

Wie gross ist Basel wirklich?

Alle fünf Jahre erhebt Basel sämtliche Flächen, die zum Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stehen. Die Statistik zeigt: Die meisten Quartiere sind so dicht mit mehrstöckigen Gebäuden bebaut, dass ihre Wohn- und Arbeitsfläche die Grundfläche übersteigen. Das birgt Konfliktpotenzial.

VON SAMUEL HUFSCHMID

Basel-Stadt wächst in die einzige Richtung, in die ein Stadtkanton wachsen kann: in die Höhe. Und zwar unaufhörlich. Von 2010 bis 2015 ist die sogenannte Bruttogeschossfläche, also sämtliche für Wohnen und Arbeiten nutzbaren Flächen, um 200 000 Quadratmeter gewachsen. Das geht aus der neusten Erhebung der Abteilung Raumentwicklung des Bau- und Verkehrsdepartements vor, die der Schweiz am Wochenende vorliegt.

Die Statistik zeigt deutlich: Sämtliche zentrumsnahen Quartiere bieten durch mehrstöckiges Bauen bereits jetzt mehr Nutzfläche als sie Grundfläche besitzen, Spitzenreiter ist die Grossbasler Altstadt. Das 37 Hektar grosse Gebiet weist 75 Hektar Geschossfläche auf. Würden sämtliche Gebäude, Plätze, Innenhöfe, Trottoirs und Strassen des Quartiers abgerissen und durch ein flächendeckendes, neues Gebäude ersetzt, so müsste es eine zweistöckige Überbauung sein, um denselben Raum zu bieten. Auch im Matthäusquartier und im Gundeldi gibt es deutlich mehr Nutzfläche als Fläche - Tendenz steigend.

Heike Oldörp, Co-Leiterin des Stadtteilesekretariats Kleinbasel, sagt: «Im Matthäusquartier kann man schon sagen, dass wir uns am oberen Limit bewegen. Zur dichten Bebauung kommt hohe Nutzungsdichte und -vielfalt hinzu, und damit eine Art Zentrumsfunktion für die umliegenden Quartiere, was den Druck auf die jetzt schon knappen Freiflächen zusätzlich verschärft und auch zu mehr Nutzungskonflikten führt. Wenn wir nicht aufpassen, dann könnte die Art des Zusammenlebens und Tolerierens, wie sie aktuell existiert und von den Menschen noch als attraktiv wahrgenommen wird, kippen.» Wenn Menschen eng zusammenleben, dann steige das Konfliktpotenzial automatisch. «Ein gutes Beispiel dafür ist die Claramatte. Hätten die unterschiedlichen Nutzergruppen mehr

Platz, dann würden sie ausweichen. Ist der Platz beschränkt, besteht die Gefahr, dass gewisse Gruppen ganz wegleiben, beispielsweise Eltern mit Kindern. Da müssen wir unbedingt Gegengewicht geben.»

Im Gegensatz zu den dicht bebauten Zentrums- und Wohnquartieren hat es über das ganze Kantonsgebiet gesehen mehr Fläche als Nutzfläche, also wenig Anlass für Dichtestress. Ein Blick auf die verzerrte Karte zeigt, dass dies hauptsächlich mit der Langen Erlen (Hirzbrunnen) sowie den wenig dicht bebauten Quartieren Bruderholz, Riehen und Bettingen zu tun hat.

Wäre der ganze Kanton eine einstöckige Wohnung, so wären 58 Prozent Wohnraum und 42 Prozent Garten. Quasi ein Garten mit Gartenhaus ist das Bruderholz, das auf einer Fläche von 2,9 Quadratkilometern nur 0,72 Quadratkilometer Wohnraum aufweist - was allerdings immer noch fast 80 Quadratmeter pro Bewohner entspricht. Bettingen verfügt im Vergleich zum Gemeindegebiet gerade mal über sechs Prozent Nutzfläche, in Riehen sind es 15 Prozent.

Statistik mit viel Handarbeit
Im Gegensatz zur üblichen Methode die Dichte einer Stadt darzustellen, nämlich mittels Einwohner pro Quadratmeter, haben die Bruttogeschossflächen den Vorteil, dass die Baumasse erfasst wird, wie Bettina Rahuel vom Bau- und Verkehrsdepartement sagt. «Diese Methode berücksichtigt auch Gewerbeflächen. Ein gutes Beispiel dafür ist der Neubau der Messe: Das Gebäude hat im Rosental-Quartier einen massiven Flächenzuwachs, aber keine zusätzlichen Einwohner gebracht. Das Bauvolumen ist für die wahrnehmbare Dichte des Rosentals relevant, auch wenn dort niemand wohnt.»

