

Das Bruderholz heute - - und morgen ?

Eine Quartierstudie,

im Auftrag des

NEUTRALEN QUARTIERVEREINS BRUDERHOLZ

erarbeitet von

Oskar Flück, Geograph

Kommissionsverlag
Wepf & Co. AG
Basel

Verkaufspreis Fr. 25.--

Umschlagsgestaltung: *K. Küng, O. Flück*

Druck und Bindearbeiten: *Speedy Print AG, Basel*

Kommissionsverlag: *Wepf und Co. AG, Basel 1992*

ISBN 3-85977-090-X

Copyright:

Prof. Dr. W. Gallusser und Oskar Flück,

Geographisches Institut der Universität Basel

und

Neutraler Quartierverein Bruderholz

1. Auflage 1992: 500

Inhaltsverzeichnis

<u>Kapitel 1</u>	Einleitung	1
1.1.	Untersuchungsgebiet	1
1.2.	Umfragen	3

<u>Kapitel 2</u>	Bevölkerungsgeographische Aspekte	8
2.1.	Altersstruktur	8
2.2.	Bevölkerungsdynamik	11
2.3.	Bevölkerungsstruktur	20

<u>Kapitel 3</u>	Siedlungsgeographie	30
3.1.	Siedlungsgeschichte	30
3.2.	Aktuelle Situation im Siedlungsbereich	39
3.3.	Auffassungen der Quartierbevölkerung	69

<u>Kapitel 4</u>	Verkehr	94

<u>Kapitel 5</u>	Grundkonflikte, Lösungsansätze, Anregungen	105
5.1.	Erhaltung Grünflächen - Siedlung	105
5.2.	Erhaltung Wohnqualität - Siedlungsver- dichtung	112
5.3.	Erhöhung der Parzellennutzung - Ver- änderung des Quartierbildes	118
5.4.	Wohnraum für Reiche - soziale Durch- mischung	121
5.5.	Wunsch nach persönlicher Entfaltung - Einengung durch das Recht	122

Quellenverzeichnis		128
Anhang		131
Kurzfassung		140

Beilage: Anzug Cornaz et.al. (1988) und Antwort des Regierungsrates (1992)		

NEUTRALER QUARTIERVEREIN BRUDERHOLZ

Vorwort des Auftraggebers

Der seit 1925 Jahren bestehende Neutrale Quartierverein Bruderholz hat nach seinen Statuten u.a. das Ziel, "den landschaftlichen und baulichen Charakter des Bruderholzplateaus zu wahren". Nachdem das Bruderholz während Jahrzehnten ein bevorzugtes Wohnquartier mit vor allem Einfamilienhaus-Charakter war, hat sich in den letzten Jahren eine Entwicklung angebahnt, die nicht nur Gutes verhiess: An Stelle von alten Einfamilienhäusern mit grossen Grünflächen entstanden Mehrfamilienhäuser, mehr oder weniger zufällig, jedenfalls ohne Quartierplanung. Eine vom Vorstand eingesetzte "Arbeitsgruppe Wohnen, Bauen und Verkehr auf dem Bruderholz" hat die bauliche Entwicklung sehr genau verfolgt und jedes Baugesuch auf seine Gesetzeskonformität überprüft. Solange die Gesuche sich aber an den gesetzlichen Rahmen hielten, konnte kein Einfluss genommen werden. 1988 hat der Neutrale Quartierverein Bruderholz deshalb durch sein Vorstandsmitglied Stefan Cornaz einen Anzug im Grossen Rat initiiert, mit dem der Regierungsrat gebeten wurde zu prüfen, "wie der Zonencharakter des städtisch-grünen, familien- und kinderfreundlichen Einfamilienhaus-Quartiers Bruderholz erhalten werden kann, ob allenfalls die Vorschriften im Hochbautengesetz betreffend Ausnützungsziffer und betreffend Länge von Gebäuden geändert werden müssten oder ob im Zonenplan allenfalls, wie in der Gemeinde Riehen, spezielle Bauvorschriften vorzusehen wären".

Um Entscheidungsgrundlagen zu erhalten, wie der schleichenden städtebaulichen Umgestaltung des Bruderholzes begegnet werden könnte, hat der Neutrale Quartierverein Bruderholz an seiner Generalversammlung vom 13. November 1990 einen namhaften Kredit für eine Perspektivstudie über die planerische und bauliche Zukunft des Bruderholzes beschlossen. Als Zweck der Studie wurde definiert: *"Bereitstellung von Grundlagen, damit durch Bauvorschriften und andere geeignete Massnahmen die bauliche Entwicklung auf dem Bruderholz in die gewünschte Richtung gelenkt werden kann."* Herr Prof. Dr. Werner Gallusser, Vorsteher des Geografischen Institutes der Universität, hat sich von anfang an sehr interessiert an dieser Studie gezeigt und hat für deren Ausarbeitung den Geografen Oscar Flück vorgeschlagen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit Herrn Flück liegt nun eine Arbeit vor, die den beabsichtigten Zweck vollumfänglich erfüllt und dem Neutralen Quartierverein Bruderholz sowie den staatlichen Behörden erlauben wird, gezielt an der Entwicklung des Bruderholzes weiterzuarbeiten. Der Neutrale Quartierverein Bruderholz möchte dem Verfasser der Studie, aber auch Herrn Prof. Gallusser, für diese praxisbezogene Arbeit seinen besten Dank aussprechen. Der Vorstand möchte aber betonen, dass "Das Bruderholz heute - und morgen?" die Arbeit von Wissenschaftlern darstellt und nicht in allen Punkten den Ansichten des Vorstandes zu entsprechen braucht.

Wir freuen uns, dass die vorliegende Schrift in der Reihe der Basler Feldbücher des Geographischen Institutes erscheinen kann und so eine weite Verbreitung findet. Wir hoffen, dass sie bei unseren Mitgliedern, bei Behörden und einer weiteren Öffentlichkeit eine gute Aufnahme finden werde.

NEUTRALER QUARTIERVEREIN BRUDERHOLZ

Basel, im Juni 1992

Dr. Robert Heuss, Präsident

Vorwort

Im Juni 1991 schlug mir Prof.W.Gallusser vor, vom Neutralen Quartierverein Bruderholz (NQB) den Auftrag für eine Bruderholzstudie zu übernehmen. Form und Umfang der Studie waren zu diesem Zeitpunkt noch völlig offen; begrenzt einzig vom engen finanziellen Rahmen, der eine Bearbeitungszeit von rund drei Monaten zuliess. Der zeitliche Rahmen wurde aber durch den ausserordentlich hohen Rücklauf als Reaktion auf meine schriftliche Umfrage Ende Juli schnell einmal gesprengt. Eine im Rahmen meiner Dissertation gewährte Teilassistenz ermöglichte mir aber, die Bruderholzstudie weiterzuführen.

Aus Datenschutzgründen konnte die Auswertung der rund 500 Fragebogen nicht delegiert werden. Sämtliche auf den Fragebogen handschriftlich gemachten Aussagen wurden - unter Berücksichtigung der von mir gewährleisteten Anonymität - per EDV erfasst und als Dokumentation dem Vorstand des NQB übergeben. Dieser verfügt nun über eine umfassende Dokumentation, dank der er seine Aktivitäten optimal auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abstimmen kann.

In der vorliegenden Veröffentlichung wird bezüglich Bevölkerung und Siedlung die jüngere Vergangenheit beleuchtet und eine Bestandesaufnahme gemacht. Verkehr und Wohnqualitätsfragen werden übersichtsmässig behandelt. Es werden Empfehlungen formuliert und Zielkonflikte dargestellt. Die Meinung der Quartierbevölkerung und von verantwortlichen Politikern ist in der Studie sowohl in quantitativen Auswertungen als auch als Zitat integriert.

Ich danke für die Hilfen, die ich erhalten habe:

Der IBM Basel danke ich für das Zurverfügungstellen eines PS 2, Modell 80 mit div. Software während dreier Wochen; dem Vorstand des Neutralen Quartierverein Bruderholz (spez. die Herren R.Heuss, H.Roth und M.Wehrli) für die sehr konstruktive Zusammenarbeit und das Verständnis bei zeitlichen Verzögerungen; dem Vorsteher des Geogr. Institutes, Herrn Prof.W.Gallusser für die aufmerksame Begleitung und aufbauende Kritik; den MitarbeiterInnen des Institutes für ihre Tips und Hilfen, speziell: C.Merkli (Computer), W.Munz (Graphiken ua.) und L.Baumann (Reinzeichnung der Kartierungen).

Die Behördenstellen, vorab AKS, Baudepartement (Bauinspektor Meyer, Grundbuchamt, M.Rünzi vom Vermessungsamt) und Staatskanzlei haben mich sehr kooperativ mit Informationen und Tips unterstützt.

Besonderen Dank möchte ich aber all jenen aussprechen, die als QuartierbewohnerInnen in irgendeiner Form geholfen haben, sodass die Studie entscheidend an Aussagekraft gewonnen hat.

Basel, Ende März 1992

Oskar Flück, Geograph

1. Einleitung

1.1. Untersuchungsgebiet

In der vorliegenden Studie ist nur vom baselstädtischen Teil des Bruderholzhügels die Rede. Die Hauptschwierigkeit liegt in der Abgrenzung des Bruderholzquartiers vom Gundeli bei den untersten Hangpartien und dem Hangfuss. Grenzziehungen werden hier immer ein willkürliches Element in sich bergen. Ueber die genauen Kriterien bei der Eingrenzung des Untersuchungsgebietes informieren Sie sich bitte im Anhang.

Die Grenzziehung unter den Quartierteilen wurde mit Hilfe von Luftbildern vorgenommen - im Ganzen wurde das Quartier in 11 Zonen aufgeteilt, in der Regel geschlossene Quartierensembles. Schwierig waren die Abgrenzungen im zentralen Bereich und beim westlichen oberen zum oberen Bruderholz, wo sich jeweils mehrere Varianten anboten. Im Verlaufe der Arbeiten hat sich gezeigt, dass diese Feinunterteilung von grösstem Nutzen ist, denn unter den einzelnen Quartierteilen stellten sich erhebliche Unterschiede nicht nur im Besiedlungstyp, sondern auch in der Sozialstruktur und den verschiedenen Meinungsschwerpunkten heraus.

Es ist in der Folge genau darauf zu achten, wann als Quelle Volkszählungsergebnisse (1980) oder andere Zahlen vom Stat.Amt, und wann Daten aus der Befragung im Untersuchungsgebiet 1991 angegeben werden. In Bezug auf Interpretationen gibt es durch die Festlegung des Untersuchungsgebietes Aussagegrenzen, da es nicht den gesamten Bruderholzhangfuss erfasst.

1.1.1. Einige Merkmale des Bruderholzes

Beim Studium der Zahlen des Stat.Amtes vom Kanton Basel-Stadt zeigen sich deutlich einige Besonderheiten des Bruderholzes:

1. Die Bevölkerungsdichte liegt sehr tief und entspricht derjenigen der zwei Landgemeinden.
2. Der Ausländeranteil ist extrem niedrig.
3. Es gibt überdurchschnittlich viele Rentner und Rentnerinnen auf dem Bruderholz; entsprechend ist der Anteil der Nichterwerbstätigen höher als in den meisten anderen Kantonsteilen.
4. Der Anteil der Teilzeitarbeitenden liegt im Bruderholzquartier am höchsten innerhalb des Kantones.
5. Kein anderes Quartier, auch nicht die zwei Landgemeinden, hat einen so tiefen Anteil von Arbeitern an der Bevölkerung.
6. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse erreicht einen sehr hohen Wert.
7. Der Anteil von Einfamilienhäusern ist sehr hoch, dafür gibt es kaum 1-Zimmerwohnungen.
8. Entsprechend der lockeren Bauweise gibt es viele Grünflächen.

Das Bruderholzquartier ist ein ausgesprochenes Wohnquartier. Ruhe und viel Grün bewirken eine Wohnqualität, die in der Stadt Basel selten anzutreffen ist. Durch die Bauweise bekommt das Bruderholz auch als Erholungsraum und Ausflugsort eine wichtige Funktion.

Probleme ergeben sich für Teilgebiete des Bruderholzes in den Bereichen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs; bei letzterem sind die meisten Bewohner auf das Warenangebot der Supermärkte im benachbarten Gundeli angewiesen. Nicht zu vergessen sind die psychologischen Probleme, die sich aus der Vereinsamung vieler, vor allem älterer Menschen in diesem Quartier ergeben. Grosse Besorgnis erweckt bei den meisten Quartierbewohnern die bauliche Entwicklung auf dem Bruderholz, namentlich der Bau von teuren und vergleichsweise voluminösen Mehrfamilienhäusern.

1.2. Umfrage Bevölkerung

Grundlage zu den aktuellen Daten bezüglich Bevölkerungsstruktur, Einstellungen und Verhaltensweisen von Bewohnern des Bruderholzquartiers ist eine repräsentative Umfrage mittels schriftlich versandten Fragebogens unter 1'000 ausgewählten Haushaltungen des Quartiers. Das ist ungefähr jede dritte Haushaltung des Untersuchungsgebietes. Trotz des grossen Umfangs und verschiedener Fragen, die schriftliche Ergänzungen nahelegten, kamen 517 Fragebögen zurück, von denen 494 ganz oder teilweise ausgewertet werden konnten.

Von den rund 8'700 Bewohner des statistischen Wohnviertels Bruderholz, beziehungsweise den rund 6'500 Einwohnern des Untersuchungsgebietes sind durch die Umfrage 1'128 Personen erfasst. Eine so hohe Rücklaufquote übertraf die kühnsten Erwartungen und hatte einen nicht-kalkulierten Mehraufwand bei der Auswertung zur Folge. Allerdings gewinnt die Studie gerade durch diese Datenfülle entscheidend an Aussagekraft. Sämtliche persönlichen Notizen und Zusätze auf den Fragebögen wurden per EDV erfasst und mit codierter Quellenangabe zur Gewährleistung des Datenschutzes versehen. Angaben, die Rückschlüsse auf Personen zuließen, wurden besonders behandelt und teilweise gekürzt. Die sich daraus ergebende fast 70 Seiten starke Dokumentation wurde dem Präsidenten des Neutralen Quartiervereines Bruderholz übergeben. Damit hat dieser Verein einen differenzierten Einblick in die Meinungsvielfalt innerhalb des Quartieres, aber auch in die Hauptprobleme auf dem Bruderholz. Der Verein kann seine Aktivitäten darauf abstimmen.

Ich finde Ihre Umfrage sehr nützlich und wegweisend. Das Bruderholz muss ein bevorzugtes Quartier, vor wilden Ueberbauungen geschützt, bleiben (hiB22).

Ich glaube nicht, dass die Befragung der Bevölkerung einen richtigen Aufschluss über planerische Eingriffe in diesem Quartier liefert. Die Fragen werden vermutlich aus egoistischen Gesichtspunkten beantwortet. Ein Ideenwettbewerb unter Fachleuten würde die Palette von Aspekten auf jeden Fall erweitern (J44).

Als Hangfussbewohnerin bin ich nur Randbewohnerin des Quartiers(H31).

- | | |
|-----|-------------------------|
| 1: | Hangfusszone |
| 2: | Westl.unt. Bruderholz |
| 3: | Zentr.unt. Bruderholz |
| 4: | Sesselacker |
| 5: | östl.unt. Bruderholz |
| 6: | Mittleres Bruderholz |
| 7: | Zentrales Bruderholz |
| 8: | Westl.oberes Bruderholz |
| 9: | Oberes Bruderholz |
| 10: | Hinter der Batterie |
| 11: | Jakobsberg |

T: Total Fragebogen

%: Rücklaufquote

479 Fragebogen kamen mit, 15 ohne Ortsangabe beantwortet zurück. Die Rücklaufquoten in den Quartierteilen sind teilweise etwas höher als angegeben; infolge der fehlenden Ortsangaben ist es aber unmöglich dazu geographische Angaben zu machen. Ausgewertet wurden 49.4% der verschickten Fragebogen.

Eine Feinanalyse der Rücklaufquoten ergibt eine Schwankungsbreite zwischen 34% (zentrales Bruderholz mit Mischnutzung) und 57.7%(östliches unteres Bruderholz). Dass der Antwortenrückfluss aus der Hangfusszone vergleichsweise niedrig ausfallen würde (34.7%) war zu erwarten. Dieser Bereich des Bruderholzes ist stark auf das Gundeliquartier ausgerichtet. Eine hohe Rücklaufquote erreichten nur die Albert-Schweitzer-Strasse und der unterste Teil des Unt.Batterieweg.

Rücklaufquoten nach Quartierteilen

Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
T	34	51	54	33	15	42	17	36	92	30	75
%	35%	46%	51%	55%	58%	48%	34%	57%	58%	45%	47%

Dass aus dem zentralen Bereich des Bruderholzes nur rund jeder dritte Haushalt antwortete, bedarf weiterer Ueberlegungen. Bei der Integration der ganzen Scheltenstrasse in diesen Bereich, käme die Rücklaufquote gar nur noch bei knapp 30% zu liegen. Aus sämtlichen benachbarten Quartierteilen sind Quoten von 48 bis 57.7% zu vermelden. Bei einer genaueren Betrachtung des so aus dem Rahmen fallenden Gebietes zeigen sich einige Besonderheiten:

-
1. Der Grünflächenanteil ist sehr niedrig
 2. Die Ausnützungsziffer ist hoch; Mehrfamilienhäuser dominieren
 3. Mehrere stark befahrene Strassen, Kreuzungen und die Tramlinien 15/16 liegen in dem Gebiet.
 4. Es gibt wenig alte Bausubstanz, die längste Wohndauer beträgt 31 Jahre und fast die Hälfte der Antwortenden wohnt seit weniger als 10 Jahren in diesem Quartierteil.
-

Ich stelle die These auf, dass namentlich die Punkte 2 bis 4 entscheidend für die niedrigen Antwortenrückfluss sind. Die im Fragebogen aufgeworfene Problematik der Siedlungsentwicklung bzw. von Verkehr/Infrastruktur ist für die Bewohner im zentralen Bereich des Bruderholzes mit seiner sehr guten Erschliessung und der vergleichsweise bevorzugten Versorgungslage nicht so wichtig wie in anderen Quartierteilen.

Jeweils in der äusseren Spalte der Seiten dieses Berichtes werden Aussagen von Quartierbewohnern zitiert; in der Regel mit Bezug auf den wissenschaftlichen Text in der inneren Spalte der Seiten. Dieses Verfahren habe ich zusammen mit dem Verein Pro42 beim Buchprojekt 'Lostorf im Wandel' entwickelt; das Echo in der Bevölkerung nach Erscheinen des Buches (Nov.1991) hat den Sinn einer solchen Methodik bestätigt. Ich denke, dass ein solch direkter und authentischer Einbezug der Bevölkerung in eine wissenschaftliche Arbeit eine wesentliche Aufwertung und Ergänzung mit sich bringt.

Auf die Umfrage gab es auch kritische Reaktionen, allerdings überraschend wenig. Die meisten betrafen den Versandtermin Ende Juli; einige Bewohner befanden sich zu diesem Zeitpunkt in den Ferien. Der Termin wurde allerdings bewusst so gewählt, weil sich die meisten Menschen in der Ferienzeit mehr Zeit nehmen können.

Grundsätzliche Kritik an der Methodik der Befragung gab es nur zwei, ein Einzelner fand die Qualität des Fragebogen schlecht. Bei einigen Fragen wurde an der Fragestellung Kritik geübt, dreimal wurde mehr Präzision gewünscht.

Diesen Reaktionen stehen Dutzende von positiven Reaktionen gegenüber; wie anhand der Rücklaufquote zu vermuten war, scheinen viele Leute geradezu auf die Möglichkeit gewartet zu haben, sich zu den Problemen im Quartier einmal äussern zu können. Entsprechend hoch sind auch die Erwartungen, dass das Resultat von Umfrage und Studie konkrete Folgen mit sich bringt, die zu einer Verbesserung verschiedener Zustände im Quartier führen werden.

1.3. Umfrage Grossratskandidaten/innen

Da am 19.01.1992 Grossratswahlen stattfanden, führte ich Ende Dezember 91 eine Befragung der 349 Kandidaten und Kandidatinnen auf der Liste Grossbasel-Ost durch. Der Fragebogen enthielt 20 Fragen zum Quartier; 18 wurden in einem Bericht ausgewertet und in 2'500 Haushaltungen verteilt. Die Positionen wurden wie bei einer namentlichen Abstimmung transparent gemacht. Rund 35% Fragebogen kamen retour; die Aktion stiess auch bei der Bevölkerung auf Zustimmung.

Diese Wahlumfrage ist ebenfalls in die vorliegende Studie integriert.

Der ganze Fragebogen erscheint mir unsinnig. Je mehr Fragen, je mehr verschiedene Meinungen. Ich möchte, dass die Bewohner auf eigenen Füssen stehen und sich nicht vom Kinder mädchen Staat an der Hand führen lassen (Z6)

Wir alle hier im Haus finden den Fragebogen sehr gut. Hoffentlich nutzt es etwas! (WU12)

Ich finde es sehr gut, dass Sie eine Umfrage gestartet haben. Vielleicht wird sich dieses oder jenes ändern lassen (O32)

Ich danke dafür, dass etwas unternommen wird, noch vorhandene Annehmlichkeiten und Schönheiten zu retten und dafür Sorge zu tragen (S18)

Kapitel 2

Bevölkerungsgeographische Aspekte

2.1. Die Altersstruktur

Als junge Familie mit Kindern wünschen wir uns einen vermehrten Zuzug von Familien mit Kindern, also eine Durchmischung der Bevölkerung auf dem Bruderholz (ZU18)

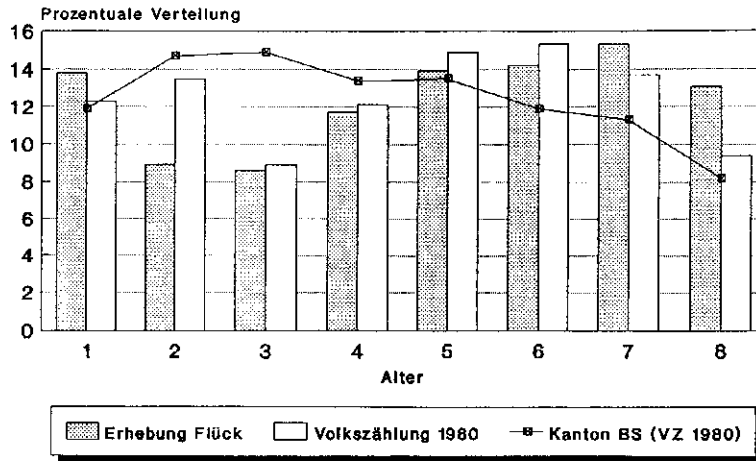
Wir - ein älteres Ehepaar - bedauern, dass fast nur noch sehr luxuriöse Wohnungen oder Eigentumswohnungen gebaut werden; das zwingt uns finanziell in unseren Häusern zu bleiben (ZU25)

Es besteht eine grosse Gefahr der Ueberalterung. Ein familienfreundliches Gebiet wie das Bruderholz sollte der entsprechenden Zielgruppe auch zugänglich gemacht werden (052)

Im Vergleich mit ausgewählten anderen Quartieren der Stadt weist das Bruderholzquartier in der Volkszählung von 1980 (9'225 E.) bei verschiedenen Altersgruppen erhebliche Abweichungen vom Durchschnitt auf, dabei ist besonders der niedrigste Anteil aller Quartiere in der Altersklasse 25-34 Jahre (8.9%) bemerkenswert, im Matthäus-Quartier liegt der Anteil dieser Altersgruppe um 233% höher. In diesem Zusammenhang mag überraschen, dass andererseits das Bruderholzquartier in der Altersgruppe 0-14 Jahre (12.3%) 1980 knapp hinter dem St.Johannsquartier die zweite Stelle aller Grossbasler Quartiere einnimmt und auch gegenüber dem kantonalen Durchschnitt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern aufweist. Sowohl die Resultate aus dem Untersuchungsgebiet (13.8%) als auch neuste statistische Zahlen zeigen, dass der Anteil von Kindern gegenüber fast allen anderen Quartieren sogar noch angestiegen ist!

Eine weitere wesentliche Abweichung zeigt sich in der Altersgruppe der über 64-Jährigen. Mit 23.1% Anteil an der Quartierbevölkerung hat sie ein wesentlich grösseres Gewicht als im Nachbartsquartier Gundeli (15.8%) und auch gegenüber dem kantonalen Durchschnitt von 19.5% (1980). 1991 ist dieser Anteil im Untersuchungsgebiet auf 28.4% gestiegen!

Altersstruktur Bruderholz Zusammenfassung der Quartierteile



Basis: 494 erfasste Fragebogen
1114 Personen

01 1/82

Typisch an der Altersstruktur des untersuchten Gebietes 1991 ist der relativ hohe Anteil der Kinder bis 14 Jahre, die massive Untervertretung in den Altersklassen 15 - 34 J. und der sehr hohe Anteil von alten Menschen. Allerdings wird die folgende Detailauswertung grosse Unterschiede innerhalb des Bruderholzquartieres aufzeigen.

Die Altersstruktur des Bruderholzquartiers ist das Resultat sich überlagernder Entwicklungen. Die Gründe liegen in der Siedlungsgeschichte des Bruderholzes, dem Wegzug der Kinder aus dem Elternhaus, Todesfällen in der einstigen ersten Elterngeneration, die heute im Grosseltern- und Urgrosselternalter ist und den Miet- und Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen. So sind in den Quartierteilen Hangfuss (17.1%) und zentrales unteres Bruderholz (23.9%!) hohe Anteile von Kindern (0 - 14 J.) festzustellen. Entgegen den Erwartungen ist der Kinderanteil im oberen Bruderholz mit 16% hoch und in der Sesselackerüberbauung mit 11.4% eher unterdurchschnittlich.

- 1: 0-14
- 2: 15-24
- 3: 24-34
- 4: 35-44
- 5: 45-54
- 6: 55-64
- 7: 65-74
- 8: > 74

Vergleiche der Altersstrukturen von ausgewählten Teilgebieten finden sich im Anhang. of

Wie ein ausgestorbener Hügel. Räume werden nicht genutzt. Zuwenig Leben. Soziales Leben findet mehr im Gundeli statt. Absonderungstendenzen. Kinderlärm muss auch akzeptiert werden (WU39)

Ich habe ... Einlass in viele Häuser und Wohnungen im Bruderholzquartier gehabt. Einsame alte Leute, die mit allen Mitteln und manchmal sehr umständlich in ihren Häusern bleiben wollen. Oeffentliche Kommunikation ist sehr wichtig für sie (XX)

In den 4 Jahren, seit ich hier wohnte, stellte ich eine gewisse 'Ueberalterung' des Bruderholz-Quartiers fest. Für die jungen Familien ist der Lebensraum je nach wirtschaftlicher Situation leider auch nicht erschwinglich (WU22)

Alte Häuser (Villen) mit meist altem Baumbestand etc. sollen erhalten bleiben: zB. Wohngemeinschaften oder mehrere Wohnungen in so einem Haus (ZU47)

Billige Wohnungen für Familien sind zu erhalten und bei Abbrüchen in den Neubauten zu schaffen (keine Luxuswohnungen/ vermehrt Mietwohnungen) (Z10)

In einigen Teilen des Quartieres ist eine massive Ueberalterung der Bevölkerung feststellbar. In der Regel sind es Menschen, die seit Jahrzehnten in ihrem Haus wohnen und dieses nur ungern aufgeben wollen. Der Extremfall findet sich im westlichen oberen Bruderholz, wo 47.7 % der durch die Umfrage erfassten Bevölkerung das Pensionsalter 65 erreicht haben, und im mittleren Bruderholz, wo 41.9% in dieser Altersklasse sind. Beim Gebiet hinter der Batterie dürften diese Werte in 10 - 15 Jahren erreicht werden, sollte sich das Bild nicht durch Umzüge wesentlich ändern.

Während in den beiden letztgenannten Wohngebieten der Kinderanteil sehr niedrig liegt, sieht es beispielsweise im westlichen oberen Bruderholz besser aus. Dort ist ein Altersstrukturwandel im Gang. Durch natürliche Abgänge werden Häuser frei, die von Familien bezogen werden können. Es stellt sich hier die Frage, wie weit es die erbrechtlichen Verhältnisse zulassen, dass kinderreiche Familien oder andere grössere Personengemeinschaften in die leerstehenden Häuser einziehen können. Leerstehende Häuser, von denen es im Bereich des hinteren Bruderholzes derzeit (Anfang 1992) einige gibt, sind in der Zeit der heutigen Wohnungsknappheit nicht erwünscht.

Empfehlung 1: Leerstehende Wohnungen sollen möglichst bald einer Nutzung zugeführt werden; von Fall zu Fall für Familien oder andere Personengemeinschaften.

Empfehlung 2: Bei Neubauprojekten sind soziale Aspekte mitzuberücksichtigen. Eine staatlich koordinierte Quartierplanung müsste das bevorzugte Wohnquartier Bruderholz für Familien auch finanziell attraktiv machen. Ich denke hier

speziell an die Förderung genossenschaftlicher Projekte.

Empfehlung 3: Bei der älteren Quartierbevölkerung ist auf eine Sensibilisierung in der Wohnungsproblematik hinarbeiten. Testamentarische Verfügungen haben einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.

Schlussbemerkung: Das Bruderholz - oder ein Teil davon - darf nicht zum Getto für begüterte alte Menschen werden, die so häufig in einem goldenen Käfig und in sozialer Vereinsamung ihren Lebensabend beschliessen. Ich finde eine gute Durchmischung in der Altersstruktur sehr wichtig, sowohl für die Alten wie für die Jungen, die viel von der Weisheit des Alters profitieren können.

Das Bruderholz ist eigentlich kein Quartier, sondern eine Art Kurort in der Zwischensaison...
(M30)

2.2. Bevölkerungsdynamik

a) Bevölkerungsentwicklung

Von 1970 bis 1980 verlor das Bruderholz anteilmässig mehr Einwohner als die meisten anderen Basler Wohngebiete, die Einwohnerzahl ging von 11'252 auf 9'504 zurück. Von 1980 bis 1986 entsprach die Bevölkerungsabnahme dem kantonalen Durchschnitt. 1987 und 1988 gab es nochmals einen einschneidenden Bevölkerungsrückgang: um die 230 Schweizer und Schweizerinnen verlor das Bruderholz in dieser Periode an die Nachbarkantone. Während in den dichtbesiedelten Kleinbasler Quartieren der Bevölkerungsrückgang durch einen Zuwachs der ausländischen Wohnbevölkerung teilweise wettgemacht wurde, trifft dies für das Bruderholz nur in abgeschwächtem Masse zu. Mit einem Ausländeranteil von 7.9%

Ich bin dankbar um meine kleine Heimat, so schön im Grünen einer freundlichen Siedlung. Wir sind hier auf dem Bruderholz schon sehr bevorzugte Häuserbesitzer und Mieter; ich möchte allen Baslern solche Wohnungen im Grünen gönnen. Natürlich weiss ich mit meinen 82 Jahren nie, wann sich meine Lebenssituation ändert
(H3)

Auch hier machen immer mehr Asylanten etc. die Gegend unsicher (05)

(1980: 6.4%) hat das Bruderholz die tiefste Ausländerquote sämtlicher Wohnquartiere des Kanton BS; nur das Bachlettenquartier mit einem Anteil von 8.0% liegt noch in diesem Bereich.

Zum Vergleich: die Stadt Basel: 23.1% und das Matthäusquartier 41% Ausländeranteil! Allerdings verzeichnete auch das Bruderholz gerade in den letzten Jahren eine Zunahme des ausländischen Bevölkerungsanteiles; das liegt auch in der ungünstigen Relation Geburten/Todesfälle bei der Schweizer Bevölkerung: Saldo Geburt/Tod CH: - 58; Saldo Geburt/Tod ausländ. Bevölkerung: + 2.

Auf die Bevölkerungsdynamik bei Wanderungen und Umzügen gehe ich in den folgenden Unterkapiteln ein.

Im Oktober 1991 wohnten auf dem Bruderholz gemäss 'Basler Zahlenspiegel' 8'737 Menschen. Das sind 4.5% der Einwohner des Kanton BS auf einem Wohnzonenflächenanteil von 8.9%. In diesem Monat war das Bruderholzquartier von den 11 Grossbasler Wohnvierteln das siebtgrösste und bei den stadtweit 19 Wohnvierteln stand es an 9. (1980: 10.) Stelle.

b) Wanderungsbewegungen

Von Basel/Bruderholz in die benachbarte Nordwestschweiz

Die Steuern im Kanton BS sind zu hoch (ZU1, ZU31, S13, S25, J49)

Die auffälligsten Veränderungen im Wanderungsverhalten der Bevölkerung auf dem Bruderholz fanden in den Jahren 1987/1988 statt. Dort resultierten Wanderungsverluste von

- 140(1987) und -93(1988). Das sind über 2.5% Bevölkerungsverlust innerhalb von zwei Jahren durch Abwanderung in die Nachbarkantone! Vor allem bei den 0 - 14-jährigen fiel im Kanton die Verdoppelung der Wanderungsverluste gegenüber den Vorjahren stark ins Gewicht, wobei andere Wohnquartiere weitaus stärker betroffen waren als das Bruderholz. 1989/90 sanken die Verluste durch Wegwanderung wieder auf das Niveau von 1986.

Zu dem auffälligen Wanderungsverhalten 1987/1988 können mehrere Hypothesen aufgestellt werden:

1.

Das Wohnungsangebot in den Nachbarkantonen, speziell BL ist gestiegen

2.

In der betreffenden Zeitperiode gab es in den Nachbarkantonen, speziell BL, Steuersenkungen oder andere neue steuerliche Anreize.

3.

Der Grossunfall von Schweizerhalle vom 01.11.1986 hat viele, vor allem Familien, zu einem Wegzug bewogen.

4.

Es gibt Gründe, die im Moment nicht offengelegt werden können bzw. das Wanderungsverhalten eines Teiles der damaligen Basler Bevölkerung ist nicht erklärbar.

Zwei der obenstehenden Hypothesen habe ich überprüfen können: die Wohnbaustatistik des Kanton BL zeigt keinerlei Anzeichen eines besonders grossen Wohnungsangebotes 87/88; die Abweichungen innerhalb der Periode 1986-1990 zeigen 1987 nach unten.

Auch in der steuerlichen Situation hat sich nach Auskunft des Baselbieter Steueramtes in der fraglichen Zeitperiode keine derart grundsätzliche Änderung ergeben, dass dies ein Grund für vermehrten Zuzug gegeben hätte.

Bei einer Betrachtung der Wanderungssaldi von der Nordwestschweiz in den Kanton BS und umgekehrt bezüglich der einzelnen Altersklassen kommt das Bruderholz 1985-1989 bei den 0 - 14-jährigen zusammen mit Hirzbrunnen und der Landgemeinde Bettingen stets sehr gut weg. 1989 ergab sich sogar ein Zuwanderungsgewinn. 1990 lag das Bruderholz mit einem Minussaldo von - 10 von den 21 Wohnvierteln allerdings erst an 16.Stelle.

Bei den 15 - 19jährigen ändert sich das Bild grundlegend; zwar lag das Bruderholzquartier 1990 an 4.Stelle von 21 - aber ansonsten landete das Bruderholz 1985-1989 im hinteren Mittelfeld, verglichen mit den anderen Basler Wohnquartieren, trotz zuweilen kleineren Zuwanderungsgewinn.

Eine ähnliche Stellung nimmt das Bruderholz bei den 20 - 39-jährigen ein.

Das Bild ändert sich wieder bei den 40 - 64-jährigen: hier hatte das Bruderholz 1989 den höchsten Zuwanderungssaldi sämtlicher Basler Wohnquartiere (incl.der 2 Landgemeinden); aber 1990 (9.Platz von 21) und in den Vorjahren war das nicht so - das Bruderholz lag im Mittelfeld.

Die steigenden Mietzinse nehmen langsam problematische Formen an. Nach einer Renovation der Küche mit unnötiger Geschirrwaschmaschine wird der Mietzins zu hoch. Als Rentner oder Student kann man solche Steigerungen nicht mehr mitmachen, und eine andere Wohnung hier zu finden ist praktisch unmöglich (M34)

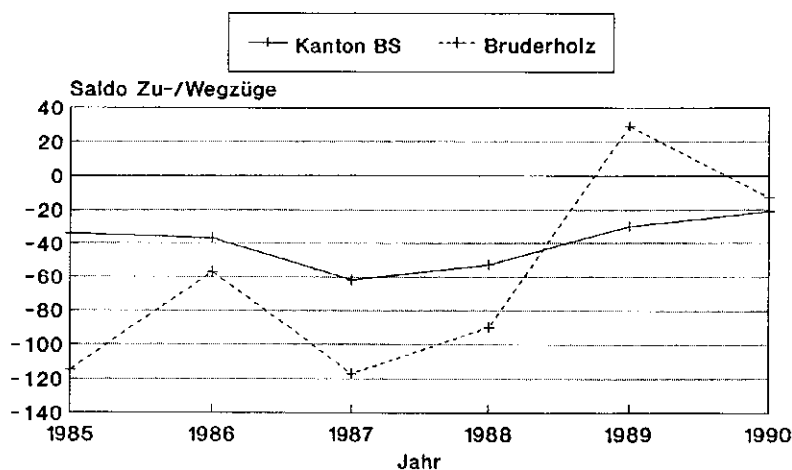
Bei den über 64-jährigen war und ist das Wandervolumen naturgemäss nur noch gering.

Gesamtüberblick über Wanderungsbewegungen

Bei der Betrachtung sämtlicher Wanderbewegungen vom oder nach dem Bruderholz aus Gebieten ausserhalb des Stadtkantons ergibt sich ein bedenkliches Bild.

Wanderungssaldo 1985-1990

Alle Wanderungsbewegungen von und nach Gebieten ausserhalb vom Kt.BS



Quelle: Stat.Amt Kt.BS/ Statistische Jahrbücher

01 / 92

Von 1985 bis 1988 verlor das Bruderholz in weit grösserem Masse an Bevölkerung durch Wegwanderungen als der baselstädtische Durchschnitt. Dies gilt für Einzelpersonen wie für Familien. Möglicherweise sind steuerliche Gründe und ein günstigerer Wohnungsmarkt ausschlaggebend. Erst 1989 ergab sich eine markante Umverteilung der Wegwanderungsströme und erstmals seit Jahren wieder ein Wanderungsgewinn. 1990 war der Wanderungsverlust wenigstens geringer als im baselstädtischen Durchschnitt.

Die Zahlen vom Kanton BS sind indexiert:

- 450 = - 10

Der gewählte Faktor 0.045 entspricht dem Bevölkerungsanteil des Bruderholzes, bei einem Wanderungsverlust von 450 Personen wäre bei gleichmässiger Verteilung für das Bruderholz ein Verlust von 10 zu erwarten.

Ich sehe nicht ein, wieso man sich nicht dafür einsetzen sollte, dass Familien mit Kindern - aber auch Einzelpersonen - aufs Bruderholz kommen. Aber womöglich einfach preiswerte Wohnungsmöglichkeiten für Menschen die wirklich hier wohnen und leben wollen; nicht der Typ mit vielen Ferienwohnungen und Autos (WU35)

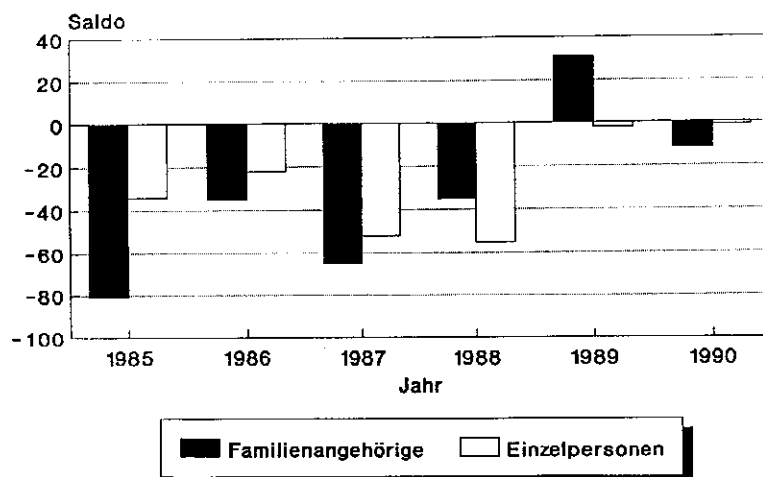
Einzelpersonen und Familienverbände

Bei einem Vergleich zwischen dem Wanderungsverhalten von Einzelpersonen und dem von Personen in Familienverbänden ergeben sich erhebliche, für das Bruderholzquartier aber typische Unterschiede, die in der vorgefundenen Grössenordnung aber trotzdem überraschend sind.

