

# Welche Dichte ist erstrebenswert?

**Inputreferat**

**Axel Schubert**  
dipl.-ing. arch., Stadtplaner

**Diskussionsreihe «Zündstoff»**

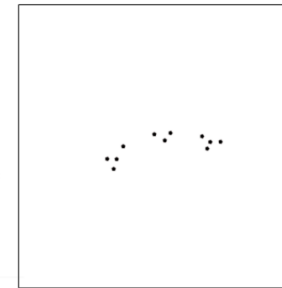
Stadtteilsekretariat Kleinbasel, Evangelisch-reformierte Kirche,  
Forum für Zeitfragen, Volkshochschule Beider Basel

23. April 2018



# Ein explosives Thema!

## Stadtrandentwicklung Basel-Ost Landhof



Schwarzpläne Pfeffingen (BL) und Hochhausbogen Stadtrandentwicklung Ost, jew. Rund 2000 Einwohner



# Inhalt

- **Warum Verdichtung?**
- **Bauliche Dichte: Ausnutzung**
- **Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus**
- **Verdichten!?**

# Warum Verdichtung?

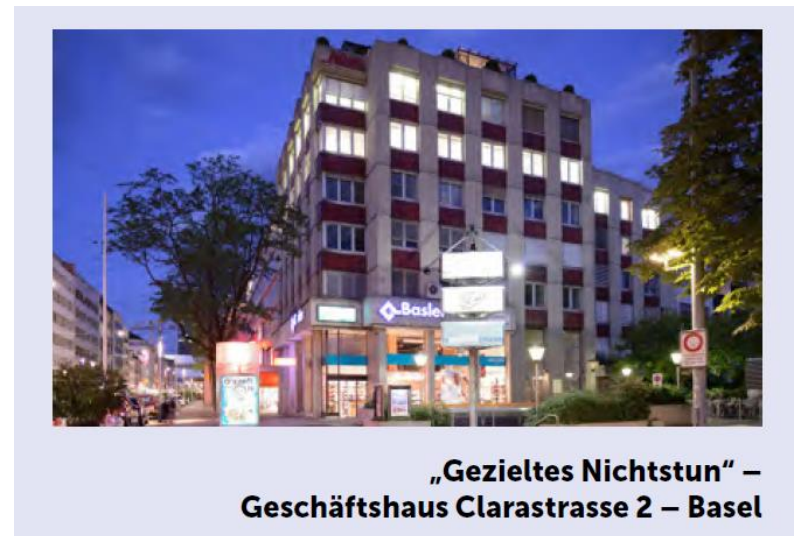
## 1) Höhere Dichte nötig, um zu sanieren / zu entwickeln

- Sonst rentiere keine «ökologische» Modernisierung

→ bedingt gutes Argument

- für Eigenrentabilität kompletter Sanierung (bei Abriss / Neubau) wäre ein sehr hohes Mass der Nachverdichtung erforderlich.
- Komplettaustausch des baulichen Bestandes kann kaum Lösung sein

«Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen  
Arealentwicklung für Städte und Gemeinden»  
ANANAS, ecos, ETHZ, 2016



# Warum Verdichtung?

## 2) Verdichtung bringt neue Steuerzahler

- bedingt richtig: nur, wenn unterm Strich die Wohnflächen pro Person nicht steigen würden...
- Neubau: Wohnraum/Person (Wohnflächenziffer) aber deutlich höher!
  - eher: neu sind einkommensstärkere Steuerzahler
  - signifikante Nachverdichtung erforderlich

### nur Gebäude mit Baujahr ab 2006:

Zimmerzahl	Wohnfläche pro Person
1 Zimmer	41.3
2 Zimmer	48.2
3 Zimmer	51.5
4 Zimmer	47.1
5 Zimmer	52.7
6 Zimmer und mehr	60.1
<b>BS total</b>	<b>50.0</b>

### nur Gebäude mit Baujahr vor 2006:

Zimmerzahl	Wohnfläche pro Person
1 Zimmer	28.0
2 Zimmer	39.8
3 Zimmer	38.9
4 Zimmer	39.6
5 Zimmer	47.7
6 Zimmer und mehr	62.0
<b>BS total</b>	<b>41.4</b>

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt  
2015, BS, Wohnungskenndaten

# Warum Verdichtung?

## 3) Verdichtung schafft die Stadt der kurzen Wege!

- nein, nicht ursächlich
  - am Vergleich Paris-London widerlegt
    - London: weniger dicht als Paris; in London werden aber keine längeren Strecken zurückgelegt
  - Wegelängen: hängen ursächlich von den zurückgelegten Geschwindigkeiten ab, nicht von den Siedlungsdichten



→ dass kürzere Wege: die Wahl der Verkehrsmittel muss sich ändern!

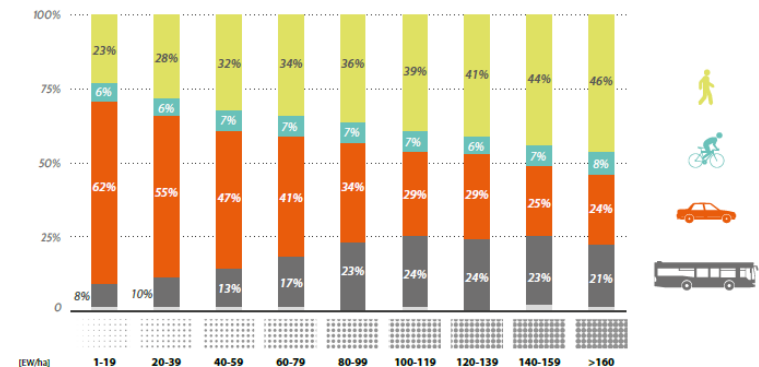
- und das ist in Städten durchaus der Fall

Mogridge, M. J. H.: If London is more spread out than Paris, why don't Londoners travel more than Parisians?  
in: Transportation, no. 1/1986, S. 85-104

Metron-Tagung 2013: Erfolgreiche Rezepte für eine zukunftsfähige Mobilität

### Je dichter, desto weniger MIV...

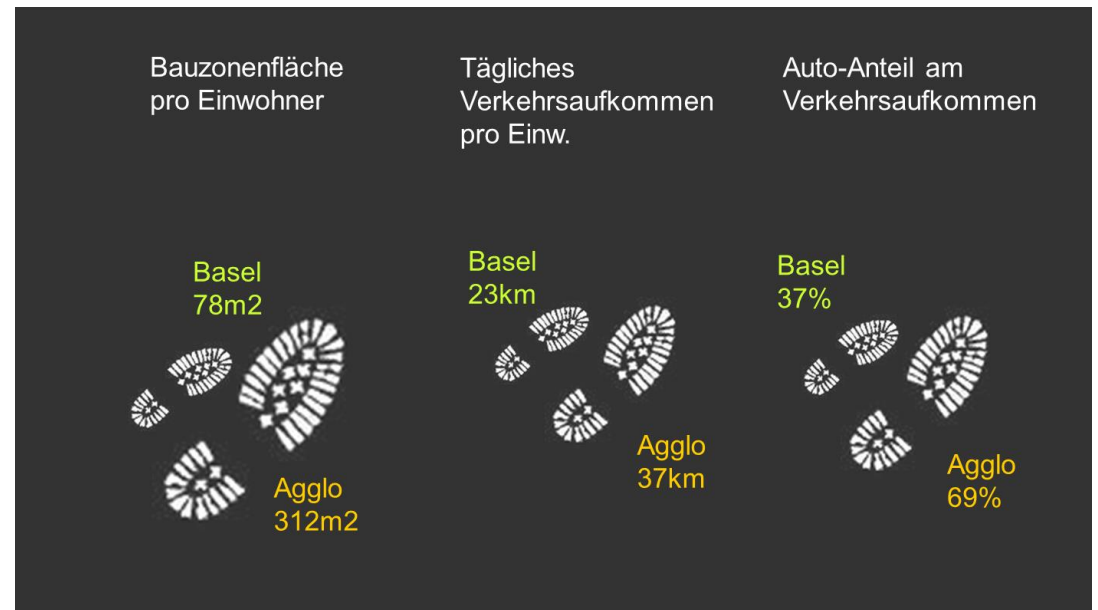
Je dichter das Umfeld des Wohnorts, desto mehr Wege werden zu Fuss und mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt und desto weniger wird das Auto (motorisierter Individualverkehr, MIV) benutzt.



## Warum Verdichtung?

### 3) Verdichtung schafft die Stadt der kurzen Wege!

- Vorsicht bei Bilanzen: BS ist abhängig von den Fahrten aus der Agglo!



Planungsamt BS

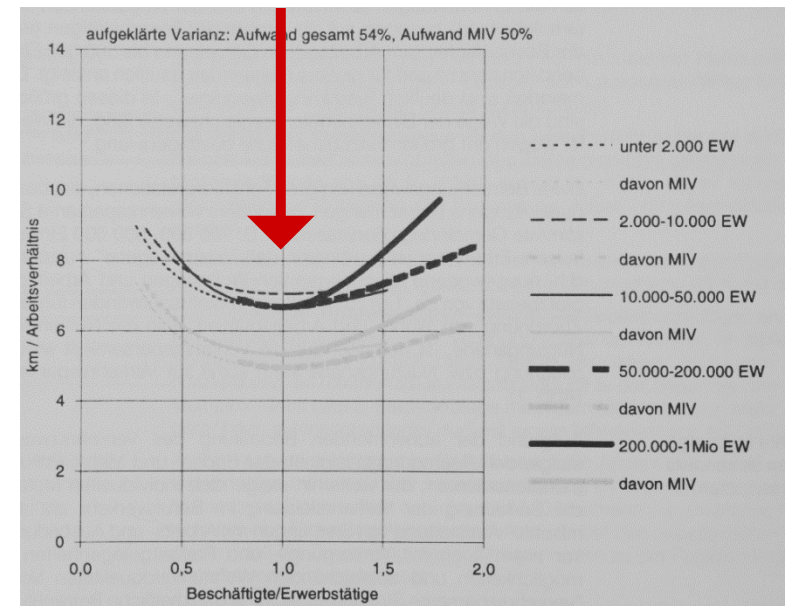


## Warum Verdichtung?

### 4) Mehr Wohnen: schafft kurze Wege & entlastet Wohnungsmarkt!

- in Basel: z.T. richtig, da zu viele einpendeln
  - BS: 77'000 mehr Einpendler/Tag, als Auspendler (2016)