Um einen Überblick über sämtliche Nutzflächen zu haben, nehme das BVD den grossen Aufwand auf sich, den eine solche Erhebung mit sich

bringe. «Das ist viel Handarbeit, wir gehen auch mal vor Ort, um die Anzahl Stockwerke eines Neubaus zu überprüfen», sagt Rahuel. Die Zahlen sind keine exakten Messungen sondern beruhen auf plausiblen Annahmen und bilden die Realität ausreichend genau ab. Mit Vorsicht sind die Erhebungen in einzelnen Quartieren im Vergleich zur letzten Messung zu lesen: «Wir haben einen Erhebungszeitraum, wenn in diesem Zeitraum ein bestehendes Gebäude gerade abgerissen wurde oder sich noch im Bau befindet, dann taucht es noch nicht in der Statistik auf.» Das sei beispielsweise im St. Johann der Fall, das in der statistischen Erhebung seit 2010 an Bruttogeschossfläche eingebüsst hat. «Die Novartis hat grosse Gebäude an der Grenze zu Frankreich abgerissen und die Neubauten sind noch nicht berücksichtigt - aber so viel ist sicher, auch das St. Johann wächst.»

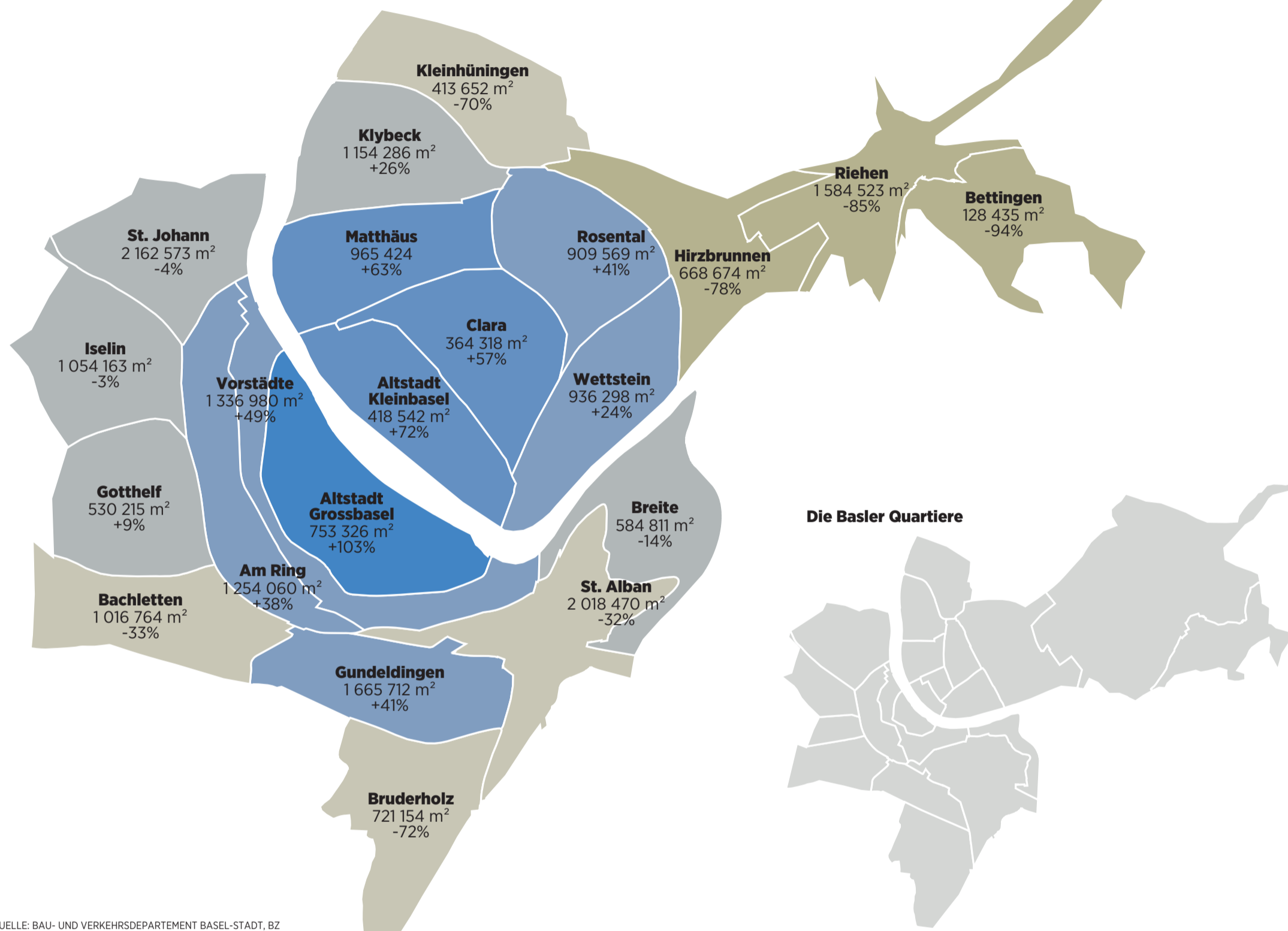
Nebst dem Rosenthal hat im Fünf-Jahres-Vergleich das Wettstein-Quartier am stärksten zugelegt. Dafür verantwortlich: Die Super-Verdichterin Roche. Alleine der Bau 1 bringt es auf einer Grundfläche von rund 3500 Quadratmetern auf 83 000 Quadratmeter Nutzfläche - das 23-Fache. Wie sich die geplanten weiteren Ausbauten auf die Bruttogeschossfläche auswirken, will der Konzern noch nicht kommentieren.