Es wäre schön, wenn die Siedlungspolitik vermehrt darauf zielen würde, Familien einzuquartieren. Dazu braucht es u.a. billige Wohnungen - und keine Eigentumswohnungen (Z10)

Zunächst gilt es festzuhalten, dass es zwischen 1985 und 1989 im Jahre 1988 eine Trendwende gab, indem die in Familienverbänden gebundenen Personen erstmals eine erheblich positivere Wanderungsbilanz vorwiesen als die Einzelpersonen. 1989 ergab sich bei ersteren sogar ein Zuwanderungsgewinn von 31 Personen, während bei Einzelpersonen 2 Verluste durch Wegwanderung festzustellen waren. Neben den Vorstädten in Grossbasel und Bettingen war das Bruderholz 1989 das einzige Wohnquartier mit Zuwanderungsgewinnen bei Familien, während es andererseits neben Hirzbrunnen und Bettingen als einziges Wohnquartier bei Einzelpersonen einen negativen Wanderungssaldo aufwies. Dies gilt nicht mehr für 1990: 12 Verluste durch Familienabwanderung stehen einem Verlust bei Einzelpersonen gegenüber.

Wanderungssaldo Bruderholz
Einzelpersonen/Familienangehörige
1985 - 1990 im Vergleich



Trotzdem: 1989/90 ist das Bruderholz für Familien, die ausserhalb des Stadtkantones leben, als Wohngebiet offensichtlich zunehmend attraktiv geworden; und zwar in einem stärkeren Mass als die meisten anderen Wohnquartiere der Stadt Basel.

c) Umzüge vom oder ins Bruderholz innerhalb des Kanton BS

Anhand der statistischen Quellen aus den Zahlen des Amtes für Statistik des Kt.BS lassen sich Bevölkerungsbewegungen aus oder ins Bruderholzquartier genau erfassen und auswerten. Dabei ergibt sich eine äusserst interessante Strukturierung der Umzüge: sowohl räumlich als auch von den sozialen Gruppen her.

Es lässt sich ein grosser Zuzugsüberschuss vom Gundeli (über 100 Personen in 6 Jahren) und aus der Breite (71 Pers.) feststellen. Das benachbarte Gundliquartier erfüllt für nicht wenige die Funktion eines 'Sprungbrettes' auf das Bruderholz.

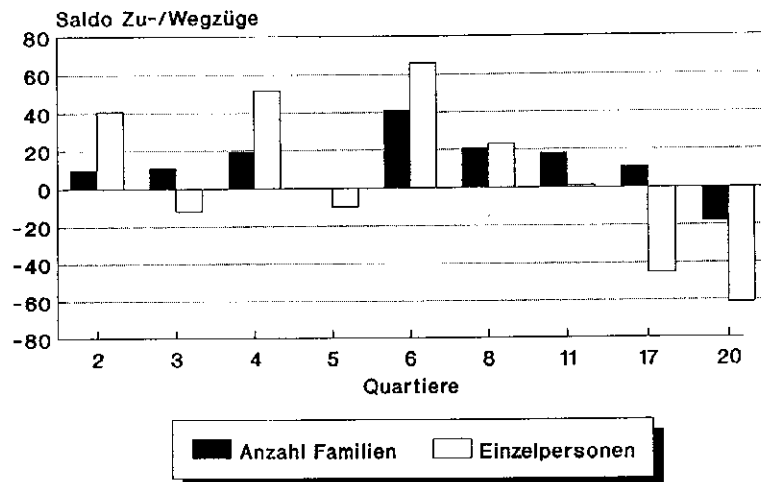
Sehr interessant ist die Stellung des Matthäusquartiers: aus der Periode 1985-1990 - ergab sich ein Zuzugsgewinn von 11 Familien und ein Wegzugsverlust von 45 Personen - und des Grossbasler Quartiers 'Am Ring', wo in der gleichen Zeitperiode 11 Gewinne bei Familien 12 Verlusten von Einzelpersonen gegenüber stehen.

Zwischen der Wohnqualität auf dem Bruderholz und z.B. dem Gundeli liegen Welten. Mit gutem Gewissen kann man mit Basels Bauland nicht so generös umgehen, wie dies auf dem Bruderholz der Fall ist. Die Aufgabe der 'Pädagogenhügel-Mentalität' hätte zur Folge, dass das Bruderholz seinen Oasen-Status verlöre (J22)

Umzugsbilanz des Bruderholzes

Von und nach ausgewählten Quartieren
nach Familien/Einzelpersonen 1985-90

- 2: Vorstädte
- 3: Am Ring
- 4: Breite
- 5: St. Alban
- 6: Gundeldingen
- 8: Bachletten
- 11: St. Johann
- 17: Matthäus
- 20: Riehen



Einziger Teil des Kanton BS, an den das Bruderholz stets und in grösserem Masse sowohl bei Familien wie bei Einzelpersonen durch Umzüge an Bevölkerung verlor, ist die Landgemeinde Riehen. 1985-1990 ist ein Verlust an Riehen von 79 Personen festzustellen. Offensichtlich erscheint Riehen für viele Bruderholzbewohner als besonders attraktives Wohngebiet - ich vermute, dass dies mit steuerlichen Vorteilen zusammenhängt.

Es ist schön, die Nachbarschaft sympathisch, Erholungsgebiete leicht erreichbar, unser Tageslauf wird durch Besucher selten gestört. Das Bruderholz ist für mich der Inbegriff eines angenehmen Wohnens; alle Belästigungen, die wir in einer Durchgangsstrasse in Grossbasel hatten, fallen weg (WU35)

Mir und meiner Familie gefällt es hier; und wir sind in Stadtnähe (M4)

Eine sozialgeographische Aufteilung in Familien und Einzelpersonen ergibt das schon vom Wanderungsverhalten 1989 bekannte Bild: bei den Familien gewinnt das Bruderholz an Menschen durch mehr Zuzüge als Wegzüge, und bei den Einzelpersonen ist es genau umgekehrt.

Ein Total aller Umzüge innerhalb BS ergibt für das Bruderholz für 1985-1990 folgendes Resultat:

Familienangehörige: 1'608 eingezogen
1'148 ausgezogen
Saldo: + 460 Personen

Einzelpersonen : 1'694 eingezogen
1'938 ausgezogen
Saldo: - 244 Personen

Gesamthaft ergibt sich also ein Zuzugsgewinn, der aber nur dank der zugezogenen Familien zu-

stande gekommen ist. Diese Tatsache wird in der Quartierplanung zu berücksichtigen sein.

d) Zusammenfassung Umzüge und Wanderungen

Das Bruderholzquartier präsentiert sich als attraktives Wohnquartier mit starker Anziehungskraft für Familien. Ausschlaggebend dafür ist ausschliesslich das Umzugsverhalten innerhalb des Stadtkantones. Nur an Riehen verlor das Bruderholz regelmässig Familien durch mehr Wegzüge als Zuzüge.

Falls sich der Wohnungsbau nach den Bedürfnissen von Familien richtet und bei Todesfällen schnell eine sozial vernünftige Lösung gefunden wird, behält das Bruderholz seine Stellung als familienfreundliches Wohnquartier. Der Staat kann hier durch Handbietung in sozialen Härtefällen viel Gutes bewirken. Er kann auch durch Massnahmen in den Bereichen Verkehr, Schulen und Freizeiteinrichtungen mehr als bisher tun

Empfehlung: Der Neutrale Quartierverein Bruderholz sollte dem Rechnung tragen, dass das Bruderholz 1985-1990 durch Familienzuzüge 460 Menschen gewonnen hat (bei einer Bevölkerung von 8686 Ende 1990 sind das mehr als 5% der Quartierbevölkerung). Konkret heisst das eine konsequente Interessenvertretung für Familien und Kinder: Schutz der Kinder im Strassenverkehr durch breitere Trottoirs, Fussgängerstreifen und verkehrslenkende Massnahmen an neuralgischen Punkten; eine Sicherstellung der schulischen Angebote (Mittelschulstufe!) und ein ausreichendes Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche in den öffentlichen Anlagen: ich denke hier an einen Fussballplatz, Volleyball-einrichtungen, Spielplätze mit Rutschbahn, Kletternetzen, Röhren und Planschbecken.

Warum ist das Areal um den Wasserturm so dürftig bepflanzt? Die Wiese würde sich anbieten für hübsche Sitzplätze und als Kinderspielplatz. Für Kinder wird zuwenig getan - es gibt in der teuren Umgebung leider auch zuwenig Kinder (hiB28)

2.3. Bevölkerungsstruktur

a) Haushaltsstrukturen

1980 befand sich das Bruderholz mit einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.31 Personen zusammen mit Bettingen(2.73), Riehen(2.47) und dem städtischen Hirzbrunnquartier(2.33) an der Spitze innerhalb des Kantons BS. Aus der Auswertung der Umfrage unter der Quartierbevölkerung geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet die Haushaltsgrösse 2.36 Personen haben könnte. Im Zusammenhang mit der Zuwanderung bzw. dem Zuzug von Familien würde diese Entwicklung nicht überraschen, aber leider scheint die aus der Umfrage erhaltene Haushaltsgrösse von der wirklichen Haushaltsgrösse abzuweichen; insbesondere im Vergleich zum stat.Bruderholz. Dort kam ich für Ende 1991 auf eine Wohnungsbelegung von ca. 2.06 Personen pro Wohnung. Dementsprechend müsste auch die Haushaltsgrösse gesunken sein. Dem ist aber nach meinen Resultaten nicht so.

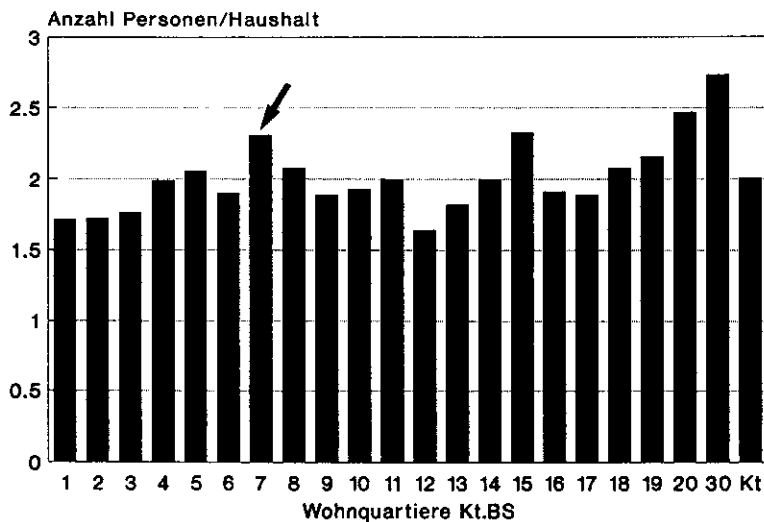
Für diese Abweichung gibt es zwei mögliche Erklärungen:

Familien und Grosshaushalte haben mir in stärkerem Masse geantwortet als Einzelpersonenhaushalte. Indiz: aus den beiden Quartierteilen mit dem höchsten Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushaltungen war die Rücklaufquote gleichzeitig am geringsten.

Zweite Möglichkeit: Die Bevölkerungsstruktur im nicht erfassten Teil des Bruderholzhangfusses weicht betr.Haushaltsgrösse vom Untersuchungsgebiet stark ab (immerhin betrifft dies ein Gebiet mit rund 2'000 Personen). Indiz: Gerade im Gebiet Bruderholzhangfuss sind mit einem Anteil

von je einem Drittel die 1-2-Personen-Haushaltungen besonders gut vertreten.

Anzahl Personen pro Haushalt Nach Quartieren und Volkszählung 1980

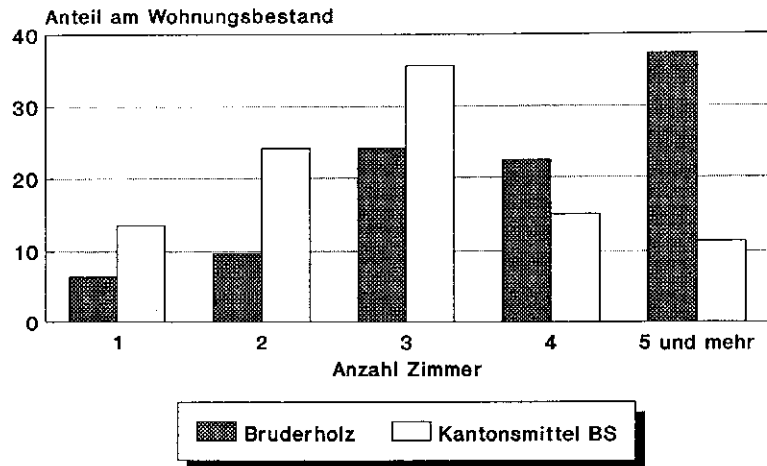


Anzahl Zimmer

1980 hatten 37.3% aller Wohnungen 5 und mehr Zimmer, wobei das Bruderholz nur noch von Bettingen (43.8%) übertroffen wurde. Allerdings hatte auf der anderen Seite nur Bettingen einen niedrigeren Anteil von Ein- und Zweizimmer-Wohnungen. Das bringt namentlich für ältere Leute, die gerne von ihrem Haus in einen kleinen Haushalt ziehen und dabei das Bruderholzquartier nicht verlassen möchten, grosse Probleme mit sich, denen in der Vergangenheit zu wenig Beachtung geschenkt wurde.

1	Altstadt GB
2	Vorstädte
3	Am Ring
4	Breite
5	St.Alban
6	Gundeldingen
7	Bruderholz
8	Bachletten
9	Gotthelf
10	Iselin
11	St.Johann
12	Altstadt KB
13	Clara
14	Wettstein
15	Hirzbrunnen
16	Rosental
17	Matthäus
18	Klybeck
19	Kleinhüningen
20	Riehen
30	Bettingen
Kt Kanton BS	

Prozentverteilung der Wohnungen
nach Zimmerzahl 1980
Vergleich Bruderholz/Kanton BS



01 1/82

Ein weiterer Bestandteil der Haushaltsstruktur ist die Verteilung der Personen in Haushaltungen. Hier ist eine interessante Gegenüberstellung der Ergebnisse aus der Volkszählung 1980 und jener der Umfrage unter der Quartierbevölkerung möglich. Bei der Umfrage konnten die Angaben über 1128 Personen von 477 Haushaltungen verwertet werden:

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 und mehr
Umfrage Flück	10.4%	35.8%	17%	22.0%	14.8%
Volkszählung 80	12.5%	32.2%	20%	22.7%	12.7%

Obige Zahlen zeigen deutlich eine durch Familien stark geprägte Haushaltsstruktur. Entsprechend ist die Zunahme der Grosshaushalte mit 5 und mehr Personen. Bei Einbezug des ganzen Hangfusses in die Umfrage hätte sich möglicherweise eine Verschiebung Richtung kleinerer Haushalte (spez. 1-Personen-Haushaltungen) ergeben. Obige Zahlen belegen aber auch, wie repräsentativ die Umfrage, trotz den Abweichungen in der Haushaltsgrösse (ev. auch ein Problem der Definition) für das ganze Bruderholz ist. Die höhere Zahl von 2-Personenhaushalten könnte etwas mit dem Wegzug der Kindergeneration, die erwachsen geworden ist, und der in der Haushal-

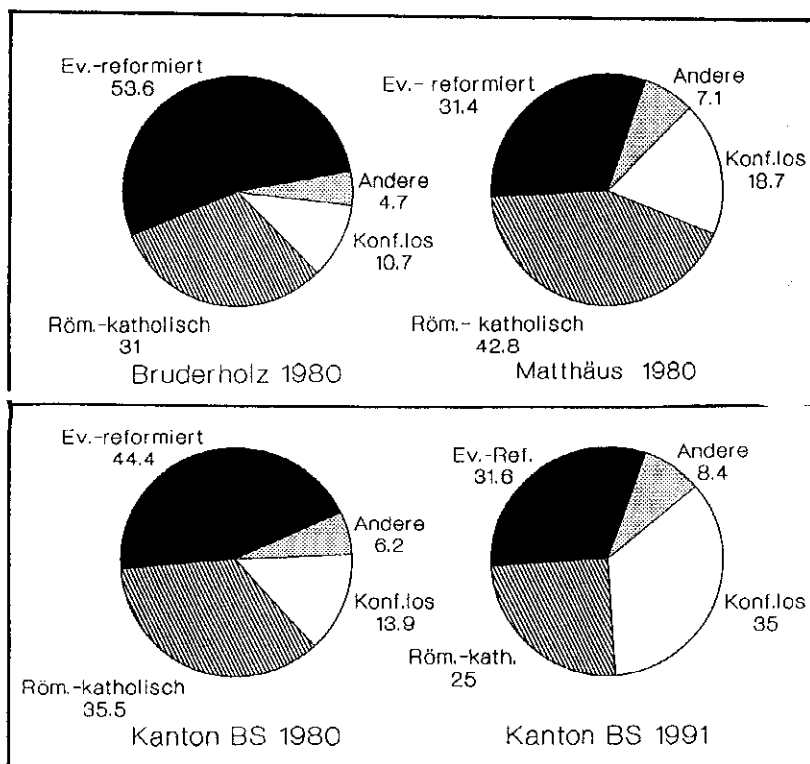
tung verbleibenden Elterngeneration zu tun haben. Erstaunlich ist die geringe Zahl von Einpersonenhaushaltungen, auch wegen des hohen Rentner-Anteiles auf dem Buderholz. Möglicherweise ist der effektive Rentneranteil aber höher, da die Rücklaufquote bei dieser Gruppe weniger hoch sein könnte.

Die prozentuale Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl und der Einfamilienhausanteil wird im Abschnitt 3 des Buches (Siedlung) behandelt.

b) Konfessionelle Struktur

Aufgrund der Volkszählung von 1980 ergaben sich innerhalb der Stadt Basel grosse Unterschiede in der konfessionellen Struktur. Dies zeigt deutlich ein Vergleich zwischen dem Bruderholz und dem Matthäusquartier. Auch im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt ergeben sich für das Bruderholz erhebliche Abweichungen.

Konfessionelle Zusammensetzung Anteile in Prozent



Anmerkung:

1991: die Zahlen für Konfessionslose und Andere sind hochgerechnet. Dem Islam dürften mittlerweile gut 4% der Basler Bevölkerung angehören.
of

Innerhalb der Stadt Basel hat das Bruderholz den höchsten Anteil an evangelisch-reformierten Kirchenmitgliedern. Kantonal wird das Bruderholz von den beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen noch übertroffen. Ich sehe in dem hohen Anteil der Ev.-Reformierten zwei Hauptfaktoren als Ursache:

1. Der geringe Anteil von Ausländern, namentlich Italienern, im Vergleich zu den anderen Quartieren.
2. Ein hoher Anteil von Basler Bürgern, traditionell in der Mehrheit ev.-ref. Konfession und aus innenstadtnäheren Quartieren zugezogen.

Leider sind für die aktuelle Entwicklung auf Quartiersebene noch keine Zahlen erhältlich, die Zahlen von der Volkszählung 1990 sind frühestens im Sommer 1992 provisorisch verfügbar. Aber dank Recherchen bei den Landeskirchen ist es möglich, Trends zu beschreiben. Der Verlust an Kirchenmitgliedern ist bei beiden grossen Landeskirchen dramatisch. Erstmals ist der Anteil der Konfessionslosen der grösste in der konfessionellen Zusammensetzung des Kanton BS. Wieweit das Bruderholz von dieser Entwicklung erfasst worden ist, kann ich allerdings nicht beurteilen. Da es gesamthaft ein eher konservatives Quartier mit hohem Rentneranteil ist, vermute ich, dass hier die evangelisch-reformierten Kirchenanhörigen immer noch die Mehrheit ausmachen. Mit Sicherheit dürfte ihr Anteil aber unter die 50%-Marke gefallen sein, und die Röm.-Katholischen werden weniger als 30% Bevölkerungsanteil haben.

Tatsache bleibt, dass die Landeskirchen massiv an Mitgliedern verloren haben. Die Austrittsgründe sind vielfältig: Kirchensteuern, Entfremdung vom Glauben, Ablehnung der Kirchenpolitik und kirchlicher Hierarchien, Zuwendung zu Freikirchen, fehlende materielle Not, Distanzierung gegen die Morallehre und eine allge-

Die Kirchgemeinde Titus bietet viele Möglichkeiten für aktive Kontakte, was Anerkennung verdient (W010)

Die Räumlichkeiten in der Titus-Kirche sind m.E. zuwenig genutzt. Hier könnte man für die Zukunft Überlegungen anstellen, einen Quartiertreffpunkt auszuarbeiten, der 'Jung und Alt' auf dem Bruderholz näher zusammenbringt (0)

Beide Kirchen, Titus und Bruder Klaus, bemühen sich sehr um 'Quartiertreffpunkte' (051)

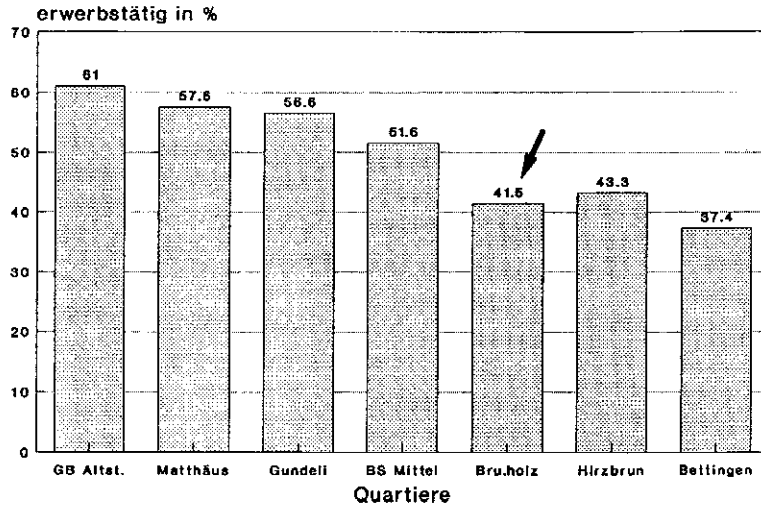
Treffpunkte bestehen weitgehend dank der Kirchen (WU26, WU50, hiB4, hiB16, S25)

meine Unlust sich irgendwie durch aufgezwungene Regeln einengen zu lassen mögen meiner Ansicht nach die Hauptgründe sein.

c) Erwerbstrukturen

Neben Bettingen, das wegen der dort ansässigen Missionsschule ohnehin ein Spezialfall ist, hatte das Bruderholz 1980 den höchsten Anteil an Nichterwerbstätigen unter allen Wohnvierteln des Kanton BS.

Anteil Erwerbstätige
1980, nach ausgewählten Quartieren



Quelle: Stat.Jahrbuch BS, bearbeitet

of 1/92

Die hohe Quote der Nichterwerbstätigen hängt meines Erachtens mit drei Faktoren zusammen:

1. Ein hoher Anteil von Pensionierten
2. Relativ viele Familien mit Kindern
3. Wenig Ausländer

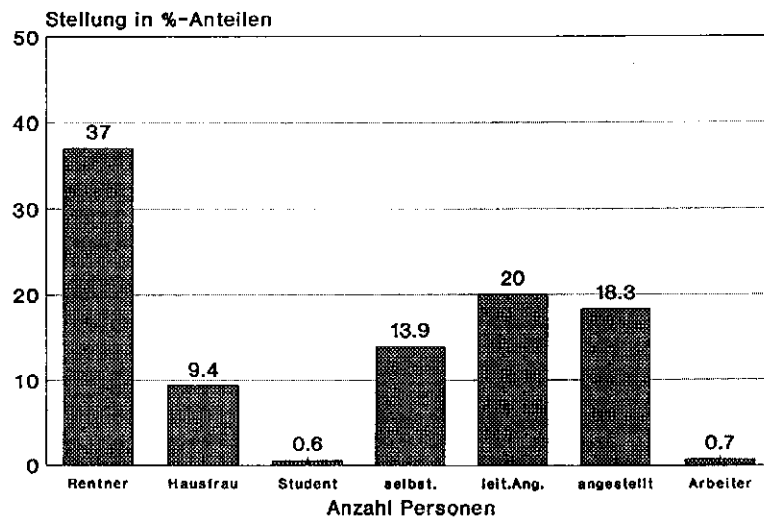
Hingegen war 1980 in keinem anderen Wohngegend des Kanton BS der Anteil der Teilzeitbeschäf-

tigten (20.3%) derart hoch. Dies könnte - da es im wesentlichen Frauen sind, die eine Teilzeitbeschäftigung ausübten - mit der hohen Schulbildung der meisten im Bruderholz wohnhaften Frauen zu tun haben. Auch wenn sie eine Familie haben, brauchen viele dieser Frauen noch eine berufliche Herausforderung. Dieses Bedürfnis nimmt mit dem Erwachsenwerden der Kinder mit Sicherheit noch zu.

d) Berufliche Stellung der erwerbstätigen Bruderholzbevölkerung

Aus der Umfrage konnte ich die Daten von 540 Personen auswerten, manchmal wurde der Fragebogen von Ehepartnern gemeinsam ausgefüllt. Gesamthaft - also unter Einbezug der Nichterwerbstätigen, ergibt sich folgendes Bild:

Berufliche Stellung Bruderholzbewohner
540 Personen aus der Umfrage 1991



Quelle: Fragebogen Flück

01 1/92

Fast 80% der antwortenden 254 Nichterwerbstätigen waren Rentner oder Rentnerinnen (200 P.), der Rest fast ausschliesslich Hausfrauen (51P.).

Unter den 286 Erwerbstätigen sticht die dominierende Stellung der Angestellten (Anteil 72.4%!) hervor. Dabei hat mehr als die Hälfte der Angestellten eine leitende Position inne ; diese Gruppe macht 37.8% aller Erwerbstätigen aus. Die nächste grössere Gruppe sind die Selbständigerwerbenden, die auf dem Bruderholz überdurchschnittlich stark vertreten sind (26.2%). Daneben bilden die vier Arbeiter/Arbeiterinnen, die geantwortet haben, eine Randgruppe.

Das Bruderholz - ein Quartier der Reichen?

Die berufliche Struktur der Bruderholzbevölkerung bestätigt das Klischee einer 'gehobenen Wohngegend' Bruderholz. Das Bruderholz ist ganz offensichtlich ein typisches Quartier der Angestellten und Rentner; denn diese zwei Gruppen machen nach meinen Umfragedaten zusammen drei Viertel der erwachsenen Bevölkerung aus. Gerade aber der hohe Anteil von alten Menschen relativiert das oben genannte Klischee der gehobenen Wohngegend, das dazu verleiten kann, das Bruderholz als eine Wohngegend der Reichen Basels zu betrachten. Aufgrund der Bemerkungen auf den Fragebogen, aber auch der statistisch belegten Tatsachen, ist dies nur teilweise zutreffend. Gerade unter den Rentnern gibt es viele, die Entbehrungen auf sich nehmen, damit sie in dem attraktiven Wohnquartier bleiben können. Bei nicht wenigen gleicht das Sichhaltenkönnen im eigenen oder gemieteten Haus einem eigentlichen Existenzkampf. Dieser Aspekt wird oft vernachlässigt.

Das Bruderholz muss nicht unbedingt ein Getto für die Reichen sein. Es ist allerdings besonders geeignet für attraktive komfortable Wohnungen, die entsprechend teuer sind (P.H.)

Ich wünsche, dass nicht nur eine obere Schicht das Recht hat, hier zu wohnen. Eine Mittelstandsfamilie kann sich heute gar nicht mehr ein Haus leisten, ohne Hilfe der Familie im Hintergrund. Das, finde ich, gibt eine ungute Zusammensetzung (W032)

Ich wünsche mir das Bruderholz vor allem sozial durchmischter und weniger langweilig (o86)

Der durchschnittliche Wohnkomfort auf dem Bruderholz ist eher mässig. Das Prestige stammt aus den Gründerjahren und ist heute rational schwer zu erklären (W036)

Auf dem Bruderholz sollten sich nicht nur DINKS Wohnungen oder Häuser leisten können, sondern auch finanziell weniger begüterte Familien (ZU11)

Mancherorts ist der Komfort und die Gebäudesubstanz nicht besser als in der übrigen Stadt; auch dies wird gerne übersehen.

Es bleibt aber nach einer gesamtheitlichen Betrachtung dabei, dass in der Grundtendenz überproportional viele Leute mit erhöhter Verantwortung für die Gesellschaft das Bruderholz bewohnen. Darüber, ob das für das Quartier gut sei, gehen die Meinungen innerhalb des Quartiers stark auseinander. Die Befürworter einer Konzentration solcher Entscheidungsträger führen die ähnlichen Interessenslagen und ein entsprechendes intellektuelles Niveau ins Feld, was dem nachbarschaftlichen Kontakt sehr zugute kommt.

Die Kritiker sehen in der fehlenden Durchmischung Angestellte/Arbeiter eine Einseitigkeit der Lebensstile und fehlende lebensnahe Bezüge durch den Kontakt mit sozial und/oder finanziell schwächer gestellten Mitmenschen.

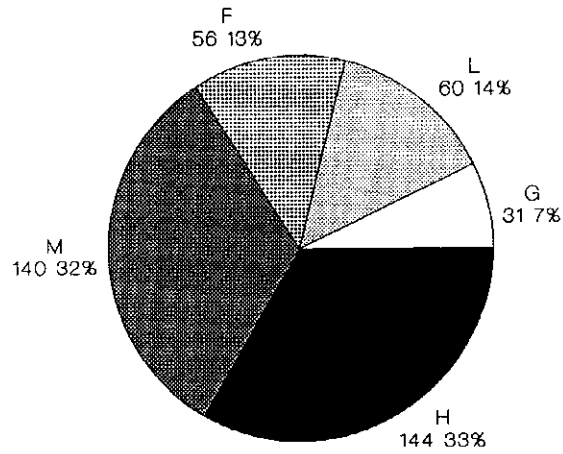
e) Ausbildung der erwachsenen Bruderholzbevölkerung

Anmerkung:

DINKS: Doppeltes
Einkommen - keine
Kinder. of.

Wie nicht anders zu erwarten, verfügen die meisten Quartierbewohner über eine überdurchschnittliche Bildung; sei dies nun bezogen auf die Schulbildung (Hochschulabsolvanz) oder die berufliche Weiterbildung. Immerhin 60 von den 431, die Angaben machten, haben eine Berufslehre absolviert, das entspricht 13.9% der Antwortenden. Die meisten davon haben sich durch harte Arbeit eine Führungsposition geschaffen.

Bildungsstand der Bruderholzbevölkerung
Erwachsene 1991, 431 Angaben



G : Grundschule
L : Lehre
F : Fachschule
M : Mittelschule
H : Hochschule

Quelle: Fragebogen Flück

of 1/92

Hinsichtlich der Erwerbssektoren ist die Betonung des Dienstleistungssektor bemerkenswert, gefolgt wird er von Industrie/Gewerbe. Der primäre Sektor (Landwirtschaft etc.) hat seit anfangs Jahrhundert seine ursprüngliche Bedeutung eingebüsst.

Kapitel 3

Siedlungsgeographie

3.1. Siedlungsgeschichte des Bruderholzes

Als Hauptliteratur diente mir die Broschüre "Das Bruderholz", geschrieben von Eugen Dietschi, herausgegeben 1975 vom Neutralen Quartierverein Bruderholz. Wörtliche Zitate mit Seitenangabe beziehen sich immer auf dieses interessante Werk. Das Studium von weiteren Literaturquellen und topographischen Karten erlaubten mir, die Grundzüge der Siedlungsentwicklung in genügender Detailtreue darzustellen.

Das baselstädtische Bruderholz ist die Nordabdachung eines Hügelzuges, der sich weit nach Südwesten erstreckt und dabei Birs- und Birsig(Leimen-)tal voneinander trennt. Neben der Stadt Basel haben auch die Gemeinden Binningen, Bottmingen, Münchenstein, Oberwil, Reinach und Therwil Anteil an diesem Hügelzug.

a) Das Bruderholz vom 16. - 19. Jahrhundert

Der waldbestandene Hügel wurde im 16./17. Jahrhundert z.T. gerodet und landwirtschaftlich genutzt. Er bot noch 1915 das Bild einer "veritablen Alpweide" (s.5, betr. Batterie).

Der Name 'Bruderholz' dürfte von Einsiedlern oder 'Waldbrüdern' stammen, die bereits seit dem 13. Jahrhundert als Bettlermönche in einfachen Behausungen im Gebiet Klosterfiechten/Auf der Alp wohnten.

Die "Batterie" wurde um 1815 als Batterie-schutzstellung gegen anrückende französische Truppen errichtet und bildet heute ein auffälliges Landschaftsdokument. Um die Grenzziehung kam es zwischen dem neuentstandenen Kanton BL und dem alten baselstädtischen Kantonsteil zu längeren Auseinandersetzungen.

Ausgangs des 19. Jahrhunderts gab es auf dem Bruderholz nur einige wenige Höfe; die Stadtbesiedlungsgrenze verlief an der Gundeldingerstrasse - mit Ausnahme einiger Häuser am Hangfuss war der Hügel noch nicht dem Wohnungsbau erschlossen.

Jedoch wurden seit 16. Jahrhundert nicht weniger als drei Weiher- und ein Landschlösschen erbaut. So entstand im 16. Jahrhundert das Thomas-Plattner-Haus als Weiherschlosschen, das mehrfach verändert und dessen Weiher schliesslich trockengelegt wurde. Heute ist es unter Denkmalschutz (Gundeldingerstr. 280). An der Dittingerstr. 20 ist das 1700 erbaute und 1925 sanft renovierte Landschlösschen 'Vorderes Gundeldingen' zu finden. Die Wasserschlosschen 'Grossgundeldingen' und 'Unt. Mittleres Gundeldingen' sind der Nachwelt nicht erhalten geblieben.

Ansonsten prägten Waldreste, Aecker und Matten das Landschaftsbild.

b) 1900 - 1928

In diese Zeitperiode fällt die Bebauung eines grösseren Teiles des westlichen unteren Bruderholzes sowie des Hangfusses (Unt. Batterieweg, Amsel-, Staren-, Drossel- und Lerchenstrasse). Die meisten Bauernhöfe verschwanden (Jakobsberg, oberhalb Wolfschlucht).

Ein Stadterweiterungsplan des Architekten Heman und des Ing. Riggerbach von 1912/13 wurde nur ansatzweise realisiert.

Am 01.07.1915 wurde nach längerer Bauzeit die Tramlinie 15 (heute 16) eröffnet, die vom Jakobsberg bis zur Endstation bei der Lerchenstrasse verlief und noch nicht durch die Wolfsschlucht führte.

Ab 1920 wurde auch entlang des oberen Teiles der Bruderholzallee und im zentralen unteren Bruderholz (incl. Hangfuss) schwerpunktmässig am Thiersteinerrain gebaut. Das Restaurant Bruderholz (Okt. 1925) und zwei weitere Restaurants bei der Batterie entstanden. Zwei das obere Bruderholz prägende bauliche Akzente entstanden 1925/1926 bei der Batterie: das **Wehrmännerdenkmal**, das "in der Nacht vor der Enthüllung mit roter Farbe beschmiert" wurde (s.15), und 1926 der **weithin sichtbare Wasserturm**, der damals eine sehr wichtige Verbesserung der Wasserversorgung brachte.

c) 1928 - 1930

Zwei für die Siedlungsgeschichte wichtige Etappen erfolgten in diesem kurzen Zeitabschnitt:

1. Eine "20 Doppelhäuser in Chaletform aus Stein" (s.19) umfassende **Wohnsiedlung** unter dem Patronat einer durch Strassenböhner gegründeten **Chalet-Genossenschaft** wurde 1928 hinter der **Batterie** realisiert (geplant waren 36 Häuser). Bekannt ist diese Ueberbauung auch heute noch unter dem Namen "**Dörfli**", wegen des dörflichen Charakters, den die Siedlung damals in einem noch viel ausgeprägteren Masse als heute auswies.

2. Am 15.05.1930 wurde mit der Inbetriebnahme der **Wolfschlucht-Tramlinie 16**(heute 15) eine **Ringlinie** verwirklicht, der man den Namen "**Bruderholz-Rundbahn**" gab. Mit dieser Tramer-schliessung wurde eine wichtige Grundlage für die weitere bauliche Erschliessung des Bruderholzes geschaffen.

d) 1930 - 1942

Durch den Bau einiger neuer Strassen und der Erschliessung durch das Tram entstand im **oberen Bruderholz** an der **Peter-Ochs-Strasse** und '**Auf dem Hummel**' ein **Siedlungskern**, d.h. ein **Kristallisationspunkt** für die spätere **Siedlungsausbreitung** .

Zwei wichtige neue Einzelbauten kamen 1939/1940 dazu: am 26.04.1939 wurde das durch die Bevölkerungsentwicklung notwendig gewordene **Bruderholzschulhaus**(Jan.1992: 284 SchülerInnen) eingeweiht, dessen **Pavillonbaustil** als weit über die Grenzen hinaus wegweisend und revolutionär galt (s.24), und am 07.10.1940 wurde das vom **Margarethenpark** an die **Novarastrasse** gezogene **Radio-Studio** feierlich eröffnet.

Dazu verdichtete und erweiterte sich die **Besiedlung** in den Gebieten **Hangfuss**, **westl.unteres** sowie **zentrales unteres Bruderholz**.

e) 1943-1960

Im Jahre 1943 kaufte die "**Landgenossenschaft Jakobsberg**" (dominiert durch **COOP/ACV** und mit ihr verbundene Organisationen), im **Jakobsbergerhölzli** ein Gebiet von 119'000 qm Land zu einem qm-Preis von 13.60 auf. Ihrerseits verkaufte nun die **Landgenossenschaft** zum **Selbstkostenpreis** an insgesamt 9 **Genossenschaftlichen Bau-**

land und an Basel-Stadt Wald. Bereits 1943 wurde mit dem Bau von über 60 Einfamilienhäusern begonnen. Nach Abschluss der Ueberbauung waren bis 1954 am **Vorderen Jakobsberg** 191 Einfamilienhäuser und 27 Mehrfamilienhäuser (mit 140 Wohnungen) realisiert worden. Zur Siedlung gehörten Kindergarten, Saalbau und ACV-Laden.

Innerhalb von weniger als 20 Jahren entstand im Strassenrahmen Gundeldingerrain, Rehhagstrasse und Bruderholzallee das ganze mittlere **Bruderholz** mit seiner Hauptachse **Hohe Winde Strasse** und auch weite Teile des **zentralen Teiles des Bruderholzes** mit Postfiliale (Bruderholzallee 169, 24.03.1952) und Läden.

Ebenfalls in dieser Zeitperiode wurde um das Radio-Studio herum ein grosser Teil des heutigen **westlichen oberen Bruderholzes** erbaut, wobei das Areal 'Buremichelskopf' vom Kanton BS gekauft und anschliessend an wohlhabende Käufer für den Bau von Villen weiterverkauft wurde.

Im Strassendreieck Bruderholzallee, Eichhornstrasse und Niklaus von Flüe-Strasse entstand das von den Bewohnern heute "**Bermudadreieck**" genannte **östliche untere Bruderholz**.

Bei dem hinter der Batterie liegenden "**Dörfli**" erhielten Siedlung und Strassennetz das heutige Gepräge und der noch nicht erschlossene Teil des **oberen Bruderholzes** wurde nun weitgehend der Ueberbauung zugeführt.

In den Gebieten **Hangfuss, westliches unteres und zentrales unteres Bruderholz**, fand ein baulicher Verdichtungsprozess statt.

Im wesentlichen war das Bruderholz verkehrsmässig erschlossen. Der grösste Teil der heutigen Bausubstanz stammt aus der Zeitperiode 1943 - 1971, wie der folgende Abschnitt zeigen wird.

f) 1960 - 1975

Im fortlaufenden Verdichtungsprozess entstanden die röm.-kath. Bruder Klaus-Kirche (1962), die reform. Tituskirche mit Gemeindezentrum (1964) und 1967 bei den Reservoirs die Rudolf-Steiner-Schule (Jan. 1992: 730 SchülerInnen).

Dazu wurden zwei Grossüberbauungen errichtet:

1. 1966-1970 wurde als Ergänzung des Vorderen Jakobsbergs ein von der CMS in Baurecht abgegebenes Gebiet von 61'000 qm mit 53 Einfamilienhäusern und total 158 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überbaut. Auslöser für ein durch das "Aktionskomitee zum Schutze der Grünzonen Basels" ergriffenes Referendum war sicher das Hochhausprojekt an der Anwilerstrasse, das vielen Baslern ein Dorn im Auge war. Aber die Volksabstimmung vom 16.05.1965 ergab eine Mehrheit von 10'008 gegen 5'357 Stimmen für die Grossüberbauung Hinterer Jakobsberg (s. 37/38).

2. 1967-1971 entstand unter der Bauherrschaft der CMS die bisher letzte grosse Bruderholzüberbauung : Sesselacker. Im Rahmen dieses Grossprojektes wurden 71 Einfamilienhäuser und 130 Wohnungen in 7 Mehrfamilienhäusern realisiert. Auch gegen dieses Projekt wurden Stimmen laut; die Ueberbauung wurde als "Fremdkörper auf dem Bruderholz" (s. 41) bezeichnet.

g) 1975 - 1992

Nach 1975 bleibt die bauliche Verdichtung im Bruderholzquartier punktuell. Grossüberbauungen werden nicht mehr realisiert. Hingegen setzte in den frühen 80er Jahren ein neuer Trend ein: Villenabriss und Ersatz durch Mehrfamilienhäuser mit sehr hohem Wohnkomfort und entsprechenden Mietzinsen bzw. Kaufpreisen. Davon betroffen ist vor allem das obere Bruderholz, in geringerer Masse das zentrale und westliche untere Bruderholz.

