



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Auswertung der Diskussionsveranstaltung zum Claratum vom 20.10.2011

Die nachfolgend aufgelisteten 23 Punkte (Vorschläge, Ideen) wurden an der öffentlichen Diskussionsveranstaltung vom 20.10.2010 über die Themen „Claratum“ und „Bauliche Verdichtung“ aufgenommen. Sie wurden in Gruppendiskussionen zu den Stichworten „Projekt Claratum“, „Mobilität“, „Städtische Verdichtung“ und „Stadtwohnen“ zur Sprache gebracht und von der Verwaltung im Sinne eines Protokolls in folgende vier Kategorien geordnet:

- A. Punkte, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden können
- B. Punkte, die der Bauherrschaft mit Empfehlung auf Berücksichtigung unterbreitet werden
- C. Punkte, die im weiteren Planungsverlauf nicht aufgenommen werden können
- D. Verschiedenes

Die aus Sicht des Stadtteilsekretariats Kleinbasel und der Verwaltung wichtigsten Punkte sind **fett** gedruckt. Die Kommentare der Verwaltung sind *kursiv* gedruckt. Die *kursiv/unterstrichenen* Passagen sind nachträglich von Teilnehmenden der Diskussionsveranstaltung im Sinne eines Kommentars zum Protokoll eingefügt worden; die Verwaltung nimmt diese Passagen ohne weitere Verpflichtung zur Kenntnis.

Zum weiteren Vorgehen: Der Bebauungsplan wird im Frühjahr 2012 öffentlich aufgelegt. Das STS wird vorab informiert werden. Der Grosse Rat wird sich voraussichtlich Ende 2012 / Frühjahr 2013 mit dem Bebauungsplan befassen.

A. Punkte, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden können

1. **Gastronomie im obersten Geschoss**

Gastronomie-Nutzung kann nicht vorgeschrieben werden. Im Bebauungsplan wird die Rede von „Publikumsnutzung“ sein. Die Bauherrschaft hat sich der Verwaltung gegenüber seit Beginn der Planung für ein Restaurant ausgesprochen.

2. **Innenhof öffentlich zugänglich (Durchgang Clarastrasse - Drahtzugstrasse)**

Ob die Durchgängigkeit zur Drahtzugstrasse wirklich im Sinne des Quartiers ist, ist fraglich. Vor allem soll die „Gastro-Meile“ als Durchgangsachse nicht umgangen werden. Wichtiger ist die Zugänglichkeit von der heutigen „Gastromeile“ (Riehenring) durch die Parterre-Nutzungen in den Hof.

Bei der Forderung einer öffentlichen Durchwegung gilt es, die erwartete Qualitätssteigerung für das Quartier mit der möglichen Beeinträchtigung der Anwohner im Blockrand abzuwägen. Stadtwohnungen verfügen üblicherweise über eine belebte Strassenseite und eine ruhigere Hofseite. Das Konfliktpotential bei einer Öffnung des Innenhofs ist nicht unbedeutend, wie das Beispiel Riehenring 201 – Efringerstrasse gezeigt hat. Die Bauherrschaft und die Verwaltung sehen das Anliegen des Quartiers besser berücksichtigt, wenn mit einem Zugang von der Clarastrasse her belebt werden kann. Der Riehenring und der Innenhof sollen zudem über durchgehende öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss des Hochhauses verbunden werden und schaffen eine neue

Qualität für das Quartier, wie sie heute noch nicht vorhanden ist.

3. Innenhof begrünen

Gemäss Bebauungsplan wird der Innenhof weitgehend begrünt.

4. Verdichtung im Kleinbasel hinterfragen

Im Bericht zur Planaufgabe des Bebauungsplanes (Januar 2012) werden die grundsätzlichen Erwägungen dargelegt, die das Projekt Claratum am Messeplatz angebracht erscheinen lassen.

Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner ist ein zentrales Thema der kantonalen Richtplanung. Die Umnutzung von Gewerbegebieten alleine schafft nicht ausreichend Potenziale. Die grossflächige Umnutzung von Arbeitsgebieten steht auch im Zielkonflikt, den Wirtschaftsstandort Basel-Stadt zu stärken. Der Regierungsrat setzt sich im Legislaturplan 2009-2013 das Ziel, Basel als urbanes Zentrum zu festigen: Die kantonale Wohnbaupolitik und das vielfältige Wohnangebot decken unterschiedliche Bedürfnisse ab; sie tragen dazu bei, dass die Einwohnerzahl im Kanton steigt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wohnflächenbedarf pro Einwohner kontinuierlich angestiegen ist und dazu geführt hat, dass Basel flächenmässig immer dichter wurde und trotzdem Einwohner verlor. Der kantonale Richtplan sieht vor, in den nächsten zwanzig Jahren zumindest den notwendigen Raum zum Ausgleich des steigenden Flächenbedarfs pro Kopf zu schaffen. Der Claratum leistet einen Beitrag dazu.

