zu wenig verdichtet, da Investoren das Risiko für Investitionen als zu gross einschätzen (Schweizerischer Bundesrat, 2017, S. 18).

4 Entwicklungen im Kanton Basel-Stadt

In diesem Kapitel soll der Kanton Basel-Stadt vorgestellt werden. Nach einer ersten Übersicht (Kapitel 4.1) wird auf die Dichte im Kanton eingegangen (Kapitel 4.2). Die weiteren Unterkapitel gliedern sich in die Rahmenbedingungen (Kapitel 4.3) und eine Auswahl an aktuellen Arealentwicklungen im Kanton (Kapitel 4.4). Alle vorgestellten Projekte in diesem Kapitel werden mit Bildern oder Visualisierungen ergänzt. Die bildliche Veranschaulichung der baulichen Verdichtung soll den Projekten mehr Aussagekraft verleihen.

4.1 Übersicht

Basel-Stadt ist mit 37 km² der kleinste Kanton der Schweiz. Er grenzt an die Nachbarländer Frankreich und Deutschland sowie an den Nachbarkanton Basel-Landschaft an (siehe Abbildung 7). Das Zentrum der Stadt bildet das Rheinknie, welches die Stadt in Klein- und Grossbasel teilt, sowie aber auch mit den angrenzenden Städten über der Grenze in Deutschland und Frankreich verbindet. Der Stadtraum und die Planung machen nicht an den Kantonsgrenzen halt. Diese Lage machte Basel zum Knotenpunkt wichtiger Verkehrswege. Auch die Wirtschaft wächst in Basel stärker als an anderen Orten der Schweiz. Einerseits profitieren Hafenwirtschaft, Logistik sowie die Chemie- und Pharmaindustrie davon, andererseits prägt diese Industrie auch sowohl die historische also auch die moderne Stadtstruktur mit (Marchal, 2018b, S. 146).

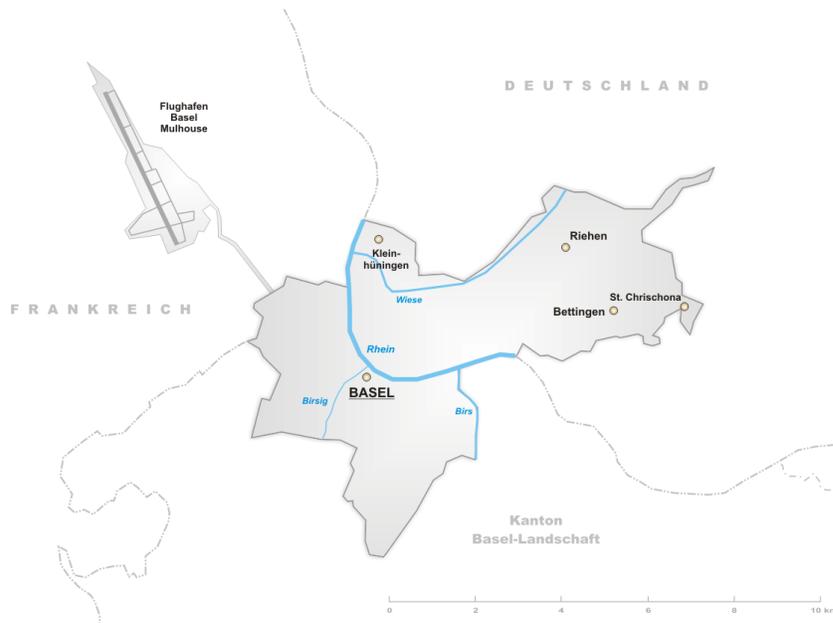


Abbildung 7: Karte Kanton Basel-Stadt (Wikimedia, o. J.-b)

4.2 Planungsgrundlagen

4.2.1 Richtplan und Nutzungspläne

Der Richtplan des Kantons Basel-Stadt zeigt an, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll (nach Art. 8 RPG). Der Richtplan besteht aus «strategischen Aussagen mit behördenverbindlichen Entscheidungen und erläuterten Konzeptkarten» (Kanton Basel-Stadt, 2018). Die Konzeptkarten gliedern sich in Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Freiraumentwicklung- und Vernetzung sowie Grundzüge der räumlichen Entwicklung. Der Richtplan legt noch nicht fest, ob und wann ein Projekt realisiert wird. Jedoch stimmt der Regierungsrat die Vorhaben, Planungen und Projekte mit dem Richtplan ab (Kanton Basel-Stadt, 2018). Der geltende Richtplan wurde in Basel-Stadt am 18. September 2018 erlassen (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2018). Darin wird zum Ziel gemacht, dass nach einer öffentlichen Vernehmlassung die Intensivierung von Verdichtungsprozessen im Kanton deutlich akzeptiert wird, welche für das Erreichen der neuen Zielgrössen von je 220'000 Einwohnenden und Arbeitsplätzen bis ins Jahr 2035 nötig sind» (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2018). Weiter wird festgehalten, dass der Regierungsrat die Siedlungsentwicklung nach innen weiter umsetzen kann.

Als Beispiele für Nutzungspläne, welche im Kanton Basel-Stadt angewendet werden, können der Zonenplan, die Bebauungspläne, der Wohnanteilplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der Kantonale Nutzungsplan Gewässerraum genannt werden. Im Zonenplan werden die Möglichkeiten zur Regelüberbauung festgelegt, wobei der Bebauungsplan «in spezifischen Gebieten eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung» (§ 101 Bau- und Planungsgesetz). Zur Ergänzung der geltenden Pläne, sind einige Konzepte in Basel gültig. Diese sind zwar nicht verbindlich, aber legen die grundlegende Haltung des Kantons dar. Im Weiteren wird hier nur das Hochhauskonzepts des Kantons Basel-Stadt näher erläutert.

4.2.2 Hochhauskonzept

Das Hochhauskonzept des Kantons Basel-Stadt soll als Richtlinie für zukünftige Planungen und Entwicklungen gelten und die städtebaulichen Prinzipien für Hochhäuser und Hochhausgebiete erläutern. Für künftige Planungen soll es der Qualitätssicherung dienen sowie eine verfahrensmässige Anleitung bieten (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 4). Bis zur Einführung des Konzepts 2010 wurden Hochhäuser als Einzelfälle angeschaut (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 5). Das Hochhauskonzept verfolgt folgende Ziele: Zuerst zeigt es Gebiete auf, «die für den Bau von Hochhäusern geeignet sind oder Potenziale bieten, und formuliert Anforderungen an Hochhäuser» (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 6). Da es in Basel keine Zone gibt, in welcher Hochhäuser regulär

gebaut werden können, dient das Konzept als Beurteilungsgrundlage der Behörden und Kommissionen für konkrete Hochhausprojekte. Es ist festzuhalten, dass es für den Begriff 'Hochhaus' keine genaue Definition gibt. Aufgrund feuerpolizeilicher Überlegungen werden Gebäude ab 25 Metern als Hochhäuser bezeichnet. Weiter gewinnt die Hochhausthematik in Basel weiter an Aktualität. Die Wohnform Hochhaus wird immer beliebter, was sich in der Individualisierung der Wohnformen sowie neuen Wohnformen an urbanen, städtischen und zentralen Lagen widerspiegelt. Im Hinblick auf die Innenentwicklung der Stadt bietet der Hochhausbau auch ein grosses Potenzial für punktuelle Verdichtungen. Zudem können sie auch als Flaggschiffbauten und neue Wahrzeichen für eine Identifikation der Stadt sorgen (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 6).

Neben den gesetzlichen Bestimmungen des Bau- und Planungsrechts soll das Hochhauskonzept als Richtlinie dienen. Es soll den involvierten Akteuren eine gewisse Planungssicherheit verschaffen. Es werden diejenigen Gebiete angezeigt, welche grundsätzlich Möglichkeiten für eine Hochhauserstellung bieten. Viele Gebiete, gerade solche mit intakten Bebauungs- und Quartierstrukturen, eignen sich jedoch nicht. Das Hochhauskonzept soll aus übergeordneten Überlegungen entwickelt werden (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 8). Das Vorgehen bei einem Hochhausprojekt sieht vor, dass die Behörden früh in den Prozess eingebunden werden. Erst ein Bebauungsplan schafft später die planungsrechtlichen Sicherheiten. In diesem Prozess kommt mit der Auflage des zustande gekommenen Bebauungsplans auch die Mitwirkung der Bevölkerung zu tragen. Somit kann mit diesem Instrument auch von der Regelbauweise abgewichen werden. Die Qualität des konkreten Projekts soll mit Wettbewerben oder Varianzverfahren sichergestellt werden (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 8).

Die wichtigsten Eignungsgebiete von Hochhäusern sind in Abbildung 8 angegeben. Kriterien für diese sind «Verkehrsdrehscheiben, gut erschlossene und stark frequentierte Gebiete», «Stadtentwicklungsgebiete und Transformationsgebiete mit Potenzial für vertikale Verdichtungen», «schwerpunktmässige Standortentwicklung mit Clusterbildung zur Konzentration der Verdichtungen», «Vertikale Verdichtung im Bestand von Hochhausgruppen» und «Räumliche Bezüge zu Gleis- und Fussräumen mit entsprechender Anordnung von Hochhäusern» (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 13).



Abbildung 8: Eignungsgebiete für Hochhäuser in Basel (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 13)

Gerade Gebiete in Gleisnähe, wie es beim Bahnhof SBB ist, sind besonders geeignet, da sie besonders zentral und gut erschlossen sind und zudem siedlungsstrukturelle Schwerpunkte sind (BVD Kanton Basel-Stadt, 2010, S. 13).

4.3 Dichte und Verdichten im Kanton

Zwischen 1980 und 2000 stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Basel-Stadt von 36 m² auf ca. 41 m² an, da auch die Einwohnerzahl zurückging. Diese stagnierte während den folgenden sieben Jahren und auch der Wohnflächenanstieg verlangsamte sich, wobei er nur auf 42 m² stieg. Seither weist sie wieder rückläufige Tendenzen auf, wobei auch die Einwohnerzahl wieder gestiegen ist (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 6). Aktuell beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 40 m² (SSV & BFS, 2018, S. 66). Damit ist sie vergleichbar mit den anderen Schweizer Grosstädten, wie Abbildung 9 verdeutlicht. Je nach Wohnform können diese Zahlen auch variieren. Bei genossenschaftlichen Wohnungen liegt der Durchschnitt deutlich tiefer, bei selbstbewohntem Eigentum deutlich höher (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 8).

| Städte mit ... Einwohnern Villes de ... habitants | Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner/in, in Quadratmeter ¹ Surface moyenne par habitant, en mètre carré ¹ | | | | | | Belegungsdichte ^{2/} Densité d'occupation par logement ² | Wohndichte ^{3/} Densité d'occupation par pièce ³ | |
|--|---|-------------------------------|----|----|----|----|---|---|------|
| | Total En tout | Zimmerzahl / Nombre de pièces | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | 6+ |
| 100 000 und mehr / 100 000 et plus | | | | | | | | | |
| Basel | 40 | 28 | 40 | 39 | 39 | 47 | 61 | 1,9 | 0,64 |
| Bern | 39 | 25 | 39 | 38 | 38 | 44 | 56 | 2,1 | 0,67 |
| Genève | 36 | 28 | 35 | 35 | 36 | 44 | 65 | 2,1 | 0,77 |
| Lausanne | 37 | 25 | 37 | 35 | 35 | 44 | 61 | 2,0 | 0,69 |
| Winterthur | 43 | 38 | 48 | 42 | 38 | 46 | 55 | 2,2 | 0,62 |
| Zürich | 39 | 28 | 42 | 39 | 37 | 42 | 55 | 2,0 | 0,67 |

Abbildung 9: Belegungs- und Wohndichte grosse Schweizer Städte (SSV & BFS, 2018, S. 66)

Eine ähnliche Tendenz zeigt sich bei der durchschnittlichen Zahl der Personen pro Wohnung. Als im Jahr 1980 die Belegungsdichte 2.1 Personen pro Wohnung betrug, sank dieser Wert auf den Wert von ca. 1.9 (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 6).

Im Jahr 2017 lag die Leerstandsquote bei 0.7%. Dies ist zum vierten Mal in Folge eine leichte Erhöhung. Die Bevölkerung wächst zudem um ca. 1'000 Personen pro Jahr, was bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von knapp 2 Personen pro Wohnung einen rechnerischen Bedarf von ca. 500 zusätzlichen Wohnungen ergibt. Der Wohnungsbestand wurde um diesen Wert erweitert, was dazu geführt hat, dass das Bevölkerungswachstum ermöglicht und aufgefangen wurde. Die Bauvollendung von grösseren Projekten im Jahr 2018 ermöglicht die jährliche Nettoproduktion von ca. 500 Wohnungen, wobei die Werte von 2018 geschätzt sind (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 6), wie Abbildung 10 veranschaulicht.

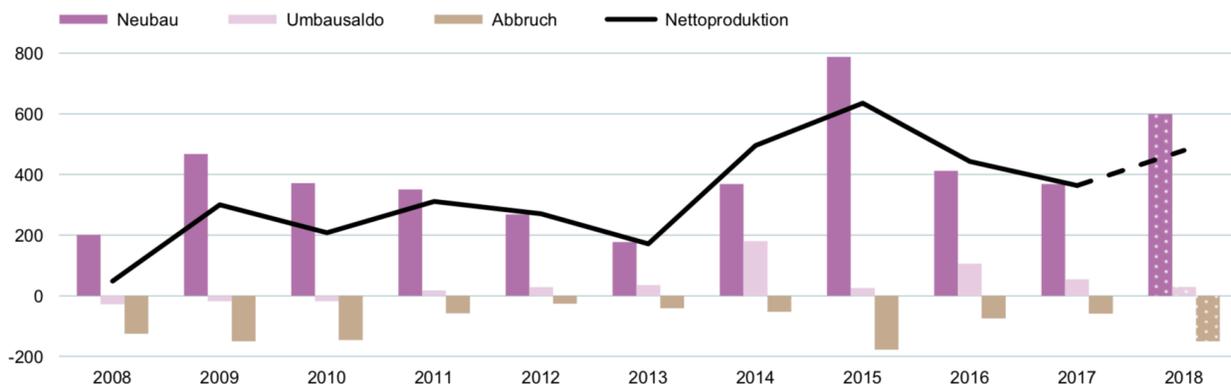


Abbildung 10: Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt seit 2008 (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018, S. 7)

Diese Zahl schwankt je nach Quartier stark. Im Basler Quartier Bruderholz wohnten im Jahr 2017 durchschnittlich 78.6 Personen auf einer Hektare, im Matthäus- Quartier sind es dergleichen 395.7 Personen (Statistisches Amt Basel-Stadt, 2018, S. 62). Der Grün- oder Geschäftsanteil oder die Dichte der Bebauung können diese Unterschiede erklären (Präsidialdepartement Basel-Stadt,

2015, S. 9). In der Stadt Basel lag die Siedlungsfläche pro Einwohner 2005 bei 122.4 m², in Riehen bei 254 m².

Dichte Innenstadtquartiere weisen in der Regel eine hohe Ausnutzungsziffer auf (Bsp. Basler Innenstadt: ca. 2.5), locker bebaute Einfamilienhaus-Siedlungen hingegen eine Ausnutzungsziffer in der Regel unter 1 (Bsp. Basler Bruderholzquartier: 0.4). Von hohen Ausnutzungsziffern kann ab 2.5 gesprochen werden (Präsidialdepartement Basel-Stadt, 2015, S. 6). Um den bestehenden Stadtraum weiterzuentwickeln und Wohn- und Arbeitsflächen auszubauen, fördert der Kanton die Siedlungsentwicklung nach innen. Eine erste Bemühung wurde mit der Zonenplanrevision 2014 zur innerstädtischen Siedlungserweiterung gemacht. Der dazu erarbeitete Basisratschlag definiert, wo die Stadt noch wachsen kann und wo vorhandene Qualitäten in Natur und Ortsbild besser geschützt werden müssen. In Basel besteht ein grosses Potenzial in der Verdichtung und Optimierung der stark unternutzten Industrieareale, die durch eine langfristige Entwicklung auch das fehlende Wohnraumangebot kompensieren können (Marchal, 2018b, S. 146).

Da auch in Basel in den nächsten Jahren mit einer Zunahme von Arbeitsplätzen gerechnet wird, muss dies durch ein höheres Wohnangebot kompensiert werden. In Basel stehen viele grosse Areale zur Verfügung, welche Potenzial für Entwicklungen mit sich bringen. Bei diesen Arealen sind die grössten Herausforderungen die Kommunikation und die Partizipation, wie Marchal (2018b: 147) feststellt. Die Herausforderungen und Ziele der Arealentwicklungen sind unterschiedlich. Sie beabsichtigen, das Bedürfnis nach höherer Dichte in Qualitäten umzusetzen, die das grosse Potenzial am Zusammenleben aktivieren (Marchal, 2018b, S. 147). Die Qualitätssicherung bei Arealentwicklungen funktioniert meistens mit einer eigens eingesetzten Baukommission, welche Studienaufträge wie Wettbewerbe, Testplanungen oder Varianzverfahren durchführen lässt (Kofler, 2018, S. 21). Seit dem Beginn der 2000er Jahre hat in Basel die Transformation von ehemaligen Industriearealen einen starken Anstieg erlebt. Arealentwicklungen sind das privilegierte Tool, um mehr Wohnraum und höhere Dichten zu schaffen. Einzelne Baugesuche sind dagegen stark zurückgegangen. In Basel-Stadt sind momentan 112 ha Areal in Transformation, was 5% der Kantonsfläche entspricht (Kofler, 2018, S. 20).

4.4 Untersuchungsgebiet

In diesem Kapitel wird das Gebiet der untersuchten Fallstudie näher beleuchtet und in einen Kontext gestellt. Die Gebiete des Bahnhofs SBB und des Gundeldinger Quartier werden im nachfolgenden Kapitel 4.4.1 beschrieben und ihre Potenziale für urbane Verdichtung erläutert. In Kapitel 4.4.2 werden einige aktuelle Bauprojekte im Quartier vorgestellt, um einen Überblick über den Planungssperimeter zu bekommen. Danach wird in Kapitel 4.4.3 näher auf die Masterplanung Euroville eingegangen, welche die Grundlage für die entstandenen Projekte der Fallstudie dieser Masterarbeit bietet, welche anschliessend in Kapitel 4.4.4 genauer vorgestellt wird.

4.4.1 Gundeldinger Quartier und Bahnhof SBB

Marchal (2018) beschreibt das Gebiet um den Bahnhof SBB als besonders geeignet, um punktuelle Verdichtungen direkt im Quartier- und Stadtzentrum voranzutreiben. Das Gundeldinger Quartier (Abbildung 11) ist eines der am dichtesten bevölkerten Quartiere in Basel. Merkmale des Quartiers sind Blockrandbebauungen aus der Jahrhundertwende, sowie eine starke Eingrenzung durch die Gleise des Bahnhofs und starker Durchgangsverkehr. Die Passerelle, welche die Gleise des Bahnhofs SBB quert, verbindet seit 2003 das Gundeli besser mit der Innenstadt (Marchal, 2018a, S. 150).



Abbildung 11: Quartier Gundeldingen (Wikimedia, o. J.-a)

Rund um den Bahnhof entsteht ein Hochhauscluster, wie der Kantonsbaumeister Beat Aeberhard erklärt:

«Im Stadtbild wird das innerstädtische und bestens erschlossene Quartier durch eine Verdichtung in die Höhe markiert. (...) Diese Konzentration ist sinnvoll, überzeugen Hochhäuser doch vor allem in der Gruppe: Die Ballung von hohen Häusern hat den Vorteil, dass die spektakuläre Gestaltung einzelner Architekturen absorbiert wird. Im Gegenzug verlangen die Behörden auf der Stadtebene eine entsprechende Nutzungsdichte. Mit zusätzlichen Angeboten, insbesondere auf Niveau des Erdgeschosses und des angrenzenden Freiraums, soll der Ort dank hoher Interaktionsdichte, was ein Bahnhof per se ist, zu einem interessanten urbanen Hotspot ausgebaut werden.» (Aeberhard, 2018, S. 230–231)

4.4.2 Entwicklungen im Quartier

Um zu verstehen, wie dieses Gebiet entwickelt wird, werden nachfolgend drei Projekte kurz vorgestellt. Dies auch im Hinblick auf die untersuchte Fallstudie *Meret-Oppenheim-Hochhaus* und *Südpark*, welche im Kapitel (4.4.4) vorgestellt wird.

4.4.2.1 Nauentor

Eine weitere Verdichtung wird auf der Ostseite des Bahnhofs SBB geplant. Deses in den 1970er/80er Jahren erstellte Gebäude der Schweizerischen Post ist heute nicht mehr typologisch nutzbar. Auch das Verteilzentrum wurde schon ausgelagert. Die Schweizerische Post und die Schweizerischen Bundesbahnen SBB als Bauherr haben eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche die Planung der öffentlichen Flächen und eine weitere attraktive Anbindung des Gundeli an die Stadt zum Ziel hat. Die momentane Bausubstanz soll abgetragen werden und an dessen Stelle ein dreigeschossiges Brückenbauwerk 'Nauentor' von Morger Partner Architekten aus Basel gebaut werden. Zudem ist auch ein vollwertiger Zugang zu den Perrons geplant. Insgesamt sollen drei Hochhäuser mit je ca. 90 m Höhe gebaut werden (siehe Abbildung 12). In den Gebäuden ist mindestens ein Drittel für Wohnnutzung vorgesehen (Marchal, 2018a, S. 150).

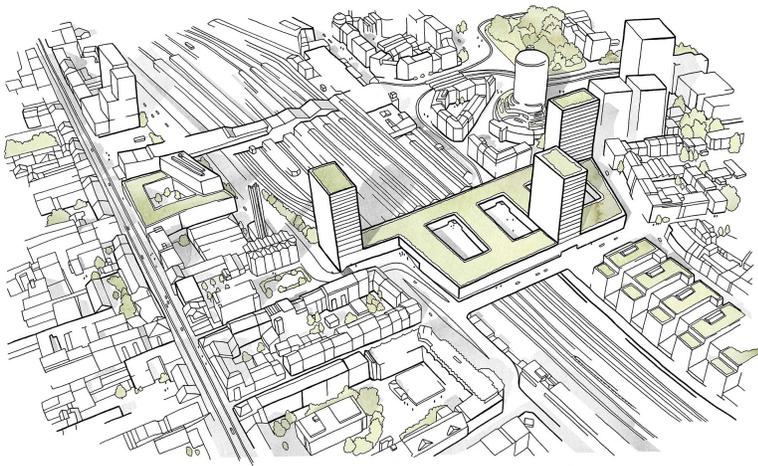


Abbildung 12: Drei Hochbauten des Nauentors (PostFinance AG & SBB AG, 2019)

4.4.2.2 *Baloise Park*

Die Basler Versicherungen bauen auf der Stadtseite des Bahnhofs ihren neuen Hauptsitz (Abbildung 13) und verdichten somit das Quartier. Das Projekt entstand aus einem Masterplan der Architekten Miller & Maranta (Basel) und der Landschaftsarchitekten August und Margrith Künzel (Binningen). Das fertige Areal wird drei Neubauten enthalten, zudem auch einen öffentlichen Stadtplatz (Marchal, 2018a, S. 154–155).



Abbildung 13: *Baloise Park Ensemble* (Baloise Group, o. J.)

4.4.2.3 *Dreispietz*

Das Dreispitz Areal soll transformiert werden. Im Auftrag der Christoph Merian Stiftung (CMS), der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft und der Gemeinde Münchenstein wurde ein Städtebaulicher Studienauftrag gestartet, welcher die Etablierung eines attraktiven städtischen Quartiers und hohe bauliche Verdichtung forderte. Dieser Städtebauliche Studienauftrag wurde von den Architekten Herzog & de Meuron aus Basel gewonnen (Abbildung 14) und soll als Basis für die Bebauungsplanung gelten (Christoph Merian-Stiftung & Genossenschaft Migros Basel, 2017, S. 6)



Abbildung 14: *Vision Dreispitz* (Christoph Merian-Stiftung & Genossenschaft Migros Basel, 2017)

4.4.3 Euroville

1982 wurde das Projekt Euroville diskutiert, welches das Gebiet rund um den Bahnhof SBB zu einem Dienstleistungszentrum und einer Verkehrsdrehscheibe transformieren sollte (Fingerhuth, 1990, S. 70). Nachdem 1983 mithilfe einer Volksabstimmung der Kredit für die Aufgabenbewältigung genehmigt wurde, wird seit 1988 an verschiedenen Projekten gearbeitet. Diese Masterplanung resultierte in einem Gesamtinvestitionsvolumen im Perimeter von CHF 1 Mia. Aufgeteilt in 50 Teilprojekte. Die Teilprojekte gingen vom neu gestalteten Centralbahnplatz, über die Passerelle sowie ein neues Veloparking, aber auch viele neu Gebäude sollten im Perimeter entstehen. Diese sehr umfassende Planung eines sehr zentralen Stadtteils gilt als eines der ersten in der Schweiz (Fingerhuth & Messmer, 2001, S. 29). Die vielen involvierten Akteure und Interessen führten auch zu vielen Konflikten. Auch in diesem Perimeter der Masterplanung entstanden anhand eines weiterentwickelten Bebauungsplans die Projekte Südpark und Meret-Oppenheim-Hochhaus, welche im Folgekapitel beschrieben werden und die Fallstudie für diese Masterarbeit ausmachen.

4.4.4 Fallstudie

Die Fallstudie dieser Masterarbeit nimmt sich der Entstehung der beiden Gebäude *Südpark* und *Meret-Oppenheim-Hochhaus* an. Beide Gebäude wurden von den Basler Architekten Herzog & de Meuron entworfen. Während der Südpark als Blockrand präsentiert wird, entsteht auf der gegenüberliegenden Seite der Passerelle das Meret-Oppenheim-Hochhaus, welches mit 80 Meter Höhe die Silhouette der Stadt prägt (SBB AG Immobilien, 2018).

Diese Fallstudie wurde aufgrund mehrerer Aspekte für die Masterarbeit ausgesucht. Im Vorfeld der Masterarbeit wurde eine kurze Analyse der grösseren aktuellen Verdichtungsprojekte in Basel gemacht (siehe Anhang 4). Das Ziel war es, ein Projekt näher zu analysieren, welches schon alle gesetzlichen Hürden genommen hat und bestenfalls schon erfolgreich erstellt wurde. Zudem wurde ein gutes Mittelmass an Komplexität gesucht. Die grossen Arealentwicklungen in Basel-Stadt sind so komplex, dass einer Bearbeitung eines solchen Projekts im Rahmen einer Masterarbeit nicht Rechnung getragen werden kann. Weiter sollte ein respektabler Teil der Bauten der Wohnnutzung dienen, da auch die Siedlungsentwicklung ein zentraler Punkt dieser Masterarbeit sein soll. Mit den Gebäuden des Südparks und des Meret-Oppenheim-Hochhauses liess sich ein Projekt finden, das diesen Punkten entsprach.

Südpark



Abbildung 15: Südpark Basel, Baufeld D (SBB AG Immobilien, 2019b)

In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die Grunddaten zum Projekt Südpark kurz zusammengefasst.

| | |
|------------------------------------|--|
| Grundstücksfläche GSF | 6'195 m ² |
| Gebäudegrundfläche GGF | 4965 m ² |
| Höhe | 36 m |
| Länge | ca. 80 m |
| Anzahl Geschosse | 3 UG, EG, 10 OG |
| Projektphasen | Studienauftrag 2002 Vorprojekt 2004 Bauprojekt 2004-2008 Ausführungsplanung: 2008-2011 Grundsteinlegung: 2009 |
| Nutzung: Verkauf | Mieter Coop EG mit ca. 4'200 m ² Verkaufsfläche 1. UG mit Kundenparkplätzen, Lagerflächen und Anlieferung |
| Nutzung: Dienstleistung | Mieter BKB 5'600 m ² Büro- und Dienstleistungsflächen auf vier Geschossen, Rechenzentrum im 3. UG |
| Nutzung: Wohnen / Seniorenresidenz | Mieter Atlas Stiftung, 12'000 m ² Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen inkl. Restaurant und Café 103 altersgerechte 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen Pflegerstation mit 28 Pflegezimmern 1'200 m ² Innenhof als Begegnungszone |

Tabelle 3: Daten Südpark

(SBB AG Immobilien, 2012, S. 204)

Meret-Oppenheim-Hochhaus



Abbildung 16: Meret-Oppenheim-Hochhaus (MOH) Basel, Baufeld B (SBB AG Immobilien, 2019a)

| | |
|-----------------------|---|
| Grundstückfläche | 3'100 m ² |
| Geschossfläche | 42'110 m ² |
| Hauptnutzfläche | 25'067 m ² |
| Büro | 11'604 m ² |
| Wohnen | 12'460 m ² |
| Gastronomie | 784 m ² |
| Lagerfläche | 219 m ² |
| Parkplätze | 65 |
| Veloabstellplätze | 556 |
| Motorradabstellplätze | 9 |
| Bauzone | 5A |
| Projektphasen | Vorprojekt 2013 Bauprojekt 2014 Baubewilligung 2015 |

Ausschreibung 2015
 Baubeginn 2016
 Bezug: Frühjahr 2019

Tabelle 4: Daten Meret-Oppenheim-Hochhaus

(SBB AG Immobilien, 2018)

Im Sockel des MOHs (siehe Abbildung 17) entstehen Räume für Gastronomie, Büros, sowie die Kulturabteilung des Schweizer Radio & Fernsehen SRF (Marchal, 2018a, S. 156).

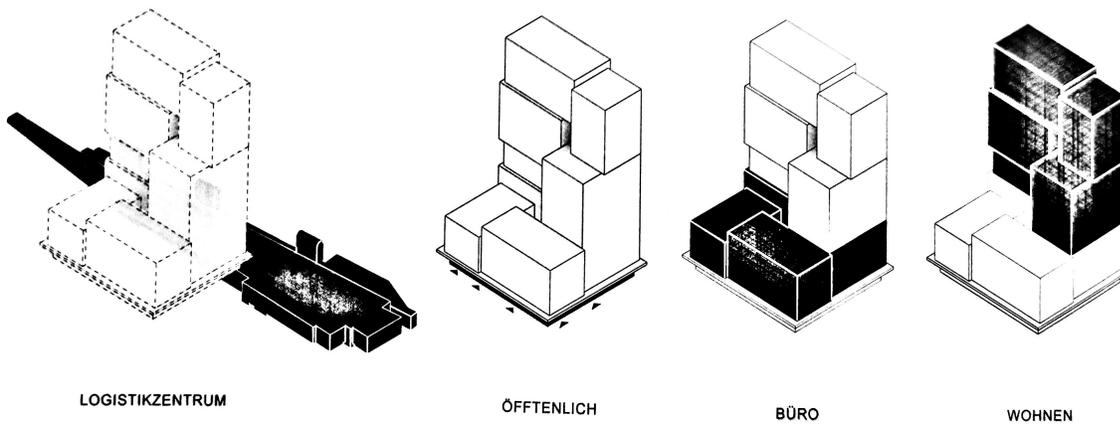


Abbildung 17: Nutzungen im Meret-Oppenheim-Hochhaus (Marchal, 2018a, S. 156)

5 Daten und Methodisches Vorgehen

Die Fallstudie im vorangegangenen Kapitel soll im Weiteren näher betrachtet werden. Um die Forschungsfragen zur Fallstudie beantworten zu können, werden Daten anhand qualitativer Experteninterviews generiert. Es wurden Interviews mit 11 Expertinnen und Experten geführt, transkribiert und mithilfe der qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet. Es soll, wie beschrieben, analysiert werden, wie der Prozess der Verdichtung und der Siedlungsentwicklung gesteuert wird. Speziell wird ein Augenmerk auf die Aspekte der Akteure, ihre Zusammenarbeit und die eingesetzten Instrumente gelegt, um herauszufinden, wie dieses Projekt entstehen konnte.

5.1 Datenerhebung: Qualitative Experteninterviews

5.1.1 Eignung der Methode

Das Experteninterview als qualitatives Interviewformat wird aus folgenden Gründen für diese Arbeit angewendet. Qualitative Experteninterviews werden als «ein systematisches und theoriegeleitetes Verfahren der Datenerhebung in Form der Befragung von Personen, die über exklusives Wissen über politische Verhandlungs- und Entscheidungsprozesse oder über Strategien, Instrumente und die Wirkungsweise von Politik verfügen» (R. Kaiser, 2014, S. 6) definiert.