→ Nur: wer das Argument ernst meint, müsste neue Arbeitsplätze ablehnen, die den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöhen



Nutzungsmischung im Städtebau  
BfLR, IzR 1995



# Warum Verdichtung?

## 5) Dichte: Voraussetzung für «Urbanität» / «urbanes» Zusammenleben

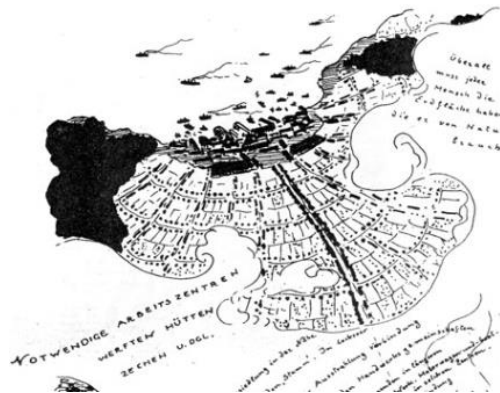
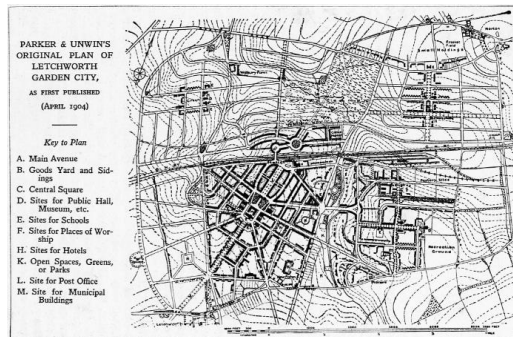
- Missstände 19.Jh



# Warum Verdichtung?

## 5) Dichte: Voraussetzung für «Urbanität» / «urbanes» Zusammenleben

- Forderungen: Auflösung der Grossstadt
  - Folgen: Gartenstadt (Howard), «Auflösung der Städte» (Taut), ...
  - Siedlungsbau der 40/50er Jahre & Suburbia

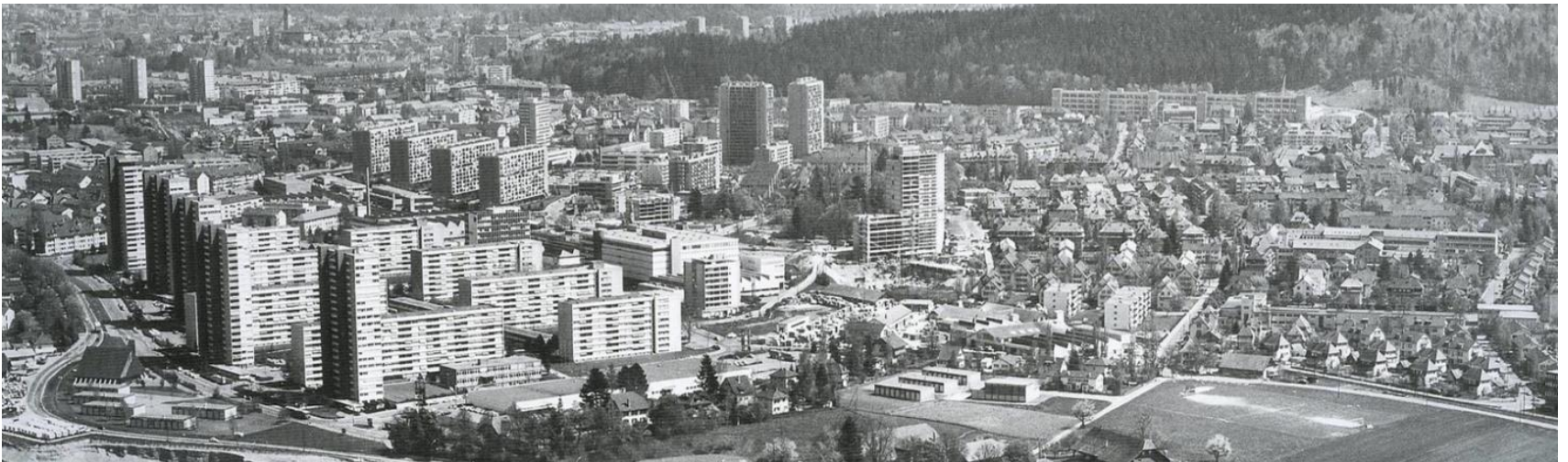




## Warum Verdichtung?

### 5) Dichte: Voraussetzung für «Urbanität» / «urbanes» Zusammenleben

- Umkehr: «Urbanität durch Dichte»



# Warum Verdichtung?

## Dichte & Verdichtung sind Teil aller Stadttheorien

- Belegungsdichte (Anzahl Personen pro Wohnung) (innere Dichte)
- bauliche Dichte
- Soziale Dichte / Interaktionsdichte im öffentlichen Raum (äussere Dichte)

→ Was ist das rechte Mass?



# Warum Verdichtung?

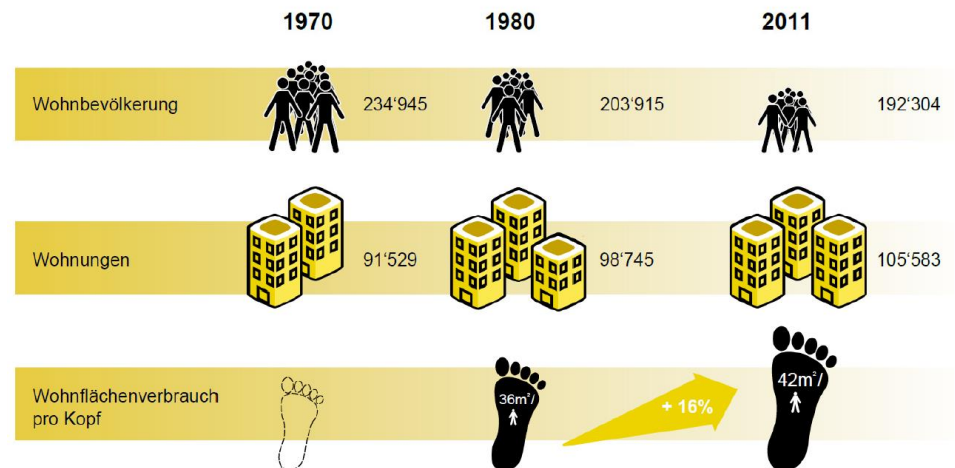
## Dichte & Verdichtung sind Teil aller Stadttheorien

- Belegungsdichte (Anzahl Personen pro Wohnung) (innere Dichte)
- bauliche Dichte
- Soziale Dichte / Interaktionsdichte im öffentlichen Raum (äussere Dichte)

### → Was ist das rechte Mass?

#### Steigende Ansprüche

Wohnbevölkerung, Wohnungen und Wohnflächenverbrauch in Basel-Stadt 1970, 1980 und 2011

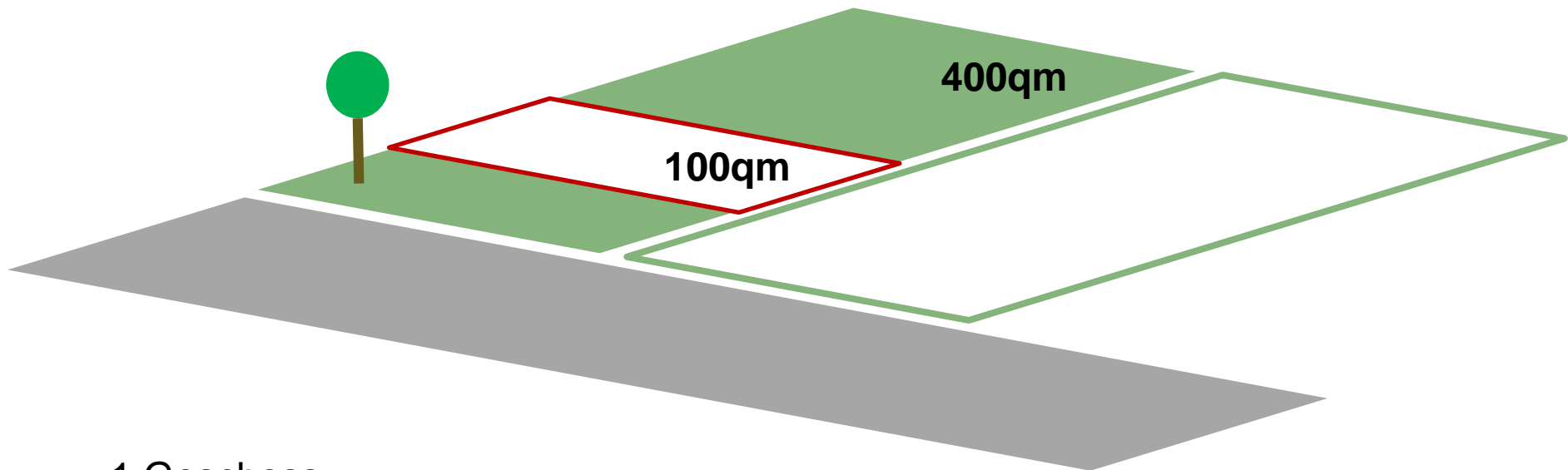


Daten: Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt  
Grafik: Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

## Bauliche Dichte: Ausnutzung

### Bauliche Dichte

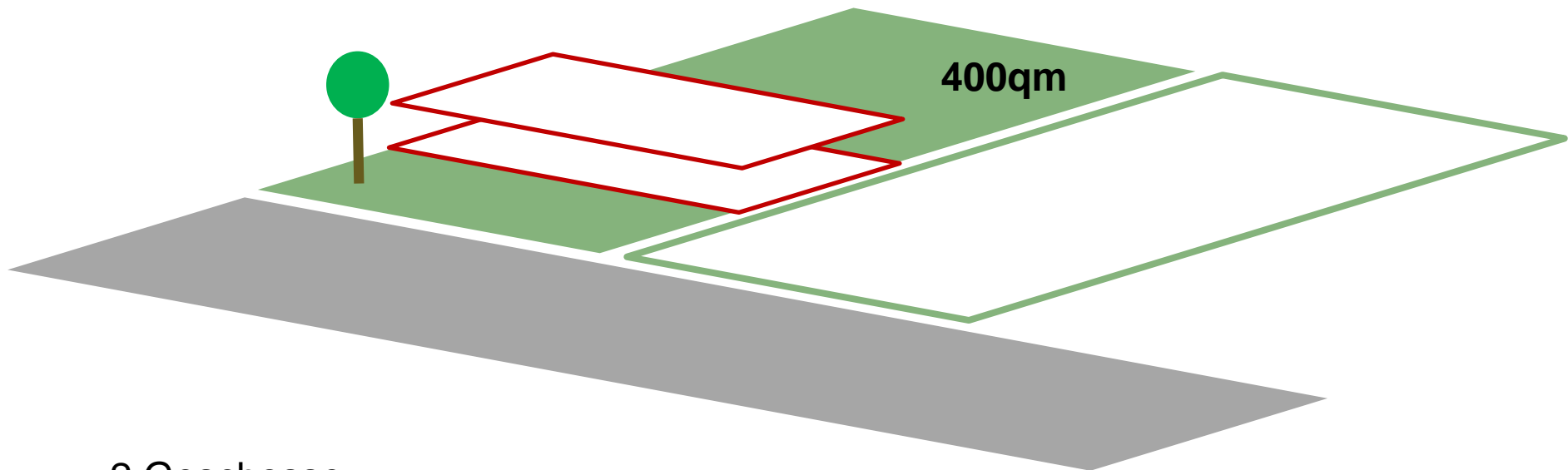
Ausnutzung:  $AZ = \text{Grundfläche} / \text{Geschossfläche}$



