raumplan wirz gmbh
Turmhaus
Aeschenplatz 2
CH-4052 Basel

Tel + 41 61 261 04 03
mail@raumplanwirz.ch
www.raumplanwirz.ch

Gemeinde Birsfelden

Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden

Richtlinie für die Planung von Hochhäusern

Fachbericht *vertraulich*

Basel, 6. Februar 2017

Impressum

Auftraggeber	*Gemeinde Birsfelden*
Auftragnehmer	*raumplan wirz gmbh*
Bearbeitung	*Nicole Wirz Schneider*
Titel	*dipl. Arch. ETH MAS Raumplanung ETH DAS BWL*
E-Mail	*nicole.wirz@raumplanwirz.ch*
Telefon	*+41 61 261 04 03*

Inhaltsverzeichnis

1. Heutige Situation ... 3
1.1 Hochhausdefinition ... 3
1.2 Historische Siedlungsentwicklung Birsfelden ... 3
1.3 Geschichte einzelner Hochhäuser Birsfeldens ... 6

2. Regionale Bestandsaufnahme ... 8
2.1 Hochhäuser in der Region Basel ... 8

3. Räumliche Strategie ... 11
3.1 Strategische Zielsetzung des Hochhauskonzeptes ... 11
3.2 Beabsichtigte Effekte der vertikalen Verdichtung ... 11
3.3 Positiv- und Negativplanung von Hochhäusern ... 11
3.4 Festlegen der Anforderungen an die Planung von Hochhäusern ... 12
3.5 Zusammenfassung Verfahrens- und Prozessanforderung ... 13

4. Kriterien und Restriktionen für Hochhausgebiete ... 17
4.1 Methode ... 17
4.2 Siedlung ... 17
4.3 Frei- und Naturraum ... 21
4.4 Erschliessung ... 22
4.5 Syntheseplan für Hochhausentwicklungen in Birsfelden ... 24

5. Zukunftsbild Hochhausentwicklungen ... 25

6. Zielsetzungen für vertikale Verdichtungen ... 26

7. Hochhausentwicklungen aus der regionalen Perspektive ... 27

8. 3D-Stadtmodell Birsfelden ... 29

9. Grundlagen Hochhauskonzepte Baselland und Basel ... 30
9.1 Hochhauskonzept Birsfelden und kantonales Konzept Baselland ... 30
9.2 Hochhauskonzepte Basel und Birsfelden ... 31

10. Nutzungsplanerische Grundlagen und Inventare ... 32
10.1 Bestehende Hochhausgruppen in Teilzonenplänen ... 32
10.2 ISOS Inventar, Teilzonenpläne und schützenswerte Gebäude ... 32
10.3 Industriezone, kantonale Nutzungszone Rheinhäfen und Gewerbezone Sternenfeldstrasse ... 32

11. Massnahmenplan ... 33

12. Glossar ... 33

13. Anhang: exemplarische Beispiele für Hochhaustypologien ... 35

1. Heutige Situation

1.1 Hochhausdefinition

Hochhäuser haben einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild und „Image“ eines Ortes. Aufgrund der vertikalen Ausdehnung prägen Hochhäuser den städtebaulichen Kontext. Je nach Höhe bezieht sich diese Wirkung auf die lokale Situation oder bei einer überragenden Höhe sogar auf den regionalen Massstab, wie dies am Beispiel des Roche-Turms deutlich wird.

Ob ein hohes Gebäude als Hochhaus wirkt, hängt ganz massgeblich vom Kontext der übrigen Bebauung ab. Hier spielen die Dimensionen von umgebenden Bauten und Freiräumen eine ganz massgebende Rolle für die Wahrnehmung. Ist die Regelbebauung im Umfeld schon relativ feinkörnig und kleinvolumig, so kann schon ein achtgeschossiges punktförmiges Gebäude als Hochhaus wirken. Befinden sich im Umfeld aber grossvolumige Bauten, wie dies zum Beispiel im Sternenfeld Quartier der Fall ist, so wirkt dort selbst ein achtgeschossiges Gebäude nicht als dominante Bauform.

Mangels anderweitiger gesetzlicher Grundlagen und um Planungsunsicherheiten auszuräumen, wird vorliegend eine Definition für Hochhäuser eingeführt. Die Definition wird abgeleitet aus der VKF Norm, welche besagt, dass für Gebäude über 30m besondere Anforderungen gelten. Das vorliegende Hochhauskonzept macht demnach Aussagen zu Hochhäusern mit mehr als 30 m Gebäudehöhe.

1.2 Historische Siedlungsentwicklung Birsfelden

Die ersten Tendenzen für bauliche Verdichtungen gehen in Birsfelden zurück auf die Zeit in der Mitte des 20. Jahrhunderts. Dabei spielte die städtische Mietzinsentwicklung eine grosse Rolle: Die grosse Nachfrage nach Wohnungen sowie das knapper werdende Bau-

land trieben in der Stadt die Boden- und Mietpreise in die Höhe. Der Wohnungsmangel und die Differenz zwischen den Mietpreisen in der Stadt und in den Vororten veranlassten viele Mieter, in der unmittelbaren Umgebung der Stadt Wohnungen zu suchen. Dabei war die Verkehrserschliessung der Vororte wichtig: Je besser sie an das städtische Tramnetz angeschlossen waren, desto eher kamen sie als Wohnort für Pendlerinnen und Pendler in die Stadt in Frage. Birsfelden war bereits 1897 mit der Haltestelle Schulstrasse an das städtische Tramnetz angeschlossen. 1932 wurde die Tramlinie bis zur Birsfelder Hard verlängert.

Die kurz nach dem zweiten Weltkrieg eintretende Hochkonjunktur wirkte sich in Birsfelden direkt auf die Siedlungsentwicklung aus; wurden in den ersten 5 Jahren noch Einfamilienhausbebauungen und Wohnblöcke in Reihen an Ortsrandlage gebaut, so geschah bereits in den 50er Jahren der erste Umbau des Siedlungsbestands im Ortskern an Strassenrandlage. In der zweiten Hälfte der 50er Jahre stoppten Einfamilienhausbebauungen und ein neuer Bebauungstyp hielt Einzug: Die übliche strassenzugsorientierte Reihenbebauung wurde durch die dichtere Wohnblockbebauung mit Freistellung der Gebäude von den Strassenzügen abgelöst.

1918-1939

1955-1964

1939-1955

1964-1976

Ab den 60er Jahren wurden im Ortskern einzelne ältere Gebäude durch zusammenhängende Überbauungen ersetzt (Abbruch Gasthof Brücke mit Neubau Hotel Alfa und Wohnblöcken). Bedeutendster Eingriff in den Siedlungskern war die Bebauung des ACV am Birsstegweg mit einem von der Hauptstrasse zurückversetzten neuen Wohnblock auf einem Sockelbau. Anfang der 70er Jahre war die ebenfalls markante Bärenbebauung fertig gestellt.

Die stärkste Veränderung des Siedlungsbilds geschah mit dem heute unter Denkmalschutz stehenden Kraftwerksgebäude und den Schleusen Anfang der 50er Jahren, sowie mit dem Bau der Hafenanlagen. Mit dem Abschluss der Arbeiten am Rheinlauf entstand eine neue attraktive Wohnlage am Rhein. Entwickelte sich ursprünglich Birsfeldens Sied-

lung entlang der Hauptstrasse, so entstand damit eine neue Ausrichtung der Siedlung zum Rhein hin.

Anfangs der 60er Jahre entstand an Rheinlage mit der Bebauung Rheinpark die erste Hochhausüberbauung im Kanton Baselland. Kurz danach wurde das südlich davon gelegene Kilchner Hochhaus fertig gestellt. Eine weitere Hochhausgruppe mit drei Hochhäusern entstand im Lärchengarten-Quartier nördlich des Hardwaldes (Bruderholzstrasse) und in dessen Nachbarschaft eine Zweiergruppe an der Rütihardstrasse.

Um die Hochhaus-Entwicklung Birsfeldens war im Vorfeld der ersten Hochhäuser eine Debatte entbrannt. Birsfeldens Zukunft liege in der Höhe, meinten Befürworter. Mit Hochhäusern werde Birsfelden neue Wahrzeichen erhalten und sich vom Vorort zur städtischen Siedlung erheben. Anderer Ansicht waren die Gegner von Hochbauten: Diese führten zu einer Verschandelung der Landschaft und bedürften baulicher Sonderregelungen.

Die umfassendste Quartierentwicklung mit Hochhäusern war die Anfang 70er Jahre fertig gestellte Bebauung des Sternenfeld Areals. Das Areal diente von 1923 bis 1947 als Flugplatz für die Region bis zu dessen Verlegung nach Blotzheim, am Rand von St. Louis.

Die Durchfahrt des Zeppelin, Flugplatz Sternenfeld 1930

Der erste Linienflug von Basel nach Paris, Flugplatz Sternenfeld 1930

Nach der Verlegung des Flugplatzes wurde ein Gesamtwettbewerb durchgeführt, um ein neues Quartier mit einer Schule und Kindergärten zu bauen. Das ausgewählte Projekt beruht auf einer versetzten freien Anordnung von Gebäudetypologien unterschiedlicher Höhe und zusammenhängenden Freiräumen.[1] Mit der Überbauung des 12 ha grossen Areals wurde eines der grössten Stadtquartiere in der Agglomeration von Basel gebaut.

In dieser kurzen Zeitspanne von zirka zehn Jahren gingen damit anfangs der 70er Jahren Hochhausplanungen zu Ende, die mit verdichteten Wohnblöcken begonnen hatten. Gesamthaft hatte sich zwischen 1945 und 1971 der Gebäudebestand in Birsfelden praktisch verdoppelt. Die Einwohnerzahl war in dieser Zeit in Birsfelden markant angestiegen und hatte dann auch ihren Höchststand erreicht. In dieser Periode war aufgrund der Baulandverknappung und steigender Bodenpreise die Geschosszahl in die Höhe geklettert und die für Birsfelden typischen Hochhäuser und freistehenden Wohnblöcke gehen aus dieser Zeitepoche hervor.

---

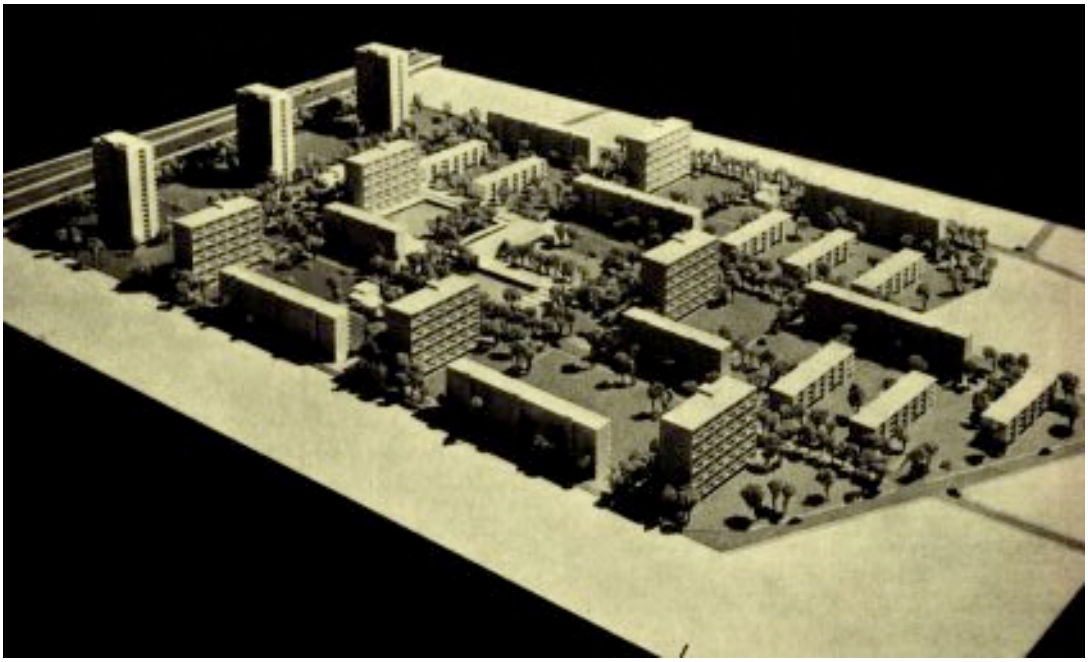
[1] Ausserordentlich waren die Planungsansätze für das Sternenfeld-Quartier: Im ursprünglich autofrei geplanten Quartier sollte der Boden allen gehören und Verbotsschilder «Rasen betreten verboten» waren explizit nicht erlaubt. Der Planungsansatz für die Quartierbebauung erinnert an die Planungsutopie der Furttalstadt aus den 50er Jahren. Deren Grundlage war das Pamphlet «achtung: die Schweiz» von Max Frisch, Markus Kutter und Lucius Burckhardt als Gegenantwort auf die traditionelle Ausrichtung der «Landesausstellung» in den 50er Jahren.

1.3 Geschichte einzelner Hochhäuser Birsfeldens

1.3.1 Hochhäuser am Rheinpark

Es waren die ersten Hochhäuser, die im Kanton Baselland realisiert wurden. Die Bauten stammen von der Arbeitsgemeinschaft der Architekten Johannes Gass und Wilfried Boos BSA/SIA, Wilhelm Zimmer SIA, Basel. Es handelt sich um drei Hochhäuser mit je 15 Stockwerken. Der Wohnturm an der Rheinparkstrasse 1 war 1958 bezugsbereit, im Abstand von einem Jahr folgten seine beiden Nachbarn an der Adresse Rheinparkstrasse 3 (1959) und Rheinparkstrasse 5 (1960). Die Architektengemeinschaft J. Gass, W. Boos und W. Zimmer hatte für die damalige Zeit weitsichtige Pläne entworfen. Um die Umgebung der Hochhäuser, die heute der Basellandschaftlichen Pensionskasse gehören, nicht mit Parkplätzen zu verschandeln, planten die Architekten eine unterirdische Einstellhalle. Das Bestreben der Architekten ging dahin, die schöne Rheinuferlandschaft für die Öffentlichkeit zu erhalten.

