



Die Agglomeration wird neu gedacht: Auf den blauen Flächen könnten Hochhäuser entstehen.

METRON/BASEL-LANDSCHAFT



Pratteln hat die Vorreiterrolle übernommen:

In Münchenstein ist das höchste Gebäude des Baselbiets geplant. Auch alle anderen Agglo-Gemeinden sollen in die Höhe bauen.

VON ANDREAS MAURER

Das Bild der Agglomeration könnte sich in den nächsten Jahrzehnten drastisch verändern. Geht es nach der Baselbieter Regierung, sollen in allen stadtnahen Gemeinden entlang der Verkehrsachsen neue Hochhäuser entstehen. Damit ein Haus als Hochhaus gilt, muss es mehr als acht Stockwerke oder über 25 Meter hoch sein. Nach oben setzt der Kanton grundsätzlich keine Grenzen. Die Baselbieter Hochhaus-Zonen haben die Planer mit vier Kriterien ermittelt: Die Hochhäuser sollen höchstens 350 Meter von ÖV-Stationen entfernt, in städtischem Gebiet, im Talboden sowie ausserhalb der historischen Ortskerne gebaut werden.

**AUF DAS HOCHHAUS-KONZEPT** haben einige Gemeinden und Investoren lange gewartet. Zuletzt erkundigte sich Grünen-Fraktionschef Klaus Kirchmayr im vergangenen Frühling bei der Regierung nach dem aktuellen Stand. Inzwischen hat das Baselbieter Amt für Raumplanung das Konzept still und leise im Internet publiziert und Gemeindevertretern präsentiert. Die Regierung verzichtete darauf, die Ideen einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen. So schlummerte das Hochhaus-Konzept bisher unbenutzt auf der Kantonswebsite, obwohl es grosse Pläne enthält.

Für den Geschmack vieler Leute könnten sie eine Spur zu gross sein. Vielleicht hielt es die Regierung deshalb nicht für opportun, ihr ambitiöses Hochhaus-Konzept einem breiten Publikum bekannt zu machen. Sie fürchtete wohl den Vorwurf, der zentralistische Kanton würde einmal mehr über die Köpfe der Gemeinden hinweg planen. Die Gemein-

den sollen deshalb den Lead haben. Der Baselbieter Kantonsplaner Martin Kolb sagt auf Anfrage: «Wir wollen den Gemeinden mit dem Hochhaus-Konzept einen Ball zuspielen. Sie sollen überlegen, in diesen Gebieten eine Verdichtung zu forcieren.»

Vor allem Münchenstein hat auf das Konzept gewartet. Die Credit Suisse plant über ihre Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland beim Spengler-Park gegenüber dem Schaulager einen hundert Meter hohen Wohnturm, wie Credit-Suisse-Manager Andreas Roth gegenüber der «Schweiz am Sonntag» bestätigt. Das Hochhaus wäre das mit Abstand höchste Gebäude des Kantons. Baselland habe das Hochhaus-Konzept «nicht zuletzt ausgelöst durch die Projektidee der CSA Real Estate Switzerland» entwickelt, sagt Roth. Im Konzept ist das Areal der Credit Suisse nun als «Eignungsraum» eingezeichnet.

Der Münchensteiner Gemeinderat hat darauf aufbauend ein kommunales Hochhaus-Konzept entworfen, das demnächst veröffentlicht werden soll. Die Gemeinde begrüsst die Pläne der Credit

Suisse. Gemeindepräsident Giorgio Lüthi (CVP) sieht zudem «beträchtliches Potenzial» für weitere Hochhäuser beim Einkaufszentrum Gartenstadt, im Gstadt sowie im Dreispitz. Die Gemeinde möchte sogar noch weiter gehen als der Kanton. Als «eher negativ» am kantonalen Hochhaus-Konzept beurteilt Lüthi, dass Wohnhochhäuser nur in den Zentren und nicht auch an der Peripherie entstehen sollen.

**AUCH IN BIRSFELDEN**, wo neue Hochhäuser nur entlang der 3er-Tramlinie vorgesehen sind, wünscht sich der Gemeinderat weitere Hochhaus-Zonen. Zum Beispiel den Hafen könnte sich Gemeindepräsident Christof Hiltmann (FDP) als Standort für neue Hochhäuser vorstellen. Im Gegensatz zum Zentrum wäre dort der Schattenwurf kein Problem, sagt er. Anstatt Hochhäuser nur bei ÖV-Stationen zu bauen, schlägt Hiltmann ein umgekehrtes Vorgehen vor. Man könne auch zuerst Hochhäuser bauen und danach für die Erschliessung sorgen.