1 Geschoss:  
 $AZ = 100/400 = 0.25$

# Bauliche Dichte: Ausnutzung

## Bauliche Dichte

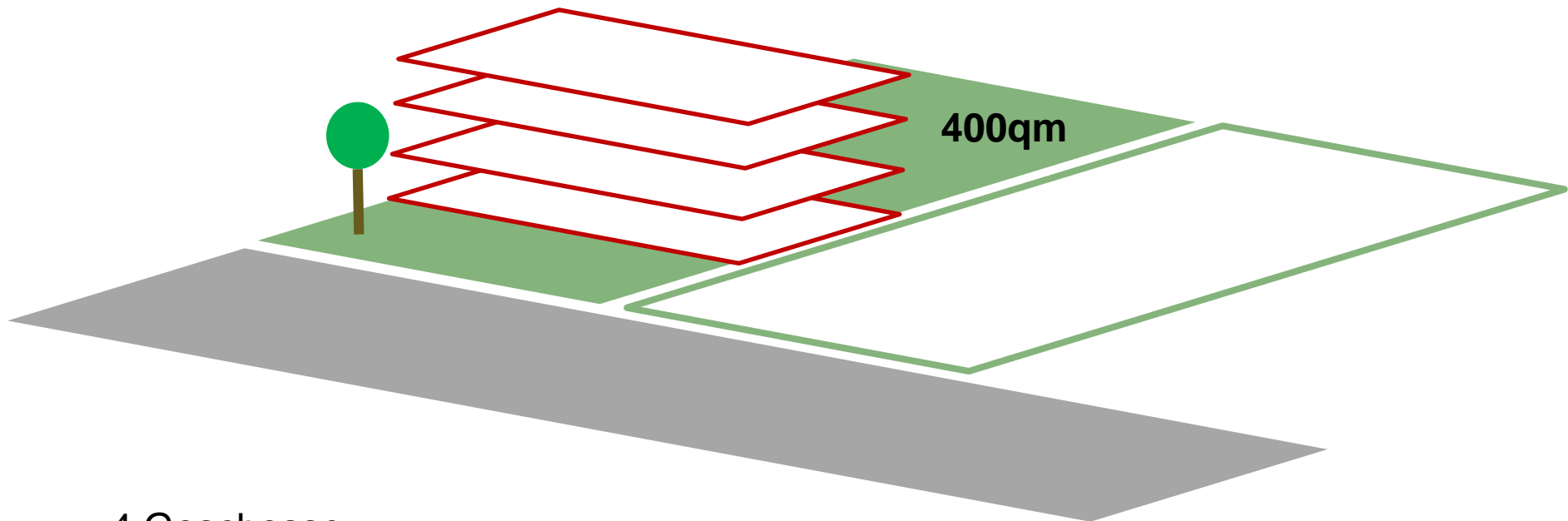


2 Geschosse:  
**AZ= 200/400 = 0.50**



# Bauliche Dichte: Ausnutzung

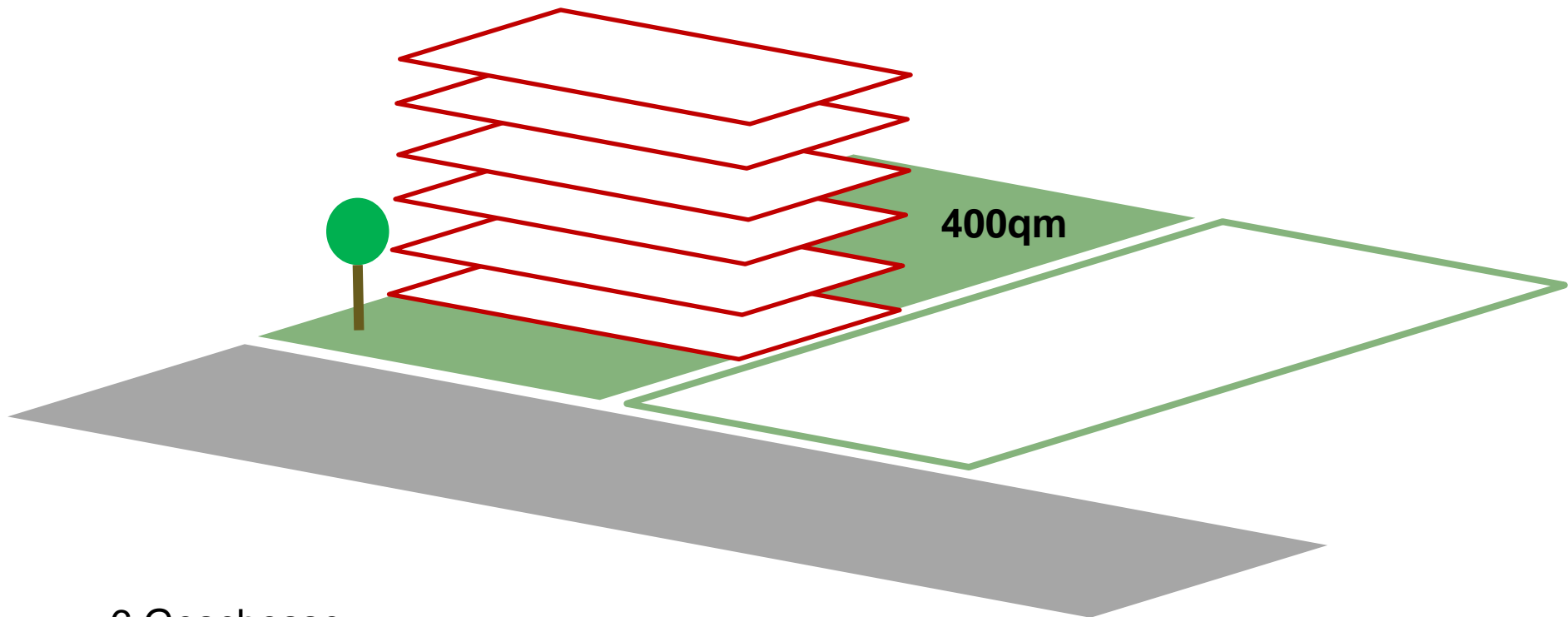
## Bauliche Dichte



4 Geschosse:  
**AZ= 400/400 = 1.00**

## Bauliche Dichte: Ausnutzung

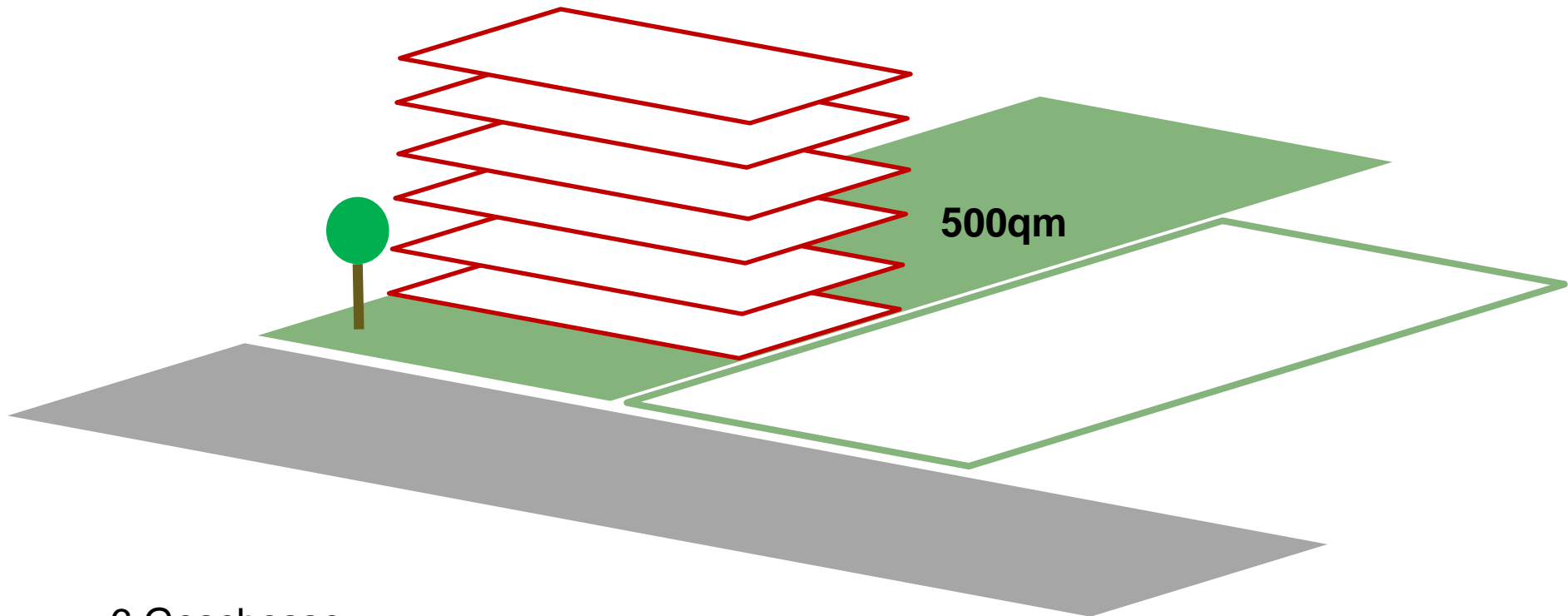
### Bauliche Dichte



6 Geschosse:  
**AZ= 600/400 = 1.50**

## Bauliche Dichte: Ausnutzung

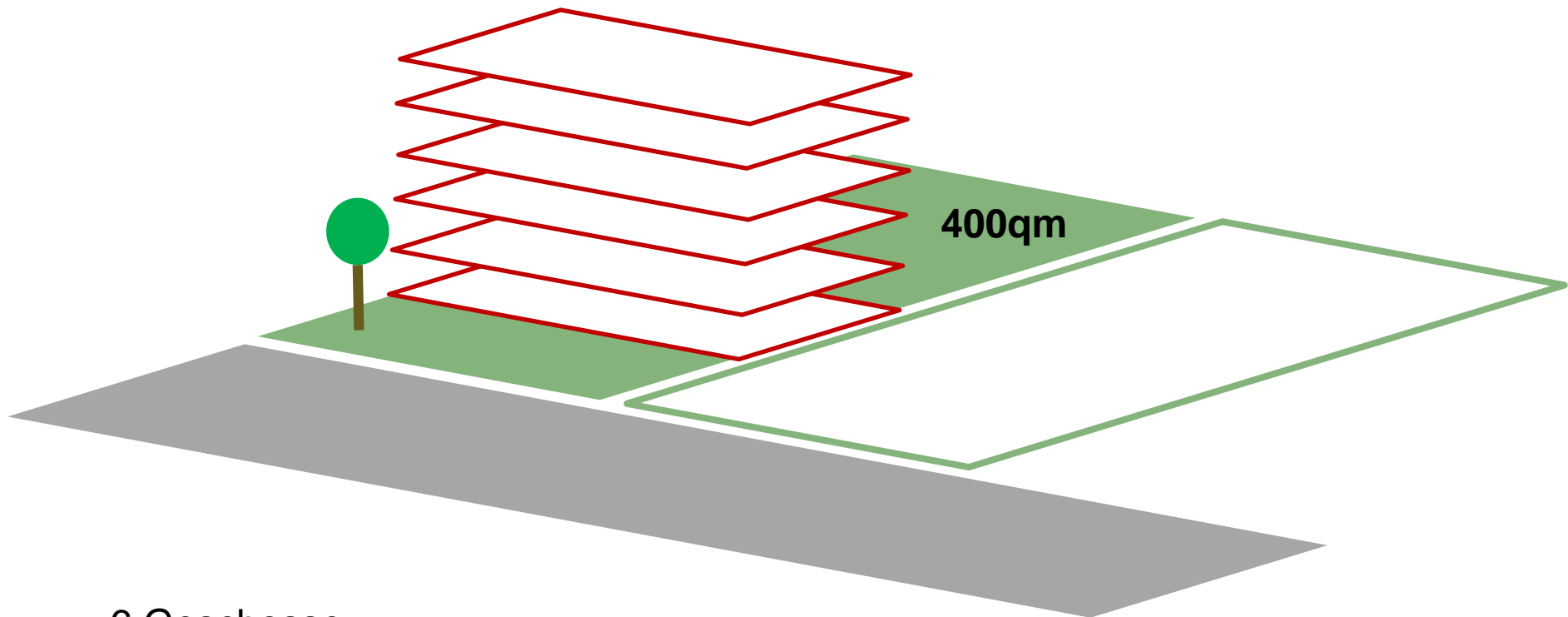
### Bauliche Dichte



6 Geschosse:  
**AZ= 600/500 = 1.20**

## Bauliche Dichte: Ausnutzung

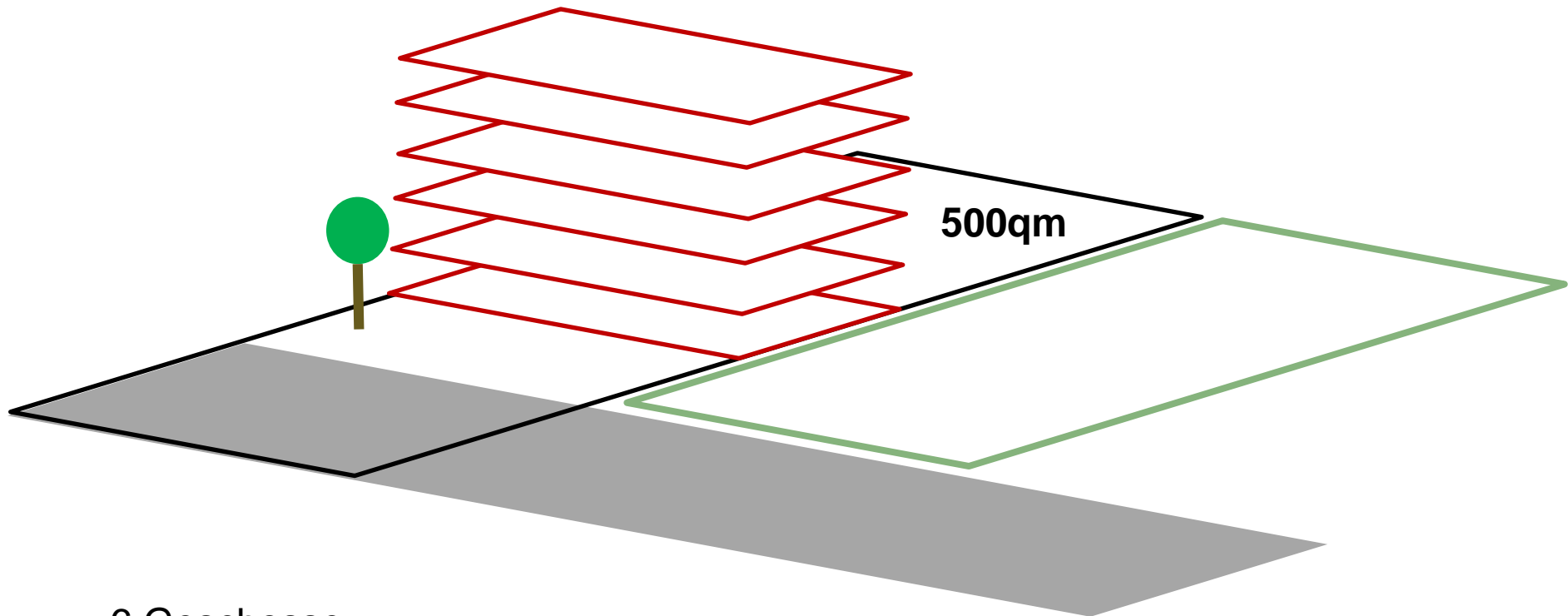
### Bauliche Dichte



6 Geschosse:  
**AZ= 600/400 = 1.50**

## Bauliche Dichte: Ausnutzung

### Bauliche Dichte



6 Geschosse:  