Innerhalb der Quartierbevölkerung stösst diese Entwicklung auf grossen Widerstand und wird häufig als üble Form der Spekulation bezeichnet, die zur Zerstörung der jetzt noch weitgehend intakten Quartierstrukturen führen könnte. Andere Stimmen finden aber eine solche Entwicklung im Sinne einer besseren Raumnutzung sinnvoll. Mehr darüber in einem späteren Kapitel.

1910

37

1936



1959

1988

Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Beispiel vorderer Jakobsberg 1943 - 1954

* 14.03.1943

Landgenossenschaft Jakobsberg

Im Verwaltungsrat: VSK (Verband schweizerische Konsumvereine, heute COOP), ACV (Allg. Consumverein beider Basel) mit je 21.3% Anteilscheinen; Basler Wohngenossenschaft, Genossenschaftl. Zentralbank, Stiftung zur Förderung der Siedlungsgemeinschaften, Versicherungsanstalt schweiz. Konsumvereine und Regierungsrat Kt. BS mit je 10.6% Anteilscheinen; Bund der Wohngenossenschaften Basel und COOP Lebensversicherungsanstalt mit je 2.1% Anteilscheinen; Wohngenossenschaft 1943.

Zweck: Kauf von 119'000 qm Land, um dieses "der Spekulation zu entziehen und für genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbau sichern zu können".
Verkauf von Parzellen für Wohnbauzwecke zum Selbstkostenpreis. Pflicht für die Erwerber, die Bauten äusserlich so zu gestalten, dass sie sich dem Gesamtbild der Ueberbauung in ansprechender Weise einfügen.

Die Landgenossenschaft Jakobsberg besteht weiter nach dem Verkauf der Parzellen. Sie hat das Recht, unzulässige Spekulationsversuche zu verhindern. Da sie COOP-dominiert ist, gilt auch ein Servitut, dass Konkurrenzbetrieben eine Niederlassung im Jakobsberg verbietet.

verkauft an

Wohngenossenschaft Jakobsberg	Jakobsberg Eigenhaus-Genossenschaft	Wohngenossenschaft 1943 Gempenblick
62 EFH/7 MFH(52 Wo)	32 EFH	13 MFH(53 Wo), SaaI
Wohngenossenschaft Giornicostrasse	Baugenossenschaft Krummacker	Wohngenossenschaft Seltisbergerstrasse
6 MFH(21 Wo)	23 EFH	25 EFH
Baugenossenschaft Spitzacker	Baugenossenschaft Spitzmatten	Baugenossenschaft Ermitage
12 EFH	15 EFH	21 EFH

plus Geschäfts- und Wohnhaus ACV sowie staatlicher Kindergarten

TOTAL: 191 Einfamilienhäuser und 27 Mehrfamilienhäuser mit 140 Wohnungen
1956: 1'250 Personen in der Ueberbauung wohnend

organisiert in der Siedlungsgemeinde Jakobsberg

Ziel: Förderung des Gemeinwohls und besonders der kulturellen Interessen.

Quelle: Stoll, E.: Die Siedlung Jakobsberg in Basel, 1956, Herausgeber Landgenossenschaft Jakobsberg

3.2. Aktuelle Situation im Siedlungsbereich

a) Siedlungsstruktur

Wie ursprünglich beabsichtigt, ist das Bruderholz weitgehend ein typisches Einfamilienhaus-Quartier geblieben, obwohl sich das Bild innerhalb des Quartiers differenziert.

Eine eindeutige Vorherrschaft von Einfamilienhäusern mit einem sehr geringen Anteil von Mehrfamilienhausbauten ist in den Bereichen westliches oberes Bruderholz und hinter der Batterie (Dörfli) auszumachen, ferner in weiten Teilen des oberen Bruderholzes, dem östlichen unteren Bruderholz und des zentralen unteren Bruderholzes.

Mischzonen mit Dominanz der Einfamilienhäuser sind Jakobsberg, Sesselacker, mittleres und westliches unteres Bruderholz.

Ein relativ hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern ist in der Hangfusszone und im zentralen Bruderholz zu finden.

Gebäudetypen im Bruderholzquartier

VZ 1980		Stand Ende 1990	
1479 EFH	oder 74.0%	1471 EFH	oder 72.9%
433 MFH	21.7%	457 MFH	22.7%
88 andere	4.4%	89 andere	4.4%

andere: Mehrzweckbauten, Kirchen, etc.

Der Vergleich von 1980 und den aus den Stat. Jahrbüchern hochgerechneten Zahlen für 1990 zeigt eine Zunahme der Mehrfamilienhäuser 1980-1990 von fast 6%, während im gleichen Zeitraum 11 Einfamilienhäuser abgerissen und nur 3 neu erbaut wurden. 1980 waren 74% aller Gebäude

Mit der jetzigen Siedlungsstruktur ist das Bruderholz ein herrliches Erholungsgebiet (WU12)

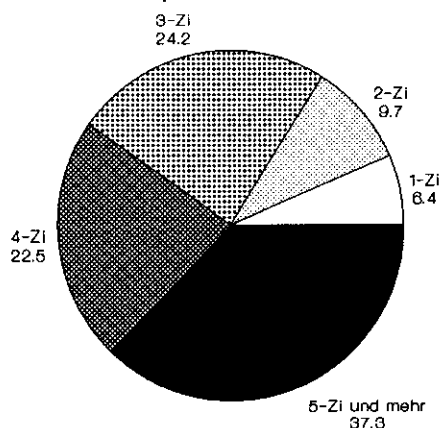
Was einmal ein Stadtteil mit einer Wohnlandschaft aus der Zeit der Gartenstadtbewegung war, ist zur wahllos zusammengewürfelten Häuseransammlung geworden, in der jeder wirkt, wie er gerade will und kann; beschränkt höchstens durch Grenzabstände, Traufhöhen und Asunützungsziffern (Günther/Billerbeck in: BaZ, 01.03.88)

Die Zersiedelung unseres Landes muss im Interesse der Lebensqualität und der Ökologie gestoppt werden...nicht unser (Bruderholz)-Quartier soll locker überbaut sein, sondern unser Land (P.H.)

Einfamilienhäuser; das war der höchste Anteil aller Wohngebiete des Kanton BS (1990: 72.9%).

1980 zeigt folgende Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl:

Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl
Bruderholzquartier Stand 1980 in %



Quelle: Stat. Jahrbuch Basel-Stadt

Der hohe Anteil der Grosswohnungen erklärt sich aus der Gebäudeartstruktur. Der sehr kleine Anteil von Kleinwohnungen ist in bezug auf die Alterswohnungen problematisch. Auch bei den genossenschaftlichen Ueberbauungen wurde diesem Zusammenhang zuwenig Beachtung geschenkt. In erster Linie wurden die Gebäude für Familien konzipiert; nach Auszug der Kinder wird die Wohnung für die verbleibenden Eltern jedoch zu gross.

Die bisher präsentierten Zahlen zeigen, dass das Bruderholz ein locker überbautes Quartier mit entsprechend hohem Grünflächenanteil ist. Diese Siedlungsstruktur wird von den Bewohnern sehr geschätzt und macht wohl den grössten Teil der Wohnqualität des Quartieres aus. Das Bruderholz ist dasjenige städtische Quartier, welches am wenigsten dicht besiedelt ist.

Hier ist das grünste Quartier Basels und wohl auch - bis jetzt - das Schönste (H4)

Es gefällt mir sehr: Bäume und Natur - nur so kann man sich entfalten (WU39)

	Wohnzonenfläche	Einw./ha 1986	Nov. 1991
Bruderholz:	150.05 ha	59 Personen	58 Pers.
Matthäus :	51.10 ha	298 Personen	316 Pers.
Stadt BS :	1257.42 ha	138 Personen	138 Pers.

Quelle: Statist.Jahrbuch des Kt.BS, eig.Berechnungen

Obwohl die Anzahl Wohnungen im Zeitraum 1980 bis Dez.1991 von 4106 auf 4264 zugenommen hat, ist im gleichen Zeitraum ein Rückgang der Bevölkerung von 9'445 auf 8'736 zu verzeichnen. Mit anderen Worten: zwar hat die Ueberbauungsdichte auf dem Bruderholz zugenommen, aber gleichzeitig nimmt die Bevölkerungsdichte - wenn auch minim - ab!

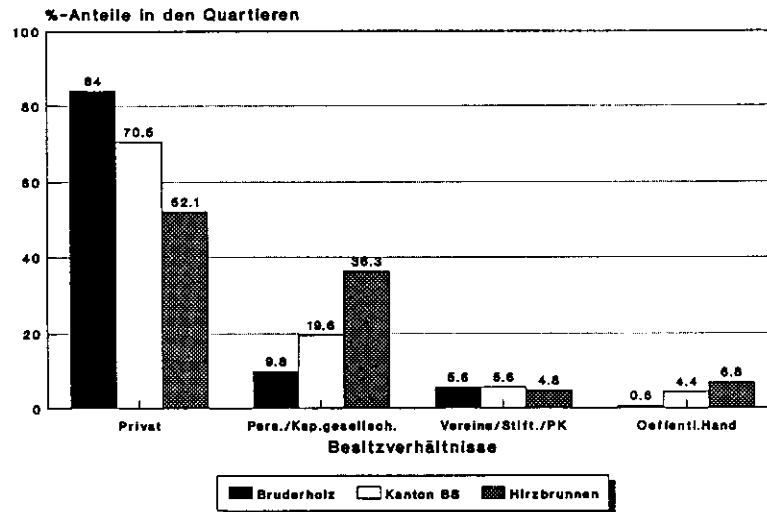
Die bestehende Wohnungsnot ist demnach vielerorts nicht eine Frage der Anzahl Wohnungen, sondern der gestiegenen Raumansprüche - vor allem der Schweizer.

Auf dem Bruderholz ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Gebäude in Privatbesitz, hingegen ist der Anteil der Personen- und Kapitalgesellschaften beim Gebäudebesitz überraschend gering; trotz zweier genossenschaftlich-gemeinnütziger Grossüberbauungen. Er beträgt die Hälfte des kantonalen Durchschnittes von 19.6%. Noch extremer sind die Unterschiede bei dem Anteil der Gebäude, die der öffentlichen Hand gehören.

Ein Vergleich mit dem ähnlich gestalteten Hirzbrunnenquartier zeigt bei den Besitzverhältnissen grundlegende Unterschiede auf: im Hirzbrunnenquartier ist der Anteil der Personen- und Kapitalgesellschaften(Genossenschaften!) am Gebäudebesitz fast vierfach so hoch als im Bruderholz! Dagegen lag der Anteil der Privatbe-

sitzer im Hirzbrunnen bei nur 52%, wogegen auf dem Bruderholz bei 84% .

Eigentumsverhältnisse 1980 Bruderholz im Vergleich



3.2. b) Gesetzliche Rahmenbedingungen und Zonenplan

Einführung

Die ersten für Teilbereiche des Bruderholzes gültigen Sondervorschriften stammen aus dem Jahre 1904:

" Sämtliche neu zu errichtenden Bauten dürfen aus nicht mehr als Erdgeschoss und zwei Stockwerken bestehen. Es dürfen nicht mehr als fünf Häuser von höchstens 35 m Frontlänge aneinandergelagert werden. Jede Häusergruppe ist gleichzeitig und nach einheitlichem Plan auszuführen" (Sondervorschriften für die Bebauung des Bruderholzplateaus, aus: INSA, Separatdruck Basel, 1850-1920, s.100, 1986)

Diese Bestimmungen beeinflussten die spätere Zoneneinteilung für das Bruderholz stark.

Wichtigste heutige Gesetzesgrundlage für Bauaktivitäten ist das per 11. Mai 1939 in Kraft getretene revidierte Hochbaugesetz (HBG). In seinen Grundzügen ist es unverändert geblieben, hat aber einige Ergänzungen durch weitere Gesetze und Verordnungen erhalten.

I. Allgemeine Bestimmungen HBG und Uebersicht

In Paragraph 4 des HBG wird festgehalten:

"Neben den Vorschriften des Gesetzes gelten die für die Erstellung von Gebäuden in den verschiedenen Teilen des Kantones im Anhang enthaltenen Zonenvorschriften. Es bestehen 8 Zonen..., ausserdem werden eine Stadt- und Dorfbild-Schutzzone, eine Stadt- und Dorfbildschonzone, eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, eine Grünzone sowie die für die Bebauung noch nicht erschlossenen Gebiete unterschieden; deren Grenzen werden durch Beschluss des Grossen Rates in einem Zonenplan festgesetzt" (s.4)

Weitere Anhänge und Verordnungen ergänzen das HBG, sodass es - ohne die speziellen Bauvorschriften - auf kantonaler Ebene insgesamt 62 verschiedene, bei Bauaktivitäten zu beachtende, gesetzliche Rahmenbedingungen gibt:

- 33 Verordnungen
- 18 Gesetze
 - 6 Ausführungsbestimmungen/-vorschriften
 - 2 Regierungsratsbeschlüsse
 - 3 weitere normsetzende Papiere

Ausserdem muss auf Bundesgesetze Rücksicht genommen werden (Natur- und Heimatschutz, Raumplanung, Umweltschutz, Energie, Bodenrecht). Innerhalb des Kt. Basel-Stadt kommen über 100 Gebiete in den Genuss von speziellen Bauvorschriften.

Die Entwicklung des Quartiers kann nicht mehr nach Bestimmungen, die vor 40 oder mehr Jahren entstanden sind, geleitet werden (WU32)

Das Gesetz genügt im Allgemeinen, der Geist der Beurteiler oft nicht (ZU17)

Die Totalrevision des Hochbautengesetzes, beziehungsweise die Ausarbeitung eines neuen Planungs- und Baugesetzes wird vom Regierungsrat als notwendig, aber nicht als dringlich bezeichnet. Die Vorarbeiten wurden vor zehn Jahren aufgenommen und werden im Rahmen der personellen und finanziellen Mittel vorangetrieben (Regierungsratsbeschluss 28.01.92)

Die Regelungsdichte weist bei uns schon parkinson'sche Dimensionen auf (04)

Wenn eine Hecke zu dicht wird, lichtet sie der Landwirt aus, damit die Pflanzen wieder gedeihen können. Dasselbe sollten wir mit unserem Gesetzeswald tun (Urs Gribi, BaZ 12.12.91)

Das HBG sieht in einigen Punkten ein Mitspracherecht der Bevölkerung vor: neben der indirekten Einflussnahme durch die Wahl der politischen Behörden ist zB. das Antragsrecht für eine geschlossen auftretende Quartierbevölkerung auf Aenderung der Zoneneinteilung festgelegt.

In Fällen von "enteignungsähnlich wirkenden Massnahmen" (Paragraph 8 b, HBG) wird der Kanton entschädigungspflichtig. Diese Frage wird 1992 anhand der südlich der Giornicostrasse gelegenen Gebiete (Hunds buckel), welche der Grünzone zugeteilt werden sollen, aktuell.

II. Beziehung der Bauten zu Allmend und Wald

Im Paragraph 12 des HBG wird festgelegt, dass für Bauaktivitäten ein Strassen- und Baulinienplan massgeblich sind. Ferner wird in späteren Paragraphen auf Mindestabstände und -höhen, Einfriedungen und Zufahrten zu den Gebäuden eingegangen.

Eine Konfliktquelle dürfte der Paragraph 19 des HBG sein:

" Alle baulichen Einrichtungen, die von der Allmend aus sichtbar sind, müssen so angelegt und unterhalten werden, dass sie nicht einen unordentlichen oder unschicklichen Anblick darbieten" (s.12)

Noch wichtiger ist der Paragraph 43 im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (ZGB):

" Die Bewilligung zur Ausführung von Bauten und baulichen Aenderungen ist zu verweigern, wenn sie das Strassen-, Platz-, Stadt-, Dorf-, Landschafts- oder Aussichtsbild verunstalten oder künstlerische Werte eines Bauwerkes beeinträchtigen würden. Die Baubegehren sind vom Bauinspektorat der Stadtbildkommission zu unterbreiten. Ihr Antrag ist für das Bauinspektorat verbindlich."

Was ist verunstalten oder unschicklich? Hier eine objektive Linie zu finden, ist stets eine Gratwanderung. Sicher sind manche Gebäude auf

Das Eigentumsrecht kann auch durch das Wirken der Stadtbildkommission tangiert werden, aber dies geschieht im Interesse der Allgemeinheit (W.Schett, Mitglied Stadtbildkommission)

Gute Architektur ist eine Sache des Geschmacks und als solche nicht rechtlich fassbar ("justitiabel") Christoph Eymann

dem Bruderholz (und anderswo) Grenzfälle. Wo aber werden die Grenzen überschritten? Wie werden ästhetische Werte, um die es letztlich geht, beurteilt?

Mit diesen Fragen soll nicht der Sinn der Gesetzgebung angezweifelt werden. Vielmehr geht es um eine Offenlegung eines Grundkonfliktes, der jegliche Siedlungsentwicklung wie ein Schatten begleitet.

III. Feuersicherheit

Von den Vorschriften betr. Feuersicherheit (Paragraphen 63 - 131 des HBG) sind in erster Linie Wände (Massivität), Scheidemauern, Dächer und Zubehörde, Einbauten und Zugänge, Feuerungen (incl. Zusatzeinrichtungen), Kamine und provisorische Gebäude betroffen. Ergänzend sind feuerpolizeiliche Verordnungen zu beachten.

IV. Sanitarische Anforderungen

Ein 4. Gesetzesteil (Paragraphen 132 - 185 des HBG) befasst sich unter anderem mit dem Schutz der Nachbarn und des Publikums, Mindestabständen von Gebäuden auf der gleichen Parzelle, Lüftungen, Küchen, Definition von Wohnräumen sowie Vorschriften für deren Grösse und Lage, Sicherung des Zutrittes von Luft und Licht (incl. Beschränkungen für Gebäudehöhen und Vorschriften für Fenster), Einrichtungen zur Beseitigung des "Abrates" und der Abwässer (incl. Toiletten) sowie Stallungen.

V. Solidität der Bauten und Sicherungsmassregeln

Ein 5. Gesetzesteil (Paragrafen 186 - 196 des HBG) regelt Fragen bezüglich Baustoffe, Mauerstärken, Isolationen sowie Schutzeinrichtungen. In Hinblick auf die erdbebengefährdete Lage Basels ein sehr wichtiger Gesetzesbereich.

VI. Anhänge und weitere Gesetze und Bestimmungen

Das HBG mit seinen 199 Paragraphen wird ergänzt durch eine Vielzahl von Sonderbestimmungen, die von Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über Hausnummern über das gesetzlich verbindliche Denkmalverzeichnis bis hin zur Verordnung betr. Schutz der Allmend vor überragenden Baumästen reichen.

Wichtige Sonderbestimmungen betreffen den Zonenplan, Natur- und Heimatschutz, Baumschutz, Denkmalschutz, Umweltschutz, Energie, Strassen und Kanalisation, Enteignung, Wohnungsbau und Baurekurskommission.

VII. Organe und ihre Aufgaben

Politische Instanzen

Regierungsrat

Hauptaufgabe: Erlass der zur Durchführung des HBG notwendigen Verordnungen.

Weitere Aufgaben: Anträge an den Grossrat für Zonenänderungen. Instanz für Ausnahmegenehmigungen für Hochhäuser ("...mehr als 10 Geschosse oder eine Höhe von mind. 28m..." Paragraph 7a des HBG). Festlegung der Planungszonen, sobald Veränderungen bezüglich Zone, Strassen- und Baulinienplan oder spezielle Bauvorschriften für ein Gebiet anstehen. Entscheidungsinstanz in Streitfällen .

Grossrat

Hauptaufgabe: Beschlüsse zum Zonenplan
 Weitere Aufgaben: Festlegung der Zonenänderungen bei Bebauungsplänen (s.o.). Festlegung von speziellen Bauvorschriften für bestimmte Gebiete.

Aemter und Behörden

Allmendverwaltung

Zuständig für alle Bewilligungen zur Benützung der Allmend. In wichtigen Fällen entscheidet der Regierungsrat (Vorsteher Baudepartement) oder der Grosse Rat.

Amt für Kantons- und Stadtplanung (AKS)

Hauptaufgabe: Erarbeitung des kantonalen Richtplanes (betr.Verordnung des Regierungsrates betr. Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.Juni 1979)

Weitere Aufgabe: Erarbeiten von Vorschlägen für die Stadtentwicklung zuhanden der politischen Instanzen

Die Behandlung der Baugesuche beansprucht beim Zirkulieren durch alle Instanzen des Baudepartementes zuviel Zeit (Urs Gribi in: BaZ vom 12.12.91)

Gebiete für strengere Vorschriften sind zusammen mit dem AKS festzulegen unter Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung. Beispiel: Planung Gundeldingerquartier (J55)

Basler Denkmalpflege

Entscheidungsinstantz bei Baubegehren, die im Denkmalverzeichnis eingetragene Bauten und Anlagen betreffen. Bei diesen ist ihr Antrag für den Regierungsrat verbindlich. Siehe auch: Stadtbildkommission.

Bauinspektorat

Ein "grosser Notstand" liegt im Umstand begründet, dass die Stadtbildkommission in Fragen des Tiefbauwesens und der Gestaltung grösserer Stadträume dem Bauinspektorat keine verbindliche Anträge stellen kann. Beim Masterplan und der Projektierung der Nordtangente sind so "ganz elementare städtebauliche Fragen in den Hintergrund gerückt" (W.Schett, in: BaZ von 21.02.92)

Hauptaufgaben: Erteilen bzw. Verweigern von Baubewilligungen und nach der Bauverordnung Paragraph 1:

"Durchführung aller Gesetze, Verordnungen und speziellen Vorschriften des Bundes und des Kantons, welche das Erstellen und Erhalten von Bauten regeln"

Darin enthalten sind Kontrollen während des Bauvorganges und der Erlass von Verfügungen.

Baurekurskommission

Rekurs-Instanz bei Einsprachen gegen Baubewilligungen

Grundbuchamt

Zuständig für die vor der Baubewilligung notwendigen Eintragung ins Grundbuch bei Neuordnungen der Eigentumsverhältnisse.

Planungskommission

Bereinigung des Richtplanes. In Zweifelsfällen entscheidet der Regierungsrat.

Zusammensetzung: Vorsteher AKS, Beauftragter für Planungscoordination, Chef Rechtsabteilung des Baudepartementes, Chef der Koordinations-

kommission für Verkehrsplanung, Direktor IWB, Kantonsbaumeister, sowie der Vertreter von BS in der Regionalplanungsstelle beider Basel.

Stadtbildkommission

Alle Baubeglehen werden vom Bauinspektorat der Stadtbildkommission vorgelegt, deren Antrag für das Bauinspektorat verbindlich ist.

Bei der Stadt- und Dorfbildschutzzone ist neben der Stadtbildkommission auch der Basler Denkmalschutz zuständig. Bei Unstimmigkeiten unter den Behördenstellen entscheidet der Regierungsrat.

Im Auftrag von 17 Firmen und Einzelpersonen reichte ein Anwalt 1991 eine Aufsichtsbeschwerde gegen die Stadtbildkommission ein. Baudirektor E.Keller liess die vorgebrachten Rügen untersuchen und kam zum Schluss, dass die Stadtbildkommission "ihre oft nicht leichte Aufgabe kompetent und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wahrnimmt" (BaZ, 21.02.92)

VIII. Für das Bruderholz wesentliche Zoneneinteilung und spezielle Bauvorschriften

Zonen im Bruderholzquartier

Der grösste Teil des Bruderholzes ist in die Zone 2a eingeteilt. Die weitere Zoneneinteilung für das Bruderholz zeichnet sich durch einen minimalen Anteil der Zonen 3 und 4 (die Zahlen stehen für die Geschosshöhe) und das gänzliche Fehlen von Industriezone und Zonen für über 4-geschossige Bauten aus.

Nach der Zone 2a folgt bei den Flächenanteilen der einzelnen Zonen in grossem Abstand die Grünzone mit Schwerpunkten bei der Batterie und beim Jakobsberg zwischen der Überbauung Jakobsberg und der Bruderholzallee.

Bedeutend ist auch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Darin enthalten sind in der Reihenfolge der Flächenanteile: Reservoirs/Bruderholzschulhaus, Klosterfichten, Altersheim Bruderholzweg 21, Rudolf-Steiner-Schule, kirchliche Gebäude und das Radio-Studio.

Das Erlebnis von Offenheit und Weite eines Raumes kann dem Städter nach wie vor nur ausserhalb des Siedlungsraumes zuteil werden. Dabei gilt: Je näher, desto wertvoller. In dieser Hinsicht nimmt das Bruderholzplateau in der Agglomeration Basel eine einzigartige Stellung ein. Die Eignung dieses unüberbauten Gebietes zwischen den Siedlungsbereichen Basel, Münchenstein, Reinach, Therwil, Oberwil, Bottmingen und Binningen für die Naherholung und aus Ertragsgründen dank günstigem Klima und Boden für die Landwirtschaft ist unbestritten (Felix Falter)

Zu überlegen ist, ob der "Hunds buckel" wie das weitere Klosterfiechtenareal nach der biologischen Anbauweise bewirtschaftet werden soll (R.G.)

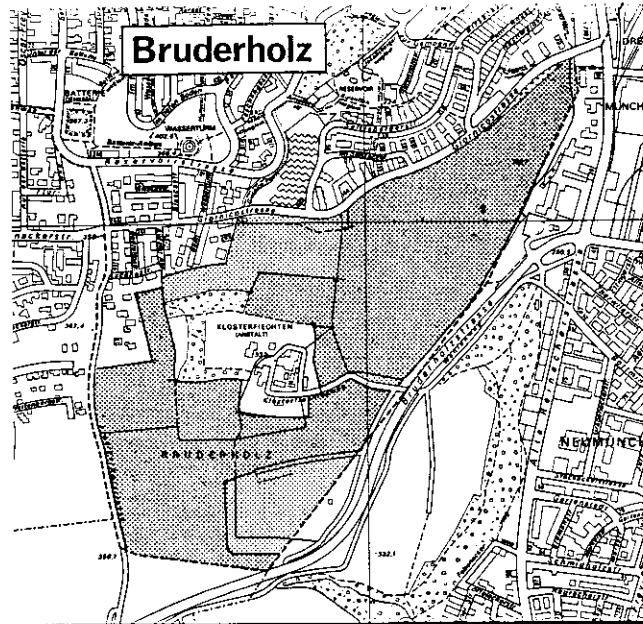
Schliesslich findet sich auf dem Bruderholz die einzige grössere Zone Wald von Grossbasel, während an der Gellertstrasse noch eine kleinere Parzelle Wald zu finden ist.

Keiner Zone zugewiesen ist vorläufig ein grosses Gebiet südlich der Giornicostrasse. Es sind derzeit - auch unter dem Eindruck der Ergebnisse von Volksabstimmungen der letzten Jahre - Bestrebungen im Gang, diese ganze Fläche als Grünzone bzw. Landwirtschaftsgebiet einzuordnen. Neben den diesmal eher sekundären Argumenten Umweltschutz und Erholungswert stehen landesversorgerische Argumente bzw. die Erhaltung der gesetzlich notwendigen Fruchtfolgeflächen im Vordergrund.

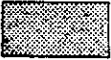

Am 5. März 1992 ist der Ratschlag Nr. 8324 des Regierungsrates zuhanden des Grossen Rates erschienen. Ich erlaube mir an dieser Stelle diesen Ratschlag, der mit ziemlicher Sicherheit vom Grossen Rat akzeptiert werden dürfte, näher zu erläutern:

Da die noch offenen Flächen auf dem hinteren Bruderholz in einem Landwirtschaftsgutachten von 1970 zu den besten Ackerböden der Schweiz gerechnet wurden, lehnt der Regierungsrat sämtliche Einsprachen ab. Die Kantone sind verpflichtet geeignetes Kulturland für die Landwirtschaft zu erhalten (Raumplanungsgesetz). Neben diesen gesetzlichen bzw. landesversorgerischen Begründungen führt der Regierungsrat auch den negativen Volksentscheid zur Ueberbauung Giornicostrasse vom 02.12.1984 an. Ferner haben die Baselbieter Nachbargemeinden ebenfalls Rückzonungen vorgenommen; z.B. Bottmingen westlich der Predigerhofstrasse. Die Pläne für das Bruderholz sehen folgende Zoneneinteilungen vor:

Unterteilung der Landwirtschaftsgebiete in Basel gem. § 46 Abs. 2 Anhang HBG



Legende :

-  Flächen, die der eigentlichen Landwirtschaft dienen
-  Flächen, die dem bodenabhängigen Gartenbau dienen

Als Ergänzung in einem Teiles der Zone 2a gelten spezielle Bestimmungen zur Schonung des Baumbestandes (Baumschutzgesetz)

Für das Bruderholz wichtig dürfte auch die Verordnung betr. Wohnflächenanteil sein. Deren Paragraph 1 sagt:

"In den zum Wohnen geeigneten Gebieten der Stadt Basel soll das bestehende Verhältnis zwischen Wohnfläche und gewerblich genutzten Flächen nicht zu Ungunsten der Wohnfläche verschlechtert werden."

Bestimmungen bei den für das Quartier wichtigsten Zonen

Eine Aenderung der Ausnützungsziffer und der Gebäudelänge in den Zonenvorschriften für die Zone 2a kommt nicht in Betracht, da diese für grosse Gebiete der heutigen Zone 2a richtig und angemessen sind und deshalb unverändert...beibehalten werden sollen (Regierungsratsbeschluss vom 28.01.92)

Zone 2a

Geschosszahl höchstens zwei (Paragraph 5 Zonenvorschriften = P 5 ZV), wobei über dem obersten Vollgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss für Wohnzwecke zulässig ist (P 6 ZV). Bei Hanglagen ist eine Ergänzung durch ein Hanggeschoss je nach Hangneigung möglich (P 154 HBG).

Die Gebäudelänge ist, wie schon bei den ersten Bauvorschriften von 1904, auf 35 m beschränkt und " jede Gebäudegruppe ist nach einheitlichem Plan gleichzeitig auszuführen. Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn der Eigentümer nachweist, dass die Erstellung der ganzen Gruppe gesichert ist"

(P 16 ZV). Im gleichen Paragraphen wird geregelt, dass die 'Kopffassaden entsprechend den Längsfassaden ausgebildet werden'.

Bezüglich Gebäudehöhe gilt in der Regel eine max.Höhe der Gebäudewände von 8 m (P 8 ZV) und eine zulässige Dachfirsthöhe von 12.5 m bei einer massgebenden Dachneigung von 35° (P 13 ZV). Die Minimalhöhe für Wohnräume beträgt 2.30 m (P 6 ZV).

Der Gebäudewandabstand von der Nachbarsgrenze ist auf 6 m festgelegt, bei Gebäuden mit einer Breite bis zu 12 m darf der Seitenabstand zur Nachbarsgrenze auf 3 m - in Ausnahmefällen sogar bis auf 1 m reduziert werden. Innerhalb der Gebäudetiefe von 12 m (= Abstand vom Nachbarshaus) darf die zulässige Gebäudehöhe bis auf die Firsthöhe überschritten werden (P 12 ZV).

Bezüglich der Gebäudemasse gibt es einige **Ausnahmeregelungen:**

Zum Beispiel:

Bei freistehenden Wohngebäude in grossen (d.h. mind. 1'500 qm) Parzellen dürfen die Firste bis max. 17m und die Gebäudewände bis 12m hoch werden. Auch die Gebäudelänge darf in diesem Falle 35 m überschreiten (P 18 ZV).

Ferner darf auch höher gebaut werden, wenn einige Rahmenbedingungen erfüllt sind (P 28 - 39 ZV):

- Es ist eine **maximale Ausnutzungsziffer** von 0.60 vorgeschrieben.

Das heisst, dass hier das Verhältnis: Bruttofläche aller oberirdischen Geschosse zu: Parzelle (incl. gesetzlicher Strassenanteil, der zur eigentlichen Parzellenfläche hinzugerechnet wird) massgeblich ist.

Verkürzt heisst die Formel:

Bruttofläche oberirdische Geschosse geteilt durch
Parzellenfläche ergibt Ausnutzungsziffer

- Das **Fernbild** der Landschaft darf nicht beeinträchtigt werden.

Das gilt namentlich für das Gebiet Bruderholzrain zwischen Passwangstrasse und Thiersteinerain.

- Im Minimum ein Parkplatz pro 200 qm Wohnfläche. Sehr restriktive Bewilligungspraxis

Falls...die Masse der zulässigen Ausnutzungsziffer und der Gebäudelänge denjenigen der heutigen Ueberbauung angepasst werden sollten, müsste eine neue Zone geschaffen werden, eine Ein- und Zweifamilienhauszone. Diese Möglichkeit ist aber nicht nur für das Bruderholz, sondern für die ganze Stadt und speziell für die beiden Landgemeinden zu prüfen (Regierungsratsbeschluss vom 28.01.92)

- Fassadenbild/Formung der Baukörper müssen "besonders hohe Anforderungen " erfüllen

50% der Parzellenfläche, die hinter der Baulinie liegt, darf nicht überbaut werden. Zwei Drittel dieser Freiflächen müssen als Grünflächen oder Garten gestaltet werden. Ausnahmen sind nur mit Rücksicht auf die Wohnqualität erlaubt (P 12 ZV).

Baumschutzzone

Ein grosser Teil der Zone 2a ist der Baumschutzzone zugeteilt. Innerhalb dieser Zone sind Bäume mit einem minimalen Stammdurchmesser von rund 16 cm (entspricht 50 cm Umfang) geschützt. Gefällt werden darf nur mit einer Bewilligung (Baumschutzkommission). Diese wird erteilt, wenn Gründe wie Baumbestandspflege, Wohnhygiene oder besonders hoch einzuschätzende Interessen der Gesuchsteller vorhanden sind.

Die **Baufreiheit** wird in Gebieten mit Baumschutz **beschränkt**. Dabei kann ein Gebiet mit Anmerkung im Grundbuch auch **vorsorglich** unter Schutz gestellt werden, wobei auch Grundsätze des Enteignungsrecht zum Tragen kommen.

Das Baumgesetz wurde am 16. Oktober 1980 in Kraft gesetzt.

Grünzone

"Die Grünzone ist grundsätzlich der baulichen Nutzung entzogen"

(P 41 ZV)

Als Funktionen der Grünzone werden genannt: Trennung und Gliederung der Siedlungsgebiete,

Natur- und Landschaftsschutz, Erholung, Landwirtschaft.

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen (ÖBA)

" In der Zone ÖBA dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, die öffentlichen Zwecken dienen".

Nicht als öffentlicher Zweck gilt der Wohnungsbau (P 4 ZV)

Spezielle Bauvorschriften

Für einige ausgewählte Gebiete des Bruderholzes bestehen in Ergänzung zu den Zonenvorschriften spezielle Bauvorschriften. Sie sind ein zusätzliches Instrument, damit die Siedlungsentwicklung in geordneten Bahnen verläuft. In folgendem Abschnitt werden die entsprechenden Gebiete aufgelistet:

Mittleres Bruderholz

Per Grossratsentscheid vom 01.03.1945 betr. Bau- und Strassenlinien am Gundeldingerrain sowie speziellen Bauvorschriften in der Gebietsnummer 17 wurde der Bebauungsplan Nr. 4336 des Stadtplanbureaus mit Anlage und Korrektur von Strassen in Kraft gesetzt. Wichtigste Vorschriften: Die Bebauung hatte in N-S-Richtung entlang der Strassen zu erfolgen, die Dachneigung musste zwischen 25° und 35° betragen und kein Gebäudeteil durfte über 350 m ü.M. zu liegen kommen.

Es ist richtig, dass auf dem Gebiet der Gemeinde Riehen das Problem der im Hochbautengesetz und im Zonenplan fehlenden Ein- und Zweifamilienhauszone an verschiedenen Orten mit dem Instrument der speziellen Bauvorschriften angegangen wurde. Diese Möglichkeit besteht generell auch für...das Bruderholz. Die Erarbeitung solcher Regelungen umfasst Problemanalysen, Zielsetzungen, Lösungsvorschläge, Evaluation, Vernehmlassungsverfahren, öffentliche Planaufgabe- und Einspracheverfahren sowie die parlamentarische Behandlung und ist gesamthaft sehr arbeits- und zeitaufwendig...die anstehenden Probleme sollten im Rahmen der Erarbeitung des neuen Planungs- und Baugesetzes allgemeiner gelöst werden (Regierungsratsbeschluss vom 28.01.92)

Tiefen Boden

Per Grossratsbeschluss vom 03.07.1946 wurden für das Gebiet Nr.23a spezielle Bauvorschriften festgelegt.

Rudolf-Steiner-Schule

Per Grossratsbeschluss vom 16.01.1964 betr. Aenderung der Zoneneinteilung und speziellen Bauvorschriften im Gebiet Nr.89 wurde bestimmt: Gemäss des Ueberbauungsplanes Nr.8726 konnte ein Teil der Grünzone neu in die Bauzone 2a umgeteilt werden.

Hinterer Jakobsberg

Nach dem Grossratsbeschluss vom 11.02.1965 betr. Gebiet Nr. 94 wurde der Ueberbauungsplan Nr.8768 des Stadtplanbüro als verbindlich erklärt und eine Zonenumteilung genehmigt.

Sesselacker

Per Grossratsbeschluss vom 29.04.1965 fiel für das Gebiet Nr.96 folgende Entscheidung: Der Ueberbauungs- und Baulinienplan Nr.8829 des Stadtplanungsbüro wurde als verbindlich erklärt.

Vorderer Jakobsberg

Grossratsbeschluss vom 10.04.1969 betr. Gebiet Nr. 105:

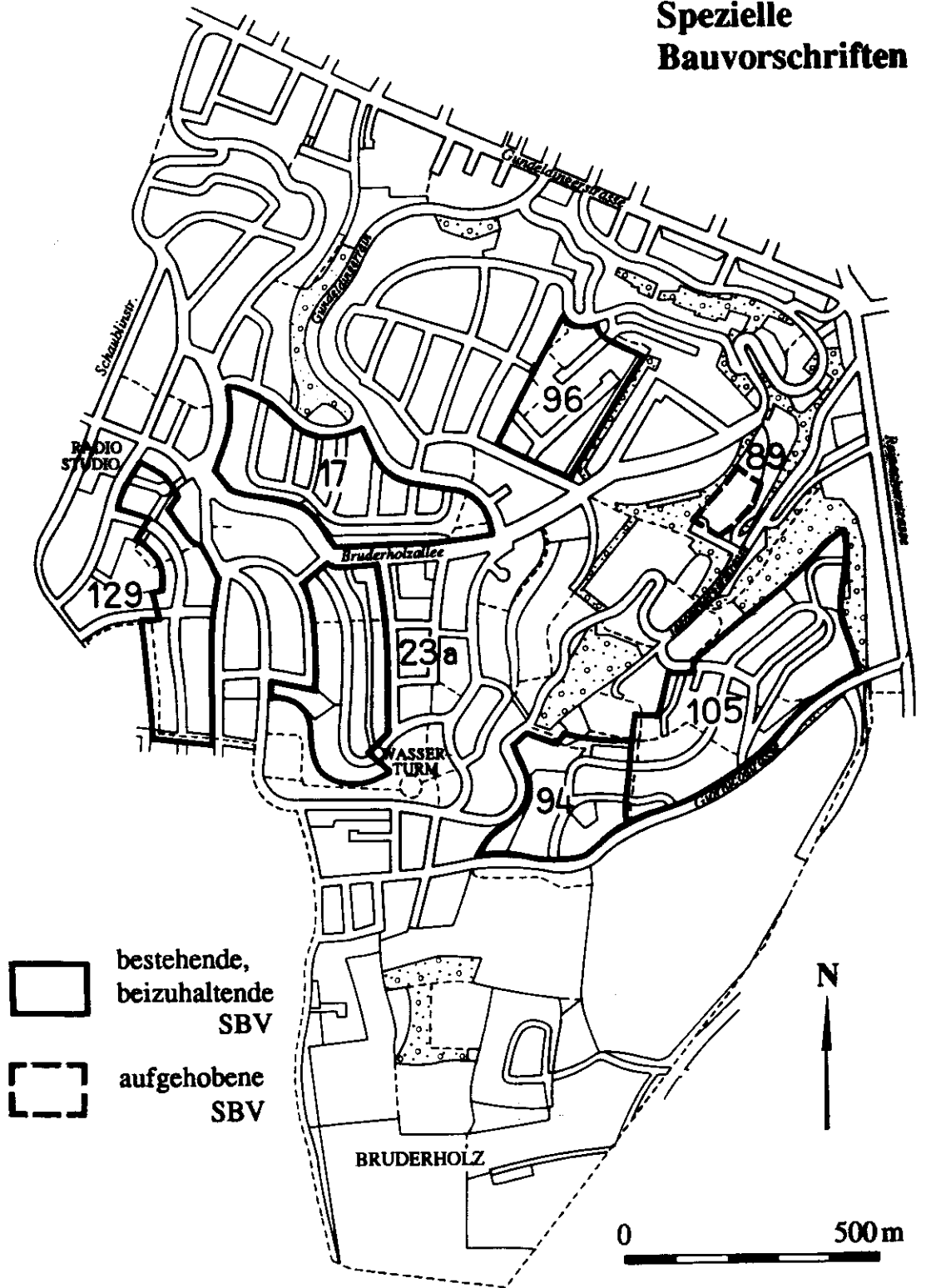
Mehr als 2 Jahrzehnte nach der Erschliessung wird ein Ueberbauungsplan mit speziellen Bauvorschriften erlassen. Wichtigste Punkte: Mit Ausnahme für eine Parzelle an der Bürenfluhstrasse wurde ein weitgehender Baustopp ver-

fügt; dazu gehört auch das Verbot grösserer baulicher Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Eine grössere Parzelle an der Giornicostrasse wurde der Grünzone zugewiesen und für den Bau einer unterirdischen Einstellhalle mit öffentlichem Zivilschutzraum bestimmt.