Das systematische Vorgehen bezieht sich auf die «Anforderung der intersubjektiven Nachvollziehbarkeit der Verfahren der Datenerhebung und Datenanalyse» (R. Kaiser, 2014, S. 6). Der Anspruch der Nachprüfbarkeit kann nicht erfüllt werden, da das Erhebungsinstrument der Experteninterviews keinen genügenden Standardisierungsgrad aufweist. Auch andere unbeteiligte Forscher mit demselben Erhebungsinstrument und der Befragung der gleichen Experten und Expertinnen würden nicht zu vollständig gleichen Informationen kommen. Das Ziel ist es trotzdem, den Prozess der Datenerhebung, die Analyse und Interpretation soweit transparent zu dokumentieren, dass die Vorgehensweise klar nachvollzogen werden kann (R. Kaiser, 2014, S. 6).

Kaiser beschreibt die Fallstudie als typisches Einsatzgebiet für qualitative Experteninterviews. Hierbei wird eine Untersuchung gemacht, welche sich auf einzelne oder maximal wenige Fälle bezieht. Es soll ein tiefer Einblick in die Besonderheiten dieses speziellen Falls gegeben werden und auf eine Berücksichtigung einer grossen Anzahl Fälle verzichtet werden. Die Generalisierbarkeit der Forschungsergebnisse steht somit nicht im Vordergrund. Es wird versucht, den Fall zu verstehen, um daraus Theorien entwickeln oder modifizieren zu können. Aus diesem Grund haben Fallstudien starke Interessen an deskriptiven oder kausalen Erkenntnissen (R. Kaiser, 2014, S. 4).

Es wird davon ausgegangen, dass die Expertinnen und Experten über exklusives Wissen verfügen, welches einen grossen Erkenntnisgewinn für die Analyse darstellt (Kaiser, 2014, p. 5). Die Zuschreibung der Expertenrolle erfolgt vom Forscher selbst. Um dies zu ermöglichen, muss der Forscher selbst schon stark in der Materie eingearbeitet sein, um die entsprechenden Akteure identifizieren zu können (R. Kaiser, 2014, S. 39–40). Für die Fallstudie des *Südparks* und *MOH* wurde im Vorfeld der Expertinnen- und Expertenbefragung versucht, in Vorabklärungen alle beteiligten Akteure zu identifizieren. Bei einem solchen Bauprojekt sind besonders die Landbesitzfrage sowie die Zuständigkeiten bei den kantonalen Ämtern abzuklären. Weiter wurde darauf geachtet, dass die interviewten Personen direkt im Projekt involviert waren, um projektspezifische Aussagen machen zu können.

Das Wissen der Experten kann in Betriebswissen, Kontextwissen und Deutungswissen unterteilt werden. Betriebswissen beschreibt Kenntnisse «über Prozesse und Routinen in der Entscheidung über verbindliche Regeln zur Lösung gesellschaftlicher Konflikte» (R. Kaiser, 2014, S. 44). Kontextwissen erklärt Kenntnisse «über die Rahmenbedingungen, Zwänge und Interessenstrukturen bei der Lösung gesellschaftlicher Konflikte» (R. Kaiser, 2014, S. 44) und Deutungswissen ist die «subjektive Relevanz, Sichtweisen und Interpretation des Experten zu Verfahren zur Lösung gesellschaftlicher Konflikte» (R. Kaiser, 2014, S. 44). Alle diese drei Dimensionen von Wissen sind für die vorliegende Fallstudie von Bedeutung. Bei solch grossen Bauprojekten ist das Wissen über planungsrechtliche Prozesse enorm wichtig. Auch die Rahmenbedingungen und Strukturen müssen von den Expertinnen und Experten gekannt werden. Zuletzt ist auch die subjektive Sichtweise der Experten auf das erfolgte Projekt von Interesse, da diese den Erfolg des Projekts beschreiben können. Während des Interviews ist es eine wichtige Aufgabe, das Gespräch so zu kontrollieren, damit nicht nur interessante Einsichten, sondern auch Informationen zur Beantwortung der Forschungsfragen gewonnen werden können (Kaiser, 2014, p. 5).

5.1.2 Planung und Durchführung

Im Vorfeld der Interviews müssen die Forschungsfragen in Leitfragen (Anhang 2) umgewandelt werden, um die Expertinnen und Experten vor Fragen zu stellen, welche in der Realität ihres Wirkungskontextes sind. Die Ergebnisse der Experteninterviews lassen jedoch später eine Beantwortung der Forschungsfragen zu. «Für diese Übersetzungsleistung des eigenen Forschungskontexts in die Erfahrungswelt des Experten spielt der so genannte Leitfaden die entscheidende Rolle. Er ist das Erhebungsinstrument für qualitative Interviews, mit dessen Hilfe der Forscher zudem die Interviewsituation strukturiert und steuert.» (R. Kaiser, 2014, S. 4–5).

Im Anfangsstadium wird der Leitfaden einem Pre-Test unterzogen. Die Fragen sollen auf ihre Verständlichkeit hin überprüft werden. Es wird zudem überprüft, ob Interesse und Aufmerksamkeit des Befragten bezüglich der Fragen besteht. Weiter wird die Kontinuität des Interviewablaufs sowie die Dauer der Befragung überprüft (R. Kaiser, 2014, S. 69).

Für die Durchführung der Interviews wurden Akteure kontaktiert, welche direkt an der Planung und Umsetzung der beiden Bauprojekte *Südpark* und *MOH* beteiligt waren. Zudem wurden Akteure angefragt, welche bei der Ausarbeitung der raumplanerischen Grundlagen involviert waren. Schlussendlich wurden insgesamt 11 Akteure ausgewählt, welche von Relevanz sind. Die Interviews wurden zwischen November 2018 und Januar 2019 durchgeführt. Alle Interviews wurden bei einem persönlichen Treffen geführt und für die spätere Transkription und Analyse aufgezeichnet. Dies wurde den Experten und Expertinnen mündlich mitgeteilt. Die Interviews weisen eine Dauer zwischen 53 und 150 Minuten auf (siehe Anhang 1).

Im unmittelbaren Anschluss an das Gespräch wurde die Interviewsituation, sowie die wichtigsten Informationen aus der Befragung zusammengefasst (R. Kaiser, 2014, S. 86). Die Gespräche wurden daraufhin mit dem Programm F5 vollständig transkribiert. Sieben der elf Interviews wurden in schweizerdeutscher Sprache gehalten und mussten während der Transkription ins Hochdeutsche übersetzt werden. Die meisten Akteure wurden für die spätere Analyse anonymisiert. Bei den Akteuren, welche aufgrund des Projekts sowieso bekannt sind, wurde auf eine Anonymisierung verzichtet.

5.2 Datenauswertung: Qualitative Inhaltsanalyse

Zur Auswertung der Resultate wird eine qualitative Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2018) vorgenommen, genauer eine inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse. Auf eine evaluative qualitative Inhaltsanalyse wird verzichtet, da hier Kategorien verwendet werden, die in ihrer Ausprägung meist ordinaler sind (Kuckartz, 2018, S. 123) und für diese Masterarbeit komplexere Kategorien zum Verständnis der Governance der Innenentwicklung gebildet werden müssen. Diese Analysen haben sich in Forschungsprojekten bewährt (Kuckartz, 2018, S. 97) und haben ein siebenteiliges Ablaufschema (Abbildung 18).

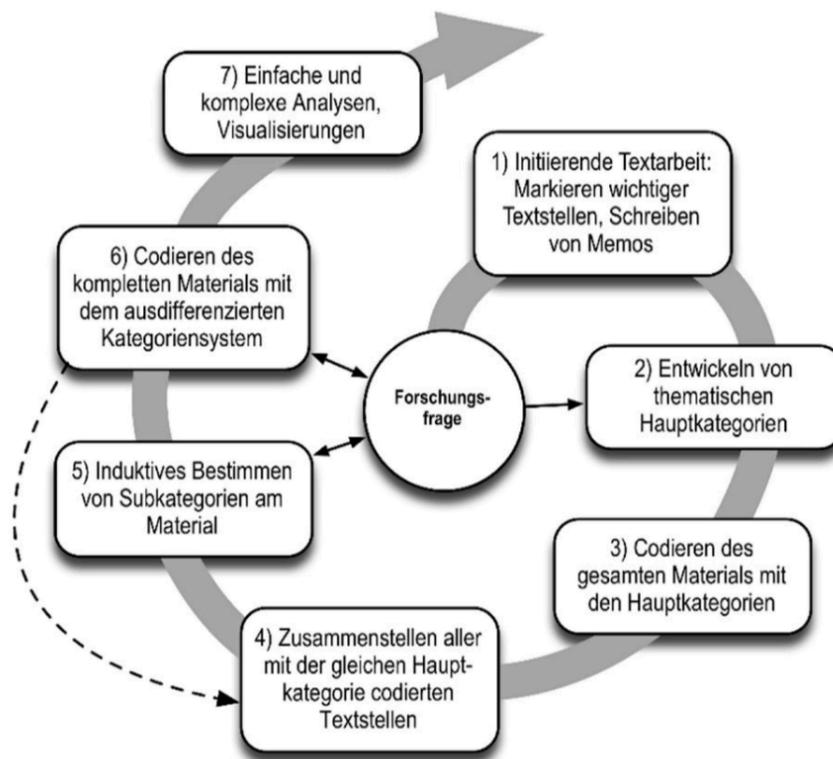


Abbildung 18: Ablaufschema der inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse (Kuckartz, 2018, S. 100)

Diese Analyse wurde mithilfe des Programms MAXQDA ausgewertet. Man beginnt mit der initiierenden Textarbeit, markiert wichtige Textstellen und fasst erste Fälle zusammen. Um die Analyse einzuleiten, wird der Text sorgfältig gelesen und erste Besonderheiten und Auswertungsideen werden in ersten Memos festgehalten. Es folgt eine Entwicklung von thematischen Hauptkategorien, welche meist direkt aus der Forschungsfrage abgeleitet werden können. Danach folgt eine erste Codierung des gesamten Materials mit den Hauptkategorien. Der ganze Text wird durchgegangen und die entsprechenden Textabschnitte den Kategorien zugewiesen. Uncodiert bleiben die Textstellen, die keine Relevanz für die Forschungsfragen besitzen. Weiter werden alle mit der

gleichen Kategorie codierten Textstellen zusammengestellt, um sogleich Subkategorien induktiv am Material zu bestimmen. Zuletzt soll dann in einem zweiten Codierprozess das komplette Material mit den ausdifferenzierten Kategorien noch einmal codiert werden, um danach differenzierte Analysen vorzunehmen (Kuckartz, 2018, S. 101–110).

6 Resultate

In diesem Kapitel werden die Resultate der Expertinnen- und Expertenbefragung dargestellt. Zu Beginn (Kapitel 6.1) wird kurz die Planung des Masterplans Euroville thematisiert. Die Planung von diesem liegt jedoch schon so lange zurück, dass nicht vertieft darauf eingegangen werden kann. Zudem wurden keine Akteure interviewt, die direkt an dieser Planung beteiligt waren. In Kapitel 6.2 wird die Phase der Bebauungsplanung erläutert, gefolgt von den Phasen Architektur (Kapitel 6.3) und Projektreview (Kapitel 6.4). Nach dem grossen Kapitel der Baubewilligung (6.5) werden noch die Realisierungsphasen der beiden Baufelder D und B (Kapitel 6.6 resp. 6.7) erläutert. Im letzten Kapitel 6.8 werden die Resultate zusammengefasst und Informationen zu projektübergreifenden Themen geben, welche nicht nur phasenspezifisch waren. In jedem Unterkapitel wird der Ablauf, das oder die benutzten Instrumente sowie die involvierten Akteure und deren Zusammenarbeit beschrieben.

6.1 Masterplanung Euroville

Der Akteur 6P beschreibt den Masterplan SBB, welcher später in Euroville umbenannt wurde, als ein Konzept, das die ganze Bebauung vom Bahnhof und rundherum geplant hat. Der zu bearbeitende Perimeter lag zwischen Margarethenbrücke im Westen bis zur Münchensteinerbrücke im Osten. In diesem Masterplan werden viele bekannte Gebäude angezeichnet, wie das Postgebäude oder die Gebäude, welche auf der Ostseite von der Universität Basel gemietet werden.

Der Akteur 8K bezeichnet das Projekt Euroville als die Basis, welche eine spätere Planung durch den Bebauungsplan ermöglicht hat. Damals gab es ein Doppelziel, nämlich, Infrastrukturschnittstellen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern zu verbessern. Jedoch sollten durch den Ausbau auch weitere Entwicklungsflächen im Arbeits- und Dienstleistungsbereich gefunden werden, da hier der Fokus lag. Zusammenfassend meint der Akteur 8K:

«Das ist wirklich das Doppelziel: Infrastrukturentwicklung und Stadtentwicklung an zentralster Lage – das ist Euroville knapp zusammengefasst.» (8K, Zeile 9-10)

In Bezug auf die Initiierung dieses Projekts stellt der Akteur 8K fest, dass im Jahre 1993 eine Person eine Vorstellung gehabt hat, was um den Bahnhof herum entstehen soll. In einem Plan gezeichnet waren diese Grundlagen jedoch nicht. Dieser Perimeter wurde dann 1995 generell abgemacht. Der Akteur 10K ergänzt, dass, als dieser Ratschlag 1995 den Mitgliedern des Grossen Rats zugestellt wurde, bereits ein Rahmenvertrag über die Entwicklung zwischen Kanton und der Grundeigentümerin SBB abgeschlossen wurde. Dies sei nicht nur eine Absichtserklärung, sondern ein strikter Vertrag.

Zu dieser Zeit war schon eine Vielzahl von Akteuren involviert. Der Akteur 10K nennt folgende: der Kanton Basel-Stadt, die SBB, der Kanton Basel-Landschaft, die BLT (Baselland Transport AG). Diese Häufung von Akteuren beschreibt der Akteur 10K als diffus, was auch ein Problem in jedem größeren Projekt sei. Es braucht jedoch für jedes Projekt einen Denker mit einer Vision. Als denkenden Kopf für diesen Ratschlag nennt der Akteur 10K von Seiten des Kantons Basel-Stadt den zu dieser Zeit amtierenden Regierungsrat. Während dieser Zeit wurden auch Gespräche auf höchster Ebene zwischen SBB und dem Kanton Basel-Stadt geführt, wie Akteur 10K aussagt. Bei diesen sogenannten Drachengesprächen trafen sich der Departementsvorsteher oder die Departementsvorsteherin des BVD mit dem Leiter Immobilien der SBB, beide jeweils begleitet von diversen Amtsleitern.

Als Treiber hinter dem Projekt nennt der Akteur 10K auch den Kanton Basel-Stadt, der immer nach Möglichkeiten sucht, sich zu entwickeln. Dazu muss der Kanton auch seine Bedürfnisse erkennen, welche in erster Linie mehr Steuereinnahmen, mehr Arbeitsplätze und mehr Einwohner sind. Der Kanton hat dazumal erkannt, dass mitten in der Stadt Flächen brachliegen, wo etwas Neues gebaut werden könnte. Der Kanton Basel-Stadt habe das Bedürfnis erkannt, mehr Wohnraum zu generieren, wie Akteur 10K sagt. Dies auch, weil im Kanton BS der Boden so begrenzt ist. Dasselbe haben auch die SBB erkannt, da sie Flächen besaßen, welche unternutzt waren. An Innenentwicklung dachte man damals noch nicht. Dazu meint der Akteur 10K:

«Also ich muss Sie vielleicht ein wenig enttäuschen. Das Wort Verdichtung nach Innen habe ich von Ihnen das erste Mal gehört. So weit haben wir nicht gedacht. Wir haben einfach gedacht, es ist schade.» (10K, Zeile 90-92)

Der Akteur 10K beschreibt auch den Erfolgsfaktor für die spätere Umsetzung von Projekten in Euroville, dass nicht das gesamte Gebiet betrachtet wurde, sondern das Projekt in Teilprojekte aufgeteilt wurde. Für die verschiedenen Teilprojekte wurden auch die verschiedensten genannten Akteure als federführend eingesetzt. Die weiteren Akteure konnten dann in einer Art Baukommission mitreden und mitbestimmen. Bei einzelnen Projekten wurden auch eigene private Gesellschaften gegründet.

6.2 Phase Bebauungsplanung

Der Akteur 7K beschreibt, dass es im Kanton Basel-Stadt keine Zonen gibt, in denen es möglich wäre, ein Hochhaus regulär zu bewilligen. Es braucht spezielle Bauvorschriften wie hier den Bebauungsplan. Der für dieses Projekt gültige Bebauungsplan (Siehe Abbildungen 19 und 20) wurde am 17. Januar 2001 vom Grossen Rat Basel beschlossen.

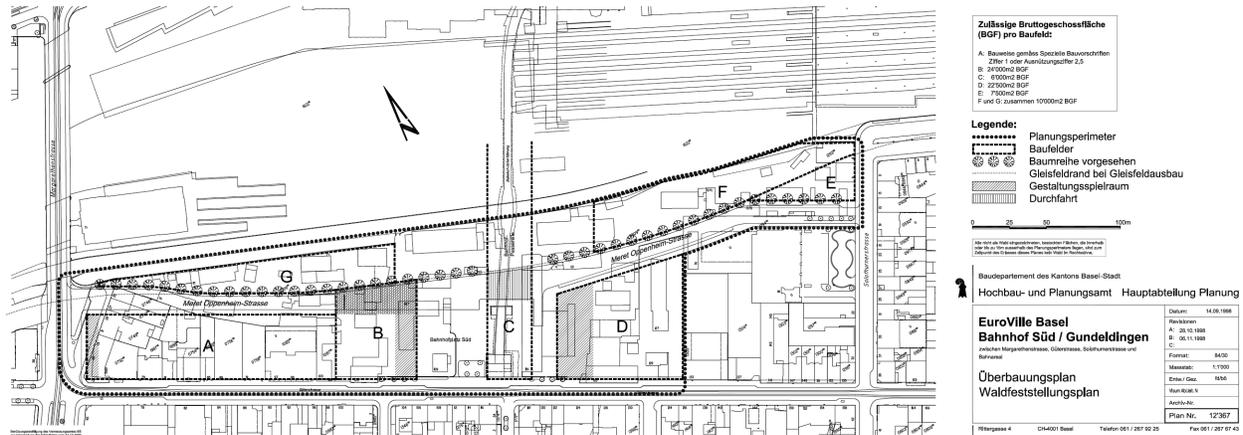


Abbildung 19: Bebauungsplan Nr. 12367. Euroville Basel. Bahnhof Süd / Gundeldingen. Baufelder. (Grosser Rat Basel, 2001, S. 4)

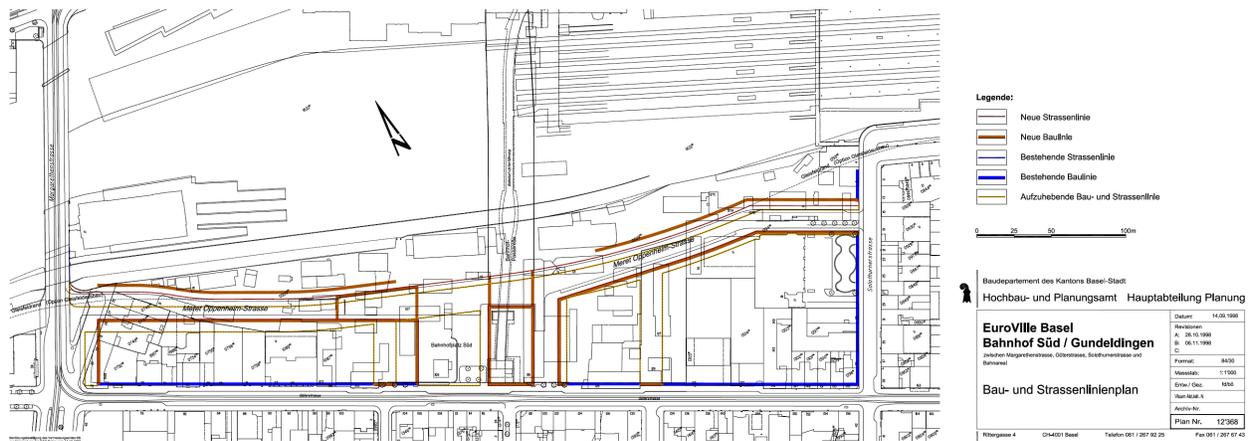


Abbildung 20: Bebauungsplan Nr. 12367. Euroville Basel. Bahnhof Süd / Gundeldingen. Bau- und Strassenlinienplan. (Grosser Rat Basel, 2001, S. 5)

Auf drei Seiten und den beiden Plänen wurden Baufelder festgesetzt und gekennzeichnet, wie diese überbaut werden dürfen. Die wichtigsten erlassenen Bauvorschriften lassen sich wie folgt zusammenfassen: Das Mass der baulichen Nutzung wird durch ein Vergleichsprojekt im Quartier oder die maximale AZ von 2.5 angesetzt (Grosser Rat Basel, 2001, S. 1). Es wird weiter eine Bebauung erlaubt, welche grösser als die zonenüblichen Bebauungen ist. Dazu müssen Grenzabstände und Lichteinfallswinkel eingehalten werden. Auch die maximalen Bruttogeschossflächen BGF pro Baufeld werden festgehalten und dürfen nicht überschritten werden (Grosser Rat Basel, 2001, p. 2). Weitere wichtige Bestimmungen sind:

Bauvorschriften: Nutzungstransfer

3.2.2 Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist möglich, setzt jedoch eine alle davon betroffenen Baufelder übergreifende städtebauliche Studie analog Ziff. 3.4 voraus (Grosser Rat Basel, 2001, p. 2)

3.8.2 Der Transfer von Wohnanteilen zwischen Baufeldern bzw. Parzellen ist möglich, sofern die Wohnflächen vor oder gleichzeitig mit den gewerblich genutzten Flächen erstellt werden (Grosser Rat Basel, 2001, S. 3).

Bauvorschriften: Hochhaus

3.3 Auf dem Baufeld B kann ein Hochhaus erstellt werden. Der Lichteinfallswinkel zu den Nachbarliegenschaften wird hier auf maximal 60° a.T. festgesetzt (Grosser Rat Basel, 2001, p. 2).

Qualitätssicherung: Varianzverfahren

3.4.1 Zur Gewährleistung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität sind Überbauungsprojekte für die Baufelder B, D, E, F und G sowie A im Kopfbereich Margarethenstrasse durch Varianzverfahren pro Baufeld zu erarbeiten (Grosser Rat Basel, 2001, p. 2).

Nutzung

Zulässig sind Wohngebäude und mässig störende Gewerbebetriebe. Der Wohnflächenanteil beträgt im Baufeld A mindestens 20%, in den Baufeldern B, D, E, F und G mindestens 25%. Davon ausgenommen ist Baufeld C (Passerelle) (Grosser Rat Basel, 2001, p. 2).

6.2.1 Instrument Bebauungsplan

Die Akteure 2P und 8P nennen den Bebauungsplan als das planungsrechtliche Instrument, welches das Projekt überhaupt ermöglicht hat. Es ist ein Planungsinstrument, das im Laufe der Zeit grundeigentümergebunden wird. Auch die Akteur 3P und 5P geben an, dass erst der Bebauungsplan eine Verdichtung hinter dem Bahnhof ermöglicht hat. Akteur 8K präzisiert wie folgt:

«In praktisch allen grösseren Fällen braucht es eine Änderung des Planungsrechts. Das kann der Bebauungsplan leisten. Um das überhaupt angehen zu können, wird definiert, mit welchen Studien die Grundlagen geschaffen werden, dass wir die Sicherheit haben, (...) dass das gut kommt.» (8K, Zeile 114-118)

Der Akteur 1P beschreibt, dass der Bebauungsplan in Betrachtung auf städtebauliche Überlegungen sowie Festsetzungen erstellt wurde. Laut Akteur 8K wurden Grundregeln festgesetzt, wie z.B. Lichteinfallswinkel von der gegenüberliegenden Seite, der die Hochhaushöhe einschränkt. Akteur 9P fügt hinzu, dass der Bebauungsplan erst einmal eine Hülle definiert.

Wenn nach der Festsetzung des Bebauungsplans kein Referendum ergriffen wird, ist er neues Baugesetz. Der Akteur 3P beschreibt, dass der Bebauungsplan ein Ratschlag der Regierung an den Grossen Rat ist, welcher entscheiden muss, ob dieser so umgesetzt werden kann. Der Akteur 7K erklärt den Vorgang folgendermassen: Nach Überweisung an den Grossen Rat kommt das Gesuch in die Bau- und Raumplanungskommission, welche ihn für gut befinden muss. Falls die Kommission Fragen hat, gibt es Anhörungen, bei denen die Antragsstellen Frage und Antwort stehen müssen. Der letzte Ratschlag ist dann der Bauratschlag, wie Akteur 10K präzisiert.

Zu diesem Zeitpunkt handelt es sich jedoch noch nicht um konkrete Projekte, sondern erst um mögliche Baufelder und wie diese in Bezug auf Höhe und Dichte bebaut werden könnten, wie Akteur 3P hinweist. Mit dem Bebauungsplan bekam die SBB mindestens zwei Baufelder, welche eine hohe Nutzung zugelassen haben, wie die Akteure 1P und 5P beschreiben. Dies sind die Baufelder links (B) und rechts (D) neben der Passerelle. Insgesamt wurden sechs Baufelder ausgewiesen. Der Bebauungsplan hat der SBB die Möglichkeit gegeben, auf dem Baufeld B ein Hochhaus zu bauen. Der Akteur 8K fügt hinzu, dass der Bebauungsplan zwar stark auf die SBB- Areale ausgerichtet ist, dieser jedoch auch andere Parzellen an der Margarethenstrasse tangiert.

Die Verbindlichkeit unterstreicht Akteur 10K folgendermassen:

«Im Prinzip eine der grösseren Sünden, die man machen könnte, ist etwas an einem Projekt zu ändern, das der Grosse Rat beschlossen hat. Das würde ich niemandem empfehlen. (...) Denn der Grosse Rat hat das beschlossen. Der Grosse Rat steht hinter mir, solange ich mich an das halte, das beschlossen wurde.» (10K, Zeile 135-139)

Zur festgelegten Nutzung meint der Akteur 1P, dass es der Entscheid des Grundeigentümers war, zu sagen, was festgesetzt werden soll. Vom Kanton gab es keine Vorgaben, wie hoch der Wohnanteil sein muss. Auch die Akteur 2P und 3P geben an, dass Wohnraumschaffung nicht direkt vom Kanton erwartet wurde. Es sei einfach planungsrechtlich möglich gewesen. Zu den Überlegungen der Grundeigentümerin meint 1P Folgendes:

«Aber natürlich hat die wirtschaftliche Lage schon gezeigt, dass Wohnen – wie jetzt auch wieder – sehr attraktiv ist. (...) als man dazumal entschieden hat zu bauen, war klar, dass der Wohnsektor enorme Nachfrage hat. Und man hat schon gewusst, dass das Gewerbe weniger Nachfrage hat. Es wäre aber auch schwierig gewesen, das Ganze nur als Wohnhochhaus zu bauen, weil der Sockel (...) natürlich nicht für Wohnen prädestiniert ist. (...) Es ist natürlich immer eine gewisse Risikoabwägung. Setzt man alles aufs Wohnen... Es braucht Diversifikation; wie überall.» (1P, Zeile 256-264)

Die Flexibilität bezüglich Nutzungstransfere, die der Bebauungsplan liefert, hebt besonders der Akteur 5P hervor.

6.2.2 Akteure und Zusammenarbeit

Grundstückeigentümer. Der Gestaltungsplan als solcher wurde durch ein Zürcher Architektur- und Städtebaubüro gezeichnet. Die Akteure 1P, 5P, 7K und 8K beschreiben, dass der Gestaltungsplan im Auftrag der SBB zusammen mit dem Kanton Basel-Stadt erstellt wird. Da das Projekt nahe an den Gleisen des Bahnhof SBB erbaut wurde, war wichtig, dass ein erfolgreicher Abgleich zwischen der SBB Immobilien und der SBB Infrastruktur stattfand, wie Akteur 5P schildert. Es sei immer zu berücksichtigen, dass bei für die Infrastruktur reservierten Arealen keine Probleme auftreten. Der Akteur 8K sagt, dass in Basel bei solchen Projekten oft ein Nutzer der Auslöser ist. Firmen wie Novartis, Roche, Baloise oder wie in diesem Fall die SBB melden ein Ausbaubedürfnis auf ihren Arealen. In einem solchen Fall wenden sie sich an den Kanton, um das Bedürfnis und das weitere Vorgehen zu definieren.

Bau- und Verkehrsdepartement. Der Akteur 9P sagt, dass der Kanton im Prozess des Bebauungsplans immer mit dabei ist. Als Hauptakteur innerhalb des Kantons Basel-Stadt führen die Akteure das Planungsamt an, innerhalb der Dienststelle Städtebau & Architektur beim BCD. Der kantonale Akteur 9P präzisiert, dass innerhalb des Planungsamtes die Abteilung 'Arealentwicklung und Nutzungsplanung' für die Bearbeitung von Bebauungsplänen sowie die Definition des Städtebaus zuständig ist.

Der Akteur 10K beschreibt eine Art Mitwirkungsprozess innerhalb des Kantons. Diverse Interessensgruppen innerhalb des Kantons werden abgeholt, verschiedene Ämter werden für eine Meinungsabgabe angefragt. In eine solche Entwicklungsplanung werden alle öffentlichen Interessen mit aufgenommen. Es ist keine einseitige Angelegenheit für den Eigentümer, sondern es ist auch für den Kanton die Möglichkeit, ein Stück Stadt weiterzubauen. Je nach Situation sind die öffentlichen Interessen aber unterschiedlich, wie der Akteur 8K beschreibt.

Der Akteur 8K beschreibt das Vorgehen für eine Bebauungsplanung als Reaktion auf ein Bedürfnis. Er präzisiert und definiert das Vorgehen als die Chance, aus einem konkreten Veränderungsbedürfnis schauen zu können, wie die öffentlichen Interessen integriert werden können, über welches Verfahren die Qualität sichergestellt wird und wie der private Akteur unterstützt werden kann, damit ein anderes Planungsrecht geschaffen werden kann. Hier unterscheidet sich das Vorgehen des Kantons Basel-Stadt gegenüber anderen Kantonen, wie der Akteur 8K feststellt. Dort könne ein privater Akteur mit einem fertig entwickelten Projekt an die Verwaltung treten, wobei es dann an dieser liegt, ob und in welchem Umfang das Projekt umgesetzt werden kann. Die Verwaltungsarbeit dieser Kantone beschränkt sich somit auf planungstechnische Arbeit. In Basel sei dies umgekehrt, wie Akteur 8K feststellt. Das Planungsverfahren wird gemeinsam definiert und betrifft eben die genannte Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung. Zuerst braucht es

eine Entwicklung, um danach eine Nutzungsplanung machen zu können. Um eine nahtlose Bearbeitung zu ermöglichen, sei diese Abteilung so organisiert.

Mit dem Abschluss des Bebauungsplans endet die Zuständigkeit im Planungsamt, wie der Akteur 8K bestätigt. Dem pflichtet auch der Akteur 10K bei: Bis zum Ratschlag an den Grossen Rat sind die Planer der Arealentwicklung und Nutzungsplanung federführend. Ein nächster Anknüpfungspunkt findet erst wieder bei der kurzen Prüfung des Baugesuchs statt (Siehe Kapitel 7.6).

Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Im Planungsprozess des Bebauungsplans wird auch das BGI zur Vernehmlassung eingeladen, wie der Akteur 7K beschreibt. In einer ersten Stufe ist das BGI jedoch nicht involviert. Das Inspektorat wird allerdings vom Planungsamt als Behörde zu den speziellen Bauvorschriften eingeladen:

«Wenn das Planungsamt mit dem Privaten die mögliche Konzeption vom Areal vorwärtreibt und definiert, dann werden wir zu diesen neuen gesetzlichen Grundlagen eingeladen, um zu beurteilen, ob das für uns so in Ordnung ist und ob es allenfalls noch Konkretisierungen braucht, die wir nicht ganz verstehen. Denn wir müssten nachher prüfen, wo zum Beispiel ein Messpunkt wäre. (...) Wenn dort schon Unklarheiten sind, können wir das schon im Vernehmlassungsverfahren einspeisen.» (7K, Zeile 17-23)

Der Akteur 7K beschreibt seine Sicht als die Praxissicht. Es wird geprüft, ob es irgendwo Bestimmungen gibt, die nicht klar formuliert sind und die es ihnen erschweren würden, etwas zu prüfen. Das BGI kann Stellung nehmen, die Beurteilung oder Umsetzung obliegt dann dem Planungsamt. Die Planungshoheit wird vom Akteur 7K hervorgehoben. Das Verfahren ist dann meist auch schon in einem fortgeschrittenen Stadium, in dem etwas verankert werden muss. Dies auch mit dem Hintergrund, dass der Entscheid politisch hinterfragt wird. In diesem Projekt gab es zu diesem Zeitpunkt jedoch nichts einzuwenden.