**AZ= 600/500 = 1.20**

# Bauliche Dichte: Ausnutzung

## Bauliche Dichte

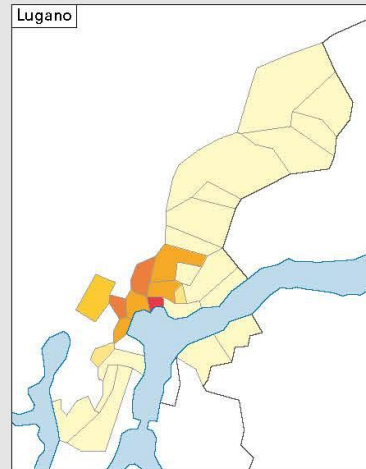
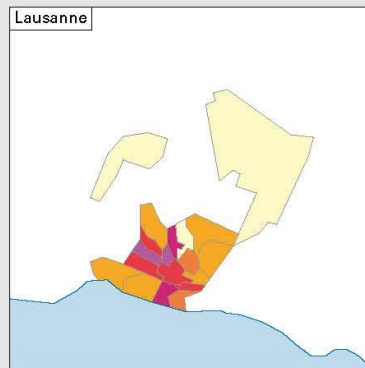
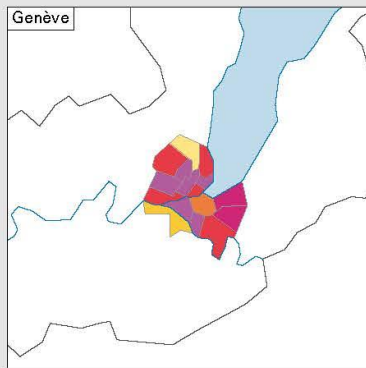
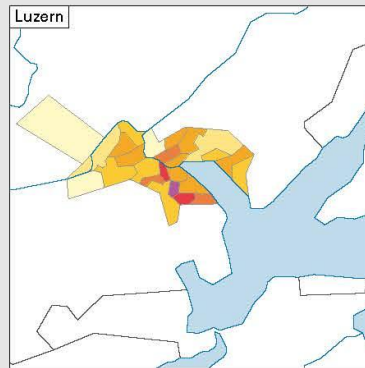
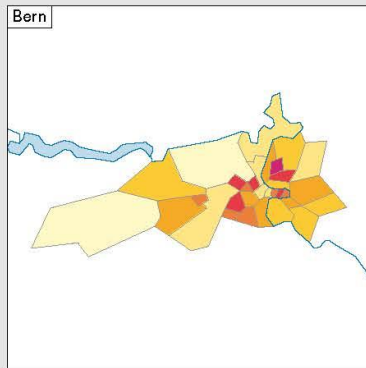
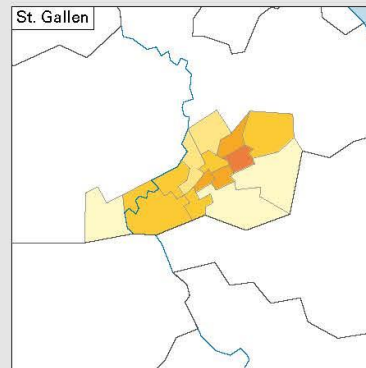
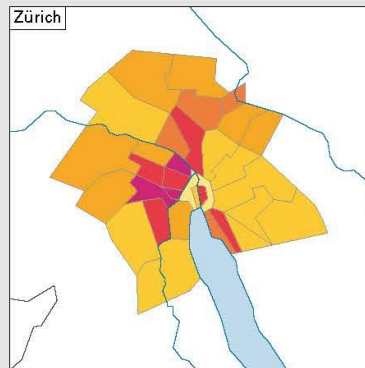
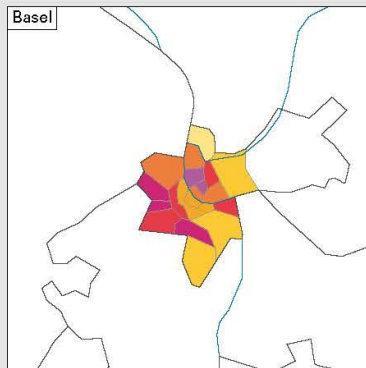
- AZ-Werte: sehr «empfindlich» auf Veränderungen
- Achtung, wenn Vergleich: Werte einzelner Parzellen & Werte Areal/ Quartier

# Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

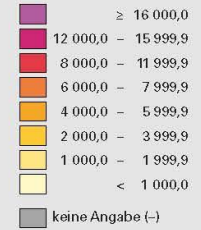
## Basel und die Schweiz

→ Matthäus: das dichteste Quartier der Schweiz?