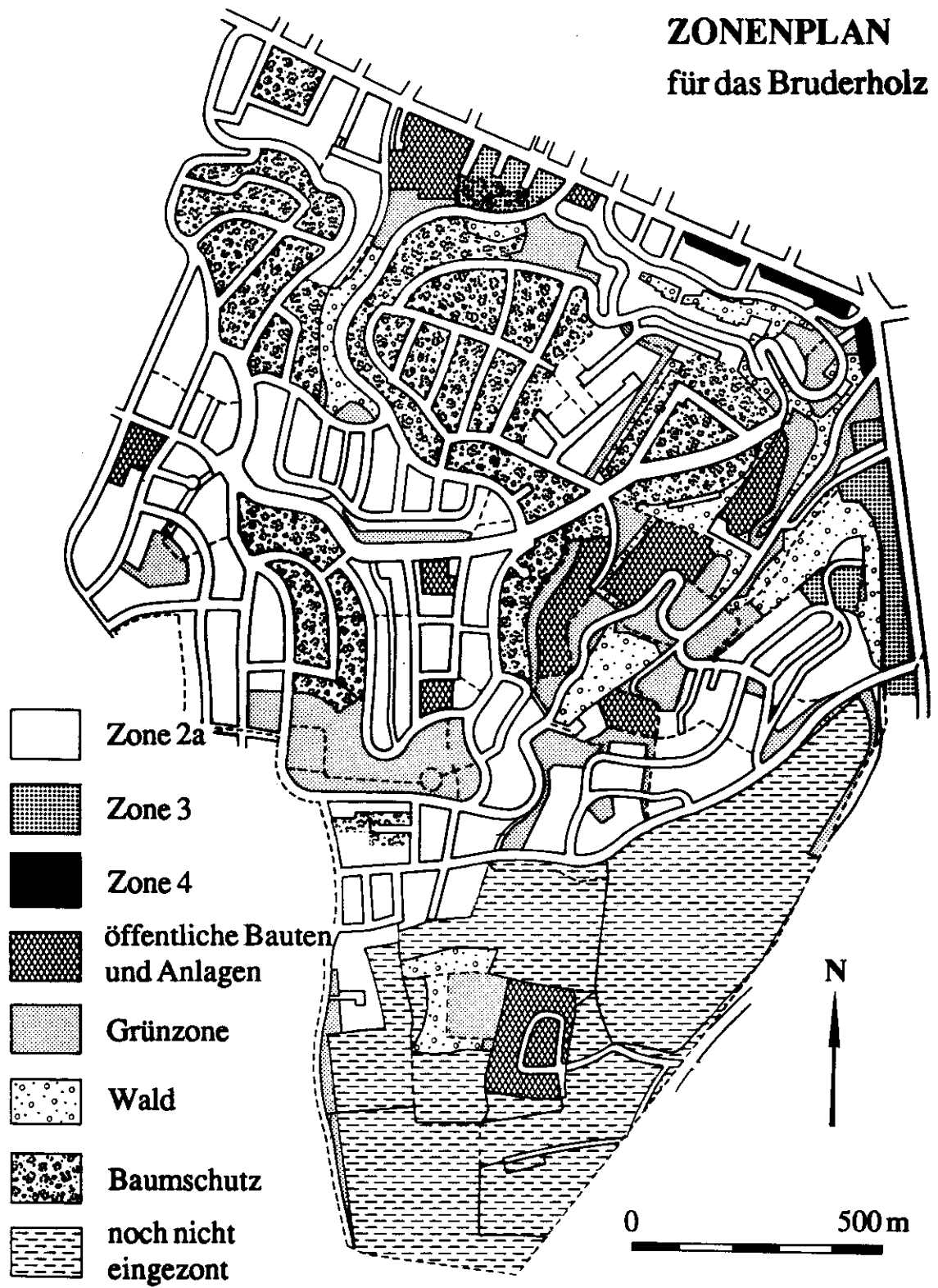
Teile des westl.oberen Bruderholzes

Per Grossratsbeschluss vom 17.12.1987 wurde das Gebiet Nr.129 speziellen Bauvorschriften unterworfen. Deren wichtigste bestimmt, dass auf einer Mindestparzellengrösse von 700 qm nur ein Ein- oder Zweifamilienhaus zulässig ist.

Spezielle Bauvorschriften



ZONENPLAN für das Bruderholz



3.2. c) Bestandesaufnahme Baugesuche und Wohnungsbestände 1985 - 1991

Baugesuche

Die Entwicklung in den Jahren 1985 bis 1991 zeigt eine bis 1990 stetig wachsende Zahl von Baugesuchen, wobei Gesuche für Mehrfamilienhäuser dominieren. 1991 erfolgte ein eigentlicher Einbruch - es wurde kein einziges Baugesuch für einen Neubau eines Wohnhauses mehr eingereicht.

Auf Seite 68 befindet sich eine Kartierung der Baugesuche von 1985 - 1990, wobei mehrere Gesuche für das gleiche Objekt nur einmalig dargestellt sind. Bei den Wohnhäusern wurde an Ort die Realisierung überprüft und der Stand per 1991 angegeben.

Die absoluten Zahlen sehen wie folgt aus:

Jahr/Gesuchsart	86	87	88	89	90	91
Schwimmbad	0	3	1	0	2	2
Wintergarten	1	3	1	1	4	2
Bauten/Anlagen: Garten	3	7	5	6	3	0
Total Bereich Garten	4	13	7	7	8	4
Um- und Anbauten	7	9	5	7	8	9
Dachausbauten/Aufstock.2		4	5	10	10	5
Sonnenkollektoren		1	1	2	1	3
Cheminée-Einbau	8	4	4	4	1	0
Um-/Ein-und Ausbauten	17	18	15	23	20	17
Garagen	1	3	1	1	4	1
Einstellhallen	9	3	5	4	7	1
Einfamilienhaus	1	1	0	0	3	0
Mehrfamilienhaus	5	2	3	2	6	0

Grössere, kapitalintensive Projekte wurden 1991 nicht angemeldet; Hypothekarzinserhöhungen und gestiegene Baukosten dürften dabei ausschlaggebend gewesen sein. Auch das Bauland ist mitt-

lerweile so teuer geworden, dass die wenigen noch unüberbauten Parzellen nicht ohne weiteres zu verkaufen sind. Die Unterschiede zwischen 1990 und 1991 sind frappant und zeugen von einem kurzfristig erfolgten Stimmungsumschwung auf dem Immobilienmarkt.

Die Zahl von 18 Mehrfamilienhausprojekten gegenüber nur 5 Einfamilienhäusern in der Zeitspanne von 1986 - 1990 sagt einiges über die aktuelle Siedlungsdynamik aus, auch wenn die Rezession 1991 dieser Entwicklung einen vorläufigen Riegel geschoben hat. Vor allem im Zusammenhang mit den in der oben genannten Zeitspanne abgebrochenen 10 Einfamilienhäusern (1980-1985 nur 2 Abbrüche) - oft Villen, die vor 1930 erbaut wurden - zeichnet sich eine Trendwende ab. Die derzeitigen Marktverhältnisse lassen den Bauherrn oft keine andere Wahl als an die Grenze der gesetzlich erlaubten Ausnützung des Bodens zu gehen. Auf die ganze vielschichtige Problematik der aktuellen Siedlungsentwicklungstendenzen werde ich weiter unten ausführlich eingehen.

Wohnungsbestand

Ein Blick über die Grenzen des Bruderholzquartiers hinweg soll helfen, die Entwicklung im Wohnungsbestand im Rahmen des Kt.BS zu betrachten. Hiezu sollen die Wohnungsbestände 1985 und 1990 der einzelnen Wohnviertel aufgelistet und die Zuwächse oder Verluste verglichen werden. Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass auf Quartiersebene nur die absoluten Wohnungsbestände, nicht aber die Grösse der jeweils erstellten Wohnungen oder gar

Die heutigen Grundstückspreise zwingen... häufig zur höchstmöglichen Nutzung des Grundstückes. Und das bedeutet in vielen Fällen: Niederreißen der alten Bausubstanz und Ersatz durch rentable Mehrfamilienhäuser mit besserer - meist maximaler - Parzellenausnutzung, oft auch durch die Hintertüre der Parzellenteilung (Anzug Cornaz und Konsorten im Grossen Rat vom 16.06.88)

Die in den letzten Jahren feststellbare Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern anstelle von Reiheneinfamilienhäusern - bei gleichem Maximalvolumen - bringt zwar einige architektonisch-gestalterische Probleme, aber sonst kaum Nachteile....

weiter unten:

Als grosses Problem der Neuüberbauungen muss das erhöhte Verkehrsaufkommen bezeichnet werden (Regierungsratsbeschluss vom 28.01.92)

Bruttogeschossflächen-Zuwächse statistisch erfasst und datenmässig zugänglich sind. Ich halte es für wünschenswert, wenn in Zukunft auch die Bruttogeschoss-Wohnflächen amtlich statistisch erfasst würden.

Saldo Wohnungsbestände 1985/1990 und Veränderungen

	1985	1990	Diff.
Grossbase1 St.Johann	9464	9706	+ 242
Riehen	8576	8816	+ 240

Kleinbase1 Rosental	2195	2318	+ 123
Kleinbase1 Matthäus	8367	8474	+ 107
Kleinbase1 Klybeck	3615	3707	+ 92
Grossbase1 Gundeli	10521	10607	+ 86

Grossbase1 Bruderholz	4181	4243	+ 62
Grossbase1 St.Alban	5470	5526	+ 56
Grossbase1 Altstadt	1279	1332	+ 53
=====			
Kleinbase1 Kleinhün.	1231	1230	- 1
Kleinbase1 Wettstein	2906	2894	- 12
Grossbase1 Breite	5041	5027	- 14

Kleinbase1 Hirzbrun.	4584	4535	- 45
Grossbase1 Vorstädte	3307	3233	- 74
=====			

Es zeigt sich, dass das Bruderholz zu den 7 Wohnvierteln gehört, die einen Wohnungsbestandes-Zuwachs von über 60 Wohnungen aufweisen. Die Qualität und Preislage dieser Wohnungen ist statistisch nicht erfasst; aber die

Inserate-Auswahl Sommer 91 bis Winter 91/92

Auf dem **Bruderholz** an schönster
Aussichtslage am Bruderholzrain 36, Basel

Freie Besichtigung auf dem Bruderholz

Am Freitag, 14. Februar 1992, von 15.00 bis 19.00 Uhr und
am Samstag, 15. Februar 1992, von 11.00 bis 15.00 Uhr

stehen allen Interessierten die Eigentumswohnungen zur **Besichtigung offen**

Eigentumswohnungen Bruderholzrain 36, Basel

2x 3½-Zimmer-Wohnung
3x 4½-Zimmer-Wohnung
1x 5-Zimmer-Attikawohnung

Unterlagen und Informationen erhalten Sie an Ort oder bei

b03-774054

IT Immobilien Treuhand AG

Tel. 061/312 36 36

Auf dem Bruderholz, an der
Weissensteinerstr. 11, verkaufen wir
unsere letzte

5½-Zimmer-Dach-Eigentums- wohnung mit Galerie

193 m² + Terrasse 15,6 m², inkl.
2 Autoeinstellplätze
Verkaufspreis Fr. 1 380 000.-
Auskunft: Architekturbüro G. Haas
Tel. 35 99 15

b03-780810

Bruderholz BS, neues

6½-Z' Reihen-EFH

an schöner Lage, am Rande einer
Grünzone
VP Fr. 990 000.-
inkl. Autohallenplatz

Auskunft/Verkauf
Tel. 302 45 12

b03-772677

Bruderholz Basel: neues,
angebautes

6½-Z' Einfamilienhaus

an schöner Lage.
Wohnfläche 210 m².
VP Fr. 1.15 Mio. inkl.
2 Autohallenplätze.

Auskunft: Telefon 302 45 12

b03-777860

Zu vermieten am Bruderholz in Basel 7-Z' Einfamilienhaus

neue Küche mit GWM, neues Bad, sep.
WC, Parkettböden, 3 Terrassen.

Mietzins: Fr. 3200.-

Interessenten melden sich unter Chiffre
03-775884 an Publicitas, 4010 Basel.

Aus unserem **Verkaufsprogramm** offerieren
wir zu **vernünftigen Preisen Eigentumswhg**
am **Bruderholzhang** mit **Fernsicht neue**

Attika-Dachwohnung Fr. 798 000.-
4 Zimmer 95 m² + 35 m² Balkon

Gartenwohnung Fr. 775 000.-
4½ Zimmer 118 m² + 164 m² Garten

Nähe Margarethenpark, Basel-Süd neu
4½ Zi. 113 m² + 10 m² Balkon Fr. 635 000.-
mit Wohnküche, Marmorböden, Cheminée

Ausbau u. z.T. Einteilung der Wohnungen auf
dem Bruderholz können noch mitbestimmt wer-
den.

ROTIBA AG Immobilien Tel. 302 53 84
Wanderstrasse 5, 4054 Basel Tel. 302 60 07
b03-757849

Zu verkaufen
**Basel/Bruder-
holz**, an schöner,
sonniger Lage,
Nähe Wasserturm,
angebautes

4½-Zimmer- Einfamilienhaus

mit freistehender
Garage, Sitzplatz/
Pergola. Renova-
tionsbedürftig.
Dachstock könnte
zusätzlich aus-
gebaut werden. Areal
über 450 m².
Fr. 870 000.-.

Anfragen unter
Chiffre 03-779991
an Publicitas,
4010 Basel.

Auf dem **Bruder-
holz/BS** zu vermieten
per sof. oder nach
Vereinbarung total
renoviertes

7-Zimmer- Einfamilienhaus

mit schönem Hausgar-
ten. An ruhiger Lage.
Nähe Tramstation,
Einkaufsläden.
Mieta Fr. 4350.- mtl.
exkl. NK
Auskunft und Besichti-
gung
Felicitas Immobilien
AG
Tel. 331 16 24

b03-754693

Zu vermieten per 1. Juli 1992 an schöner
Lage auf dem **Bruderholz/BS**

Eck-Einfamilienhaus

5 Zimmer, geh. Mansarde, Einbauküche,
Bad/WC, sep. WC, Terrasse, Gas-Zentr.
Heiz., grosser Garten.
Mieta Fr. 2800.- + NK sep. Garage
Fr. 150.-.

Offerten unter Chiffre S 03-780519 an
Publicitas, 4010 Basel.



zeigen wir Ihnen in einem neu erstellten
6-Familienhaus luxuriöse 3½-, 4½- und
5-Zimmer-

Eigentumswohnungen

Preise ab Fr. 845 000.-

Besichtigungen

Freitag,	21. Juni 1991	15-18 Uhr
Samstag,	22. Juni 1991	10-12 Uhr 14-16 Uhr

Andere Termine können vereinbart werden.

Auskunft erteilt:



Göhner AG
Altkircherstrasse 8
4054 Basel
Tel. 061 302 65 65


Zu verkaufen in der **Stadt Basel**
(Bruderholz)

Eigentumswohnungen

in kleinerem Wohnhaus.

Auskunft erteilt:

Louis Meister Immobilien AG
Hardfeldstr. 42, 4800 Olten
Telefon 062/28 20 10, Telefax 062/28 73 48

Mitglied des  svit

b29-723664

Zu verkaufen an schöner, ruhiger Lage auf
dem **Bruderholz/Basel**

5-Zimmer- Traumwohnung

in luxuriösem kleinen Neubau mit
5 Wohnungen, allem Komfort,
grosszügige Wohnung. Fläche 140 m² mit
Terrasse oder Gartensitzplatz,
Bastelraum, 2 Einstellplätze.
Preise ab Fr. 1 300 000.-.

Verkauf durch
René Wenger Immobilien
4009 Basel, Tel. 061/302 70 73

b03-782460

Wohnungsinserate sprechen eine deutliche Sprache: es sind in erster Linie Wohnungen für zahlungskräftige Mieter. Günstige Wohnungen (vor allem Neubau-Wohnungen) sind eine ausgesprochene Mangelware. Genossenschaftliche Wohnprojekte fehlen im 9. Jahrzehnt dieses Jahrhunderts auf dem Bruderholz.

Die Steigerung der Hypothekarzinsen, die 1969 ein beschleunigtes Tempo einschlug, führte zu hohen Mietzinsen, welche die Vermietung erschwerten. Es ergab sich ein erheblicher Leerwohnungsbestand, der sich auf die Neubauten konzentrierte (Urs Gribi in: BaZ, 12.12.91)

Die wahren Wohnungsbauverhinderer und Schuldigen an der Wohnungsmisere sind ...diejenigen, welche den Baugrund durch Spekulation derart verteuern, dass die Rendite aus dem Wohnungsbau zu gering ist. Oder diejenigen, welche guten und erschwinglichen Wohnraum in Luxuswohnungen umwandeln und darauf sitzen bleiben, weil der Bedarf danach zu gering und die Kosten dafür zu hoch sind...

Dazu kommt noch die preistreibende Wirkung der Hypozinspolitik (H.J.Eicher in: BaZ, 07.11.91)

Wohnungsmarkt

Eine Analyse der Leerwohnungsbestände ergibt für das Bruderholz einen leicht erhöhten, aber nicht wesentlich höheren Wert als für den kantonalen Durchschnitt. Es sind offensichtlich Käufer und Mieter für sogenannte Luxuswohnungen zu finden. Bei der Verteilung der Wahlinformation konnte ich mir darüber selber ein Bild machen und kann die amtlichen Angaben bestätigen. Aufgefallen sind mir aber mehrere leerstehende Einfamilienhäuser, vor allem solche älteren Datums und im oberen Bereich des Bruderholzes gelegen. Die aktuellen Wohnungsinserate (Stand Februar 1992) bestätigen diese Beobachtung: nicht weniger als vier verschiedenen Einfamilienhaus-Objekte wurden in den letzten Wochen zum Kauf oder zur Miete angeboten.

Wohnraumnutzung

Aufgrund der Umfrage stellte sich heraus, dass namentlich bei älteren Personen oft nur noch

eine bis zwei Personen in sehr grossen Haushaltungen leben. Konkret heisst das: 51 von 477 erfassten Haushaltungen waren Einpersonen-Haushaltungen mit 4 und mehr Zimmern. Hier liegt ein grosses Wohnraumpotential brach; und es muss überlegt werden, wie eine bessere Nutzung erreicht werden kann, ohne dass die betreffende ältere Person eine Einbusse an Wohnqualität erleiden müsste. Alleine für das (statistische) Bruderholzquartier ergibt sich hochgerechnet eine Zahl von mind. 400 Haushaltungen, wo theoretisch genug Platz für Untermieter wäre!

Es gilt jetzt unbedingt, wissenschaftlich abklären zu lassen, wieweit Haushaltsgemeinschaften insbesondere bei älteren Leuten auf Interesse oder Akzeptanz stossen würden. Erfahrungen in den USA weisen in eine positive Richtung: Vorteile in den Bereichen Finanzen, Unterhalt von Gebäuden und Gärten, Versorgung (Einkäufe, Gesundheit), soziale Integration und Sicherheit stehen Nachteilen wie Konflikte durch unterschiedlichen Lebensstil der Beteiligten und enttäuschten Erwartungen entgegen. Meine in Altersfragen kompetente Kollegin Catherine Amstutz und ich wollen diese Fragen in Basel in Bälde wissenschaftlich abklären.

Empfehlung: Pilotprojekte zur Erprobung von Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaftsmodellen sind in Anbetracht der demographischen Entwicklung so schnell als möglich in Angriff zu nehmen.

Statt Altersheim in grossem Haus: Haus-
teilung mit Mietern,
die gegen günstigeren
Mietzins sich zur
Mithilfe (Haushalt,
Pflege, Garten) ver-
pflichten (R.B.)

Durch die hohen Bodenpreise ist der Bebauungscharakter schwer zu erhalten (Z7)

Es gilt als richtig, gut und klug, möglichst viel Gewinn aus seinem Haus und Boden zu schlagen. Gespräche mit Nachbarn haben mir gezeigt, dass für viele auch noch andere Werte gelten; für einige sogar dann noch, wenn sie sich von ihrem Haus trennen (R.B.)

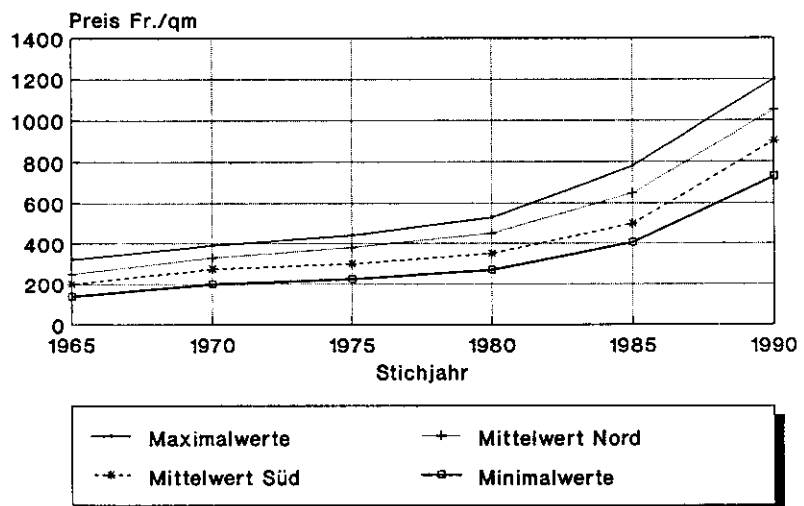
Die meisten neuerstellten Doppelmehrfamilienhäuser stehen zu nahe aufeinander, und die Grünflächen sind demzufolge zu klein. Die ganze Sache ist wegen der hohen Bodenpreise logisch, aber bedauerlich. So verliert das Bruderholz seinen Charakter (025)

Die tieferen Gründe für die Quartierveränderungen liegen in den Mechanismen, die seit der Reformation Grund und Boden wie eine Ware behandeln...mit den heutigen Verhältnissen wird in längstens 2 Generationen der Privatbesitz bereits die Ausnahme bilden, da sich generell die jungen Familien die 'Scheinwerte' Grund und Boden nicht mehr leisten können! Der heute noch tragende Mittelstand reduziert sich! (ZU17)

Entwicklung der Bodenpreise

Eine weitere wichtige Richtgrösse für die Analyse der aktuellen Entwicklung im Bereiche Siedlung sind die Bodenpreise. Eine Uebersicht, die ich dank der Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt des Kt.BS hier darstellen kann, zeigt die Entwicklung der Bodenpreise in den letzten 25 Jahren:

Absolute Landwerte auf dem Bruderholz
Zone 2a: Richtwerte



Die absoluten Landwerte beziehen sich auf eingezontes, erschlossenes und unbebautes Bauland. Der Wert einer Parzelle wird durch viele Faktoren beeinflusst: neben der Lage sind dies namentlich spezielle Bauvorschriften und Baumschutzzone.

Die Entwicklung während der letzten 10 Jahre fällt dabei in besonderem Masse auf; erhalten

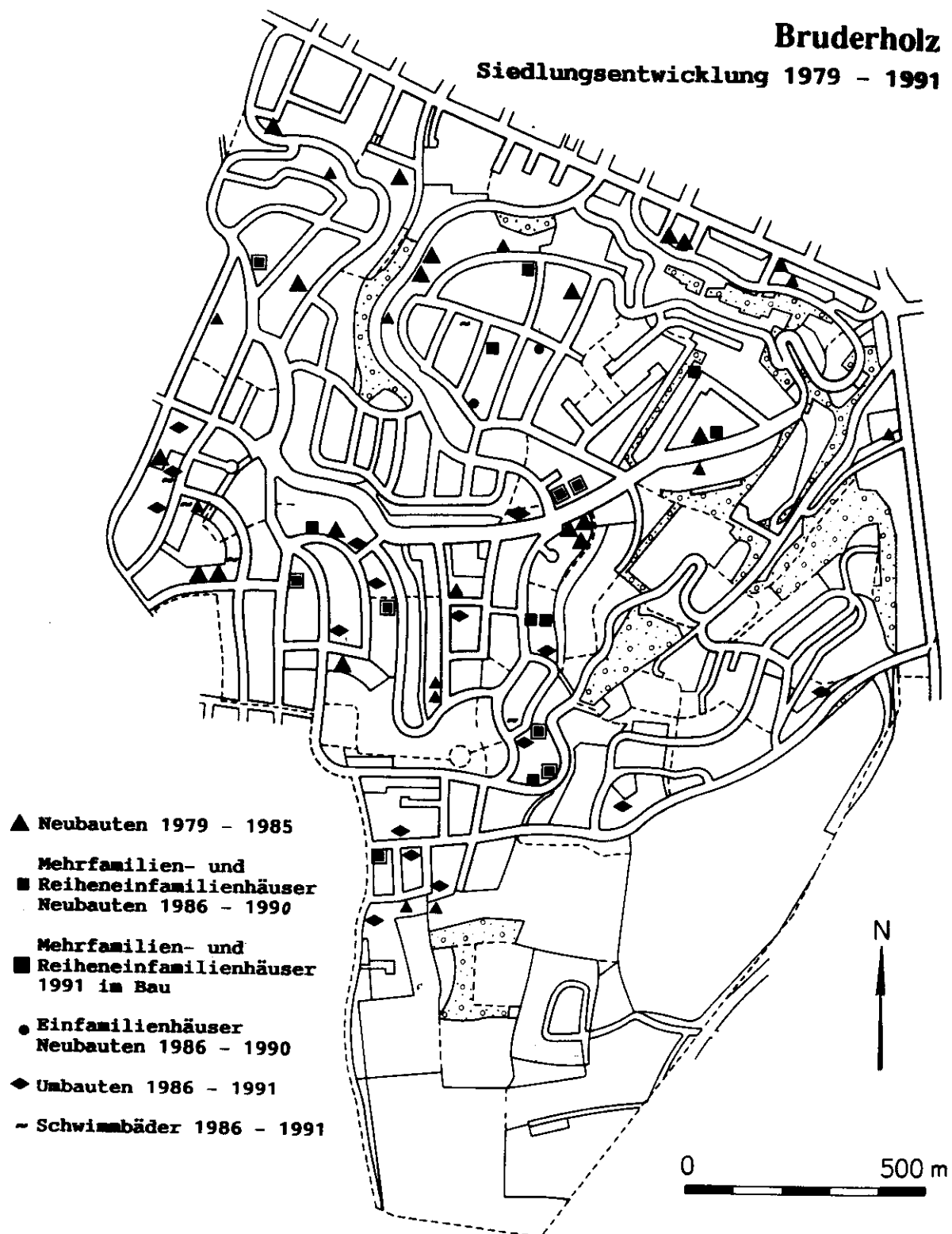
doch die Preissteigerungen im Vergleich mit den Vorjahren einen exponentialen Charakter: von 1965 - 1980 verdoppelten sich die Landpreise beinahe; aber von 1980 - 1990 verdreifachten sie sich in gewissen Gebieten fast! Dass sich eine solche Bodenpreisentwicklung auf die Mietzinse auswirkt, ist eine der Konsequenzen - eine andere ist die grösstmögliche Ausnutzung der Bauparzellen. So wird dank ökonomischer Notwendigkeit dem Raumplanungsgesetz, das einen möglichst geringen Landverbrauch und eine verdichtete Bauweise als Ideal betrachtet, nachgelebt.

Dies führt notgedrungen zur Frage, wie weit es wünschbar ist, dass überall der Boden nur in der Sichtweise einer maximalen Rendite (aus der Sicht der Bauherrschaft) oder einer möglichst dichten Bebauungsweise (raumplanerischer Ansatz) betrachtet werden kann. Bei einer homogenen Bebauungsweise, die die Grenzen des gesetzlich Machbaren erreicht, stellen sich schnell neue Probleme ein: Verkehr, Wohnqualität, Freiräume, unterschiedliche Siedlungscharakter, Natur, Erholung...viele Werte werden berührt und beeinflusst. Die Bodenpreise bewegen sich - nicht nur im Bruderholzquartier - in einem Ausmass nach oben, dass der Scheitelpunkt bald einmal erreicht sein könnte und in naher Zukunft eine Stagnation zu erwarten ist. Dies freilich nur unter der Einschränkung, dass sich die Entwicklung der Teuerung in der Schweiz in einem geordneten Rahmen hält.

Bei einer Unterteilung des Bruderholzes in einen nördlichen (Hanglagen und Hangfuss) und einen südlichen (oberes Bruderholz) Teil ergeben sich über die letzten 25 Jahre hinweg relativ konstante Unterschiede im Landpreis. Offensichtlich scheinen die zentrumsnäheren Hangla-

Dass die Spekulation auch auf dem Bruderholz Einzug gehalten hat, ist ein offenes Geheimnis. Der grundsätzliche Prozess, der hier abläuft, ist nicht auf das Bruderholz beschränkt. Auf einer grossen, unternutzten(...) Parzelle steht ein einsames Haus. Der Besitzer, oft eine Erbgemeinschaft, entschliesst sich aufgrund der astronomisch hohen Landpreise zum Verkauf. Wer ein solches Grundstück erwirbt, muss und will abbrechen, um eine höhere Nutzung und eine höhere Rendite zu erzielen. 20 - 30 Jahre alte Häuser werden zu Wegwerfartikeln. Aber wo wollen wir die Wohnbedürfnisse in der Stadt noch befriedigen, wenn wir in Konkurrenz zu den guten Wohnlagen in der Stadt stehen? (Rolf Plattner, AKS, zitiert durch Ch.Wamister in BaZ vom 05.04.90)

gen, häufig mit Aussicht auf die Stadt, beliebter zu sein als die zwar 'grüneren', aber bezüglich Infrastruktur schlechter bedienten und vom Zentrum weiter entfernten Lagen auf dem Bruderholzplateau.

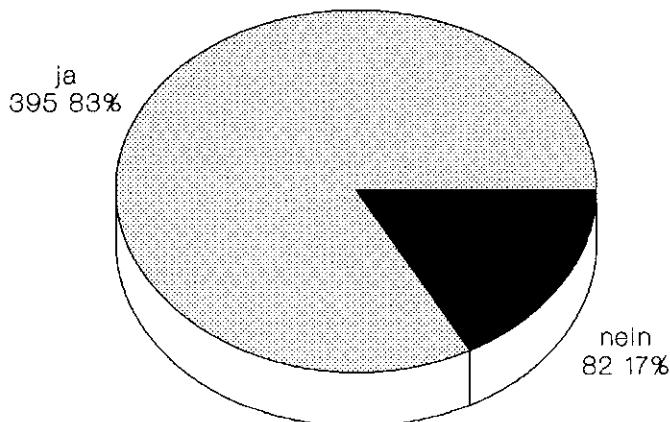


3.3. Auffassungen der Quartierbevölkerung zu Siedlungsentwicklung

1. Grundsätzliches

In den meisten Haushaltungen, die auf die Umfrage geantwortet haben, hat man sich schon Gedanken über die Siedlungsentwicklung auf dem Bruderholz gemacht. Mit über 80% ist dieser Anteil überraschend hoch ausgefallen und zeigt, wie stark die sich zwischen 1985 und 1990 abzeichnende Entwicklung die Quartierbevölkerung beschäftigt. Selbst bei der extremen Annahme, dass all jene, die auf die Umfrage nicht geantwortet haben, sich keine Gedanken über die Siedlungsentwicklung machen würden, wäre es immer noch fast jeder zweite Haushalt, den die aktuelle Siedlungsentwicklung gedanklich beschäftigt hat.

Siedlungsentwicklung: Schon Gedanken darüber gemacht?



Basis: 477 Fragebogen of/92

Schade, schade. Ich bin eine Bruderholzerin. Wie war das noch bis vor 40 Jahren ein kleines Paradies! (OU12)

In den letzten Jahren hat sich die Bautätigkeit massive gesteigert. Ich sehe eine grosse Gefahr, dass das Quartier überbaut wird und damit seinen Charakter einer ruhigen Wohnzone verliert (041)

Es ist schon zu spät! (08)

Ich hoffe, dass die massgeblichen Stellen zur Einsicht gelangen, dass dieses Quartier - genau wie die Altstadt - in seinem Stil und Charakter schützens- und erhaltenswert ist und nicht zerstört werden darf. Es sollten die vielen Grünflächen und Gärten erhalten bleiben (051)

Bodenknappheit in Basel - es sollten mehr Menschen von der bevorzugten Wohnlage Bruderholz profitieren können (J55)

Die Entwicklung im Bruderholzquartier (nicht nur da) ist gekoppelt mit der Erhaltung der Steuer-substanz im Kt.BS. Entsprechend attraktive Wohnquartiere müssen deshalb erhalten bleiben. Der finanzielle Kollaps von BS wäre sonst unabwendbar - auch im Hinblick auf ein Abrücken der chem. Industrie vom Standort Basel... (WU49)

Moderner Städtebau zeigt, dass es keine Bauform gibt, welche die Probleme einer hohen Nutzung wirklich löst. Deshalb ist der beobachtbare Trend zu höherer Nutzung in unserem Quartier der Anfang vom Ende von seiner bisherigen Wohnqualität (M20)

Die im Bruderholzquartier ausserordentlich hohe Sensibilität bei Siedlungsentwicklungsfragen muss den politischen Behörden des Stadtkantons bei all ihren Entscheidungen bewusst sein.

Ein grosser Teil der Wohnbevölkerung wünscht eine Erhaltung der bisherigen Wohnqualität; und bei vielen gehört der lockere Bebauungstypus, der im Quartier vorherrscht, zu den entscheidenden Pluspunkten des Bruderholzes.

Ein beachtlicher Prozentsatz wäre sogar bereit, strengeren Zonenvorschriften zuzustimmen.

Trotzdem zeigt sich bei einer Mehrheit der Quartierbevölkerung das Bewusstsein, dass auch das Bruderholz als privilegiertes Wohnquartier zusätzlichen Wohnraum anbieten sollte. In einigen Teilgebieten finden sich befürwortende Mehrheiten zur Frage, ob eine dichtere Bebauung mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern bevorzugt würde. Eine breit abgestützte Mehrheit unterstützt den Ausbau von Dachgeschossen und verbesserte Nutzungen durch (sanfte) Umbauten.

Empfehlung: Der Ausbau von Wohnraum darf nicht nur losgelöst von anderen Faktoren wie Verkehr und Infrastruktur gesehen werden. Im Sinne einer harmonischen Quartierentwicklung ist auf eine umfassende Quartierplanung zu achten.

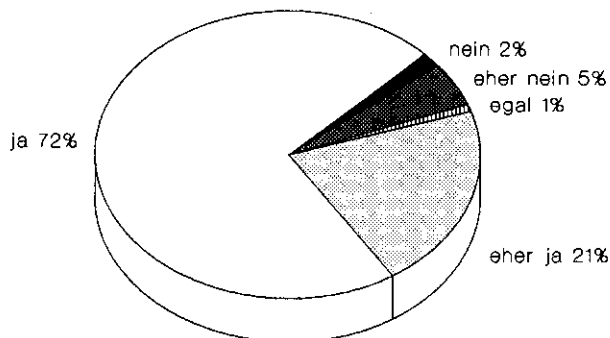
2. Gewünschter Siedlungscharakter und bauliche Entwicklung

Siedlungscharakter lockere Ueberbauung

Die diesbezügliche Frage im Fragebogen lautete:

" Finden Sie die bisher vorherrschende Bebauung mit lockerer Ueberbauung und viel Freiflächen dazwischen (=geringe Ausnützung der Parzellenflächen) auch für die Zukunft erstrebenswert (Erhaltung des Quartiercharakters) ?"

Lockere Bebauung bewahren?



Basis: 479 Fragebogen of/92

Der bestehende Siedlungscharakter wird von einer grossen Mehrheit in der Quartierbevölkerung geschätzt. Eine tiefgreifenden Aenderung dieser Struktur würde mit Sicherheit auf grosse Widerstände stossen. Schwieriger ist die Frage einer schleichenden Veränderung zu beantworten; hier geben die nächsten Einzelfragen genauer Auskunft.

Es würde dem Quartier und den Bewohnern der ganzen Stadt gut tun, dass auch Villen mit grossen Gärten erhalten bleiben und erhalten werden können (hohe Steuerbelastung!), denn nicht nur die öffentlichen Parkanlagen, sondern auch diese Gärten sind die "Lungen der Stadt" (ZU42)

Jetzt bebaute Flächen allenfalls besser nutzen; nicht überbaute Flächen vor Ueberbauung schützen (WU25)

Der Mensch braucht Raum um sein Haus (WU39)

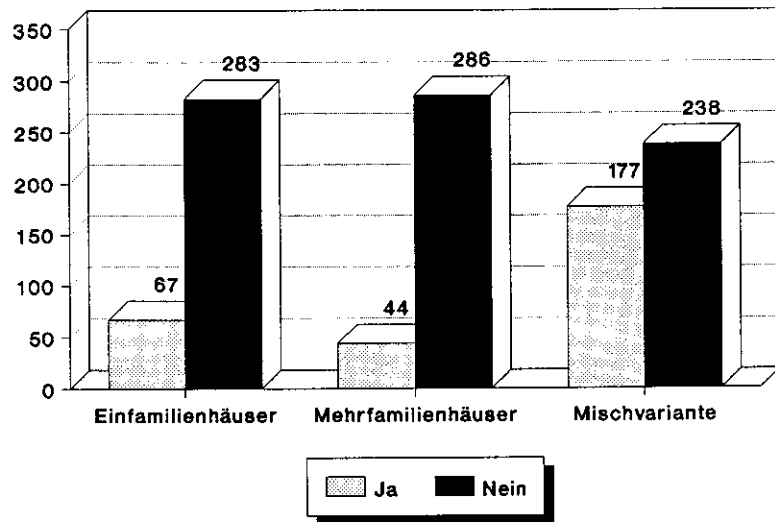
Für die Beibehaltung der lockeren Bauungsweise, aber grössere Nutzungen sollten möglich bleiben; nur keine grossen Kuben wie Gribibauten an der Bruderholzallee oder ganz neu: Guldemann-Block im Tiefen Boden (O50)

Bauliche Verdichtung - wie und wo?

Die diesbezügliche Frage im Fragebogen lautete:

" Würden Sie eine eher dichtere Bebauung vorziehen mit
 - Einfamilienhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - einer Mischung von Ein- und Mehrfamilien-
 häusern "

Dichtere Bebauung - ja oder nein



Basle 495 Fragebogen of/92

Um weniger Fläche zu überbauen, müssten mehrgeschossige Häuser erstellt werden (M26)

Es sind genügend Wohnblöcke entstanden mit teuren Eigentumswohnungen. Teilweise werden unterirdische Parkplätze in diesen Wohnblöcken sogar vermietet (O83)

Die Vorstellung, dass Mehrfamilienhausbauten das Bruderholz erobern würden, ist für eine grosse Mehrheit der ansässigen Bevölkerung offensichtlich ein Bedrohungsbild. 60% der befragten Haushaltungen lehnen eine solche Verdichtung entschieden ab. Eine bauliche Verdichtung, die bevorzugt durch Mehrfamilienhäuser bewerkstelligt würde, finden nicht einmal 10% der befragten Haushaltungen zustimmungswürdig. Auf besonders erbitterte Gegnerschaft stösst diese Form von baulicher Verdichtung im zentralen unteren Bruderholz (95% der antwortenden Haushaltungen dagegen) und im östlichen unteren

Bruderholz (überhaupt kein Befürworter). Hingegen konnten sich am Hangfuss immerhin 30% für eine Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser erwärmen.

Die Prozentzahlen beziehen sich immer nur auf die antwortenden Haushalte: der Anteil dieser schwankt in der Regel zwischen 70 - 90%.

Auch eine Verdichtung mit Einfamilienhäusern findet nur die Zustimmung von 14% der befragten Haushaltungen, während sich 59% gegen diese Verdichtungsvariante aussprachen. Der Rest enthielt sich der Stimme.

Am meisten Unterstützung fand die Verdichtung mit Einfamilienhäusern im zentralen Bruderholzbereich mit 45.5% Befürwortern und dem Sesselacker (42.1% dafür).