1.3.2 Gesamtüberbauung Sternenfeld



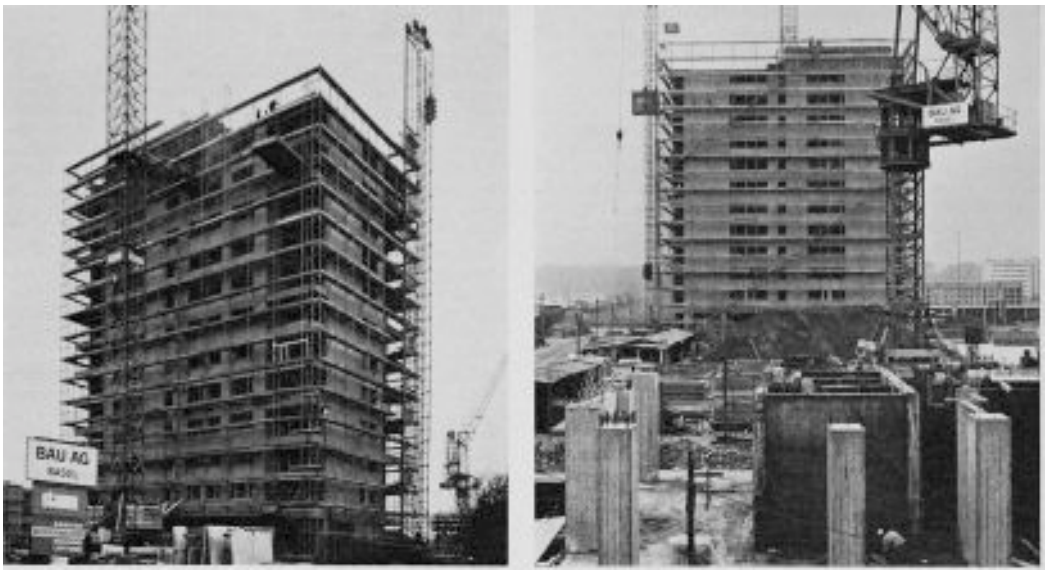
Die Gemeinde Birsfelden und zwei Grundeigentümer führten im Jahre 1963 einen Ideenwettbewerb für die Überbauung des ca. 12 ha grossen Sternenfeldes durch, bei welchem der Entwurf der Architekten Löw & Manz, SIA, BSA, Basel mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Die Bebauung wurde in Etappen bis im Jahr 1971 fertig gestellt.

Das Gestaltungsprinzip beruhte auf einer versetzten Anordnung unterschiedlich hoher Wohnblöcke. Bei der Bebauung handelt es sich um eine differenzierte Mischbebauung mit verschiedenen Bautypen und Bauhöhen. Im Rahmen der Gesamtüberbauung war es deshalb wichtig, dass die Bauten unter sich weitgehend identisch ausgebildet wurden. Die Eingliederung in das Ganze wurde als wichtig für das Gelingen des ganzen Quartiers betrachtet. Die Bauten durften jedoch von unterschiedlichen Architekten und Bauherrschaften erstellt werden. Auch diese mit Hochhäusern durchsetzte Bebauung zeichnete sich durch Funktionalität und punkto Bauweise durch Rationalisierung aus. Im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung wurde für den Aussenraum ein detaillierter Plan erstellt.

Der grösste Teil des Grundstückes ist im Eigentum der Stadt Basel, welche es Baugenossenschaften zur Erstellung von Wohnbauten im Baurecht zur Verfügung stellte. Diese bauten mit von ihnen beauftragten Architekten. Damit die Gesamtüberbauung trotzdem im Sinne des Wettbewerbsresultates ausgeführt wurde, setzte die Grundeigentümerin einen Arbeitsausschuss ein, welcher verbindliche Richtlinien für die Ausführung der Bauten erarbeitete. Diese bilden einen Bestandteil des Baurechtsvertrages.

Die bestehenden Bebauungsvorschriften wurden 1991 durch einen Quartierplan abgelöst, welcher im Wesentlichen den Erhalt der bestehenden Situation zum Ziel hatte.

1.3.3 Hochhäuser am Stausee



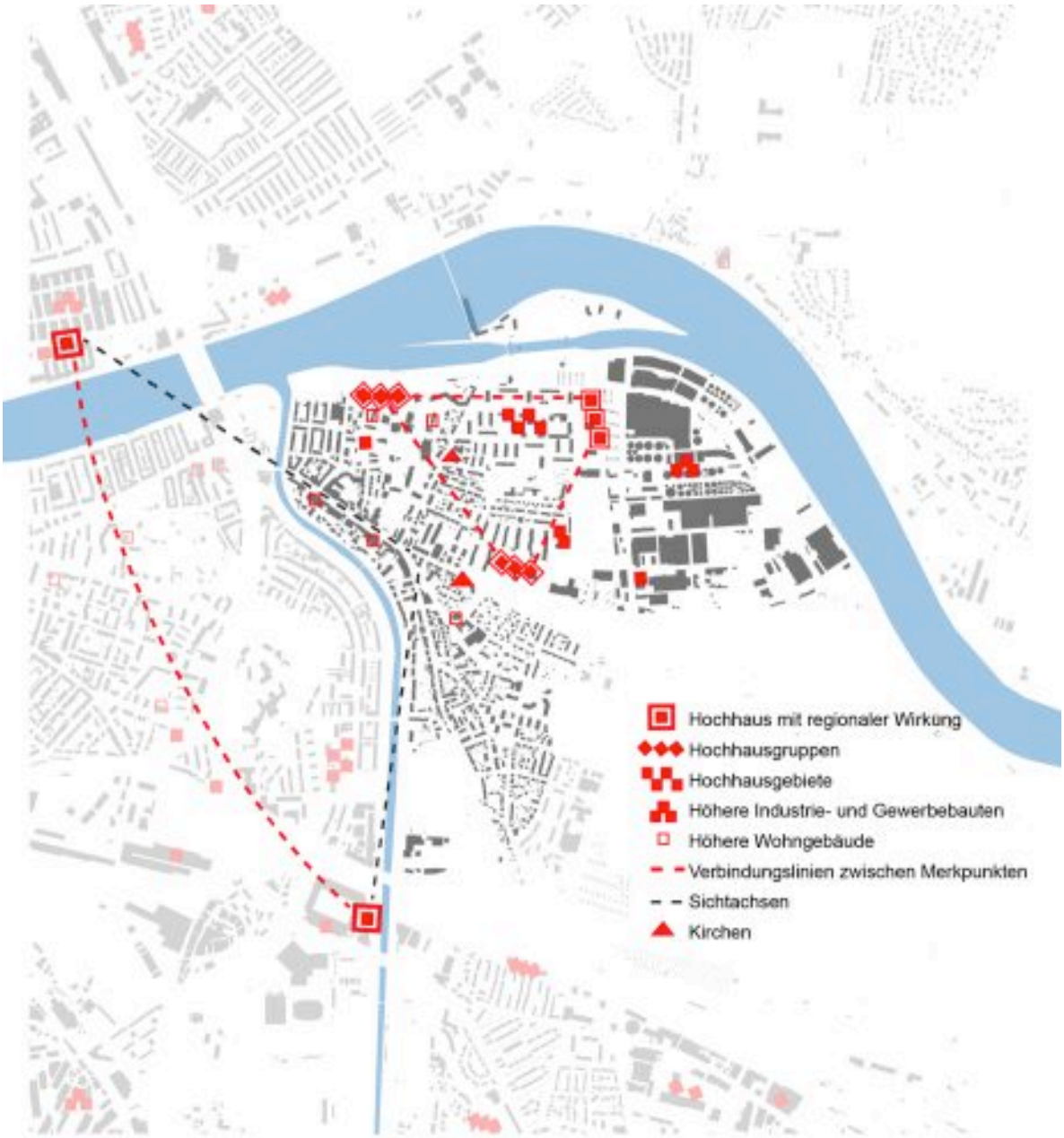
Die Hochhäuser Am Stausee bilden einen Teil der aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangenen Gesamtüberbauung. Die Überbauung besteht aus drei gleichen Hochhäusern mit insgesamt 210 Wohnungen und einer gemeinsamen Autoeinstellhalle. Jedes Hochhaus umfasst Keller, Erdgeschoss, 17 Normalgeschosse und ein Dachgeschoss. Sämtliche Abmessungen der Gebäude waren schon bei Planungsbeginn gegeben. Die Bauten wurden zwischen 1966 und 1968 fertig gestellt. Die 3.5 und 4.5-Zi Wohnungen wurden für

die Mitarbeiter von den Pensionskassen der damaligen Ciba sowie F. Hoffmann-La Roche erbaut. Die Architekten waren Suter & Suter.

2. Regionale Bestandsaufnahme

2.1 Hochhäuser in der Region Basel

In der Agglomeration rund um Basel sind in den 50er bis 70er Jahre einige Wohnhochhäuser in Gruppen und Hochhäuser in Ortszentren entstanden. Nach einer Stagnation hat der Trend zum Hochhausbau in den letzten Jahrzehnten in der Stadt und Agglomeration wieder zugenommen. In der Agglomeration handelt es sich dabei vor allem um Verdichtungen in Transformationsgebieten (Dreispitz) oder auf Arealen an zentralen Lagen. Die Hochhäuser weisen einen hohen Wohnungsanteil auf. Währenddessen überwiegt in der Stadt Basel quantitativ die Verdichtung auf Firmenarealen.



Einzelne markante Hochhäuser der Stadt Basel (Roche Turm, St. Jakob-Turm) liegen auf bedeutenden Sichtachsen von Birsfelden. Mit ihrer Höhe prägen sie entscheidend den Sichtbezug zur Stadt und die Wahrnehmung des Stadtbildes.

Abb. Roche Turm (178 m,Gebäudehöhe) mit Arealplanung

Der 178 m hohe Roche Turm Bau 1 der Firma Roche war im Jahre 2014 fertig gestellt. Mit seiner markanten Höhe überragt er stark den Stadthorizont und ist weit in die trinationale Region Basel sichtbar. In Bezug auf Birsfelden liegt der Roche-Turm in der Sichtachse der Hauptstrasse. Im Jahr 2014 wurde bekannt, dass die Firma Roche weitere Hochhäuser auf dem Roche Areal plant.

Abb. St. Jakob-Turm (71 Meter Gebäudehöhe)

Der 71 Meter hohe Turm markiert das Eingangstor zu Basel am Eingang zum Birstal. Das Gebäude ist Teil einer Gesamtüberbauung mit dem Stadion St Jakob und einer Ausstellungshalle. Der St. Jakob-Turm ist unterteilt in Wohn- und Büro- bzw. Dienstleistungsflächen. Im Mittelteil befindet sich Mischnutzung; in den unteren Geschossen ausschliesslich Büronutzung und in den obersten vier Geschossen ausschliesslich Wohnungen.

Abb. De Bary Hochhäuser (54 Meter Gebäudehöhe) mit Arealplanung

Die vier Scheibenhochhäuser mit 18 Stockwerken prägen das Wohnquartier Breite-Lehenmatt. Bis 1960 befand sich dort die Seidenbandfabrik De Bary und Co., welche 1856 gebaut worden war. Für die aus Birsfelden kommenden Arbeiter wurde mit dem De Bary-Steg eine Brückenverbindung zwischen Lehenmatt und Birsfelden angelegt, damit sie direkter zur Arbeit gelangen konnten. 2015 wurden die Pläne bekannt, dass die Scheibenhochhäuser in die Breite wachsen und damit mit 200 Mietwohnungen im mittleren Segment ergänzt werden sollen.

Abb. Rheinpark Hochhäuser (47 Meter Gebäudehöhe)

Die drei versetzt und abgedreht angeordneten Hochhäuser mit 15 Stockwerken richten sich zur Stadt Basel aus und betonen den Flussraum entlang des Rheins. Aufgrund ihrer Lage sind sie als Orientierungspunkte in der Region gut sichtbar. Die Gebäude wurden in den 90er Jahren saniert. Die Grundeigentümerin Pensionkasse BL plant eine Verdichtung auf dem Areal, um an der beliebten Lage das Wohnungsangebot zu erweitern.

3. Räumliche Strategie

3.1 Strategische Zielsetzung des Hochhauskonzeptes

Das Hochhauskonzept dient als Richtlinie für Behörden, Investoren und Bauherren, sowie zur Klärung der Bewilligungspraxis für Hochhäuser. Der Gemeinde Birsfelden soll damit ein Instrument an die Hand gegeben werden, das mit dem Kanton abgestimmt ist und die Beurteilung für die Anordnung von hohen Gebäuden nach städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kriterien erlaubt. Das vorliegende Konzept berücksichtigt die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts der Gemeinde Birsfelden. Es soll für die gezielte Förderung von Entwicklungsgebieten, als auch für die Beurteilung von Anfragen eingesetzt werden. Das Konzept dient dazu, die Zielsetzungen für vertikale Verdichtungen zu klären. Es formuliert Anforderungen an den Prozess und soll damit zur Qualitätssicherung im Städtebau beitragen.

Das Hochhauskonzept untersucht die stadträumliche Anordnung von hohen Gebäuden in Birsfelden unter Einbezug und Beurteilung wesentlicher Aspekte wie beispielsweise: Topografie, Frei- und Naturraum, Orientierung, Siedlungsstruktur und Entwicklungsvoraussetzungen.