5. Anlieferverkehr darf nicht stören

Gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen verursachen zusätzlichen Anlieferungsverkehr. Dieser ist gemäss Bebauungsplan weitgehend über die Drahtzugstrasse abzuwickeln. Es ist darauf zu achten, dass Störungen im Allmendbereich des Riehenrings durch Anliefermanöver auf ein Minimum beschränkt werden.

B. Punkte, die der Bauherrschaft mit Empfehlung auf Berücksichtigung unterbreitet werden

6. Soziale Strukturen nicht gefährden / Konflikte im sozialen Bereich

Hier wird der Bauherrschaft empfohlen, von Anfang an dem guten Zusammenleben im Neubau sowie der Interaktion zwischen den neuen Bewohnern und dem umliegenden Quartier genügend Rechnung zu tragen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Projekt zu sozialen Verwerfungen führt. Die Befürchtung, wonach im Claratum eine soziale Schicht einzieht, die nichts mit dem Quartier zu tun hat (haben will), ist verständlich. Welche Bevölkerungsschicht in den Turm einzieht, können die Behörden nicht beeinflussen. Tatsache ist, dass die Bauherrschaft Wohnungen im mittleren Preissegment vorsieht (60-130m²).

7. Mobilitätskonzept

Ein Mobilitätskonzept könnte verschiedene Befürchtungen im Quartier zerstreuen. Die Bauherrschaft müsste in Abhängigkeit der genau definierten Nutzung die Folgeauswirkungen auf die Verkehrserzeugung, Parkierung, Anlieferung aufzeigen. Dabei gilt es, plausible Annahmen zu treffen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen allfälligen Problemen entgegengewirkt wird. Grundsätzlich

sollen Probleme da gelöst werden, wo sie anfallen, und nicht auf Allmend oder andere benachbarte Gebiete transferiert werden. Detaillierte Aussagen werden auf Stufe Baubewilligungsverfahren eingefordert.

Zu derart wichtige Angelegenheiten wie das „Mobilitätskonzept“ müssen Lösungsvorschläge gefordert werden und nicht in Abhängigkeit dazu gebracht werden, ob sich der Bauherr dazu äussern darf/muss oder nicht.

8. Kinderfreundlichkeit / Räume für Kinder

Die Bauherrschaft wird diese Empfehlung positiv aufnehmen. Offen ist, welche Art Räume hier gemeint ist (Kindertagesstätten, freie Spielmöglichkeiten im Hinterhof o.a.).

9. Anpassungsfähige Infrastruktur / Nutzungsmix

Da sich die Bedürfnisse der Bewohner und der umliegenden Anwohner über die Jahre ändern können, macht eine anpassungsfähige Infrastruktur Sinn. Auch der Nutzungsmix muss von der Bauherrschaft gut durchdacht werden, die „Billig-Meile“ Clarastrasse soll - auch im Interesse der Bauherrschaft - nicht in den Riehenring verlängert werden.

10. Keine Luxuswohnungen, Zweitwohnungen

Die Bauherrschaft muss die Verantwortung für einen wirtschaftlichen Wohnungsmix übernehmen; hier können nur Empfehlungen gemacht werden im Sinne der Einpassung des Projekts in das bestehende soziale Quartiergefüge. Inwieweit die Bauherrschaft „Generationenwohnungen“ zur Verfügung stellen kann, muss zum heutigen Zeitpunkt offen gelassen werden.

Es sollte auf jeden Fall verhindert werden, dass die Wohnungen von Firmen angemietet werden. Wenn die Wohnungen tatsächlich im mittleren Preissegment angesiedelt werden (welche Höhe dies ist, ist nirgends definiert) dann sind 1 oder mehrere Wohnungen im Jahresmietzins deutlich günstiger für auswärtige Firmen, als eine direkte Beteiligung an einer Messe (z.B. Schmuckmesse). In der Vergangenheit wurden ganze Restaurants als Ausstellungsflächen gemietet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht. Keine Luxus- und speziell Zweitwohnungen: Wenn der Kanton diese zusätzlichen Nutzungen gewährt, kann/soll er sicherstellen, dass dies Nutzende ihre Steuern hier bezahlen.