Bereits Erfahrungen im modernen Hochhausbau hat Pratteln gesammelt.

Die Gemeinde erstellte 2008 das erste kommunale Hochhauskonzept des Kantons, zwei Jahre vor der Stadt Basel. Als Resultat wachsen derzeit beim Bahnhof zwei Hochhäuser gegen den Himmel: der 66 Meter hohe Aquila-Turm der Basler Architekten Christ und Gantenbein,

«Mit dem Hochhaus-Konzept wollen wir den Gemeinden einen Ball zuspielen.»

MARTIN KOLB, BASELBIETER KANTONSPLANER

finanziert vom UBS-Immobilienfonds Sima, sowie der 75 Meter hohe Helvetia-Turm des Liestaler Architekturbüros Otto und Partner, finanziert von der Helvetia Versicherung. Beide Türme bringen auch Gewerbe nach Pratteln. In den Erdgeschoss werden Denner (Helvetia) und Sutter Begg (Aquila) einziehen, wie die Immobilienfirmen auf Anfrage der «Schweiz am Sonntag» bestätigen. Folgen

soll zudem der 82 Meter hohe Ceres-Turm, für den der Prattler Unternehmer Hermann Alexander Beyeler nach mehreren Verzögerungen nun «in zehn Tagen» die Verträge mit einem Investor unterzeichnet haben will; gerüchteweise handelt es sich um die Credit Suisse. Werden alle drei Türme gebaut, hätte Pratteln auf einen Schlag tausend neue Einwohner.

Die Ästhetik der beiden Türme, die nun Form annehmen, wird im Dorf kontrovers diskutiert. Während der Aquila-Turm als elegante Erscheinung gelobt wird, gilt der Helvetia-Turm als klobiger Klotz. Obwohl die neuen Türme in Pratteln umstritten sind – einige Prattler sprechen sogar von «Verschandelung» –, soll der Hochhaus-Boom weitergehen. Der Prattler Gemeindepräsident Beat Stingelin (SP) sagt: «Ich könnte mir vorstellen, dass ein Investor auf dem Areal der Coop-Verteilzentrale ein Hochhaus hinstellt.» Coop zieht aus dem Zentrum ins Entwicklungsgebiet Salina Raurica.

Doch unbegrenzt in die Höhe bauen will man in Pratteln nicht. «Ich zweifle, ob die Bevölkerung Projekten zustimmt,

# Baselland soll zum Hochhaus-Kanton werden

Die Baselbieter Regierung hat ein Hochhaus-Konzept erstellen lassen





Zwei Hochhäuser befinden sich in Bau (links der Aquila-, rechts der Helvetia-Turm), ein drittes soll folgen.

KENNETH NARS

# Roche-Turm sorgt bei den Nachbarn für Kritik

Baselland wurde in die Basler Hochhaus-Planung nicht einbezogen

VON ANDREAS MAURER

Der Roche-Turm spielte politisch in der Planungsphase in Basel-Stadt keine Rolle. Die Parlamentarier haben es verpasst, bei der Behandlung des Bebauungsplanes eine breite Debatte zu führen. Kritik an Roche war tabu. Erst als der höchste Turm der Schweiz Formen annahm, wurde solche geäussert. Dafür umso lauter. Diskutiert wird seither, welche Hochhäuser wo ins Stadtbild passen. Bisher beschränkte sich die Auseinandersetzung allerdings auf städtische Akteure.

Nun schalten sich die Baselbieter in die Debatte ein. Die Basler Politik hat es nämlich nicht nur unterlassen, zum richtigen Zeitpunkt kontrovers über den Roche-Turm zu diskutieren, sondern auch, die Nachbarn um ihre Meinung zu fragen. Der Baselbieter Kantonsplaner Martin Kolb sagt: «Auf Birsfelden hat der Roche-Turm mehr Auswirkungen als auf Basel-Stadt. Es wäre nicht verfehlt, auch die Nachbarn in die Hochhaus-Planung einzubeziehen.» Er räumt allerdings ein, dass man da an die Grenzen von Planungsverfahren stösse.

**DER BIRSFELDER** Gemeindepräsident Christof Hiltmann (FDP) teilt die Kritik. In der Hauptstrasse von Birsfelden sei der Roche-Turm sehr dominant: «Er steht direkt in der Verlängerung.» Die Gemeinde hätte sich deshalb gewünscht, einbezogen zu werden. Doch die Nachbargemeinden



«Bei uns in der Hauptstrasse ist der Roche-Turm sehr dominant.»