Eine detaillierte Untersuchung der Standortfaktoren, wie beispielsweise in Bezug auf die Ökologie, Infrastruktur, Verkehrserschliessung, Verschattung und der Architektur, muss im Rahmen des jeweiligen Projektvorhabens speziell untersucht werden.

3.2 Beabsichtigte Effekte der vertikalen Verdichtung

Vertikale Verdichtungen verfolgen in räumlicher Hinsicht folgende Zielsetzungen:

- Verdichtung, um eine haushälterische Bodennutzung zu unterstützen bei gleichzeitiger Wahrung der Siedlungsqualität,
- Verringerung der Bodennutzung durch vertikale Verdichtung, um mehr Freiraum zu schaffen,
- Schaffung von mehr Wohnraum mit attraktiven Aussichtslagen,
- Aufwertung der Standortqualitäten durch überzeugendes Erscheinungsbild,
- Einbezug des Strassenraums und attraktive Erdgeschossnutzung an Passantenlagen, um den öffentlichen Raum aufzuwerten.

3.3 Positiv- und Negativplanung von Hochhäusern

Das vorliegende Hochhauskonzept zeigt die Voraussetzung für vertikale Verdichtungen auf. Aufgrund räumlicher Kriterien und der Auslegung der Situation wird unterschieden zwischen Eignungsgebieten für Hochhäuser und Eventualräumen. In den Eventualräumen sind die Voraussetzungen für Hochhäuser im Vergleich zur Regelbauweise nachzuweisen. Die Gebiete ausserhalb dieser räumlichen Zuordnung sind für den Hochhausbau grundsätzlich nicht geeignet.

Im Hochhauskonzept werden Gebäudehöhen nicht limitiert. Dies um kontextspezifische städtebauliche Lösungen zu ermöglichen. Allerdings werden die Anforderungen an den Prozess und die Lösungsauswahl höher, je höher ein Gebäude geplant ist. Der öffentlichen Meinungsbildung wird besonderes Gewicht beigemessen, in dem diese bei der Hochhausplanung grundsätzlich frühzeitig einzubinden ist.

3.4 Festlegen der Anforderungen an die Planung von Hochhäusern

3.4.1 Städtebauliche Qualitätssicherung

Mehr als die Regelbauweise prägen Hochhäuser das städtebauliche Erscheinungsbild. Deshalb sollen für Hochhäuser hohe städtebauliche Anforderungen gelten. Sie sollen punkto Architektur einen hervorragenden Beitrag an das Erscheinungsbild leisten.

Qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe und Studienaufträge sind wichtig, um aus einer Auswahl von verschiedenen Lösungen die städtebaulich, architektonisch und nutzungsmässig beste Lösung bestimmen zu können. Die Durchführung von Varianzverfahren für Hochhäuser wird in Abhängigkeit der Gebäudehöhe so geregelt, dass die Anforderungen an den Prozess aufgrund der Gebäudehöhe zunehmen. Der Vertiefungsgrad der Studien und die Anzahl der Varianten sind abhängig von der Komplexität der Rahmbedingungen und der angestrebten Gebäudehöhe.

Die Bewilligung eines Hochhauses setzt ein städtebauliches Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Instanzen der Gemeinde voraus. Für Gebäude bis 40 m Gebäudehöhe müssen der Gemeinde mindestens 3 städtebauliche Entwürfe vorgelegt werden; für Gebäude mit mehr als 40 m Gebäudehöhe müssen Varianzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag o.ä.) mit mindestens 6 städtebaulichen Entwürfen durchgeführt werden. Das Beurteilungsgremium ist gemäss den üblichen verfahrensmässigen Standesregeln mehrheitlich fachlich zu besetzen. Die Gemeinde und Vertreter der Bevölkerung müssen im Verfahren vertreten sein.

In begründeten Fällen kann von den üblichen Formen der Varianzverfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Wettbewerbsverfahren) mit der Erarbeitung von Lösungsvarianten durch mehrere Planungsteams abgewichen und Lösungsvorschläge durch ausschliesslich ein Planungsteam erarbeitet werden. Die Bau- und Planungskommission beurteilt in Abstimmung mit der Behörde, ob ein von der Bauherrschaft vorgeschlagenes Planungsteams dafür qualifiziert ist und wie das Verfahren zu gestalten ist. Die Begleitung des Verfahrens durch ein Beurteilungsgremium ist zwingend. Die qualitativen Anforderungen an die Erarbeitung der Lösungsvorschläge sind gleich hoch wie bei den üblichen Varianzverfahren.

Die kommunale Bau- und Planungskommission und die kantonale Arealbaukommission akzeptieren den Fachentscheid des Beurteilungsgremiums zu den erarbeiteten Lösungsvorschlägen im Rahmen von Varianzverfahren. Dieser Entscheid wird sodann auch für die Grundeigentümer zur Umsetzung ihrer Hochhausplanungen verbindlich.

3.4.2 Interessenabwägung und raumplanerische Verfahren

Hochhäuser sind Bedeutungsträger und wichtige städtebauliche Merkmale. Je nach ihrer Lage und Höhe wird ihnen unterschiedliche Bedeutung zugemessen. Für die Nachbarschaft, das Quartier oder je nachdem auch die gesamte Gemeinde ist es von entscheidendem Interesse, wie ein Hochhaus genutzt ist, wie es in den Stadtraum integriert ist und wie es das Erscheinungsbild prägt.

Grundsätzlich ist für jedes Hochhaus als Sonderbauform ein Sondernutzungsplanverfahren bzw. Quartierplanverfahren mit Beschluss der Gemeindeversammlung erforderlich.

Die Durchführung einer Mitwirkung im Rahmen eines Planungsverfahren ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben zwingend. Der Zeitpunkt für die Durchführung eines Verfahrens, in dem die Bürgerinteressen eingeholt werden, ist jedoch bis anhin allein im Zusammenhang

mit dem Quartierplanverfahren geregelt gewesen. So kann es durchaus sein, dass die Bürgerinteressen erst zu einem späteren Zeitpunkt in das Verfahren eingebunden werden.

Die Interessenabwägung, deren Bestandteil auch die Mitwirkung der Bevölkerung darstellt, ist von grosser Bedeutung für wichtige Bauvorhaben. Um die Interessen möglichst früh in den Prozess einzubinden, wird empfohlen, vor dem Quartierplanverfahren ein Anhörungsverfahren mit der Bevölkerung durchzuführen. Das Anhörungsverfahren gibt der Bevölkerung die Möglichkeit, Ihre Anliegen zu äussern. Ob es sich dabei um den Einbezug der Nachbarschaft, des Quartiers oder der gesamten Gemeinde handelt, muss fallweise unter Berücksichtigung der Lage und der städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt werden.

Bestehende, prägnante Hochhäuser in Birsfelden haben eine Gebäudehöhe zwischen 50 Metern und 60 Metern. Darüber hinausgehende Gebäudehöhen eröffnen eine neue Dimension in der Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Deshalb wird für Gebäude ab 60m der frühzeitige Einbezug der gesamten Gemeindebevölkerung empfohlen.

Die Ausgestaltung des Anhörungsverfahrens ist frei und nicht formgebunden. Der zweckmässige Anlass wird fallweise bestimmt. Es kann sich um Dialoganlässe, Echoräume o.ä. handeln.

Bei Planungsvorhaben mit grösserer städtebaulicher Auswirkung werden auch die benachbarten Gemeinden im Rahmen einer Anhörung begrüsst, um die interkommunale Abstimmung zu verbessern.

3.5 Zusammenfassung Verfahrens- und Prozessanforderung

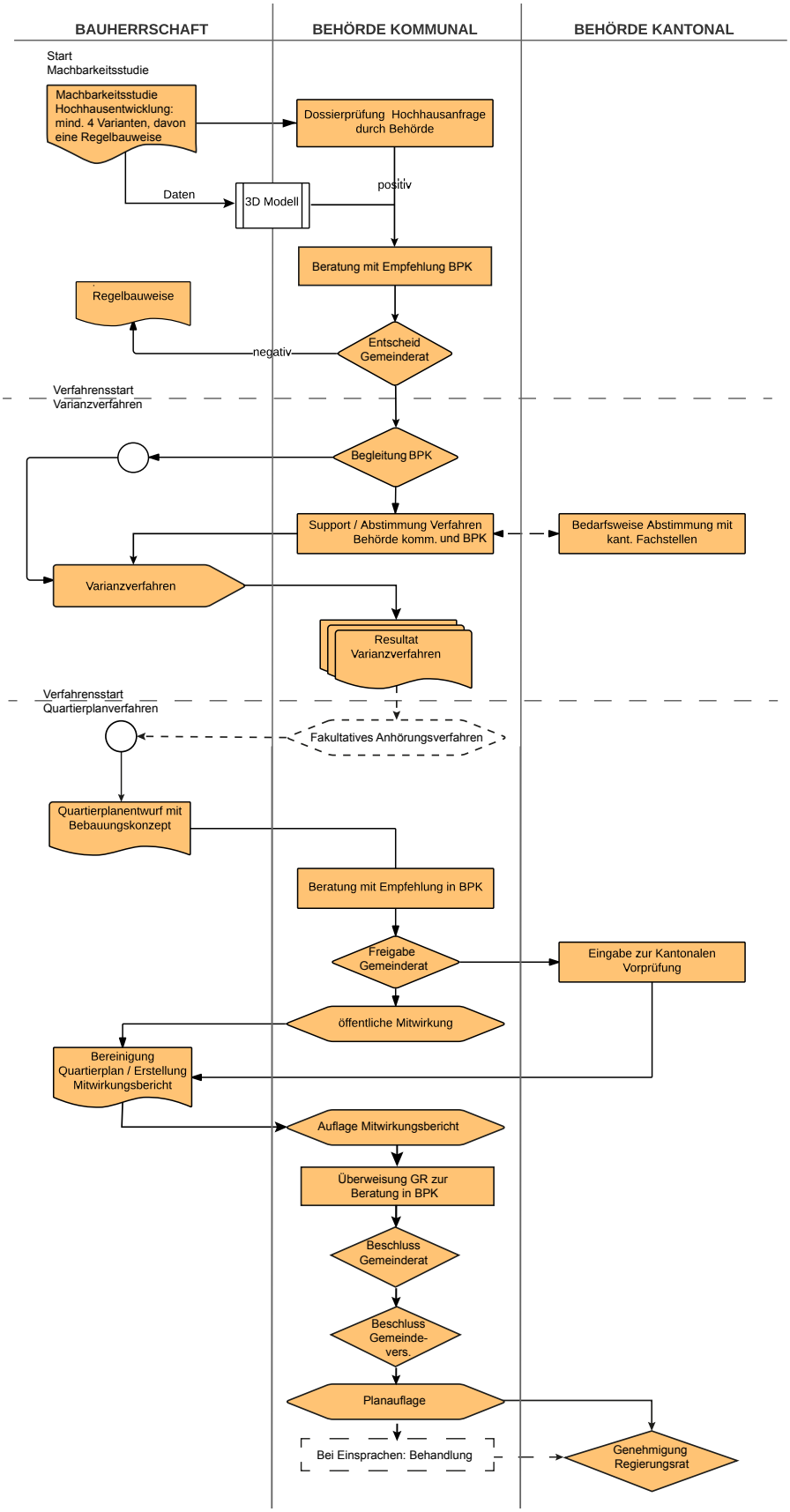
Grundsätzlich wird empfohlen, dass Varianzverfahren vor der Sondernutzungsplanung (Quartierplanverfahren) durchgeführt werden, um eine gefestigte Grundlage für die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu erhalten. In einzelnen, begründeten Fällen kann davon abgewichen werden und das Quartierplanverfahren vor den Varianzverfahren stattfinden.

Bei Vorliegen einer Machbarkeitsstudie ist die kommunale Bau- und Planungskommission in den Prozess einzubeziehen, um ihre Empfehlung betreffend Prozessablauf abzugeben:

Phase	**Verfahrens- und Prozessanforderung**	**30 m bis 40 m**	**Ab 40 m**
Fachliche Qualitätssicherung	Varianzverfahren mit mind. 3 Entwürfen	■	
	Varianzverfahren mit mind. 6 Entwürfen		■
Interessenabwägung	Einbezug Bevölkerung durch Anhörungsverfahren	■ (Areal)	■ (Quartier, Gde)
Raumplanerische Verfahren	Quartierplanverfahren mit Richtkonzept	■ GSV	

3.6 Zusammenfassung Prozessablauf

Der Verfahrensablauf richtet sich nach folgendem Musterprozess.



3.7. Erhalt der Wohnqualität und Schaffung neuer Wohnraum

Der Erhalt der Wohnqualität und das Schaffen von neuem Wohnraum sind ein wesentliches Erfordernis für Hochhausentwicklungen. Hochhäuser sollen einen substanziellen Beitrag zur Verdichtung leisten und eine gute Wohnqualität berücksichtigen. Um dies qualifiziert beurteilen zu können, sind für Hochhäuser städtebauliche Vorschläge in Varianten vorzulegen.

Abb. Darstellung Regelbauweise

Abb. Variantendarstellungen für Hochhausentwicklung Birsraum

Abb. Variantendarstellungen für Hochhausentwicklung Birsraum

3.7.1 Schattenwurf

Von Bedeutung für die Positionierung und Höhenbestimmung eines Hochhauses ist der Schattenwurf auf Nachbarliegenschaften mit Wohnnutzung. Hier wird zum Schutz der Wohnqualität in der raumplanerischen Interessenabwägung die Regel des 2-Stunden Schattens beigezogen. Eine gewisse Beeinträchtigung ist gegeben, wenn eine Wohnliegenschaft länger als 2 Stunden beschattet ist. Der Schattenwurf wird nach gängiger Praxis bei mittlerem Sonnenstand (entspricht Tag- und Nachtgleiche: 21. März / 23. September) in der Regel zwischen 8.00 und 17.00 Uhr MEZ/UTC +1errechnet. Die Schattenwurfbestimmungen werden nur für Hochhäuser angewendet. Falls eine Liegenschaft bereits durch eine regelkonforme Bebauung beschattet würde, ist dies in der Interessenabwägung angemessen zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt nicht für die Beschattung von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsnutzung.