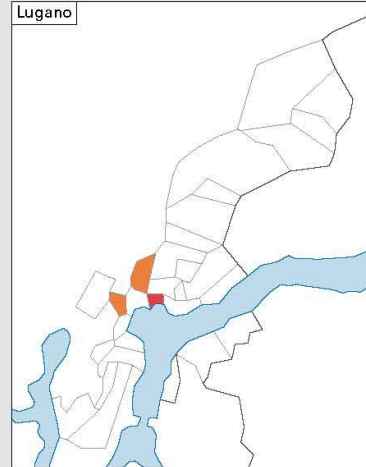
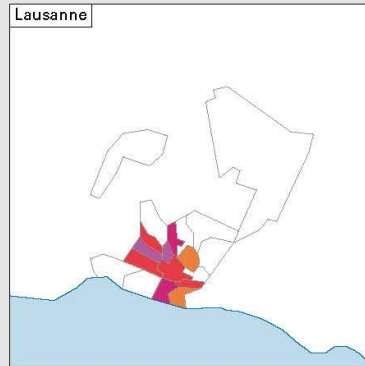
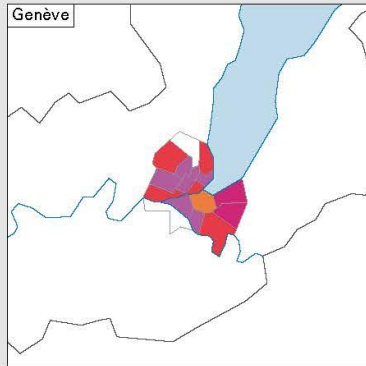
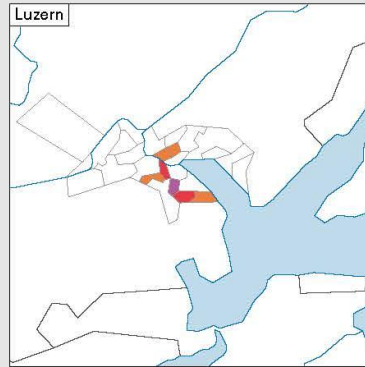
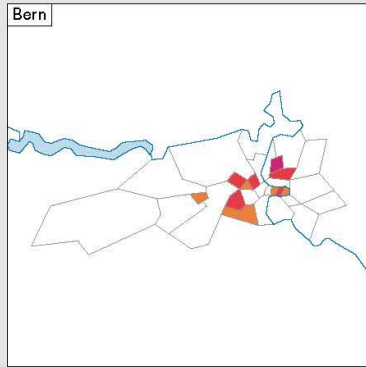
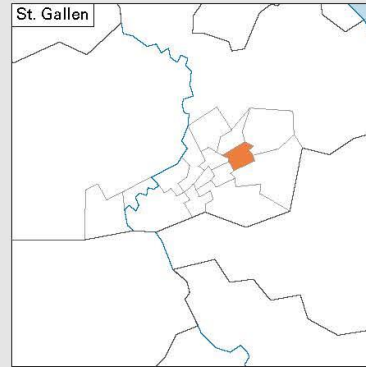
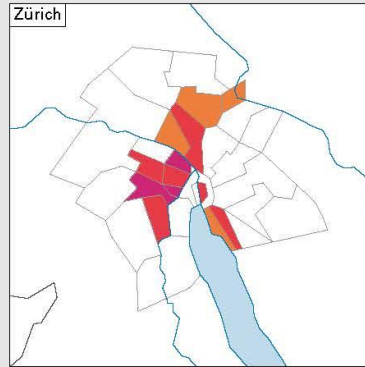
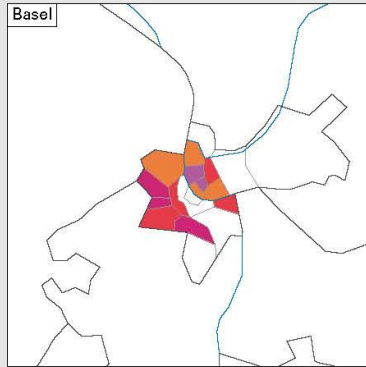
**Einwohner\* pro km<sup>2</sup>**



\* Ständige Wohnbevölkerung am 01.01.2016 (= 31.12.2015)



**Raumgliederung:**  
Urban Audit: Quartiere (Städte-Perimeter)



**Einwohner\* pro km<sup>2</sup>**

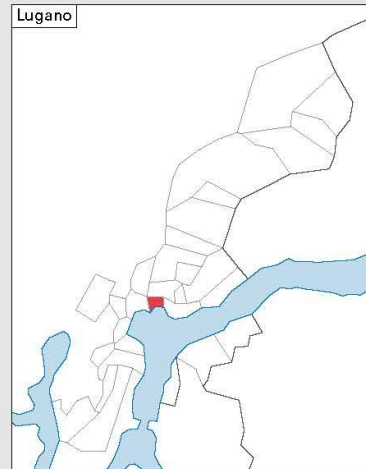
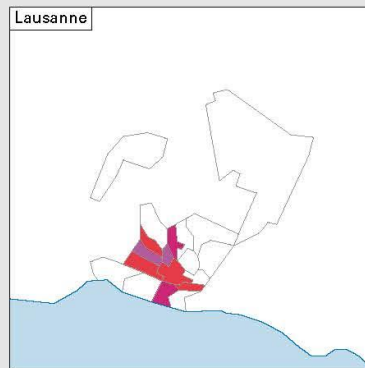
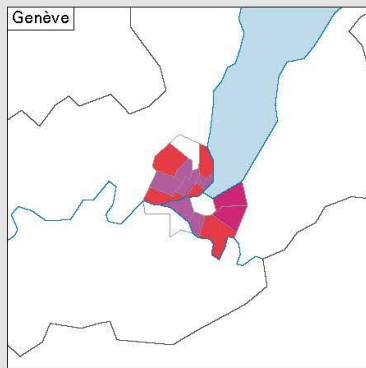
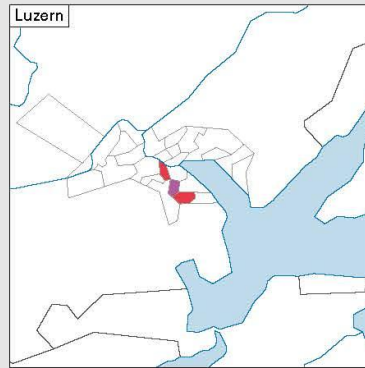
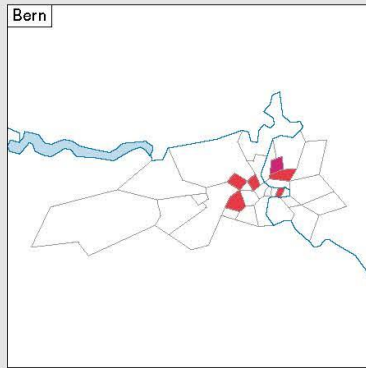
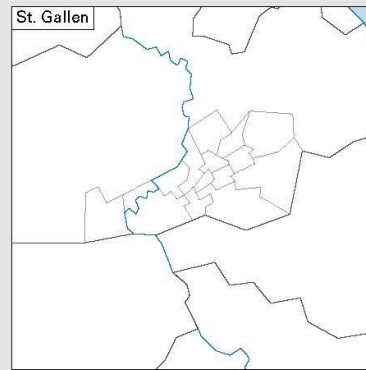
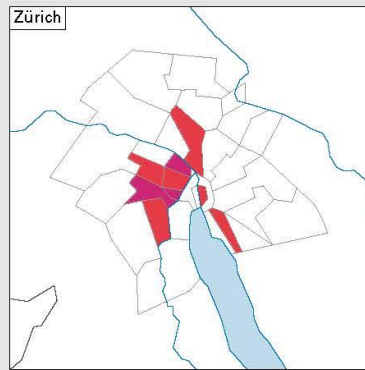
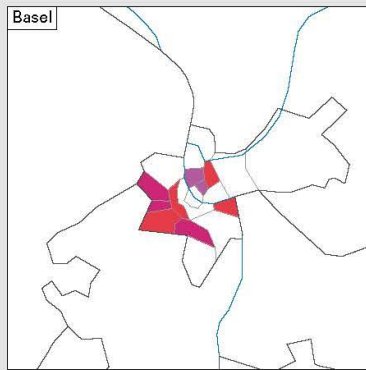
- ≥ 16 000,0
- 12 000,0 – 15 999,9
- 8 000,0 – 11 999,9
- 6 000,0 – 7 999,9
- 4 000,0 – 5 999,9
- 2 000,0 – 3 999,9
- 1 000,0 – 1 999,9
- < 1 000,0

keine Angabe (-)

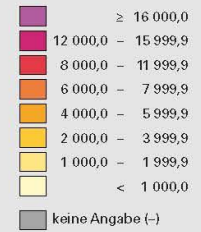
\* Ständige Wohnbevölkerung am 01.01.2016 (= 31.12.2015)



