„Wer baut die Hochhäuser – und für wen?“

Basel erlebt einen Hochhaus-Boom. Stadtsoziologe Jacob Geuder vom Verein Stadt für Alle ordnet Chancen und Konflikte ein. Entwickelt sich Basel an seinen Bewohnern vorbei?



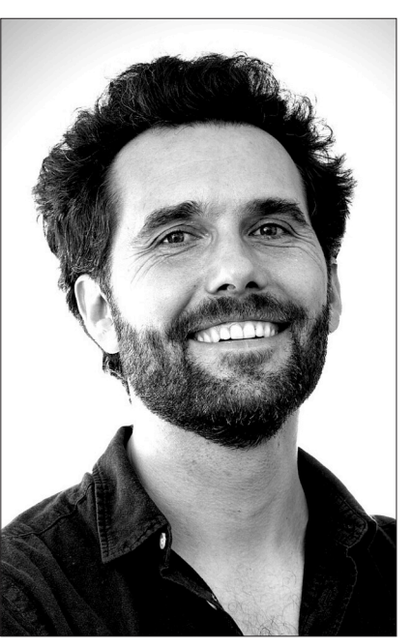
FOTO: HERZOG & DE MEURON

Allein in den drei Türmen im Dreispitz sollen einmal mehr als 500 Wohnungen entstehen (Visualisierung)

Herr Geuder, würden Sie selbst gerne in einem Hochhaus wohnen?
Ich könnte mir grundsätzlich vorstellen, in einem Hochhaus zu wohnen. Der weite Blick über die Stadt ist natürlich fantastisch. Allerdings bevorzuge ich Altbauten, Gebäude also, die über Jahrzehnte einen eigenen Charme entwickelt haben. Das hat aber weniger mit der Bauhöhe zu tun als mit dem Neubauprinzip an sich.

In Basel entstehen in den nächsten Jahren zahlreiche neue Wohntürme. Wird die Stadt zu einer „richtigen“ Hochhausstadt?
Mit solchen Aussagen müssen wir vorsichtig sein. Es kommt stark darauf an, womit wir Basel vergleichen. In Städten wie Rio de Janeiro oder vielen asiatischen Metropolen sind Wohnhochhäuser völlig normal, Hongkong ist ein Extrembeispiel für Dichte. Im europäischen Kontext ist der Hochhausanteil insgesamt deutlich geringer.

Basel hebt sich innerhalb der Schweiz insofern hervor, als die Stadt nicht einfach viele Hochhäuser hat, sondern einige sehr signifikante: Der Messeturm war lange das höchste Gebäude der Schweiz, die Roche-Türme sind es heute – architektonisch prägende Bauten, die das Bild der Stadt stark beeinflussen. Im Vergleich etwa zu Freiburg, Bern oder München, wo Hochhausbau auch gerne als Verwässerung der klassischen Stadtsilhouette diskutiert wird, in der beispielsweise Kirchtürme nicht überragt werden sollten, ist das in Basel kaum mehr Thema der Diskussion.



Jacob Geuder FOTO: ZVG

Der Großteil der Baulandfläche in Basel ist bereits bebaut, trotzdem ist der Wohnraum knapp. Bleibt der Stadt überhaupt eine Alternative zum Wachsen in die Höhe?
Sicherlich ist die Lage der Stadt entscheidend: Basel ist durch Kantons- und Landesgrenzen räumlich stark begrenzt und kann nicht einfach auf die grüne Wiese wachsen – vergleichbar mit der Situation in Genf. Hinzu kommt: Dadurch, dass die Stadt bereits sehr dicht bebaut und verfügbare Fläche knapp ist, steigen die Bodenpreise. Das macht es attraktiv, möglichst viel Wohnfläche auf derselben Parzelle zu schaffen, damit sich Investitionen rechnen. Diese Kombination aus knapper Fläche, hohen Bodenpreisen und Verdichtungsdruck führt dazu, dass Hochhäuser stärker in den Blick geraten. Höhe garantiert nicht automatisch Dichte.