Nachfolgend beispielhafte Darstellung 2-Stunden Schattenwurf (Gebäudehöhe von 60m.)

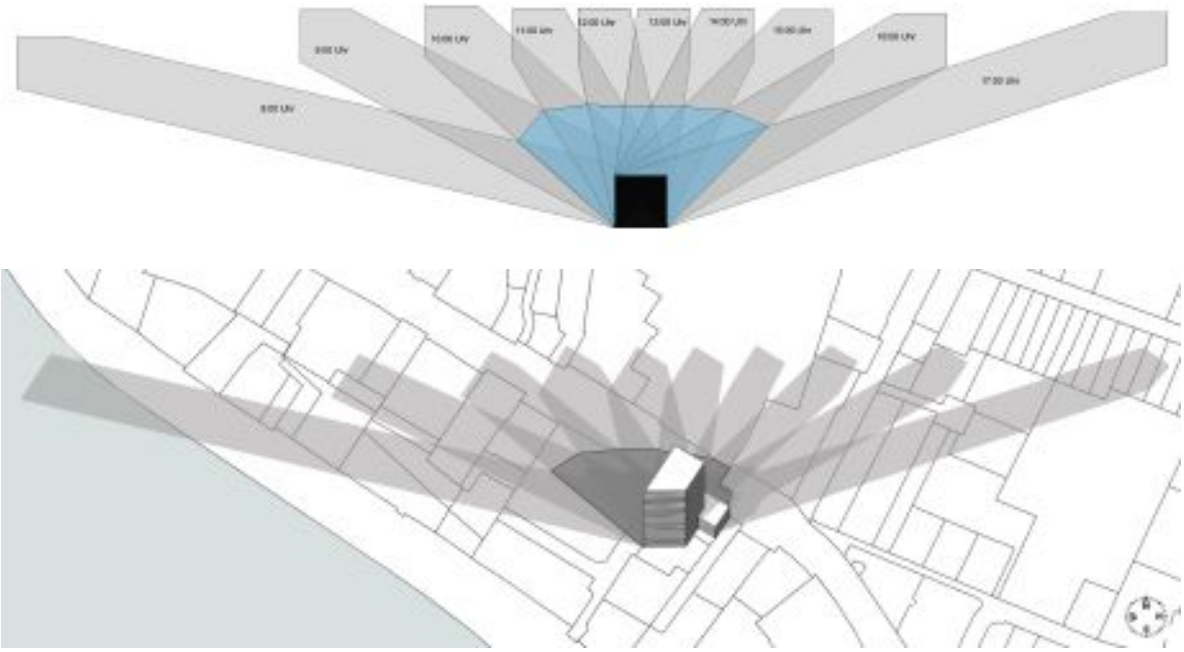
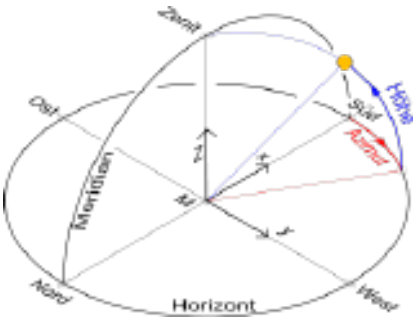


Abb. GIS-basierte Berechnung des 2-Stunden Schattens mit Gebäudehöhe 80m

Berechnungsgrundlage für den 2-Stunden Schatten für die geographische Lage von Birsfelden mit Breitengrad: 47.553333° und Längengrad 7.623333°.



Uhrzeit (MEZ)	Sonenhöhenwinkel	Azimut
8:00	4.25	94.3
9:00	14.23	105.4
10:00	23.64	117.77
11:00	31.97	131.91
12:00	38.47	148.5
13:00	42.28	167.6
14:00	42.69	187.98
15:00	39.61	207.53
16:00	33.64	224.73
17:00	25.67	239.39

4. Kriterien und Restriktionen für Hochhausgebiete

4.1 Methode

Im kommunalen Hochhauskonzept von Birsfelden wird zwischen Eignungsgebieten und Eventualräumen unterschieden. In den Eventualräumen muss über einen Vergleich mit der Regelbauweise nachgewiesen werden, dass die vertikale Verdichtung in verschiedener Hinsicht eine bessere Lösung als die Regelbauweise darstellt. In den Eignungsräumen bestehen schon grundsätzlich positive Voraussetzungen.

Zur Bestimmung der Eignungsgebiete und Eventualräume für Hochhäuser wurden in den 3 Hauptthemen Siedlung, Natur- und Freiraum sowie Erschliessung folgende Kriterien als relevant definiert und dementsprechend analysiert (siehe Pläne):

Siedlung

- Siedlungsstruktur und Gebäude
- Entwicklungsgebiete oder Schlüsselgebiete gemäss STEK
- Bestehende Hochhaus-Areale oder Areale mit höheren Gebäuden

Frei- und Naturraum

- Topographische Elemente: Flussufer Rhein und Birs, Hardwald, Hangkante des Hardwaldes und Hangkanten allgemein
- Potenziale des Frei- und Grünraums

Erschliessung

- Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr
- Strassenraumbezogene Verdichtungspotenziale

Als Restriktionen für Verdichtungen mit Hochhäusern wurden folgende Aspekte behandelt:

- Schützenswerter Bestand
- Homogene Siedlungsstruktur
- Offene Bebauung mit geringer Dichte
- Grünzonen
- zusammenhängende Freiräume für Freizeit- und Erholungsnutzung
- Mangelhafte Erschliessungsqualität

4.2 Siedlung

4.2.1 Eignungsgebiete für Hochhäuser

a) Siedlungsstruktur

Von der Siedlungsstruktur her kann Birsfelden in zwei Bereiche unterteilt werden, die sich hinsichtlich ihrer Orientierung und Charakteristik wesentlich unterscheiden: den Kernstadt-Bereich und Birsstadt-Bereich. Der Kernstadt-Bereich weist typische Merkmale auf, die einer Kernstadt zuzuordnen sind, wie Urbanität, Nutzungsmischung und Zentralität durch eine gute Erschliessung. Der Kernstadt-Bereich ist durch die natürliche Zäsur mit der Birs von der Kernstadt Basel getrennt. Der Birsstadt-Bereich, vom Birstal her kommend, ist von der Charakteristik her weniger urban und orientiert sich an einer freiraumgeprägten Siedlung. Freistehende, niedrigere Wohnbauten mit durchsetzten kleinteiligen, privaten Aussenräumen sind typisch. Die Dichte ist weniger hoch und Nutzungsmischung selten. Hingegen ist die Erschliessung sehr gut. Grundsätzlich ist der urbane Typ des Hochhauses

für den Kernstadt-Bereich besser geeignet als für den Birsstadt-Bereich. Aus diesem Grund befinden sich sämtliche Eignungsgebiete im Kernstadt-Bereich.

Abb. Bild Siedlungsanalyse

Im Kernstadt-Bereich prägen drei linear herausragende Hochhausgruppen bereits heute das Erscheinungsbild von Birsfelden. Die drei linear angeordneten Dreiergruppen spannen entlang der Siedlungsränder im Kernstadt-Bereich Birsfeldens ein Dreieck auf, das weit in die Region sichtbar ist. Die Anordnung der Hochhausgruppen nimmt Bezug auf wichtige topographische und strukturelle Elemente, die den Siedungskörper prägen: den Rhein, den Hardwald und die Sternenfeldstrasse. Positive Voraussetzungen als Eignungsgebiet für Hochhäuser bestehen in folgenden Gebietsstrukturen:

- Bereits durch Hochhäuser geprägte Siedlungsstrukturen
- Strassenrandbebauung mit höheren Gebäuden

Positive Voraussetzungen als Eventualraum für Hochhäuser bestehen in folgenden Gebietsstrukturen:

- Durch grosse Bauvolumen geprägte Siedlungsstruktur
- Gebiete mit heterogener Bebauung

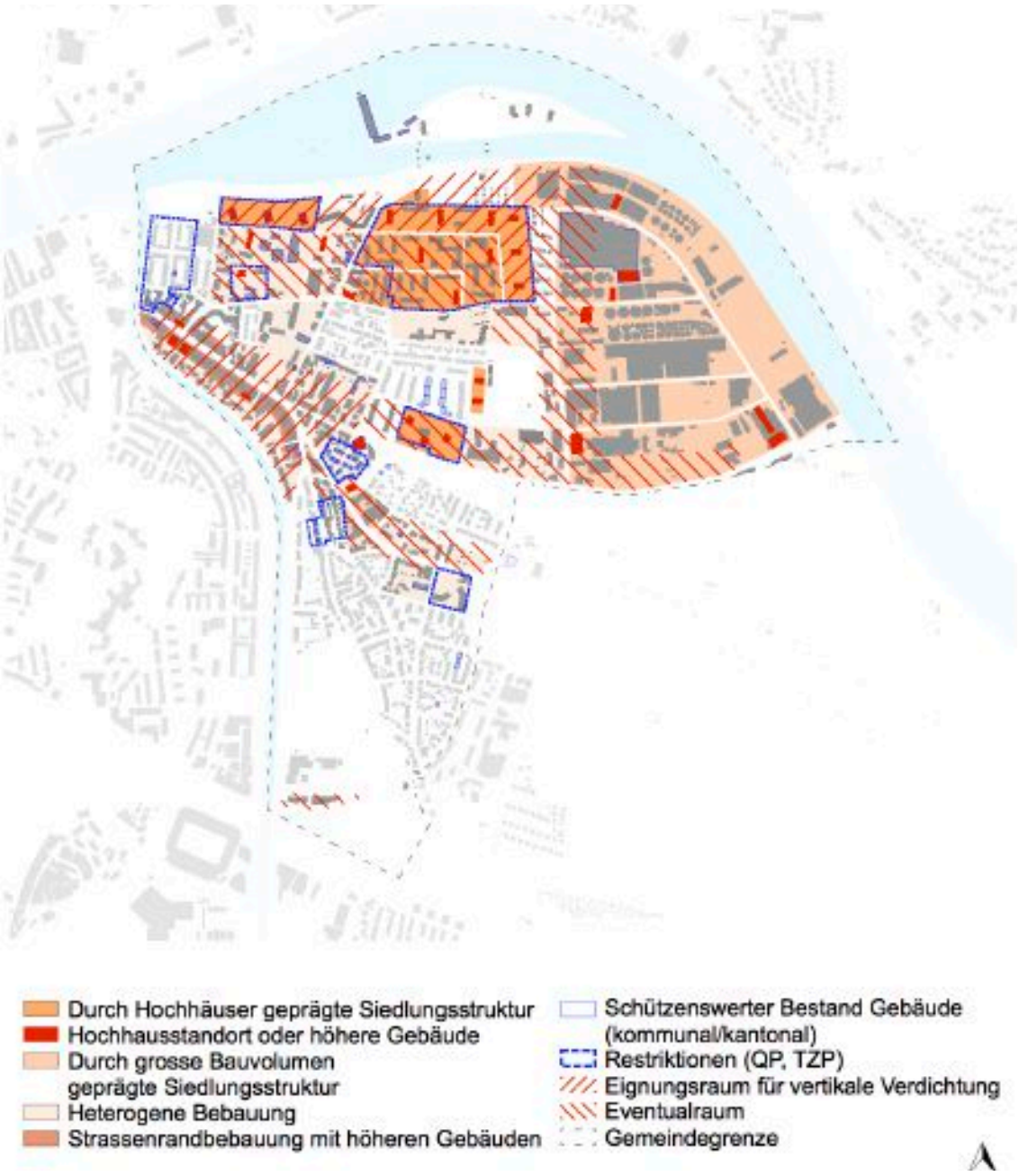


Abb. Karte Siedlungsstruktur

b) Verdichtungsgebiete, Schlüsselgebiete und Hotspot-Gebiete gemäss Stadtentwicklungskonzept

Positive Voraussetzungen für Hochhäuser befinden sich gemäss Stadtentwicklungskonzept in folgenden Gebieten:

- Verdichtungsräume STEK: Entwicklungsgebiete und Schlüsselgebiete
- Hot Spots Gemeindeentwicklung

Innerhalb der Stadtentwicklungsgebiete verfolgen Hochhäuser primär das Ziel mit einer guten Siedlungsqualität zur Verdichtung der Bodennutzung beizutragen. Für eine differenzierte Behandlung der Stadtentwicklungsgebiete müssen Restriktionen (zum Beispiel Umgang mit Freiraum) in die künftige Planung miteinbezogen werden.