**Raumgliederung:**  
Urban Audit: Quartiere (Städte-Perimeter)



Einwohner\* pro km<sup>2</sup>

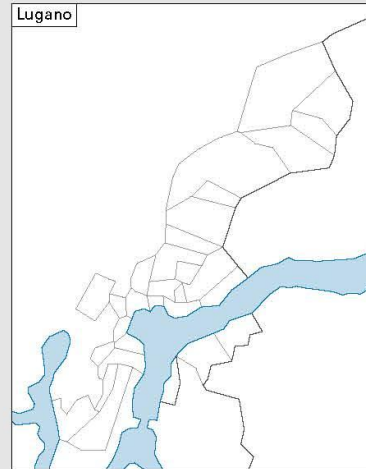
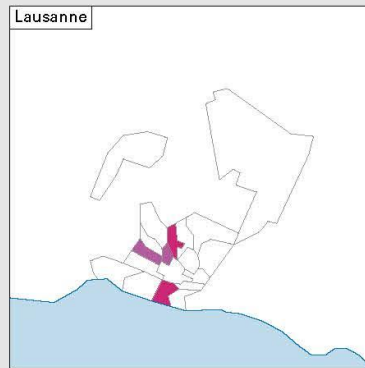
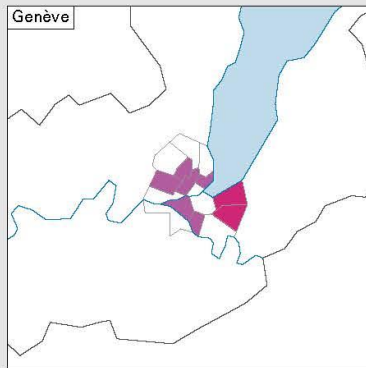
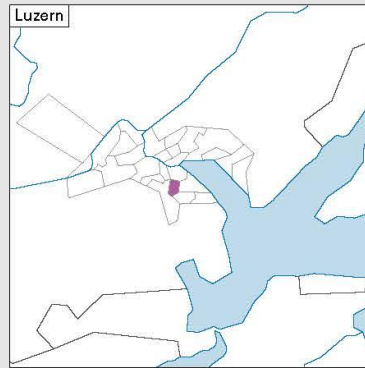
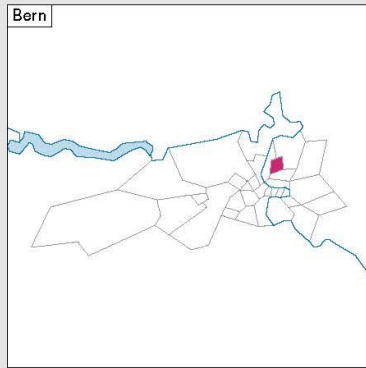
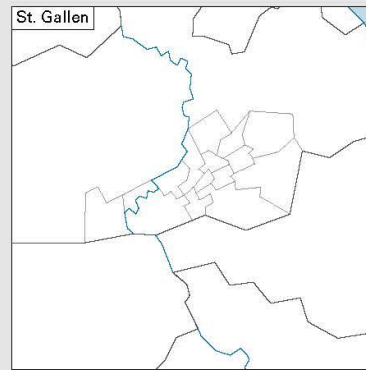
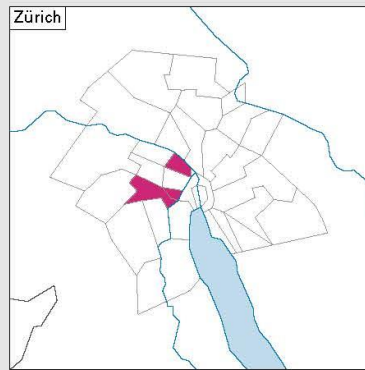
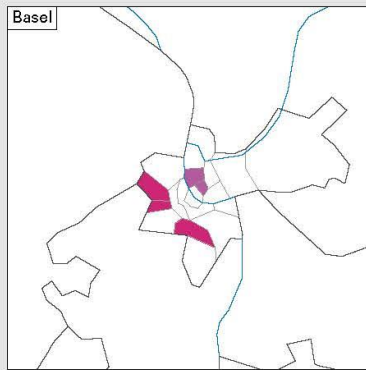


\* Ständige Wohnbevölkerung am 01.01.2016 (= 31.12.2015)



Raumgliederung:  
Urban Audit: Quartiere (Städte-Perimeter)





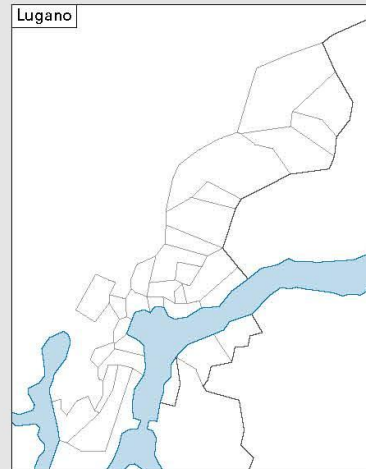
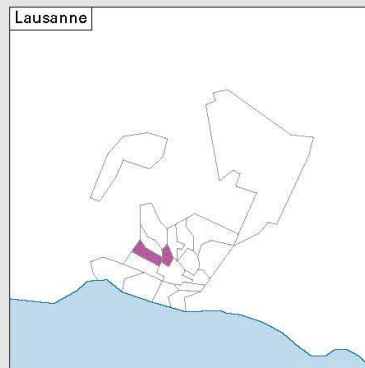
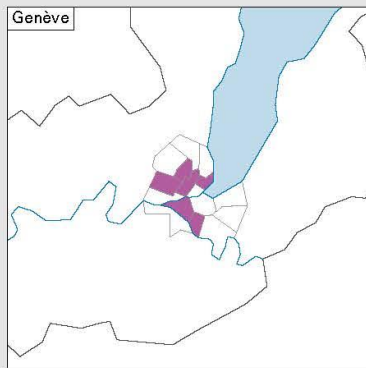
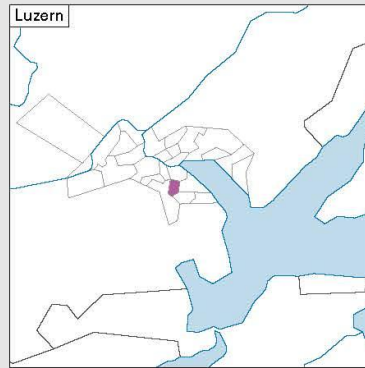
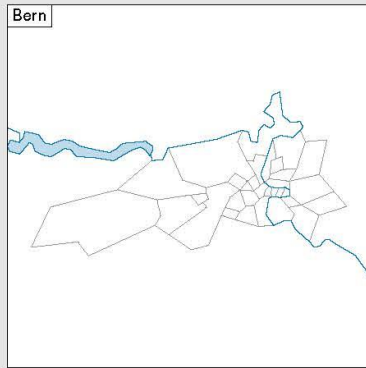
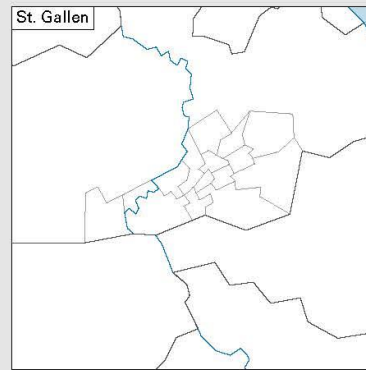
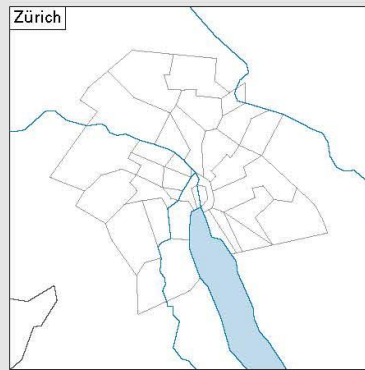
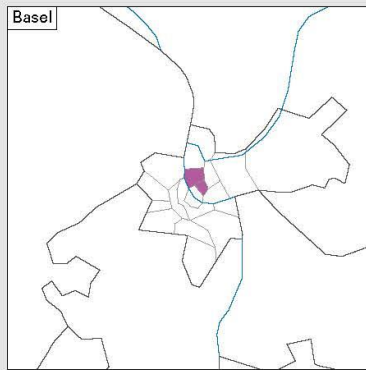
**Einwohner\* pro km<sup>2</sup>**

- ≥ 16 000,0
- 12 000,0 – 15 999,9
- 8 000,0 – 11 999,9
- 6 000,0 – 7 999,9
- 4 000,0 – 5 999,9
- 2 000,0 – 3 999,9
- 1 000,0 – 1 999,9
- < 1 000,0
- keine Angabe (-)

\* Ständige Wohnbevölkerung am 01.01.2016 (= 31.12.2015)



**Raumgliederung:**  
Urban Audit: Quartiere (Städte-Perimeter)



**Einwohner\* pro km<sup>2</sup>**

- ≥ 16 000,0
- 12 000,0 – 15 999,9
- 8 000,0 – 11 999,9
- 6 000,0 – 7 999,9
- 4 000,0 – 5 999,9
- 2 000,0 – 3 999,9
- 1 000,0 – 1 999,9
- < 1 000,0

keine Angabe (-)

\* Ständige Wohnbevölkerung am 01.01.2016 (= 31.12.2015)