Stark ablehnende Mehrheiten ergaben sich am Hangfuss (91.3% dagegen), im mittleren Bruderholz (93.9% dagegen) und im Jakobsberg (92% Gegner).

Diese enormen Unterschiede in den einzelnen Quartierteilen sind schwierig zu interpretieren. So befürwortet der eine Quartierteil mit gemischter Bauweise und vielen Freiflächen Einfamilienhäuser wesentlich stärker als der andere (Quartierteile Sesselacker und Jakobsberg). Und weshalb sind die Unterschiede unter benachbarten Quartierteilen teilweise so gross? Fragen über Fragen, deren Antworten im Rahmen dieser Studie nicht gegeben werden können.

Am stärksten polarisiert die Frage nach einer gemischten Siedlungsverdichtung, in der eine Kombination von Ein- und Mehrfamilienhäusern als bauliche Verdichtungsform gewählt würde.

An mehreren Stellen wurden in den letzten Jahren alte Häuser abgerissen und an deren Stelle Mehrfamilien-Blöcke erstellt; dabei wurden meistens grössere Teile der dazugehörigen Gärten und Bäume zerstört. Diese Entwicklung sollte man bremsen (090)

Nur kleine und kostengünstige Mehrfamilienhäuser sind erwünscht (049)

Reihenhäuser sind Einfamilienhäusern vorzuziehen (ZU45)

Dichtere Besiedlung mit Einfamilienhäusern, falls bezahlbar! (S31)

Sinnvoll erscheinen mir z.B. Reihenhäuser. Geschickt angeordnet ermöglichen sie zudem soziale Kontakte. Das Konzept: ein Haus in ein Garten bringt eine schlechte Nutzung (H25)

Sofern fähige Architekten und willige Bauherren zusammenfinden, wäre eine Mischung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäuser ideal (WU6)

Aufgrund der Bodenknaptheit müssen zukünftige Ueberbauungen Mischungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern sein (ZU24)

Dichtere Bebauung nur mit Reihenhäusern: Ausnützung wesentlich besser und Strassenbild einheitlicher (M)

Im ganzen Bruderholz-Untersuchungsgebiet ist eine Mehrheit von 49.5% der befragten Haushaltungen gegen und eine Minderheit von 36.8% für eine Mix-Variante. Allerdings sind die kleinsten räumlichen Unterschiede enorm.

Im zentralen Bruderholzbereich finden sich 71.4% befürwortende Haushalte, während sich im östl.unteren und im westl.oberen Bruderholz jeweils 66.7% gegen die Mix-Variante aussprechen. Befürwortende Mehrheiten finden sich ferner noch in den Teilgebieten Sesselacker (59.3%) und Jakobsberg (53%).

Es fällt auf, dass Quartierteile mit hohen Anteilen von Mehrfamilienhäusern sowie solche, in denen Mischvarianten schon im Entstehungskonzept bestanden, sich weit stärker für eine bauliche Verdichtung mittels Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern erwärmen können als eindeutige Einfamilienhausgebiete.

Die unterschiedlichen Mehrheitsverhältnisse in den Teilgebieten nach der bevorzugten baulichen Verdichtung sind derart, dass ich mich entschloss, diese Frage noch differenzierter auszuwerten; und zwar auf der Ebene der einzelnen antwortenden Haushaltungen. So konnten Teilgebiete ausgeschieden werden, in denen gewisse Auffassungen dominierten. Diese Auffassungen sind in vier Kategorien eingeteilt:

=====

1. Grundsätzliche Ablehnung jeglicher baulicher Verdichtung

2. Gemässigte Ablehnung baulicher Verdichtungen

3. Befürwortung einer bis zwei baulicher Verdichtungsformen bei gleichzeitiger Ablehnung einer bis zwei anderer.

4. Befürworter von baulicher Verdichtung (einer bis drei)

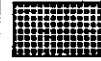
=====

Die unterschiedlichen Meinungen innerhalb der Teilgebiete machte daraufhin eine Kartierung notwendig. Gespaltene Teilgebiete gibt es im oberen Bruderholz, dem westlichen Bruderholz, hinter der Batterie und im Jakobsberg. Im zentralen unteren, dem östl. unteren und dem mittleren Bruderholz sind über 50% der befragten Haushaltungen gegen bauliche Verdichtungen.

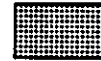
Demgegenüber sind das zentrale Bruderholz (76.5%!), Sesselacker (73%), Jakobsberg(53.3%) und das Gebiet hinter der Batterie (60%) mehrheitlich für Formen baulicher Verdichtungen.



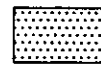
absolut dagegen



gemässigt dagegen



teils/teils

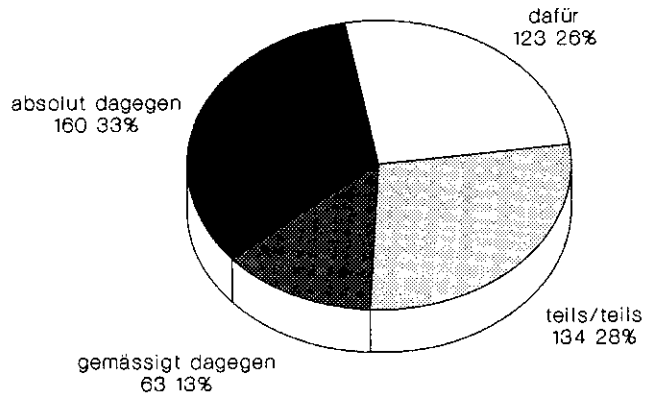


dafür

Legende betrifft Kartierung auf s.93

Auf das ganze Bruderholz bezogen ergibt sich folgendes Bild:

Bauliche Verdichtung Auffassungen



Basis 481 Fragebogen of/92

14 Fragebogen ohne Meinung

Wie im Text bereits erwähnt, ist in der Frage bevorzugter baulicher Verdichtungsformen eine kartographische Auswertung der Antworten die genaueste Methode. Diese kann aber - auch aus Datenschutzgründen - nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen:

1. Pro ausgeschiedenes Gebiet mind. 7 antwortende Haushalte
2. Davon mussten mind. 66.7% gegen oder für bauliche Verdichtungen sein.
3. Bei mehr als 7 antwortenden Haushaltungen musste die dominierende Meinung (gegen: Kat. 1 + 2, für: Kat. 3 + 4) im Minimum 50% der Haushaltungen hinter sich haben.
4. Innerhalb der Kategorien entschied das algebraische Mittel.
Beispiel 18 contra, 15 gemässigt contra, 6 teils/teils:
kartiert wird gemässigt contra

Für die Gewährleistung der Transparenz bei der Datenbasis habe ich bei sämtlichen ausgeschiedenen Gebieten eine Antwortgraphik mit den absoluten Zahlen der antwortenden Haushaltungen erstellt.

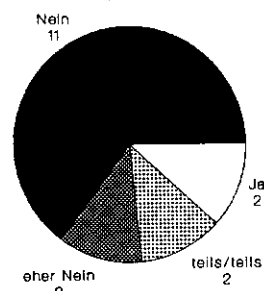
Auf die beschriebene Weise konnten folgende Gebiete kartiert werden:

Gebiete mit grundsätzlicher oder gemäßigter Ablehnung von weiteren baulichen Verdichtungen

Amselstr./Unt.Batterieweg (Mitte)/ Marignanostr.(unten)/ Bellinzonastr.: 17 Fragebogen

Aeltere Reiheneinfamilienhäuser mit eingestreuten Villen. Alte Bausubstanz (meist vor 1936).

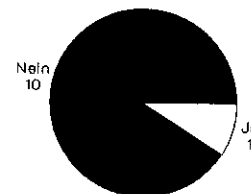
Gegend Amselstrasse
Dichtere Bebauung?



Marignanostr. (oben)/ Friedrich-Oser-Str.(West/Nordteil) : 11 Fragebogen

Teils Reiheneinfamilienhäuser, teils Villen. Neuere Bausubstanz (1950 -)

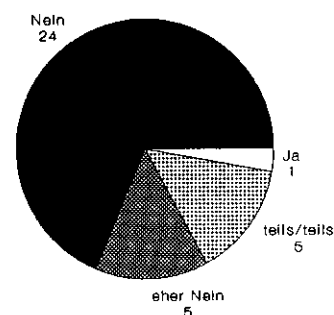
Gebiet südlich Radio-Studio
Dichtere Bebauung?



Kirschblütenweg / unt.Teil Hohe Winde-Str./ Teile Bruderholzallee (2.Fünftel)/ Ob.Batterieweg Osthälfte/ Arabienstr./ Unt.der Batterie : 35 Fragebogen

Im unteren Teil gemischte Bausubstanz, im oberen Teil überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Baualter gemischt, meist vor 1970.

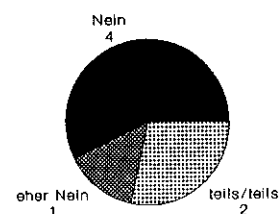
Gebiet Arabienstrasse
Dichtere Bebauung?



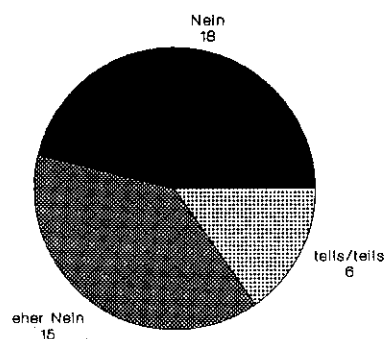
kleines Teilgebiet zwischen Bruderholzrain, Gundeldingerrain und anfangs Passwangstrasse: 7 Fragebogen

Vor allem Mehrfamilienhäuser; meist neuere Bausubstanz (nach 1936)

Gebiet Gundelirain(unten)
Dichtere Bebauung?



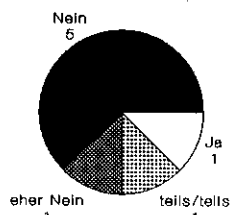
Gebiet oberer Teil Thiersteinerrain
Dichtere Bebauung?



Thiersteinerrain (ab Nr.70/95)/ Teile Sonnenbergstr., Passwangstr., Krachenrain und Gundeldingerrain/ Hasenmattstr. : 39 Fragebogen

Reiheneinfamilienhäuser - und im oberen Teil auch kleinere Mehrfamilienhäuser - dominieren; nur wenige freistehende Einfamilienhäuser. Ueberwiegend ältere Bausubstanz; vor allem am Thiersteinerrain (tw. vor 1930)

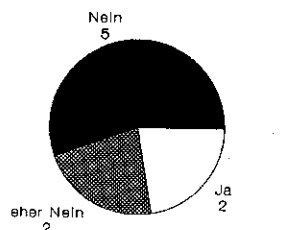
Südzipfel Auf der Alp
Dichtere Bebauung?



Gebiet hinter der Batterie, südlich der Giornicostr., Auf der Alp und ostwärts : 8 Fragebogen

Hint.Jakobsberg: Giornicostr.Nr. 132 - 150 und Ende der Seltisbergerstr. : 9 Fragebogen

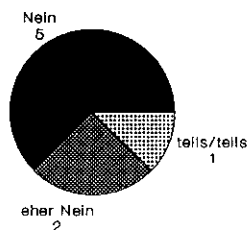
Teil des Hint.Jakobsberg, ab 1970
Dichtere Bebauung?



Neuerer Teil der Jakobsbergüberbauung (um 1970), teils Mehr-, teils Einfamilienhäuser

Vord.Jakobsberg: Giornicostr.78 - 118 / Seltisbergerstr. bis Nr.55 / Bürenfluhstr.-Ost / Zur Gempenfluh : 8 Fragebogen

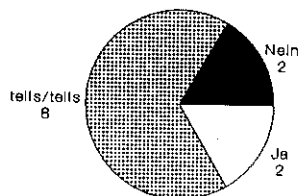
Teil des Vord.Jakobsberg 1943
Dichtere Bebauungen?



Teil der 1943 angefangenen ersten Bebauungs-etappe; vorwiegend Reihen-Einfamilienhäuser, nur einzelne Wohnblöcke

Gebiete mit teilweiser Zustimmung zu verdichteter Bauweise (+/-)

Gebiet Gundelirain (Mitte)
Dichtere Bebauung?



Gundeldingerrain (ausser Anfang)/ Bruderholzrain (Ende) / Sonnenbergstr. (Ende) / jeweils Anfang von Riedberg-, Helfenberg- und Hasenmattstr. : 12 Fragebogen

Unten: mehrheitlich freistehende Einfamilienhäuser; Oben: Reiheneinfamilienhäuser/ Mehrfamilienhäuser

Thiersteinerrain (Beginn)/ Im Sesselacker (Süd)/ Albert-Schweitzer-Str./ Löwenbergstr./ Spiegelbergstr.37 : 37 Fragebogen

Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser dominieren, eher neuere Bausubstanz

Hauensteinstr.(Süd) / Gundeldingerrain (oben) / Hohe-Winde-Str.(Ende) / Scheltenstr.(Ende) / Bruderholzallee (Gegend Post) / Peter-Ochs-Str.(Anfang) / Auf dem Hummel (Anfang) : 37 Fragebogen

Von Alter und Struktur her gemischte Bausubstanz, nur wenige freistehende Einfamilienhäuser dabei

Gebiet hinter der Batterie zwischen Giornicostr. und Reservoirstr. : 12 Fragebogen

Vorwiegend Einfamilienhäuser, z.T. zusammengebaut. Alter unterschiedlich, ältere Bausubstanz dominiert (ab 1928)

Gebiete mit Mehrheiten für verdichtetes Bauen

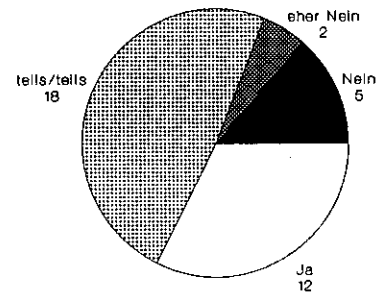
Lerchenstr./ Unt.Batterieweg(Nr.46-100/Nr.35-87) / Starenstr./ Drosselstr.(Ost) / Bruderholzallee (Anfang bis Nr.50) / Ob.Batterieweg (West) / Beim Buremichelschopf (Ost) / Novastr. : 52 Fragebogen

Unten viele Reiheneinfamilienhäuser älteren Datums, oben einige Mehrfamilienhäuser, ganz oben freistehende Villen

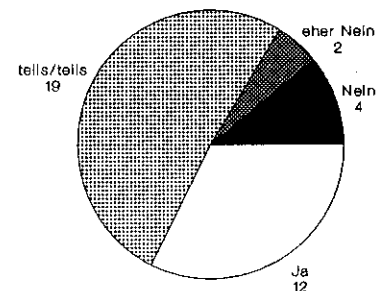
Spiegelbergstr./ Niklaus von Flüe-Str.(Anfang)/ Hauensteinerstr.(Ende) : 15 Fragebogen

Vorwiegend Mehrfamilienhäuser neueren Datums (um 1970), einzelne Einfamilienhäuser

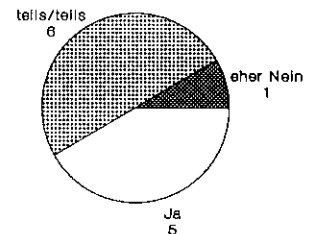
Beim Sesselacker
Dichtere Bebauung?



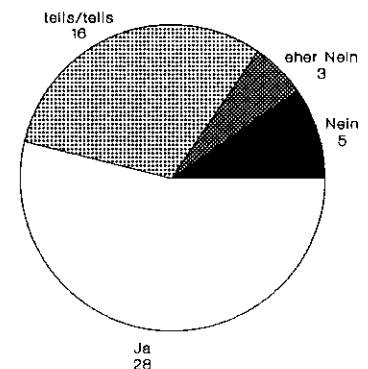
Zentrales Bruderholz
Dichtere Bebauung?



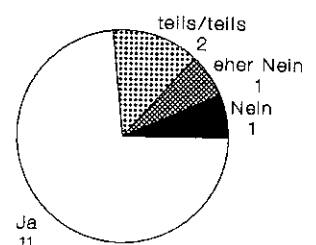
Gebiet südlich Wasserturm
Dichtere Bebauung?

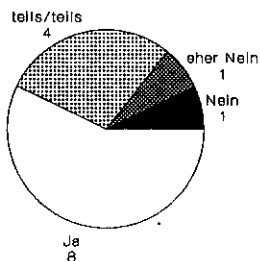


Achse Lerchenstrasse/Ob.Batterieweg
Dichtere Bebauung?



Sesselacker-Süd
Dichtere Bebauung?





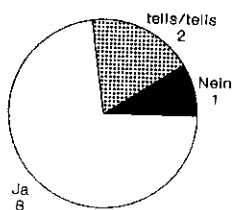
Hint.Jakobsberg: Im Spitzacker/ Seltisbergerstr. (Nr.61-95/ Nr.30-46) : 14 Fragebogen

Mischung von Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

Vord.Jakobsberg: Emil-Angst-Str. / Hochwaldstr. / Birseckstr. : 11 Fragebogen

Reiheneinfamilienhäuser (ab 1943)

Teilgebiet vord.Jakobsberg
Dichtere Bebauung?



Tendenzen

Bei den zu dichterem Bebauung positiv eingestellten Gebieten ist häufig die Nähe von Hauptverkehrsstrassen gegeben; die Lage ist - mit der Ausnahme Jakobsberg - zentraler.

Bei Gebieten die sich klar gegen weitere bauliche Verdichtungsprozesse aussprechen, fällt auf, dass sie oft eher peripher und damit weniger gut erschlossen sind. Tram/Bus, Hauptverkehrsstrassen und Läden sind im Mittel weiter entfernt als in Gebieten mit zustimmenden Mehrheiten.

Auffallend ist die Zersplitterung im Gebiet Jakobsberg; ähnliche Polarisierungen ergeben sich auch im oberen Bruderholz, wo sich gemäss der Umfrage in grösseren Gebieten keine eindeutigen Mehrheiten abzeichnen.

3. Meinungen zu gesetzlichen Vorschriften

In der Umfrage bezogen sich drei Fragen auf gesetzliche Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung. Zwei betreffen die Zonenvorschriften, eine weitere befasst sich mit Vorschriften für Umbauten.

Zonenvorschriften

Die Frage zu diesem Punkt lautete:

" Die Erhaltung des Quartiercharakters ist nur durch einschränkende Massnahmen in den Zonenvorschriften erreichbar - in der Ausscheidung von Gebieten mit speziellen Bauvorschriften wie z.B. in den Quartierteilen 'Buremichelskopf', 'Hint.Jakobsberg' u.a.

Wünschen Sie solche Aenderungen der Zonenvorschriften für weitere Gebiete des Quartiers? "

Und die Folgefrage lautete:

" Wenn ja, für welche Gebiete und mit welchen Vorschriften wünschen Sie sich einschränkende Massnahmen? "

Offensichtlich wurde die erste Frage von einigen Haushaltungen nicht verstanden. Das lag weniger an der umständlichen Formulierung, eher an einem Mangel an Kenntnissen betr. Inhalt der Speziellen Bauvorschriften. Wer sich kaum oder nie mit diesen rechtlichen Seiten im Bauwesen befasst, könnte in der Tat auf obige Fragen vielleicht nur nach einigem Aufwand antworten.

Aus diesem Grund beschränkt sich die Auswertung auf mehr inhaltliche Aspekte; damit werden Fehlschlüsse vermieden. Die Kartierung zur Akzeptanz von verdichtetem Bauen gibt wesentliche Hinweise darauf, wo Spezielle Bauvorschriften angebracht sein könnten.

Das Bruderholz ist für viele Stadtbewohner ein beliebtes Erholungsgebiet. Es geht also nicht nur darum, die Quartierbewohner zu schützen. Darum sollte das ganze Gebiet mit engeren Zonenvorschriften vor 'wilder Bebauung' geschützt werden (M40)

Besonders wichtig sind strengere Zonenvorschriften für Gebiete mit überalterter Bausubstanz, mit betagten Liegenschaftseigentümern und mit grosser Grundstücktiefe (W027)

Es darf aufgrund der Antworten zum Thema Zonen-
vorschriften davon ausgegangen werden, dass
mindestens ein Drittel der Quartierbevölkerung
schärfere Bauvorschriften begrüßen würde. Im
Teilgebiet 'Oberes Bruderholz' ist es eine
grosse Mehrheit; und auch in den Gebieten
östl.unteres Bruderholz, mittleres Bruderholz
und 'Hinter der Batterie' spricht sich prak-
tisch die Hälfte der Befragten eindeutig für
schärfere Vorschriften aus.

Hingegen äussert sich im westl.oberen Bruder-
holz und im Sesselacker eine deutliche Mehrheit
gegen verschärfende Vorschriften.

Eine quartierweite Verschärfung der Vorschrif-
ten, zumindest aber für Gebiete mit alter Bau-
substanz oder dominierender Einfamilienhausbe-
bauung, ist auf 28 Fragebogen ein wichtiges An-
liegen; dazu kommen vier, die ein allgemeines
Bauverbot begrüßen würden. Einzelne sprechen
sich auch für ein Abbruchverbot aus.

Im Bereich Vogel-
strassen/Unt.Batterie
weg stehen zahlreiche
alte Villen mit gros-
sen Gärten. Hier be-
steht die Gefahr,
dass solche Liegen-
schaften bei Verkauf
abgerissen und durch
Mehrfamilienhäuser
ersetzt werden (WU44)

Das Gebiet um den
Wasserturm weist
viele ältere Häuser
auf, teilweise mit
schlechter Architek-
tur. Mit einer ge-
zielten Planung
sollte eine über
Jahre dauernde Er-
neuerung und Verschö-
nerung des Quartiers
angestrebt werden;
z.T. hat schon Wild-
wuchs eingesetzt (J6)

Bei den zu schützenden Gebieten ergibt sich
folgende Rangliste:

12 Nennungen

Gebiet Wasserturm/Batterie

8 Nennungen

Bruderholzallee

6 Nennungen

Hinter der Batterie ('Dörfli') / Jakobsberg

5 Nennungen

Oberer Batterieweg

4 Nennungen

Vorderes Bruderholz

3 Nennungen

Arabienstr. / Arbedostr. / Buremichelskopf / Oskar-Frey-Str. / Vogelstrassen / Weissensteinstr.

Ein Teil dieser Gebiete ist bereits weitgehend geschützt wie die Batterieanlage mit Wasserturm, der Hintere Jakobsberg oder - erst seit wenigen Jahren mit Speziellen Bauvorschriften belegt: Arbedostr., Beim Buremichelskopf, Oberer Batterieweg und Oskar-Frey-Str. durch Grossratsbeschluss vom 17.Dez.1987.

Ein grosses Anliegen ist vielen Quartierbewohnern die Erhaltung der Grünflächen. Fünfmal wurden die landwirtschaftlichen Grünzonen angesprochen; achtmal der Grünflächenschutz allgemein. Bei den speziell benannten Gebieten steht die Batterieanlage (10x) im Vordergrund. Aber auch der Hundsbuckel(2x), die Steilwiese bei der BVB-Station Bruderholz(2x), Wolfsschlucht, Reservoir und Hechtliacker wurden genannt.

Ueber die Art der Einschränkungen - einmal abgesehen von den bereits erwähnten allgemeinen Aeusserungen wie Bauverbote etc. - gab es relativ wenig Vorschläge.

Im Vordergrund steht der Schutz der Einfamilienhäuser, speziell vor Verdrängungsprozessen durch Mehrfamilienhäuser. Dieser Punkt wurde in 9 Fragebogen direkt angesprochen; wobei es hier um gesetzliche Vorschriften geht. Im Rahmen der Aeusserungen zur Siedlungsentwicklung zeigt sich eine weit grössere Zahl von Haushaltungen, die sich gegen den oben genannten Verdrängungsprozess sträuben, allerdings ohne direkte Forderungen auf gesetzlicher

Für uns entscheidend ist, dass die Wohnqualität mit genügend Grünanlagen - auch natürlich angelegte - sowie wenig Lärmemissionen für einen absoluten Ausgleich zum Erwerbsleben sorgt (S32)

Im Bewusstsein, dies aus der Sicht eines privilegierten Bruderholz-Bewohner zu äussern, sollten die bestehenden Freiflächen dieses Quartieres für alle Stadtbewohner bestehen bleiben (WU44)

Guterhaltene Einfamilienhäuser sollten nicht abgerissen und durch unschöne, grosse Mehrfamilienhaus-Neubauten mit wenig Garten ersetzt werden (07)

Ebene. Ein namhafter Teil jener aber, die sich für ein räumlich begrenztes oder unbegrenztes Bauverbot ansprechen, wird dies ebenfalls aus Widerstand gegen Mehrfamilienhaus-Neubauten anstelle bestehender Villen getan haben. Mir scheint, dass hier in der Tat ein Grundkonflikt in der Siedlungsentwicklung des Bruderholzes verborgen liegt.

Die Entwicklung
"Gribi" stoppen. Das
Bruderholz sollte
ähnlich wie Riehen
behandelt werden
(W016)

Auf spezielle Opposition im Quartier stösst ein Bauunternehmer: viermal fiel der Begriff 'Gribi-Bauten' oder 'gribiähnliche Wohnblöcke'.

Vier Haushaltungen wünschten ein generelles Bauverbot für Mehrfamilienhäuser (siehe auch Daten zur Frage des verdichteten Bauens); sechs sprachen sich ausdrücklich gegen Hochhäuser aus.

In einigen Fragebogen wurden differenziertere Auffassungen vertreten; die Speziellen Bauvorschriften könnten demnach für einige Gebiete auch so aussehen:

Ausnutzungsziffern

Kleinere Ausnutzungsziffern wie z.B. 0.6 oder noch weniger wurden mehrfach(6x) angesprochen. Ziel dieser Vorschrift wäre die Sicherstellung des lockeren Bebauungstypes und eine Bewahrung der Grünräume. In dieselbe Richtung zielt der Vorschlag, nur noch max. 5 Wohnungen pro Neubau zuzulassen, und die Idee, dass der Baukubus des abgebrochenen Hauses auch beim Neubau massgebend sein sollte. Bei Dachstockausbauten hat die Senkung der Ausnutzungsziffern negative Auswirkungen.

Gebäudeausmasse

Andere Vorschläge zielten auf eine gesetzliche Begrenzung der Gebäudehöhe(5x), eine grössere Zurückhaltung bei der Bewilligung von Gebäuden mit Sockelgeschossen wurde ebenfalls erwähnt.

Andererseits wehrte man sich auf einem Fragebogen gegen den Bau von nur eingeschossigen Gebäuden: aus Gründen einer besseren Bodennutzung sollten nach dieser Meinung derartige Gebäude verboten werden.

Bei der Gebäudelänge wurde eine Begrenzung auf 25m statt wie bisher 35m innerhalb der Giebeltiefe gefordert.

Soweit zu den Vorschlägen für verschärfte Zonenvorschriften. Einige Umfrageteilnehmer vertreten in dieser Frage eine Gegenposition: die Zonenvorschriften sollen gelockert werden. Dieser Wunsch, und das zeigt sich bei der Behandlung der nächsten Frage, ist im Gebiet Jakobsberg besonders stark.

Strengere Vorschriften bei Umbauten

Spätestens bei dieser Frage zeigt es sich, dass die Bevölkerung des Bruderholzes nicht allgemein gegen bauliche Aktivitäten eingestellt ist. Im Gegenteil, bei der Frage nach strengeren Vorschriften bei Umbauten sprachen sich viele Antwortende für eine Lockerung der bestehenden Vorschriften aus!

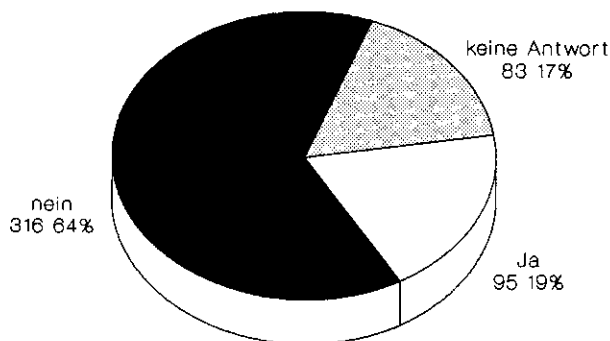
Die Frage lautete:

" Finden Sie, dass bei Umbauten mehr Einschränkungen seitens der Baubehörden gemacht werden müssten? "

Befürworter finden sich nur 19%; die Antwort in 64% der Fragebogen ist nein. In den Bemerkungen zu dieser Frage kommt eine grosse Unzufriedenheit mit der unübersichtlichen Vielfalt der Vorschriften und Bestimmungen zum Ausdruck. Ebenfalls oft kritisiert wird die starke Einschränkung der persönlichen Freiheit.

Empfehlung: Die Bauvorschriften sollten, wenn nicht inhaltlich, so doch wenigstens formal auf eine Weise neugeordnet werden, dass sie für jeden, der neu bauen, umbauen oder ausbauen will, leicht verständlich, d.h. in einem der Umgangssprache angemessenen Deutsch, und übersichtlich erscheinen. Dabei ist ein benutzerfreundlicher Index(Register) unbedingt miteinzubeziehen.

Strengere Vorschriften für Umbauten?



Basis: 494 Fragebogen of/92

Strengere Auflagen bei Umbauten werden in sämtlichen Teilgebieten abgelehnt. Der Ablehnungsprozentsatz schwankt zwischen 84% im westl.unteren Bruderholz und 47% am Hangfuss. Auffallend ist beim Gebiet Jakobsberg (64%

nein), dass sich auf 13 Fragebogen teils scharf formulierte Meinungsäußerungen gegen die bestehenden Speziellen Bauvorschriften richten.

Befürworter von strengeren Vorschriften gab es in vielen Teilgebiete weniger als Unentschlossene. Da die Antwortmöglichkeiten auf Ja, besonders... bzw. nein, weil... lauteten, ist es auch in der Auswertung dieser Frage möglich, Aussagen über die Gründe der Gegner und Befürworter von strengeren Vorschriften bei Umbauten zu machen.

Standpunkte der Befürworter

Schutz von Bausubstanz und Quartierbild

Auf 24 Fragebogen steht dieser Punkt im Zentrum. Dabei wird am meisten die Gestaltung der Fassaden, von Ensembles und Strassenbilder genannt(14x), die ästhetisch bzw. einheitlich gewünscht wird. Aber auch die Bewahrung des Baustiles bei alten, architektonisch wertvollen Häusern ist vielen Quartierbewohnern ein Anliegen(10x).

Geforderte Einschränkungen im baulichen Bereich

Am meisten wird hier eine Einschränkung der Gebäudeveränderungen bei Umbauten bezüglich der Ausmasse (Höhe/Ausdehnung) verlangt(12x). Bei den Einzelobjekten steht der Wunsch nach strengeren Auflagen bei Garagebauten (speziell in Gärten, 4x), bei Schwimmbädern(2x) und Cheminées(2x) auf den Fragebogen.

Drei Antwortenden ist der Schutz der Wohnqualität der Nachbarschaft ein wesentliches Anliegen

Die Bauvorschriften 'Jakobsberg' sind ein schlechtes Beispiel. Sie sind untragbar und dienen der Willkür (J23)

Mehr Einschränkungen bei Cheminée-Einbauten: Es ist ein Unsinn, einerseits Luftreinhaltebestimmungen für Ölheizungen rigoros zu verschärfen und gleichzeitig diejenige Heizung mit dem geringsten Wirkungsgrad serienweise zu bewilligen (M20)

Nur gut isolierte Bauten bewilligen! - damit die Luftreinhaltebestimmungen sicher und ausreichend eingehalten werden können (M40)

gen. Bei drei weiteren sind strengere Auflagen abhängig von den Umständen.

Standpunkte der Gegner

Gesetzliche Ebene

Die weitaus meisten Antwortenden greifen direkt die Gesetzes- und Vorschriftenfülle an. Auf nicht weniger als 60(!) Fragebogen wird dieser Punkt aufgegriffen. Man empfindet einen Ueberdruss angesichts der 'zuvielen, überflüssigen Vorschriften'(35x) und will auf keinen Fall noch mehr Einschränkungen erdulden.

Auf 24 Fragebogen ist man der Meinung, die bestehenden Vorschriften genügen; einige bemerken dazu, dass eine konsequente Anwendung dieser Vorschriften erwünscht wäre.

Persönliche Ebene: Freiheit

Ich zweifle daran, ob eine bürokratisch strukturierte Behörde den Kompromiss zwischen Aesthetik, Funktion und Kapitalbedarf besser bewältigen kann als Private (WU6)

Ich fühle mich durch den Staat ohnehin schon zu stark eingegengt! (WU23)

Es ist ohnehin architektonisch ein langweiliges Quartier und hat diesbezüglich etwas 'Farbe' dringend nötig (J22)

Sechszwanzigmals steht die Freiheit des Hauseigentümers im Mittelpunkt der Ablehnung strenger Vorschriften bei Umbauten. Dabei geht es in erster Linie um die Freiheit über sein Eigentum zu verfügen, wie es einem passt(15x). Ansonsten würde die Staatsverdrossenheit nur noch grösser, wird in mehreren Varianten gewarnt. 11 Antwortenden geht es mehr um die schöpferische Freiheit im architektonischen Bereich, wo für Eigenwilligkeit, Buntheit und Kreativität geworben wird.

Wohnraum nutzen

Vierundzwanzigmals ist die bessere Nutzung bzw. Schaffung neuen Wohnraumes das Hauptargument.

Dabei wird zweimal die Notwendigkeit verdichteten Bauens erwähnt.

Schutzinteressen

Der Schutz von alter Bausubstanz(6x) und die Erhaltung des Quartierbildes(7x) steht hier im Vordergrund. Fast ebenso wichtig ist in dieser Antwortgruppe die Schonung der Grünflächen(5x).

Es ist sinnvoller, vorhandene Bausubstanz auszubauen, als Neubauten zu erstellen (ZU34, ZU51)

Bauverfahren beschleunigen

Auf 9 Fragebogen ist der speditive und liberale Ablauf bei Umbaubewilligungen das wichtigste Anliegen.

Erfahrungen

Dass es bisher bei Umbauten keine negativen Auswirkungen auf den Quartiercharakter gegeben hat, ist 10 Antwortenden der wichtigste Grund ihrer Opposition gegen strengere Vorschriften.

Weitere Argumente sind Kostenverteuerungen(3x) und Erhöhung von Wohnqualität/Komfort(3x). Die strenge Bewilligungspraxis für Wintergärten wird dreimal angegriffen.

Fazit

Die Mehrheit der Bevölkerung in einigen Quartierteilen ist zwar gegen Mehrfamilienhaus-Neubauten; aber in der Frage der Umbauten zeigt sich in sämtlichen Quartierteilen ein ähnliches Bild: strengere Auflagen werden abgelehnt - im Gegenteil: eine Lockerung oder mindestens eine übersichtlichere Darstellung der bestehenden Vorschriften ist vielen Quartierbewohnern ein

echtes Anliegen, das bei den verantwortlichen Behörden zu Nachdenken und Handeln führen müsste.

4. Dachausbauten - eine Variante erhöhter Nutzung

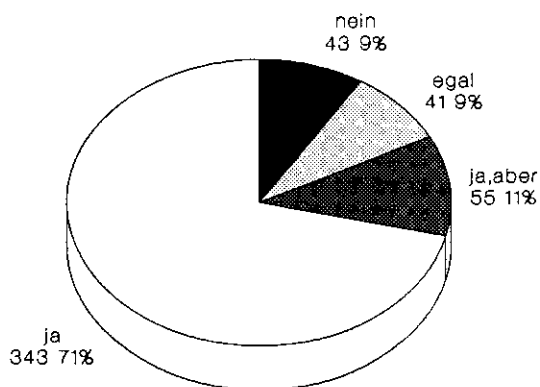
In der Diskussion über verdichtetes Bauen wird neben Neu- und Umbauten häufig ein wichtiger Aspekt vergessen: die Erhöhung der Nutzung in den bestehenden Gebäuden durch den Ausbau des Dachstockes. In der Umfrage sollte die Akzeptanz für diese Erweiterung der Raumnutzung ohne zusätzlichen Landverbrauch abgeklärt werden.

Die diesbezügliche Frage lautete:

"In den letzten Jahren wurden recht viele Dachstockaus- und umbauten bewilligt; begrüßen Sie diese Entwicklung?"

Dabei gab es die Antwortmöglichkeiten: Ja / Ja, aber / egal / nein

Dachgeschossnutzung
Erhöhung begrüßenswert?



Basis: 484 Antworten of/92

Das Ergebnis der Umfrage lässt an Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig: 71,2% der Antwortenden begrüßten vorbehaltlos die sich seit 1989 verstärkte bauliche Nutzung der Dachgeschosse. 11,4% waren ebenfalls für eine verbesserte Nut-

zung von Dachgeschossen - meldeten aber Vorbehalte an. Nur auf 8.9% der Fragebogen wurde die oben beschriebene Entwicklung nicht begrüsst.

Wer Bedenken gegen Erhöhungen der Dachstocknutzungen hatte, wurde mit der Antwortformulierung " Nur unter folgenden Bedingungen" dazu eingeladen, seine Gründe darzutun. In 52 der 55 Fragebogen wurde davon Gebrauch gemacht. Dabei kristallisierten sich zwei Themen heraus:

Aesthetische Bedenken

30 Nennungen (57.7%) befassen sich in erster Linie mit Problemen wie der Erhaltung des Strassenbildes oder der architektonischen Qualität des Hauses. Auch die Frage nach einheitlichen Lösungen für Reiheneinfamilienhäuser werden angesprochen. Die Häuser sollten durch den Ausbau des Dachstockes nicht Ihren Charakter verlieren oder das umgebende Quartierbild negativ beeinflussen - darum geht es den meisten.

Bauliche - technische - rechtliche Aspekte

16 Nennungen (30.8%) setzen sich mit technischen Fragen auseinander: in nicht weniger als 11 Fragebogen steht die Einhaltung der rechtlich zulässigen Höhe im Vordergrund. Speziell wehren sich einige für die Bewahrung ihrer persönlichen Aussicht. Anderen geht es mehr um die Erhaltung älterer Dachlandschaften und/oder um den Kampf gegen zu grosse Dachfenster.

Soziale Forderungen

Bei 6 Fragebogen steht die soziale Frage im Vordergrund: hier geht es um günstige Wohnungen für Familien oder Studenten etc.(5x), nur einer

für Familien oder Studenten etc.(5x), nur einer möchte keine zusätzlichen Leute in den Dachwohnungen, sondern eine möglichst maximale Nutzung des Gebäudes durch die bestehende(n) Mietspartei(en),

Vereinzelt

Auf einzelnen Fragebogen werden Fragen wie Erhaltung von Stauräumen (Estriche) oder Sinn der Luxusausbauten aufgeworfen. Anteilsmässig die meisten Stimmen gegen Dachstockausbauten kamen aus den Quartierteilen östliches unteres, mittleres und westliches oberes Bruderholz (37%). Aber auch in diesen Quartieren ist eine absolute Mehrheit für Dachstockausbauten.

Für vernünftige Ausbauten, die zusätzlichen Wohnraum schaffen und den Charakter des näheren Quartier- teiles nicht stören, sollen keine Hindernisse in den Weg gelegt werden (W010)

Ueberwältigend dagegen die Unterstützung aus den Quartierteilen hinter der Batterie (über 90%); westl.unteres Bruderholz (88%), Sessel- acker (85%) und zentrales Bruderholz.