Entdichtung im Gundeldi

Dass Basel an Bruttogeschossfläche verliert, dass also ein bestehendes Gebäude abgerissen und nicht ersetzt wird, kommt praktisch nicht vor. Und doch gibt es aktuell ein Beispiel, wo ebendies geschieht: An der Hochstrasse bei der Mündung zur Münchenerbrücke wird der dortige Spielplatz zu einer Grünanlage erweitert - dafür wurde das zweistöckige Gebäude an der Hochstrasse III/113 abgerissen. «Für einmal wird nicht verdichtet sondern «entdichtet», schreibt die Stadtgärtnerei dazu.

Der verzerrte Kanton

So sähen die Basler Quartiere aus, wenn ihre bauliche Dichte gleichmässig verteilt wäre.



QUELLE: BAU- UND VERKEHRSDEPARTEMENT BASEL-STADT, BZ

«Dichtestress ist ein Wohlstandsproblem»

VON SAMUEL HUFSCHMID

Thomas Kessler war zehn Jahre oberster Stadtentwickler. Seit März ist er wieder als selbständiger Berater tätig und merkt: Viele andere Städte schauen mit grossem Interesse nach Basel.

Seit Sie nicht mehr in Basel tätig sind, hat sich Ihr Blick noch weiter geöffnet und Sie beraten zahlreiche andere Städte. Was ziehen Sie daraus für neue Erkenntnisse?

Thomas Kessler: Basel macht vieles richtig, hat die Chancen und Risiken eines privilegierten Gemeinwesens und andere Städte sind an unserer Arbeit interessiert. Basel-Stadt ist für sie spannend als global exponierter Wirtschaftsstandort und struktureller Sonderfall, als Mikro-Stadtsaat inmitten einer trinationalen, stark fragmentierten Region. Und mit Riehen als zweitgrösste Stadt der Nordwestschweiz, die sich aber als Grü-

nes Dorf verstehen will, und dem Bergdorf Bettingen. Das ist eine Karikatur von dem, was der heutigen Realität der verstärkerten, föderalistischen Schweiz entspricht.

Verbaut sich die Region dadurch die Zukunft?

Nicht unbedingt, die kluge Überwindung der engen Grenzen im funktionalen Raum des Dreiländerecks zwingt alle Partner zur politischen Dauer-Fitness, gerade auch weil immer wieder Krämerie auftritt. Die Grenzen gewinnen als Reaktion auf die dynamische Globalisierung über- all wieder an Bedeutung. In diesem Sinn kann Riehens Identität als grünes Dorf auch als Vorwegnahme eines Trends gesehen werden, sie ist als Antwort auf die dominierende Stadt seit langem mehrheitsfähig. Der Kanton will ja auch auf seinen 37km2 die grösstmögliche Vielfalt pflegen, grosse Gebietskörperschaften mit Hinterland haben diesen Druck natürlich weniger.

Nach fast zehn Jahren als Stadtentwickler blicken Sie auf eine Zeit zurück, in der Basel stark ge-



Thomas Kessler. R. Schmid

wachsen ist. Eine gute Entwicklung?

Absolut. In den 90er-Jahren hatten wir Abwanderung, strukturelle Krisen und stagnierende Quartiere mit allen negativen Auswirkungen. Seit- er steigen Bevölkerungszahl und Wirtschaftskraft wieder an, und wir haben Zuwanderer, die der Stadt viel bringen - nicht zuletzt Verjüngung und Mehreinnahmen. Das gibt uns den Vorteil, dass wir auf hohem Wohlstands-Niveau mit viel Lebensqualität in die Zukunft einsteigen

und langfristig denken, planen und investieren können - in das Basel in zehn und 20 Jahren.

Haben Sie konkrete Vorstellungen davon?