6.3 Phase Architektur

6.3.1 Ablauf und Instrument Architekturwettbewerb

Das Kapitel Phase Architektur wird vor dem Hintergrund des qualitätssichernden Instruments des Architekturwettbewerbs beschrieben. Nach der Festsetzung des Bebauungsplans gleiste die SBB in Absprache mit dem Kanton einen Wettbewerb auf, wie Akteur 2P feststellt. Laut den Akteuren 1P und 3P handelte es sich dabei um einen selektiven Studienauftrag, bei welchem sich 40 bis 60 Büros bewarben. Akteur 6P ergänzt, dass insgesamt sogar 80 Teams eingeladen worden sind, unter welchen sich auch viele namhafte und internationale Architekten befinden. Die SBB wählte daraufhin zusammen mit der interdisziplinären Jury die Büros aus, die am besten für den Wettbewerb geeignet waren, wie Akteur 1P feststellt. Das Ziel des Wettbewerbs war die Verdichtung und Reaktivierung der Flächen, welche bis dahin nur kleingewerblich genutzt wurden, wie Akteur 3P feststellt. Zudem war die Vorgabe auch, ein Hochhaus auf dem Baufeld B zu entwickeln, wie das der Bebauungsplan auch schon vorgegeben hatte.

Das Verfahren des Wettbewerbs endete laut Akteur 2P in einem Resultat, das über beide Baufelder B und D der SBB ging. Der Wettbewerb wurde vom Basler Büro Herzog & de Meuron gewonnen. Die Resultate der Jurierung wurden ausgestellt und in einem weiteren Schritt auch im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements in Basel-Stadt präsentiert, wie Akteur 8K hinzufügt. Das Ziel dieses Verfahrens ist es aber, mit Studien der Planung Sicherheit zu geben.

6.3.2 Akteure, Aufgaben und Zusammenarbeit

In dieser Phase bekam der Bauherr Unterstützung durch einen Support. Der Akteur 6P beschreibt, dass der Bauherrenvertreter in dieser Phase schon dabei war und die gesamten Grundlagen für den Architekturwettbewerb gelegt hatte. Der Wettbewerb wurde in Absprache zwischen Bauherrschaft, Support und Kanton aufgleist und durchgeführt sowie abgeschlossen, wie Akteur 2P beschreibt. Der Architekturwettbewerb wurde von einer interdisziplinär zusammengesetzten Jury evaluiert (1P). Der Akteur 6P beschreibt die Jury, welche das Siegerprojekt kürte, als «namhaft» (6P, Zeile 59).

Ein wichtiger Akteur in dieser Phase war auch das Kommunikationsbüro. Die Agentur kam als kleiner Partner dazu. Die Aufgabe war, die Bedürfnisse abzuchecken und zu prüfen, welche Kommunikationsmittel dazu nötig sind. Der Architekturwettbewerb wurde begleitet. Dies beinhaltet die Ausschreibungsunterlagen an die Architekten, die Ausstellung des Architekturwettbewerbs für die Jurierung, sowie eine Broschüre über den Architekturwettbewerb zu erstellen, wie der Akteur 6P beschreibt.

Das Team, welches den Architekturwettbewerb auf die Beine gestellt hatte, war sich schon bekannt. Dies, weil auch die Planer des Bebauungsplans mitintegriert wurden, wie Akteur 2P feststellt. Es konnten Synergien genutzt werden, um gemeinsame Erfahrungen in den Prozess zu bringen. Der Akteur 6P beschreibt die Zusammenarbeit zwischen SBB und dem Kanton als sehr eng. Trotzdem sei es klar gewesen, dass die SBB der Bauherr war. Gerade als der Bebauungsplan bestätigt wurde, konnten die SBB loslegen.

6.4 Phase Projektreview

Die Phase nach dem Architekturwettbewerb wird von einigen Akteuren als Zwischenphase bezeichnet, bei der ein Projektreview vollzogen werden konnte. Das Projekt hat sich in dieser Phase stark gewandelt und unterscheidet sich von den Ergebnissen des Wettbewerbs, wie Akteur 1P feststellt. Der Akteur 2P hält fest:

«Die SBB ist ein Risiko eingegangen und hat gesagt: okay, wir entwickeln auf der Basis vom Gewinner weiter. Aber man hat auch gesagt, dass wir über die Bücher gehen müssen. Und das war interessant, man hat sich von Seiten der Bauherrschaft neu justieren müssen. Das ist eigentlich ein sehr wichtiger Prozess, den ich immer wieder feststelle, dass der zu wenig stattfindet.» (2P, Zeile 67-71)

Der Akteur 1P beschreibt das Vorgehen nach dem Architekturwettbewerb folgendermassen: Nach dem Architekturwettbewerb konnte das Projekt der Öffentlichkeit präsentiert werden. Zudem konnte das ganze Marketing angestossen werden, da man den potentiellen Mietern zeigen konnte, was an dem Standort in Basel gebaut wird. Der Akteur 1P beschreibt die Prioritäten des Bauherrn so, dass relativ schnell ein Mieter samt Mietvertrag gefunden – oder zumindest ein Letter of Intent gefunden erarbeitet werden muss. Erst dann könnte in die nächste Phase mit Vorprojekt und Bauprojekt übergegangen werden. Jedoch sagt der Akteur 1P aus, dass sich diese Phase sehr lange hingezogen hat, da auch das Interesse der Nutzer zu Beginn sehr gering war. Als Begründung sagt der Akteur 1P auch aus, dass diese Phase um das Jahr 2002 aktuell war – ein Jahr zuvor war 9/11 in den USA. Gerade dann mit einem Hochhausprojekt an die Nutzer heranzutreten, war nicht einfach. Viele Nutzer hätten den Flachbau auf Baufeld D dem Hochhaus auf Baufeld B vorgezogen. Weiter meint Akteur 1P, dass man damals in der Schweiz noch nicht gewohnt war, in Hochhäusern zu wohnen.

Der Akteur 1P beschreibt, dass der Bauherr gemerkt hat, dass das Projekt verändert werden musste, damit es vermarktbar wird. Als der erste Mieter grosses Interesse bekundete, wurde eine erste Projektänderung am Projekt vollzogen. Dieser erste Ankermieter gab dem Bauherrn auch die Sicherheit, das Projekt realisieren zu können. Auch für die weiteren Mieter, die danach gefunden

wurden, wurde das Projekt deutlich angepasst. Für einen Mieter wurde auf dem Baufeld D noch ein Hochhausteil angehängt, da dieser deutliche mehr Nutzfläche brauchte als angenommen. Diese Änderungen umfassten stets einen Prozess der Bauherrschaft mit den Behörden.

Der Akteur 1P beschreibt, dass sich die Mietersuche über fünf bis sechs Jahre erstreckt hat. Als man dann Mieter gefunden hatte, musste der TU die geänderten Baukosten berechnen. Aufgrund dieser Berechnungen wurden dann die effektiven Mieten berechnet. Dies musste alles in sehr kurzer Zeit erfolgen. Auch die Architekten waren belastet, da sie alle Veränderungen zeichnen mussten, um das Projekt bewilligungsfähig zu machen. Man musste einige Jahre mit vielen Annahmen arbeiten, wie Akteur 1P beschreibt. Das Projekt wurde in dieser Phase auch in mehreren Runden aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten angeschaut, wie Akteur 3P beschreibt.

Der Akteur 2P bezeichnet diese Phase auch als Zwischenphase, da die neue Ausgangslage justiert wurde. Man sah damals, dass auf dem Baufeld D eine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann, auf dem Baufeld B aber nicht. Das weiterentwickelte Projekt hatte laut Akteur 2P relativ wenig mit dem Wettbewerbsprojekt zu tun. Er ergänzt:

«Wenn man das beurteilen müsste, würde ich sagen, was gleichgeblieben ist, ist der Perimeter. Und damit hat es sich schon. Denn das Projekt, wie es vorgelegen hat aus dem Wettbewerb, war nicht umsetzbar. Es hat einfach nicht funktioniert, es war nicht möglich. Aber das trifft man ja in den Wettbewerben immer wieder an, dass man sagt, ja das ist gut, der Ansatz passt, aber (...) die Wirtschaftlichkeit hat nicht gestimmt.» (2P, Zeile 126-130)

Der Akteur 2P beschreibt, dass in dieser Phase der Gesamtprojektleiter des Bauherrn die zentrale Rolle gespielt hat. Es war wichtig, frühzeitig mit möglichen Interessenten ins Gespräch zu kommen. Erst Absichtserklärungen von potenziellen Mietern haben den Bauherrn dazu ermutigt, mit dem Projekt zu beginnen. Da die Projektänderungen erst nach dem Wettbewerb kamen, konnte auch keine Jury mehr für die Beurteilung dieser Änderungen eingesetzt werden, wie Akteur 8K beschreibt. Von der Seite des Kantons kann nun die Stadtbildkommission (SBK) eingesetzt werden, um solche Dinge zu prüfen. Die SBK kann in ihrer Kompetenz und Unabhängigkeit mit ihren externen Fachexperten solche Änderungswünsche beurteilen.

6.5 Phase Baubewilligungsverfahren

Als nächste grosse Phase wird von den Akteuren die Baubewilligungsphase genannt. Auch hier werden in einem ersten Schritt das Instrument und der Ablauf vorgestellt, in einem zweiten Schritt folgen die Akteure, Aufgaben und Zusammenarbeit.

6.5.1 Instrument Baubewilligung

Der Akteur 2P beschreibt, dass durch die Beauftragung eines Generalplaners (GP) ein bewilligungsfähiges und schlussendlich auch bewilligtes Projekt hervorgebracht wurde. Durch den Bebauungsplan konnte die Baubewilligung zudem vereinfacht durchgeführt werden, wie Akteur 5P feststellt. Auch schon vor der eigentlichen Baueingabe finden Vorbesprechungen mit den jeweiligen Fachinstanzen statt, wie Akteur 7K festhält. Zum konkreten Ablauf verweist der Akteur 7K auf die Bestimmungen des Planungsverfahrens, welches in diesem Projekt verfolgt wurde. Auch nach der Eingabe können noch Änderungen eingegeben werden. Falls sich aber wie hier nach der Baueingabe nur noch der Innenbereich ändert, ist es keine grosse Sache für das BGI. Dieser sei ja für Dritte dann nicht mehr relevant, wie Akteur 7K beschreibt.

Die Baubewilligung läuft gemäss Akteur 7K folgendermassen ab: Das Projekt wird in einem ersten Schritt an alle Fachinstanzen geschickt. Die folgende Ästhetik-Generalklausel aus dem Bau- und Planungsgesetz in Basel-Stadt wird von der SBK geprüft:

§58: Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen sind mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Daraufhin gibt es einen Zwischenbericht, der dann eine Überarbeitung fordert. Den Inhalt davon definiert die SBK selbst, das BGI eröffnet nur das Verfahren. Diese Unterlagen werden dem BGI zugesendet, damit der zuständige Bauinspektor weiss, dass es hier ein Thema der Ästhetik – der Fassadengestaltung gibt. Das BGI fungiert als zentrale Baubewilligungsbehörde. Der Fall wird in der Datenbank eröffnet und die zu bewilligende Instanz bezeichnet alle Instanzen, die für den Fall interessiert sein könnten und schickt diesen die Plandossiers, wie Akteur 10K beschreibt. Falls sich Ämter widersprechen, müssen dies die beiden Stellen untereinander klären. Das funktionierte in diesem Fall gut, wie Akteur 7K beschreibt.

Über Einsprachen muss das BGI innerhalb von drei Monaten entscheiden. Bei komplizierten Vorhaben, wie zum Beispiel hier beim Hochhaus, beträgt die Frist ein Jahr. Der Akteur 7K definiert ein kompliziertes Projekt, als ein Projekt mit einer höheren Komplexität sowie einer Abweichung von der Regelüberbauung. Auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) würde ein Projekt

komplexer machen. Diese UVP musste aber im vorliegenden Projekt nicht vorgenommen werden, wie Akteur 7K schildert.

Falls Unterlagen fehlen, wird das vom BGI moniert und es wird eine Nachreichung beantragt. Das Ziel ist es, dass das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen wird. Nach dem Abschluss dieser Phase wird der Bauentscheid gefällt. Der Bauherr muss dann bei der Meldung zum Baubeginn alle Auflagen erfüllen, die vor Baubeginn nötig sind, wie Akteur 7K beschreibt. Für das BGI ist nach Freigabe das Gebäude erstellt, freigegeben und abgeschlossen. Sobald dann die Bewilligung erteilt wird, hat der Bauherr drei Jahre Zeit, um das Bauprojekt umzusetzen, ansonsten erlischt die Baubewilligung, wie Akteur 7K beschreibt. Die Bauzeit ist jedoch nicht reguliert und hängt mit der Finanzierungs- oder Unternehmensthematik zusammen. Der Akteur 7K beschreibt das Verfahren als stark verankert im Gesetz. Dies auch, damit die Gleichbehandlung gewährleistet werden kann. Die bis ins Detail geregelten Verfahren würden dabei stark helfen.

6.5.2 Akteure

Alles zur Baubewilligung ging über den Tisch des Bauherren Support, wie Akteur 2P beschreibt. Dazu gehören auch die Zusammenstellung und Einreichung der Baubewilligung.

Planungsamt. Das kantonale Planungsamt ist in dieser Phase nicht mehr aktiv involviert. Im Verfahren der Baubewilligung wurde das Planungsamt aber noch einmal abgeholt, da es die gesetzlichen Grundlagen geschaffen hat, wie der Akteur 7K beschreibt. Das Planungsamt bekommt das Dossier und prüft, ob alle Abmachungen des Bebauungsplans eingehalten wurden. Auch der Akteur 8K beschreibt das Vorgehen:

«Dort haben wir als Planungsamt nur noch die Rolle - wenn das Baugesuch eingereicht wird, bekommen wir das Dossier zugeschickt und wir prüfen, ob es innerhalb des Bebauungsplans ist. Ob Perimeter, Höhe und Lichteinfallswinkel eingehalten sind. Das ist unsere Aufgabe. Weil wir den BBP geschrieben haben, müssen wir ihn auch prüfen. Der Bauinspektor könnte den Text auch lesen und sagen, das funktioniert. Aber das ist innerhalb unserer Verantwortung. Also dort haben wir eigentlich nur noch eine Prüfaufgabe, können aber nichts mehr steuern.» (8K, Zeile 241-247)

Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Der Bauinspektor wird von den Akteuren 2P und 3P als Ansprechperson und Schnittstelle innerhalb des BGI genannt. Dieser wird involviert, wenn eine konkrete Bauwilligkeit vorliegt, wie Akteur 7K darlegt. Akteur 7K beschreibt den Vorgang folgendermassen:

«Zuerst finden Vorbesprechungen zwischen den Fachinstanzen statt, die wesentlich für eine komplette Baueingabe sind. So dass man dann auch Pläne hat, damit diese positiv beurteilt

werden und es komplett ist. Unser Anknüpfungspunkt im Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist dann, wenn das Dossier physisch eingereicht wird. Dann nehmen wir es ins System. Wenn es vollständig ist, geht es relativ schnell in die Publikation, wo ein Einspracheverfahren möglich ist.» (7K, Zeile 88-93).

Stadtbildkommission. Beim Baufeld D legte die SBK Einsprache gegen die geplante Glasfassade ein, wie der Akteur 6P beschreibt. Diese musste danach komplett überarbeitet werden. Auch der Akteur 5P beschreibt den Rekurs der SBK gegen die Glasfassade. Der Grund der SBK für die Ablehnung der Glasfassade war laut Akteur 3P das zu wenig berücksichtigte Quartiersbild. Dieser beschreibt das Gundeli als Gründerzeitviertel, auf welches man nicht mit Glasfassaden reagieren konnte. Dadurch entstand die heutige Fassadengestaltung mit den speziellen Fenstern. Die SBK kann so laut Akteur 3P einen gewissen gestalterischen Massstab setzen.

6.5.3 Zusammenarbeit

Der Akteur 1P beschreibt die Projektänderungen immer als gemeinsamen Prozess mit den Behörden.

«Es brauchte viel Goodwill seitens Bauherrschaft, seitens TU, seitens Behörden, aber auch seitens Mieter. Aber wir haben die Chance nutzen müssen». (1P, Zeile 146-148)

Der Akteur 2P stellt die Zusammenarbeit in dieser Phase hauptsächlich als Gespräche zwischen Bauherrschaft und den Bewilligungsbehörden dar. Auf Seiten der Baubewilligungsbehörde war die zuständige Person der Bauinspektor. Der Bauherrensupport hat unterstützende Leistungen für den Bauherrn erbracht. Die Zusammenarbeit beschreibt er folgendermassen:

«Wir hatten in dem Rahmen auch einen sehr engen Kontakt mit dem Bauinspektor. Und da war unser Anliegen, das Bauinspektorat mit bestem Wissen und Gewissen zu bedienen. (...) Und es ist, glaube ich, auch vom Bauinspektor sehr geschätzt worden. Er hat gesagt, hört, wir machen es so. Aus denen und denen Gründen. Und wir waren, das muss ich nach wie vor sagen, von den bewilligenden Behörden sehr angetan. Und das hat nichts mit Präferenzen zu tun, sondern mehr mit dem gegenseitigen Respekt in einem hohen Mass.» (2P, Zeile 158-166)

In diesem Prozess wurden vom Bauinspektor auch weitere Stellen wie die SBK beigezogen, wie Akteur 3P feststellt. Es dauerte meist bis zu sechs Monaten, bis alle Verantwortlichen ihre Kommentare und Auflagen dazu abgegeben hatte und man eine Bewilligung bekam. Normalerweise trifft man sich für die Baueingabe und die Bauabnahme. Dazwischen kommt man nur zusammen, wenn es Änderungen gibt, was es in diesem Projekt mehrmals gab. Jeder Mieter hatte eine

Projektänderung ausgelöst, welche es mit den bewilligenden Behörden abzuklären galt, wobei die Bewilligung überarbeitet werden musste, wie Akteur 3P ausführt.

Der Akteur 10K bekräftigt, dass man davon ausgehen kann, dass die beigezogenen Personen nach bestem Wissen und Gewissen die Bewilligungen prüfen. Jeder würde sich an das halten, für das er zuständig ist. Jeder in der Verwaltung weiss, was er zu tun hat. Dies bestätigt auch der Akteur 7K. Des weiteren wird der Ablauf von Akteur 7K positiv herausgestrichen. Dieser würde die Stärkung der Neutralität des Vollzugs bedeuten. Eine Prüfung einer Baubewilligung soll unabhängig von dem sein, der sie stellt.

6.6 Realisierung Baufeld D

In diesem Kapitel wird die Realisierung des Gebäudes 'Südpark' auf dem Baufeld D beschrieben.

6.6.1 Ablauf

Die Projektanpassungen waren auch in dieser Phase enorm. Für diese musste auch vor der Umsetzung eine Baubewilligung eingeholt werden, wie Akteur 5P schildert. Da sich die Änderungen jedoch mehrheitlich auf das Innere des Gebäudes beschränkten, musste nicht jedes Mal alles erneut veröffentlicht werden. Eine Projektänderung verlangte den Bau eines neuen Untergeschosses. Da man mit dem zusätzlichen Geschoss ins Grundwasser kam, gab es hier Auflagen der Behörden bezüglich Wasserschutz. Der Wohnungsteil des Gebäudes wurde komplett von einer Seniorenresidenz übernommen. Für diesen Mieter mussten jedoch die Wohnungsgrundrisse massiv angepasst werden. Auch brauchte es zusätzliche Teile für Service, ärztliche Versorgung, Gemeinschaftsräume etc., welche alle umgeplant werden mussten, wie Akteur 5P schildert. Nach Abschluss des Projekts gibt es vom BGI eine provisorische Nutzungsfreigabe, wenn alle sicherheitsrelevanten Mängel behoben sind. Nach der Behebung der Mängel wird die Nutzungsfreigabe definitiv. Danach geht die ganze Verantwortung und Haftung zum Grundeigentümer über, wie Akteur 7K schildert.

6.6.2 Akteure und Zusammenarbeit

BGI. Auch in der Phase der Ausführung ist auf kantonaler Seite das BGI involviert. Wie der Akteur 7K beschreibt, liegt neben der Baubewilligung auch die Baukontrolle beim BGI. Dieser Akteur betreut die Ausführung bis zur Nutzungsfreigabe. Jedes Gebiet im Kanton Basel-Stadt hat einen zuständigen Bauinspektor und einen Baukontrolleur. Der Bauinspektor betreut das Formelle, die Bewilligung bis zur Meldung des Baubeginns. Der Baukontrolleur ist ab Baubeginn vor Ort, falls es Beschwerden über die Baustelle gibt. Er übernimmt zum Schluss auch die Abnahme, wie Akteur 7K erläutert.

Bauherr. Um das Risiko zu reduzieren, muss für den Bauherrn immer ein gewisser Prozentanteil der vermietbaren Fläche vermietet sein. In diesem Fall war dieser sehr hoch, da man praktisch begonnen hatte, das Haus zu realisieren, als es schon fast voll vermietet war. Auch der Akteur 5P beschreibt, dass man das Projekt nur starten konnte, als schon mit Sicherheit 50% der Flächen vermietet werden konnten.

Bevölkerung. Während des Baus wurde auch die Bevölkerung eingeladen, wie Akteur 2P schildert. Dies wurde gemacht, damit diese auch sieht, was auf der Baustelle gemacht wird. Man habe versucht, die Bevölkerung stark in den Dialog einzubinden und ihr das Maximum zu bringen. Der gesamte Prozess basierte dabei auf Glaubwürdigkeit.

Mieter. In dieser Phase wurde das Interesse von Nutzerseite viel klarer. Dadurch konnte das Projekt schlussendlich auch realisiert werden, wie Akteur 2P schildert. Man konnte davon ausgehen, dass mit den grossen Mietern definitiv Verträge abgeschlossen werden können. Der Akteur 5P erklärt, dass ein Grund, dass die Mieter aufgesprungen sind, war, dass in kurzen Fristen die Bedürfnisse an sie angepasst werden konnten.

Totalunternehmer. Es brauchte natürlich auch einen Unternehmer, der das Projekt schlussendlich realisiert. In diesem Projekt wurde das Modell mit einem Totalunternehmer (TU) gewählt. Der Akteur 2P beschreibt, dass die Ausschreibung einen geeigneten TU gebracht hat und die Beauftragung des TU schlussendlich ermöglicht hat, das Haus zu realisieren. Die Ausschreibung beschreibt 2P jedoch als nicht einfach und es kam dabei zu Auseinandersetzungen. Solche seien auch normal, gerade bei Preisverhandlungen. Der beauftragte TU befand sich in dieser Zeit auch in einem starken Transformationsprozess, was zu verfahrensrechtlichen und vertragsrechtlichen Problemen geführt hat. 2P beschreibt dieses Phänomen als exogene Faktoren, die in dieser Phase dazu kamen. Die TU-Ausschreibung basierte auf einer detaillierten 1:1 Planung. Durch diese Planung wurde der TU ein wenig eingeengt, wie Akteur 3P aussagt. Jedoch war der TU immer sehr offen für die Veränderungen, wie Akteur 5P beschreibt.

Der Bauherr hat die Zusammenarbeit so strukturiert, dass in der Ausführungsphase nur ein direkter Partner involviert war, nämlich der TU. Unter diesem TU waren sowohl alle anderen Unternehmer als auch die Architekten angesiedelt, wie Akteur 3P beschreibt. Die Zusammenarbeit mit dem TU wird von 3P als positiv bezeichnet. Das Projekt wurde im Konsens entsprechend realisiert und der Akteur 3P fühlte sich durch die Konstellation nicht übergangen, wie er schildert. Über die Einsparungen, die mit einem solchen Partner einhergehen, legt Akteur 3P folgendes dar:

«Einsparungen sind nicht per se immer schlecht für Architektur. Man verschlankt eben auch Bereiche, die man vorher vielleicht viel zu kompliziert gedacht hat, muss ich jetzt gestehen. Also wir sind nicht unzufrieden mit der Konstellation. Und wenn es auch in eine Richtung läuft, die wir dann nicht mehr vertreten können, dann sind wir zum Glück (...) ein Stück weit in der Position zu sagen (...) bis hier hin und weiter gehen wir jetzt nicht mehr.» (3P, Zeile 310-315)

Der Schlüssel der Realisierung war, nach Akteur 5P, ein Produkt anbieten zu können, das noch an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden konnte. Weil man aber so kurz vor der Ausführung stand, mussten diese Anpassung schnell realisiert werden können. Den Preis, den man zwischen Bauherrschaft und TU in mehreren Runden verhandelte, konnte man auf die Mieten umwälzen, wie Akteur 5P schildert. Er sagt weiter aus, dass dieser Prozess auch mit den Behörden gut umsetzbar war, was erstaunlich war.

6.7 Realisierung Baufeld B

6.7.1 Phase Varianzverfahren Baufeld B

Nachdem das Bauprojekt auf Baufeld D 2012 abgeschlossen war, begann man in der Endphase parallel mit der Aktivierung des Baufelds B. Um das Baufeld realisieren zu können, musste zuerst erneut überprüft werden, ob das Gebäude so auf das Grundstück passt. Die Architekten wurden aus diesem Grund angefragt, Testentwürfe auf der Basis des Wettbewerbs zu machen, welche dann der Stadt vorgestellt wurden, wie 3P schildert. Eigentlich war vorgesehen, dass noch einmal in einem Wettbewerbsverfahren die Qualität geprüft wird. Wie Akteur 3P anmerkt, gab es massive Änderungen gegenüber dem Wettbewerb, weswegen ein solches Verfahren durchgeführt werden musste. Auch 8K beschreibt die veränderte Ausgangslage:

«Das Projekt kam auch aus dem Wettbewerb. Weil es eine spätere Etappe geworden ist, gab es die Verschiebungen von Nachfrage- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, die dazu geführt haben, dass die SBB nochmal einen Neustart gemacht hat. (...) Man hat dann begonnen, Szenarien zu entwickeln und man hat sich die Freiheit genommen – auch mit Unterstützung der Verwaltung – dass man auch grundsätzlich noch einmal über das Gebäude nachdenkt, wie es steht und was für eine Art Hochhaus kommt. Und ob es überhaupt ein Hochhaus werden soll. Es wäre fast wieder ein Moment gekommen, wo man so nahe an einem Neustart dran war, dass es fast einen neuen Wettbewerb gebraucht hätte (...). Man hat dort das Angebot gemacht an HdeM, weil sie ein so grosses Büro sind, dass sie Bürointern zwei unabhängige Varianten entwickeln. Es dürfen nicht die gleichen Köpfe sein, weil da ähneln sich die Varianten immer im Ansatz. Durch die Konstellation von dem Büro haben wir aber die Garantie gehabt, dass sie Material generieren können, das wirklich nicht vom gleichen Punkt startet, sondern ganz unterschiedlich ist.» (8K, Zeile 43-59)

Die Architekten bekamen aber die Chance, dieses Varianzverfahren intern mit verschiedenen Teams durchzuführen, welches durch die ursprüngliche Wettbewerbsjury begleitet wurde. Dies aus dem Grund, dass neben der Verwaltung und den Architekten noch eine dritte Expertengruppe mitentscheidet, wie Akteur 8K erläutert. Dies bedeutete eine Durchführung von Volumenstudien, aus welchem laut 3P das jetzige Stapelvolumen hervorging. Dies war ein Sonderfall, wie Akteur 8K beschreibt. In einer anderen Situation wäre wieder ein Architekturwettbewerb mit 3-5 Architekturbüros durchgeführt worden, welche man miteinander vergleichen könnte. Auch 5P schildert, dass normalerweise ein Varianzverfahren mit verschiedenen Architekten durchgeführt wird. Dies, um eine Vielfalt an Lösungen abzudecken. Die Architekten durften dies intern machen, da sie als lokale Architekten grosse Gebiete in der Stadt abdecken und auch schon den Architekturwettbewerb zum Bebauungsplan gewonnen hatten, wie Akteur 5P schildert. Dies sei auch so mit der Stadt

Basel abgesprochen, wie 5P weiter ausführt. Die Stadt hat sich getraut, dieses Verfahren durchzuführen, da man auch so gute Resultate erwarten konnte. In diesem Zeitfenster wurde auch ein Flächentransfer möglich, wie Akteur 3P beschreibt. 8K ergänzt, dass man versucht hat, praktisch sämtliche Flächenpotenziale, die es zwischen MOS und Gleisfeld gab und die gar nicht realisiert werden konnten, zu transferieren.

6.7.2 Realisierung

Nachdem das Varianzverfahren abgeschlossen werden konnte, wurde eine Baueingabe eingereicht, welche man auch erhalten hat, wie 5P beschreibt. Der Akteur 2P beschreibt das Ergebnis des Varianzverfahrens als wirtschaftlichen Erfolg. Auch 3P illustriert den Erfolg aus dem Varianzverfahren und schildert, dass sich die Bauherrschaft dann entschloss, das Stapelvolumen weiter zu verfolgen und in die Realisierung zu bringen.

Auch das Interesse der Nutzer sei zu diesem Zeitpunkt schon gross gewesen. Es musste jedoch noch ein Ankermieter gefunden werden, der das Projekt ermöglicht, wie 3P und 5P beschreiben. Als man den Ankermieter gefunden hatte, agierte er auch hier als Zündfunke, wie Akteur 2P erklärt. Die Ankermietersuche beschränkte sich jedoch auf die Gewerbeflächen, da der Wohnungsteil als 100% vermietet betrachtet werden konnte. Auf dem Wohnungsmarkt gab es weniger Risiken, wie 5P aussagt. Auch bei der Realisierung dieses Baufelds gab es für die Mieter, die früh in das Projekt eingestiegen sind, Möglichkeiten, die Planung auf Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Für das Baufeld B wurden auch Workshops innerhalb der Bauherrschaft durchgeführt. 6P beschreibt diese Workshops als Kennenlernen des Umfelds für die Projektverantwortlichen, welche mehrheitlich aus Olten kamen. Es wurden Nutzungsüberlegungen und Führungen im Quartier durchgeführt und das Projekt auch mit Vergleichsprojekten aus Zürich verglichen. Auch das Einzugsgebiet musste analysiert werden und was baugeschichtlich und entwicklungsgeschichtlich im Gundeli passiert ist. Weiter meint 6P dazu:

«Und das ist schon noch speziell bei diesen Workshops, die waren sehr Zürich-lastig. Man hatte dann wieder das Gefühl, man muss ihnen diese Stadt und diese Umgebung vorstellen.» (6P, Zeile 320-322)

Kommunikationsmässig wurde in dieser Phase nur noch wenig unternommen. Zur Vermarktung speziell ein eigenes Logo generiert. Als Grund für die wenigen Öffentlichkeitsarbeiten gibt Akteur 6P an, dass durch die Realisierung des Baufelds D nun schon ein Effekt im Gundeli sichtbar war. Auch eine qualitative Aufwertung des Quartiers für die Bevölkerung wurde ausgelöst. Somit bedeutete das für das Baufeld B, dass man es folgerichtig fertigstellt.

Der Akteur 9P beschreibt die Strukturen der Zusammenarbeit während der Realisierungsphase folgendermassen: Bauherrenseitig gab es einen Projektleiter und an dessen Seite noch einen Support. Darunter gab es eine Schnittstelle, nämlich die des GP. Dieser hatte alle Planer unter Vertrag, sodass der Bauherr nur einen Vertrag hatte. Alle Fachplaner und Planungsinstanzen waren unter dem GP angesiedelt. So wurden die gesamten Planungsphasen SIA 331 bis 441 durchgeführt. Dies änderte sich nach der Ausschreibung und Verpflichtung eines TUs, welche den GP schlussendlich überflüssig machte. Die Koordinationsfunktionen des GP werden dann nicht mehr gebraucht, sondern finden sich allesamt beim TU wieder. Die Entscheidung, einen TU für die Realisierung zu wählen, basierte auf der Entscheidung des Bauherrn, wie Akteur 9P schildert.