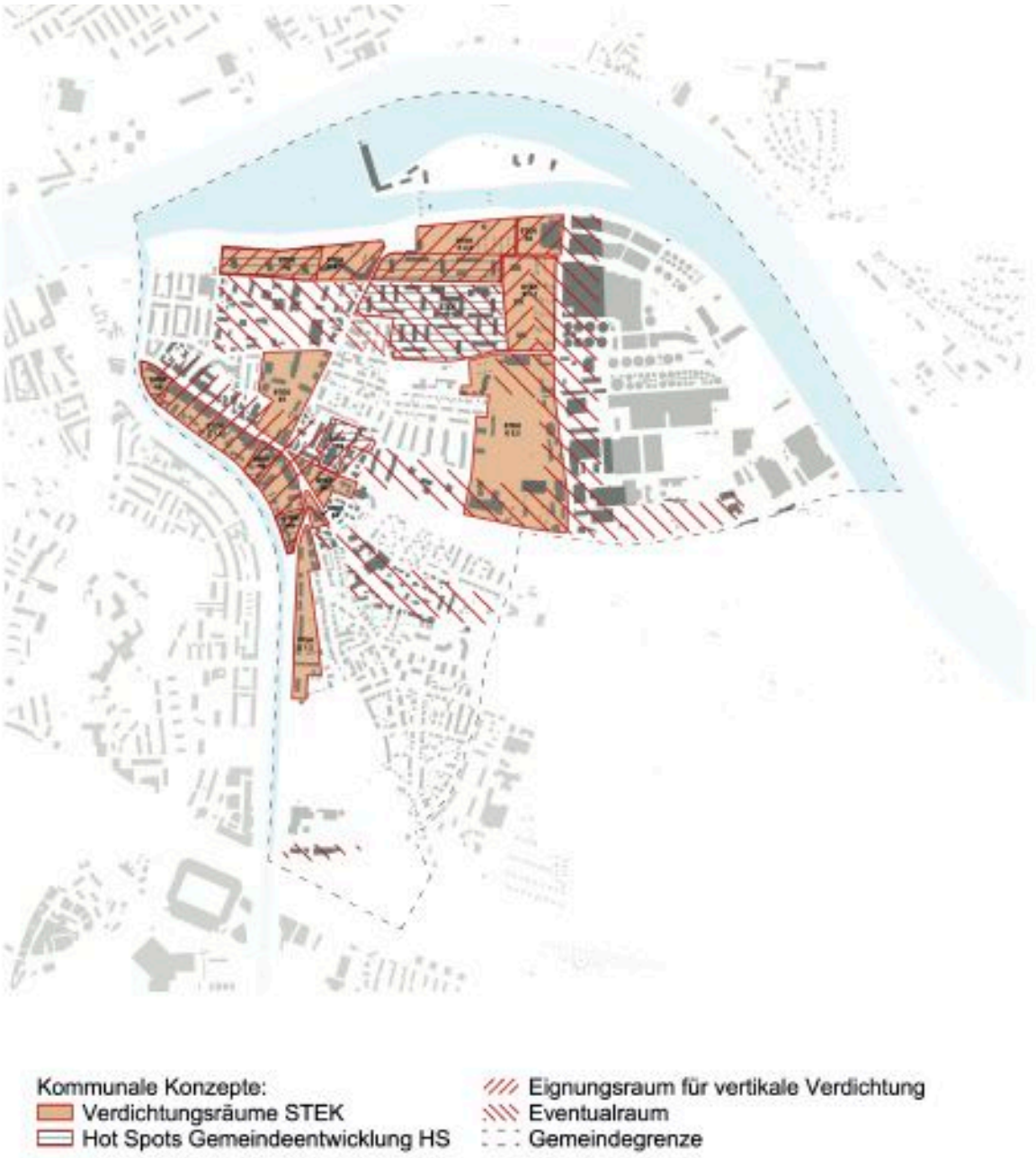


Abb. Karte Stadtentwicklungsgebiete

In den Gebieten, welche teilweise mit dem öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen sind (z.B. STEK Rheinraum), werden langfristig Verbesserungen in der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angestrebt.

Gemäss Stadtentwicklungskonzept werden an einzelnen Schüsselstellen (STEK Schlüsselgebiete) Aussagen zu städtebaulichen Potenzialen mit Merkpunkten gemacht.

Auf kommunaler Ebene wurden Hotspot-Gebiete bezeichnet, welche für lokale Arealentwicklungen relevant sind, um den Wohnungsbestand zu modernisieren oder zu ergänzen. Einige davon sind für das vertikale Verdichtungspotenzial relevant, wie beispielsweise das Quartier Sternenfeld oder der jetzige Standort der Gemeindeverwaltung.

4.3 Frei- und Naturraum

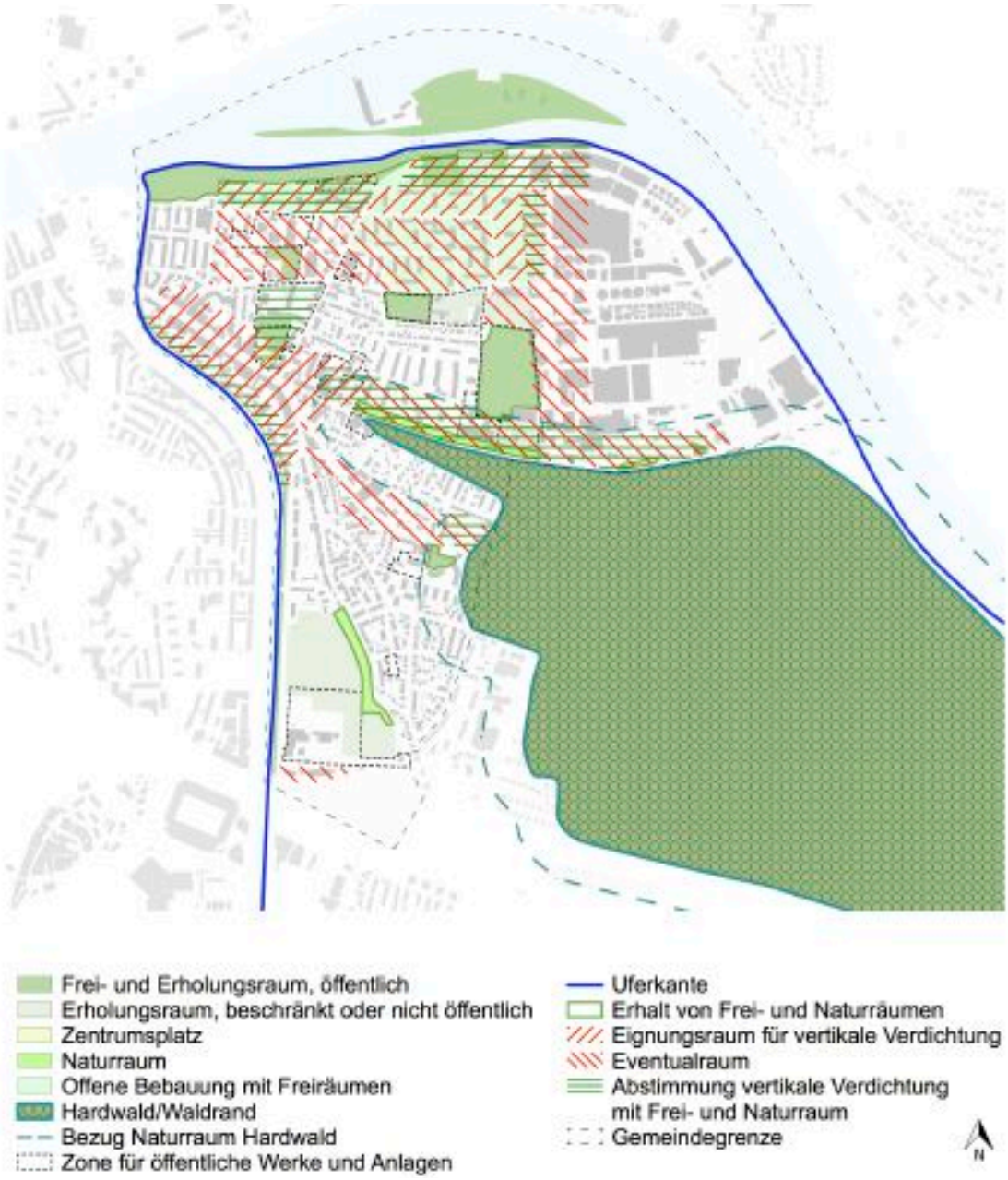


Abb. Karte Frei- und Grünräume

Aufgrund der topographischen Situation weisen folgende Gebiete positive Voraussetzungen als Eignungsgebiet für Hochhäuser auf:

- Gebiete entlang Flussräume Rhein und Birs.

Entlang der Flussläufe der Birs und des Rheins befinden sich hervorragende Aussichtslagen für Wohnnutzung, direkt an Erholungsräumen. Mit vertikalen Verdichtungen können entlang diesen topographischen Elementen bestehende Hochhausentwicklungen fortgesetzt und durch die Verringerung der Bodennutzung zum Erhalt von Freiräumen beigetragen werden. Ausserdem weist das Eignungsgebiet Rheinraum bezüglich Schattenwurf vorteilhafte Voraussetzungen auf.

Aufgrund der Freiraumsituation als Eventualraum einbezogen wird:

- Gebiete im Kernstadtbereich entlang Naturraum Hardwald

Entlang der Waldsaumkante kann die vertikale Verdichtung dazu beitragen, Übergänge zu Naturräumen zu schaffen und die bebaute Bodennutzung zu minimieren.

4.4 Erschliessung

4.4.1 Strassenräume

Positive Voraussetzungen für Hochhäuser befinden sich an folgenden Strassenlagen:

- Eignungsgebiet entlang Hauptstrasse

Der Strassenraum und der Erdgeschossbezug soll mit künftigen Bebauungen entlang der Hauptstrasse Birsfeldens in seiner Qualität aufgewertet und verbessert werden. Vertikale Verdichtungen sollen dazu dienen im Zusammenhang mit der gesamten Bebauung einen positiven Beitrag zum Erscheinungsbild zu leisten und die Zentralität der Lage auszuschöpfen. Dabei ist auf die bestehende Bebauung sorgfältig zu reagieren. Im Wesentlichen kann mit Akzenten die städtebauliche Situation im Kontext ausgezeichnet werden.

Aufgrund der Erschliessungssituation als Eventualraum ausgezeichnet werden folgende Strassenzüge:

- Eventualraum Sternenfeldstrasse
- Eventualraum Rheinfelderstrasse

Vertikale Verdichtungen dienen dazu, die Siedlungsstruktur städtebaulich zu stärken, die heterogene Umgebung entlang der Achse Sternenfeldstrasse mit vertikalen Akzenten zu strukturieren und die strassenraumbezogene Situation mit entsprechenden publikumsorientierten Nutzungen und Zugangssituationen aufzuwerten.

Der Eventualraum Rheinfelderstrasse wird aufgrund der heterogenen Bebauung und bereits vorhandener grösserer Bauvolumen ausgeschieden. Gleichzeitig mit vertikalen Verdichtungen ist der Bezug zum Strassenraum zu stärken. Publikumsorientierte Nutzungen sind aufgrund der guten Erschliessungsqualität erwünscht.

4.4.2 Erschliessungsqualität

Für die Planung von Hochhäusern spielt die ÖV-Erschliessungsqualität eine wesentliche Rolle, da ein Zusammenhang zwischen Nutzungsdichte und resultierendem Verkehrsaufkommen besteht. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen des motorisierten Verkehrs wird das kommunale Netz stärker belastet. Im Fall einer guten Erschliessung mit dem ÖV kann mit einer Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr gerechnet werden. Das ÖV Netz ist gemäss kantonaler Klassierung unterschieden in die Klassen A (sehr gut) bis D (geringe Erschliessung). Als gute Voraussetzung für eine Verdichtung wird mit der Klasse A und B gerechnet. Die Klasse C gilt als mittelmässige Erschliessungsqualität.

Das nördliche, urbane Siedlungsgebiet ist im Vergleich zum weniger dichten südlichen Siedlungsgebiet noch nicht optimal erschlossen. Gemäss Stadtentwicklungskonzept sollen die künftigen Verdichtungsgebiete (Rheinraum und Sternenfeldstrasse) mit dem ÖV besser erschlossen werden. Im Stadtentwicklungskonzept wurden Massnahmen zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung vorgeschlagen. Dies würde eine andere Tramlinienführung bedeuten; alternativ dazu wird auch die Einführung eines Ortsbusses diskutiert.