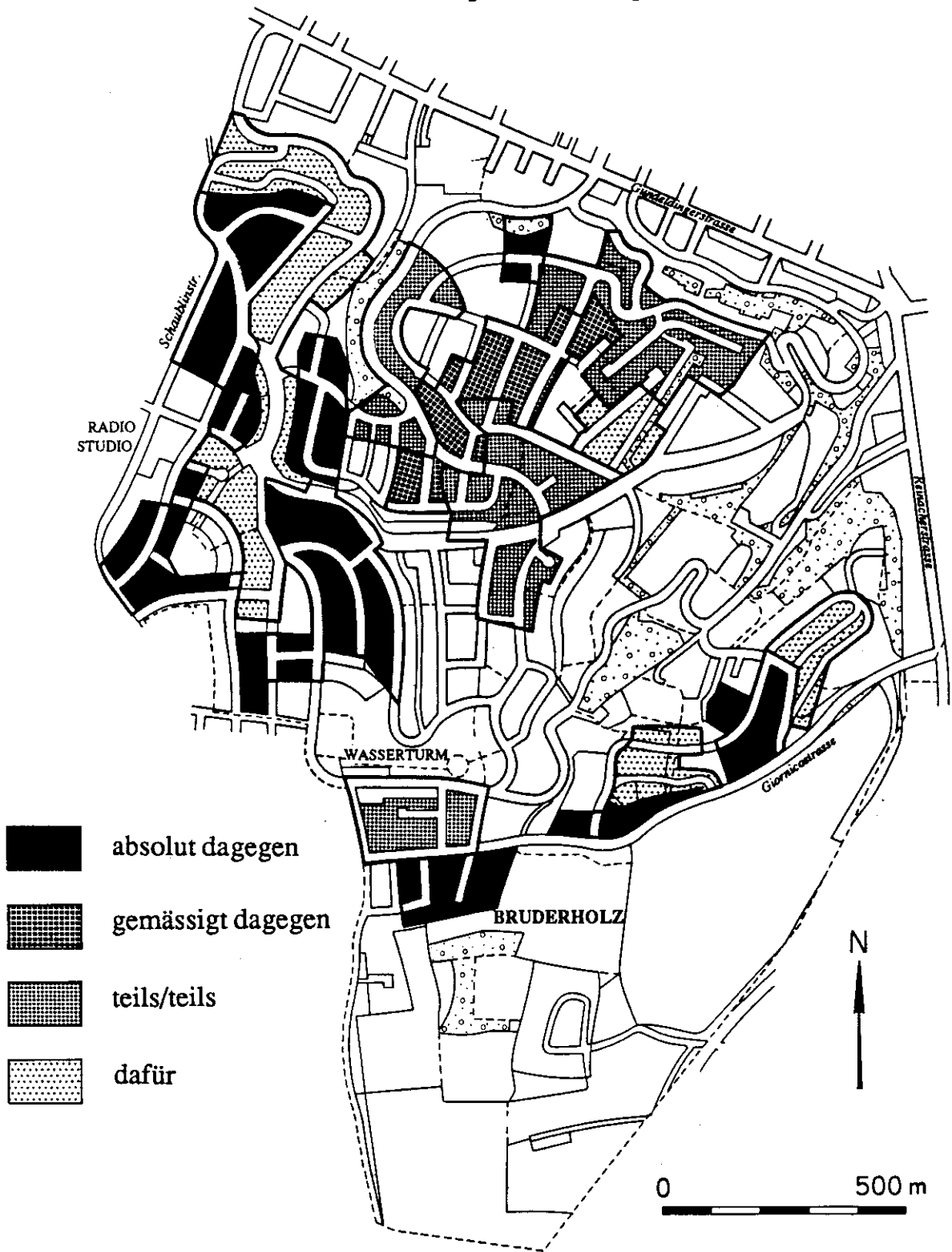
Fazit





Ich wünschte mir vor allem bei Dachstock- ausbauten grössere, d.h. grosszügigere Möglichkeiten (W032)

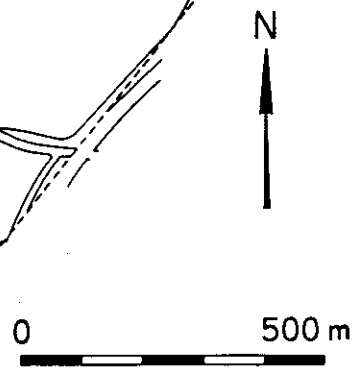
Eine klare Mehrheit der Quartierbevölkerung betrachtet eine Erhöhung der Dachgeschossnutzungen für Wohnzwecke als eine begrüssenswerte Entwicklung.

Empfehlung: Da eine Erhöhung der Dachgeschossnutzung die für das Quartierbild sanfteste Massnahme ist, sind Gesuche für Dachausbauten, die rechtlich und ästhetisch in Ordnung sind, beschleunigt zu bewilligen. Für Fälle, die zwar ästhetisch in Ordnung, aber nicht allen gesetzlichen Vorschriften entsprechen, müssen Ausnahmeregelungen möglich sein. Ein Modell mit einem Entscheidungsrat wird in dieser Publikation noch vorgeschlagen.

Auffassungen zur Frage dichterere Bebauung



-  absolut dagegen
-  gemässigt dagegen
-  teils/teils
-  dafür



4. Verkehr

Ergänzende, neuartige Lösungen mit Rücksicht auf die Zunahme des Verkehrs und die bauliche Entwicklung müssen gefunden werden (M3)

Der Strassenverkehr soll nicht mehr gefördert werden. Die aktuelle Verkehrssituation ist nicht problematisch. Voraussetzung ist jedoch, dass die Menge Einwohner nicht wesentlich zunimmt (S14)

Die Verkehrerschliessung sollte konzeptionell grundlegend überdacht werden (ZU17)

Für mich sind die öff. Verkehrsmittel absolut genügend. Ich fahre seit 11 Jahren täglich und habe nichts zu beanstanden. Auch der Einsatz von Bussen bei Betriebsstörungen klappt vorzüglich! (O55)

Mich stört die parallele Führung von Tram und Bus. Meiner Meinung nach ist der obere Teil des Bruderholzes, um den Wasserturm herum, schlecht erschlossen. Für ältere Menschen ist der Weg zur Bus- oder Tramstation sehr weit (hiB24)

Das Verkehrsaufkommen ist direkt abhängig von der Siedlungsentwicklung: jede neue Ueberbauung bringt in der Regel Mehrverkehr und dieser verschlechtert in Teilgebieten durch Lärm, Abgase und erhöhter Unfallgefahr die Wohnqualität. Wenn ein gewisses Mass an Mehrverkehr überschritten wird, häufen sich auch die Wohnungswechsel.

Wünsche der Quartierbevölkerung

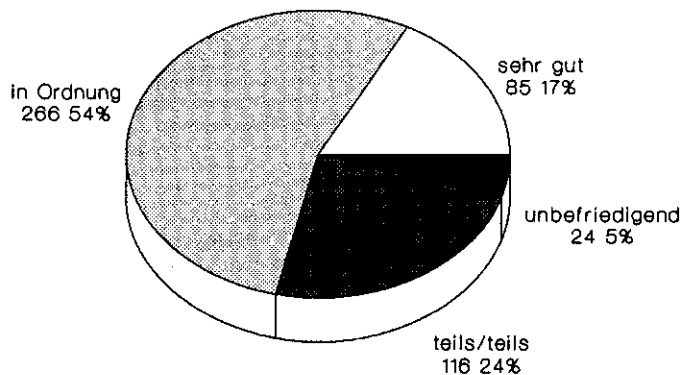
Oeffentlicher Verkehr

Das bestehende Dienstleistungsangebot der BVB wird von einem grossen Teil der Quartierbevölkerung geschätzt.

Frage:

"Wie beurteilen Sie die Erschliessung des Bruderholzes durch den öffentlichen Verkehr?"

Bruderholzerschliessung durch den öffentlichen Verkehr



Basis: 491 Antworten of/92

Die grosse Mehrheit findet die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zwar in Ordnung, aber doch nicht sehr gut. Dies zeigt auf, dass Verbesserungen erwünscht sind. Vorschläge wurden in den Fragebogen häufig angebracht.

Die häufigsten Wünsche betreffen eine bessere Erschliessung in Randzeiten (94 Nennungen = 19%), kürzere Wege zu den Haltestellen (67x = 13.6%) und dichtere Fahrpläne (58x = 11.7%). Auffallend ist die grosse Unzufriedenheit im Gebiet hinter der Batterie.

Von Haushaltungen mit alten Personen oder kleinen Kindern wird häufig die Qualität der Tramwagen beanstandet, beide Personengruppen haben Mühe beim Einsteigen.

Empfehlung: Die BVB sollte die Altersstruktur auf dem Bruderholz bei der Wahl der Tramwagen verstärkt beachten: ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Kindern tritt gemeinsam mit einer überdurchschnittlichen Ueberalterung in vielen Quartierteilen auf; im Bereiche der jungen Erwachsenen ist im Bruderholzquartier hingegen eine krasse Untervertretung feststellbar.

In sehr vielen (74!) Fragebogen wird die Erschliessungsfrage angesprochen und Vorschläge zu einer besseren Linienführung oder für die Einführung von Kleinbuslinien oder Ruftaxis formuliert. Neue Linienführungen bedingen entsprechende Auswirkung bei Lärmpegel und Abgasen in den neu erschlossenen Gebieten. Deshalb stellte ich in der Umfrage folgende Frage:

Eine Feinerschliessung in diesem dünnbesiedelten Quartier ist ua. aus ökologischen Gründen kaum sinnvoll. Vorteil des Quartiers: es liegt in einer vernünftigen Taxidistanz (WU49)

Wir haben kein Auto; einer arbeitet sehr früh in einer anderen Stadt, der andere bis nach Mitternacht. Bei der jetzigen unbefriedigenden Situation sind wir auf's Taxi angewiesen (Oxx)

Neuere Tramwagen (Duwag) wären für die älteren Bewohner des Bruderholzes nötig, da die sehr zahlreichen alten Personen mit dem Einkaufskorb oder Wägeli das Tram wegen der viel zu hohen Tritte schlicht nicht benutzen können (O23)

Die Linien 15/16 werden seit einigen Jahren hauptsächlich von den ältesten Tramwagen bedient: unbequeme, harte Holzsitze; zudem schwache Motoren am Berg! Neue Motorwagen sind dringend nötig! (ZU43)

Das Bruderholz ist 'weitläufig', viele Quartierstrassen, die von den nächsten Tram- und Busverbindungen zu weit entfernt sind, vor allem nach dem Einkauf. Daher: Einsatz von Kleinbussen! (J50)

Lösung in Riehen (Kleinbusse, Ruftaxi) ist vorbildlich (WU35)

Ein Busverkehr entlastet den Privatverkehr und ist meines Erachtens nicht störend (hiB24)

Die bestehenden öff. Verkehrsmittel genügen (Z7)

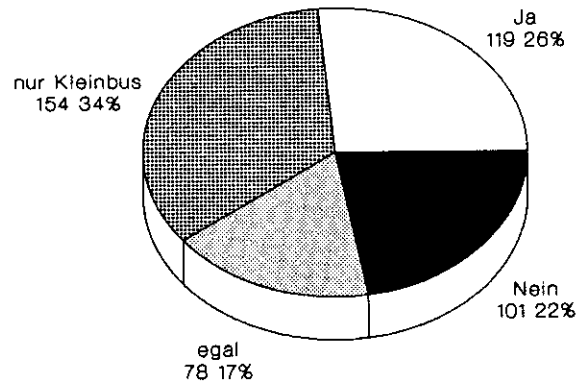
Bin für Busse, aber die Strasse muss breit genug sein und die Busse geräuscharm und dürfen nicht stinken (J54)

Bin gegen Busse, weil wir beim Kauf unseres Hauses viel Geld für Ruhe und eine gute Luft bezahlt haben (O16)

Nur für Kleinbusse unter der Bedingung, dass die Sicherheit der Kinder garantiert ist (O37)

" Würden Sie als Anwohner eine Bus- oder Kleinbuslinie an Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung vorbei akzeptieren? "

Akzeptanz Anwohner für neue Buslinie



452 Antworten of/92

Berücksichtigt man beim Ergebnis, dass viele der Antwortenden an schmalen Quartierstrassen wohnen, überrascht das Ergebnis umsomehr. Ein Teil dieser Leute - wie auch derjenigen, die an Sackgassen wohnen - wird neutral (ist mir gleich) geantwortet haben. Mit einem Anteil von weniger als einem Viertel ist die Gegnerschaft geringer als ich erwartet hätte. Das gibt der BVB Gelegenheit, mit dem Wissen um Akzeptanz in der Bevölkerung, neue Verkehrsführungen zu überdenken.

Auch in der Politiker-Umfrage ist bei der Frage " Soll auf dem Bruderholz, ev. in anderen Quartieren, das Verkehrsnetz mit Kleinbuslinien ergänzt werden?" eine grosse Akzeptanz für weitergehende Lösungen als bisher vorhanden: Mindestens 15 Neugewählte auf den Listen Grossbasel-Ost des Grossen Rates unterstützen ein

solches Anliegen, nur einer enthielt sich der Stimme.

Da innerhalb des Bruderholzquartieres viele Gebiete eine beträchtliche Hangneigung aufweisen, wäre es namentlich für ältere Menschen und allgemein solchen, die nicht so gut zu Fuss sind, sehr hilfreich, wenn die Wege zu den Haltestellen kürzer werden. Distanzen aus der Ebene können schlecht auf Hanglagen übertragen werden; die Erschöpfung durch Anstrengung bei Ueberwindung der Höhendifferenzen ist ein nicht zu unterschätzender Faktor, der für manche mit Schmerzen verbunden ist.

1. Empfehlung:

Im Bruderholzquartier soll versuchsweise eine Kleinbuslinie mit Anbindung an den Bahnhof SBB in Betrieb genommen werden.

Vorschlag Linienführung: Via zentrales unteres Bruderholz (Thiersteinerrain) - Peter-Ochs-Strasse - Reservoirstrasse - beide Batteriewege bzw. Vogelstrassen - durchs Gundeli mit Haltestelle an der Ecke Solothurnerstrasse/Hochstrasse und retour.

2. Empfehlung

Die Buslinie 37 sollte wie auch in einer Petition der Siedlungsgemeinde Jakobsberg verlangt, unbedingt Richtung Dreispitz verlängert werden.

Auf nicht weniger als 18 Fragebogen wird die Haltestelle Jakobsberg kritisiert. Auch wenn in den letzten Jahren keine Notzuchtfälle oder Raubüberfälle bekanntgeworden sind, muss die

Der Weg zur nächsten BVB-Haltestelle ist zu steil (072)

Zu weit sind die Wege zum Tram für alte Leute vor allem bei grosser Hitze, Regen oder Schnee (H5)

Weitere Erschliessung durch Kleinbus (nicht Bus = falsche Dimension). Alte Menschen, die nicht - oder nicht mehr - Autofahren, sind eingeschränkt in ihrer Bewegungsfreiheit. Hier ansetzen! (ZU19)

Vermehrter Einsatz von Kleinbussen: Vorteile in den Bereichen Abgase, Lärmbelastung und Ausnutzung (OU14)

Bushaltestelle Jakobsberg bei Dunkelheit auslösen und 37er weiterführen. Ältere Leute und Frauen haben mit Recht Angst, wenn sie warten müssen (036)

Angst der Fahrgäste von Tram/Bus ernstgenommen werden. Auch brächte eine Verlängerung zum Dreispitz Vorteile für jene, die mit dem Tram Richtung Birstal oder Aeschenplatz fahren möchten.

Ruftaxi - eine gute Idee für die Bewohner des oberen/mittleren Bruderholzes (M22)

Der Staat kann nicht immer mehr Dienstleistungen erbringen, gerade in der sich abzeichnenden prekären finanziellen Situation (H33)

Sofort einführen, vor allem auch für Behinderte (Spital - oder Arztbesuche, Kirche etc.) (WU15)

Im Quartier wohnen nur Leute, die sich eine Taxifahrt leisten können. Auch Taxi-Unternehmer sollen unterstützt werden! (O30)

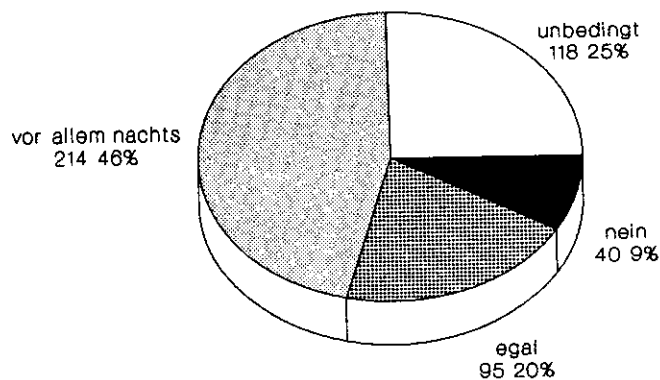
Ruftaxi ist bei bzw. ab Dunkelheit sehr nötig (H3, WU29, S9, W04, W031...)

Wäre mit einem Versuch zu prüfen, ob Ruftaxis ein echtes Bedürfnis sind! (O36)

Taxe sollte 3 bis 4.- SFr. und nicht 3.- SFr. wie in Riehen sein (H29)

Auf noch grössere Akzeptanz als die Kleinbuslinien stösst eine Ruftaxi- bzw. Rufbuslösung wie sie in Allschwil, Binningen, Bottmingen und Riehen existiert:

Rufbus oder -taxi erwünscht?



477 Antworten of/92

Auch bei den Politikern spricht sich eine überwältigende Mehrheit von 14 gewählten GrossrätenInnen aus der Umfrage für eine solche Lösung aus.

Empfehlung: In den Randzeiten (nachts, frühmorgens) sind innerhalb des Bruderholzquartiers möglichst bald versuchsweise Rufbusse bzw. -taxi einzusetzen. Mögliche Standorte: Endstation Tram 15/16, Station Jakobsberg.

Privatverkehr

Beim Privatverkehr sind vor allem Fragen der Verkehrsberuhigung im Vordergrund. Die ebenfalls wichtige Parkplatzfrage polarisiert die Quartierbevölkerung in sehr starkem Ausmass: Gegner und Befürworter von neugeschaffenen Parkplätzen halten sich in der Umfrage die Waage; eine Mehrheit findet aber, dass neue Parkplätze nicht nach freiem Willen erstellt werden sollen, und eine deutliche Mehrheit von über 70% spricht sich dafür aus, dass neue Parkplätze nur noch unterirdisch geschaffen werden sollten.

Tempo 30

Vom Amt für Kantons- und Stadtplanung (AKS) existiert für das Bruderholzquartier ein Verkehrskonzept mit Tempo 30-Zonen.

Vorgesehene Hauptsammelstrassen sind: Bruderholzallee, Giornicostrasse, Gundeldingerrain, Jakobsbergerstrasse, Novarastrasse, Rehagstrasse und Unt.Batterieweg.

Vorgesehene Sammelstrassen sind: Fürstensteinerstrasse(z.T.), Hechtliacker, Lerchenstrasse, Oberer Batterieweg, Peter-Ochs-Strasse, Reservoirstrasse und b/Wasserturm.

Mit Ausnahme der Novarastrasse, die ich als Sammelstrasse bezeichnen würde, stimme ich dem AKS-Konzept voll zu.

Die Bewohner sollten viel mehr die öff.Verkehrsmittel benutzen, dann braucht es keine zusätzlichen Garagen oder Parkplätze! Der öffentliche Boden sollte nicht weiter beschlagnahmt werden durch das motorisierte Volk! Es sind auch noch Kinder und Fussgänger da (H19)

Ueberbauungen brauchen auch Parkplätze für Besucher (J2)

Sehr restriktive Bewilligung von neuen Parkplätzen - und nur unterirdisch (WU27)

Alle fahren 60 - 80 km/h und Polizeikontrollen sind in unserem Quartier unbekannt (WU11)

Bis heute sind die Autos auf dem Bruderholz; d.h. deren Fahrer - rücksichtsvoll gefahren (S10)

Das Bruderholz ist wenig bewohnt und die Strassen übersichtlich, daher nicht grosse Unfallgefahr (S11)

In unserem Quartier sieht man neuerdings wieder viele Kinder; und es gibt noch etliche Igel, Marder, Eichhörnchen und Katzen etc. - deshalb wäre Tempo 30 bei unseren unübersichtlichen Strassen gut (WU12)

Die Limiten werden auf jeden Fall nicht eingehalten, und es kontrolliert niemand (hiB5)

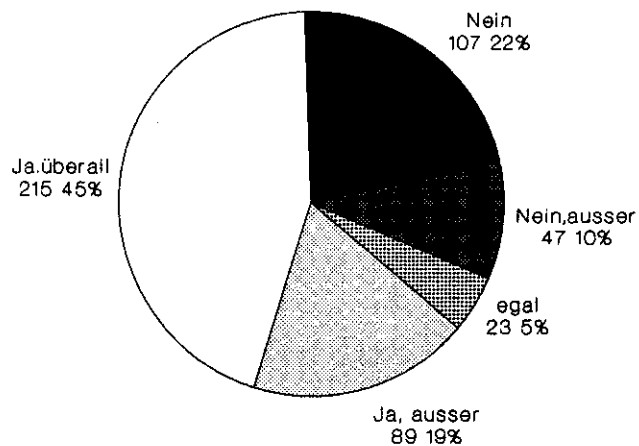
Tempo 30 ist wichtig für alte Leute (Sicherheit) (H3)

Bin mit dem gegenwärtigen Zustand sehr zufrieden: es lebe die Freiheit = Bewegungsfreiheit! (Z6)

Aufgrund der Umfrageergebnisse lässt sich sagen, dass sowohl eine Mehrheit der Quartierbewohnerschaft als auch der PolitikerInnen das AKS-Verkehrskonzept für das Bruderholzquartier unterstützen würde. Viele, nämlich über 40% in der Umfrage bei der Quartierbevölkerung, wären sogar für ein allgemeines Tempo 30 - Limit. Entsprechende Frage im Fragebogen:

"Sind Sie für Tempo 30 im Bruderholzquartier?"

Für Tempo 30?



481 Antworten of 92

Bei den gewählten PolitikerInnen obsiegte die Variante "Tempo 30 überall, ausser auf Hauptverkehrsstrassen" mit 11 Ja, 3 Nein und 2 Enthaltungen!

Eine solche Akzeptanz würde eine sofortige Realisierung des AKS-Konzeptes im Bruderholzquartier politisch machbar machen.

Für eine differenzierte Lösung spreche ich mich bei den Geschwindigkeitsbegrenzungen auf den Sammel- bzw. Hauptsammelstrassen aus. Auch wenn verglichen mit der Gundeldinger- und Reinacher-

strasse innerhalb des Bruderholzquartier relativ wenig Unfälle geschehen, muss die Unfallstatistik für Tempolimiten miteinbezogen werden. Der unfallträchtigste Strassenabschnitt im Quartier war 1989/90 speziell der obere Teil des Gundeldingerrain (11 Unfälle), gefolgt vom Unt. Batterieweg (7x), wo dringend ein Ueberholverbot eingeführt gehört, Bruderholzallee (7x) und Jakobsbergerstrasse (7x; spez.Abbiegung in die Reinacherstrasse). Mehrere Unfälle geschahen auch auf der Novarastrasse.

Empfehlung: Tempo 40 auf allen Sammelstrassen incl. Novarastrasse und Unt. Batterieweg, sowie auf den Teilstücken oberer Gundeldingerrain (ab Nr.107/102) und Bruderholzallee (ab Nr.42).

Politisch durchsetzbar wären auch Anliegen wie Blaue Zone/Parkkarte 4059, sowie Wohnstrassenprojekte.

Ein Parkplatzproblem existiert namentlich in der Nähe der Kunsteisbahn, wo die Interessen der Anwohner besser geschützt werden sollten. Angesichts der angespannten Finanzlage des Kanton BS könnte ich mir bei Wohnstrassen auch Mischlösungen vorstellen:

Empfehlung: Der Kanton fördert die Eigeninitiative der Anwohner bei der Erstellung von Wohnstrassen. Anwohnervereinigungen können beim Kanton Gestaltungsvorschläge einreichen. Mit Hilfe der Stadtgärtnerei (Bepflanzung von Trögen) und Arbeitseinsätzen (Beschäftigungsprogramme für Arbeitslose und/oder Asylbewerber) können die Kosten für diese gemeinnützige Arbeit tief gehalten werden. Eine finanzielle Beteiligung der Anwohner käme je nach Gestaltungsvorschlag in Frage.

Tempo 40 überall!
(M20)

Falls die lockere Bebauung erhalten bleibt, drängt sich ein vom Staat verordnetes Parkplatz-Management nicht auf. Generell muss gelten: nur so viele Verordnungen wie nötig (WU49)

Wann endlich kommen offizielle Parkplätze für die Kunsteisbahn bzw. die Tennisanlagen im Sommer? Oft wird ausserhalb parkiert, auch vor Garage-Einfahrten. Wenn es aufgrund der von parkierten Fahrzeugen erzeugten Unübersichtlichkeit einen Unfall gibt, ist der ausfahrende Garagebesitzer gemäss Polizeischuld, nicht der Falschparkierer. Mit Blumentrögen könnten solche Falschparkierer bei Garageausfahrten verhindert werden (WU12)

Mehr Kinderspielstrassen mit Schutzeinrichtungen gegen unerwartete Raser (WU35)

In 6 Strassen des Quartiers werden Unterschriften für einen Antrag für verkehrsberuhigende Massnahmen, wie Einbau von Schwellen und/oder Tempolimiten gesammelt (ZU34)

Auf weniger politische Akzeptanz stossen Schwellen und Aufpflästerungen. Auch wenn hier eine Mehrheit der PolitikerInnen dagegen ist, haben Erfahrung in der Schweiz und im Ausland (z.B. Studie in Hamburg) gezeigt, dass Schwellen die wirksamste bauliche Verkehrsberuhigungsmassnahme sind. Wenn die Anwohner eine solche Massnahme mehrheitlich wünschen, sollte sie realisiert werden.

Empfehlung: Bei Hauptsammelstrassen können Schilder wie 'Achtung, Radarkontrolle' Wunder bewirken. Ich empfehle für einzelne Strassen (Giornicostrasse, Batteriewege, Peter-Ochs-Strasse) fest installierte Radarkontrollgeräte oder Radarkontrollen in kürzeren, unregelmässigen Abständen.

N.B. Bei der Befahrung der Quartierstrassen wurde ich (45 - 55 km/h) mehrmals bedrängt und zweimal überholt von unbeherrschten Autofahrern, die mindestens mit 60 bis 70 km/h gefahren waren.

Fluglärm

Der Fluglärm gehört zu unserer Zeit - das Problem wird nicht gelöst durch "Nichtüberfliegen" eines bestimmten (ev.privilegierten) Quartiers; dann lärmt es halt anderswo (M9)

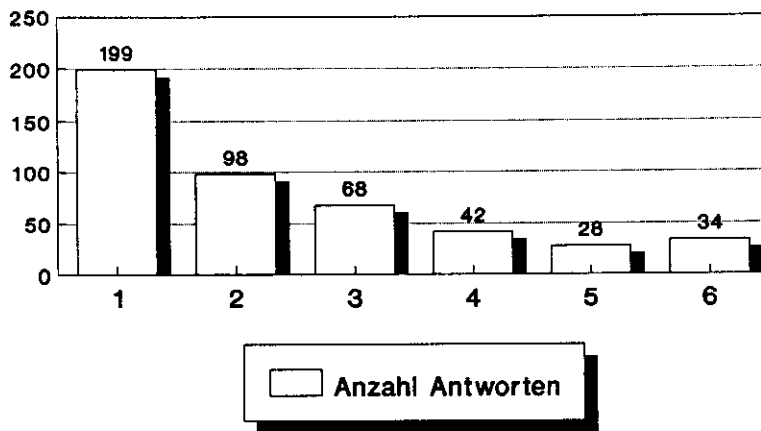
Die Starts Richtung Stadt stören zunehmend (WU14)

Ein letzter Aspekt bezüglich Verkehr betrifft den Flugverkehr, der immer wieder Anlass zu Diskussionen gibt, nicht nur im Bruderholzquartier. Eine vom Regierungsrat aus juristischen Gründen als ungültig betrachtete Initiative "für einen rücksichtsvollen Flugverkehr", 1989 eingereicht, wurde im März 1992 auch im Grossen Rat mit 50 zu 43 Stimmen als ungültig erklärt. Das Problem liegt hier in der sehr beschränkten Mitsprachekompetenz der Basler Regierungen:

übergeordnete Interessen auf Völkerrechtsebene und nationale Interessen, die vom Bundesamt für Zivilluftfahrt wahrgenommen werden, stehen über den Rechtsmöglichkeiten der Basler Regierungen. Selbst eine Mehrheit der betroffenen Bevölkerung in überflogenen Gebieten hat kaum wesentliche Einflussnahmemöglichkeiten.

Die Quartierbevölkerung hatte in der Umfrage Gelegenheit, zum Fluglärm Stellung zu nehmen, wobei eine Skala von 1 (gar nicht störend) bis 6 (unerträglich) zur Verfügung stand.

Fluglärm Einstellung



489 Antworten of/92

1: stört gar nicht

6: unerträglich

Es kann keine Rede davon sein, dass im Bruderholzquartier eine Mehrheit den Fluglärm als besonders störend empfindet. Nur eine Minderheit von 20-30% fühlt sich in unterschiedlichem Ausmass gestört; 70% fühlen sich sehr wenig oder überhaupt nicht gestört.

Das gilt für alle Quartierteile gleichermassen.

Viele Fluggäste kommen vom Bruderholz. Fazit: Quer rüber! (WU39)

Die vorgeschriebenen Abflugsrouten - mir von einem Piloten unlängst in 'natura' gezeigt - werden nur von ca. 60% der Piloten eingehalten (S6)

Aufgrund des sehr stark störenden Fluglärms und der Flugzeugabgase beabsichtigen wir wegzuziehen (O1)

Sportfliegerei am Wochenende stört sehr (W027)

Der Fluglärm hängt stark von Luftdruck, Jahres- und Tageszeit ab (M1)

Lärm stört überhaupt nicht - bin schwerhörig (Hxx)

Wenn man selber fliegen will, muss man auch den Lärm, der keineswegs schlimm ist, akzeptieren (WU1)

Fluglärm stört unendlich, da fehlen die Worte - gelähmt durch dieses anscheinend legitime Verbrechen (012)









Von was reden Sie? Soll denn nur Totenstille auf dem Bruderholz gelten? Jeder Lärm, der auf Mitmenschen und Leben hindeutet verstummen? Kinder verbieten? Eine Geriatrie-Abteilung aus dem Bruderholz machen? (Z6)

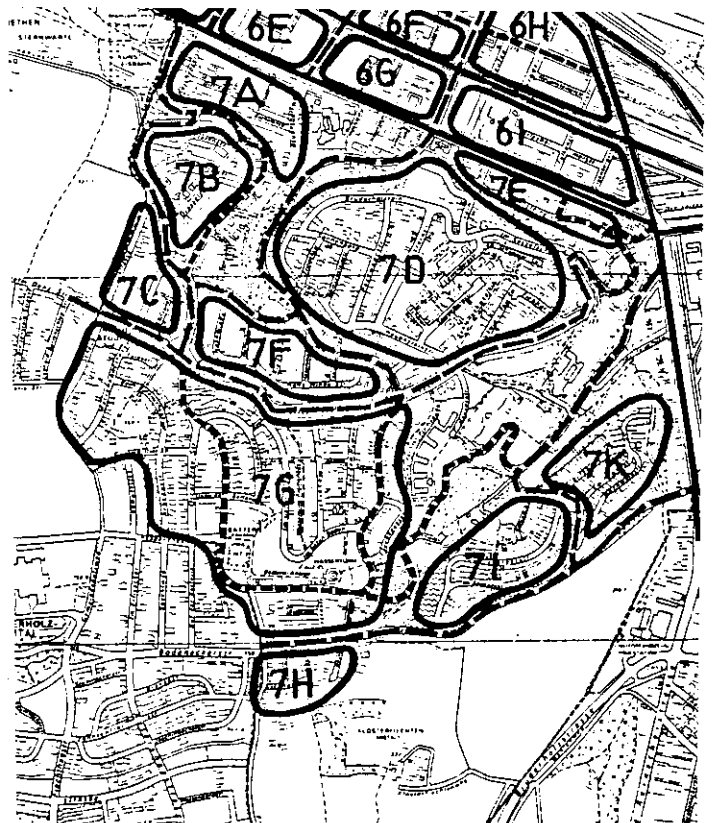
Fazit: Die Anliegen der Minderheit, die sich durch den Flugverkehr beeinträchtigt fühlt, ist sicher ernst zu nehmen und von den Politikern, die in einem viel stärkeren Ausmasse flugverkehrskritisch sind als die Bevölkerung, aufzunehmen und zu vertreten - aber es gilt festzuhalten: für eine Mehrheit der Bevölkerung im Bruderholzquartier ist der Flugverkehr kein Problem - andere Probleme im Quartier erscheinen aus dieser Sicht als dringlicher.

Verkehrskonzept des AKS für das Bruderholzquartier



AMT FÜR
KANTONS - UND STADTPLANUNG

	HLS HOCHLEISTUNGSSTRASSEN
	HVS HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
	HSS HAUPTSAMMELSTRASSEN
	SS SAMMELSTRASSEN MIT ÖV
	SS SAMMELSTRASSEN
	ES ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN MIT ÖV
	BLOCKUMFAHRUNGEN
	TEMPO 30-ZONE



KONZEPTIONELLE STUDIE FÜR
TEMPO 30 - ZONEN IN BASEL

Kapitel 5

Grundkonflikte, Lösungsansätze, Anregungen

Die Grundkonflikte sind eng ineinander verzahnt, unterscheiden sich aber in ihren Schwerpunkten. Bei der Besprechung sind aufgrund der Vielschichtigkeit jedes Grundkonfliktes Wiederholungen nicht zu vermeiden. Auch wird nicht Vollständigkeit für die folgenden Ausführungen beansprucht.

1. Erhaltung der Grünflächen - Siedlungswachstum

Dieser Konflikt findet auf zwei Ebenen statt:

Siedlungswachstum nach Aussen

Der Wunsch nach Erhöhung des Wohnungsangebotes mit einer Erweiterung der Wohngebiete bzw. der Erschliessung neuer Gebiete steht im Konflikt mit dem Wunsch nach Erhaltung der Grünflächen.

Siedlungswachstum nach Innen

Das Ziel, alle (auch die bisher noch 'grünen') Parzellen, einer maximalen Nutzung für Wohnzwecke zuzuführen steht dem Ziel, so wenig Grün als möglich dem Siedlungswachstum zu opfern, entgegen.

Kommentar zum Siedlungswachstum nach Aussen

Das Stimmvolk des Kanton Basel-Stadt hat in den Abstimmungen der letzten 8 Jahre unmissverständlich Position gegen eine weitere Ausdehnung der Stadt und der Opferung von Grünflächen bezogen. Bauprojekte im Grünen wie die Ueberbauung der Christoph-Merian-Stiftung Giornicostrasse-Süd (Bruderholz!) und das Zivilschutzzentrum Bässlergut stiessen auf Ablehnung. Im Falle des Bäumlhofareals war eine Mehrheit der Stimmenden damit einverstanden, dass der Staat zur Grünerhaltung dieses Gebietes eine erhebliche Summe aufwendete.

Siedlungswachstum nach Aussen im Bruderholzquartier?

Das Bruderholz bietet die Chance einer sinnvollen Stadterweiterung. Lösungen sollen über Wettbewerbe und Planungsstudien diskutiert werden. Eine Verdichtung ist anzustreben (J44)

Der negative Volksentscheid vom 02.02.1984 betreffend die Ueberbauung einer Randzone an der Giornicostrasse bestärkte (im Regierungsrat) die Absicht einer Freihaltung des Klosterfiechtenareals (Ratschlag 8324, 05.03.1992, Regierungsrat Basel-Stadt)

Zwar sprach sich in meiner Wahlumfrage Grossbasel-Ost von den mittlerweile in den Grossrat Gewählten 9 gegen und 7 für eine Einzonung der bisher nicht eingezonten Gebiete südlich der Giornicostrasse in die Grünzone aus (bei den Kandidierenden waren die Mehrheiten umgekehrt). Aber nach Lektüre des im März 92 erschienenen Ratschlages der Basler Regierung bezüglich Zoneneinteilungen im Bruderholzquartier ist davon auszugehen, dass dieses Gebiet in eine Landwirtschaftszone eingeteilt werden kann. Somit ist zu erwarten, dass es in diesem Jahrzehnt kaum mehr eine weitere Ausbreitung der Siedlung nach Aussen geben wird.

Für den momentanen Zeitpunkt halte ich diese Entwicklung für richtig. Dem rein quantitativen Siedlungswachstum mit seiner landfressenden Wirkung und der Hebung der Wohnqualität für recht wenige Einfamilienhausbewohner muss ein

Riegel geschoben werden. Die Erschliessung von neu zu überbauenden Gebieten braucht nicht nur Boden bzw. Grünflächen für die Häuser, sondern auch für Zufahrtsstrassen, Park- und Vorplätze etc.. Grossüberbauungen im Stile des Jakobsberges wären das geringste Uebel, weil auf gleicher Fläche mehr Menschen vom neuen Wohnraum profitieren könnten.

Der Boden wird bei zunehmender Verknappung der unversiegelten Flächen immer wertvoller. Man darf nicht vergessen, dass Boden auch Leben in sich birgt und gibt - Boden ist nicht leere Nutzungsfläche, sondern ein wertvolles Gut voller Organismen, lebensspendend durch die Landwirtschaft, regulierend für das Geländeklima, notwendiger Frei- und Erholungsraum für den Menschen.

Eine Konzentration der Siedlung auf die ihr bis anhin zugewiesenen Räume kann bei einer klugen Quartierplanung eine bessere Durchstrukturierung bestehender Siedlungsbilder zur Folge haben und ist eine echte Alternative zur fortschreitenden Ausbreitung einer austauschbaren Siedlungsmasse (= Zersiedelung der Landschaft). Die Ueberbauung Jakobsberg 1943 ist meiner Ansicht nach modellhaft für die gestalterischen Möglichkeiten des Menschen in einer harmonischen Beziehung zur Umgebung. Hier hat der Siedlungsraum den Grünraum nicht einfach verdrängt, sondern miteinbezogen.

Empfehlung:

Für die nächsten 10 Jahre sind Verdichtungsreserven durch einen die Grünräume schonenden Ausbau von Wohnraum innerhalb der bestehenden Bauzonen zu aktivieren. Diese Strategie eines qualitativen Siedlungswachstumes ist einer

unversiegelt: durchlässiger, nicht verbauter natürlicher oder naturnaher Boden

Die Siedlung Jakobsberg finde ich der Landschaft angepasst, harmonisch und schön (H25)

Der Jakobsberg, der nicht mit dem Bruderholz gleichzusetzen ist, ist der schönste Ort zum Wohnen (J22)

Auch für Leute, die nicht auf dem Bruderholz wohnen, ist es wichtig, dass der Charakter des Quartiers erhalten bleibt. Schliesslich dient das Bruderholz als "Naherholungsgebiet" für die ganze Stadt. Wenn die Wohndichte hier weiter erhöht wird, wird damit auch ein letztes GRÜNES Wohngebiet der Stadt zerstört. Auch wenn ich nicht hier wohnen würde, fände ich dies tragisch! (OU4)

Das ganze Bruderholz sollte grundsätzlich unbedingt als Naherholungsgebiet und Grünzone erhalten bleiben. Neu- und Umbauten sollten sich sanft und harmonisch dem Charakter des Bruderholzes anpassen. Die Wohn- und Freizeitqualität müsste gewährleistet werden, damit vor allem auch junge Familien ihre Lebensvorstellungen verwirklichen könnten und so nicht auf's Land ausweichen müssten (S32)

weiteren Ausdehnung der Siedlungsmasse vorzuziehen. Trennungsgrün, d.h. Grüngebiete zwischen den politischen Gemeinden und/oder Siedlungsgebieten, ist als wertvolles landschaftliches Gliederungselement zu erhalten. Mit Hecken kann die Eintönigkeit grosser Landwirtschaftsflächen durchbrochen werden. Auch aus Gründen der Landesversorgung ist gerade ein derart wertvolles Gebiet wie jenes südlich der Giornicostrasse mit seinem überdurchschnittlich fruchtbaren Ackerland zu erhalten.

Kommentar zum Siedlungswachstum nach Innen

Beim Siedlungswachstum nach Innen, häufig auch Siedlungsverdichtung genannt, kann man davon ausgehen, dass für die Erschliessung der Parzellen weit weniger Flächen verbraucht werden als bei der oben beschriebenen Siedlungsausbreitung. Deshalb gebe ich der Siedlungsverdichtung als mögliches qualitatives Siedlungswachstum die Priorität. Leider gibt es gerade auf dem Bruderholz Beispiele, anhand derer diskutiert werden kann, ob man noch von qualitativem Wachstum sprechen kann. So, wenn Bauten entstehen, bei denen infolge der hohen Landpreise bis zur Grenze des gesetzlich Erlaubten gegangen wird - mit dem Vorrang auf eine möglichst hohe Bruttorendite. Aspekte der Quartierverträglichkeit der Neubauten sind bei dieser Baumotivation zweitrangig.

In besonderem Masse entzündet sich ein Konflikt ob der Frage, wieweit Grünräume innerhalb des bereits weitgehend überbauten Quartieres erhalten werden sollen. In diesem Zusammenhang wird

ein weiterer Grundkonflikt: Siedlungsverdichtung gegen (?) Wohnqualität im nachfolgenden Kapitel behandelt; in diesem Kapitel geht es mehr um grössere Grünbereiche innerhalb des Quartieres.

Das Beispiel Freierhaltung Schwarzpark (Abstimmung 17.Mai 1991) zeigt auf, dass die Stimmenden in BS auch einem Siedlungswachstum nach Innen, vor allem wenn teure Wohnungen gebaut werden, zumindest skeptisch gegenüberstehen (58.7% Neinstimmen-Anteil).

Trotzdem möchte ich zur Diskussion stellen, ob sämtliche Grünflächen - vor allem wenn sie in Besitz der öffentlichen Hand sind - grundsätzlich zukünftig nicht mehr überbaut werden sollen. Ich anerkenne die Bedeutung von grösseren zusammenhängenden Grünflächen innerhalb von Wohnquartieren. Jede zusätzliche Ueberbauung verändert eine Kleinlandschaft, beansprucht Boden. Eine Vernetzung der Grünräume und/oder eine Strukturierung des Siedlungsgebietes durch Grün- und Freiflächen ist erstrebenswert und bringt eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität mit sich.