Sind Hochhäuser also wegen ihrer Flächeneffizienz die nachhaltige Zukunft der Stadt?
Das kann man pauschal nicht sagen. Die gängige Annahme, Hochhäuser erzeugen automatisch höhere Wohndichten, stimmt nicht immer – gerade wenn die Wohnungen für Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte mit hohem Flächenverbrauch konzipiert werden. Die Blockrandbebauung mit geschlossenen Häuserreihen und Innenhöfen kann ebenfalls hohe Dichten auf vergleichsweise niedrigen Gebäudehöhen erreichen.

In Fragen der starken Versiegelung bieten Hochhäuser sicherlich eine Chance. Sie können mehr Platz für Grünflächen lassen. Gleichzeitig entstehen neue Herausforderungen durch Schattenwurf, Windkanäle oder sommerliche Überhitzung bei stark verglasten Gebäuden. Neben Klimafragen kommen potenziell soziale Konflikte dazu: Im Bau und Unterhalt sind Hochhäuser in der Regel teurer als reguläre Geschossbauten. Entsprechend ist zu erwarten, dass auch die Mieten im Schnitt wohl eher überdurchschnittlich ausfallen.

Es fehlt in Basel an bezahlbarem Wohnraum, gerade für Familien. Wächst Basel mit den Hochhäusern am Bedarf vorbei?
Es besteht zumindest die Gefahr. Seit der Finanzkrise von 2008 ist Wohnraum stark „finanzialisiert“ worden, das heißt, er wird vor allem als Anlageobjekt auf dem Kapitalmarkt betrachtet und weniger als Nutzraum und ein Zuhause. Das birgt Konfliktpotenziale. Die zentrale Frage ist: Wer baut die Hochhäuser, mit welchem Interesse und für wen?

In Basel sehen wir unterschiedliche Ansätze. Einzelne Projekte wie das kantonale Hochhaus an der Rankstraße mit explizit preisgünstigen Konzepten stehen da der Mehrheit der Bauvorhaben von privaten Investoren oder Pensionskassen entgegen, die in letzter Zeit keinen oder sehr wenig bezahlbaren Wohnraum produziert haben. Dies kann sich auch auf umliegende Quartiere auswirken und Mietpreise weiter anheizen.

Aber der Kanton steuert ja bereits gegen, verpflichtet in großen Transformationsarealen wie dem Klybeckareal zu einem Drittel günstiger Wohnflächen.
Natürlich steht der Kanton beim Thema Verdichtung und schnell mehr Wohnungen entstehen zu lassen unter Druck. Ich sehe da aber noch Verbesserungsbedarf, gerade wenn es um die Interessen von Bewohnern in sich verändernden Quartieren geht, deren Stimme nicht gehört wird. Aus der Forschung wissen wir, dass Verdichtung über Neubauten, zu denen auch ein großer Teil der Hochhausprojekte gehört, häufig mit Verdrängung einhergeht.

Die Wohntürme stoßen nicht nur bei linken Gentrifizierungsgegnern auf Ablehnung, auch im konservativen Milieu gibt es Skepsis. Warum sind Hochhäuser so politisch aufgeladen?
Hochhäuser sind extrem sichtbar und damit ideal geeignet, um sehr unterschiedliche Konflikte auf sich zu projizieren. Für manche stehen sie als Symbol steigender Mieten und eines finanzgetriebenen Wohnungsmarkts. Für andere verkörpern sie eine unerwünschte Modernisierung oder Globalisierung, die das vertraute Stadtbild vermeintlich stören, indem sie zum Beispiel den Blick auf das Münster verändern. Oft geht es also gar nicht primär um das Hochhaus als Bauform, sondern um dahinterliegende Konflikte: soziale Ungleichheit, Angst vor Verdrängung, Unsicherheit gegenüber einem raschen Wandel. Das Hochhaus wird zum sichtbaren Stellvertreter dieser Spannungen.

Interview von Sina Elbers

Jacob Geuder ist Lehrbeauftragter an der Universität Basel im Fachbereich Urban Studies. Für die ETH Zürich und an der Universität Neuchâtel forscht der Stadtsoziologe im Projekt „Responsible City“. Geuder ist Mitgründer des Basler Vereins Stadt für Alle.