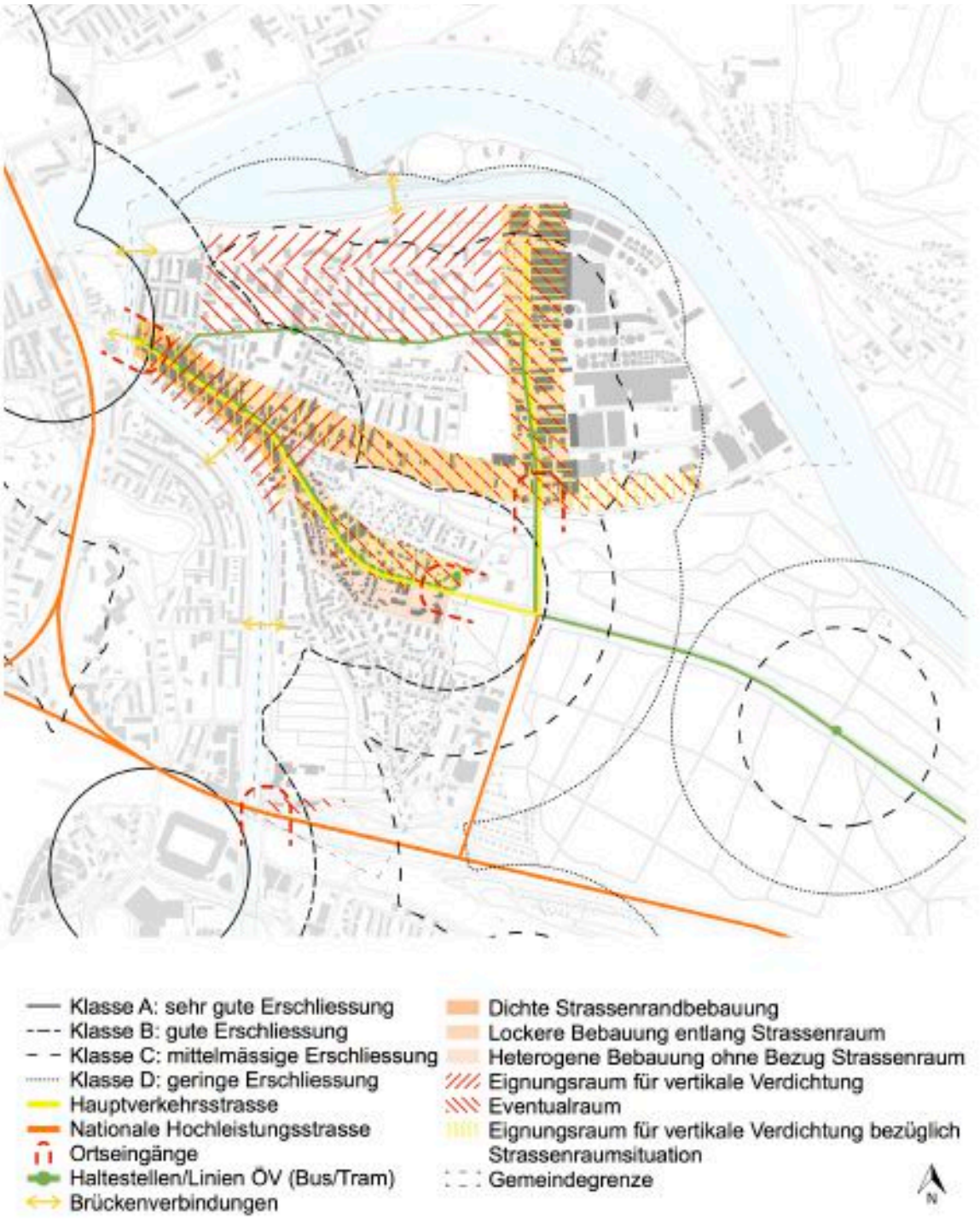


Abb. Karte: Strassenräume und Erschliessungsqualität

Vertikale Verdichtungen tragen jedoch nicht zwingend zu einer höheren Dichte als eine Regelbebauung bei (für eine dichte Blockrandbebauung wird in der Regel mit einer Ausnutzung von 1.8 gerechnet), da diese auch zum Freihalten von Freiflächen dienen können. Vorliegend wird deshalb folgende Regel festgelegt:

Klasse A und B: Voraussetzung für starke Verdichtung gegeben.

Klasse C: Voraussetzung für Verdichtung gegeben, sofern mit Hochhäusern keine höhere Ausnutzung als Regelbauweise resultiert oder mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann, dass weniger

Verkehrsaufkommen bzw. gleichviel Verkehrsaufkommen wie mit der Regelbauweise resultiert.

Klasse D : Voraussetzung für Hochhäuser nur gegeben, falls die Erschliesssung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert wird.

4.5 Syntheseplan für Hochhausentwicklungen in Birsfelden

Aus der Überlagerung der verschiedenen räumlichen Kriterien resultiert folgende Zuordnung der Gebiete für Hochhäuser.

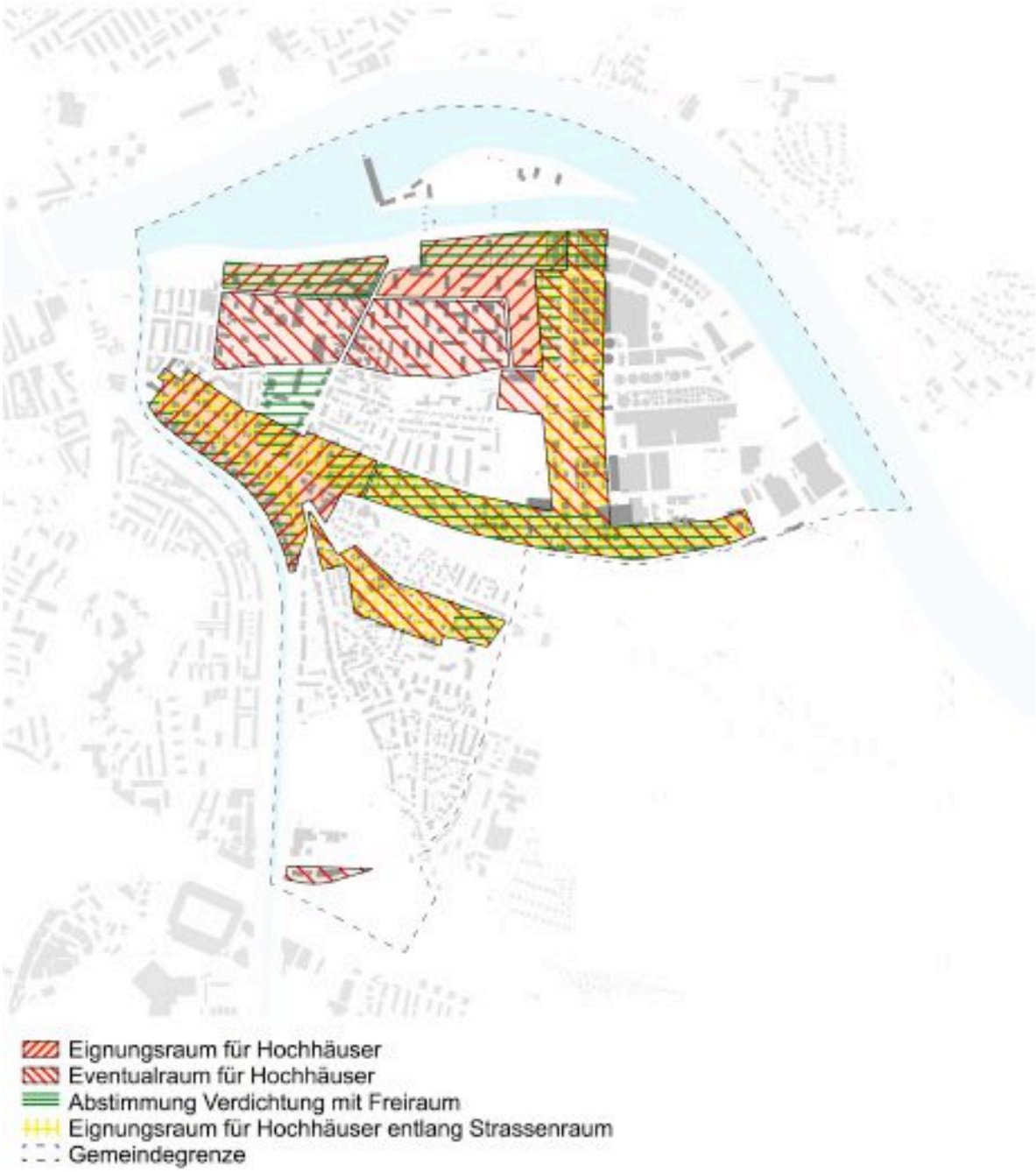


Abb. Syntheseplan Eignungsräume und Eventualräume für Hochhäuser

5. Zukunftsbild Hochhausentwicklungen

Das Zukunftsbild Hochhausentwicklungen zeigt schematisch die Potenziale für Hochhausentwicklungen auf und definiert die Gebietseignung (Nr. 1 bis 7) mit den unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen. Mögliche Standorte für Hochhäuser sind nicht zwingend an den eingezeichneten Orten.

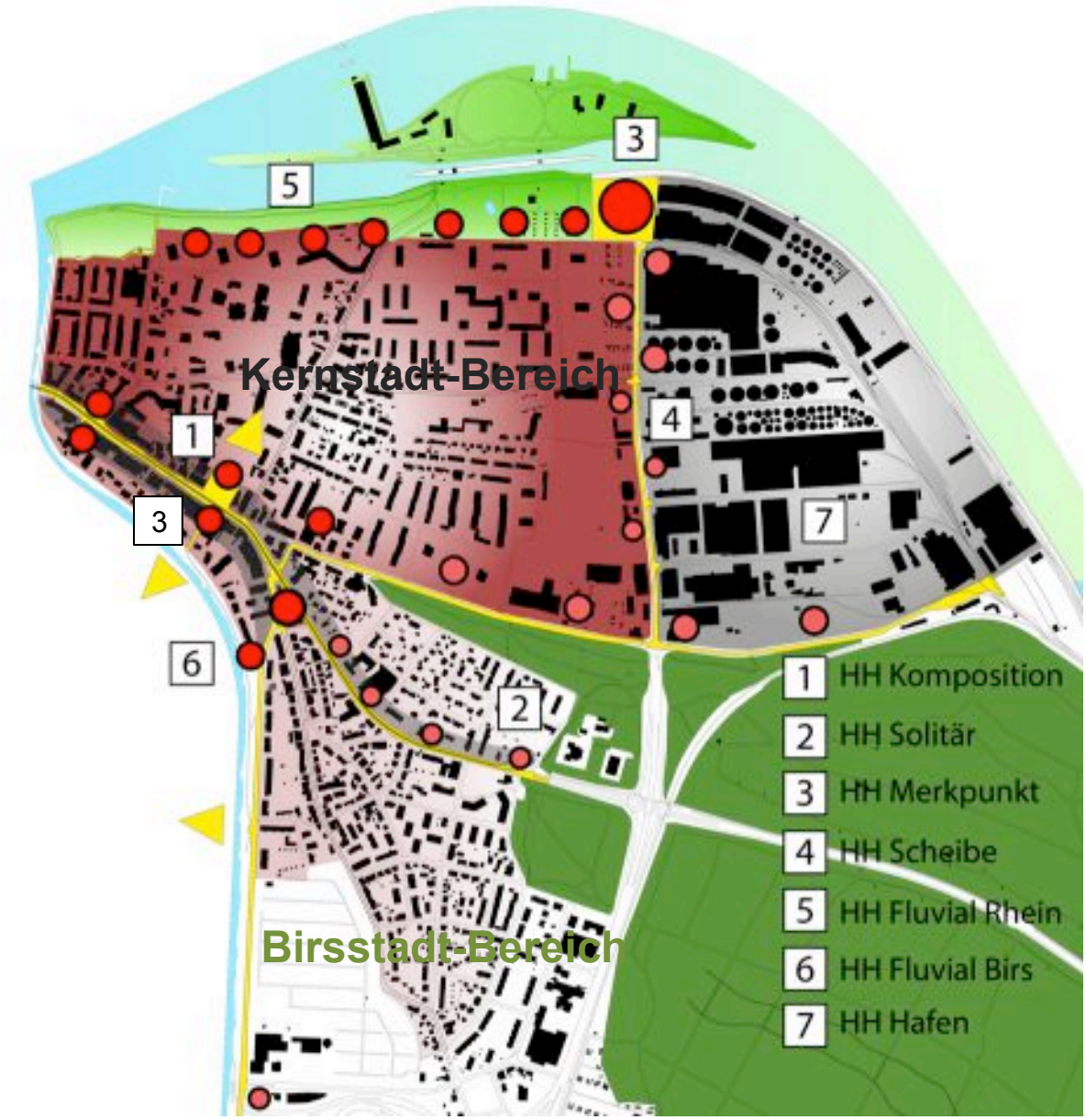


Abb. Zukunftsbild Hochhäuser mit geeigneten Standorten (dunkel) und eventualen Standorten (hell) und den unterschiedlichen Hochaustypologien.

6. Zielsetzungen für vertikale Verdichtungen

Hochhausentwicklungen sollen einen positiven Beitrag zum gesamthaften Erscheinungsbild zu leisten, der spezifisch auf die Potenziale des Ortes eingeht. Um diese Wirkung zu erzielen, sind - ausgehend von der räumlichen Situation – übergeordnete städtebauliche Potenziale aufzugreifen, die mit Hochhaustypologien weiter entwickelt und gefestigt werden. Hochhausentwicklungen sollen damit zur Stärkung der Standortqualitäten beitragen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unterstützen.

Mit den folgenden Hochhaustypologien kann je nach Gebiet eine ortsgebundene Entwicklung unterstützt werden. Die Vorschläge sind nicht zwingend für die eingezeichneten Standorte. Mehrfachzuteilungen sind möglich.

Hochhaustyp	Beschreibung	Gestalterische Anforderung	Beabsichtigte Wirkung
1 Komposition	Hochhaus in urbanem Kontext mit geschlossener Bebauung.	Auf bestehende urbane Bebauung und Nutzung Bezug nehmen.	Durch publikumsorientierte Nutzung im Sockelgeschoss eine Belebung des Straßenraums bewirken und Anschluss an Bestandsbebauung stärken.
2 Solitär	Hochhaus an Strassenachse mit offener Bebauung	Mit Sockel und Umgebung den Bezug zum Strassenraum stärken.	Durch Gestaltung und Nutzung des Sockels und der Umgebung einen positiven Beitrag zur Aufwertung entlang der Strassenachse leisten.
3 Merkpunkt	Markantes Hochhaus von regionaler Bedeutung an wichtiger Lage.	Mit Gebäude einen architektonischen, städtebaulichen Merkpunkt an einem wichtigen Ort ausbilden.	Durch städtebauliche Akzentuierung einen Identifikationsträger mit regionaler Ausstrahlung bilden.
4 Scheibe	Hochhaus-Struktur quer oder längs einer Strassenachse.	Mit vertikaler Verdichtung heterogene Bebauung strukturieren und Standort aufwerten.	Mit einer strukturierenden Bebauung und durch die Gestaltung und Nutzung des Sockels zur städtebaulichen Aufwertung eines Gebiets entlang einer Achse beitragen.
5 Fluvial Rhein	Hochhaus-Kette entlang Rheinraum	Vertikale Verdichtungen zusammen mit bestehenden Hochhäusern am Flussufer gruppieren.	Durch optimale Integration zu Bestandsbauten gute Ensemblewirkung als Gesamtbild unterstützen. Mit punktuellen Hochhäusern zur Stärkung der Frei- und Grünraumqualitäten beitragen.
6 Fluvial Birs	Solitäres Hochhaus entlang Birsraum	Solitärlösung in städtebauliche Beziehung zur gegenüberliegenden Bebauung entlang der Birs setzen.	Mit punktueller Verdichtung zur Schaffung von attraktiven Frei- und Grünräumen beitragen und Nutzungsschwerpunkte schaffen.
7 Hafen	Punktförmige Grossbauten im Industriegebiet.	In punktförmigen Grossbauten technische Anforderung mit guter Gestaltung des Erscheinungsbilds optimal verbinden.	Mit punktueller Verdichtung zur städtebaulichen Aufwertung im Hafengebiet und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen

Die Angaben zu den Effekten sind als Richtschnur für die Areal- und Projektentwicklung von Hochhäusern, sei es als Einzelbebauung oder Teil eines Ensembles zu verstehen.