11. Behindertengerechte Wohnungen

Das Thema Behindertengerechtigkeit ist baugesetzlich geregelt. Weitergehende Vorstellungen sind im Ermessen der Bauherrschaft.

12. Boulevard Clarastrasse

Der Aufenthaltsqualität der in der Clarastrasse und im Riehenring ist besondere Beachtung zu schenken. U.a. mit einer sorgfältigen Evaluation der Parterre-Nutzungen.

Sorgfältige Evaluation von Parterrenutzung: Die gegenüber den heute möglichen Nutzungen kommerziell erweiterten Angebote rechtfertigen eine Mitbestimmung bei der Auswahl.

13. Vernetzung mit dem Quartier

Viele befürchten, dass im Claraturm nur gutverdienende Expats wohnen werden oder Leute mit Zweitwohnungen. Beides Personengruppen, die kein Interesse an dem Quartier aufbringen. Es wird der Bauherrschaft empfohlen, den künftigen Bewohnern die Vorzüge des Kleinbasels in geeigneter Weise nahe zu bringen.

Unverbindliches, der Bauherrschaft empfehlen, künftigen BewohnerInnen Vorzüge von Kleinbasel nahe zu bringen, taugt zuwenig.

C. Punkte, die im weiteren Planungsverlauf nicht mehr aufgenommen werden können

14. Mehr Parkplätze unter den Boden bauen

Die Gesetzgebung von Basel-Stadt kennt keine Erstellungspflicht für Autoabstellplätze, jedoch eine Beschränkung der maximal zulässigen Abstellplätze. Der Bedarf an einer grossen Anzahl Autoabstellplätze ist angesichts der optimalen ÖV-Anbindung nicht nachgewiesen, zumal die Anzahl Haushalte ohne eigenes Auto in Basel-Stadt überdurchschnittlich hoch ist und jährlich weiter zunimmt (2004 kamen ca. 330 PW auf 1'000 Einwohner, 2010 waren es nur noch ca. 315 PW auf 1'000 Einwohner). Ist die Nachfrage nach Autoabstellplätzen dennoch grösser als das Angebot in der bestehenden Tiefgarage, stehen in einer Gegend von ca. 200 m über 1'500 Parkplätze im Messeparking zur Verfügung. (Allerdings sind diese während grossen Messeveranstaltungen nicht verfügbar). Das Quartier befürchtet eine (zusätzliche) Verdrängung in der blauen Zone. Erfahrungen bei der neuen Erlentor-Überbauung bestätigen, dass nur rund jeder zweite Haushalt einen Autoabstellplatz benötigt.

Der Bedarf ist nicht abhängig von Statistiken über das Verhältnis der Haushalte in der Stadt mit und ohne eigenem Auto, von einer möglichen Statistik betreffend Auswärtige mit und ohne eigenem Auto aber schon. In diesem Quartiersbereich werden bis 2015 einige Tausend Arbeitsplätze mit grösstenteils Auswärtigen/nicht im Quartier anwesenden erstellt. Die Neuzuzüger müssten bei ihrem Entscheid ins Quartier zu ziehen/im Quartier sich aufzuhalten/zu arbeiten, informiert sein, dass Parkplätze Mangelware sind und sie die jetzigen Einwohner nicht verdrängen können und ggf. auf ihr Auto verzichten. Die für unterirdische Parkplätze verlangten Mieten sind grundsätzlich zu teuer (ca. 2500.-- pro Jahr und Familie). Das Stimmungsbarometer aller Quartierbewohner/Aufenthalter ist zu beachten! Die Umgebung von Clarastrasse und Messe CH ist heute schon zu oft mit wild auf Trottoirs abgestellten Fahrzeugen überfordert. Die Erhöhung des Angebots an mietbaren Parkplätzen muss allerdings mit einem Fahrtenmodell kombiniert werden. Bereits bestehende Quartierparkings sollen berücksichtigt werden. Andernfalls provozieren wir unerwünscht mehr MIV!

Auf jeden Fall braucht es genügend Velostellplätze; sie sollen leicht zugänglich sein (nicht Tiefgarage!).