6.8 Phasenübergreifende Zusammenfassung

Nach der Bearbeitung des Projekts in Phasen soll in diesem zusammenfassenden Kapitel auf die Akteure und Zusammenarbeit eingegangen werden, welche nicht eine einzelne Phase betreffen, sondern das gesamte Projekt beeinflussen. Jeder Akteur wird mitsamt seinen Aufgaben beschrieben sowie die Zusammenarbeit unter den Akteuren erläutert. Bezüglich der Instrumente wird nur noch auf die Mehrwertabgabe eingegangen. Die weiteren Instrumente definieren praktisch die Projektphasen und wurden schon in den vorhergehenden Kapiteln genauer beschrieben.

6.8.1 Instrument der Mehrwertabgabe

Ein Instrument, das bei solchen Verdichtungsprozessen in Basel eingesetzt wird, ist die Mehrwertabgabe, welche auch hier zum Tragen kam. Diese wird in Basel schon lange praktiziert. Wie 8K beschreibt, hat sie zum Ziel, dass, wenn etwas stark verdichtet wird, an einem anderen Ort Aufenthaltsqualität entstehen muss. Sie ist darum auch zweckgebunden in Grünraum. Die meisten Investoren würden das verstehen; auch wenn es nicht gerade bei ihrer Parzelle passiert, wertet es das Quartier auf. Ohne diese Räume für die Aufenthaltsqualität würden die Quartiere an Qualität verlieren und die Immobilie schlussendlich weniger Wert besitzen, wie 8K erläutert.

Der Akteur 8K meint, dass es ein ganz einfaches Instrument ist, welches man gar nicht verändern dürfe. Es gäbe aber immer wieder eine Diskussion darüber. Vereinfachend sei aber, dass der Kanton bei einer Entwicklung die Abgabe nicht definieren oder einschränken muss. Es ist ein Gesetz, das für Gerechtigkeit sorgt – im Sinn von «derjenige, der mehr bekommt, muss auch mehr zahlen» (8K, Absatz 57). Auch 11K beschreibt das Instrument der Mehrwertabgabe als sehr positiv für die Stadtentwicklung, da sie der Allgemeinheit und dem Wohnumfeld zugutekommt. Einzig der Akteur 9P spricht sich negativ gegenüber der Mehrwertabgabe aus, da er das System der Einmalzahlung nicht als nachhaltig empfindet. Es gibt zudem die planerische Freiheit, dass schlussendlich verhältnismässig Kosten auf die Privaten zukommen. Der Akteur 8K findet, dass es ein Instrument ist, welches gerecht für die Bevölkerung ist, da das Geld wieder zurück in den öffentlichen Raum fließt. Zudem sei es ein sinnvolles Instrument, welches ausserordentliche Effizienz zulässt.

6.8.2 Private Akteure

6.8.2.1 Grundstückeigentümerin / Bauherr

Die Akteur 1P und 5P beschreiben die eigenen Interessen beim Projekt, dass die SBB als Transportunternehmen möglichst viele Menschen auf den Zug bringen will. Dies zu jeder Tageszeit und nicht nur zu den Hauptverkehrszeiten. Dazu sollen attraktive Bahnhöfe gebaut werden, wo sich Leute wohl fühlen. Die SBB könne so die Ländereien nutzen, um die Menschen auf den Zug zu bringen. Der verkehrliche Aspekt in der Entwicklung sei somit ein wichtiger Punkt. Ein weiterer Punkt ist die Erwirtschaftung einer Rendite, mit der auch das Bahngeschäft unterstützt werden soll. Zu Letzt soll auch eine hohe Qualität angestrebt werden, was mit dem Wettbewerb so umgesetzt wurde. Die Akteure bezeichnen den Akteur des Grundeigentümers als Hauptakteur des gesamten Projekts. Im Folgenden werden einige Hauptaspekte und Aufgaben beschrieben.

Mietersuche. Der Akteur 2P beschreibt den Grundeigentümer dort im Lead, als es um die Suche möglicher Interessenten für die Mietflächen ging. Die Beziehungen des zuständigen Gesamtprojektleiters waren ausschlaggebend, dass es frühe Absichtserklärungen von Unternehmungen und Organisationen für die vermietbaren Flächen zu bekunden gab. Diese haben laut 2P auch den Bauherrn dazu ermutigt, mit dem Projekt zu beginnen.

Struktur im Projekt. Das Projekt konnte aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, die auf Annahmen basierten, gestartet werden, wie Akteur 2P beschreibt. Um dies zu ermöglichen, müssen auch die internen Strukturen des Bauherrn passen. Das Projekt hatte laut 2P von Anfang an eine klare Struktur. Diese Struktur bedeutet, dass Meilensteine definiert und eingehalten wurden. Dies ermöglichte dem Projektleiter des Bauherrn, sich mit den internen Entscheidungsstellen rückzusprechen.

Innere Organisation. Der Akteur Bauherr besteht nicht nur aus einer Person, sondern es bestehen interne Prozesse, die ein Projekt beeinflussen können. Die Bereiche SBB Immobilien und SBB Infrastruktur können jeweils sehr unterschiedliche Ansichten haben. Der Akteur 2P beschreibt die interne Organisation als «Sack voller Flöhe» (2P, Absatz 82). Diese internen Strukturierungen spricht auch der Akteur 4P an. Die SBB Infrastruktur baut nur Dinge, die ihrer Infrastruktur dienen, die SBB Immobilien hingegen versuchen, ein Gelände zu optimieren und renditeorientiert auf den Markt zu bringen. Der Auftrag dort liegt ganz klar auf einer renditemaximierenden Portfoliogestaltung. Dies sieht auch der Akteur 9P so: Da das Gebäude von der SBB Immobilien erstellt wird, muss es sich auch selbst finanzieren. Die SBB Immobilien legt Werte der SBB an und muss eine Rendite erwirtschaften, wodurch klare privatwirtschaftliche Interessen vorhanden sind. Zu erwähnen ist auch, dass diese interne Struktur zu Beginn des Projekts noch nicht vorhanden war, da es die

Unterscheidung in Immobilien und Infrastruktur noch nicht gab, wie Akteur 5P beschreibt. Die Einheit der Immobilien wurde erst nach und nach aufgebaut.

Investor. 2P sagt, dass sich die SBB Immobilien nicht von anderen Investoren auf dem Markt unterscheiden, da vergleichbare Prozesse zur Anwendung kommen. Die Risikominimierung steht an erster Stelle. Ein Projektleiter des Auftraggebers trägt die Verantwortung, obwohl nur beschränkte oder keine Kompetenzen vorliegen. Die Entscheidungen werden möglicherweise aufgrund anderer Kriterien getroffen, welche das Projekt massiv beeinflussen, wie Akteur 2P feststellt. Die Entscheidungskompetenz liegt nicht beim Projektleiter, sondern beim Bauherrn. Auch der Akteur 7K stellt fest, dass der Bauherr in diesem Projekt als ganz normaler Investor bezeichnet werden kann. Dem verpflichtet der Akteur 9P bei und nennt die Hauptziele des Bauherrn, welche die Kosten und Rendite sind. Zusätzlich geht es darum, möglichst viele Wohnungen und möglichst viel Volumen zu erstellen. Der Akteur 9P konkludiert, dass der Bauherr «hier wirklich wie ein klassischer Investor» (9P, Absatz 43) agiert.

6.8.2.2 Support Bauherr

Der Akteur 'Support Bauherr' fungiert in diesem Projekt als Bauherrenvertreter. Der Akteur 2P beschreibt den Auftrag als zweiteilig. Einerseits mussten sie das Projekt begleiten und als verlängerter Arm und Vertreter der Bauherrschaft fungieren. Andererseits mussten sie auch Facharbeit leisten. Bei der Ausschreibung lag die Gesamtleitung beim Support Bauherr; auch bei der Projekterarbeitung lag die Projektführung konkret beim Support, wie 2P beschreibt. Es handelte sich um sehr unterschiedliche Aufträge, bei welchen aber immer genau beschrieben war, was zu tun war. Diese Differenzierung zwischen dem Managementteil und dem fachlichen Teil beschreibt 2P als schwierig, aber es sei über weite Strecken gelungen. Geholfen hat, dass der Akteur nicht nur dirigiert hatte, sondern sich selbst in die Materie vertieft hatte, was grosse Vorteile bringt. Weiter zur Rolle innerhalb des Projekts meint 2P Folgendes:

«Ein Projekt mit den Beauftragten durchzuziehen, weiter zu verhandeln, es zu leiten etc. Dort ist man in der ungeliebten Funktion des Beraters. Man ist eigentlich verantwortlich, ohne irgendeine Kompetenz zu haben.» (2P, Zeile 629-631)

6.8.2.3 Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit

Ein lokales Kommunikationsbüro begleitete den Bauherrn während des gesamten Projekts. Auf dem Baufeld B gab es eine Liegenschaft, welche leer stand und nicht mehr genutzt wurde. Der Bauherr kaufte diese, um den gesamten Planungssperimeter zu arrondieren. Für dieses Gebäude wurde eine Nutzungsanalyse gemacht. Obwohl eine grosse Anzahl an Personen aus dem Quartier Interesse an den Flächen bekundete, konnten keine Zwischennutzungen durchgeführt werden, da

alle zur gleichen Zeit die Räumlichkeiten nutzen wollten und das Gebäude die restliche Zeit ungenutzt gewesen wäre, wie Akteur 6P beschreibt. Als Alternative wurde ein Büro des Akteurs vor Ort erstellt:

«Dann haben wir gesagt, wir machen die ganze Agentur zu einer Vor-Ort-Beobachtung im Quartier. (...) Im Hinterhof haben wir auch ein Atelier an einen Künstler vermietet und sind mit der Agentur ins EG hineingegangen. Das hat den Vorteil gehabt, dass wir sehr viele Kontakte im Quartier machen konnten. Wir konnten Ausstellungen in einem relativ grossen, strassenseitigen Ladenlokal über das Projekt machen. Und zwar ziemlich Low-level. Also das war kein riesen Show-Room. Sondern wir haben dort gearbeitet und gleichzeitig haben wir Sachen und Informationen zur SBB und zum Projekt angeboten. Und waren somit Anlaufstelle vor Ort.» (6P, Zeile 92-100)

Damit es während dieser Zeit keine abgeklebten Fenster oder zugengelgte Fronten entlang des Perimeters gibt, hat man versucht, die verfügbaren Flächen zu bespielen. Dies wurde laut 6P mit wenigen Mitteln und viel Initiative durchgeführt. Es wurden zum Beispiel auch Plakatausstellungen von Gewerben im Quartier gemacht. Auf der Bauwand an der Baustelle wurden auch laufend Fotos der Baustelle aufgehängt. Auch wurden laut 6P die gesamten projektbezogenen Events wie Auf-richte und Eröffnung begleitet. Beim Baufeld D wurde das Projekt auch in einer relativ frühen Phase der Bevölkerung vorgestellt, wie 3P schildert. Auch gab es weitere Veranstaltungen, bei welchen hauptsächlich informiert wurde, aber nicht der Bedarf der Bevölkerung explizit abgeholt wurde. Ein weiteres Medium war die Gundeli-Zeitung, welche verwendet wurde, um die Bewohner des Quartiers zu informieren, wie 5P schildert. Nach dem Einzug der Mieter habe man aber keine grossen Möglichkeiten, kommunikativ etwas zu bewegen, da diese Aufgaben dann in die Marketingabteilungen der Mieter gelangen würden, wie 6P schildert.

Die Initiative dafür kam meistens vom Akteur selbst, wie 6P schildert. Man verstand den Auftrag als ein 'Integrieren' ins Quartier. Damit die Bevölkerung denkt, die Bauherrschaft würde konkret etwas machen. Zur Notwendigkeit dieser Aufgaben meint 6P Folgendes:

«Ob die Bauherrschaft die Notwendigkeit gesehen hat, weiss ich nicht, das war ein bisschen ein iterativer Prozess. Also wir mussten uns wirklich einbringen und haben gesagt, das bringt euch jetzt etwas. Ihr schafft so Akzeptanz für das Projekt mit diesen Massnahmen.» (6P, Zeile 123-125)

Der Akteur 6P beschreibt auch, dass dies der Antrieb gewesen sei. Es war auch in dessen Interesse und er habe das Projekt, das Quartier und die Umgebung spannend gefunden. 5P bestätigt das. Die Agentur habe geholfen, die Massnahmen zu treffen und Projektinformationen zu verteilen. Sie hätten die Massnahmen vorgeschlagen und mit der Bauherrschaft erarbeitet. Dies habe die

Verbindung zum Quartier gebracht und das Büro habe sich laut 5P «stark für das Projekt eingesetzt». Der Akteur 6P schildert, dass sich die erste Beauftragung in ein 10-jähriges Projekt gewandelt habe. Man konnte gemeinsam erörtern, wie die Öffentlichkeitsarbeit ins Projekt eingebunden werden kann, welche Bedürfnisse vorherrschen und welche Kommunikationsmittel dazu nötig sind. Zu Beginn sei dieses Konzept noch nicht klar gewesen, sondern hätte sich erst mit dem Projektfortschritt ergeben

Diese Leistungen werden von den weiteren Akteuren als integral bezeichnet. So meint 1P, dass «irrsinnige Kommunikationsmittel» (1P, Zeile 335-336) erstellt wurden und das Büro die Bauherrschaft in Gesprächen begleitet hatte. Akteur 2P beschreibt die Kommunikationsarbeit des Büros weiter als «sensationell» (2P, Zeile, 402). Dieses sei mit dem Quartier auf eine «ganz ausserordentlich tolle Arte verbunden gewesen» (2P, Zeile, 402-403). Durch dieses ehrliche Bestreben konnten das Projekt und das gesamte Quartier konditioniert werden. 2P beschreibt diesen Akteur weiter als «Visionär» (2P, Zeile, 407), welcher einen enormen Beitrag zum Projekt leisten konnte. Diese Beiträge seien schlecht messbar, aber diese Führung des roten Fadens habe einen grossen Beitrag zu den Planungsprozess geleistet. Dies sei eines der Erfolgsprinzipien gewesen. Auch 5P beschreibt, dass die Agentur gespürt hat, wie die Stimmung im Quartier ist.

6.8.2.4 Architekten

Als nächsten wichtigen Akteur können die Architekten betrachtet werden, welche im ganzen Projekt ab Architekturwettbewerb im Projekt involviert waren. Die Überlegungen zum Projekt schildert Akteur 3P so, dass man überlegt hat, wie stark wirklich verdichtet werden sollte. Es wurde auch erörtert, ob die Verdichtung für die Bewohner und fürs Umfeld verträglich sei. Das zuständige Büro spreche sich für Verdichtung aus und man schaue, wie urban ein solches Projekt sein kann. Aber auch Überlegungen dazu, wie Räume für die Gemeinschaft geschaffen werden können, wurden angedacht.

6.8.2.5 Mieter / Nutzer

Weitere Akteure, welche das Projekt vorantrieben, waren die Nutzer, welche die zu vermieteten Flächen anpassen und so das Projekt mitsteuern konnten. Der Akteur 1P schildert, dass vor Baubeginn 50% der kommerziellen Flächen vermietet sein müssen, um ein Projekt definitiv starten zu können. Denn: «Ohne Nutzer baut niemand ein Haus» (1P, Zeile 311-312). Die Vermietung der Wohnungen hätte weniger ein Problem dargestellt. Bei beiden Baufeldern habe jeweils der erste grosse gewerbliche Mieter als Katalysator für das Projekt agiert, wie 1P beschreibt. Das ganze Projekt ist stark nutzergetrieben, wie Akteur 1P feststellt. Dem pflichtet der Akteur 3P bei. Es sei beim Bauherrn grundsätzlich so, dass erst Ankermieter gesucht werden, bevor es in die Realisierung

geht. Die gefundenen Mieter gaben dem Bauherrn die Sicherheit, das Projekt verwirklichen zu können. Für die Mieter wurde das Projekt jeweils noch einmal umstrukturiert, wie 3P und 6P schildern. Diese Änderungen hätten für das Quartier aber keine Rolle gespielt, da sich die Änderungen auf die Mietflächen im Inneren des Gebäudes beschränkt haben, wie 6P feststellt.

6.8.2.6 Unternehmungen Planung und Ausführung

Weitere wichtige Akteure des Projekts waren die planenden und ausführenden GPs und TUs, wie 1P schildert. Diese würden schlussendlich das Risiko eingehen, das ganze Projekt zu bauen. Ein GP für das Baufeld B schildert sein Interesse auf verschiedenen Ebenen folgendermassen:

«Unser erstes Interesse ist natürlich dem Bauherrn zu geben, was er bestellt hat. Er bestellt die Planung für ein Gebäude. Das heisst, wir sind dafür verantwortlich, haben einen Werkvertrag und schulden ihm ein mängelfreies Werk.» (9P, Zeile 228-230)

Das Interesse sei es, den Vertrag zu erfüllen und «einen guten Job zu machen» (9P, Zeile 279). Zu jeder Phase würde auch eine Kostenkontrolle gemacht werden. Dies sei gerade beim Spiel mit verschiedenen Varianten sehr wichtig. Die Kostenübersicht zu behalten war ein essenzieller Punkt, wie 9P beschreibt, da die Kosten für den Bauherrn das oberste Ziel waren. Zudem ist die Terminplanung ein weiterer wichtiger Punkt.

6.8.3 Kantonale Akteure

Da es sich um die Umsetzung eines planungsrechtlichen und für den Grundeigentümer verbindlich. Planungsinstrumentes geht, ist 'der Kanton' natürlich involviert, wie Akteur 2P sagt. Von Behördenseite war das Projekt weiter kein grosses Problem, wie Akteur 4P schildert. Der Akteur 3P beschreibt die Strukturen innerhalb des Kantons als nicht gross. Zu den Interessen des Kantons meint der Akteur 9P:

«Der Kanton hat ja ein Interesse daran, auf der einen Seite einen guten Städtebau zu haben, die Stadt florieren zu lassen, auch zu verdichten. Der Kanton BS hat ganz klar den Auftrag, gerade bei Wohnungen, Wohnraum zu schaffen. Das ist absolut ganz oben auf der Agenda.» (9P, Zeile 29-32)

Aufgrund der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt habe der Kanton das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen, wie Akteur 9P schildert. Dieses Bedürfnis des Kantons wurde durch die Erstellung der vielen Wohnungen befriedigt. Der Kanton erwartet gute Architektur, zudem

«will der Kanton einen guten Städtebau, eine funktionierende Stadt, eine funktionierende Infrastruktur und haben deshalb gewisse Cluster gebildet, die für Hochhäuser in Ordnung sind.» (9P, Zeile 46-48)

6.8.3.1 BVD - Planungsamt

Der damals aktive Kantonsbaumeister sei sehr darauf bedacht gewesen, nahe bei der Planung zu sein, da dies die Steuerung der Stadtentwicklung ist, beschreibt Akteur 8K. Weiter sagt er, dass ohne Veränderungskapital oder Bedarf von Eigentümern und Nutzern nichts verändert wird. Man müsse auf ein Bedürfnis reagieren und eine Umsetzung haben. Die Stadt könne flächenmässig selbst wenig bauen. Die privaten Akteure sind diejenigen, die bauen. Und mit diesen müsse man in Zusammenarbeit kommen. Die Verantwortung der räumlichen Entwicklung, wie es die Arealentwicklung ist, liegt beim Planungsamt, wie Akteur 11K schildert. Akteur 8K erklärt, dass sich dieser Akteur erarbeiten musste, ein Partner im Planungsprozess zu werden und die Eigentümer weiterzubringen.

«Wenn man als Person in Basel bauen will, ist es kompliziert, es braucht sowieso Änderungen, ohne Ausnahmen geht gar nichts. Meistens braucht es auch ein neues Gesetz. Er ist ein Ansprechpartner und hat dadurch die Entwicklungen, bevor sie losgegangen sind, mitbekommen und kann danach Einfluss nehmen, wie man das angeht.» (8K, 154-158)

Der Akteur 8K schildert, dass, wenn ein privater Akteur Bedarf für eine neue Planung bekundet, das Planungsamt Klarheit darüber gibt, was er machen muss und wie er weitermachen kann. Dieser bekommt diese Antworten sowie auch die nachfolgende Begleitung. Jedoch fügt der Akteur 4P hinzu, dass das Planungsamt seiner Meinung nach die städteplanerischen Aufgaben zu wenig ernst nimmt.

6.8.3.2 BVD - Stadtbildkommission

Der Akteur 9P beschreibt, dass die SBK aus dem Kantonsbaumeister sowie einer Auswahl von Architekten und Behördenvertretern besteht. Diese prüfen das Gebäude aus architektonischer Sicht und beurteilen, ob etwas akzeptabel ist. Die SBK hat jedoch nur eine beratende Funktion an das BGI. Entscheide, die dort gefällt werden, können theoretisch nicht gerichtlich eingeklagt werden. Man will und muss jedoch die SBK abholen und gemeinsam einen Konsens finden, sonst würden viele Steine in den Weg gelegt werden. Der Akteur 9P meint weiter, dass vom Bebauungsplan guter Städtebau und gute Architektur gefordert wird. Diese gute Architektur wird dadurch garantiert, dass auch die SBK einbezogen wird. Beim Projekt wurde die SBK bezüglich der Fassadengestaltung auf dem Baufeld beigezogen, woraufhin man eine neue Fassade gestalten musste.

6.8.3.3 BVD - Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Dieser kantonale Akteur begleitet die gesamte Baubewilligung auf der Privatparzelle, wie Akteur 7K schildert. Auch der ganze Vollzug wird begleitet – also Bauausführung, Kontrolle und Nutzungsfreigabe. Dieser wendet die Gesetze an. Dieser Akteur wird bereits bei dem Bebauungsplan um eine Stellungnahme gebeten. Es könne schon sein, dass man eine andere Meinung als das Planungsamt dazu hat. In diesem Fall war das aber nicht so, da um den Bahnhof herum der Standort für ein solches Projekt sicherlich geeignet sei, wie Akteur 7K schildert. Auch sonst müsse man sich abgrenzen, da dies nicht die Kernkompetenz dieses Akteurs im BVD ist. Dies sei auch wichtig für die Trennung der federführenden Akteure.

Im konkreten Baubewilligungsverfahren ist das BGI der führende kantonale Akteur. Zu diesem Zeitpunkt wird nicht mehr über die richt- und nutzungsplanerische Thematik diskutiert, sondern nur noch über das konkret Technische, wie Akteur 7K schildert. Es wird versucht, klar zu bleiben, damit es auch zu einer besseren Kommunikation gegen aussen führt und es zu keinen Widersprüchen kommt. Viel könne man zur Qualität des Areals aber hier nicht mehr beitragen, wie Akteur 7K schildert:

«Viel Spielraum haben wir dann einfach nicht mehr und es sollte auch so sein. Von der Rechtssicherheit her, je klarer die Bestimmung, desto besser ist es für uns. Wenn wir uns sonst noch in grosse Diskussionen verstricken müssen, dann geht es lange, bis man dann einen Entscheid hat, der für die Parteien stimmt. Wenn man klare gesetzliche Grundlagen hat, dann kann man relativ klar sagen, was einzuhalten ist. Das ist dann eindeutig.» (7K, Zeile 263-267)

6.8.3.4 Präsidialdepartement – Kantons- und Stadtentwicklung

Der Akteur der Kantons- und Stadtentwicklung innerhalb des Präsidialdepartements des Kantons Basel-Stadt ist in diesem Projekt nicht direkt involviert. Jedoch äussern sich mehrere Akteure zu dessen Potenzial für Arealentwicklungen, weswegen der Akteur an dieser Stelle besprochen wird.

Der genannte Akteur wird von 8K als Resultat einer Verwaltungsreorganisation beschrieben. Die Kantons- und Stadtentwicklung habe zwei wichtige Aufgaben: Sie ist verknüpft mit der Statistik, also der Prognose für die gesamte Stadt als Entwicklungsrichtung. Zudem sei dieser Akteur viel konkreter und nahe bei den Leuten im Quartier präsent. Die Quartiersarbeit bei Veränderungsprozessen sei früher beim Planungsamt gewesen, was mittlerweile gewechselt habe. Dies sei aber auch ein wichtiger Teil der Planung. Der Akteur 4P beschreibt den Akteur Kantons- und Stadtentwicklung als Aussenstelle, welche versuchen soll, eine Kantons- und Stadtentwicklung zu betreiben und Richtlinien gegenüber dem Baudepartement zu formulieren. Dies würde aber in der

Umsetzung nicht wirklich gelingen. Es sei eine Frage der Akzeptanz, inwiefern sich das Baudepartement von der Kantons- und Stadtentwicklung etwas sagen lassen würde.

Der Akteur 11K beschreibt die Aufgaben der Kantons- und Stadtentwicklung als Unterstützung des Baudepartements bei wichtigen Aspekten einer gesamtheitlichen Entwicklung. Neben den räumlichen Aspekten kommen auch noch die sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Aspekte dazu. Der Verfassungsauftrag bezüglich Mitwirkung sagt aus, dass diese bei Entwicklungen, die die Bevölkerung stark betreffen, miteinbezogen werden. Dieses Thema übernimmt auch dieser Akteur, wie 11K sagt. Rechtlich gesehen müssen bei der Bevölkerung nur Anhörungen gemacht werden. Jedoch gibt es auch weitere Stufen der Partizipation, wie die Leute mitentscheiden können. Das können Entscheidungsgremien oder Workshops sein, in denen die Interessen definiert werden. 11K ergänzt

«Eine Mitwirkung hat auch nur Sinn, wenn es einen Spielraum hat, wo man noch etwas ändern kann. Es gibt aber auch Projekte, bei denen der gar nicht besteht. Und dann macht man auch keine Mitwirkung.» (11K, Zeile 75-77)

In Steuerungsgremien kann somit Einfluss genommen werden, was der Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung laut 8K verantwortungsvoll tut. Beim Beginn grosser Planungen hat das Präsidialdepartement seinen Platz und es wird eine Aufgabenteilung vorgenommen, wie Akteur 8K schildert. Akteur 11K ergänzt, dass zur Planungskultur in Basel auch gehört, dass innerhalb der Verwaltung auch partizipativ gearbeitet wird und die Anliegen der verschiedenen Akteure eingeholt werden. Dies sei auch eine Aufgabe der Kantons- und Stadtentwicklung, nämlich diese Partizipationsprozesse besser auszugestalten oder auch die damit einhergehende Kommunikation auszuweiten.

Es stellt sich bei Planungen die Legitimationsfrage innerhalb des Kantons. Akteur 8K beschreibt Stadtplanung als Querschnittsaufgabe, welche viele Departemente betrifft. Eine Planung aus einem einzelnen Departement ist teilweise wenig legitimiert. Das Präsidialdepartement hätte diese Aufgabe, interdepartemental tätig zu sein, was aber auch Gelegenheiten und Ressourcen erfordert. Dies würde eine Planung jedoch teilweise schwierig machen, da die fachlichen Ressourcen doch eher beim Planungsamt lägen.

6.8.4 Zusammenarbeit

6.8.4.1 Zwischen Verwaltung und Bauherr

Laut 1P pflegten der Bauherr und der Regierungsrat einen guten Kontakt. Zweimal im Jahr trifft man sich für einen Austausch, welcher als *Drachengespräche* bekannt ist. Bei diesen Gesprächen werden Dinge vorbesprochen und man kann erste Intentionen der Regierung abklären, bevor sie in den gesamten Behördenprozess integriert werden. Besonders wichtig waren laut 1P die Gespräche mit dem damaligen Kantonsbaumeister. 1P beschreibt diese Gespräche als formell, bei denen der Bauherr informell über das jeweilige Projekt informiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Verwaltung wird vom Akteur 6P während des gesamten Prozesses als sehr eng bezeichnet. Diese Zusammenarbeit reicht für den Akteur 4P nicht aus. Er sagt:

«Ich habe das Gefühl, dass sich die Stadt zu wenig mit der SBB auseinandersetzt, inwiefern ihre Anliegen tatsächlich städteplanerisch sinnvoll sind. Das ist ein kleines Mikadospiel. Also wer sich zuerst bewegt, hat verloren. Die SBB macht ein wenig was sie will und die Stadt schaut ein wenig zu.» (4P, Zeile 305-308)

So kann es dazu kommen, dass Dinge geplant werden, die schlussendlich nicht unbedingt der Stadt zuträglich sind, wie 4P meint.

Der Akteur 9P beschreibt die Interessen zwischen Bauherrn und Kanton als sehr komplex. Bei diesem Projekt sei das jedoch gut gelungen, die Interessen miteinander auszuhandeln. 9P beschreibt, dass Wohnraum und gute Architektur geschaffen sowie eine Mehrwertabgabe generiert wurde und dass das Hochhaus innerhalb des Hochhauskonzepts der Stadt Basel liegt. So könne der Kanton nichts gegen das Projekt einzuwenden haben. Für die Verwaltung wird dieser spezielle Bauherr jedoch als normaler Investor behandelt, wie 7K schildert. Obwohl solche Arealentwicklungen einen grossen Status besitzen, spielt dies keine Rolle. Die Medienwirksamkeit eines solchen Projekts sei einfach grösser.

Bei der Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Bauinspektor schildert 2P, dass der Eindruck sehr gut war. Die Kooperation war stark. Auch 5P beschreibt die Zusammenarbeit als sehr positiv. 9P bezeichnet die Abstimmung mit den Basler Behörden als «sehr einfach und sehr unkompliziert» (9P, Zeile 209). Dies sei ja auch im gegenseitigen Interesse. 9P streicht die Zusammenarbeit mit dem Planungsamt hervor und betont, dass diese sehr geschätzt wird. Die Personen des Planungsamts «sind immer offen für alles, sie haben immer eine offene Türe» (9P, Zeile 428). Die Zusammenarbeit sei so eng, damit auch viele Steine aus dem Weg geräumt werden können. Und weiter:

«Das Verhältnis ist extrem gut. Sie haben immer eine offene Tür, sind immer unterstützend. Respektieren auch die Wünsche des Bauherrn, aber haben natürlich auch ganz klar ihren Auftrag. Wenn man versteht, was die Interessen sind, dann schafft man das auch. Es ist ja nicht so, dass man gegeneinander kämpft. Wir wollen ja alle ein sehr ähnliches Ziel. Das ist hier sehr angenehm.» (9P, Zeile 440-444)

6.8.4.2 Öffentlichkeitsarbeit

Die Kommunikations- und Öffentlichkeitsarbeiten seien laut 8K von dem privaten Akteur zu regeln, jedoch in Abstimmung mit dem Planungsamt. Auch die Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung wurden von Bauherrn und Planungsamt gemeinsam abgehalten. Dies hat laut 8K den Sinn, dass für die Bevölkerung klar ist, dass der Kanton auch hinter dem Projekt und der Bauherrschaft steht und zusätzlich für Fragen offen ist. Zudem wird der Bevölkerung damit ein Zeichen gegeben, dass die Dinge abgesprochen und die öffentlichen Interessen abgeholt wurden.

6P beschreibt die Zusammenarbeit so, dass die Kommunikationsagentur voll integriert war und an den Projektsitzungen teilnehmen konnte, obwohl es dort sehr komplexe Fragestellungen zu diskutieren gab. Nach 6P konnten sie sich einbringen und Vorschläge geben. Dies sei eine Qualität des Dialogs, die aber ein Auftraggeber wollen muss. Dies ist nicht immer angenehm, da nicht alles linear durchgezogen werden kann. Aber auch hier beschreibt der Akteur 6P die Zusammenarbeit als «eine sehr gute Geschichte» (6P, Zeile 349). Es konnte viel Erfahrung generiert werden und der Austausch auf Technikenebene mit dem Projektmanagement, den Architekten und den Ingenieuren war «ideal» (6P, Zeile 351).

6.8.4.3 Verwaltungsintern

Verwaltungsintern lief das Projekt mehrheitlich über den offiziellen Weg, wie Akteur 5P beschreibt. Die Zuständigkeiten sind klar geregelt, was auch die Grundlage für den Frieden zwischen den Ämtern sei, wie 10K beschreibt. Allen ist bewusst, dass man vorwärtskommen muss. Das Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Akteuren ist sehr wichtig und hat gut funktioniert, wie 11K feststellt.