Es kann aber Situationen geben, in denen neue Ueberbauungen sinnvoll für die Quartierentwicklung sein können - und zwar in einem solchen Ausmass, dass sie wichtiger werden als die krampfhaftige Bewahrung des status quo an Grünflächen. Speziell in Frage kommen für mich sozial begründete Wohnungsbauten. In solchen Fällen könnte ich mir - das Einverständnis einer Mehrheit der direktbetroffenen Bevölkerung in den entsprechenden Quartierteilen vorausgesetzt, sogar Umzonungen von Grünzonen in Wohnzonen verbunden mit sozialer

Zweckbestimmung vorstellen. Als Projektskizze stelle ich einen solchen möglicherweise realisierungswürdigen Vorschlag zur öffentlichen Diskussion:

Projektvorschlag

Alterswohnungen Bruderholzallee-Nord

Voraussetzungen

Ich finde, man hätte bei der neuen Reiheneinfamilienhaus-Überbauung im "Dörfli" besser ein Mehrfamilienhaus mit preiswerten kleineren Wohnungen bauen sollen. Es gibt viele alleinstehende Leute, die nur in einem Einfamilienhaus wohnen, weil sie im Quartier bleiben wollen. Die Einfamilienhäuser würden so wieder für Familien frei (hiB3)

Eines der Hauptprobleme im Bruderholz ist das fehlende Wohnungsangebot für umzugswillige ältere Personen. Diese finden kaum eine bezahlbare, mit einfachem Komfort versehene kleinere Wohnung. Infolgedessen harren sie oft in bis zu 10 Zimmer zählenden Gebäuden aus, bis es aus gesundheitlichen, seltener finanziellen Gründen nicht mehr anders geht, und sie gezwungen sind auszuziehen. Manchmal profitieren in solchen Situationen sogen. schwarze Schafe im Liegenschaftshandel mit entsprechenden Folgen für das Mietpreisniveau im Quartier und das Umgebungsbild.

Gefordert wäre also ein geeignetes Wohnungsangebot für ältere, noch rüstige Menschen - idealerweise an zentraler Lage im Quartier, wo bereits ein grösseres Dienstleistungsangebot in der Nähe besteht (Läden, Apotheke, Post, öffentl. Verkehr).

Im Falle der Grünzone unterhalb der Tramlinie 15 an der Bruderholzallee wäre eine ideale Lage vorhanden. Ausserdem befinden sich die beiden Parzellen im Besitz der Stadt Basel. Ein weite-

rer möglicher Standort wäre beim Kirschblütenweg Nähe Rehhagstrasse denkbar.

Vorschlag

Umwandlung der Grünzone nördlich der Bruderholzallee (Parzellen 572/629) in eine Wohnzone mit Zweckbindung für soziale Bedürfnisse im Quartier. Realisierung von kleineren Wohnungen (1½ - 3 Zi.) in Terrassenhäusern mit begrünten Flachdächern. Strenge Masstäbe bezüglich Gebäudeausmasse und Höhe der Gebäude. Öffentliche Diskussion eines Gestaltungsplanes oder Architekturwettbewerb mit massgeblicher Mitbestimmung der Quartierbevölkerung bei der Vergabe der Preise. Zweckgebundene Abgabe der Wohnungen an ältere Quartierbewohner mit der Verpflichtung, den freigewordenen Wohnraum für Familien oder andere Personengemeinschaften offen zu halten.

Vorteile liegen in der verbesserten Wohnraumnutzung innerhalb des Quartieres, der Möglichkeit für alteingesessene QuartierbewohnerInnen innerhalb des vertrauten Gebietes zu bleiben, der unmittelbaren Nähe einer geeigneten Infrastruktur und einer gewährleisteten Selbständigkeit der neueingezogenen älteren Menschen.

Nachteile liegen im weitgehenden Verlust eines als Erholungsraum sehr geschätzten Freiraumes (Spaziergänger!) und der wohl beeinträchtigten Aussicht auf die Stadt.

Es liegt nun an den politisch Verantwortlichen und der Quartierbevölkerung zu entscheiden, wieweit sie in diesem Punkt einer sozial motivierten Wohnraumnutzung gegenüber der Erhaltung einer zentral innerhalb des

Vermehrten Wohnraum für junge Familien freizumachen, heisst zugleich auch einfachere, praktische Wohnungen für ältere Einfamilienhaus-Besitzer zu erstellen. Damit bleiben diese nicht ausschliesslich im Falle eines Verkaufes mit der Alternative: Altersheim oder Luxuswohnung konfrontiert (Z17)

Bruderholzquartier gelegenen Grünfläche den Vorzug geben wollen.

Grünraum kann auch vermehrt werden

Entgegen der verbreiteten Defensivstrategie - Erhalten der Grünflächen um jeden Preis - kann bei einer entsprechenden Sensibilität der Quartierbewohnerschaft - auch eine Offensivstrategie verfolgt werden, bei der bereits mit wenig Aufwand der Grünraum innerhalb der Siedlung vermehrt werden kann.

Grünraumausbreitung fängt bereits mit Terrassen- und Balkonbegrünungen an. Eine weitere, für das Kleinklima sehr sinnvolle Massnahme, ist die Begrünung von Fassaden. Zäune können durch Hecken ersetzt werden. Sterile Rasenflächen werden zum Grünraum, indem Büsche gesetzt, Nutz- und Ziergärten errichtet oder Kleinbiotope mit Teich gestaltet werden.

Vor allem die Bepflanzung der Gärten mit einheimischen Straucharten wie Weiss- und Schwarzdorn, Heckenrose, Flieder, Holunder etc. wird dazu führen, dass sich einheimische Tierarten wie Schmetterlinge, Vögel und Kleinsäuger einfinden. Neben dem ökologischen Nutzen solcher Massnahmen ist der erzieherische Wert nicht zu vernachlässigen.

2. Erhaltung der Wohnqualität - Siedlungsverdichtung

Dieser Konflikt muss nicht sein. Häufig gibt es folgende zwei Seiten: diejenigen, die von Gebieten mit relativ schlechter Wohnqualität in

neuerbaute Wohnungen zuziehen und die vorhandene Wohnqualität als sehr hoch einstufen; und die anderen, die im Quartier seit langem ansässig sind und die bauliche Verdichtung als Einschränkung ihrer Wohnqualität empfinden.

Nicht alle Gebiete auf dem Bruderholz sind gleichermassen von diesem Konflikt betroffen. Gegenden mit dominierender Einfamilienhausbebauung sind es am ehesten.

Die Wohnqualitätsbeeinträchtigung durch Siedlungsverdichtung für bereits im Gebiet Wohnhaften kennt viele Aspekte:

- * Verlust an Grünraum
- * Verbaute Aussicht
- * Mehrverkehr
- * Gefühle der Einengung
- * Mehr Wohnungswechsel
- * Veränderung der sozialen Strukturen

Für die Neuzuzüger überwiegen die positiven Aspekte durch Wohnqualitätsverbesserung bei weitem. Aber auch für die bereits im Quartier Wohnhaften können Neuzuzüge Chancen eröffnen; vor allem auf sozialer Ebene.

Die entscheidende Frage lautet: wo liegt das optimale Gleichgewicht zwischen Wohnqualitätssteigerung für die einen und Wohnqualitätseinbusse für die anderen?

Dabei gilt es nicht nur die Neubauten zu beachten, sondern auch Um- und Anbauten. Eine zusätzliche Garage kann für den einen eine Steigerung der Wohnqualität bedeuten, während der andere sich ärgert, wenn das schöne Grün in Nachbars Garten weniger wird. Häufig spielt sich dieser Konflikt unter bereits im Quartier Wohnhaften ab.

Zunehmende Ueberbauung und Verkehrsbelastung verschlechtern zusehends die Wohnqualität (ZU13)

Die geringe Ausnutzung der Parzellenflächen finde ich der heutigen Zeit entsprechend nicht gut, insbesondere bei der grossen Wohnraumnot und den wenigen Landreserven im Kt.BS. Ich wünsche eine Stadtplanung, die allen gerecht wird, und nicht nur Privilegierten (hiB24)

Die Frage nach der Priorität Erhaltung Wohnqualität oder Siedlungsverdichtung ist je nach Quartierteil unterschiedlich zu bewerten. Dazu einige Thesen:

Siedlungsverdichtung hat in erster Linie entlang der Hauptverkehrsachsen stattzufinden.

Es sind in zentral gelegenen Quartierteilen Subzentren zu schaffen, wo die Nachfrage nach Gütern des Täglichen Bedarfs gedeckt werden kann.

Die Nachteile von Siedlungsverdichtungen sind in Randgebieten des Quartiers am grössten.

Die Dimensionen von Neubauprojekten sind den bestehenden Bauten anzupassen. Ausnahmen sind nur bei Akzeptanz der betroffenen Anwohner zu gewähren.

Reine Ein- und Doppelseinfamilienhausgebiete sind vor Mehrfamilienhaus-Neubauten zu schützen.

Mehr Dichte ist aus staatsbürgerlicher Sicht erwünscht; der daraus entstehende Mehrverkehr muss aber verkraftet werden können, zu Lasten der Neubauten (J2)

Es liegt auf der Hand, dass Siedlungsverdichtung immer auch Mehrverkehr bedeutet. Besonders wenn neue Mehrfamilienhäuser anstelle von abgebrochenen Einfamilienhäusern werden, hat dies eindeutige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Quartier. Deshalb trete ich für eine Lösung ein, bei der möglichst grosse Teile des Quartieres vor zusätzlichen Verkehrsbewegungen geschützt werden. Bei dieser Lösung ist nachteilig, dass eine Minderheit der Quartierbewohner - jene, die an Hauptverkehrsstrassen wohnen - zusätzlichen Belastungen ausgesetzt wird. Leider sehe ich kaum Alternativen:

Mit einer restriktiven Parkplatzpolitik wird das Problem Mehrverkehr - gehofft wird auf ein Umsteigen zum öffentlichen Verkehrsmittel - nur ansatzweise gelöst. Selbst eine Attraktivitätssteigerung von Tram/Bus als flankierende Massnahme wird die negativen Auswirkungen von Siedlungsverdichtung durch Wohnungsbau wenig lindern. Hauptgründe sind Bequemlichkeit vieler Autofahrer und der Wille möglichst auto - mobil, d.h. zu jedem Zeitpunkt hinfahren zu können, wo man will, zu sein. Manchmal gibt es auch ethisch durchaus vertretbare Motive, wo das Auto wirklich die beste Lösung ist; zum Beispiel bei Gehbehinderten oder Leuten, die in der Regel mehr transportieren müssen als nur sich selbst.

Die Bildung von Subzentren ist meines Erachtens ein wirksamer Beitrag gegen die Zerstörung eines Quartieres. Im Falle des Bruderholzes sehe ich diesen Bereich um die Post herum, wo bereits schon eine Mischnutzung von Wohnen und verschiedenen Dienstleistungsangeboten besteht. Für die Quartierentwicklung des Bruderholzes finde ich den Ausbau dieses Standortes als kleinstädtisch strukturiertes Zentrum ideal. Ein weiterer möglicher Standort wäre vis-à-vis dem Restaurant Bruderholz (Stucki). Nur schon ein Kiosk, eine Bankfiliale, eine Papeterie oder ein Schlüssel- und Schuhservice-Laden brächten eine Aufwertung der verbesserungsbedürftigen Versorgungslage auf dem Bruderholz. In den Gebieten Jakobsberg/hinter der Batterie könnten Busse von Grossverteilern einen Teil dieser Funktion übernehmen. Solche Dienstleistungen wären eine echte Inwertsetzung von sozialem Kapital. Es ist bedauerlich, dass bestehende Kurse und dezentral gelegene Läden

Meiner Meinung nach sollten keine Hochhäuser und Gebäude über drei Stockwerke gebaut werden; sonst sehe ich keine speziellen Zonenvorschriften. Das Bruderholzquartier hat kein Zentrum. Hier wären neue architektonische Ueberlegungen notwendig; auch im Zusammenhang mit der öffentlichen Verkehrserschliessung. Mich stört die parallele Führung von Tram und Bus (hiB24)

von genossenschaftlich orientierten Grossverteilern aufgegeben worden sind.

Als Folge der Zentrenbildung als Strategie der Quartierentwicklung gibt es neben viel Positiven einen teilweisen Verlust älterer Bausubstanz und eine punktuelle Veränderung des Quartierbildes.

Wenn man das Bruderholz durch diesen verheerenden "Fortschritt" (unkontrollierte Ueberbauung) auch verdirbt, ziehe ich sicherlich weg (H4)

Das Siedlungsziel muss definiert werden. Es entbehrt der städtebaulichen Klugheit, die letzten Quartiere mit Resten von grüner Umgebung dem Zugriff ungeordneter Spekulation zu überlassen. Imposante Baukomplexe mit teuren Luxuswohnungen zwischen einfachen Reiheneinfamilienhäuser gesetzt, kann nicht das Ziel umsichtiger Planung sein (Z17)

Aber die bauliche Entwicklung mit eindeutiger Dominanz der Mehrfamilienhäuser bei Neubauten und häufiger Verdrängung bereits bestehender Einfamilienhäuser muss gesteuert werden! Im Gegensatz zu den Bewohnermeinungen in einigen Teilgebieten des Bruderholzes, ergab sich bei der Wahlumfrage bei den meisten in den Grossrat Gewählten eine Akzeptanz der momentanen baulichen Entwicklung - eine Baustop-Strategie wäre politisch zum Scheitern verurteilt. Auch das Argument, Mehrfamilienhaus-Neubauten vertreiben gute Steuerzahler, erweist sich als Bumerang: in die teuren Luxuswohnungen ziehen eben sehr gute Steuerzahler ein, deshalb begrüßen viele Leute diese Form von Bauaktivität. Es kann auf der gleichen Parzellenfläche statt einem potenten Steuerzahler in einer Villa nun sechs sehr gute Steuerzahler in einem Mehrfamilienhaus geben...Nicht in Zahlen gefasst werden kann hingegen der Umstand, dass Menschen, die ihr Quartier als Heimat betrachten, durch die bauliche Entwicklung vertrieben werden - und diese Entwicklung halte ich für bedenklich und bedauerlich.

Wenn die bauliche Entwicklung im Mehrfamilienhaussektor nicht gesteuert wird, wird das Bruderholzquartier zersiedelt und verliert seine bisherige Struktur. Eine über das ganze Quar-

tier verteilte Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist städtebaulich nicht wünschbar. Deshalb sehe ich neben der bereits beschriebenen Schaffung von Subzentren eine Konzentration der Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptverkehrsstrassen (im AKS-Konzept Hauptsammelstrassen genannt) als Quartierentwicklungstrategie, die die Randgebiete, wo Mehrfamilienhäuser verboten sein müssten, schützt. In den Uebergangsbereichen können Einschränkungen bezüglich der Höhe der Kellergeschosse (z.B. statt 1.8m max. 0.5m aus dem Boden hervorragend) und der Häuserfrontlängen (statt 35m abgestuft von der Nähe der Hauptverkehrsstrassen 30m bzw. 25m) vorgenommen werden. Ausnahmen wären bezüglich Hausfrontlänge denkbar bei Reiheneinfamilienhäusern, die sich ästhetisch ansprechend in die Umgebung einfügen. Bei sämtlichen grösseren Projekten ist das Mitbestimmungsrecht der Anwohnerschaft zu gewährleisten - ich denke an Ueberbauungs- bzw. Gestaltungspläne, die von einer Mehrheit der Anwohnerschaft akzeptiert werden müssen.

In bisherigen Einfamilienhauszonen sollen max. Doppeleinfamilienhäuser zulässig sein. In ganz besonderem Masse gilt dies für diejenigen Quartierteile, in denen sich in der Umfrage klare Mehrheiten gegen jegliche dichtere Bebauung ausgesprochen haben. Meist liegen diese Gebiete an Siedlungsrandlagen, wo ein infolge dichter Bebauung unvermeidlicher Mehrverkehr (grössere Distanzen zu den Einkaufsläden und zu Bus/Tram!) zu einer Wohnqualitätsverschlechterung für grössere Teilgebiete ergibt (Fahrtwege!). Entlang der Hauptverkehrsstrassen sind Fahrtwege kürzer oder fallen wegen der Nähe von Läden und Stationen des öffentlichen Verkehrs ganz weg.

Unabhängig von der Entwicklung in diesen (derzeit nicht geschützten Ein- und Zweifamilienhaus-) Bereichen kann erwartet werden, dass das Bruderholz gesamthaft auch in zehn oder zwanzig Jahren ein städtisch-grünes, familien- und kinderfreundliches, attraktives Wohnquartier für hohe Ansprüche sein wird (Regierungsratsbeschluss 0862 vom 28.01.92)

3. Erhöhung der Parzellennutzung - Veränderung des Quartierbildes

Die Problematik liegt beim Halten der Parzellen unter dem Druck der Bodenpreise. Die Ausnutzungsziffer ist sehr niedrig und die Kosten/Nutzen-Relation nicht gut (M)

Die Spannweite bei der Erhöhung der Parzellennutzung geht vom Ausbau der Dachgeschosse bis zum Abbruch bestehender Einfamilienhäuser und darauf folgenden Neubau eines Mehrfamilienhauses. Für das Bruderholzquartier betrachte ich folgende Prioritätenreihenfolge als sinnvoll:

1. Priorität

Erhöhung der Nutzung für Wohnzwecke innerhalb bestehender Gebäude mittels wenig Aufwand.

2. Priorität

Erhöhung der Nutzung für Wohnzwecke von bestehenden Gebäuden durch Vergrösserungen und/oder Umbauten.

3. Priorität

Erhöhung der Parzellennutzung bei gewährleistem Mindestanteil von Grünraum mittels Bau oder Anbau von Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern.

4. Priorität

Weitere Ueberbauung noch freier Parzellen

5. Priorität

Ersatz von Einfamilienhäuser und/oder Bau von Mehrfamilienhäusern an geeigneten Lagen gemäss Siedlungsschwerpunkt-Konzept an Hauptverkehrsstrassen.

Es ist aus meiner Sicht notwendig, dass Baugesuche, die in die erste oder zweite Prioritätsstufe fallen, möglichst speditiv und grosszügig behandelt werden. Grosszügig heisst zum Beispiel: wo weder Nachbarn noch Strassenbild durch ein Bauprojekt beeinträchtigt werden - wie beispielsweise Dachausbauten mit Lukarnen auf der Hofseite des Hauses - sollen Ausnahmen gewährt werden können.

In Fällen, wo direkte Nachbarn wirklich betroffen sind, wäre bei Dachausbauten und Umbauten, die nicht in allen Punkten gesetzeskonform sind, ein Sonderbaubewilligungsverfahren denkbar:

Entscheidungsbeteiligte: je eine Vertretung
 Stadtbildkommission
 Bauinspektorat
 Amt für Kantons- und
 Stadtplanung
 Quartierverein

Dieses Gremium geniesst das Entscheidungsrecht. Der Entscheid muss auf Konsensbasis beruhen. Anzuhören sind vorgängig die betroffene Nachbarschaft und die Gesuchstellerseite. Die Rekursmöglichkeiten gegen den Gremiumsentscheid sind weitmöglichst einzuschränken.

Bei grösseren Bauprojekten im Stile eines Mehrfamilienhauses wie jenes an der Peter-Ochs-Strasse 33/33a ist zu überlegen, wieweit die betroffene Quartierbevölkerung mitentscheiden kann. Denkbar wäre, dass dasselbe Gremium wie oben beschrieben den Grundsatzentscheid, der entsprechend breiter abgestützt wäre, fällen würde. Aber die Rekursmöglichkeiten für die betroffene Anwohnerschaft müsste in solch delikaten Fällen mind. auf dem heutigen Stand belassen werden.

Die bessere Ausnutzung bestehender Bauten ist erwünscht; nicht aber Abbruch derselben mit Ausnutzung der Parzellen für Neu-Ueberbauungen bis zum letzten Quadratmeter Gartenfläche (Z17)

Verdichtetes Bauen heisst nicht, einen konventionellen, kompakten Baukörper in eine Grünlücke hineinzwängen (WU6)

Ein topographisch so delikates Gebiet wie das Bruderholz sollte nach einem Richtplan mit Vorprojektcharakter überbaut werden (M20)

Anstelle von Baubehörden sollten Auflagen besser durch Quartiermitbewohner, Bürgerinitiativen, interessierte Nachbarn und/oder Quartierparlament gemacht werden (hiB13)

Wichtig erscheint mir, dass eine verwaltungsunabhängige Vertretung vom Quartier in die Entscheidung über die beschriebenen Baugesuche miteinbezogen wird.

Hingegen ist ein direktes Entscheidungsrecht der Nachbarn rechtlich und sachlich sehr zweifelhaft. Dafür spricht die direkte Quartierdemokratie; dagegen, dass Nachbarn aus persönlichen statt sachlichen Gründen sämtliche Baugesuche bekämpfen und somit eine eigentliche Bauverhinderungspolitik betreiben könnten. Damit würde letztlich jede Siedlungsentwicklung - miteinbezogen qualitativ wertvolle Projekte - verhindert werden können, da Siedlungsverdichtung meist auch mit Nachteilen (Baulärm, Einschränkung der Aussicht) verbunden ist.

Bin für eine eher lockere Bebauung; es ist aber ein Wunschtraum - und bei der Bodenknappheit und dem Wohnraumbedarf nicht sinnvoll. Aber: wie sieht es aus, wenn alle Parzellen einmal in der max. erlaubten Dichte überbaut sind? Werden dann die heutigen Luxuswohnungen zu familienfreundlichen Preisen vermietet werden - aber für die Kinder ist kein Platz zum Spielen?! (085)

Projekte, durch die neuer Wohnraum zur Miete entsteht, sollten vom Bauinspektorat bevorzugt behandelt werden; insbesondere wenn es sich um günstigen Wohnraum handelt.

Mit beschleunigten Baugenehmigungsverfahren soll erreicht werden, dass neuer und in erster Linie günstiger Wohnraum möglichst schnell geschaffen würde. Insbesondere müssten aus Gründen der Altersstrukturen im Bruderholz junge Erwachsene (wie z.B. Studierende) mit preisgünstigen Angeboten in das Quartier geholt werden. **Empfehlung:** Grosszügige Ausnahmen sollten vor allem bei Dachgeschoss-Ausbauten, die zu einer Ueberschreitung der Parzellen-Ausnutzungsziffer führen, gewährt werden - denn gerade durch diese Nutzungserhöhung wird das Quartier am wenigsten beeinträchtigt. Je grösser der Eingriff in das Quartierbild ist, desto strenger müssen die bestehenden Gesetze gehandhabt werden und desto entscheidender müsste das Mitbestimmungsrecht der Quartierbevölkerung sein!

4. Wohnraum für Reiche - soziale Durchmischung

Bei diesem Konflikt bestehen wenig Lösungsansätze; vor allem weil die Ansichten in den Quartierteilgebieten widersprüchlich sind. Die Schaffung von günstigem Wohnraum aus Eigeninitiative - sofern es das noch gibt - wäre der Idealfall. Ansonsten hätte der Kanton auf einzelnen Parzellen Möglichkeiten, die Initiative zu übernehmen.

Sehr positiv würde ich ein Entgegenkommen des Kantones in Fällen werten, wo durch Verzicht auf einzelne Steuereinnahmen indirekte finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten bestehen. Wenn beispielsweise nach einem Todesfall ein Haus leersteht, und die Erben - insbesondere, wenn es sich um kinderreiche Familien handelt - wegen der Belastungen, die sich aus Erbschaftssteuern und anderen finanziellen Verpflichtungen ergeben können, nicht in der Lage sind, in dieses Haus einzuziehen, ist meines Erachtens ein solcher Fall gegeben.

Andererseits könnten geeignete Liegenschaften durch den Staat aufgekauft und sozialen Zwecken zugeführt werden (Behindertenwohngemeinschaft, Frauenhaus, etc.).

Bei genossenschaftlichen Wohnbauprojekten könnte der Staat als Bürge oder Hypothekengeber in Erscheinung treten; dazu bekäme er von den meisten Mitgliedern des Grossen Rates Rücken- deckung. Zwölf der sechzehn gewählten Grossräte oder Grossrätinnen aus allen politischen Lagern begrüßten in der Wahlumfrage eine solche Unterstützung (3 Enthaltungen).

Durch sanften Umbau von Villen kann viel neuer Wohnraum gewonnen werden. Die Wohnraumreserven in den grossen, schlecht genutzten Häusern sind

Toll wäre der Bau von Genossenschaftswohnungen mit Anteilscheinen, zu einem einigermaßen vernünftigen Mietzins (M33)

Neue Wohngenossenschaften werden sich bei diesen Landpreisen wohl kaum je bilden können (J54)

Die Tendenz, Luxus-Eigentumswohnungen zu errichten, steht einer sozialen Durchmischung des Quartiers entgegen. Ich finde das sehr negativ! (J59)

Was in den letzten Jahren gebaut wurde, sind überteure Wohnungen. Kinderfamilien werden völlig vergessen. Das finden wir falsch, denn hier ist ein kindergünstiges Quartier (hiB17)

Als Pensionierter ist der Neuzuzüger in jeder Hinsicht in der Stadt besser aufgehoben (als BL). Die Stadt erhält zusätzliche z.T. beträchtliche Steuereinnahmen, ohne dass die Infrastruktur wesentlich belastet wird (keine Schulen)
Das Bruderholz ist besonders geeignet für attraktive, komfortable Wohnungen, die entsprechend teuer sind (P. H.)

beträchtlich. Würden diese Möglichkeiten ausgeschöpft, könnten viele günstige Angebote für verschiedene Formen von Hausgemeinschaften gewonnen werden. Ob jemand nun Studierende, Behinderte, AsylbewerberInnen oder eine junge Familie in sein Haus aufnimmt - die Wohnungsnot würde derart auf die quartierschonendste Art und Weise bekämpft werden. Gleichzeitig fände eine, aus meiner humangeographischen Sicht, wertvolle soziale und altersmässige Durchmischung im Quartier statt.

Aeltere Menschen könnten so zum Beispiel eine willkommene neue Aufgabe in der Funktion einer Studentenmutter oder eines Studentenvaters bekommen, die mehr Sinn in ihr oft von Einsamkeit geprägtes Leben bringt. Sie hätten Hilfe in Garten und Haushalt und gleichzeitig Mieteinnahmen, die den Hilfeleistungen natürlich angepasst werden müssten.

5. Wunsch nach Entfaltung - Einengung durch das Recht

Die Frage, ob das Quartier mit verschärften Bauvorschriften geschützt werden soll, spaltet sowohl die Quartierbevölkerung als auch die politisch Verantwortlichen. Mehrheiten sind momentan nicht stabil und wechseln oft von einem Strassenabschnitt zum anderen, vor allem, was die Einstellung zu Neubauten betrifft.

Dass der Wunsch nach Freiräumen auch im architektonisch-gestalterischen Bereich sehr gross ist, zeigen die eindeutigen Mehrheiten in der Quartierbevölkerung für Dachausbauten und gegen strengere Auflagen bei Umbauten.

Die Erhaltung und Förderung von Freiräumen auf dem Bruderholz dient grundsätzlich auch als Absicherung eines vielschichtigen "Freiheitsraumes" - erholungsmässig, architektonisch/künstlerisch - für die ganze Stadt.

Der Ist-Zustand ist leider so, dass die meisten Bürger sich einem undurchdringlichen Dschungel von Gesetzen und Paragraphen gegenübersehen. Diese Unübersichtlichkeit und Vielfalt der Vorschriften verwirrt und beängstigt viele Menschen. Sie führt zu passivem Widerstand, Aggressionen oder Resignation gegenüber dem Staat. Ein nicht geringer Teil der vorhandenen Staatsverdrossenheit, die bereits auch politische Konsequenzen gebracht hat, ist auf ein Gefühl der Orientierungslosigkeit und Unsicherheit angesichts der Gesetzesfülle zurückzuführen. Parteien, die einfache Lösungen versprechen, finden gerade dank dieser Einfachheit eine Protestwählerschaft. Es ist notwendig, dass der Staat jetzt handelt:

Empfehlung: Eine Revision der Gesetzessammlungen ist dringend notwendig. Es geht nicht darum, Gesetze abzuschaffen, sondern sie so zu strukturieren, dass auch BürgerInnen mit einfacher Schulbildung verstehen können, um was es geht. Wer bauen will, muss sich schnell und umfassend orientieren lassen können. Es wäre sinnvoll, für jede Art von Baugesuchen einen Leitfaden herauszugeben, der Gesuchsstellern Möglichkeiten und Grenzen aufzeigt. Ausserdem müsste eine zentrale Stelle existieren, die umfassende Auskünfte geben kann, damit Bauinteressenten nicht einen abschreckenden Aemterparcour durchlaufen müssen.

Der Einsatz der Baubehörden dient nur dem administrativen Selbstzweck (hiB15)

Es gibt mir zuviele Beamte, und ich komme mir in meiner Freiheit immer mehr beschnitten vor (WU8)

Es ist unnatürlich, wenn der Staat oder eine Behörde die mündigen Bürger bevormundet (S14)

Ich lasse mir vom Staat nicht vorschreiben, wie ich mein Eigenheim gestalten möchte! (071)

Statt Neubau mit Maximalrendite Um- und Ausbau für veränderte Bedürfnisse zum Beispiel EFH in zwei Wohnungen etc.

Die Renovationsberatungsstelle des Baudepartementes Münsterplatz 10 vermittelt beratende und wertschätzende Architekten (R. B.)

Zentral scheint mir für die Zukunft eine attraktiv gestaltete und transparente Informationspolitik des Staates. Dadurch wird bei der Bevölkerung Vertrauen geschaffen und die Staatsverdrossenheit an der Wurzel bekämpft.

Empfehlung: Das Baubewilligungsverfahren muss gestrafft und nach Prioritäten geordnet werden. So sind kleinere, ökologisch und ästhetisch unbedenkliche Projekte wie Dachausbauten, kleinere Umbauten, Anbauten - speziell, wenn sie Wohnraum für NeumieterInnen oder zusätzliche Personen im Haus schaffen - schnell zu behandeln und zu bewilligen.

Bei grösseren Projekten ist hingegen eine sorgfältige Prüfung unter Einbezug von Vertretern des Quartiers angebracht. Ich finde es unangemessen, wenn einem Quartier Gebäude aufgezwungen werden; selbst wenn sie die gesetzlichen Normen - bis an die Grenzen ausgeschöpft - erfüllen sollten. Hier sollte man die von solchen Gebäuden Direktbetroffenen im Quartier mitentscheiden lassen, was sich ins Quartierbild einfügt, und was eben dieses Bild verunstaltet. Schliesslich müssen diese mit der neugebauten Aesthetik in ihrer nächsten Umgebung leben. Ein Modell für diesen Fall habe ich bereits schon vorgestellt.

Die Freiheit des Einzelnen stösst nicht nur auf gesetzliche Grenzen, sondern auch auf den Widerstand der Nachbarschaft, die sich in ihrem Wohlbefinden oder Lebensqualität beeinträchtigt fühlen kann.

Der Freiheit des Einzelnen sind übergeordnete Interessen des Quartier- oder Strassenbildschutzes oder der Erhaltung ökologisch wertvoller Pflanzen und Lebensräume entgegenzustellen.

Gelegentlich prallen zweierlei Rechtsauffassungen aufeinander, sowohl auf der Ebene Individuum gegen Staat als auch auf Gruppeninteressen-Ebene.

Ein Beispiel solcher Konflikte ist: ' Sozialer Wohnungsbau gegen Erhaltung von Grünflächen '.

Zwischen Grossprojekten, wo das ganze Basler Stimmvolk befragt wird, und Kleinprojekten wie Dachausbauten, Umbauten, kleinere Anbauten, wo der Entscheid voll bei den staatlichen Behörden liegt, müsste eine Zwischenlösung in Form von Quartierteilplanungen gefunden werden. Bei dieser sollte die Bevölkerung ein **Mitbestimmungsrecht** in der Frage haben, welche Bauten man für welche Quartierteile als zumutbar bestimmt (dabei geht es vor allem um die räumliche Struktur dieser Gebäude).

Teil der Transparenz im Rahmen der Siedlungsdynamik wäre auch, wenn verbindlich vorgeschrieben würde, dass die Bauprofile zukünftige Bauten klar erkennen lassen, d.h. die Hauptstrukturlinien (Ecklinien, Dachstruktur incl. First) müssten abgesteckt und möglichst untereinander verbunden sein.

Damit der Rechtsstaat für den Einzelnen verständlicher und Baubewilligungsverfahren gestrafft werden können, abschliessend nochmals einige wichtige kurzfristig zu realisierende Zielvorstellungen:

Grössere Transparenz durch bessere Information der Bevölkerung.

Straffung und Beschleunigung der Verfahren bei kleineren Projekten, die ökologisch und für das Strassenbild unbedenklich sind.

Ausnahmebewilligungen bei Dachgeschossausbauten, die rein architektonisch quartierverträglich sind, falls sie die Parzellenausnutzungsziffer überschreiten.

Mitbestimmung der Bevölkerung bei grösseren Bauprojekten wie Mehrfamilienhäusern oder Ueberbauungen.

Verschärfung der Vorschriften in Ein- und Doppelfamilienhaus-Gebieten ohne Mehrfamilienhäuser.

Schlusszitat

Seit Jahren beobachte ich, wie Leute sich ein schönes Haus mit Garten und Schwimmbad kaufen - aber im Sommer sind sie dort selten anzutreffen. Garten und Schwimmbad - menschenleer...(WU39)

Lebensqualität der Stadt Basel, Basler Feldbuch Nr.6, 1989

Danielli, G./ Leser, H./ Schmidt, R.: Geogr.Umweltgutachten zur Neugestaltung des Hundbuckel-Areals, Basler Beiträge zur Physiogeographie, Heft7, Kurzfassung, Basel, 1984

Dietschi, Eugen, "Das Bruderholz", Broschüre, herausgegeben vom Neutralen Quartierverein Bruderholz, Basel, 1975

Eicher, Hans J., "Totale Zersiedelung", Leserbrief in BaZ, Nr.260, 07.11.1991

Falter, Felix, Die Grünflächen der Stadt Basel, Basler Beiträge zur Geographie, Heft 28, Basel, 1984

Flück, Oskar

- "Lostorf: Lebensraum im Wandel", Dorfgeographische Struktur-analyse, Olten, 1991

- Umfrage Juli/August 1991, 1000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushaltungen im Bruderholzquartier, 494 ausgewertete Fragebogen

- Umfrage für Neutrale Wahlinformation, 121 Fragebogen ausgewertet, davon 16 gewählte Grossräte/-innen, Januar 1992

Füglister, H./ Küpfer, D./ Lötscher, L.: Das Bruderholz als Naherholungsgebiet, in: Basler Geogr.Hefte, Nr.1, Basel, 1973

Gribi, Urs, "Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche erkennen", Forumsbeitrag in BaZ, Nr.290, vom 12.12.1991

Günther/Billerbeck, "Auf den Charakter des Bruderholzes in Basel bauen" Forumsbeitrag in BaZ, Nr.51, vom 01.03.1988

Guggisberg, Rudolf, Zuschrift auf Umfrage Wahlinformation, 31.12.1991

Guldimann, Walter, "'Zubetonierung' von Bauland - Theorie und Praxis", Forumsbeitrag in BaZ, Nr.254, vom 31.10.1991

Hofmann, Peter, Zuschrift auf Umfrage Wahlinformation 1992

INSA (Inventar der neueren Schweizer Architektur) 1850 - 1920, Basel; Bern, 1986

Kirchenverwaltungen der ev-ref. und röm.-kath.Kirchen Basel-Stadt, mündliche Auskünfte, 1991/1992

Nationales Forschungsprogramm Boden

Forschungsberichte

26:"Das Bauen auf der grünen Wiese ist vorbei" (F.Stalder et al., 1988)

52:"Ethik und Boden" (H.Ruh et al., 1990)

57:"Siedlungsbegrenzung Schweiz" (Ch.Gabathuler et.al., 1990)

59:"Bauzone und Siedlungsgebiet" (B.Keller, 1990)

60:"Die Erweiterung der Bauzone" (Dobler/Vettori, 1990)

Themenberichte

"Haushälterische Bodennutzung bei der Realisierung von Bauvorhaben" (H.J.Bernath et.al., 1991)

"Haushälterische Bodennutzung? Vorschläge für eine massge -
schneiderte Ortsplanung" (S.Michel et.al., 1991)

"Der Beitrag von Bund und Kanton zur haushälterischen Bodennutzung" (Strittmatter/Gugger, 1991)

Neutraler Quartierverein Bruderholz, Sitzungsprotokolle und Positionspapiere, 1984 - 1991

Rossé, Francis , Freiräume in der Stadt, Basler Beiträge zur Geographie, Heft 40, Basel, 1991

Picker, Mike, Quartierentwicklungen Bruderholz und Gundeldingen, ETH-Diplonwahlfacharbeit, unveröffentlicht, Zürich, 1990

Schweizer Landeskarte (Bundesamt für Landestopographie), Blätter 1:25'000 von 1910, 1936, 1959 und 1988

Siedlungsgemeinde Jakobsberg, Petition an den Grossen Rat, betr.Verkehrsberuhigung und öff.Verkehr, 1991

Stat.Amt des Kanton Basel-Stadt:

Basler Zahlenspiegel 1985 - 2/1992,
Stat.Jahrbücher 1985 - 1991,

Stoll, E., Die Siedlung Jakobsberg in Basel, herausgegeben von der Landgenossenschaft Jakobsberg, Basel, 1956

Fotonachweis:

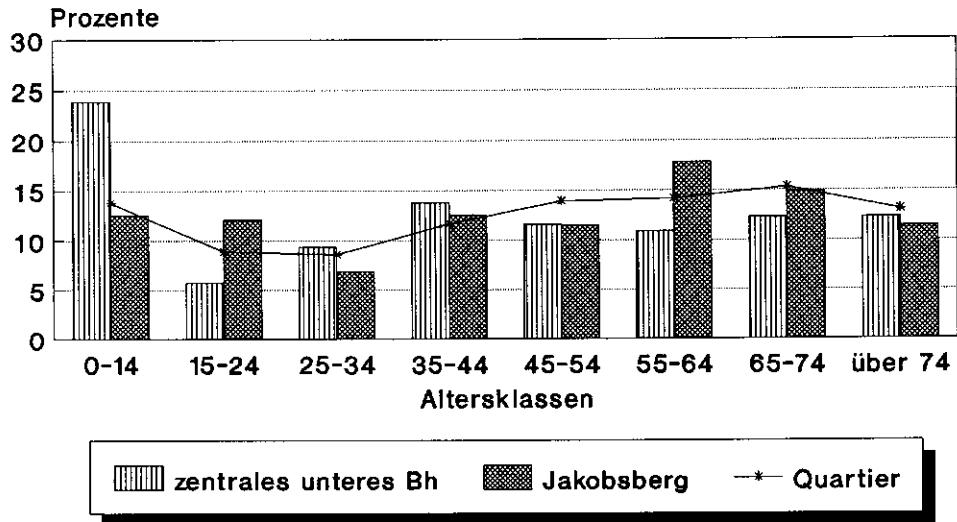
Bruderholz 1893, Ausschnitt einer Fesselballonaufnahme vom Basler Fotografen Hoeflinger

Bruderholz 1992, Flugaufnahme durch L. Rupf, Bottmingen

Anhang**Inhaltsverzeichnis**

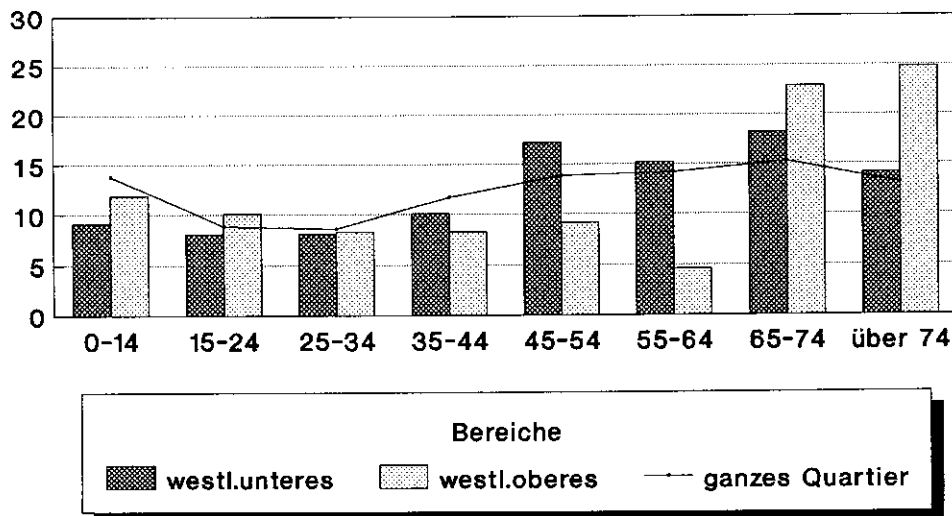
Altersstruktur von Teilbereichen des Bruderholzes	132
Quote der Wegzugswilligen	133
Infrastruktur Läden, Einkaufsorte und benutzte Verkehrsmittel	134
Hauslieferungen	136
Schulische Einrichtungen	137
Quartiertreffpunkte	138
Quartierkompoststellen	139

Altersstruktur - Teilbereiche Bruderholz Zentr.unteres Bruderholz und Jakobsberg im Vergleich



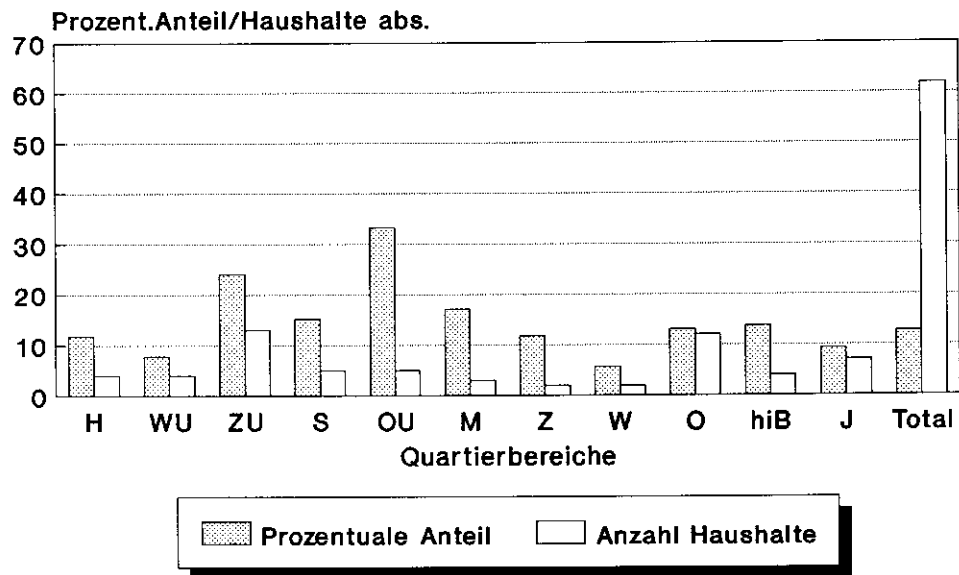
Basis: zentr.unt.Bh : 138 Personen
 Jakobsberg : 174 Personen
 Quartier : 1110 Personen

Altersstruktur Teilbereiche Bruderholz Westliches unteres - Westliches oberes Bruderholz im Vergleich



Basis: westl.unt.Bh: 109 Personen
 westl.ob. Bh: 109 Personen
 Quartier : 1'110 Personen

Quote Wegzugsbereite Nach Quartierteilen und nach Anzahl Haushalten und Anteilen



474 von 492 Fragebogen mit Antwort

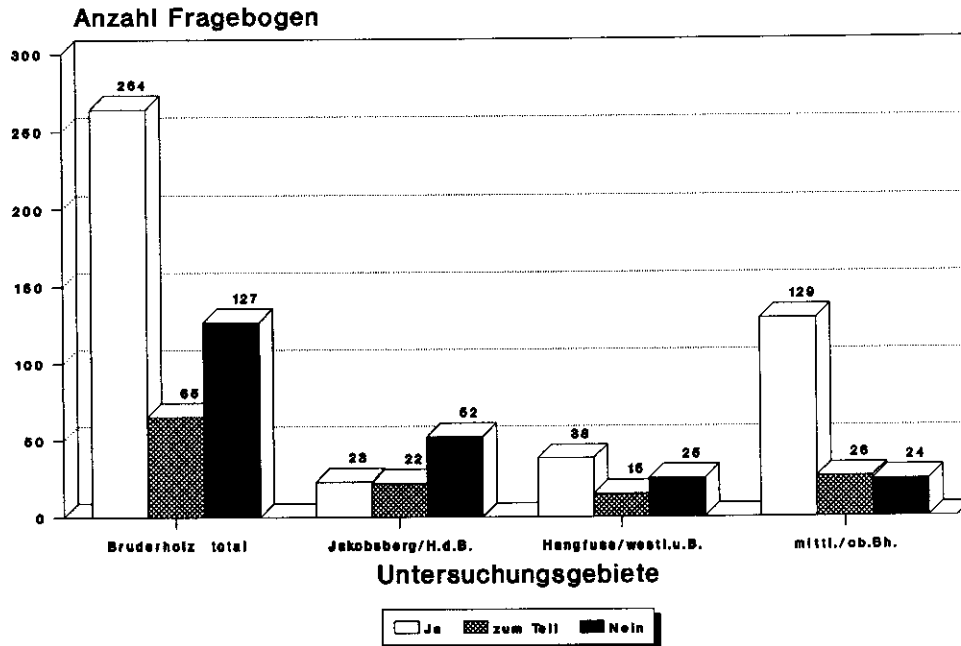
Schlüssel zu den Quartierbereichen (gilt auch für Fragebogen)

H: Hangfuss WU: Westl.untereres Bh ZU: Zentr.untereres Bh
 S: Sesselacker OU: Oestl.untereres Bh M: Mittleres Bh
 Z: Zentraler Bruderholzbereich W(WO): Westl.oberes Bh
 O: Oberes Bh hiB: hinter der Batterie J: Jakobsberg

Die prozentualen Anteile sind bei einzelnen Quartierteilen nur der Form halber dargestellt - bei 15 antwortenden Haushaltungen im östl.unteren Bruderholz und dabei 5 möglicherweise wegzugswilligen H. ist die Aussage "ein Drittel möchte wegziehen in diesem Teilbereich" unwissenschaftlich. Trotzdem sind die quartierinternen Unterschiede sehr interessant und dürften zu Ueberlegungen Anlass geben.