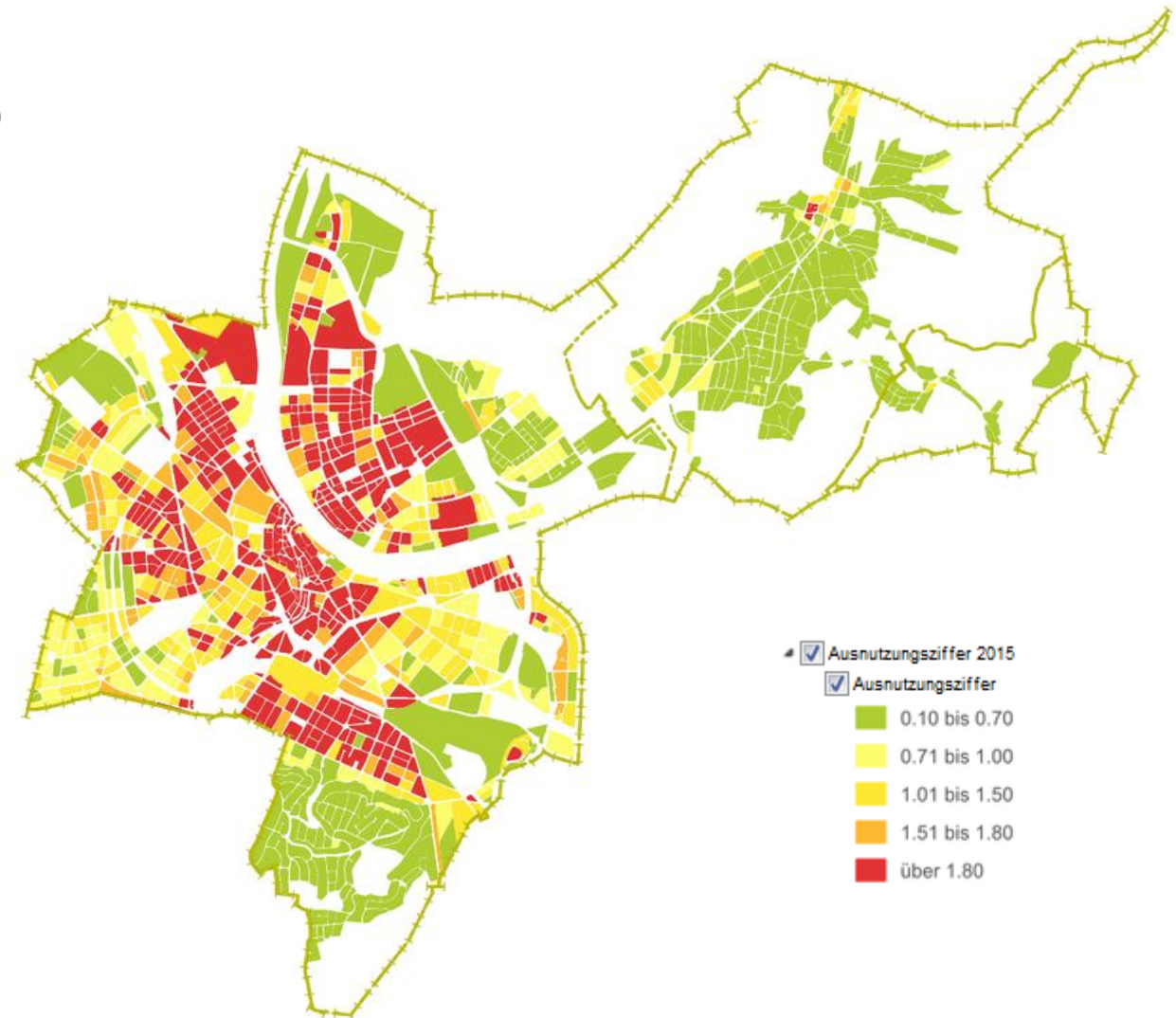


**Raumgliederung:**  
Urban Audit: Quartiere (Städte-Perimeter)



# Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

## Ausnutzung (Block)



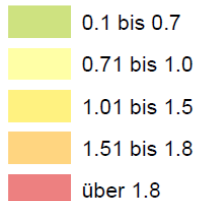
# Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

## Ausnutzung (Block)

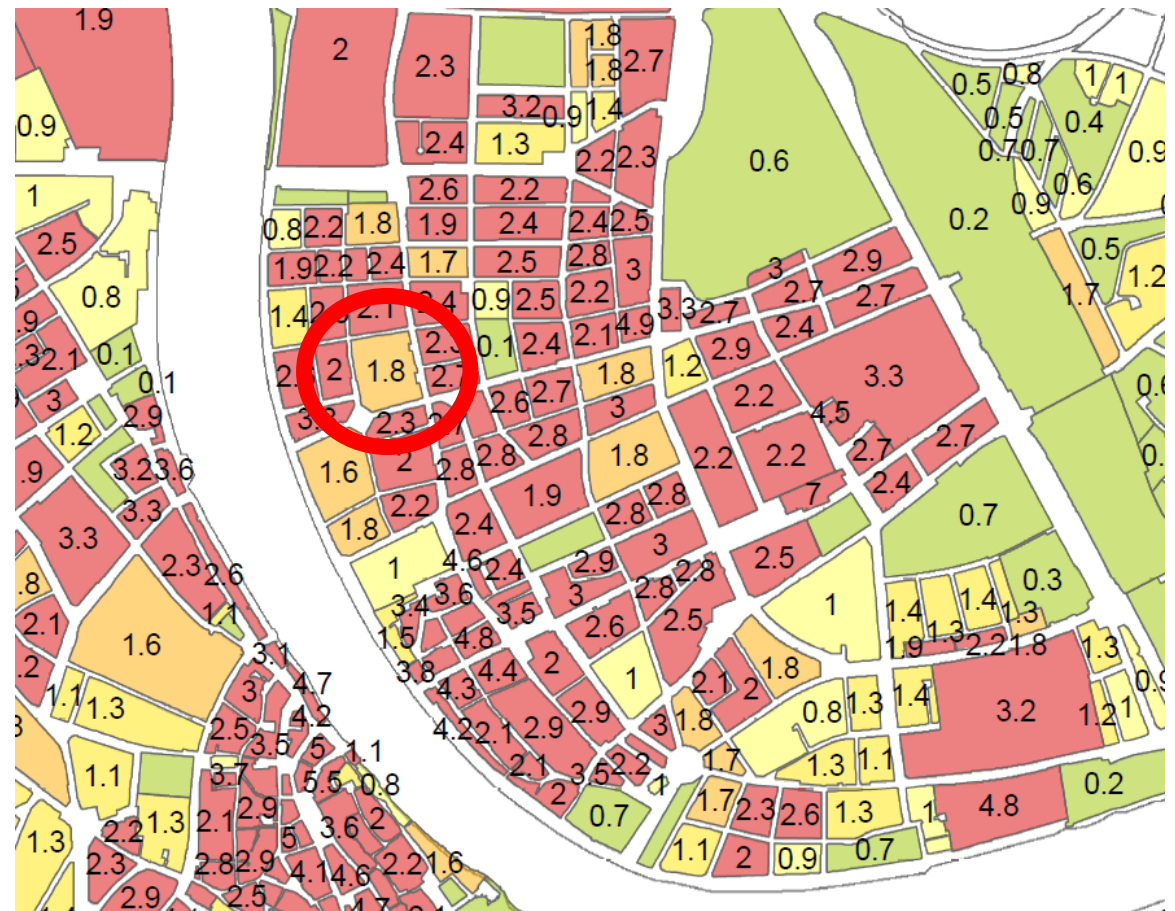
- von 1.6
- bis 3.3 (Rosenthal)

Legende

### Verhältnis Nutzungsfläche zur Blockfläche



Quelle: Planungsamt Basel-Stadt





## Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

### Ausnutzung (Block):

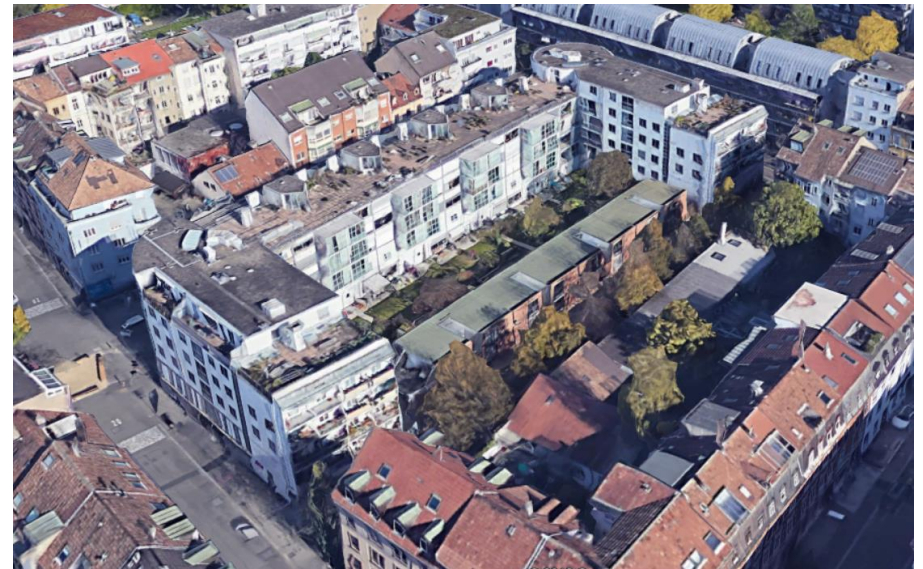
- Feldberg / Klybeck/ Oetlinger / Breisacher: 1.8



## Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

### Ausnutzung (Block):

- Hammer: 2.4

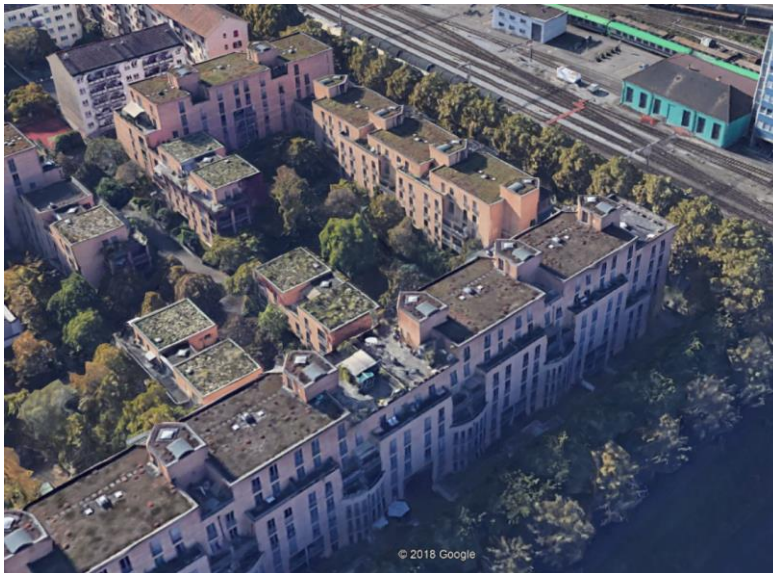




## Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

### Ausnutzung (Block):

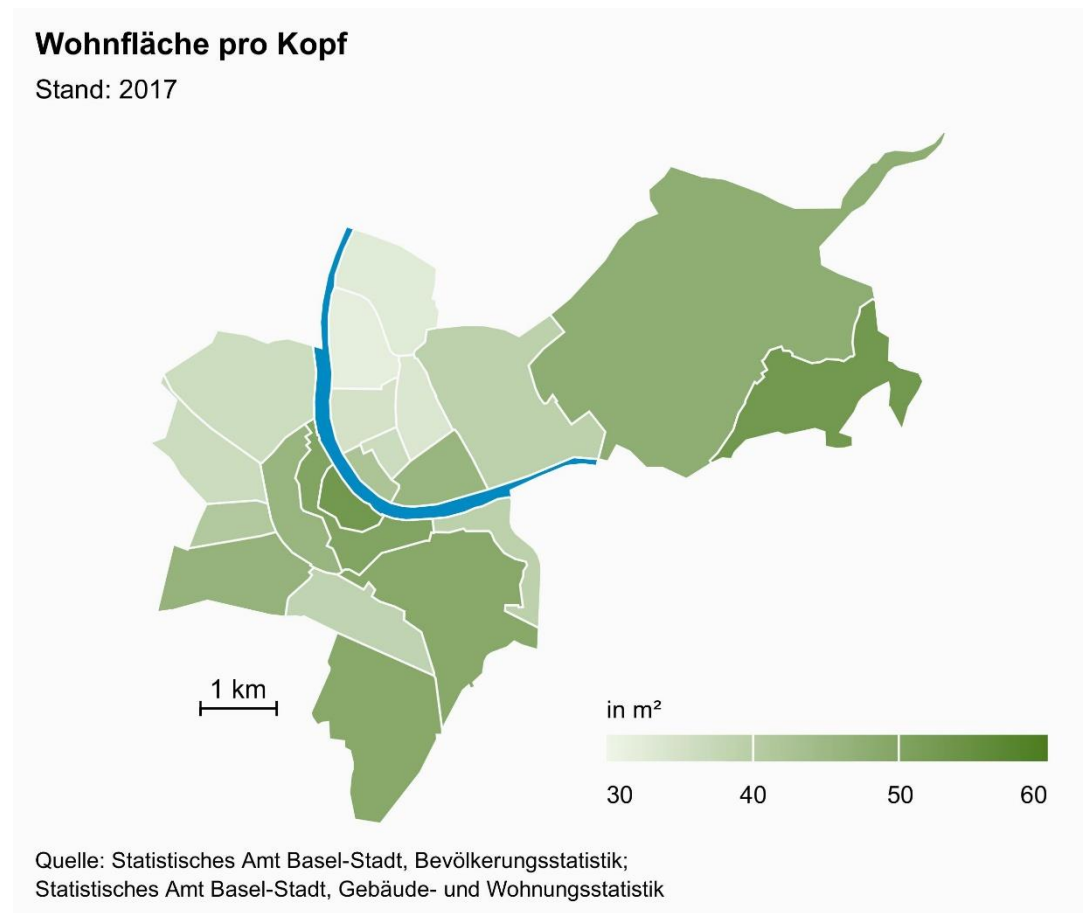
- Wiesengarten (Klybeck): 2.2



## Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

### Wohnfläche / Kopf

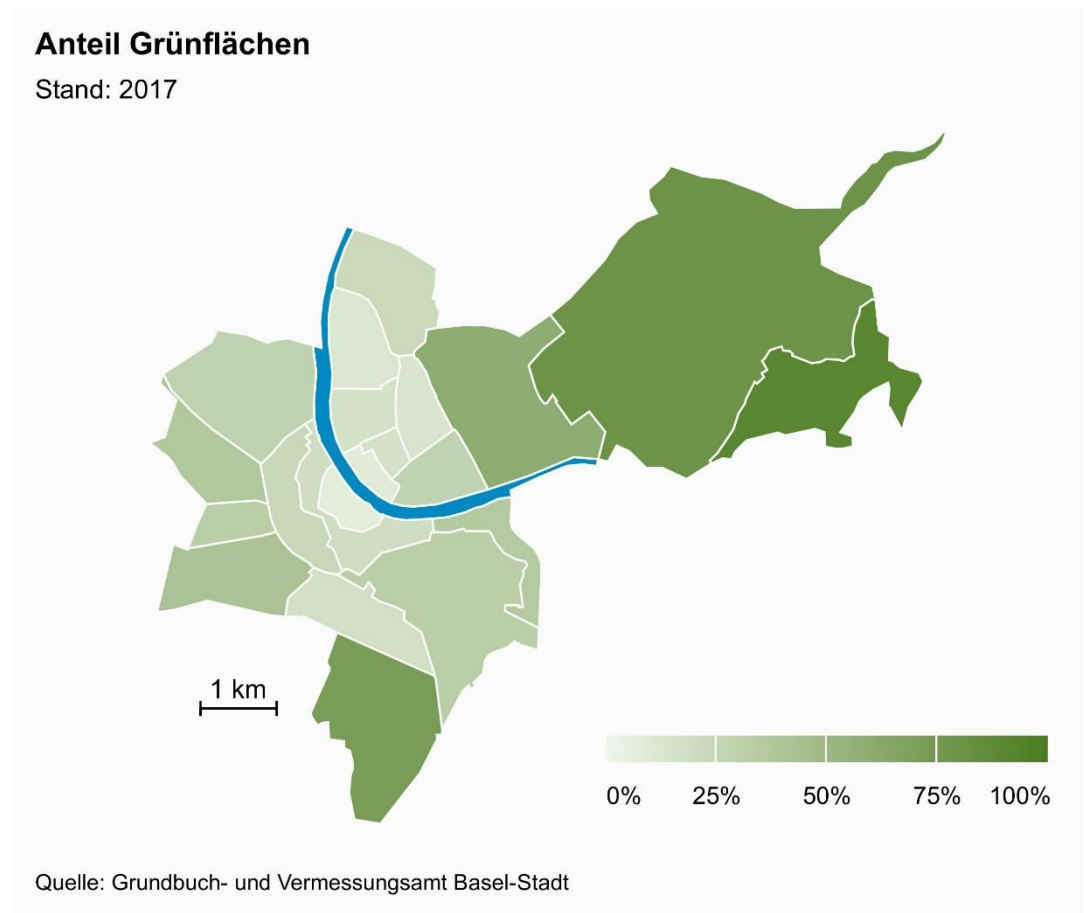
- niedrig



## Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

### Grünflächen

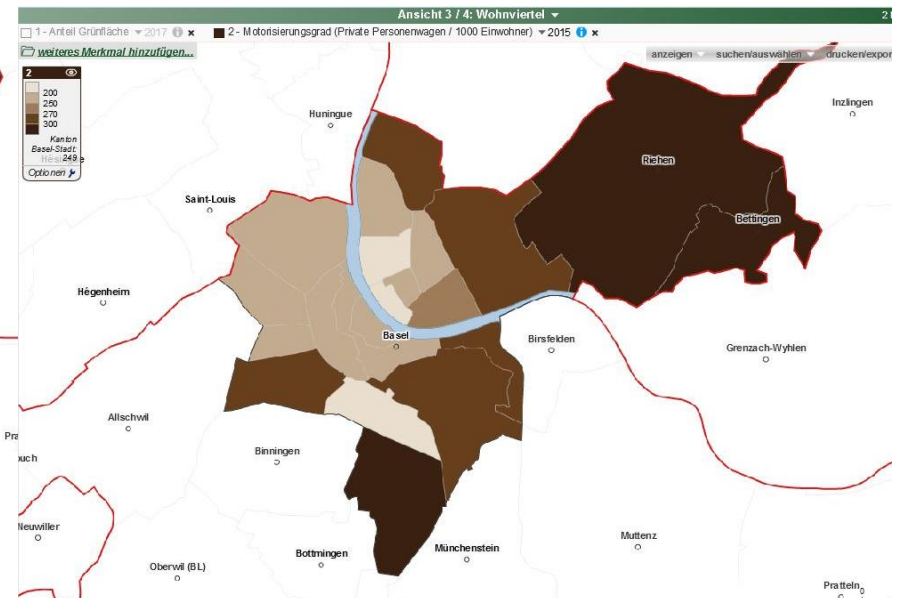
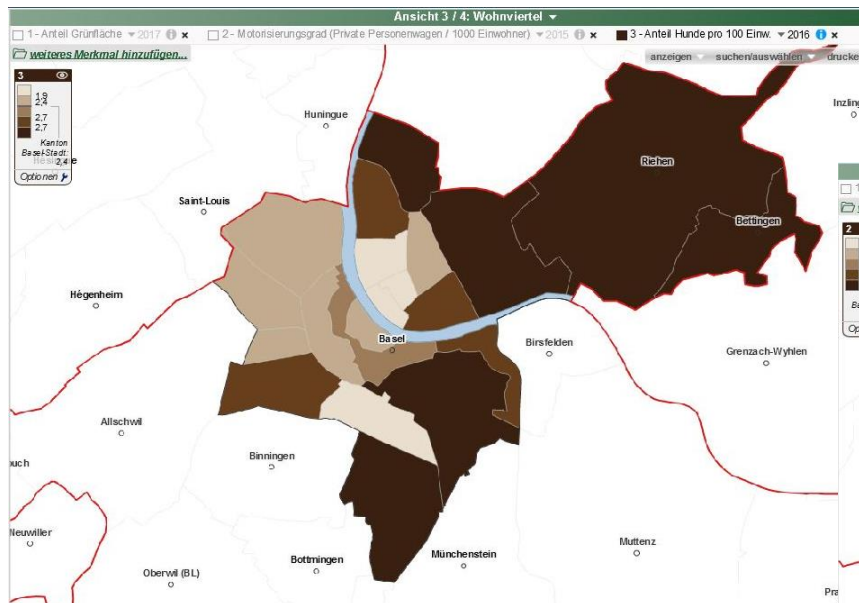
- gering



# Zahlen: Dichte im unteren Kleinbasel / Matthäus

## Hunde und Autos

- gering



<https://basleratlas.ch>



# Verdichten!?

**Autos und leere Strassen...**

→ im Kleinbasel möglich!





# Verdichten!?

## Verträgt es noch mehr?

- Belegungsdichte...?
- bauliche Dichte...?
- Soziale Dichte / Interaktionsdichte im öffentlichen Raum...?









## Verdichten!?

### **Dichte...**

→ ist nicht abschliessend messbar

### **Facetten befragen:**

→ bauliche Dichte, Belegungsdichte, Soziale Dichte (öffentlicher Raum)

### **Zahlenwerte (AZ):**

→ Vorsicht vor allzu pauschalem Umgang!

→ Differenzieren nach Nutzungen: Dichte von Wohnen und Dienstleistung

## Verdichten!?

### **Welche «Dichte» soll's denn sein?**

- Es braucht «Dichte»
- Frage nach dem rechten Mass: komplex!
- Welche Qualität(en) wollen wir? Was leistet Verdichtung für den Sozialraum?
- «Recht auf Stadt»: Philosophieren, wie wir uns organisieren, welche Stadt wir wollen

### **Ansprüche an Projekte**

- Wie respektiert ein Projekt den Quartierskontext?
- Was leistet ein Projekt an «Mehrwert» für das Leben im Quartier?
- Wer befindet darüber?

**Egal, wie dicht Du bist...**

**Goethe war Dichter.**

**„Mit dem Wissen wächst der Zweifel“**

**Johann Wolfgang von Goethe**

**Vielen Dank!**