7 Diskussion

Nach der Präsentation der Resultate aus den Interviews mit den Expertinnen und Experten, wird im Folgenden versucht, die Forschungsfragen systematisch zu beantworten. In Kapitel 7.1 werden die eigentlichen Gründe für das Projekt und die Verdichtung im Perimeter besprochen. Weiter wird im Kapitel 7.2 auf die Gründe für den Projekterfolg aufgegriffen. Zur Rolle der kantonalen und der privaten Akteure wird im Kapitel 7.3 resp. 7.4 eingegangen. Die Zusammenarbeit der Akteure (Kapitel 7.5) und die eingesetzten Instrumente (Kapitel 7.6) werden folgend besprochen. Die Governance Merkmale sind Thema des Kapitels 7.7. Die Diskussion endet mit der Besprechung der Limitationen und Konflikten im Projekt (Kapitel 7.8).

7.1 Gründe für Projekt und Verdichtung im Perimeter

Im Folgenden werden Gründe genannt, die dazu geführt haben, dass an diesem Standort und Perimeter zu dieser Zeit ein solches Projekt durchgeführt wurde.

Interessen der Grundstückeigentümerin

Als Hauptgrund für das Projekt stehen die Interessen der Grundstückeigentümerin. Die Areale südlich des Bahnhofs wurden aus strategischer Sicht für eine mögliche Bebauung erkannt. Die Verdichtung, gerade mit der Möglichkeit, grössere Volumen als die Regelbauweise zu realisieren, war ein starker Antrieb für die SBB. Es kann auch gesagt werden, dass ein Signal aus einem Bedürfnis des Eigentümers kommen muss, um die Möglichkeit einer Realisierung zu bieten.

Auch nach der Entwicklung des Bebauungsplans war die SBB weiter stark an einer Realisierung der Grundstücke interessiert. Gründe dafür, dass zuerst das Baufeld D realisiert wurde, waren, dass die zweitrangigen Flächen, also die weniger attraktiven Flächen als das Hochhaus zuerst realisiert und vermietet werden konnten. Damit wurde verhindert, dass nicht zuerst die erstrangigen Flächen vermietet wurden und man später auf einzelnen, weniger attraktiven Flächen sitzen blieb.

Weiter wird das Projekt von den Akteuren als 'klassisches Investorenprojekt' bezeichnet. Dies bedeutet, dass der Fokus über das gesamte Projekt hinweg auf den Kosten lag und eine Wirtschaftlichkeit gegeben sein musste. Auch die Termine sind für die Grundeigentümerin von grösster Bedeutung, da diese an die Mietverträge gekoppelt werden. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Rendite im Vordergrund steht, die Flächen maximiert werden sollen und die Kosten minimiert werden, und zwar allesamt im Rahmen der Termine.

Geographische Lage

Die geographische Lage des Perimeters ist einer der Hauptgründe für das Projekt. Das Bahnhofsumfeld ist für Bewohner, Arbeitende sowie Pendler höchst attraktiv. Gerade diese gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Bahnhofslage im Radius von einigen hundert Metern konjunkturresistent. Auch für den internationalen Personenverkehr ist die Lage ausgezeichnet. Mit dem Zug dauert die Reise nach Paris nur drei Stunden und auch mit dem Bus gelangt man schnell zum EuroAirport. Diese Gründe erhöhen die Begehrtheit der Lage am Bahnhof noch mehr. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Bahnhofslage, die exzellenten Mobilitätsangebote, die Infrastrukturangebote und die geeigneten Akteure an der Lage für ein Verdichtungsprojekt sprechen.

Akzeptanz von Hochhäusern

Aufgrund des vermehrten Erstellens von Hochhäusern in der Schweiz konnte auch dieses Hochhausprojekt mit weniger Hürden realisiert werden. Die Akzeptanz hat auch mit Vergleichsbauten in Basel wie dem Messeturm oder dem Roche Bau 1 zugenommen, obwohl es auch hier Kritiker gibt. Was diesem Projekt auch geholfen hat, ist, dass das Gebäude nur 80 Meter Höhe erreichte. Andere Hochhäuser in Zürich und Basel überschreiten diese Höhe deutlich.

Vorgaben Kanton für die Stadtentwicklung

In dem Zusammenhang mit dem Bau der Passerelle wurde von Kantonsseite gefordert, dass eine gesamtheitliche Betrachtung der Südseite des Bahnhofs gemacht wird. Der Auslöser hier war jedoch ein eigenes Infrastrukturprojekt der SBB, auf welches der Kanton mit seinen Bedürfnissen reagiert hat. Beide Projekte waren sehr wichtig für die Ziele des Kantons, gerade deshalb, weil auf Bedürfnisse der Schaffung von Wohnraum reagiert wurde. Als kleiner Kanton sind solche Areale an solchen Lagen besonders wichtig. Die Chance, auf diesem Areal verdichtet zu bauen, wurde vom Kanton erkannt. Es musste sich mithilfe der verschiedenen Instrumente überlegt werden, welche Ansprüche jetzt, aber auch in einigen Jahren wichtig sein werden.

Aufwertung und Veränderung des Quartiers

Wie die Akteure beschreiben, ist eines der Hauptanliegen im Quartier die Verbesserung der Anbindung an die Stadt. Durch die Passerelle war ein erster Schritt getan. Mit dem Quartier wollte man die Wohnlage begehrter machen. Die Bauten des MOH und des Südparks sollen einen Zugewinn für das Quartier darstellen, wie die Akteure sich einig sind. Durch den hohen Standard und die Lage entstand jedoch auch ein Produkt, welches sich nicht jeder leisten kann.

Infrastrukturprojekte in der Nähe

Dass Infrastrukturprojekte im Vorfeld des Projekts in der Nähe gebaut wurden, kann als wichtiger Punkt verstanden werden. Die Passerelle, welche eine Verbindung vom Gundeli in die Stadt erstellte und 2003 in Betrieb genommen wurde, war enorm wichtig. Der Brückenkopf auf der südlichen Seite des Bahnhofs öffnete das Gundeli einerseits und wertete gleichzeitig die Grundstücke der SBB auf. In Zusammenhang mit der Passerelle wurden dann in Zusammenarbeit von Grundstückseigentümer und Bauherr die Baufelder definiert. Auch die Gleisbauten der SBB Infrastruktur wurden immer berücksichtigt.

7.2 Gründe für Projekterfolg

Leidensdruck der Bevölkerung aufgrund langer Baubrachen

Bevor das Projekt realisiert werden konnte, waren auf den betroffenen Gebieten lange Zeit Baubrachen. Dass nach dieser langen Zeit schlussendlich etwas gebaut wird, sorgte auch dafür, dass es von Bevölkerungsseite wenig Gegenwehr gab. Die Gründe für diese lange Bauzeit lagen bei mietrechtlichen Aspekten, bei welchen die Nutzungen auf den Gebieten früh aufgehoben wurde. Zudem wurden auf dem Gebiet keine und nur wenige Zwischennutzungen ermöglicht. Die brachen Gebiete waren so gross, dass es gravierende Einschneidungen im Quartier gab.

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die Akteure beschreiben den Akteur, welcher die Öffentlichkeitsarbeit übernahm, als zentral für den Erfolg des Projekts, obwohl diese Leistungen letztendlich schwer messbar sind. Einerseits war es hilfreich, dass es ein lokaler Akteur war, der die Begebenheiten und die Bedürfnisse des Quartiers genau gekannt hat. Die Lokalkenntnisse waren essentiell, da auch die Projektleiter der Grundeigentümerin nicht aus Basel kamen und somit wenig Lokalkenntnisse besaßen. Auch die Begleitung des Projekts über eine sehr lange Zeit stellt sich als Vorteil heraus, da dadurch ein roter Faden durch das Projekt und alle Planungsphasen hindurch gewährleistet werden konnte. Es ist wichtig festzuhalten, dass die Aufgaben des Kommunikationsbüros nicht von Anfang an geklärt waren, sondern dass sich der Auftrag im Laufe des Projekts weiterentwickelt hat. Auch wurde dieser nicht top-down vorgegeben, sondern durch viel Eigeninitiative des Akteurs eingebracht. Durch diese Arbeit konnten viele Ängste der Betroffenen geklärt werden und dadurch Konflikte in den offiziellen Prozessen umgangen werden. Auch wenn diese Arbeiten Mehraufwand und zusätzliche Kosten bedeuten, stehen sie in keinem Verhältnis zu den Schäden und Kosten, welche entstehen, wenn Einsprachen Bauverzögerungen erwirken.

Proaktivität

Das proaktive Mitdenken beim Projekt ist ein weiterer Erfolgsfaktor. Gerade bei Ereignissen, welche unter Umständen das Projekt deutlich stören könnten, gilt es, dies zu berücksichtigen. Als Beispiele hierzu werden die Abklärungen bezüglich Archäologie und Energienachweisen genannt. Werden diese Termine nicht eingeplant, kann dies später zu unerfreulichen und schlussendlich nicht berücksichtigten Verzögerungen kommen. Der Planungsprozess muss also so umfassend wie möglich durchgeführt werden.

Hohe Qualität des Projekts

Von den Akteuren wird die hohe Qualität des Projekts als weiterer Erfolgsgrund genannt. Mit dem Architekturwettbewerb und den beauftragten, international tätigen Architekten wurden hochwertige Bauten realisiert. Diese Qualität wurde durch eine interdisziplinäre Jury sichergestellt.

Entkopplung von verschiedenen Projekten

Wichtig für den Erfolg des Projekts war auch die Entkopplung zwischen dem Projekt Personenerführung der SBB Infrastruktur und den Projekten der SBB Immobilien. Auch innerhalb des Projekts kann dies festgestellt werden. Die Entkopplung der einzelnen Projekte steht zwar im Widerspruch mit einer gesamtheitlichen Planung grösserer Areale oder sogar einer ganzen Stadt, hat jedoch bei diesem Projekt die Umsetzung vereinfacht. Die beiden Baufelder wurden nacheinander gebaut, wobei die erfolgreiche Umsetzung des ersten Projekts dem zweiten Projekt die Hürden genommen hat.

Kompetenz der Projektbeteiligten

Die fachliche Kompetenz aller Projektbeteiligten ist ein weiterer Faktor dafür, dass das Projekt schlussendlich positiv realisiert werden konnte. Oft müssen Leute Entscheidungen treffen, obwohl bei ihnen keine Kompetenz angesiedelt ist. Für ein erfolgreiches Projekt braucht es hervorragend geschulte Leute, welche auf allen Funktionsstufen agieren. Bei diesem Projekt agierten bei beiden Hauptakteuren von Bund und Grundeigentümer Profis. Dadurch entfallen viele Emotionen, welche bei sonstigen privaten 'Laienakteuren' auftreten.

Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen innerhalb des Projekts waren ein wichtiger Teil zum Projekterfolg. Dass es innerhalb des Projekts möglich war, ein Projektreview durchzuführen und dadurch das Projekt neu aufzugleisen und zu strukturieren, war zentral. Um Lösungen zu generieren, musste es Möglichkeiten geben, das Projekt anzupassen. Dies wurde vor der Realisierung des Baufelds D mit dem Projektreview und vor der Realisierung des Baufelds B mit dem Varianzverfahren ermöglicht. Diese

Randbedingungen erlaubten dem Projekt, erst die Bedürfnisse genau einzuplanen und nach Jahren anzupassen. Schon im Bebauungsplan wird festgelegt, wie die Rahmenbedingungen für die nächsten Projektschritte aussehen und ob es die Möglichkeit gibt, diese im Laufe des fortschreitenden Projekts noch anzupassen. Da Projekte zum Teil erst viele Jahre später realisiert werden, ist es wichtig, eine gewisse Flexibilität der Rahmenbedingungen zu gewährleisten, da sich auch das Nachfrageumfeld dauernd verändert. Diese Flexibilität der Rahmenbedingungen ist ein Wunsch auf Seiten des Kantons, aber auch auf der Seite des Grundstückseigentümers und Investors, welche so beide auf veränderte Nachfragen im Wohnungsmarkt eingehen können.

Dies war auch bei diesem Projekt der Fall. Es handelte sich dabei um eine sehr grosse und lange Planung. Die Realisierung des Hauchhauses auf Baufeld B begann erst ca. 15 Jahre nach Bestimmung des Bebauungsplans. In dieser Zeit veränderte sich das Marktumfeld stark. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass vor der Realisierung ein Varianzverfahren durchgeführt werden muss, konnte zu einem späteren Zeitpunkt ein genau auf den Markt zugeschnittenes Projekt geplant werden. Falls der Bebauungsplan zu starr gezeichnet würde, besteht eine solche Möglichkeit nicht mehr, da dieser ja zu Planungsrecht wird. Es muss möglich sein, auf Veränderungen reagieren zu können, so wie es hier gemacht wurde.

Definition von Zuständigkeiten

Wichtig für den Erfolg der Projekte war es weiterhin, dass die Zuständigkeiten zwischen den Akteuren geklärt sind. Ein Hauptzuständiger kann ein Projekt zum Erfolg führen, wie es nach Angaben der Akteure beim Gesamtprojektleiter der SBB der Fall war. Es braucht jemanden mit einer Vision. Die Aufgaben der Projektbeteiligten müssen klar sein, um das Projekt vorwärts zu treiben. Auch innerhalb der Verwaltung braucht es klare Abgrenzungen zwischen den Zuständigkeiten der Ämter. Bei diesem Projekt wurde das auch so positiv umgesetzt.

7.3 Rolle und Verständnis der kantonalen Akteure

Die bei diesem Projekt involvierten kantonalen Akteure sind das Planungsamt, die Stadtbildkommission sowie das Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

Das Planungsamt ist der während der Planungsphase zuständige kantonale Akteur. Ab der ersten Interessensbekundung durch einen privaten Akteur wird das Projekt gemeinsam mit dem Planungsamt weitergeführt. So kann sichergestellt werden, dass auch die kantonalen Interessen in die Planung integriert werden. Gerade die Wohnraumschaffung steht weit oben auf der Agenda des Kantons. Zudem ist es das Ziel des Planungsamts, stellvertretend für den Kanton für gute Architektur und guten Städtebau zu sorgen. Weiter muss sichergestellt werden, dass bestehende Infrastruktur einbezogen wird, wie hier der Bahnhof SBB. Auch fliessen Vorgaben aus dem Hochhauskonzept des Kantons in die Planung mit ein.

Im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklung kann gesehen werden, dass bei Projekten wie diesem auf ein Bedürfnis eines privaten Akteurs reagiert wird, was auch in Folge der Befragung kritisiert wurde. Das Problem besteht hier darin, dass der Boden nicht dem Kanton Basel-Stadt gehört und der private Akteur in dem Sinn nicht bevormundet werden kann, da dieser schlussendlich selbst baut. Als Partner der privaten Akteure kann aus dieser Zusammenarbeit jedoch sehr viel herausgeholt werden. Das Planungsamt wird durch alle involvierten Akteure als vertrauenswürdiger Partner beschrieben, der proaktiv arbeitet und mit welchem ein Projekt in einer solchen Gröszenordnung gut umgesetzt werden kann.

Nach abgeschlossener Planungsphase, das heisst mit Abschluss Bebauungsplan oder Architekturwettbewerb, übernimmt das Bau- und Gastgewerbeinspektorat auf kantonalen Seite die Führung. Von Baubewilligung bis Bauausführung, Kontrolle und Nutzungsphase wird dieser Prozess begleitet. Zu diesem Zeitpunkt muss jedoch nicht mehr vage über planungstechnische Themen diskutiert werden, sondern es wird nur noch konkret mit den Gesetzen gearbeitet. Dem Akteur kommt somit eine kontrollierende Aufgabe zu, dass das umgesetzt wird, was in einer früheren Phase der Planung beschlossen wurde. Der Spielraum um auf die Qualität des Areals Einfluss zu nehmen ist somit nur noch klein.

Die kantonalen Akteure in Basel sind professionelle und kompetente Planungspartner. Einen Fachkräftemangel nach (Grams & Nebel, 2013, S. 36) kann somit nicht bestätigt werden. Dies ist jedoch auch von der Grösse und Zuständigkeitsbereich des kantonalen Apparats nicht verwunderlich. Der Kanton Basel-Stadt kann nicht mit kleineren Gemeinden verglichen werden, welchen es schwerfällt, kompetente Fachkräfte zu akquirieren.

7.4 Rolle und Verständnis der privaten Akteure

Der Hauptakteur der privaten Akteure ist auf der einen Seite natürlich die Grundeigentümerin / der Bauherr. Weitere wichtige Akteure, die an dieser Stelle diskutiert werden, sind die Architekten, das Kommunikationsbüro und die Mieter/Nutzer des Projekts.

Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist der Hauptakteur des Projekts. Ohne die Initiative durch den Grundeigentümer, welcher im Projekt auch als Bauherr auftrat, wäre das Projekt nicht initiiert worden. Bei dem gesamten Projekt trägt der Bauherr das Risiko. Das Projekt wurde aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen gestartet, welche auf vielen Annahmen basierten. Um einen Projekterfolg zu gewährleisten, musste sich die Bauherrschaft ihrer Ziele bewusst sein und diese zu kommunizieren vermögen. Zudem präsentiert sich die Bauherrschaft in diesem Projekt als kompetente Auftraggeberschaft.

Der Bauherr tritt bei diesem Projekt wie vergleichbare Investoren auf dem Markt auf. Dies zeigt sich in der sehr renditeorientierten Planung des Gebäudes und der Platzierung im höheren Preissegment auf dem Markt. Zudem müssen auch die internen Strukturen der Bauherrschaft angeschaut werden. Die SBB gliedert sich in die SBB Infrastruktur, welche komplett vom Bund finanziert wird, und die SBB Immobilien. Dieser Geschäftsbereich muss sich selbst finanzieren und somit hohe Renditen erwirtschaften. Die privatwirtschaftlichen Interessen sind somit gegeben.

Auch bei diesem Projekt fällt auf, dass nach (Wehrli-Schindler, 2015, S. 92) das Projekt wenig ortsbezogen aufgebaut wurde. Der fehlende Ortsbezug wurde jedoch von der Projektleitung des Bauherrn erkannt und ein weiterer lokaler Akteur als Unterstützung dazugezogen. Weiter lässt sich auch bei diesem Akteur wie in der Literatur beschrieben eine grosse Professionalität feststellen. Anhand eines Wettbewerbs wurde die Qualität beim Projekt gesichert (Wehrli-Schindler, 2015, S. 93).

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Der Akteur, welcher die gesamte Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit bei der Planung und Realisierung des Baufelds D bis zu den Anfangsworkshops des Baufelds B übernommen hat, kann als eine zentrale Figur des Erfolgs dieses Projekts beschrieben werden. Die anderen Akteure loben die hohe Relevanz und Qualität der erbrachten Arbeit, welche schlussendlich jedoch schwer messbar ist. Die Stimmen zu diesem Akteur sind durchwegs positiv. Man ist sich einig, dass er massgeblich zum Erfolg des Projekts beigetragen hat.

Dieses Büro konnte diese Aufgabe übernehmen, da es ein lokales Büro war sowie sehr stark im Quartier vernetzt ist. Die Positionierung direkt auf dem Planungssperimeter verstärkte diese Präsenz noch weiter. Dies ermöglichte eine Vor-Ort-Beobachtung und Schaffung von Angeboten für die Bewohner des Quartiers. Durch Plakatausstellungen und der Ausgabe von niederschweligen Informationen konnten die Besorgnisse der Bevölkerung abgeholt und eine Verbindung ins Quartier hergestellt werden. Es kann gesagt werden, dass die Akzeptanz so gesteigert wurde, auch wenn keine eigentliche Mitwirkung beim Projekt erfolgte. Der Akteur wurde nach und nach in das Projekt integriert. Dies erfolgte auch durch viel Eigeninitiative. Es war zu Beginn noch nicht absehbar, wie gross der Auftrag sein würde.

Nutzer

Es lässt sich feststellen, dass beide realisierten Gebäude sehr stark nutzergetrieben sind. Das heisst, dass die Realisierung erst gestartet wurde, als potenzielle Mieter für die gewerblichen Flächen vorhanden waren. Dies ist insofern spannend, als dass das Gewerbe somit die Schaffung von Wohnraum ermöglicht. Obwohl die jeweiligen Mieter Projektänderungen mit sich zogen und das Projekt somit einigen Änderungen unterzogen wurde, wurden auch diese Akteure als kooperativ wahrgenommen, welche zum Erfolg des Projekts direkt beigesteuert und dieses schlussendlich auch beschleunigt haben.

7.5 Zusammenarbeit zwischen den Akteuren

Es lässt sich ein Konsens der involvierten Akteure feststellen, dass gemeinsam an der Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen gearbeitet werden muss. Frühere Forschung bestätigt dies, wie Wehrli-Schindler sagt: praktisch alle – politisch oder fachlich – an der Siedlungsentwicklung beteiligten Akteure sind sich einig, dass die politisch beschlossene und verordnete Siedlungsentwicklung nach innen die richtige Lösung für unser Land darstellt. Es gibt kaum öffentliche Gegenstimmen – zumindest nicht im Grundsatz» (Wehrli-Schindler, 2015, S. 8). Folgend werden die Zusammenarbeit zwischen den kantonalen Ämtern und die Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerin und dem Kanton Basel-Stadt beschrieben.

Zusammenarbeit der Ämter

Die kantonsinterne und ämterübergreifende Zusammenarbeit kann als sehr strukturiert bezeichnet werden. Die Zuständigkeiten in den einzelnen Phasen der Planung, Bewilligung und Ausführung sind klar geregelt. In diesem Rahmen wird die Kompetenz beim jeweiligen Amt gelassen, ohne dass sich die weiteren Ämter gegenseitig ins Wort fallen. Auch für die Kommunikation mit den betroffenen planenden Akteuren ist es wichtig, dass Klarheit über die Zuständigen besteht. Dies bestätigt sich auch im Projekt, die weiteren Akteure gaben an, dass immer Klarheit herrschte, welcher kantonale Akteur bei welcher Projektphase zuständig ist.

Ein sehr interessanter Punkt ist die Bedeutung des Akteurs der Kantons- und Stadtentwicklung innerhalb des Präsidialdepartements. Dieser wurde im Rahmen des Projekts nicht eingebunden. Ein Hauptgrund dafür ist, dass der Akteur noch sehr jung ist. Aber auch darüber hinaus scheint nicht klar zu sein, in welchem Mass der Akteur im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach §55 Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt involviert werden könnte. Die Formulierung, dass bei Entwicklungen, die die Bevölkerung stark betreffen, ein Mitwirkungsverfahren zu machen ist, ist schwammig. Es muss geklärt werden, in welchem Mass bzw. ab welcher Projektgrösse dies zum Tragen kommt. Gerade bei Entwicklungen auf Arealen, welche im Besitz von Privaten sind. Als Akteur, welcher nicht im Bau- und Verkehrsdepartement angesiedelt ist und somit keine technischen Planungen selbst machen kann, gilt es für Klarheit zu sorgen. Weiter muss bezüglich der Legitimation der involvierten Akteure Klarheit geschaffen werden.

Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Kanton

Die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren kann während allen Phasen als sehr eng und professionell bezeichnet werden. Den beiden Akteuren ist bewusst, dass auf diesem Perimeter etwas umgesetzt werden muss und es wird nicht versucht, sich gegenseitig Steine in den Weg zu legen. Es wird gemeinsam versucht, das Projekt so gut wie möglich umzusetzen und die Interessen beider

Seiten so gut wie möglich zu integrieren. Die Kooperation wird als durchwegs positiv beurteilt. Dies ist besonders auf die Professionalität zurückzuführen, welche erlaubt, dass die involvierten Personen die verschiedenen Interessen verstehen und diese in die Planung einfließen zu lassen vermögen.

Die Zusammenarbeit funktioniert in gemeinsamen Gesprächen, welche mit den formellen Instrumenten gefestigt werden. Diese informellen 'Drachengespräche', welche zweimal im Jahr zwischen der Regierung und dem Bauherrn stattfinden, fördern den Dialog über die anstehenden Planungen. Für die formellen und rechtlichen Schritte können in diesem Rahmen Projektschritte vorbesprochen werden. Dies fördert den Austausch und das Vertrauen der involvierten Akteure und schafft Sicherheit. Die Akteure begegneten sich auf Augenhöhe, was laut der Literatur nötig ist für einen Projekterfolg (Wehrli-Schindler, 2015, S. 95). Das gegenseitige Verständnis der jeweiligen Aufgaben und Bedürfnisse sowie die Erkenntnisse, dass Fachprofis miteinander arbeiten.

7.6 Eingesetzte Instrumente

Bebauungsplan

Das Hauptinstrument, welches dieses Projekt erst möglich machte, ist der Bebauungsplan. Dieses in Basel eingesetzte Sonderinstrument erlaubt es, Bauten, die sehr stark von der Regelbauweise abweichen, zu realisieren. Weiter gibt es in Basel auch keine Zonen, in denen ein Hochhaus regulär erstellt werden kann.

In diesem Bebauungsplan wurden verschiedene Baufelder definiert. Bei den Baufeldern wurde jeweils eine maximale Ausnutzungsziffer sowie die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen angegeben. Zudem werden Grenzabstände und Lichteinfallswinkel definiert. Der Bebauungsplan bedingt, dass bei den zugewiesenen Baufeldern qualitätssichernde Verfahren angewendet werden müssen. Dies ermöglicht dem Projekt die nötige Flexibilität, um auf spätere Veränderungen auf dem Markt reagieren zu können. Obwohl der Bebauungsplan schon 2001 von der Regierung genehmigt wurde, wurde der Südpark erst 2012 und das MOH erst im Jahr 2019 bezogen. Eine solch verzögerte Bauausführung verlangt nach einem Instrument, das nicht zu starr ist. Eine weitere Art, welche Flexibilität bietet, ist der mögliche Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Baufeldern. Auch dies wurde im Laufe des Projekts genutzt, bedingte aber wieder ein qualitätssicherndes Verfahren auf dem Baufeld B, nämlich das Varianzverfahren. Bezüglich der Nutzung wurden keine genauen Angaben gemacht, sondern nur ein Mindestprozentanteil bezüglich Wohnnutzung vorgegeben.

Das Instrument des Bebauungsplans scheint ein sehr effizientes und nützliches Instrument für Planungen ausserhalb der Regelbauweise zu sein. Die Akteure kennen das Instrument und wissen, wie es eingesetzt werden muss. Es gibt jedoch auch kritische Stimmen zum Bebauungsplan, da der Bebauungsplan ein Sonderinstrument in der Basler Raumplanung darstellt. Ob mit der häufigen Einsetzung dieses Sonderinstruments eine gesamtheitliche Planung der Stadt ermöglicht wird, ist ungewiss und könnte in einem anderen Projekt untersucht werden. Für diesen konkreten Fall kann der Bebauungsplan auf jeden Fall als nützliches Instrument bewertet werden. Er erlaubt dem Kanton Basel-Stadt, wie in der Strategie vorgegeben, Wohnraum zu generieren und zudem über die Mehrwertabgabe Grüngebiete in der Stadt mitzufinanzieren. Dem Grundstückeigentümer ermöglicht er, auf der eigenen Parzelle einen deutlichen Mehrwert zu schaffen. Zudem bietet er für die involvierten Akteure Planungssicherheit und zudem auch eine Flexibilität in der zukünftigen Planung.

Mehrwertabgabe

Auch das System der Mehrwertabgabe hat bei diesem Projekt eingegriffen. Da es hier dem Bauherrn ermöglicht hat, einen erheblichen Mehrwert auf der eigenen Parzelle zu generieren, wurde vom Kanton eine Mehrwertabgabe eingefordert. Das Geld aus dieser Mehrwertabgabe fliesst in einen Fonds, aus welchem Aufenthaltsqualität im Quartier entstehen soll und ist damit zweckgebunden in Grünraum. Dieses System ist gesetzlich geregelt und die beteiligten Akteure wissen davon und sehen es grundsätzlich als gerecht und positiv an. Auch dieses Instrument sorgt für Planungssicherheit zwischen den Akteuren. Als Einmalzahlung kann jedoch über die Nachhaltigkeit des Instruments diskutiert werden.

Architekturwettbewerb und Varianzverfahren

Die qualitätssichernden Verfahren, die bei diesem Projekt eingesetzt wurden, sind der Architekturwettbewerb (Baufeld B und D) und das Varianzverfahren (Baufeld B). Der Wettbewerb für das Baufeld B wurde durch die Grundeigentümerin zusammen mit dem Planungsamt des Kantons Basel-Stadt initiiert. Beide Parteien konnten Personen für die Jury stellen, zudem wurden auch noch weitere externe Fachpersonen in die interdisziplinäre Jury aufgenommen. Durch die breite Masse an sich bewerbenden Teams konnte eine erste Auswahl getroffen werden, welche dann ihre Vorschläge definitiv vorbereiteten. Es wurde schon zu Beginn festgelegt, dass nur qualifizierte Büros beauftragt werden, was einen ersten Schritt in der Qualitätssicherung darstellte.

Da das Baufeld D zuerst realisiert wurde, waren bei Projektbeginn vom Baufeld B schon 10 Jahre nach Beendigung des Architekturwettbewerbs verstrichen. Da mittlerweile schon klar war, dass das Gebäude, wie es im Wettbewerb dargestellt wurde, nicht realisiert werden konnte, brauchte

es erneut ein qualitätssicherndes Instrument, wie auch im Bebauungsplan bestimmt. Dies wurde mit einem internen Varianzverfahren der Architekten des Siegerprojekts durchgeführt. Auf der Basis des Wettbewerbs wurden nun Testentwürfe durchgeführt. Das Vertrauen und der Glaube in das Architekturbüro war schlussendlich der ausschlaggebende Grund, dieses Verfahren so durchzuführen. Zur weiteren Qualitätssicherung wurde das Varianzverfahren von der ehemaligen Wettbewerbsjury begleitet.

7.7 Merkmale der Governance

Die Zusammenarbeit der Akteure in Netzwerken nach Bevir kann ebenfalls beobachtet werden, welche als ein wichtiges Merkmal der Governance sowie Multilevel Governance betrachtet wird (Bevir, 2012, S. 2–3). Gerade auf der privaten Seite des Projekts ist ein grosses und starkes Netzwerk nötig, um Erfolg zu erzielen. Auf der einen Seite ist es zwar grundlegend hierarchisch, da der Grundeigentümer und Bauherr entscheiden kann und seine Bedürfnisse umsetzen darf. Jedoch ist er auf eine Vielzahl von Akteuren angewiesen, wie zum Beispiel das Kommunikationsbüro, den Akteur des Bauherrensupports, die Nutzer/Mieter des Projekts sowie die weiteren Planungs- und Umsetzungsakteure. Gemeinsam verfolgen sie ein Ziel und können sich im Prozess auch abseits ihrer hierarchischen Stufe einbringen. Weiter findet ein Wissenstransfer der Akteure statt. Gerade bei den Drachengesprächen kann dies beobachtet werden. Diese fördern die Kommunikation der öffentlichen Akteure und der Grundeigentümerin und ebnen somit den Weg für ein Projekt.

Der Planungsprozess kann als Public-Private-Partnership (PPP) gekennzeichnet werden, was auch ein Merkmal der Governance beschreibt. Gerade zu Beginn des Projekts ist die enge Zusammenarbeit zwischen dem Planungsamt und dem Bauherrn zu beobachten. Die Planung wird nicht einem Akteur überlassen, sondern der private sowie der öffentliche Akteur beteiligen sich an der Schaffung des Projekts. Diese PPP wird auch im weiteren Verlauf des Projekts gesehen, auch wenn es einen Wechsel bei den kantonalen Akteuren gibt. Auch die Jurierung des Architekturwettbewerbs, bei dem alle involvierten Akteure Jury-Mitglieder stellen, kann als ein solches Indiz gesehen werden. Zum Erfolg des Projekts konnte die PPP definitiv beitragen, da die Verantwortlichkeit aufgeteilt wurde und somit die Bedürfnisse auf beiden Seiten erfüllt werden konnten.

Bei der Analyse des Projekts wird offensichtlich, dass unter den federführenden Akteuren ein grosses Vertrauensverhältnis besteht, was auch in der Literatur als zentrale Grundlage für das Funkzionieren innerhalb des Netzwerks beschrieben wird (R. Rhodes, 2007, S. 1244–1245). Dieses Vertrauen wird durch eine frühe Einbindung der Akteure in den Transformationsprozess geschaffen. Die verschiedenen Interessen werden abgeholt und vereinbart. So wissen die Akteure von Anfang an, wo welche Bedürfnisse vorherrschen. Darauf aufbauend kann daraufhin gehandelt werden.