7. Hochhausentwicklungen aus der regionalen Perspektive

Generell sind Hochhausentwicklungen in der Gemeinde Birsfelden auch im Kontext regionaler und regionalökonomischer Einflüsse der Kernstadtentwicklung und ihren Gürtelgemeinden zu verstehen. Birsfelden ist dabei urbanen Wechselwirkungen zwischen Entwicklungen in der Kernstadt und Effekten in der Agglomeration ausgesetzt. Grössere Arbeitsplatzentwicklungen in der Region haben auf die Wohnungsnachfrage mitunter eine lokale Wirkung. Diese Effekte können als Potenziale für zusätzliche Wohnraumentwicklungen synergetisch genutzt werden.

In räumlicher Hinsicht haben Hochhausentwicklungen eine überkommunale Wirkung, insbesondere wenn diese an prägnanten topographischen Lagen sind. Die Kernstadtentwicklung hat zur urbanen Ausprägung entlang von topographisch wichtigen Elementen, wie der Flussläufe Rhein und Birs, geführt. Eines der älteren Beispiele für eine urbane Hochhausentwicklung ist die Bebauung De Bary in der Breite; das aktuellste Beispiel ist die Roche Arealentwicklung, wo dieser Standort effektvoll weiterentwickelt worden ist. Die Hochhauspotenziale von Birsfelden setzen diese urban geprägte Kernstadtentwicklung fort. Sie schliessen entlang der Flussläufe an bestehende Hochhausentwicklungen an und sollen an für die Gemeinde städtebaulich wichtigen Standorten gezielt urbane Akzente setzen. Durch eine gute Anordnung der Hochhausentwicklung, verbunden mit hoher städtebaulicher Qualität können damit für die Gemeindeentwicklung wichtige Wohnraumpotenziale umgesetzt und an die bereits durch Hochhausentwicklungen geprägte Siedlungsentwicklung angeknüpft werden.

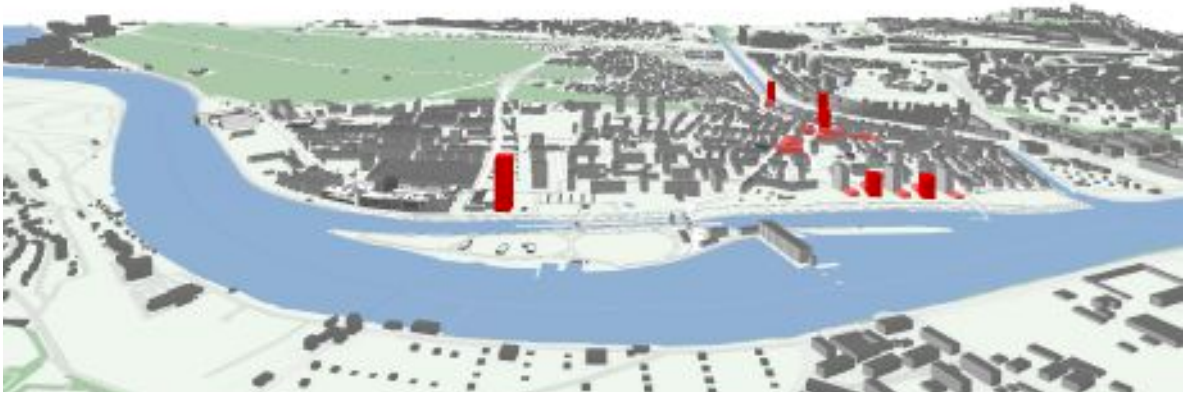


Abb. Hochhauspotenziale Birsfelden Ansicht Nord

Abb. Hochhauspotenziale Birsfelden Ansicht Ost

Abb. Hochhauspotenziale Birsfelden Ansicht Nordwest

Abb. Hochhauspotenziale Birsfelden Ansicht Süd

Abb. Hochhauspotenziale Birsfelden Ansicht West

8. 3D-Stadtmodell Birsfelden

Die Gemeinde Birsfelden hat für die Simulation von Hochhausentwicklungen ein digitales dreidimensionales Stadtmodell auf Basis der Daten der amtlichen Vermessungsämter erstellen lassen. Das digitale 3D-Stadtmodell wird zur Beurteilung der stadträumlichen Wirkung von Hochhausentwicklungen im grossräumigen Kontext sowie Licht- und Schattensimulationen eingesetzt. Zur städtebaulichen Beurteilung ist die dreidimensionale Darstellung der städtebaulichen Entwürfe in einem umfassenden räumlichen Perimeter zwingend. Unter Umständen kann zusätzlich ein physisches Modell verlangt werden.

Abb. 3D-Stadtmodell Birsfelden

Mit dem Einsatz dieses Tools werden folgende Ziele verfolgt:

- Räumliche Modellsimulationen von städtebaulichen Vorschlägen
- Die Beurteilung von Hochhausprojekten in einem regionalen Kontext.
- Den Einsatz des Modells zur Vermittlung und Kommunikation mit der Öffentlichkeit.
- Die Darstellung des Schattenwurfs eines Hochhauses (2-Stunden-Schattenregel)

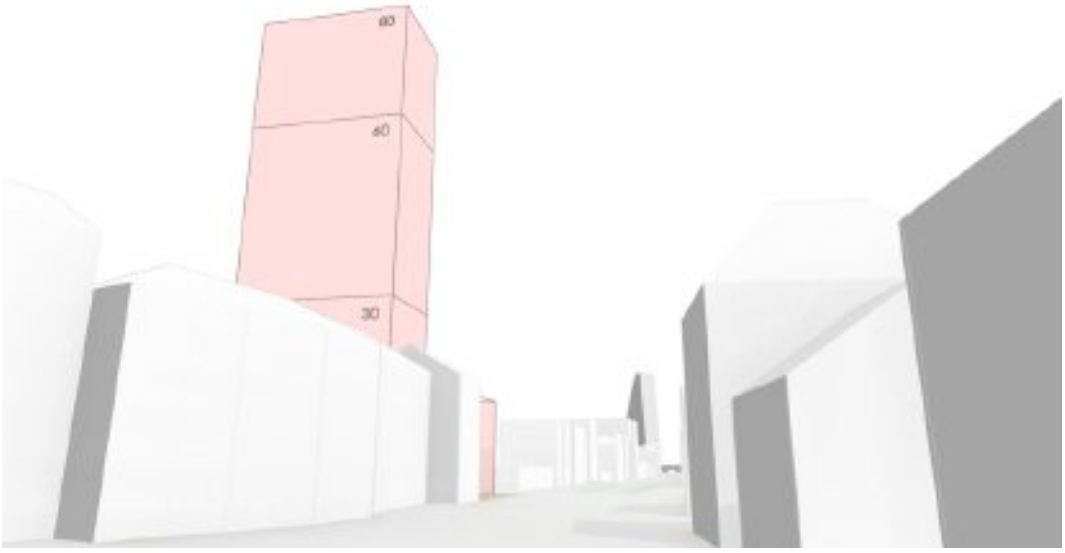


Abb. Schematische Darstellung Gebäudehöhen 30m, 40m, 60m, 80m (Birstegweg)

9. Grundlagen Hochhauskonzepte Baselland und Basel

9.1 Hochhauskonzept Birsfelden und kantonales Konzept Baselland

Der Kanton Baselland hat im Jahr 2014 ein Hochhauskonzept erstellt. Dieses definiert aufgrund verschiedener Kriterien Möglichkeitsräume für Hochhäuser. Das kantonale Konzept sieht für die Gemeinde Birsfelden ausschliesslich entlang der Hauptstrasse einen Möglichkeitsraum vor. Der Möglichkeitsraum ist insbesondere aufgrund der Erschliessungsqualität eingeschränkt. Bereits bestehende Hochhäuser, welche sich allesamt ausserhalb des Möglichkeitsraumes befinden, sind im kantonalen Hochhauskonzept nicht enthalten oder berücksichtigt worden. Die Fokussierung auf die Aspekte gemäss kantonalem Konzept erscheint aus der Analyse der kommunalen Siedlungsentwicklung nicht ausreichend. Die Gebiete sind deshalb kommunal weiter gefasst worden – allerdings unter besonderer Berücksichtigung des Aspekts der Erschliessungsgüte.

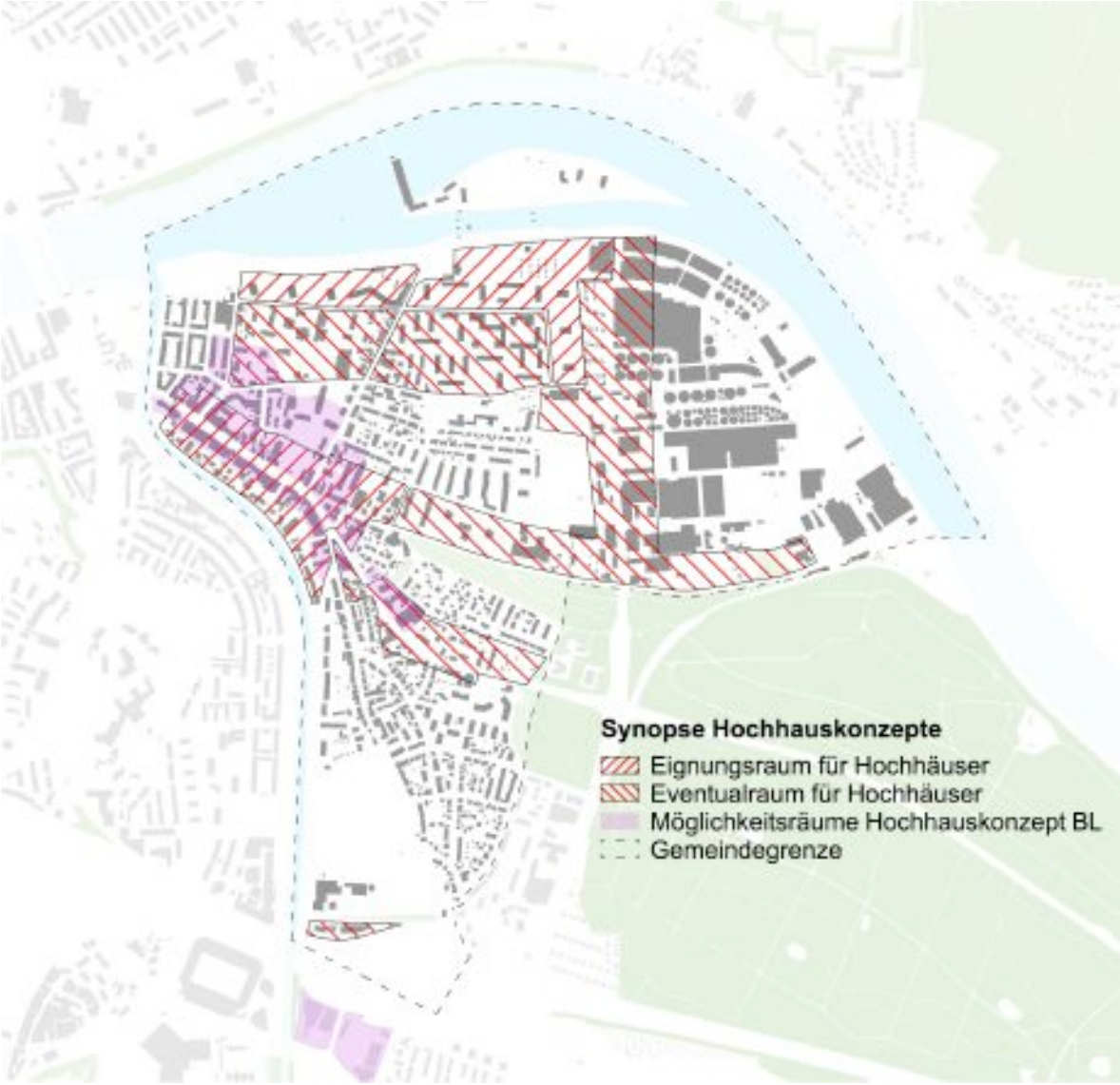


Abb. Synoptische Darstellung Eignungsgebiete gem. Hochhauskonzept Baselland und Birsfelden

Gemäss kantonalem Konzept sind Hochhausprojekte ausserhalb Möglichkeitsräume zulässig, sofern ein kommunales Hochhauskonzept vorliegt.

Dem Aspekt der Erschliessungsgüte, welcher im kantonalen Konzept ein wichtige Rolle für die Gebietseignung spielt, wird im kommunalen Konzept durch entsprechende Anforderungen an die Erschliessung Rechnung getragen.

9.2 Hochhauskonzepte Basel und Birsfelden

Hochhäuser prägen den übergeordneten Kontext und können je nach Höhe eine überkommunale Bedeutung haben. Das kommunale Hochhauskonzept von Birsfelden zeigt für Hochhausentwicklungen einige Aspekte auf, die aus einem regionalen übergeordneten Kontext entwickelt wurden, wie beispielsweise die Thematik der Akzentuierung entlang den Flussläufen Rhein und Birs.