CHRISTOF HILTMANN, BIRSFELDEN

seien von der Basler Regierung nicht einmal informiert worden, klagt er. Dabei sei dies bei einem Projekt dieser Grösse und Dominanz doch eigentlich zu erwarten gewesen.

Hiltmann, der als Projektleiter bei der Syngenta arbeitet, lobt das Roche-Projekt zwar grundsätzlich als starkes Zeichen für den Wirtschaftsstandort Basel. Wie viele andere Birs-

felder sei er jedoch mit der Ästhetik nicht zufrieden. «Es ist schade, dass man sich architektonisch nicht für einen mutigeren Wurf entschieden hat», sagt Hiltmann. Er hätte sich ein schöneres und anspruchsvolleres Projekt gewünscht.

**AUCH DER STANDORT** des Roche-Turms ist im Nachbarkanton umstritten. Kantonsplaner Kolb macht eine grundsätzliche Aussage: «Mit einem Hochhaus-Konzept kann man auch danebenzielen. Die höchsten Türme entstehen nicht immer dort, wo sie aus planerischen Überlegungen am sinnvollsten sind.» Als Beispiel nennt er die Entwicklung der Londoner Innenstadt, wo Freiräume völlig fehlen würden. Als Beispiel könnte man allerdings auch den Roche-Turm erwähnen, der vor allem aus wirtschaftlichen und nicht aus städtebaulichen Überlegungen mitten im Wettstein-Quartier gebaut wird.

Baselbieter Hochhaus-Investoren können dem Roche-Turm allerdings auch Positives abgewinnen. Das Hochhaus verstärkt den Wettbewerb. Wenn in der Stadt das höchste Gebäude der Schweiz steht, will man im Basellbiet nicht abstehten. Diese Mentalität beobachtet zumindest der Prattler Investor Hermann Alexander Beyeler. In den sieben Jahren, in denen er bereits an seinem Ceres-Turm plane, sei die Akzeptanz in der Bevölkerung deutlich gestiegen, meint er, nicht zuletzt wegen des Roche-Turms. MITARBEIT: CHRISTIAN MENSCH

# den

die höher als 80 Meter sind», sagt Stingelin. Als die Pfeiler für den Helvetia-Turm aufgestellt wurden, habe man sich aufgrund der dünnen Stangen noch nicht richtig vorstellen können, wie ein fast 80 Meter hohes Gebäude wirke. Beim Bau sind deshalb manche Prattler erschrocken. Stingelin rät, in Baselbieter Gemeinden generell nicht höher als 80 Meter zu bauen. Hochhaus-Planer Beyeler sagt, dass bei 80 Metern zudem die Grenze der Wirtschaftlichkeit erreicht sei. Etwa die Kosten für das Fundament würden sonst zu hoch.

**DIE CREDIT SUISSE** hält trotzdem daran fest, in Münchenstein hundert Meter hoch zu bauen. Kantonsplaner Kolb findet eine pauschale Begrenzung nicht sinnvoll. Die Höhe müsse differenziert abgewogen werden. Geprüft werden müsse, wie der Turm die Umgebung verändere. Beim Spengler-Turm stelle sich etwa die Frage, wie das Hochhaus vom Bruderholz aus gesehen wirke.

Der Kantonsplaner ermutigt andere Gemeinden, nun ebenfalls die Hochhaus-Planung an die Hand zu nehmen.

Kolb sagt: «Neben Pratteln und Münchenstein haben vor allem Therwil und Reinach Potenzial für weitere Hochhäuser.» Doch dort ist noch keine Hochhaus-Euphorie aufgekommen.

Der Therwiler Gemeindepräsident Reto Wolf (FDP) sagt: «Wir brauchen keine weiteren Hochhäuser.» Sein Reinacher Kollege Urs Hintermann (SP) stimmt ihm zu: «Ein Hochhaus alleine bringt noch keine Verdichtung.» Eine bessere Ausnützung könne meistens mit kompakten acht bis zehn Meter hohen Mehrfamilienhäusern erreicht werden. Ein hundert Meter hohes Gebäude könne er sich in Reinach kaum vorstellen. Das sei wohl nicht mehrheitsfähig, sagt er. Obwohl sich Reinach als «Stadt vor der Stadt» bezeichnet, mag sich der Gemeindepräsident nicht darüber freuen, dass der Kanton das Reinacher Zentrum als Hochhaus-Zone bestimmt hat.

Die Regierung hatte gute Gründe, ihre grossen Pläne kommunikativ klein zu halten. Die Hochhaus-Skeptiker konnten sie so bisher getrost auf der Kantonswebsite weiter schlummern lassen. MITARBEIT: CHRISTIAN MENSCH