Die Koordination, Abstimmung und Zusammenarbeit der administrativen Grenzen (Hooghe & Marks, 2004) kann in diesem Fall nur begrenzt bestätigt werden. Dies auch durch den Sonderfall Basel, dass der Kanton auch die Gemeindeaufgaben übernimmt. Auch der Bund spielt beim Projekt nur indirekt eine Rolle, indem er die raumplanerischen Rahmenbedingungen vorgibt. Dieser Akteur schreitet jedoch nicht aktiv ein, gerade auch weil die Vorgabe der Innenentwicklung eingehalten wurde. Auch die Multidisziplinarität als Kennzeichen der Governance kann im Projekt beobachtet werden. Gerade die bei der Beurteilung des Wettbewerbs eingesetzte Jury ist multidisziplinär zusammengesetzt und entscheidet schlussendlich über das Projekt. Aber auch im gesamten Planungsprozess kann die Multidisziplinarität der verschiedenen beschriebenen Akteure gesehen werden. In diesem Zusammenhang kann auch eher der Typ II und nicht der Typ I der Multilevel Governance (Hooghe & Marks, 2004, S. 27) betrachtet werden. Die sich überlappenden Netzwerke der beteiligten Akteure sowie die verschiedenen Zuständigkeiten deuten darauf hin.

7.8 Konflikte und Limitationen

Der gesamte Planungsablauf kann als Managen von Interessenskonflikten gesehen werden, bei dem die Akteure ein gemeinsames Ziel vereinbaren müssen. Eine Limitation, die die Akteure nennen, ist, dass es für die Zeit der Brachlegung des Areals keine echten Konzepte für Zwischennutzungen gegeben hat. Diese hätten geholfen, den Leidensdruck der Bevölkerung in dieser Zeit zu vermindern. Eine weitere Limitation im Prozess liefert der Mitwirkungsprozess. Da die Arealentwicklung vollkommen auf privatem Grund stattfand, wurde kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Anknüpfungspunkte mit der Bevölkerung gab es bei der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans sowie beim Baugesuch, gegen welche Einsprache erhoben werden kann. Den Konflikten konnte jedoch mit der Einbindung des lokalen Kommunikationsbüros entgegengewirkt werden. Es stellt sich die Frage, ob und wann es Sinn macht, einen echten Mitwirkungsprozess zu führen. Während die Hoffnungen an einen solchen Prozess sind sehr gross, ist der rechtliche Rahmen dafür jedoch oft sehr klein. Auch die Findung einer repräsentativen Gruppe für die betroffenen Personen stellt eine Herausforderung dar. Bei den grösseren Arealentwicklungen in der Stadt, gerade auf stadteigenem Boden, werden vermehrt grosse Mitwirkungsverfahren mit Workshops in den Quartieren gemacht.

8 Schlussfolgerungen und Fazit

Das Ziel dieser Masterarbeit war es, die Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen in Basel anhand der beiden Bauprojekte *Südpark* und *Meret-Oppenheim-Hochhaus* zu untersuchen. Die Herangehensweise an das Projekt war es, Akteure, deren Zusammenarbeit sowie die eingesetzten raumplanerischen Instrumente zu untersuchen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden leitfadengestützte Interviews mit direkt in das Projekt involvierte Personen geführt. Die insgesamt elf durchgeführten Interviews mit den Expertinnen und Experten des Projekts wurden aufgezeichnet sowie anschliessend transkribiert. Dies lieferte die Grundlage, um eine qualitative Inhaltsanalyse durchzuführen.

Die beiden Gebäude wurden als Fallstudie für diese Masterarbeit ausgesucht, da sie mehrere Punkte erfüllten. Im Vorfeld der Arbeit wurde eine Analyse durchgeführt, um zu klären, welche grösseren Arealentwicklungen und Bauvorhaben in Basel-Stadt aktuell sind. Die Kriterien für die Auswahl der konkreten Projekte waren, dass Gebäude gesucht wurden, welche alle rechtlichen Hürden genommen hatten und schon zumindest teilrealisiert waren. Dies ermöglicht zu analysieren, mit welchen Akteuren, mit welcher organisierten Zusammenarbeit und mit welchen Instrumenten Gebäude verwirklicht werden, die erfolgreich neuen Wohnraum realisiert haben. Zudem wurde ein Mittelmass der Grösse der Projekte gesucht. Grosse Arealentwicklungen in Basel-Stadt gibt es momentan viele. Diese jedoch in ihrer Komplexität zu untersuchen, setzt mehr voraus, als im Rahmen der Masterarbeit untersucht werden konnte. Zu kleine Gebäude, wie zum Beispiel ein Mehrfamilienhaus, würden wiederum kaum genug Material für eine aussagekräftige Analyse bieten. Dieses Mittelmass wurde mit den Gebäuden des *Südparks* und des *MOHs* insofern gefunden, als dass sie eine Realisierung ausserhalb des normalen Bau- und Planungsgesetzes voraussetzen, die Anzahl der Akteure sich jedoch in einem übersichtlichen Rahmen bewegt.

Beide Projekte wurden im Planungssperimeter Euroville realisiert. Dieser wurde schon Anfang der 1980er Jahre festgesetzt und umfasst den Perimeter auf beiden Seiten des Bahnhofs SBB. Ein nächster Schritt in die Richtung der konkreten Projekte ist der Bebauungsplan. Dies ist ein Instrument der Raumplanung, welches in Basel eingesetzt werden kann, um von der Regelbauweise abzuweichen. Die Grundeigentümerin und der Kanton Basel-Stadt erarbeiteten diesen gemeinsam mit einem Architekturbüro für Städtebau. Der Bebauungsplan wurde 2001 vom Grossen Rat festgelegt und gilt seitdem als Baugesetz. In diesem wurden Baufelder links und rechts der erbauten Passerelle auf der Südseite des Bahnhofs SBB festgelegt. Dabei wurde die maximale Ausnützung $AZ = 2.5$ sowie auf einem der Baufelder die Möglichkeit eines Hochhauses festgesetzt. Weitere Vorschriften wurden gemacht, indem ein Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Baufeldern

ermöglicht wurde sowie ein Mindestmass an Wohnnutzung festgelegt wurde. Zudem wurde auch festgelegt, wie bei späteren konkreten Projekten die Qualität der Überbauungen sichergestellt werden soll. Pro Baufeld muss nämlich das qualitätssichernde Instrument eines Architekturwettbewerbs oder ein Varianzverfahren durchgeführt werden.

Die Positionierung der Möglichkeit eines Hochhauses widerspiegelt sich auch im Hochhauskonzept Basel-Stadt, welches aber erst später im Jahr 2010 offiziell veröffentlicht wurde. Dort wird das Gebiet um die Gleise des Bahnhofs SBB als besonders geeignet für Hochhausbauten gekennzeichnet. Auch hat sich in den letzten Jahren in diesem Gebiet ein Hochhauscluster gebildet, welches eine weitere Erstellung eines Hochhauses erleichtert. Jedoch kann ein solches Gebäude nie nach Regelbauweise gebaut werden, sondern das weitere Vorgehen muss eingehalten werden.

Als weiterer Schritt im Projekt wurde von der Bauherrschaft ein Architekturwettbewerb lanciert, bei welchem zusätzliche Akteure und Akteurinnen aus der öffentlichen Verwaltung, zudem aber auch neutrale Personen in der Jury sassen. Der Wettbewerb, welcher über die beiden Baufelder ging, wurde vom lokalen, international bekannten Architekturbüro Herzog & de Meuron gewonnen. Jedoch konnten auch nach diesem noch keine konkreten Projekte gestartet werden. Es brauchte zuerst ein Projektreview, bei welchem sich die Bauherrschaft einerseits darüber klar werden musste, was die eigenen Ansprüche an das Projekt sind und in welchen Phasen die beiden Gebäude erstellt werden sollten. Andererseits musste auch das Interesse von potenziellen Mietern und Nutzern der Gebäude geprüft werden. Man kam zum Schluss, dass zuerst der Flachbau auf dem Baufeld D realisiert werden sollte, da hier auch die Nachfrage der potenziellen Mieter grösser war. Im Gebäude wurde nicht nur Wohnnutzung, sondern auch Gewerbenutzung sowie Büros realisiert. Für die jeweiligen Mieter wurden jeweils Projektänderungen durch die Bauherrschaft vollzogen, um auch die Mieter somit weiter vom Projekt zu überzeugen.

Die Baubewilligungsverfahren der beiden Gebäude liefen nach den geltenden Richtlinien ab. Beim Verfahren auf dem Baufeld B wurde die Fassadengestaltung von der Stadtbildkommission Basel-Stadt bemängelt, welche in der Planung überarbeitet werden muss. Alle eingesetzten Instrumente zielen auf eine Qualitätssicherung im Projekt ab. Dies beginnt bei der Masterplanung Euroville, über die Bebauungsplanung, bis zum Architekturwettbewerb und Varianzverfahren. Die hier aufeinanderstossenden Ideen sorgen dafür und die Jurierung derjenigen sorgt für die Sicherstellung von städtebaulicher Qualität. Diese sind von Nöten, da ausserhalb des geltenden Planungsrechts gebaut wird.

Als Hauptakteure des wohnraumschaffenden Projekts wurden die Grundstückeigentümerin sowie der kantonale Akteur des Planungsamts festgemacht. Gerade in der Anfangsphasen vor der Baubewilligung und Realisierung steuerten diese beiden Akteure den Verdichtungsprozess. Auf

privater Seite wurde der Bauherr von weiteren Akteuren unterstützt, wie einem Bauherrensupport oder auch von einem Kommunikationsbüro. Den Architekten oblag die architektonische Gestaltung der Gebäude, aber auch hier ist die Grundstückseigentümerin bestimmend. Auf kantonaler Seite wurde ab Phase Bewilligungsverfahren der Akteur des Bau- und Gastgewerbeinspektorats führend. Zu diesem Zeitpunkt konnte jedoch kaum mehr in die entstehende Qualität eingegriffen werden und es ist nur noch möglich, diese zu überprüfen. Zur Kontrolle der architektonischen Qualität tritt der kantonale Akteur der Stadtbildkommission auf, welcher jedoch unabhängig von den weiteren kantonalen Akteuren auftreten kann.

Das Projekt wurde von Anfang an im Auftrag der Bauherrschaft von einem lokalen Kommunikationsbüro begleitet. Dieses kümmerte sich beim Architekturwettbewerb, bei der gesamten Planung und Realisierung des Südparks sowie in den Anfangsphasen des MOH um die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Die Einbindung dieses Akteurs wurde von Seiten des Kantons nicht gefordert, sondern wurde von der Grundeigentümerin selbstständig dazu geholt, um für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung zu sorgen. Die Beauftragung stellte sich als Glücksfall heraus, da der Akteur die sonst fehlenden Verbindungen ins Quartier brachte. Eine echte Überprüfbarkeit und Messbarkeit stellt sich zwar als schwierig heraus, jedoch sind sich die Akteure einig, dass die Einbindung dieses Akteurs als wichtiger Erfolgsfaktor des Projekts gesehen werden muss. Daraus lassen sich zwei wichtige Erkenntnisse ableiten. Zum einen ist die Einbindung von Akteuren mit Lokalkenntnissen und Vernetzungen im konkreten Gebiet von grosser Bedeutung, zum anderen muss auf das Informationsbedürfnis der Bevölkerung Rücksicht genommen werden.

Die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure kann zusammenfassend als positiv bewertet werden. Oft wird auf die offiziellen Wege verwiesen, wie die Zusammenarbeit beim Bebauungsplan, aber auch später bei der Baubewilligung. Jedoch werden diese offiziellen Zusammenarbeitswege immer von informellen Rücksprachen begleitet. Ein Beispiel dazu sind die Drachengespräche, welche von Bauherrn und Kanton zweimal jährlich geführt werden. So wird auch Effizienz geschaffen, da nicht jedes Mal offizielle Entscheide abgewartet werden müssen, bevor vorangeschritten werden kann. Dies ist nur aufgrund des grossen Vertrauens möglich, welches die involvierten Akteure ineinander haben. Es kann von einem grossen Verständnis der jeweiligen Rollen innerhalb des Projekts gesprochen werden. Den Akteuren ist bewusst, dass der ganze Prozess ein Managen von Interessenskonflikten ist, welches nur mit einer starken Kooperation zustande zu bringen ist.

Mit der Befragung der Expertinnen und Experten konnten tiefe Einblicke in das Projekt erreicht werden und die Forschungsfragen beantwortet werden. Es konnte ein grosses Spektrum von involvierten Akteuren befragt werden, jedoch konnten einige Akteure nicht für ein Interview gewonnen werden. Zu diesen Akteuren zählen das Büro, welches den Bebauungsplan erstellt hat,

effektive Mieter oder die ausführenden Unternehmer. Eine Befragung dieser Personen hätte sicherlich zu weiteren erkenntnisreichen Ergebnissen geführt. Da der Projektrahmen viele Jahre umspannte, konnten auch nicht immer die direkt involvierten Personen interviewt werden.

Auch bezüglich Governance Theorie konnten Merkmale bei der Analyse festgestellt werden. Die netzwerkartigen Strukturen durch das Projekt sind nötig, um dem Projekt zum Erfolg zu verhelfen. Auch die sehr stark vernetzte Zusammenarbeit zwischen den kantonalen und den privaten Akteuren als Public-Private-Partnerships kann als positiv für die Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen gesehen werden.

Grosse Arealentwicklungen werden als Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung nach innen für die Städte der Schweiz, wie Basel, immer bedeutender. Alte, nicht mehr benötigte Industriearale, wie auch grosse alte Bahnhofsareale bieten die Möglichkeit, innerhalb des Siedlungsgebiets wie vom Bund gefordert zu verdichten. Bei kleineren Grundstücken, die im privaten Besitz sind, bleiben die Möglichkeiten einer grösseren Mitwirkung der Bevölkerung gering. Diese Mitwirkungsprozesse sind jedoch sehr spannend. In Basel ist durch einen Gesetzesartikel geregelt, dass die Bevölkerung in einen Prozess eingebunden werden soll, sobald ein Areal entwickelt wird und es einen Einfluss auf die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier hat. Es gibt viele Möglichkeiten, einen solchen Mitwirkungsprozess zu gestalten. Dies kann von reiner Information, zu Befragungen bis zu Workshops in den Quartieren gehen. Wie jedoch ein optimales Mass an Mitwirkung aussieht, ist ungeklärt. Hier könnte in zukünftiger Forschung darauf eingegangen werden, wie ein solcher Prozess idealerweise aufgegleist wird und wie man repräsentative Mitglieder der Bevölkerung für die Einbindung findet. Ungeklärt scheinen auch die Zuständigkeiten der involvierten Departemente in Basel-Stadt. Die Legitimationsfrage stellt sich zwischen dem Bau- und Verkehrsdepartement sowie dem Präsidialdepartement. Forschung hierzu könnte zu einer besseren Abstimmung und somit einer gesamtheitlicheren Planung bei Vergleichsprojekten führen.

Literaturverzeichnis

- Aeberhard, B. (2018). Überlegungen zur Thematik der baulichen Dichte im Basler Städtebau. In *Dichtelust. Formen des urbanen Zusammenlebens in der Schweiz*. (S. 228–231). Christoph Merian Verlag.
- Affolderbach, J., & Carr, C. (2016). Blending Scales of Governance: Land-Use Policies and Practices in the Small State of Luxembourg. *Regional Studies*, 50(6), 944–955. <http://doi.org/10.1080/00343404.2014.893057>
- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, & Statistisches Amt Kanton Zürich. (2014). *Akzeptanz der Dichte*.
- Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V., Schmid, C. & G. V. (2013). *Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien - am Beispiel des Metropolitanraums Zürich. Schlussbericht im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes NFP65 „Neue urbane Qualität“*.
- ARE. (2006). *Raumplanung und Raumentwicklung in der Schweiz, Beobachtungen und Anregungen der internationalen Expertengruppe*. Zürich.
- ARE. (2008). *Bauzonenstatistik Schweiz 2007*. Ittigen.
- ARE. (2009). *Monitoring urbaner Raum Schweiz - Analysen zu Städten und Agglomerationen*. Bern.
- ARE. (2010). *Analyse der Trends der Siedlungsflächenentwicklung im Mittelland, im Jura und in Teilen der Alpen*. Bern.
- ARE. (2012). *Bauzonenstatistik Schweiz 2012. Statistik und Analysen*. Ittigen.
- ARE. (2014). *Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungs-gesetzes vom 22. Juni 1979. Ergänzung des Leitfadens Richtplanung*. Abgerufen von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg-/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg---1--etappe.html>
- ARE. (2017). *Bauzonenstatistik Schweiz 2017 - Statistik und Analysen*. Bern.
- ARE. (2019a). Anpassung der kantonalen Richtpläne an das revidierte Raumplanungsgesetz, 1.
- ARE. (2019b). Revision Raumplanungsgesetz - 1. Etappe (RPG 1). Abgerufen 9. Februar 2019, von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg-/rpg1.html>
- ARE. (2019c). Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe (RPG 2). Abgerufen 9. Februar 2019, von

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg-/rpg2.html>

ARE. (2019d). RPG 1: Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Abgerufen 9. Februar 2019, von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg-/rpg-1--anspruchsvolle-umsetzung-der-siedlungsentwicklung-nach-in.html>

ARE & UVEK. (2005). *Raumentwicklungsbericht 2005*. Bern.

ARE, SECO, BAFU, & BLW (Hrsg.). (2018). *Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018: Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen*. Bern.

Avenir Suisse. (2010). *Raumplanung zwischen Vorgabe und Vollzug: Inventar der kantonalen Instrumente zur Siedlungssteuerung*. Zürich.

Bache, I., & Flinders, M. (2004). Multi-Level Governance and the Study of the British State. *Public Policy and Administration*, 19(1), 31–51. <http://doi.org/10.1177/095207670401900103>

Baloise Group. (o. J.). Panoramaaufnahme Baloise Park. Abgerufen 25. Februar 2019, von <https://www.baloisepark.ch/de/baloise-park/bilder-und-dokumente.html>

Basler Zeitung Online. (2018). 32 Einsprachen gegen Verdichtung. Basel. Abgerufen von <https://bazonline.ch/basel/stadt/32-einsprachen-gegen-verdichtung/story/26570006>.

Bevir, M. (2012). *Governance. A Very Short Introduction*. Oxford: Oxford University Press. http://doi.org/https://doi.org/10.1111/1478-9302.12067_74

BFS. (2015). *Die Bodennutzung der Schweiz. Auswertung und Analysen. Statistik der Schweiz - Raum und Umwelt* (Bd. 002-0905). Neuchâtel.

BFS. (2018). *Bau und Wohnungswesen 2016*. Neuchâtel. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnen/wohnenverhaeltnisse/flaechenverbrauch.assetdetail.4966444.html>

Brenner, N. (2009). A thousand leaves: notes on the geographies of uneven spatial development. In R. Mahon & R. Keil (Hrsg.), *Leviathan Undone?* (S. 27–50).

BRP & EJPD. (1998). *Vademecum Raumplanung Schweiz*. Bern.

Burckhardt, L., Frisch, M., & Kutter, M. (1955). *achtung: die Schweiz: Ein Gespräch über unsere Lage und ein Vorschlag zur Tat*. Basel.

BVD Kanton Basel-Stadt. (2010). *Hochhäuser in Basel. Grundlagen und Konzept*.

Christoph Merian-Stiftung, & Genossenschaft Migros Basel. (2017). Basel Dreispitz Nordspitze.

Städtebaulicher Studienauftrag., (November).

Christoph Merian-Stiftung, Kanton Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein, & Kanton Basel-Landschaft. (2015). *Städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen der Christoph Merian-Stiftung (CMS), dem Kanton Basel-Stadt (BS), der Gemeinde Münchenstein (Münchenstein), und dem Kanton Basel-Landschaft (BL) über die Entwicklung des Dreispitzareals in der Gemeinde Münchenst.*

Cox, K. R. (1998). Spaces of dependence, spaces of engagement and the politics of scale, or: looking for local politics. *Political Geography*, 17(1), 1–23. [http://doi.org/10.1016/S0962-6298\(97\)00048-6](http://doi.org/10.1016/S0962-6298(97)00048-6)

da Cunha, A., & Guinand, S. (2014). *Qualité Urbaine, Justice Spatiale et Projet*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.

«Das Wort Dichtestress habe ich hier zum ersten Mal gehört», Interview mit Klaus Wowereit. (2014, März 18). *Tagesanzeiger*.

Ecoplan. (2012). *Urbane Herausforderungen aus Bundessicht. Ein Diskussionsbeitrag zur Weiterentwicklung der Agglomerationspolitik*. Bern.

Einig, K., Grabher, G., Ibert, O., & Strubelt, W. (2005). Urban governance. In *Informationen zur Raumentwicklung* (S. 1–9). Bonn.

Fingerhuth, C. (1990). Acht Jahre Masterplan Bahnhof SBB Basel. In *Basler Stadtbuch*. Basel: Christoph Merian Stiftung.

Fingerhuth, C., & Messmer, P. (2001). Basel Euroville: eine städtebauliche Vision wird Realität. *Tec21*, 127(39).

Food and Agriculture Organization of the United Nations. (2014). International Year of Soils. Abgerufen 16. Januar 2019, von <http://www.fao.org/soils-2015/en/>

Frey, O., & Koch, F. (2011). *Die Zukunft europäischer Städte*. Abgerufen von <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-3-531-92653-7.pdf>

Frey, R. (1990). *Städtewachstum, Städtewandel*. Basel: Helbing & Lichtenhahn.

Friedmann, J. (2005). Planning Cultures in Transition. In *Comparative Planning Cultures* (S. 440).

Gagné, S. A., & Fahrig, L. (2010). The trade-off between housing density and sprawl area: Minimising impacts to forest breeding birds. *Basic and Applied Ecology*, 11(8), 723–733. <http://doi.org/10.1016/j.baae.2010.09.001>

Grams, A., & Nebel, R. (2013). Nutzungsreserven und -potenziale für die Siedlungsentwicklung

nach innen: Eine Auslegeordnung und aktuelle Forschungsprojekte in der Schweiz. *disP - The Planning Review*, 49(2), 28–38. <http://doi.org/10.1080/02513625.2013.826535>

Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M. J., & Whatmore, S. (2009). *The Dictionary of Human Geography* (5th Aufl.). Oxford: Wiley-Blackwell. Abgerufen von <http://www.oxfordreference.com/view/10.1093/acref/9780199599868.001.0001/acref-9780199599868>

Grosser Rat Basel. (2001). *Bebauungsplan 12367*.

Grüne Partei Basel-Stadt. (2015). Positionspapier Wohnbaupolitik Basel 2035. Grösser, grüner und gerechter, 3–4.

Haemmerli, T. (2014). Dichtestress: Ein helvetischer Spleen. In *Der Zug ist voll. Die Schweiz im Dichtestress*. (S. 13–39).

Hooghe, L., & Marks, G. (2001). *Multi-Level Governance and European Integration (Governance in Europe)* (First Edit). Rowman & Littlefield.

Hooghe, L., & Marks, G. (2004). Contrasting Visions of Multi-level Governance. In *Multi-level Governance* (S. 15–30). Oxford University Press. <http://doi.org/10.1093/0199259259.003.0002>

Hugentobler, M., & Wiener, D. (2016). *ANANAS: Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden* (Bd. 1). Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.

Jaeger, J., Bertiller, R., Schwick, C., & Kienast, F. (2010). Suitability criteria for measures of urban sprawl. *Ecological Indicators*, 10, 397–406.

Jaeger, J., Schwick, C., Hennig, I. E., Orlitova, E., Soukup, T., Nazarnia, N., & Kienast, F. (2015). Zersiedelung aus landschaftsökologischer, sozialer und siedlungstechnischer Sicht. *WSL Berichte*, 33, 15–25. <http://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.02.015>

Jessop, B. (2017). A neo-Gramscian approach to the regulation of urban regimes: accumulation strategies, hegemonic projects, and governance. In M. Lauria (Hrsg.), *Reconstruting Urban Regime Theory* (S. 51–73). Thousand Oaks, CA: SAGE.

Kaiser, N., Rudolf, S., Berli, J., Hersperger, A., Kienast, F., & Schulz, T. (2016). Raumplanung in den Schweizer Gemeinden: Ergebnisse einer Umfrage. *WSL Berichte*, 42, 110.

Kaiser, R. (2014). *Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung*. (H.-G. Ehrhart, B. Frevel, K. Schuber, & S. S. Schüttemeyer, Hrsg.). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <http://doi.org/10.1007/978-3-658-02479-6>

- Kanton Basel-Stadt. (2018). Kantonaler Richtplan. Abgerufen 11. März 2019, von <https://www.richtplan.bs.ch/>
- Kofler, A. (2018). Dichte ≠ Dichte. In *Dichtelust. Formen des urbanen Zusammenlebens in der Schweiz*. (S. 12–23). Basel: Christoph Merian Verlag.
- Kuckartz, U. (2018). *Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. (4th Aufl.). Weinheim und Basel: Beltz Juventa. <http://doi.org/https://doi.org/10.12758/mda.2013.006>
- Lampugnani, V. M. (2014). Ein Gespräch mit Vittorio Magnano Lampugnani. *Das Magazin*, (36), 37–39.
- Lampugnani, V. M. (2014). Wo leben wir? *Das Magazin*, (34), 37–44.
- Leitungsgruppe NFP 54 (Hrsg.). (2011). *Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Von der Verwaltung zur aktiven Entwicklung*. Zürich: vdf Hochschulverlags AG. Abgerufen von www.nfp54.ch
- Leuthard, D., & Casanova, C. (2010, Januar 20). Botschaft zur Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)». *Bundesblatt*.
- Loepfe, M., & Eisinger, A. (2016). Planungskultur in action. *disP - The Planning Review*, 52(4), 43–54. <http://doi.org/10.1080/02513625.2016.1273667>
- Marchal, K. (2018a). Arealentwicklungen in Basel. In *Dichtelust. Formen des urbanen Zusammenlebens in der Schweiz*. (S. 148–227). Christoph Merian Verlag.
- Marchal, K. (2018b). Basel, Grenzen und Brücken. In *Dichtelust. Formen des urbanen Zusammenlebens in der Schweiz*. (S. 146–147). Christoph Merian Verlag.
- Marks, G. (1993). Structural Policy and Multilevel Governance in the EC. In *The State of the European Community: The Maastricht Debates and Beyond* (S. 391–341). Boulder: Lynne Rienner.
- Müller-Jentsch, D. (2014). Zeitenwende in der Schweizer Raumplanung? *Schweizer Monat*. Abgerufen von <https://www.avenir-suisse.ch/zeitenwende-der-schweizer-raumplanung/>
- Nebel, R., & Hollenstein, K. (2018). Siedlungsgebiete und Bauzonen effizienter nutzen. *Denaris*, 02, 6–9. <http://doi.org/10.3929/ethz-b-000251651>
- Nebel, R., Widler, K., Hollenstein, K., & Furrer, T. (2017). *Schweizweite Abschätzung der inneren Nutzungsreserven*. Zürich. Abgerufen von <https://vdf.ch/schweizweite-abschätzung-der-nutzungsreserven-2017.html>

- PostFinance AG, & SBB AG. (2019). Nautentor Basel. Abgerufen 25. Februar 2019, von <https://nautentor.ch/>
- Präsidialdepartement Basel-Stadt. (2015). *Was ist eigentlich Verdichtung?* Basel. Abgerufen von <http://www.entwicklung.bs.ch/grundlagen/nachhaltigkeit/verdichtung.html>
- Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt. (2018). *Regierungsratsbeschluss vom 18. September 2018*.
- Reimer, M. (2013). Planning cultures in transition: Sustainability management and institutional change in spatial planning. *Sustainability (Switzerland)*, 5(11), 4653–4673. <http://doi.org/10.3390/su5114653>
- Rhodes, R. (2007). Understanding Governance: Ten Years On. *Organization Studies*, 28(8), 1243–1264.
- Rhodes, R. A. W. (1997). Understanding Governance: Policy Networks, Governance, Reflexivity and Accountability. *Organization Studies*, 28(08), 1–22. <http://doi.org/10.1177/0170840607076586>
- SBB AG Immobilien. (2012). *Südpark Basel. Fotografien. Interviews und Berichte zur Entstehung*. Bern.
- SBB AG Immobilien. (2018). *Basel, MOH Meret Oppenheim Hochhaus*.
- SBB AG Immobilien. (2019a). MOH Meret Oppenheim Hochhaus. Abgerufen 25. Februar 2019, von <https://www.sbb-immobilien.ch/projekte/basel-moh-meret-oppenheim-hochhaus>
- SBB AG Immobilien. (2019b). Südpark. Abgerufen 25. Februar 2019, von <https://www.sbb-immobilien.ch/objekte/suedpark-basel-suedpark-d>
- Scholl, B. (2007). Thesen zur inneren Entwicklung unserer Städte und Regionen. In *Stadtgespräche* (S. 80–87). Zürich: Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung.
- Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, S. (2012). *Raumkonzept Schweiz. Überarbeitete Fassung. Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK*. Bern. Abgerufen von http://www.kdk.ch/fileadmin/files/Themen/Innenpolitische_Geschaefte/15_Raumkonzept.pdf
- Schweizerischer Bundesrat. (2012). Strategie Nachhaltige Entwicklung 2012-2015.
- Schweizerischer Bundesrat. (2016). Strategie Nachhaltige Entwicklung 2016-2019, 76.
- Schweizerischer Bundesrat. (2017). *Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie? Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014*.

- Schweizerischer Nationalfonds. (2011). *Programmsynthese Nationales Forschungsprogramm 54 «Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Von der Verwaltung zur aktiven Entwicklung»*. Bern.
- Schwick, C., Jaeger, J., & Kienacht, F. (2011). Zersiedlung messen und vermeiden. *Merkblatt für die Praxis*, (47), 12.
- Sieverts, T. (1998). *Zwischenstadt: zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*. Braunschweig: Vieweg.
- Smedby, N., & Neij, L. (2013). Experiences in urban governance for sustainability: The Constructive Dialogue in Swedish municipalities. *Journal of Cleaner Production*, 50, 148–158. <http://doi.org/10.1016/j.jclepro.2012.11.044>
- Smith, N. (2008). *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space* (3rd Aufl.). Atlanta: University of Georgia Press.
- SSV & BFS. (2018). *Statistik der Schweizer Städte 2018*. Bern & Neuchâtel.
- Statistisches Amt Basel-Stadt. (2018). *Statistisches Jahrbuch 2018*. Basel.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt. (2018). *Leerstandserhebung. Ausgabe 2018*.
- Sulzer, J., & Desax, M. (2015). *Stadtwerdung der Agglomeration. Die Suche nach einer neuen urbanen Qualität*. (Leitungsgruppe NFP 65, Hrsg.). Scheidegger & Spiess.
- TAK. (2014). *Das 3x3 der nachhaltigen Siedlungsentwicklung*. (Tripartite Agglomerationskonferenz Bund – Kantone – Städte / Gemeinden (TAK), Hrsg.). Bern.
- Thierstein, A. (2004). Urbane Kulturlandschaften — Metropolitan Governance als Chance für nachhaltige Raumentwicklung. In B. Müller, S. Löb, & K. Zimmermann (Hrsg.), *Steuerung und Planung im Wandel* (S. 277–296). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. <http://doi.org/10.1007/978-3-322-80583-6>
- UVEK. (2014). *Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979. Technische Richtlinien Bauzonen*.
- VLP-ASPAN. (2015). Siedlungen Hochwertig Verdichten. *Raum&Umwelt*, 3.
- Vontobel, W. (2009). Ökonom Reiner Eichenberger: «Einwanderung bringt kaum Profit». Abgerufen 24. Februar 2019, von <https://www.blick.ch/news/schweiz/oekonom-reiner-eichenberger-einwanderung-bringt-kaum-profit-id22940.html>
- Wehrli-Schindler, B. (2015). *Urbane Qualität für Stadt und Umland: Ein Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung*. (Leitungsgruppe NFP 65, Hrsg.). Scheidegger & Spiess.

Abgerufen von http://www.nfp65.ch/SiteCollectionDocuments/nfp65_wegweiser_de.pdf

Wehrli, B. (2009). Gestern Problemlösungen, heute Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit. *Stadtentwicklung Zürich (Hg.): Stadtblick 20.*, 4–7.