Die Stadt Basel hat im Jahr 2010 ein Hochhauskonzept erstellt, welches die Anforderungen an Hochhäuser und städtebauliche Prinzipien definiert und ebenfalls regionale Bezüge aufnimmt. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Abstimmung der beiden Hochhauskonzepte der Stadt Basel und der Gemeinde Birsfelden.

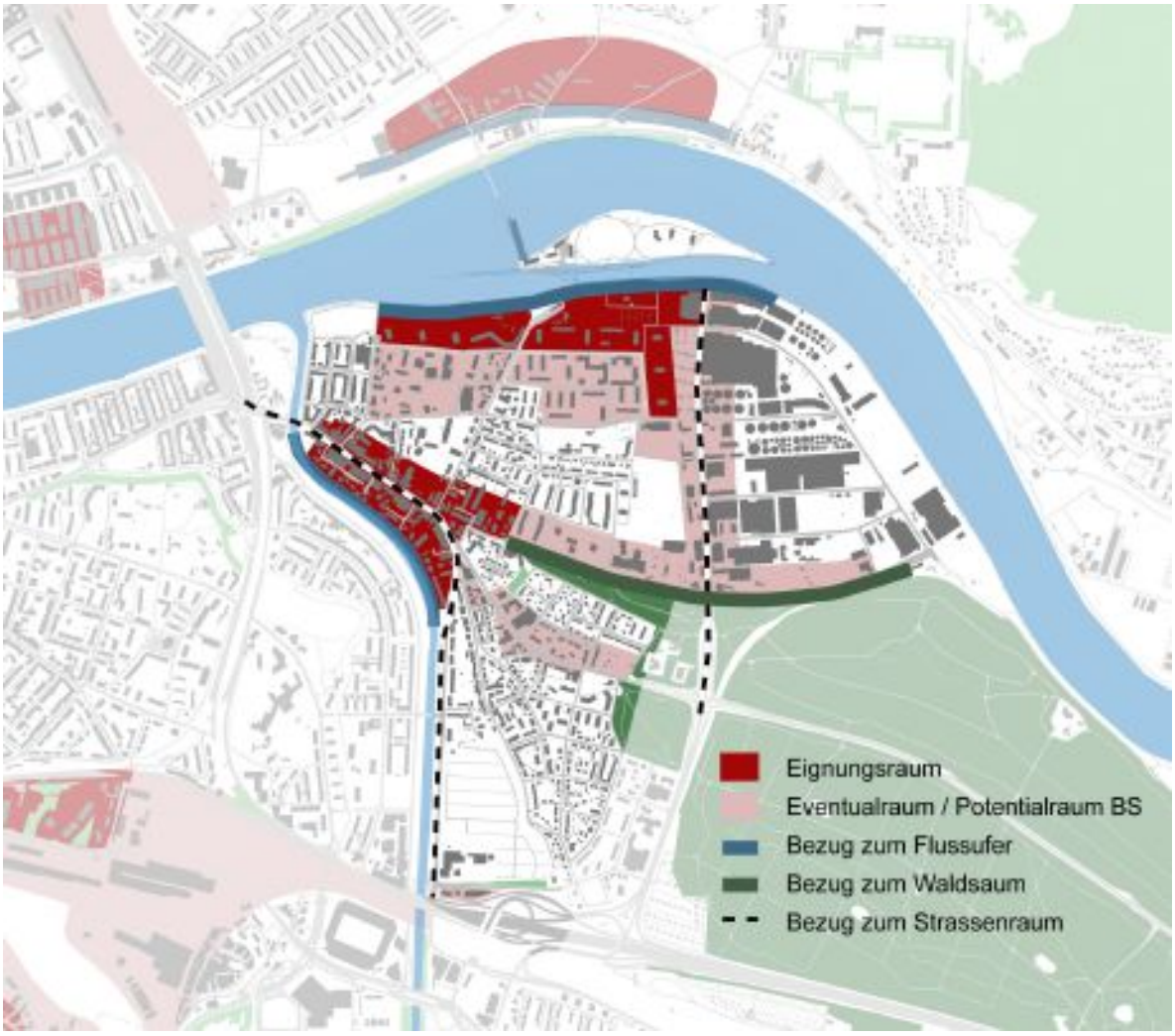


Abb. Synoptische Darstellung Hochhauskonzepte Basel und Birsfelden

10. Nutzungsplanerische Grundlagen und Inventare

Nachfolgend sind ein paar vertiefte Erläuterungen zur Nutzungsplanung mit Bezug zum Thema Hochhäuser, welche für die Weiterbearbeitung und Umsetzung von Hochhausentwicklungen eine Rolle spielen.

10.1 Bestehende Hochhausgruppen in Teilzonenplänen

Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision von Birsfelden wurden für drei bestehende Hochhausgebiete (Rheinpark, Am Stausee, Bruderholzstrasse) im Rahmen von Teilzonenplänen Gestaltungsrichtlinien erlassen, welche auf ein künftiges Bebauungspotenzial einschränkend wirken. Die Hochhäuser auf den Arealen sind nicht inventarisiert.

Eine Dichteanalyse zeigte auf, dass auf diesen bestehenden Hochhausarealen eine eher geringe bis durchschnittliche Verdichtung erzielt wird (zwischen Ausnutzungsziffer von 1.1 und 1.3). Diese ist damit geringer als die maximale Ausnutzung gemäss Regelbauweise.

Mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und insbesondere den im Stadtentwicklungskonzept verankerten Verdichtungszielen in den Stadtentwicklungsgebieten, stellt sich die Ausgangslage heute anders dar: Es sind Verdichtungsmöglichkeiten gefordert.

Das Hochhauskonzept räumt diesen Hochhausgebieten aus folgenden Gründen vertikale Verdichtungspotenziale ein:

- In architektonischer Hinsicht sind diese Gruppen bereits durch diesen Gebäudetypus vorgeprägt.
- Sie weisen grosszügige Freiräume auf, die mit einer vertikalen Verdichtung möglichst geringfügig reduziert werden sollen.

Es sind folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Zusätzliche vertikale Verdichtungen sollen die Wohnqualität in den bestehenden Hochhausgruppen nicht schmälern.
- An die Verdichtung auf den Hochhausarealen werden hohe Anforderungen betreffend Architekturqualität gestellt.

Als nutzungsplanerische Massnahme ist im Rahmen von Hochhausplanungen ein Ersatz der bestehenden Teilzonenpläne vorzusehen.

10.2 ISOS Inventar, Teilzonenpläne und schützenswerte Gebäude

Da der Ortskern von Birsfelden neueren Datums ist, befindet sich dieser nicht im ISOS Inventar. Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurden einzelne als schützenswert eingestufte zusammenhängende Areale mit Teilzonenplänen erfasst. Einzelne Bauten sind als kommunal schützenswert ausgewiesen oder inventarisiert. Im Rahmen von Hochhausentwicklungen ist diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Die Einordnung von Hochhäusern ist hinsichtlich ihrer Wirkung im Umfeld zu untersuchen; dies schliesst Hochhausentwicklungen in deren Umfeld nicht aus.

10.3 Industriezone, kantonale Nutzungszone Rheinhäfen und Gewerbezone Sternenfeldstrasse

In der Industriezone sowie in der kantonalen Nutzungszone Rheinhäfen gelten betreffend bauliche Bestimmungen die gleichen Voraussetzungen. In beiden Zonen gelten die maximalen Gebäudehöhen von rund 32 m bzw. genau 295 m.ü.M. Es handelt sich damit im Prinzip um ein zusammenhängendes, grossflächiges Hochhausgebiet. Die Ausnutzungs-

ziffer sowie die maximale Gebäudelänge sind frei, womit eine relativ hohe bauliche Dichte erreicht werden kann.

In der Gewerbezone Sternenfeldstrasse gilt eine Höhenbeschränkung von 16 m bzw. 14 m am höchsten Punkt. Die ist im Vergleich zur angrenzenden Industriezone mit einer Gebäudehöhe von 32 m eine geringe Gebäudehöhe.

11. Massnahmenplan

Zur Umsetzung des Hochhauskonzepts gemäss den Erläuterungen sind folgende Beschlüsse notwendig:

Umsetzung Hochhauskonzept
1. Beschluss Hochhauskonzept durch den Gemeinderat als behördenverbindliche Planungsgrundlage und Richtlinie für Behörden, Investoren und Bauherren. Konsultation beim zuständigen Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft. **2.** Erstellung einer Kommunikationsstrategie und einer Informationsbroschüre zum Thema Hochhäuser für die Öffentlichkeit.

12. Glossar

Ideenwettbewerb
Ideenwettbewerbe werden häufig dann angewendet, wenn eine städtebauliche Lösung als Grundlage für einen Sondernutzungsplan erarbeitet werden soll. Der Ideenwettbewerb ist ein Konkurrenzverfahren, in dem gleichzeitig verschiedene Bearbeitungsteams anhand einer klar definierten Aufgabenstellung eine städtebauliche Lösung erarbeiten. Die Lösungen werden durch ein unabhängiges Beurteilungsgremium bewertet und rangiert. Für das Siegerteam resultiert daraus ein Folgeauftrag, der jedoch nicht zwingend in einer Projektrealisierung mündet.

Konkurrenzverfahren
Konkurrenzverfahren umfassen Verfahrensarten wie Studienaufträge, Projekt- oder Ideenwettbewerbe, in denen als Resultat des Verfahrens mit mehreren Teams eine Bestlösung gesucht wird. Die SIA Normen 142 und 143 regeln den Ablauf, die Bearbeitungsdauer, die Zusammensetzung des Begleitgremiums und der Bearbeitungsteams, die Entschädigung der Teilnehmer und allfällige Folgeaufträge dieser Verfahrensarten. Projekt- und Ideenwettbewerbe gemäss SIA Norm 142 werden anonym durchgeführt; sie können offen oder mit eingeschränkter Teilnehmerzahl durchgeführt werden. Studienaufträge gemäss SIA Norm 143 werden nicht anonym und auf Einladung durchgeführt.

Projektwettbewerb
Der Projektwettbewerb ist ein Konkurrenzverfahren, in dem gleichzeitig verschiedene Bearbeitungsteams anhand einer klar definierten Aufgabenstellung eine bauliche, architektonische oder gestalterische Lösung erarbeiten. Die Lösungen werden durch ein unabhängiges Beurteilungsgremium bewertet und rangiert. Für das Siegerteam resultiert daraus ein Folgeauftrag, der in einer Projektumsetzung oder Teilphasen davon mündet.

Studienauftrag
Ein Studienauftrag findet in der Regel im Dialog zwischen den Bearbeitungsteams und dem Beurteilungsgremium statt. Das Verfahren ist also nicht anonym. Als Resultat des Verfahrens soll eine weiter zu bearbeitende Lösung hervorgehen. Als Basis für die Verfahrensart gilt die SIA Norm 143. Es gibt Verfahren mit oder ohne Folgeauftrag; die Entschädigung gemäss SIA 143 ist für alle Bearbeitungsteams gleich. Testplanungsverfahren sind eine Verfahrensart des Studienauftrags.

Testplanung
Testplanungsverfahren werden in der Regel zur Bearbeitung planerischer Aufgabenstellungen angewendet, in dem das Lösungsspektrum aufgezeigt werden soll und durch den Vergleich verschiedener Lösungen ein allgemeiner Erkenntnisgewinn resultieren soll. Das Verfahren wird im Dialog zwischen mehreren Bearbeitungsteams und einem Begleitgremium durchgeführt. Für die teilnehmenden Teams besteht kein Anspruch auf Weiterbearbeitung bzw. Folgeauftrag. Testplanungsverfahren können in formeller Hinsicht in Anlehnung an SIA Norm 143 als Studienauftrag durchgeführt werden.

Varianzverfahren
Varianzverfahren wird gemeinhin als Oberbegriff verwendet für Verfahrensarten in denen auf Basis eines Programm oder einer Ausschreibung mehrere städtebauliche Lösungen gleichzeitig erarbeitet werden. In diesem Kontext wird der Begriff auch für Verfahren verwendet, in denen durch mehrere oder ein Planungsteam mehrere Varianten erarbeitet werden. Varianzverfahren werden durch ein Gremium begleitet, welches die Aufgabe hat, die Lösungen zu vergleichen oder zu bewerten. Genauere Regelungen zu Arten der Varianzverfahren finden sich im Normenwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband.

Vergleichsstudie
Der Begriff Vergleichsstudie wird hier verwendet für Studien, in den Lösungen gemäss Regelbauweise mit Lösungen abweichend von der Regelbauweise gegenübergestellt werden. Dies betrifft vor allem räumliche Aufgabenstellungen im Eventualraum des Hochhauskonzepts. Die Vergleichsstudie soll darüber Auskunft geben, ob mit einer Abweichung von der Regelbauweise ein städtebaulicher Gewinn erzielt werden kann.

13. Anhang: exemplarische Beispiele für Hochhaustypologien

Nachfolgend ein paar exemplarische Beispiele für Hochhaustypologien gemäss den Zielsetzungen für vertikale Entwicklungen. Die sieben Hochhaustypologien unterscheiden sich hinsichtlich städtebaulichen Eigenschaften, topographischer Situation und Nutzungsmischung.

Die Darstellungen sind Modellsimulationen und lehnen sich an Entwurfsideen an. Die Darstellungen entsprechen Visionen und sind keine Projekte.

Typ 1 Komposition

Typ 1 / 3 Komposition und Merkpunkt

Typ 3 Merkpunkt

Typ 5 Fluvial Rhein

Typ 6 Fluvial Birs