Sehr konkret, denn die Zukunft hat bereits begonnen. Big Pharma und Big Data werden sich verschmelzen, und die junge Generation Y wird die Babyboomer in Wirtschaft und Politik ablösen. Dadurch werden die Wohn- und Arbeitsformen flexibler, die Informatik den Alltag noch viel stärker beeinflussen, beispielsweise den Verkehr, der elektronisch optimierter und viel effizienter sein wird. Robotik wird viele Arbeiten ersetzen. Deshalb müssen wir schon jetzt mehr in die Bildung investieren. Wer in 10 und 20 Jahren produktiv sein soll, braucht jetzt eine Top-Ausbildung, gerade in Basel, wo die sogenannte Industrie 4.0 noch viel Standort-prägender sein wird als anderswo. Dabei gilt es die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen sehr ernst zu nehmen und alles dafür zu tun, dass alle Bevölkerungsschichten an dieser Entwicklung teilhaben können. Benachteiligte müssen gezielt

unterstützt und gefördert werden. In ganz Europa stehen die Städte vor diesen Herausforderungen, die meisten mit schlechteren Voraussetzungen als Basel.

In den letzten fünf Jahren hat Basel gerade mal 1 Prozent an Bruttogeschossflächen zugelegt, trotz Messeneubau und Rocheturm - reicht das?

Rein auf die Fläche bezogen ist das Basler Wachstum tatsächlich sehr moderat. Die Hauptfrage ist jedoch: Kann man den Raum nicht auch intelligenter nutzen, statt nur immer mehr Volumen zu schaffen? Flexibel optimierte Nutzungen sind die Zukunft, innovative Wohn- und Arbeitsformen gehen bereits in diese Richtung. Die neue Generation will lieber weniger Wohnraum, dafür näher im Zentrum wohnen. Trotzdem - es stimmt, die Entwicklung der bestehenden Immobilien ist noch ungenügend, auch auf dem Land. Die vielen Einfamilienhäuser sollen in Zukunft wesentlich einfacher zu Mehrparteien-Wohnungen umgebaut werden können. Wir müssen uns bewusst sein, dass wir dank weiteren Fort-

schriften in der Medizin auf eine 4-Generations-Gesellschaft zusteuen.

Dennoch klagen einige Quartierbewohner bereits jetzt, dass bei noch mehr Dichte die Stimmung kippen könnte.

Fakt ist, dass Dichte weltweit extrem unterschiedlich beurteilt wird. Die Schweiz hat einen weltrekordhohen Wohnflächenkonsum pro Person und entdichtete Städte. 1970 wohn-

ten viel mehr Menschen in den Kern-Städten, und dennoch hat niemand von Dichtestress gesprochen. Basel-Stadt hatte 40 000 mehr Einwohner als heute. Wir haben heute die typischen Wohlstandskonflikte steigender Ansprüche - zum Beispiel im Zentrum wohnen und gleichzeitig ländliche Ruhe haben wollen - oder umgekehrt auf dem Land keine Tiere hören wollen. Luft und Wasser werden immer reiner, und der Grund-Lärmpegel ist in der Basler Innenstadt so weit gesunken, dass neue, leise elektronische Reinigungsmittel angeschafft werden mussten. Die benzinbetriebenen wurden plötzlich als zu laut empfunden.



Riehen aus der Luft: Das «grüne Dorf» verdient den Namen. Gemeinde Riehen



Bezüglich Dichte «am Limit»: Das Kleinbasler Rheinufer. key



Einzigartig: Im Gundeldi wurde ein Haus abgerissen und nicht ersetzt. niz

So entstand die Karte

Die verzerrte Abbildung der Basler Quartiere anhand ihrer Bruttogeschossfläche wurde anhand der Berechnungsmethode der US-Geographen James Dougenik, Nicholas Chrisman und Duane Niemeyer aus dem Jahr 1985 erstellt. Diese transformiert bestehende Flächen anhand eines Parameters, in diesem Fall der Bruttogeschossfläche der einzelnen Basler Quartiere. Diese wurden vom Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt erhoben und geben den Stand von 2015 wieder. Die Erhebung wird alle fünf Jahre durchgeführt, normalerweise werden die Daten nicht veröffentlicht.

Auf unserer Website gibt es ab Sonntag eine interaktive Version der Karte. Diese wurde unter Mithilfe von Lukas Vonlanthen vom Interdisziplinären Zentrum für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt an der Universität Bern erstellt. Das Script basiert auf den Open-Source-Softwares cartogram.js und d3.js.

Verzerrte Abbildungen bestehender Grenzen werden als Cartogram oder auch Kartenanamorphote bezeichnet. Sie werden in der Forschung benutzt, um ungleichmässige Verteilungen darzustellen, beispielsweise als verzerrte Weltkarte bezüglich Einwohnerzahl oder Vermögen. Diese Zeitung wird in Zukunft weitere solcher Karten zu anderen Themen publizieren. (huf)