Weidmann, R., & Wiegelmann, A. (2013). Verdichten ist... *TEC21*, (9).

Wikimedia. (o. J.-a). Karte Gundeldingen. Abgerufen 17. Januar 2019, von https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d9/Karte_Gundeldingen.png

Wikimedia. (o. J.-b). Karte Kanton Basel Stadt. Abgerufen 16. Januar 2019, von https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/4c/Karte_Kanton_Baselstadt.png

Wüest Partner. (2018). *Siedlungsentwicklung nach innen in den Städten. Studie im Auftrag des Schweizerischen Städteverbandes*. Bern.

Anhang

Anhang 1: Interviews

| Ebene | Kürzel | Interviewpartner | Datum | Dauer |
|-------------------------------|--------|---|-------------------|---------|
| Kanton Basel-Stadt | 8K | Bau und Verkehrsdepartement - Städtebau & Architektur, Planungsamt Jürg Degen, Leiter Planungsamt | 14. Dezember 2018 | 73 min |
| | 7K | Bau- und Verkehrsdepartement - Bau- und Gastgewerbeinspektorat Jana Jascur, Leiterin Baubewilligungen | 13. Dezember 2018 | 67 min |
| | 10K | Bau- und Verkehrsdepartement, Tiefbauamt Dejan Despotovic, Teamleiter | 15. Januar 2019 | 73 min |
| | 11K | Präsidialdepartement, Kantons & Stadtentwicklung Oliver Wyss, Projektleiter Kantons- und Stadtentwicklung | 15. Januar 2019 | 50 min |
| Private | 1P | Grundeigentümer, Projektoberleitung Frank Bühler, SBB Immobilien | 26. November 2018 | 53 min |
| | 5P | Grundeigentümer, Gesamtprojektleitung Moreno Maconi, SBB Immobilien Development | 4. Dezember 2018 | 64 min |
| | 3P | Architekturbüro, Projektteam Ausführung Patrick Holl, Herzog & de Meuron | 3. Dezember 2018 | 54 min |
| | 2P | Bauherrenvertretung Daniel Buchhofer, Buchhofer AG, Beratende Ingenieure | 29. November 2018 | 150 min |
| | 4P | Quartiersverein, Mitglied der Regierung Oswald Inglin, NPQV & Grosser Rat | 4. Dezember 2018 | 51 min |
| | 6P | Kommunikationsbüro, Öffentlichkeitsarbeit Max Buser, Buser Kommunikation | 7. Dezember 2018 | 68 min |
| | 9P | Generalplanung, Koordination Christian Wild, Drees & Sommer | 3. Januar 2019 | 91 min |

Anhang 2: Leitfaden

Person & Projekt

1. Was waren die Projektphasen/Meilensteine beim Projekt?
2. Welche Aufgaben übernehmen Sie persönlich und Ihr Bereich beim Projekt?
3. Wie verstehen Sie die Aufgabe/Rolle Ihrer Institution beim Projekt?
(generell im Bereich der Innenentwicklung in Basel?)

Instrumente

4. Welche formellen und informellen Instrumente nutzen Sie zur Steuerung der Siedlungsentwicklung nach Innen beim Projekt?
5. Wie bewerten Sie die Wirksamkeit dieser Instrumente? Wo liegen deren Limitationen?

Akteure und Zusammenarbeit

6. Welche Akteure sind in das Projekt Südpark involviert? Mit welchen staatlichen und nicht-staatlichen Akteuren arbeiten Sie zusammen?
7. Welche Aufgaben übernehmen die anderen Akteure?
8. Welchen Akteuren kommt welche Rolle zu? Z.B. Initiative, Führung, Finanzierung, Information, Entscheidung?
9. Wie funktioniert die Zusammenarbeit zwischen Ihnen und den anderen involvierten Akteuren? Wie ist die Zusammenarbeit organisiert?
10. Wie bewerten Sie die Zusammenarbeit mit den anderen Akteuren? Wann macht die Zusammenarbeit Sinn?
11. Wo sehen Sie Grenzen der Zusammenarbeit?

Abschluss

12. In wie weit kann man das Projekt als 'Standard'-Projekt bezeichnen? Wo liegen die Eigenheiten des Projekts?
13. Wo sehen Sie Nutzungs- und Interessenskonflikte bei der Siedlungsentwicklung nach Innen und wie kann diesen entgegnet werden?
14. Welche weiteren spannenden Akteure könnte ich zusätzlich noch befragen?

Anhang 3: Kodiersystem

| CODE | UNTERKATEGORIE |
|---|--|
| PROJEKTERFOLG | Proaktivität |
| | Öffentlichkeitsarbeit |
| | Leidensdruck der Bevölkerung |
| | Hohe Qualität des Projekts |
| | Entkopplung von Projekten |
| | Risikominimierung |
| | Kompetenz der Projektbeteiligten |
| | Schnittstellen |
| | Rahmenbedingungen |
| | Definition Zuständigkeiten |
| GRÜNDE FÜR PROJEKT UND VERDICHTUNG | Infrastruktur |
| | Aufwertung Quartier |
| | Vorgaben Kanton |
| | Lage |
| | Interessen Grundstückeigentümer |
| | Akzeptanz Hochhaus |
| DICHTEVERSTÄNDNIS | Planer |
| | Kommunikation |
| | Kanton |
| | Bauherr |
| | Support |
| | Architekten |
| KONFLIKTE | Keine |
| | Zuwenig Proaktivität |
| | Ungeklärte Zuständigkeiten |
| | Verschiedene Ansprüche ans Projekt |
| | Kosten |
| | Innere Organisation Grundstückeigentümer |
| | Fehlender Lokalbezug |
| | Wechsel der involvierten Personen |
| | Verknüpfung verschiedener Projekte |
| | Risiken |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | Komplexität |
| | Projektänderungen / Unklarheiten |
| | Keine Mitwirkung |
| | Einsprachen |
| | Kritik am Projekt |
| | Rollenverständnis |
| MASTERPLANUNG EUROVILLE | |
| PHASE BEBAUUNGSPLANUNG | Akteure / Aufgaben (Grundstückeigentümerin, BVD, BGI, Private) |
| | Zusammenarbeit |
| PHASE ARCHITEKTURWETTBEWERB | Instrument |
| | Akteure / Aufgaben (Grundstückeigentümerin, Support, Kommunikation, Jury, Planungsamt, Architekten) |
| | Zusammenarbeit |
| PHASE PROJEKTREVIEW | Instrument |
| | Akteure / Aufgaben (Grundstückeigentümerin, Support, Architekten, Mieter) |
| | Zusammenarbeit |
| PHASE BAUBEWILLIGUNG B RESP. D | Instrument |
| | Akteure / Aufgaben (Grundstückeigentümerin, Support, Architekten, Mieter, TU, SBK, BGI, Planungsamt) |
| | Zusammenarbeit |
| REALISIERUNG | Vorgang |
| | Akteure / Aufgaben (Grundstückeigentümerin, Kommunikation, Mieter, Architekten, GP, BGI) |
| | Zusammenarbeit |
| PROJEKTÜBERGREIFEND | Instrumente |
| | Akteure / Aufgaben (Grundstückeigentümerin, Support, BVD, SBK, BGI, Kantons- und Stadtentwicklung, Architekten, Kommunikation, Mieter, Planer, Bund) |
| | Zusammenarbeit (Strukturen, Positiv, Negativ) |

Anhang 4: Aktuelle Arealentwicklungen in Basel-Stadt

Die Quellen zu den einzelnen Projekten sind direkt nach dem Titel angegeben. Die Informationen wurden im copy-paste Verfahren direkt von den angegebenen Quellen kopiert. Deswegen sind die einzelnen Sätze und Abschnitte nicht in Anführungszeichen gesetzt, obwohl direkt zitiert wird. Die Zusammenstellung dient nur einem ersten Überblick über die aktuellen Arealentwicklungen in Basel-Stadt. Inhaltlich wurde vom Autor bei den Quellen nichts geändert. Es wurden höchstens grammatikalische Änderungen vorgenommen, um die Lesbarkeit zu erhöhen.

Übersicht

| | Status | Beschreibung | Nutzung |
|----|----------------|-------------------------------------|---|
| 1 | Fertiggestellt | Roche Turm – Bau 1 | Geschäft |
| 2 | Im Bau | Roche Turm – Bau 2 / Nordareal | Büro |
| 3 | Im Bau | Baloise Park | Geschäft, Infrastruktur |
| 4 | Im Bau | Neubau Forschungszentrum BSS | Geschäft, Infrastruktur |
| 5 | Im Bau | Meret-Oppenheim-Platz | Wohnen, Geschäft, Industrie & Gewerbe, Infra- |
| 6 | Im Bau | Magnolienpark, Gellertstrasse 21/23 | Wohnen, Infrastruktur |
| 7 | Baubewilligt | Claraturm, Clarastrasse | Wohnen, Geschäft, Infrastruktur |
| 8 | | Erlenmatt Ost | Wohnen, Geschäft, Industrie & Gewerbe, Infra- |
| 9 | Baugesuch | Areal Felix Platter (Westfeld) | Wohnen, Geschäft, Infrastruktur |
| 10 | Baubewilligt | Helvetia-Campus | Geschäft, Industrie und Gewerbe |
| 11 | Baubewilligt | Volta | Wohnen, Industrie & Gewerbe, Infrastruktur |
| 12 | Baugesuch | Stücki Business Park | Geschäft, Infrastruktur |
| 13 | In Planung | Rosentalturm | Wohnen, Geschäft, Industrie & Gewerbe, Infra- |
| 14 | In Planung | Am Walkeweg | Wohnen, Infrastruktur |
| 15 | In Planung | Albanteich Promenade | Wohnen, Industrie & Gewerbe, Infrastruktur |
| 16 | In Planung | Arealentwicklung Quartier Wolf | Wohnen, Geschäft, Industrie & Gewerbe |
| 17 | In Planung | Dreispitz (Nordspitze) | Wohnen, Geschäft, Industrie & Gewerbe |
| 18 | In Planung | Hafen | |

1. Roche Turm – Bau 1

Nachfolgend wörtlich übernommen von: https://www.roche.com/de/basel_building1.htm, abgerufen am 02.09.2018



Daten

- 41 Stockwerke (oberirdisch), 178m hoch
- Bruttogeschossfläche 71'900 m²
- Gesamtvolumen: 375'000 m³
- Ca. 2000 Arbeitsplätze
- Auditorium mit 500 Sitzplätzen
- Kosten: rund 550 Millionen Franken
- Energiekonzept: Minergie
- Bauherr: F. HOFFMANN–LA ROCHE AG
- Architekten: Herzog & de Meuron

Zeitplan

- Baubeginn: Aushub März 2011
- Rohbau: April 2012 – Ende 2014
- Baubeginn oberirdisch: Ende Quartal 2012
- Bezugstermin: Ende 2015

2. Roche Turm – Bau 2 / Nordareal

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://tageswoche.ch/wirtschaft/roche-reicht-baugesuch-fuer-den-neuen-hoechsten-turm-der-schweiz-ein/> abgerufen am 02.09.2018



Roche plant auf nördlich des Bau 1, auf der anderen Seite der Grenzacherstrasse, verschiedene grössere Bauten: ein Forschungs- und Entwicklungszentrum, Forschungsgebäude für Tierversuche, Bürohochhaus (Bau 2) und das Büro- und Servicegebäude Nord. Ausserdem soll ein Logistikgebäude aufgestockt und das Konzernleitungsgebäude von R.O. Salvisberg aus den 1930er-Jahren saniert werden.

Daten Bau 2

- 50 Stockwerke (oberirdisch), 205m hoch
- Bruttogeschossfläche 78'500 m²
- Gesamtvolumen: 375'000 m³
- Ca. 1700 Arbeitsplätze
- Kosten: rund 550 Millionen Franken
- Energiekonzept: Minergie
- Bauherr: F. HOFFMANN-LA ROCHE AG
- Architekten: Herzog & de Meuron

Zeitplan Bau 2

- Baustelleneinrichtung: 2016
- Rohbau: Ab 2018 - 2020
- Bezugstermin: 2021/2022

3. Baloise Park

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.baloise.com/de/home/news-stories/news/medienmitteilungen/2017/baloise-legt-grundstein-fuer-den-baloise-park.html> abgerufen am 02.09.2018

Bildquelle: <https://www.baloisepark.ch/de/baloise-park.html> abgerufen am 02.09.2018



Bis 2020 baut die Baloise auf dem Areal zwischen Aeschengraben, Parkweg und Nauenstrasse in Basel den Baloise Park. Das Bauvorhaben Baloise Park umfasst einen öffentlich zugänglichen Platz und drei markante Gebäude.

Daten

- Baufeld West: Hochhaus (89m): Hotel Mövenpick mit 260 Zimmern, Ballsaal & Konferenzräume, oberste 7 Etagen Büros für Dritte
- Baufeld Süd: 8-stöckiges (34m hoch) Gebäude von Diener & Diener: neuer Hauptsitz Baloise
- Baufeld Ost: 8-stöckiges Gebäude von Valerio Olgiati
- Insgesamt Entstehung von 1300 Büroarbeitsplätzen

Zeitplan

- 2015: Rückbau
- 2017: Grundsteinlegung
- 2020: Fertigstellung & Bezug der drei Gebäude

4. Neubau Forschungszentrum BSS

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.ethz.ch/de/campus/entwickeln/bauprojekte/bss-projekt.html> abgerufen am 02.09.2018 abgerufen am 04.09.2018



Daten

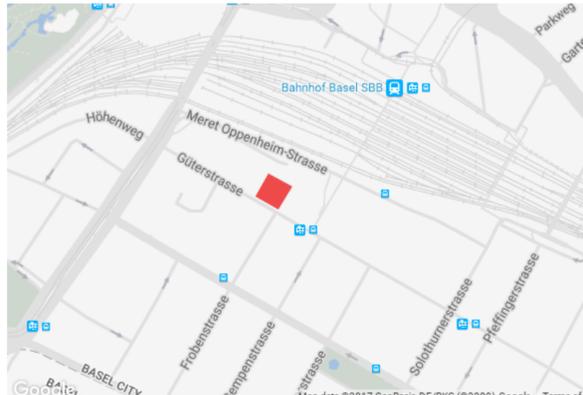
- Geschossfläche GF 37'700 m²
- Gebäudevolumen GV 176'600 m³

Zeitplan

- 2014: Auswahlverfahren
- Q3 2014 - Q1 2015: Vorprojekt
- Q2 - Q4 2015: Bauprojekt und Baueingabe
- Q2 2015 - Q3 2016: Rückbau des «Alten Frauenspitals»
- Q1 - Q2 2016: Bewilligungsverfahren
- Q1 2016 - Q1 2017: Erarbeiten Submissionsgrundlagen, Ausschreibungen und Vergaben
- Q2 2016 - Q4 2017: Ausführung Tiefbau
- Oktober 2017: Zuschlagserteilung Generalunternehmer Hochbau an ARGE BAM BSS
- November 2017: Beschwerdeeingang gegen den Vergabeentscheid betreffend Generalunternehmer Hochbau
- Januar 2018: Rücknahme Zuschlag Generalunternehmer Hochbau durch ETH Zürich, Beschwerdeverfahren erledigt
- Februar 2018: Neue Zuschlagserteilung an ARGE BAM BSS nach einer Re-Evaluation aller Angebote
- Q2 2018: Wiederaufnahme Ausführung Tiefbau
- September 2018: Beginn Ausführung Hochbau
- September 2021: Inbetriebnahme
- März 2022: Zieltermin Betriebsaufnahme

5. Meret Oppenheim Hochhaus und Südpark

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.sbb-immobilien.ch/projekte/basel-moh-meret-oppenheim-hochhaus> abgerufen am 04.09.2018



Der Bahnhof Basel SBB wird umgestaltet. Geplant ist eine neue Unterführung, das Meret Oppenheim Hochhaus, die Aufwertung des Meret-Oppenheim-Platzes sowie eine neue zentrale Logistikanlieferung. Auf einem sechsgeschossigen Sockel wird ein 19-stöckiger Turm errichtet. Im Erdgeschoss entstehen Gastronomieflächen, in den Sockelgeschossen sind Dienstleistungsflächen geplant. Im Hochhausbereich werden attraktive Wohnungen erstellt.

Daten

- 19 Etagen, 81m Höhe
- Grundstücksfläche: 3'100m²
- Nutzfläche: 25'215m²
- Geschossfläche: 40'000m²
- 11'752m² Büro, 12'460m² Wohnen
- 784m² Gastronomie, 219m² Lagerräume
- 66 PKW Stellplätze, 556 Veloabstellplätze
- Baukosten: 130 Mio. Franken
- Architekten: Herzog & De Meuron

Zeitplan

- 2013-2014: Vor- und Bauprojekt
- 2015-2017: Baubewilligung und Ausschreibung, Baubeginn Herbst 2015
- 2018: Ab Frühjahr Ausbau der Büroräume
- 2019: Ab Frühjahr Bezug der Büroräume und Wohnungen

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.sbb-immobilien.ch/objekte/suedpark-basel-suedpark-d>. Abgerufen am 04.09.2018



| | |
|------------------------------------|--|
| Grundstücksfläche GSF | 6'195 m ² |
| Gebäudegrundfläche GGF | 4965 m ² |
| Höhe | 36 m |
| Länge | ca. 80 m |
| Anzahl Geschosse | 3 UG, EG, 10 OG |
| Projektphasen | Studienauftrag 2002 Vorprojekt 2004 Bauprojekt 2004-2008 Ausführungsplanung: 2008-2011 Grundsteinlegung: 2009 |
| Nutzung: Verkauf | Mieter Coop EG mit ca. 4'200 m ² Verkaufsfläche 1. UG mit Kundenparkplätzen, Lagerflächen und Anlieferung |
| Nutzung: Dienstleistung | Mieter BKB 5'600 m ² Büro- und Dienstleistungsflächen auf vier Geschossen, Rechenzentrum im 3. UG |
| Nutzung: Wohnen / Seniorenresidenz | Mieter Atlas Stiftung, 12'000 m ² Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen inkl. Restaurant und Café 103 altersgerechte 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen Pflegerstation mit 28 Pflegezimmern 1'200 m ² Innenhof als Begegnungszone |

6. Magnolienpark, Gellertstrasse 21/23

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <http://magnolien-park.ch/index.php?m=5&s=2> abgerufen am 04.09.2018



Im Gellertquartier, zwischen St. Albanteich und Gellertstrasse einerseits sowie Hirzbodenpark/Gellertpark und Gellertgut andererseits entsteht ab April 2015 eine neue, moderne Wohnüberbauung in parkähnlicher Umgebung. Bis voraussichtlich April 2018 entstehen hier insgesamt 247 2½ bis 4½ -Zimmer-Wohnungen ein neues Zuhause.

Daten

- Entstehung von 247 2½ bis 4½ Wohnungen
- Anzahl Gebäude: 5, Anzahl Etagen: 10-13
- Eigentümer Helvetia AG & Rhodonia AG

Zeitplan

- Sept. 2013: Genehmigung des Bebauungsplans durch den Grossen Rat
- Dez. 2014: Erteilung Baubewilligung
- Aug. 2015: Beginn Abbruch
- 2015: Baubeginn
- Ab April 2018 Bezug

7. Claratum

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <http://www.claratum.ch/factsheet.html> abgerufen am 04.09.2018



Der Claratum entsteht aus der Blockrandbebauung Ecke Clarastrasse/Riehenring – Riehenring/Drahtzugstrasse

Daten

- Höhe des Claraturms: gegen 100 m
- Nutzungsanteile rund 85 % Wohnen und ca. 15 % kommerzielle Nutzung
- Büros im 1. und 2. Obergeschoss
- Ab dem 3. Obergeschoss: Mietwohnungen (Mix aus 1- bis 4.5-Zimmerwohnungen)
- Im obersten Geschoss Mehrzweckraum für öffentliche Nutzungen
- In den drei Untergeschossen Auto-Einstellhalle sowie Velo-Parkplätze
- Investitionssumme: rund 100 Mio. Franken
- Projekt: Morger + Partner Architekten AG, Basel
- Bauherrschaft: Immobilienfonds UBS Sima c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG

Zeitplan

- 2007: Lancierung Wettbewerb
- 2013: Verabschiedung Bebauungsplan & Gutheissung vom Volk
- Bis 2015: Referendum
- Nov. 2017: Klage gegen Bebauungsplan bis vors Bundesgericht, wird abgewiesen
- Juli 2018: Beginn Bauarbeiten
- Bis Frühjahr 2019: Fertigstellung Abbrucharbeiten & Vorbereitung der Baugrube
- Bis Herbst 2020: Rohbauarbeiten
- Sommer 2021: Fertigstellung und Bezug

8. Erlenmatt Ost

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/erlenmatt.html> abgerufen am 04.09.2018



Ziele

Auf der Erlenmatt entsteht seit 2007 ein neues Stadtquartier, das nach den Prinzipien einer nachhaltigen Quartierentwicklung konzipiert wurde. Wohnungen für verschiedene Anspruchsgruppen, grosszügige und attraktive Frei- und Grünräume, Büro- und Gewerbeflächen, ein Primarschulhaus und ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote transformieren die Erlenmatt.

Vorgehen

- Ausgangspunkt: Mit der Reorganisation der betrieblichen Abläufe der Deutschen Bahn AG wurde ab 1998 das Areal des DB-Güterbahnhofs zwischen Nordtangente, Schwarzwaldallee, Erlenstrasse und Riehenring frei für neue vielfältige Nutzungen. Mit der Öffnung des Areals konnten die angrenzenden Kleinbasler Quartiere direkter an das Naherholungsgebiet Landschaftspark Wiese angebunden und ein neues Stadtquartier entwickelt werden.
- Städtebauliche Wettbewerbe: Bereits 1996 führte der Kanton Basel-Stadt gemeinsam mit der Vivico Real Estate GmbH einen offenen internationalen städtebaulichen Wettbewerb durch. Im Rahmen eines intensiven Mitwirkungsprozesses wurden die Bevölkerung und das Gewerbe direkt am Planungsprozess beteiligt. Das erarbeitete Positionspapier bildete eine wesentliche Grundlage für den zweiten städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 1998.
- Bebauungsplan: Im Jahre 2002 wurde auf der Basis des Siegerprojektes von Ernst Niklaus Fausch Architekten mit Raymond Vogel Landschaften und den Verkehrsplanern stadtraumverkehr, Birchler+Wicki der Bebauungsplan erarbeitet. Der Grosse Rat verabschiedete am 2. Juni 2004 den Bebauungsplan. Hiergegen wurde das Referendum ergriffen. Die Basler Stimmbevölkerung hat sich im Februar 2005 mit einer klaren Mehrheit für die Entwicklung des Erlenmattareals entschieden.

- Zwischennutzungen: Bevor eine definitive planerische Lösung zur Entwicklung des Areals vorlag, initiierte der Verein k.e.i.m. (www.arenal.org) in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt ab 2000 ein Konzept für zahlreiche, vielfältige Zwischennutzungen. Aus diesen entstand z.B. der Sonntagsmarkt, welcher auch zukünftig angeboten werden soll. Das Projekt nt/Areal gehört in dieser Hinsicht zu den Best Practices in Europa.
- Umsetzung: Seit 2007 werden auf den privaten Baufeldern auf der Grundlage von architektonischen Studienaufträgen bzw. Wettbewerben Hochbauten erstellt, wobei die Bautätigkeit ab 2013 markant zugenommen hat. Der westliche Teil des Erlenmatt-Areals wird ab 2016 mit über 700 Wohnungen fertiggestellt sein. Im Anschluss daran werden die beiden grossen öffentlichen Plätze durch den Kanton Basel-Stadt realisiert werden. Der Erlenmatt-Park ist bereits seit 2011 zu zwei Drittel fertiggestellt und für die Öffentlichkeit nutzbar. Im Zentrum der Parkanlage ist seit Herbst 2012 das Parkrestaurant und -café Bahnkantine geöffnet.

Zeitrahmen

- Die ursprünglich auf 20 Jahre ausgelegte Entwicklung des Erlenmatt-Areals hat in den letzten drei Jahren deutlich an Dynamik zugenommen. Bis Ende 2018 sollten mehr als drei Viertel der Gebäude fertiggestellt und bezogen sein.

Planungspartner

- Stiftung Habitat, Basel
- Losinger Marazzi AG, Basel
- Verein V.I.P

9. Areal Felix-Platter (Westfeld)

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.wohnen-mehr.ch/westfeld1/westfeld/> abgerufen am 05.09.2018



Auf dem 35'000 Quadratmeter grossen Westfeld in Basel entsteht ab Mitte 2019 ein neues, lebendiges Stück Stadt mit 500 Genossenschaftswohnungen sowie Flächen für Gewerbe- und Quartiernutzungen. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr entwickelt das Areal zusammen mit beteiligten Wohngenossenschaften, Quartierakteuren und involvierten Behörden. Mit dem Abschluss der städtebaulichen Studien im Herbst 2017 hat die Transformation des heutigen Spitalgeländes in ein durchmischtes Kleinquartier konkrete Gestalt angenommen – und mit «Westfeld» trägt das Areal auch einen neuen Namen. Das Siegerprojekt stammt von den Büros Enzmann Fischer Partner und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau aus Zürich.

Daten

- Insgesamt entstehen in den Neubauten in zwei Bauetappen rund 370 Wohnungen, im umgenutzten Spitalgebäude rund 130.
- Vorgesehen ist ein breiter Mix an Wohnungsgrössen und Wohnformen, mit einem besonderen Augenmerk auf familien- und altersgerechtem Wohnraum.
- Das Wohnen wird auf Erdgeschossenebene durch Kleingewerbe, Dienstleister und Zentrumsfunktionen für das Quartier ergänzt. Insgesamt stehen dafür an der Burgfelderstrasse, entlang der Arealquerung und im umgenutzten Spitalgebäude rund 10'000 Quadratmeter Fläche zur Verfügung.
- Das bestehende Spitalgebäude bleibt als markanter Orientierungspunkt für das Hegenheimerquartier erhalten und wird in ein Wohnhaus transformiert. Das Wohnheim für Flüchtlinge an der Hegenheimerstrasse wird durch die Sozialhilfe Basel-Stadt mehrere Jahre weiter genutzt. Anschliessend wird es abgebrochen. Das zweite Personalhaus wird entgegen anfänglicher Ideen nicht nachgenutzt. Stattdessen konzentriert sich wohnen&mehr darauf, in der zweiten Bauetappe zusammen mit Partnern langfristig Wohnraum für Studierende schaffen zu können.
- Mobilität: Unter dem Quartierplatz ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit rund 200 Parkplätzen geplant. Die Zahl der Parkplätze ist abgestimmt auf die spezifischen Zielgruppen auf dem Areal

(darunter viele ältere und jüngere Bewohner ohne Auto). Die Autoeinstellhalle wird vom Luzerner-
ring aus erschlossen. Veloparkplätze, Carsharing sowie neue Formen der Mobilität sind Teil des
Konzepts.

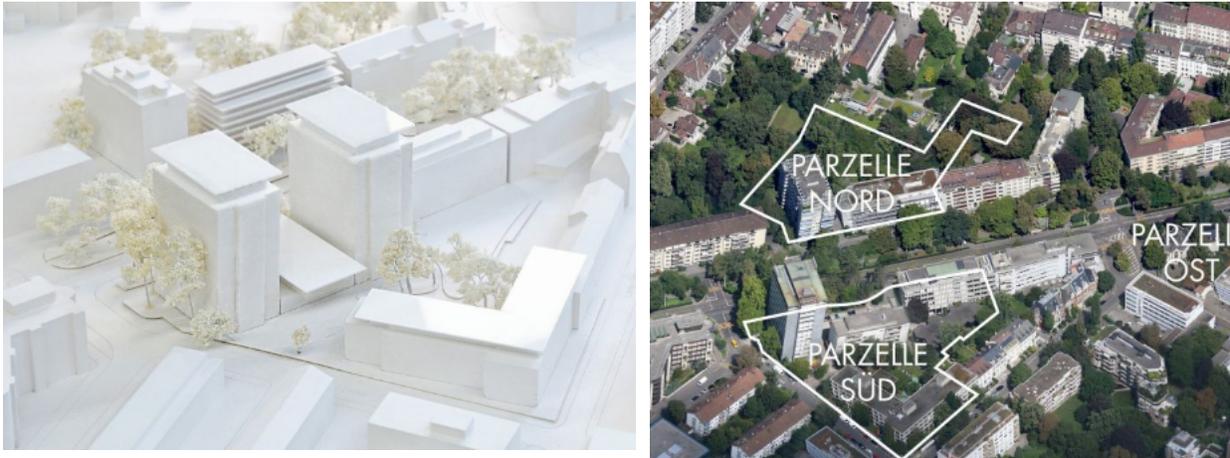
- Öffentlicher Raum: Eine grosse Freifläche erstreckt sich von der Burgfelderstrasse über den neuen
Quartierplatz bis zur Hegenheimerstrasse. Sie ist mit zweistöckigen Pavillongebäuden strukturiert.
Der bestehende Grüngürtel mit dem reichen Baumbestand entlang der Ensisheimerstrasse bleibt
erhalten und wird aufgewertet. Der Quartiergarten auf der Parzelle des Felix Platter-Spitals ergänzt
das Freiraumangebot.

Zeitplan

- 2015: Aufbauarbeit & Gründung Baugenossenschaft wohnen&mehr
- 2016: Umzonung Felix Platter-Areal (Bebauungsplan)
- 2017: Städtebaulicher Wettbewerb
- Frühling 2019: Eröffnung neues Felix Platter-Spital
- 2022: Bezug der ersten Wohnungen

10. Helvetia-Campus

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.helvetia.com/.../os/.../de...helvetia/.../projektbeschreibung-campus-flyer.pdf> abgerufen am 05.09.2018



Bis voraussichtlich Ende 2023 gestaltet Helvetia Versicherungen nach den Plänen von Herzog & de Meuron ihren Hauptsitz an der St. Alban-Anlage in Basel neu. Neben modernen Büroräumlichkeiten entstehen auch Begegnungsräume für die Bevölkerung.