Es sollte ein Unterschied gemacht werden, wo Velos von Arbeitenden / Wohnenden abgestellt werden, (z.B. Tiefgarage) Auf dem ohnehin schon knapp bemessenen öffentlichen Grund sollten nur Stellplätze für kurzfristiges

Abstellen geschaffen werden (z.B. Laufkundschaft)

15. .Quartierparking erstellen

Ein unterirdisches Parkhaus mit Plätzen für Quartierbewohner könnte Entlastung bringen. Langjährige Bewohner mit Auto sollen Platz finden/kriegen. Ein Problem sind die Kosten für den Bau und die Miete der Stellplätze. – Allerdings ist eine Differenzierung zwischen langjährigen Anwohnenden und Neuzuziehenden rechtlich und politisch nicht vertretbar. Der private Investor wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen kaum in ein Quartierparking investieren. Das Grundproblem ist nicht die zu geringe Anzahl von Parkplätzen, sondern die fehlende Zahlungsbereitschaft für Parkplätze.

Berücksichtigt werden muss, dass es sich wohl weniger um Zahlungsbereitschaft als eher Zahlungsmöglichkeit handelt. Die vorgesehene massive Nutzungserhöhung, auch mit mehr teuren Wohnungen, bedingt ein Angebot von mietbaren Parkplätzen.

16. Schattenwurf

Hier greifen die Bauvorschriften. Sie werden eingehalten. Das kann bei der Planaufgabe ohne weiteres überprüft werden.

17. Sichtverbindung zwischen bestehenden Orten der Stadt

Es gibt keine Vorschriften betreffend zwingende Freihaltung von Sichtverbindungen im Stadtgefüge.

18. Lieber Blockrand bauen statt in die Höhe

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie stellte die Wettbewerbsjury fest, dass ein Hochhaus an diesem Ort die richtige Intervention und bauliche Lösung ist. Dies insbesondere auch unter der Prämisse des im Bau befindlichen Messezentrums. Ein Hochhaus an dieser Stelle unterstützt die aktuelle Stadtentwicklung im Allgemeinen sowie den Stellenwert der Clarastrasse. Damit schieden die Wettbewerbsprojekte aus, welche unterschiedlich überhöhte Blockrandgebäude vorschlugen.

D. Verschiedenes

19. Energieeffizienz des Gebäudes

Es gelten die Vorschriften des baselstädtischen Energiegesetzes, welche dem Minergie-Standard entsprechen.

20. Hochhaus ist keine familienfreundliche Wohnform

Das lässt sich so absolut nicht sagen. Entscheidend sind die Infrastruktur und sozialen Interaktionsmöglichkeiten.

21. „Charme“ der Mustermesse zerstört

Das Gebiet um den Messeplatz befindet sich seit über neunzig Jahren in einem dynamischen Entwicklungs- und Verdichtungsprozess. Auslösendes Moment ist in erster Linie das „Messezentrum Basel“. Der Ort zeichnet sich aus durch die Koexistenz unterschiedlicher Überbauungssysteme. Grossmassstäbliche Hallen stehen unmittelbar neben feinstrukturierten Blockrandbebauungen aus dem 19. Jahrhundert. Mit dem bestehenden Messeturm und dem neuen Messezentrum etabliert sich in der Vertikalen wie auch in der Horizontalen ein neuer Massstab.

Der Claraturm ergänzt diese neue Entwicklung um den Messeplatz und schafft auf städtebaulicher Ebene einen Mehrwert für Basel und das Quartier.

22. Geologisches Gutachten / Erdbebengefahr / Sicherheit

Diese Themen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Bauinspektorat eingefordert.

23. Grünflächen (Landhof, Rosental) sind kein Argument für genügend Aussenraum

Doch und zwar insofern, dass im Umfeld des Messeplatzes grössere Freiflächen zur Verfügung stehen (v.a. Erlenmatt). Tatsache ist auch, dass sich der Wohnflächenbedarf pro Einwohner auch im Kleinbasel in den letzten Jahren und Jahrzehnten stark erhöht hat. Dadurch hat auch (rechnerisch) eine gewisse Entdichtung stattgefunden.

Grünflächen im Kleinbasel unter ORL-Norm. Das Untere Kleinbasel ist auch nach erfolgten Verbesserungen im Post-ZK 4058 mit Grünfläche pro Kopf schwer unterversorgt! Die Grünflächendiskussion wird politisch „lieber“ für das gesamte Gebiet Kleinbasel ausgetragen, so auch beim Landhof.

21.12.2011

Für das Protokoll:

Marc Keller, BVD

Aline Diouf, STS Kleinbasel