Daten

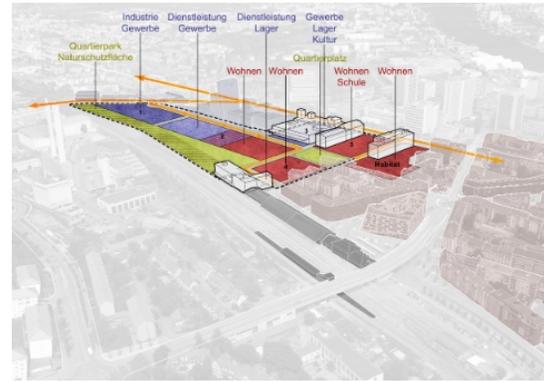
- Südliche Parzelle: Herausbildung profilierte Firmenadresse
- Nördliche Parzelle: Wohnraum
- Zwölfgeschossiges Bürogebäude als Zwillingsbau zum bestehenden Bau aus den 50er Jahren
- 350 Büroarbeitsplätze
- 50 Mietwohnungen
- Architekten: Herzog & De Meuron

Zeitplan

- 2015: Öffentliche Planaufgabe Bebauungsplan
- 2016: Plangenehmigung Bebauungsplan
- Februar 2017: Baugesuch
- Aug. 2017: Baubeginn
- Ende 2020: Fertigstellung Zwillingsbau und Zwischenbau mit Auditorium
- Ende 2023: Sanierung Hauptgebäude und Verwaltungsbau Engelgasse
- Ab 2025: Wohnbau St. Albananlage 27/29 (Parzelle Nord)

11. VoltaNord/Areal56 (auch Lysbüchel-Areal)

Nachfolgend wörtlich übernommen von: https://www.planungsamt.bs.ch/dam/jcr...ac7f.../Factsheet%20VoltaNord_160617.pdf abgerufen am 02.09.2018



Nutzungskonzept

- Ausgangslage: Stark unternutztes Gewerbe- und Industrieareal Neues Entwicklungspotential durch unterirdische Verlegung der Nordtangente, Wegzug Coop und auslaufende Baurechtsverträge und gekündigte Mietverträge auf dem SBB-Areal
- Min. 40% Arbeitsnutzung (Schwerpunkt im Norden) mit bis zu sechsfacher Erhöhung der Arbeitsplätze von heute ca. 500 auf künftig rund 2'000 – 3'000
- Vergrößerung und Diversifizierung der heute vorhandenen Arbeitsgeschossflächen
- Min. 40% Wohnnutzung (Schwerpunkt im Süden) mit 1'300 – 1'900 neuen EinwohnerInnen
- Klare Trennung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen, kein zusätzlicher Schwerverkehr im Quartier St. Johann
- Kein Durchgangsverkehr

Zeitraumen

- 2012: Testplanung
- 2016: öffentliche Planaufgabe Bebauungsplan VoltaNord
- 2017 / 2018: Grossratsbeschluss Bebauungsplan VoltaNord
- ab 2017: Umnutzung der Liegenschaften Elsässerstrasse 215 und 209 auf Baufeldern 3 und 5
- ab 2018: Realisierung einer verdichteten, gewerblichen Nutzung auf Baufeld 1
- ab 2019 / 2020: Realisierung Neubauten auf Baufeldern 4 und 5 sowie auf der Parzelle der Stiftung Habitat
- ab 2022: Realisierung Neubauten auf Baufeld 2

Eigentümer / Aufteilung der Baufelder

- Baufeld 1 (SBB): Neubau Gewerbehäuser in der Industrie- und Gewerbezone 7 (lärmintensive Nutzungen hier möglich)
- Baufeld 2 (SBB): Keine lärmintensiven Nutzungen („stilles“ Gewerbe, Dienstleistungen, o.ä.) Übergang Arbeiten – Wohnen
- Baufeld 3 (Immobilien Basel-Stadt): Umnutzung für Gewerbe- und Kulturhaus
- Baufeld 4 (Immobilien Basel-Stadt): Neubau, Schwerpunkt Wohnen
- Baufeld 5 (Immobilien Basel-Stadt): Primarschule, Neubau Wohnen
- Südlich von VoltaNord (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters, Stiftung Habitat): Schwerpunkt auf Wohnen, quartierdienliche gewerbliche Nutzungen
- Volta Haus (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters): Büro und Lagerflächen (wie heute)

Areal- bzw. Geschossflächen

- Geschossfläche SBB: heute ca. 25'000 m², max. Bruttogeschossfläche nach Bebauungsplan ca. 107'000 m²
- Geschossfläche Immobilien Basel-Stadt: heute ca. 50'000 m² (exkl. Parkhaus 20'000 m²), max. Bruttogeschossfläche nach Bebauungsplan ca. 73'000 m²
- Geschossfläche Stiftung Habitat (ausserhalb Bebauungsplanperimeter): heute ca. 12'000 m², max. Bruttogeschossfläche nach Zonenplan ca. 26'000 m²

12. Rosentalturm

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.medien.bs.ch/nm/2018-bebauungsplan-fuer-ein-neues-messe-parking-rr.html> abgerufen am 02.09.2018



Die MCH Messe Schweiz (Basel) AG möchte das Parkhaus am Messeplatz durch einen Neubau ersetzen. Die nach heute bestehendem Bebauungsplan möglichen 1'448 Parkplätze sollen unterirdisch angeordnet werden. Oberirdisch ist ein Hochhausvolumen mit Wohnungen, Hotel und Dienstleistungsflächen sowie mit quartierdienlichen Flächen im Erdgeschoss vorgesehen.

Daten

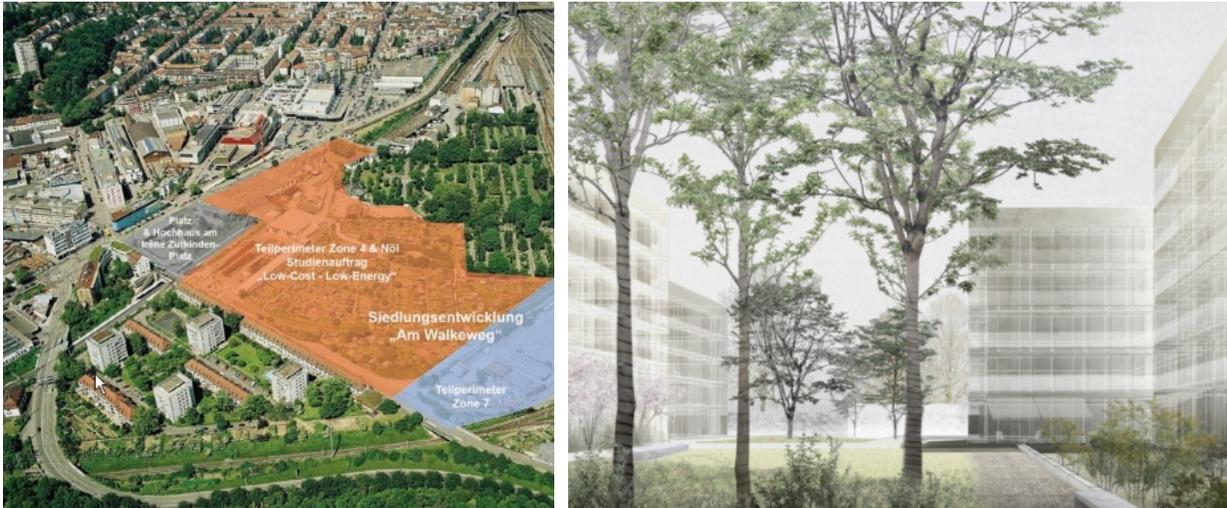
- Neues Parkhaus soll 1448 Abstellplätze umfassen
- Vorgesehen ein Hotel mit 140 bis 200 Zimmern, ca. 90 bis 140 Wohnungen, Büroflächen für 500 bis 600 Arbeitsplätze
- Quartierbezogene Nutzungen im Erdgeschoss (Kinderhort, Quartierladen, Bibliothek, Café)
- Maximale Gebäudehöhe 110m
- Noch nicht entschieden welche Architekten Projekt weiterbearbeiten
- Neubau wird realisiert durch einen privaten Investor

Zeitplan

- 2014: Präsentation Resultate Testplanung für den Neubau eines Hochhauses
- 2017: Öffentliche Auflage neuer Bebauungsplan

13. Am Walkeweg

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/am-walkeweg.html> abgerufen am 02.09.2018



Ziele

- „Am Walkeweg“ ist der Arbeitstitel einer innerstädtischen Siedlungserweiterung, die der Grosse Rat 2014 im Rahmen der Zonenplanrevision beschlossen hat (im Bild orange und blau).
- Dabei bekräftigte er die Strategie des Regierungsrats, im Teilperimeter mit Fokus auf Wohnnutzungen eine „Low-Cost-Low-Energy-Siedlung“ zu realisieren. Hier beabsichtigt die Einwohnergemeinde Basel-Stadt – vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS) – eine massvolle, aber deutliche Verdichtung mit sozialer Durchmischung und ca. 50'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zu realisieren;
- Zudem wurde für den Raum Gundeli-Ost / Dreispitz / Walkeweg ein künftiger Schulraumbedarf für eine Primarschule ausgemacht, den es zu berücksichtigen gilt (Teilperimeter Zone 4 und Nutzungen im öffentlichen Interesse; orange).
- Zum Gleisfeld der SBB hin sind gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen (Teilperimeter Zone 7; blau).
- Das Areal ist ca. 1km östlich des Bahnhofs SBB gelegen und wird gerahmt von der S-Bahn-Haltestelle Dreispitz, der Entwicklung am künftigen Irène Zurkinden-Platz der Siedlung Duggingerhof, dem in Teilen denkmalgeschützten Wolfgottesacker und Bahnareal. Im Perimeter wurde jüngst eine Unterkunft für Flüchtlinge eingerichtet, die als temporäre Anlage nicht dauerhaft an diesem Standort verbleiben soll.

Vorgehen

- Für den Perimeter wurde 2009 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb juriert. Die Beiträge zeigten eine grosse Spannbreite von Ansätzen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung auf. Darauf aufbauend wurden im Rahmen der Zonenplanrevision von 2014 die ersten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals geschaffen.
- Städtebaulich ist allerdings noch vertieft abzuklären, wie die Stellung von künftigen Baukörpern, die Lage von Schule, Grün- und Freiräumen, die Erschliessung der Überbauung, der Ansatz zur ökologischen Vernetzung, der Umgang mit Verdichtung und Denkmalbelangen etc. aussehen soll.
- Darum ist im Bebauungsplan „Am Walkeweg“ (Bebauungsplan Nr. 207.2) vorgesehen, den städtebaulichen Ansatz der künftigen Bebauung mit dem Instrument der Testplanung zu ermitteln, bevor er in präzisierten Bebauungsplänen auch rechtlich festgehalten wird.
- Die Testplanung für den Perimeter der künftigen Wohnüberbauung startet im Juni 2017 (Ausloberein IBS). Der im Flächeneigentum der SBB befindliche „Teilperimeter Zone 7“ wird vorerst weitergenutzt und erst zu einem späteren Zeitpunkt vertieft betrachtet.
- Die Testplanung setzt sich aus zwei Verfahren zusammen: In einem Selektionsverfahren werden acht die für die Aufgabenstellung besonders geeignete Planungsbüros resp. Planungsteams ausgewählt, die bis September 2017 konzeptionelle Ansätze für den Perimeter entwickeln (Verfahren I). An den Ansätzen werden für den Perimeter besonders relevante Fragestellungen ermittelt, die in einer nachfolgenden Arealentwicklungsstudie mit ca. 3 teilnehmenden Büros/ Teams vertieft werden (Verfahren II).

Zeitrahmen

- 2009: Abschluss Ideenwettbewerb
- 2014: Beschluss Zonenplanrevision durch den Grossen Rat
- Anstehend: planerische Vertiefung als Grundlage für einen detaillierten Bebauungsplan durch den Regierungsrat.
- 2017-2018: Testplanung für die Wohnüberbauung: planerische Vertiefung als Grundlage für einen detaillierten Bebauungsplan durch den Regierungsrat
- 2020: Befristung des Erhalts der Familiengärten im Rahmen der Vereinbarung zwischen Bau- und Verkehrsdepartement und Familiengartenverein Dreispitz (FGV Dreispitz); im Randbereich zum Wolfgottesacker bis 2025

Planungspartner

- Immobilien Basel-Stadt
- Stadtgärtnerei
- Schweizerische Bundesbahnen SBB

14. Albanteich Promenade

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://architekturbasel.ch/verdichtung-an-der-albanteich-promenade-200-neue-wohnungen-von-morger-partner/> abgerufen am 04.09.2018



Das Areal von Morger Architekten aus Basel soll nachverdichtet werden. Vorgesehen ist Folgendes: Die vier Hochhäuser werden im Bestand gewahrt, aber durch einen Anbau an der Stirnfassade vergrößert. Dieser Anbau entspricht volumenmässig jeweils rund einem Drittel der Hochhäuser. Der Bebauungsplan ermöglicht im Weiteren den Ersatz aller sechs bestehender zweigeschossiger Flachbauten durch ebensoviele neue, dreigeschossige Bauten.

Daten

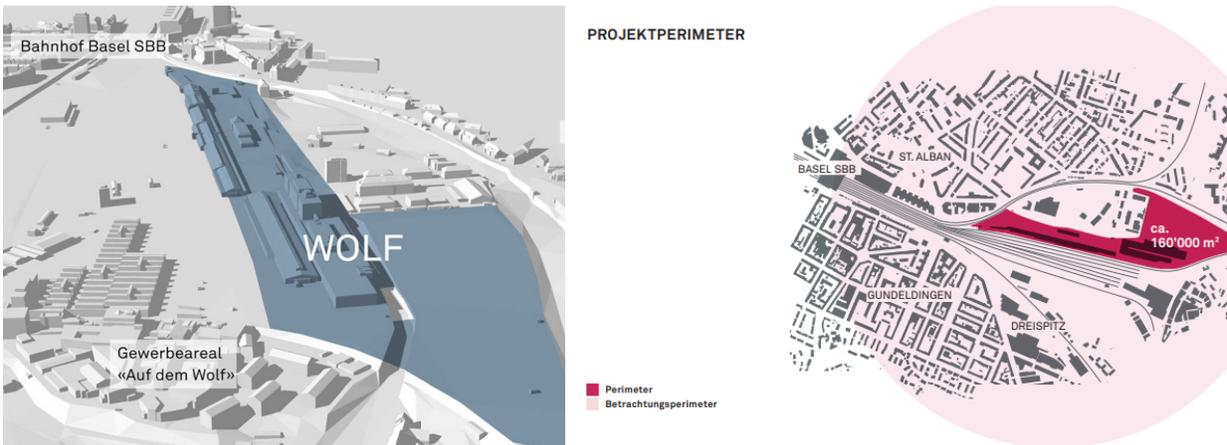
- Entstehung von 200 neuen Wohnungen (4 Hochhäuser)
- Zusätzlich rund 200 Parkplätze (grösstenteils unterirdisch)

Zeitplan

- Winter 2017/18: Bewilligungsphase
- Herbst 2018: Baubeginn

15. Wolf

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/wolf.html>, <https://wolf-basel.ch/> abgerufen am 04.09.2018



Ziele

- Bei der Arealentwicklung „Wolf“ handelt es sich um ein 16 Hektar grosses Areal im nördlichen Teil des Güterbahnhofs Wolf.
- Die Flächen befinden sich im Eigentum der SBB und sind Bahnareal. Sie dienen heute verschiedenen Bahn- und bahnnahen Nutzungen, wie City-Logistik, internationalem und regionalem Bahngüterumschlag mit Containern wie auch als Freiverlad.
- Im Rahmen der 2013 von den SBB mit den Regierungen Basel-Stadt und Baselland vereinbarten „Gesamtperspektive – Die Bahnzukunft im Raum Basel“ wurde deutlich, dass für die verschiedenen Flächen der SBB in der Region Optimierungsoptionen bestehen, so auch für den Perimeter Wolf – insbesondere durch die Verlagerung des internationalen Güterumschlags in das geplante trimodale Containerterminal „Gateway Basel Nord“.
- Mit der Planung Wolf sollen Fragen zur Zukunft des Areals beantwortet werden. Ziel ist es, im nächsten Schritt weitere Klarheit darüber zu erhalten, was eine Arealentwicklung einerseits bezüglich der spezifischen Standortgunst für bahnbezogene Nutzungen und andererseits im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung für weitere Nutzungen leisten könnte.

Vorgehen

- Mit einem von den SBB beauftragten und gemeinsam mit dem Bau- und Verkehrsdepartement durchgeführten Studienauftragsverfahren möchten die Planungspartner Grundlagen für die Diskussion der künftigen Entwicklung des Areals schaffen. Mit dem Studienauftragsverfahren sollen sowohl traditionell im Wolf verankerte Nutzungen abgebildet, als auch Wohnen geprüft werden. Als Grundlage haben die Planungspartner ein Zielbild mit dem Titel „smart arbeiten – urban leben“ aufgestellt. Dies stellt

einen fiktiven künftigen Zustand dar und benennt auch Kriterien der noch nicht vorhandenen, allfällig neuen Nutzungen. Im Anschluss an das Studienauftragsverfahren prüfen SBB und Kanton, welche Entwicklungsrichtung langfristig sinnvoll, zielführend und machbar ist.

- Der Studienauftrag wurde zwischen Mai und Dezember 2017 durchgeführt. Mit dem Start des Studienauftrags wurde zugleich eine erste Beteiligungsphase abgeschlossen. Hierzu wurden im November 2016 Arealnutzende begrüsst und Interessensgruppen eingeladen, ihre Vorstellungen für die Zukunft des Areals Wolf im Rahmen eines Workshops sowie in schriftlicher Form zu äussern. Erkenntnisse aus diesem frühen Prozess der Beteiligung flossen in das Studienauftragsverfahren ein.
- Nun liegen die Resultate vor. Der neue Stadtteil bietet sich an für eine vielfältige Nutzung mit Wohnen, Logistik, Gewerbe und Büros. Zur Weiterbearbeitung empfohlen sind die Entwürfe von Christ & Ganzenbein und EM2N. Es gilt die beiden Ansätze zu kombinieren und zu einem städtebaulichen Konzept mit Entwicklungsplan auszuarbeiten. Diese Resultate sollen bis Ende 2018 vorliegen und der Öffentlichkeit dann in einer Ausstellung präsentiert werden. Im Hinblick auf die nächste Planungsphase fand ein Workshop mit lokalen Interessengruppen statt.

Zeitraumen

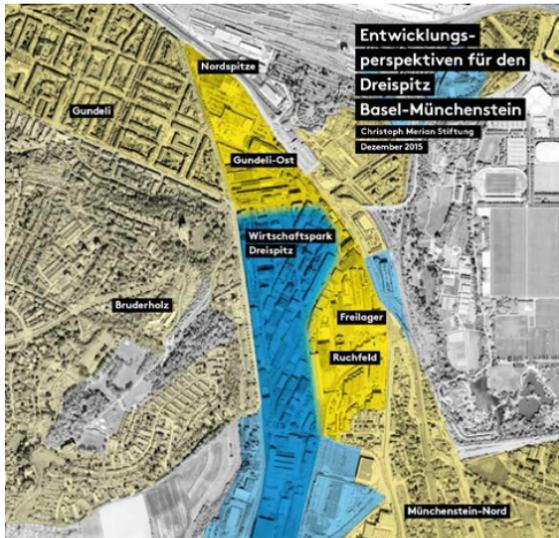
- 2013: Beschluss zur „Gesamtperspektive – Die Bahnzukunft im Raum Basel“
- 2014: Anfrage der SBB an den Kanton zum gemeinsamen Ausloten des Entwicklungspotenzials des Areals Wolf
- 2015/2016: Vorabklärungen und Vorbereitung für ein Studienauftragsverfahren
- 2016: Beteiligungsphase 1
- 2017: Durchführung Studienauftragsverfahren
- 2018: Vertiefte Machbarkeitsabklärungen und Gesamtentscheid durch sowohl SBB als auch den Regierungsrat Basel-Stadt, ob und mit welcher Stossrichtung eine Weiterentwicklung des Areals erfolgen soll
- 2018 Dezember: öffentliche Ausstellung der Ergebnisse
- Ab 2019 allfällige planungsrechtliche Schritte

Planungspartner

- Basel-Stadt
- Schweizerische Bundesbahnen SBB

16. (A) Dreispitz-Areal

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/entwicklungsplanung-dreispitz.html> abgerufen am 05.09.2018



Nutzungskonzept

- Ziele: Wo bislang ein umzäuntes Gewerbeareal war, sollen nun fortlaufend im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung künftig auch Dienstleistungen, Wohnen und Kultur zusammen mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.
- Auf dem Gebiet des kantonsübergreifenden, ca. 50 Hektaren grossen Dreispitzareals sind heute fast 400 Unternehmen tätig. Die Grundeigentümerin CMS gibt das Land an rund 100 Bauberechtigte im Baurecht ab.
- Die Planungspartner beauftragten die Architekten Herzog & de Meuron 2001 mit der Entwicklung eines Zukunftsszenarios für das Dreispitzareal. Aus dieser sogenannten „Vision Dreispitz“ trat 2002 die Leitidee hervor, das abgeschlossene Gewerbe- und Industrieareal in einen lebendigen und urbanen Agglomerationsteil zu transformieren.
- In Teilen des Dreispitz' soll darum auch Wohnen möglich werden. Kunst und Kultur wird im Freilager konzentriert, einem Teilperimeter in der Gemeinde Münchenstein, für den es seit 2009 einen rechtskräftigen Quartierplan gibt. Hier realisierte das Hochbauamt Basel-Stadt die Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK).
- 2011 wurde für den gesamten Dreispitz ein Entwurf eines Bebauungsplanes aufgelegt. Im Dezember 2014 sind die vier Planungspartner aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Christoph Merian Stiftung übereingekommen, sich bei der Transformation Dreispitz auf Teilgebiete des Areals zu konzentrieren. Auf die ursprünglich vorgesehene zweite Planaufgabe wurde daher verzichtet. In der

Folge wurde im Juli 2015 auch der Städtebauliche Rahmenvertrag einvernehmlich aufgelöst sowie die Planungszone im baselstädtischen Teil des Dreispitz' aufgehoben.

Zeitrahmen

- 1990er Jahre: verstärkter Transformationsprozess durch Veränderungen in der Logistikbranche
- 2001: Planungspartnerschaft zwischen Kantonen BS/ BL, der Gemeinde Münchenstein und der CMS
- ab 2002: Entwicklungsplanung Dreispitz, mit der ausgehend von der ‚Vision Dreispitz‘ die Machbarkeit in verkehrlicher, umweltrechtlicher, freiraumplanerischer, städtebaulicher, finanzieller Hinsicht überprüft und detailliert wurde.
- 2008: Städtebaulicher Rahmenvertrag zur Vereinbarung der Entwicklungsziele zwischen den Planungspartnern.
- 2009: Rechtskraft des Quartierplans Kunstfreilager in der Gemeinde Münchenstein
- 2010: Projektierungskredit des Grossen Rats Basel-Stadt zur nutzungsplanerischen Umsetzung der Entwicklungsziele.
- 2011: erste Planaufgabe zur Nutzungsplanung Dreispitz
- 2014: Neuausrichtung durch Fokussierung auf Teilgebiete
- 2015: Einvernehmliche Auflösung des Städtebaulichen Rahmenvertrags von 2008; Aufhebung der baselstädtischen Planungszone; Damit gelten die bestehenden Rechtsgrundlagen fort (Industrie- und Gewerbezone; Dreispitz-Verordnung).
- Dezember 2015: Entwicklungsperspektive der CMS
- Unverändert wird mit der Planung von einem langfristigen Transformationsprozess ausgegangen (ca. 30 Jahre), der in unterschiedlichen Teilgebieten auch unterschiedliche Dynamiken annehmen wird.

Planungspartner

- Basel-Stadt
- Basel-Landschaft
- Gemeinde Münchenstein
- Christoph Merian Stiftung (Grundeigentümerin)

16. (B) Nordspitze Dreispitz

Nachfolgend wörtlich übernommen von: https://architekturbasel.ch/wp-content/.../Jurybericht_Basel_Dreispitz_Nordspitze.pdf, abgerufen am 02.09.2018



Ausgangslage

- Mit der städtebaulichen Studie «Vision Dreispitz», die sie im Auftrag der Christoph Merian Stiftung (CMS), der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie der Gemeinde Münchenstein erarbeitet hatten, legten die Architekten Herzog & de Meuron 2002 den Grundstein für die Transformation des Dreispitz-Areals in Basel und Münchenstein.
- Für die nördlichste Spitze des Areals, d. h. das Dreieck von Dornacherstrasse, Reinacherstrasse und Münchensteinerstrasse, standen folgende Themen im Vordergrund: Die Nordspitze, die sich grösstenteils im Besitz der Baurechtsnehmerin Migros befindet, soll ein Gebiet mit gemischter Nutzung bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des MParcs werden. Dabei dehnt sich das Gundeldingerquartier in den Dreispitz aus und es entsteht ein neues städtisches Quartier (Erweiterung Gundeli Ost). Durch einen hohen Grad der Verdichtung können die vom Quartier gewünschten Freiflächen und ein hoher Wohnanteil ermöglicht werden.
- Die Genossenschaft Migros Basel (GMBS) und die Christoph Merian Stiftung gaben in der Folge eine städtebauliche Machbarkeitsstudie in Auftrag, um die Möglichkeiten der Nutzungen, der Vernetzung mit der Nachbarschaft, der Dichte, der Erschliessung und der Etappierbarkeit auszuloten. Die Erkenntnisse wurden anschliessend mit dem Kanton Basel-Stadt (Bau- und Verkehrsdepartement) validiert, und am 15. Juni 2017 schlossen die drei Partner Christoph Merian Stiftung, Genossenschaft Migros Basel und Kanton Basel-Stadt eine Entwicklungsvereinbarung ab.

Ziele

- Als Scharnier zwischen der Stadt Basel und der «Birsstadt» sowie als Entwicklungs- und Einkaufsschwerpunkt kommt der Nordspitze nach gemeinsamer Auffassung der Vertragspartner eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Dementsprechend vielfältig sind die Ziele, die mit der Transformation des Areals erreicht werden sollen:
- Etablierung eines attraktiven städtischen Quartiers mit spezifischer Identität und gemischter Nutzung
- hohe bauliche Verdichtung in Relation zur belasteten Verkehrssituation
- Realisierung von «autoarmem» Wohnraum
- Schaffung neuer Wirtschafts- und Gewerbeflächen und somit Schaffung von Arbeitsplätzen
- funktionale Öffnung und räumliche Vernetzung mit der Umgebung
- Schaffung attraktiver Freiräume und Verbindungen für den Langsamverkehr – Berücksichtigung zeitgemässer Anforderungen an nachhaltiges Bauen.
- Für die CMS war und ist aus städtebaulich-qualitativen ebenso wie aus ökonomischen Gründen eine hohe Verdichtung ein vordringliches Planungsziel.

Studienauftrag

- Im Frühling 2017 hatten die Christoph Merian Stiftung und die Migros Basel in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt und Planpartner AG ein umfangreiches Pflichtenheft für den städtebaulichen Studienauftrag erarbeitet. Der Start des Studienauftrags erfolgte im März, die Zwischenpräsentation fand im Juni statt, die Schlusspräsentation im Oktober und die Beurteilung sowie die Veröffentlichung des Berichts im November 2017.
- Der HdM-Entwurf platziert drei schlanke runde Wohntürme mit 160 und 135 Metern Höhe entlang der Münchensteinerstrasse, stadtwärts gefolgt von etwa siebenstöckigen Würfel-Wohnbauten. Rund 800 Wohnungen für 1400 Menschen sollen künftig entstehen. Der Obi-Baumarkt wird ins MParc-Gebäude eingebaut, das dazu vergrössert wird. Dessen Dach wird zur Hälfte begrünt, samt grüner Rampe zum Dreispitz hin.
- Der Vorschlag des Teams um Herzog & de Meuron (siehe Bilder oben) ist im Sinne eines Richtprojekts als Grundlage für den erforderlichen Bebauungsplan weiterzuentwickeln, um gewisse betriebliche Fragen der Migros und insbesondere die Nutzung des Shoppingcenter-Dachs zu klären. Danach wird er die Grundlage für den Bebauungsplan bilden, der durch den Kanton Basel-Stadt bis Mitte 2019 erarbeitet werden soll.

Zeitrahmen

- 2017: Studienauftrag
- 2019: Erarbeitung des Bebauungsplan
- 2020: (idealerweise) Bearbeitung durch den Grossen Rat

17. Hafen – Klybeck/Kleinhüningen

Nachfolgend wörtlich übernommen von: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/hafen-und-stadtentwicklung-klybeck.html> abgerufen am 04.09.2018



(Konzept)

Ziele

- Aufgrund des stark wachsenden und weiter zunehmenden Güterverkehrs kommt der heutige Hafen in Bezug auf den Containerumschlag an seine Kapazitätsgrenzen, weshalb ein Ausbau sowie die teilweise Verlagerung der Hafenanlagen auf das Gebiet des ehemaligen badischen Rangierbahnhofs geplant werden muss.
- Ein drittes Hafenbecken, ein trimodales Containerterminal (Schiff-Schiene-Strasse) und eine verbesserte Hafenbahn bilden in Zukunft eine betriebliche Einheit und werden eine grosse Effizienzsteigerung bringen.
- Die Optimierung der Hafeninfrastuktur sichert und stärkt den Basler Hafen, der nicht nur als grösste Verkehrsdrehscheibe der Stadt, sondern auch für den gesamtschweizerischen Güterverkehr eine grosse Bedeutung hat. Mit diesen Investitionen eröffnet sich für den Kanton Basel-Stadt aber auch die Möglichkeit, am Rhein ein neues Stadtquartier zu schaffen und die bestehenden Quartiere Kleinhüningen und Klybeck besser an den Rhein anzubinden.
- Die bisherigen Vorarbeiten skizzieren die Vision einer Entwicklung der Klybeckquai-/ Westquaiinsel als dichten urbanen Stadtteil mit einem breiten Nutzungsmix und einer zentralen Bedeutung für die tri-nationale Agglomeration. Weitere Entwicklungsziele sind frei zugängliche, durchgängige Rheinufer und neue Verbindungen über und entlang des Rheins.

Vorgehen

- Die Entwicklungsplanung Kleinhüningen-Klybeck soll wichtige Themen, Ziele und Massnahmen der Hafen- und der Stadtentwicklung erarbeiten. Akteure aus der Bevölkerung, öffentlichen Institutionen und aus der Wirtschaft sollen daran teilhaben. So können nicht nur die Ziele konkretisiert, sondern auch potenzielle Konflikte und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt werden.

- Der Entwicklungsplan ist in mehrere Teilgebiete unterteilt, wo spezifisch Ziele und mögliche Massnahmen herausgebildet werden. Massnahmen können einerseits baulicher Natur sein und Aussagen zur Bebauung, Freiräumen oder zu Verbindungen machen (insbesondere für die neuen Entwicklungsgebiete). Andererseits können Massnahmen auch für soziale, kulturelle oder gewerbliche Bereiche erarbeitet werden (auch für die bestehenden Quartiere). Die Entwicklungen sollen damit für die Bewohnerinnen und Bewohner des Klybecks und von Kleinhüningen keine Bedrohung darstellen, sondern positive Zukunftsperspektiven eröffnen.
- Ähnlich wie der kantonale Richtplan wird der Entwicklungsplan nicht rechtlich verpflichtend sein. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat ist er hingegen bindend für die weitere Arbeit der planenden Behörden. Als Grundlage für den Entwicklungsplan Kleinhüningen-Klybeck müssen jedoch zuerst die Rahmenbedingungen geklärt werden. Insbesondere die Hafentwicklung ist hierbei von zentraler Bedeutung.
- Im Rahmen des Projekts 3Land soll die Basler Hafentwicklung auch mit ähnlichen Absichten der Nachbarstädte Weil am Rhein und Huningue grenzüberschreitend abgestimmt werden. Mit der Unterzeichnung der Planungsvereinbarung 3Land bekennen sich die drei Städte zu einer gemeinsamen Planung und Zielvereinbarung für das Gebiet zwischen der Dreirosenbrücke und der Palmrainbrücke. Daraus resultiert die Entwicklungsvision 3Land für eine trinationale Teilstadt.

Zeitrahmen

- Im Mai 2014 hat der Grosse Rat einen Ausgabenbericht zu den Vorarbeiten zum geplanten Stadtteilentwicklungsplan genehmigt.
- Die erste Planungsphase (Vorarbeiten) wurde innerhalb von 1½ Jahren, bis Ende 2015, abgeschlossen.
- Die darauffolgende längere zweite Phase folgt mit der Erarbeitung des Entwicklungsplans und ersten nutzungsplanerischen Massnahmen.

Planungspartner

- Schweizerische Rheinhäfen
- Stadtteilsekretariat Kleinbasel
- Trinationaler Eurodistrict Basel
- IBA Basel 2020

Selbstständigkeitserklärung

Ich erkläre ausdrücklich, dass es sich bei der von mir eingereichten schriftlichen Arbeit mit dem Titel:

**«Die Steuerung der Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen in Basel:
Akteure – Zusammenarbeit – Instrumente»**

um eine von mir selbstständig und ohne unerlaubte Beihilfe sowie in eigenen Worten verfasste Originalarbeit handelt. Zudem habe ich keine anderen Hilfsmittel als die in dieser Arbeit angegebenen benutzt.

Ich bestätige überdies, dass die Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen hat und auch noch nicht sowohl als Ganzes oder in Teilen veröffentlicht wurde.

Ich erkläre ausdrücklich, dass ich sämtliche in der oben genannten Arbeit enthaltenen Bezüge auf Quellen und Sekundärliteratur als solche kenntlich gemacht habe. Insbesondere bestätige ich, dass ich ausnahmslos und nach bestem Wissen sowohl bei wörtlich übernommenen Aussagen (Zitaten) als auch bei in eigenen Worten wiedergegebenen Aussagen anderer Autorinnen oder Autoren (indirekte Zitate) die Urheberschaft angegeben habe.

Ich nehme zur Kenntnis, dass Arbeiten, welche die Grundsätze der Selbstständigkeitserklärung verletzen – insbesondere solche, die direkte oder indirekte Zitate ohne Herkunftsangaben enthalten – als Plagiat betrachtet werden und entsprechende rechtliche und disziplinarische Konsequenzen nach sich ziehen können.

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich die Selbstständigkeitserklärung gelesen und verstanden habe und deren Inhalt bestätige.

Zürich, 30. April 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Keller', written over a horizontal dashed line.

Fabian Keller