Hauptwegzugsgründe sind Steuern, Politik im Kt.BS, Alter und persönliche Gründe verschiedener Art (Ueberbauung des Quartiers, Fluglärm,ua.)

Lebensmittelgeschäfte Angebot genügend?



Fragebogen: 466 von 492 mit Antwort

of 3/92

Gebiete mit einer ungenügenden Versorgungslage sind im Bereiche des hinteren Bruderholzes (Jakobsberg/hinter der Batterie/beim Wasserturm) und jenem beim Margarethenpark zu finden.

Von der Bevölkerung des hinteren Bruderholzes und des Sesselackers wird das Einstellen der Lebensmittelbuskurse der Migros sehr bedauert und teils in scharfen Worten kritisiert.

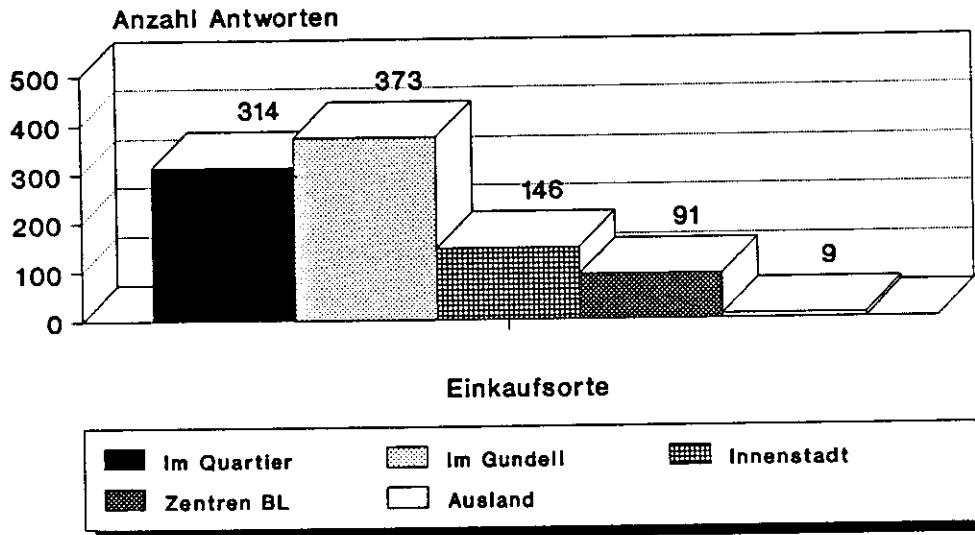
Bezüglich des fehlenden Warenangebotes wurden im Lebensmittelbereich Frischprodukte (Fleisch, Früchte, Gemüse), fehlende Sortimentsvielfalt und fehlende Bäckerei bemängelt.

Im Non-Food-Bereich werden Spezialläden wie Papeterie, Geschenkboutique, Chem. Reinigung, Schuhgeschäft, Bücherladen, Musikgeschäft sowie Näh- und Strickläden vermisst.

Ferner wird mehrfach eine Bankfiliale vermisst.

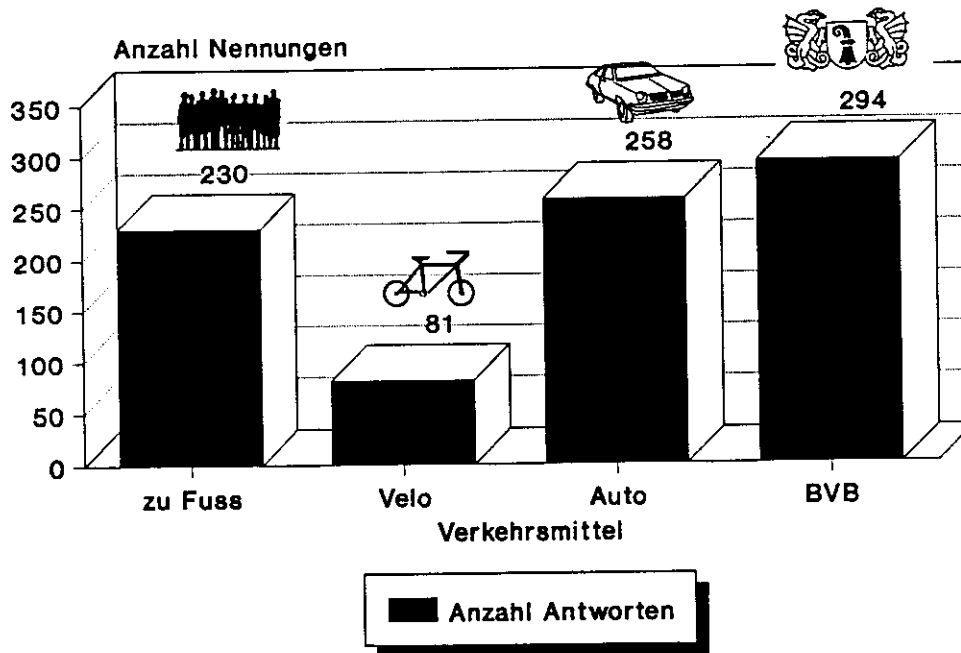
Ort der Einkäufe

Wo kauft die Bevölkerung des Bruderholzes ein?



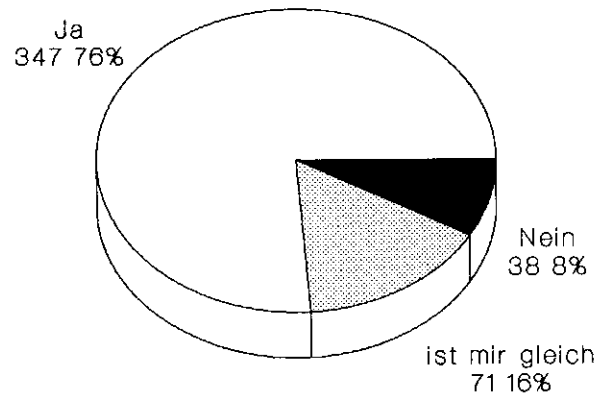
Basis: Umfrage of 11/91
Mehrfachnennungen möglich

Verkehrsmittel für Einkäufe



Basis Umfrage of 12/91
Mehrfachnennungen möglich

Hauslieferungen für ältere und betagte QuartierbewohnerInnen?



Basis: 456 Fragebogen, of 3/92

Der Wunsch nach Hauslieferungen ist in sämtlichen Quartierteilen offensichtlich vorhanden.

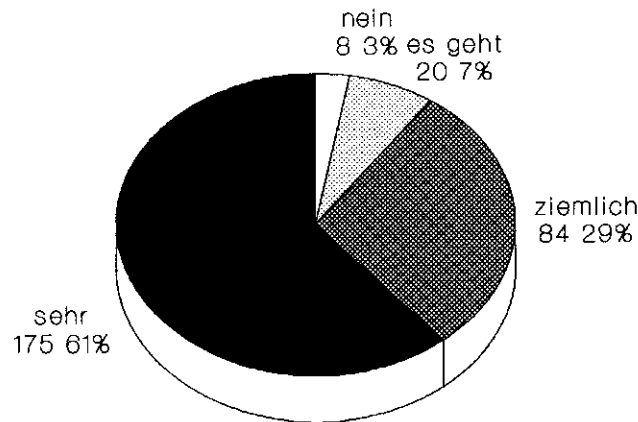
Als Beispiele werden betagte, kranke und behinderte Menschen angeführt.

Man erwartet diesen Hauslieferservice weniger vom Staat als von der privaten Unternehmerschaft, vor allem von den genossenschaftlich organisierten Grossverteilern.

Es wird darauf hingewiesen, dass einige kleine Quartierläden Hauslieferdienste anbieten, gleichzeitig deren Preis und Angebot kritisiert

Schulische Einrichtungen

Wie zufrieden ist die Bevölkerung?



287 Antworten ausgewertet

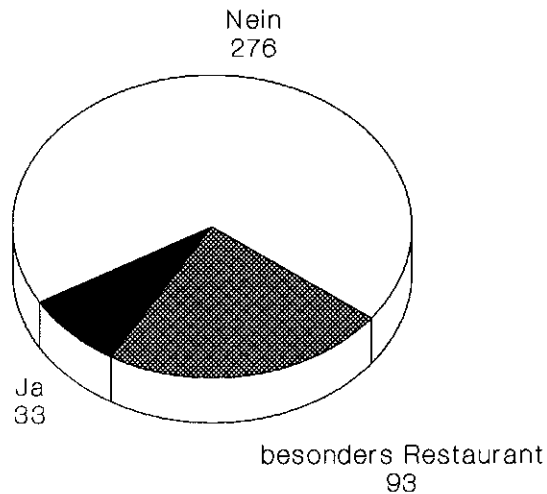
Die Zufriedenheit mit den schulischen Verhältnissen ist im allgemeinen sehr gross - insbesondere betr. Qualität der Rudolf-Steiner-Schule.

Kritik wird an den teils langen Kindergartenwege geübt.

Weiterer Kritikpunkt ist der Zubringerverkehr zu den Schulen; namentlich bei den Privatschulen scheint dies für einige QuartierbewohnerInnen ein Problem zu sein. Forderungen betreffen vor allem den Bereich Belästigungen der Schulkinder, wo ein Schulbuss nach einem der Antwortenden eine Lösung bringen könnte.

Mehrfach wird die Frage angeschnitten, was nach Einführung der Orientierungsstufe sein wird. Es wird gewünscht - und ich halte es angesichts des doch recht hohen Anteiles an Kindern für angebracht - dass ein ins Bruderholzquartier kommender Standort realisiert (oder mind. sorgfältig geprüft) wird.

Quartiertreffpunkt Wird ein solcher vermisst?

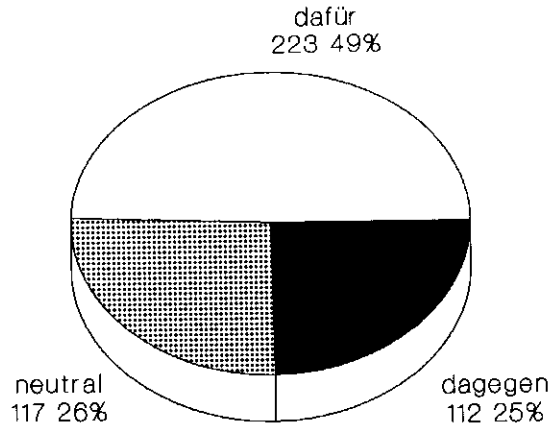


402 Antworten in der Graphik ausgewertet

Es zeigt sich, dass in allen Quartierteilen eine Mehrheit keinen Quartiertreffpunkt vermisst. Am ehesten wird ein preisgünstiges Restaurant vermisst, im mittleren Bruderholz äusserte sich immerhin ein Drittel der antwortenden Haushaltungen dahingehend.

Für einige Quartierbewohner stellen die Kirchen bzw. deren Räumlichkeiten einen solchen Treffpunkt dar. Als Alternative zu einem räumlich fixierten häuslichen Quartiertreffpunkt wurden kindergerechtere Spielplätze und Strassen sowie Quartierfeste am häufigsten genannt.

Quartierkompoststellen? Betrieben von der Stadt



452 Fragebogen of/92

Jeder zweite Haushalt wünscht eine von der Stadt betreute Quartierkompoststelle. Eines der Argumente: Statt in jedem kleinen Garten einen eigenen, teilweise durch unsachgemäße Betreuung stinkenden Haufen schaffen, ist der Quartierkompost eine wohnqualitätsfördernde Alternative.

Vor allem in Gebieten mit hohen Anteilen von Mehr- und Reiheneinfamilienhäuser (Ausnahme: zentraler Bruderholzteil) ist der Wunsch nach einem Quartierkompost stark. Die Eigenheim-Bewohner sind aber auch mehrheitlich für einen Quartierkompost, teilweise auch aus Altersgründen.

Stark ist auch der Wunsch nach mehr Sammelstellen für wieder erneuerbaren Abfall (speziell Metall) und eine häufigere Grünabfuhr.

Zusammenfassung

Das Bruderholzquartier ist in mehrfacher Hinsicht ein spezielles Basler Stadtquartier. Charakteristische Merkmale sind: hoher Anteil von Grünflächen/Wald, lockere Bebauungsweise in weiten Teilen der Siedlung und eine spezielle Zusammensetzung der Bevölkerung. Das Bruderholz ist auch ein ausgesprochenes Wohnquartier.

Bevölkerung

Ueberraschenderweise findet sich im Bruderholzquartier ein überdurchschnittlich hoher Kinderanteil (0-14 J.), während die überproportional starke Vertretung von Menschen im Rentenalter erwartet werden durfte. Diesen zwei dominierenden Altersklassen steht die schwach vertretene Altersklasse der 15-34-Jährigen entgegen.

Die vom kantonalen Durchschnitt bedeutend abweichende Altersstruktur auf dem Bruderholz stellt für die Stadtplanung besondere Ansprüche bezüglich Kinderschutz (Verkehrsgeschützte Räume, schulische Versorgung und andere Einrichtungen zum Wohl der Kinder) und der Altersbetreuung (Spitex, Alterswohnungen, Versorgung durch Einkäufe, Unterhalt Haus und Garten, im Bereiche Verkehr Ruftaxi, bessere Erschliessung durch dichteres Liniennetz, benutzerfreundlicheres Wagenmaterial und schliesslich auch neue Modelle des Wohnens, damit bisher ungenutzte Räume einem Teil der danach Suchenden zugänglich gemacht werden könnte).

Das Bruderholz hat den tiefsten Ausländeranteil sämtlicher Stadtquartiere: ein Sechstel desjenigen einiger Kleinbasler Quartiere.

In der Analyse des Wanderungs- und Umzugsverhalten zeigt sich die hohe Attraktivität des Bruderholzes für Familien. Namentlich bei den Umzügen innerhalb des Kt.BS weist es gegenüber fast allen anderen Wohngebieten bezüglich Familien eine positive Bilanz, also einen Zuzugs-Ueberschuss, auf. Einzig an Riehen verliert das Bruderholzquartier Familien. Die für das Bruderholz positivste Bilanz bei den Umzügen ergibt sich im Vergleich mit dem Gundeldinger-Quartier; nicht zu Unrecht wird das Gundeli von einigen Stadtbewohner als das 'Sprungbrett zum Bruderholz' bezeichnet.

Bei der Bevölkerungsentwicklung muss beachtet werden, dass Verluste in der schweizerischen Wohnbevölkerung nicht wie in anderen Quartieren durch Zuzüge von AusländerInnen kompensiert werden.

Siedlung

War das Bruderholz noch um die Jahrhundertwende - ausser am Hangfuss - ein **ausgesprochen ländliches Gebiet**, änderte sich dieses Bild innerhalb weniger Jahrzehnte grundlegend. Aus einer von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Landschaft wurde eine **vorstädtisch geprägte Siedlungslandschaft**. Vom ursprünglichen Landschaftsbild blieben nur noch Waldreste und Ackerland am Südrand der Bauzone übrig. Durch gesetzliche Verpflichtungen gegenüber dem Bund (Raumplanungsgesetz) wird dieses als erstklassig beurteilte Ackerland, das bisher keiner Zone zugehörig war, in **Landwirtschaftsgebiet** eingezont. Hauptargument der Basler Regierung ist dabei die Erhaltung der kant. Fruchtfolgefleichen.

Typische Prägungen des Quartiers - neben markanten Einzelbauten wie der Wasserturm - sind **Reiheneinfamilienhaus-Ensembles** (Beispiel: Thiersteinerrain), **Villengegenden** (Beispiele: Arabienstrasse, Beim Buremichelschopf) und **genossenschaftliche Grossüberbauungen** (Beispiele: Jakobsberg, Sesselacker)

Bei der Ueberbauung des baselstädtischen Bruderholzes dominierten **Einfamilienhäuser** mit einem Anteil von **über 70%** an den erstellten Bauten. Erst seit der jüngsten Vergangenheit ist ein **Verdrängungsprozess** im Gang, bei dem ältere Einfamilienhäuser abgerissen und an deren Stelle Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Dabei sind schon einige Strassenbilder stark beeinflusst worden.

In der Umfrage unter der Bevölkerung zeigte sich, dass eine grosse Mehrheit der Antwortenden eine Bewahrung der lockeren Ueberbauung wünscht. Diese ist für die meisten ein entscheidender Faktor ihrer Wohnqualität. Gespalten ist die Bevölkerung bezüglich der Frage, wie eine dichtere Bebauung aussehen sollte. Während in einigen Gebieten jegliche dichtere Bebauung grundsätzlich abgelehnt wird, findet sich in anderen Gebieten eine Zustimmung für dichtere Bebauung mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. In der Planung wäre auf die in der vorliegenden Studie kartierten Polaritäten Rücksicht zu nehmen.

Ein ungeordnetes Zulassen von Mehrfamilienhäusern würde m.E. das **Quartierbild zersetzen**. Nur Teilbereiche sind durch spezielle Bauvorschriften davor geschützt. So wird empfohlen, bei der weiteren Ueberbauung des Quartieres ein **räumlich differenziertes Vorgehen** zu wählen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert. Ein wesentliches Element dabei ist die Empfehlung, dass die **Bebaungsdichte in zunehmender Entfernung zu den Hupterschliessungsstrassen, insbesondere der Bruderholzallee, abnehmen sollte**.

Grünflächen sollen - müssen aber nicht in jedem Fall - erhalten bleiben; vorbehalten sind Projekte des sozialen Wohnungsbaus und/oder Alterswohnungen.

Der Wert der bestehenden Siedlungsstruktur liegt im hohen Anteil von Grünräumen bei gleichzeitiger Stadtnähe, einem vergleichsweise noch geringen Durchgangsverkehr und einer Erho-

lungsfunktion, die nicht nur der Quartierbevölkerung zugute kommt.

Die Prioritäten einer zukünftigen Entwicklung werden in erster Linie in einer verbesserten Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz gesehen (Beispiel: Dachstockausbau); in der Erprobung von neuen Modellen von Hausgemeinschaften und einer weiteren Ueberbauung der freien Parzellen in der Bauzone, die sich dem Umgebungsbild anzupassen hätte.

Verkehr

Im Interesse der Bevölkerung - die mit grosser Mehrheit die Einführung von **Tempo 30** begrüsst - und vor allem der Betagten und Kinder sollen die Wohngebiete mit meist engen Quartierstrassen vor unbeherrschten Automobilisten und anderen Verkehrsteilnehmern geschützt werden.

Ebenso wird von einer grossen Bevölkerungsmehrheit die Einführung von **Kleinbuslinien** und **Ruftaxis** gewünscht. Davon profitieren würden vor allem Betagte und Frauen; aber auch Schulkinder und Behinderte. Es wäre wünschenswert und ein Experiment wert, wenn der Individualverkehr durch eine bessere Feinerschliessung des Quartieres zurückgehen würde.

Die bestehende Verkehrssituation ist gewiss nur in Ansätzen problematisch, aber viel mehr zusätzlichen Verkehr vermag das feinmaschige Strassennetz eines eindeutigen Wohnquartieres nicht zu schlucken. Deshalb sollen sich die **Mehrfamilien-Neubauten** entlang der **Hauptverkehrsachsen** konzentrieren, wo der öffentliche Verkehr eine sinnvolle Alternative zu bieten vermag.

Ausblick in die Zukunft

Während ein Siedlungswachstum nach Aussen nur noch **punktuell** als sinnvoll betrachtet werden kann, müsste beim Siedlungswachstum nach Innen speziell auf die **Einfügung von Neuem** in die bestehende Bausubstanz geachtet werden. Dabei gälte es, auch **soziale Aspekte** zu berücksichtigen. Bei den rechtlichen Rahmenbedingungen wäre eine **Vereinfachung und Straffung der Baubewilligungsverfahren** dringend; namentlich in Fällen von Dachstockausbauten und umgebungsangepassten Umbauten.

Oskar Flück, Geograph

DER REGIERUNGSRAT

Nr. 0862

DES KANTONS BASEL-STADT

881393



A n d e n G r o s s e n R a t

Regierungsratsbeschluss
vom 28. Januar 1992

Anzug St. Cornaz und Konsorten betreffend Erhaltung des
Quartier-Charakters auf dem Bruderholz

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 16. Juni 1988 den nachstehenden Anzug St. Cornaz und Konsorten dem Regierungsrat überwiesen:

"Seit einigen Jahren hat auf dem Bruderholz eine bauliche Entwicklung eingesetzt, die den Quartier-Charakter schleichend zu entstellen droht. Alte schöne Einfamilienhäuser mit hohem Wohnwert fallen - meist nach einem Erbgang - dem neuen Besitzer zur Last, wenn dieser beispielsweise Miterben, die das Elternhaus nicht bewohnen, ausbezahlen soll. Die heutigen Grundstückspreise zwingen deshalb den neuen Besitzer häufig zur höchstmöglichen Nutzung des Grundstückes. Und das bedeutet in vielen Fällen: Niederreissen der alten Bausubstanz, Ersetzung durch rentable Mehrfamilienhäuser mit besserer - meist maximaler - Parzellenausnutzung, oft auch durch die Hintertüre der Parzellenteilung.

Die Probleme die sich daraus ergeben, sind vielfältig: Der lockere Siedlungscharakter auf dem Bruderholz verdichtet sich, der Verkehr in den meist äusserst schmalen und kurvenreichen Quartierstrassen wird durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in den Mehrfamilienhäusern behindert, die Strässlein mögen den zusätzlichen Verkehr kaum zu schlucken, die Gefährdung von Fussgängern und vor allem von spielenden Kindern steigt. Die Wohnqualität wird dadurch und durch die zunehmende Ueberbauung ehemaliger Gartenflächen geschmälert, wodurch die Gefahr

- wächst, dass Basel ein weiteres attraktives Wohnquartier für hohe Ansprüche - und das damit verbundene Substrat - verliert. Die unterzeichnenden Grossräte bitten deshalb den Regierungsrat, zu prüfen und zu berichten, wie der Zonencharakter des städtisch-grünen, familien- und kinderfreundlichen Einfamilienhaus-Quartiers Brudholz erhalten werden kann,
- ob allenfalls die Vorschriften im Hochbautengesetz betreffend Ausnutzungsziiffer (§§ 12 und 30) und betreffend Länge von Gebäuden (§16) geändert werden müssten,
- oder ob im Zonenplan allenfalls, wie in der Gemeinde Riehen, spezielle Bauvorschriften vorzusehen wären."

Wir gestatten uns, zu diesem Anzug wie folgt Stellung zu nehmen:

Verschiedene der aufgeworfenen Probleme sind nicht quartierspezifisch und sollen deshalb nicht nur für das Bruderholz angepackt und gelöst werden:

- Die Tendenz, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten gemäss Hochbautengesetz und Zonenplan voll auszuschöpfen, ist in den letzten dreissig Jahren in der Stadt Basel allgemein feststellbar. Die Regelungen des Hochbautengesetzes von 1939 wurden noch nicht unter diesem Aspekt konzipiert, weshalb für heutige Massstäbe sehr hohe Ausnutzungen zugelassen sind. Durch die häufig grossen Unterschiede zwischen der vorhandenen und der möglichen baulichen Nutzung besteht generell ein Druck zum Abbruch und Neubau.
- Schöne, grosse alte Villen sind in der Stadt Basel generell aus finanziellen und personellen Gründen kaum mehr als Einfamilienhäuser bewohnbar. Ein Umbau in Zwei- oder Dreifamilienhäuser ist meistens schwierig und mit hohen Kosten verbunden. Die Umnutzung zum repräsentativen Bürogebäude ist an verschiedenen Orten der Stadt nicht erwünscht. Diese Aspekte verstärken den Druck zu Abbruch und Neubau.

- Probleme bei Erteilungen sind nicht quartierspezifisch, selbst wenn sie auf dem Bruderholz allenfalls häufiger auftreten, weil der Anteil Einfamilienhäuser - welche sich schlechter auf verschiedene Eigentümer und Bewohner aufteilen lassen - in diesem Quartier überdurchschnittlich ist. Auch dieser Aspekt erzeugt Druck in Richtung Abbruch und Neubau.
- Auch in anderen Quartieren (vor allem in solchen mit Durchgangsverkehr) hat der Verkehr auf dem bestehenden Strassennetz zugenommen.

Die aufgeworfenen Probleme treffen nur für einen sehr beschränkten Teil des Quartiers Bruderholz zu. Folgende Gebiete sind ausgenommen:

- Das keiner Zone zugeteilte Gebiet Klosterflichten, der Wald sowie die zahlreichen der Grünzone zugeordneten Freiflächen zählen nicht zum Baugebiet.
- Für die öffentlichen Bauten und Anlagen, welche vorwiegend der Zone öBA zugeteilt sind, liegen meistens spezielle Bedürfnisse vor und gelten deshalb besondere Regelungen.
- In den Gebieten mit rechtskräftigen speziellen Bauvorschriften sollten diese den spezifischen Bedürfnissen und Situationen gerecht werden. Wo dies nicht mehr zutrifft, sind diese Regelungen gezielt zu revidieren.

SBV 17	Gundeldingerrain	1945	Zeilenbauweise
SBV 23a	Im Tiefen Boden	1946	
SBV 94	Hinterer Jakobsberg	1965	differenzierte Bauweise
SBV 108	Vorderer Jakobsberg	1969	differenzierte Bauweise (werden z.Z. überprüft)
SBV 124	Buremichelskopf	1987	nachträgliche SBV (Ein- und Zweifamilienhäuser)

- Die weitgehend mit Reihen-Einfamilienhäusern gemäss der Zone 2a überbauten Gebiete (2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, Hanggeschoss je nach Situation, 12 m Gebäudetiefe, Gebäudelängen bis 35 m) entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für die Regelbauweise von 1939, als bei der letzten allgemeinen Hochbautengesetz-Revision die ehemalige Villen-Zone IV in die Zone 2a umgewandelt wurde.

Es verbleiben fünf bis sechs Bereiche (in Grössenordnung der Gebiete mit speziellen Bauvorschriften), welche heute noch vorwiegend mit Villen sowie mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut sind, für welche allenfalls die im Anzug geschilderten Probleme zutreffen und für welche die drei Fragen gestellt wurden. Unabhängig von der Entwicklung in diesen Bereichen kann erwartet werden, dass das Bruderholz gesamthaft auch in zehn bis zwanzig Jahren ein städtisch-grünes, familien- und kinderfreundliches, attraktives Wohnquartier für hohe Ansprüche sein wird.

Wie schon angedeutet, entspricht die Entwicklung auf dem Bruderholz weitgehend den bisher massgebenden städtebaulichen Prinzipien von 1939 (auch wenn sie nicht so rasch vorangeschritten ist, wie das früher erwartet wurde). Damals wurde die ehemalige Villen-Zone IV durch die Reihen-Einfamilienhauszone 2a ersetzt. Eine neue Zone für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde nicht geschaffen, nicht einmal für die Landgemeinden Riehen und Bettingen. Damit entspricht das Hochbautengesetz auch in der Zone mit der niedrigsten Ausnutzung weitgehend der im Raumplanungsgesetz des Bundes von 1979 als erstes Ziel genannten haushälterischen Nutzung des Bodens. Auch in der Zonenplanrevision von 1978-88 wurde daran nichts geändert.

Die in den letzten Jahren verstärkt feststellbare Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern anstelle von Reihen-Einfamilienhäusern - bei gleichem Maximal-Volumen - bringt zwar einige architektonisch-gestalterische Probleme, aber sonst kaum Nachteile. Grosszügige Geschosswohnungen mit genügend grossen, nicht einsehbaren Aufenthaltsbereichen im Freien sind bezüglich Wohnwert durchaus mit entsprechenden mehrgeschossigen Reihen-Einfamilienhäusern vergleichbar (nach einem der Wohnbewertungssysteme sogar besser). Das Steueraufkommen einer Liegenschaft mit einer Neuüberbauung ist meistens beträchtlich höher als das frühere mit der alten Villa (spätestens mittelfristig). Als grosses Problem der Neuüberbauungen muss das erhöhte Verkehrsaufkommen bezeichnet werden. Dieses Problem wird aber beim Vollzug der Luftreinhalte- und der Lärmschutzverordnung allgemein angepackt werden müssen und ist auch auf dem Bruderholz im Zusammenhang mit dem - für die vorhandene Siedlungsdichte - gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmittel lösbar. Unabhängig von der Beurteilung einzelner Aspekte kann auch bei unveränderter Weiterführung der bisherigen Entwicklung erwartet werden, dass das Bruderholz auch in zehn und zwanzig Jahren ein städtisch-grünes, familien- und kinderfreundliches, attraktives Wohnquartier für gehobene Ansprüche sein wird - zudem für mehr Bewohner als dies beim Einsatz von Entwicklungshemmen den Massnahmen der Fall wäre. Damit ist die erste Frage beantwortet.

Zur zweiten Frage: Eine Aenderung der Ausnützungsziffer und der Gebäudelänge in den Zonenvorschriften für die Zone 2a kommt nicht in Betracht, da diese für grosse Gebiete der heutigen Zone 2a richtig und angemessen sind und deshalb unverändert für die von diesen Regelungen geprägten Quartiere beibehalten werden sollen. Falls die erwähnten Bereiche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern die Masse der zulässigen Ausnützungsziffer und der Gebäudelänge denjenigen der

heutigen Ueberbauung angepasst werden sollten, müsste eine neue Zone geschaffen werden, eine Ein- und Zweifamilienhauszone. Diese Möglichkeit ist aber nicht nur für das Bruderholz sondern für die ganze Stadt und speziell für die beiden Landgemeinden zu prüfen. Wie wir Ihnen schon mit dem Regierungsratsbeschluss vom 3. Juni 1980 in Beantwortung der Anzüge Strittmatters und Baumgartner (von 1978 und 1979) betreffend Hochbautengesetz-Revision mitteilten, sollen Teilrevisionen dieses Gesetzes soweit als möglich vermieden werden, um die fehlende Geschlossenheit und Uebersichtlichkeit dieses Gesetzes nicht noch zu verstärken. Die Totalrevision des Hochbautengesetzes, beziehungsweise die Ausarbeitung eines neuen Planungs- und Baugesetzes wird vom Regierungsrat als notwendig, aber nicht als dringlich bezeichnet. Die Vorarbeiten wurden vor zehn Jahren aufgenommen und werden im Rahmen der personellen und finanziellen Mittel vorangetrieben.

Zur dritten Frage: Es ist richtig, dass auf dem Gebiet der Gemeinde Riehen das Problem der im Hochbautengesetz und im Zonenplan fehlenden Ein- und Zweifamilienhauszone an verschiedenen Orten mit dem Instrument der speziellen Bauvorschriften angegangen wurde. Diese Möglichkeit besteht generell auch für die erwähnten Bereiche auf dem Bruderholz. Die Erarbeitung solcher Regelungen umfasst Problemanalysen, Zielsetzungen, Lösungsvorschläge, Evaluation, Vernehmlassungsverfahren, öffentliche Planaufgabe- und Einsprache-Verfahren sowie die parlamentarische Behandlung und ist gesamthaft sehr arbeits- und zeitaufwendig. Als ersten möglichen Arbeitsschritt hat die Arbeitsgruppe "Wohnen, Bauen + Verkehr auf dem Bruderholz" des neutralen Quartiervereins am 26. April 1989 die Bearbeitung folgender Fragen übernommen:

- Wie sehen die Bewohner auf dem Bruderholz die Probleme?
- Was wollen die Bewohner auf dem Bruderholz?
- Wie gross ist das Umwandlungspotential auf dem Bruderholz?
- Welche Veränderungen auf dem Bruderholz werden als gut, welche als schlecht beurteilt? Warum?
- Welches sind die Gründe und Auslöser der Veränderungen im Quartier?

In Anbetracht der beschränkten personellen und finanziellen Mittel soll auf die arbeits- und zeitaufwendige Durchführung von Klein-Quartierplanungen und den Erlass von fünf bis sechs speziellen Bauvorschriften für die erwähnten Gebiete verzichtet werden. Stattdessen sollen die anstehenden Probleme im Rahmen der Erarbeitung des neuen Planungs- und Baugesetzes allgemeiner gelöst werden.

Wir beantragen Ihnen, von unserem Bericht Kenntnis zu nehmen und den Anzug St. Cornaz und Konsorten abzuschreiben.

Basel, den 29. Januar 1992 IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

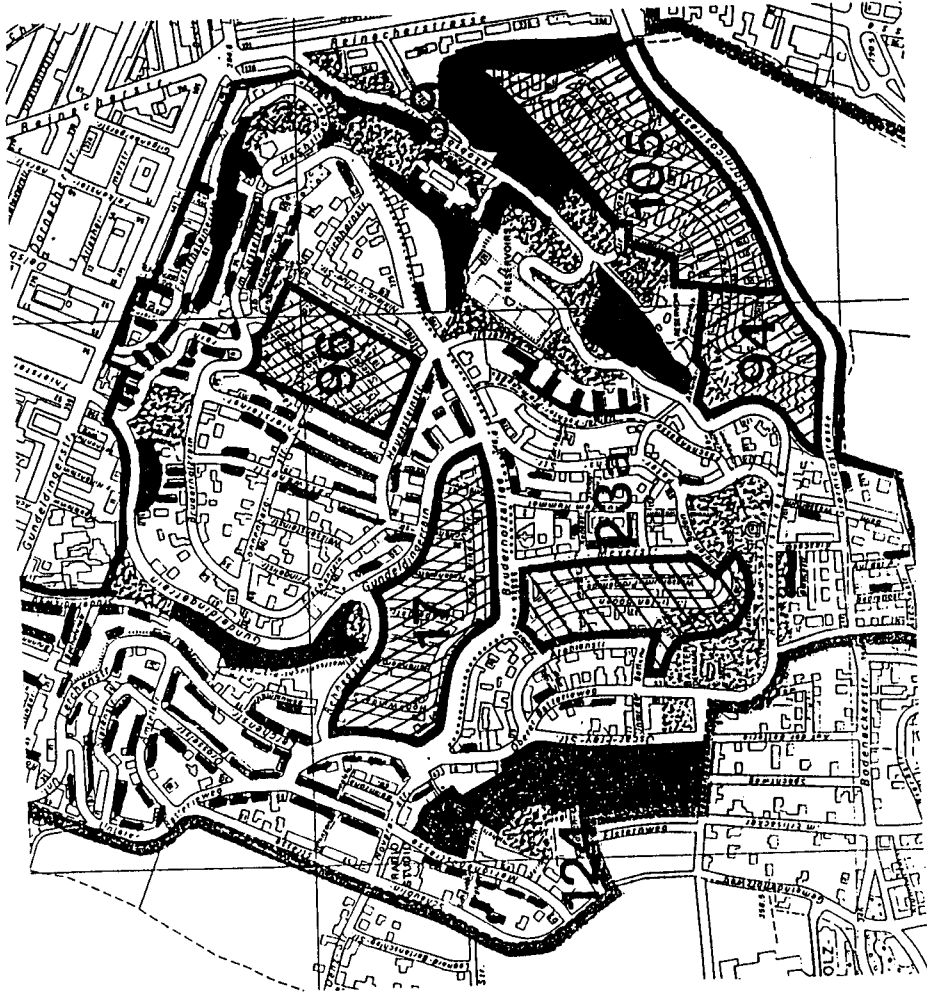
Der Präsident:



Der Staatsschreiber:

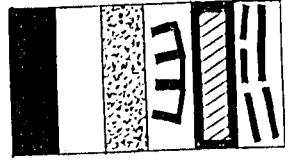


Beilage:
2 Uebersichtspläne "betroffene undnicht betroffene Gebiete"

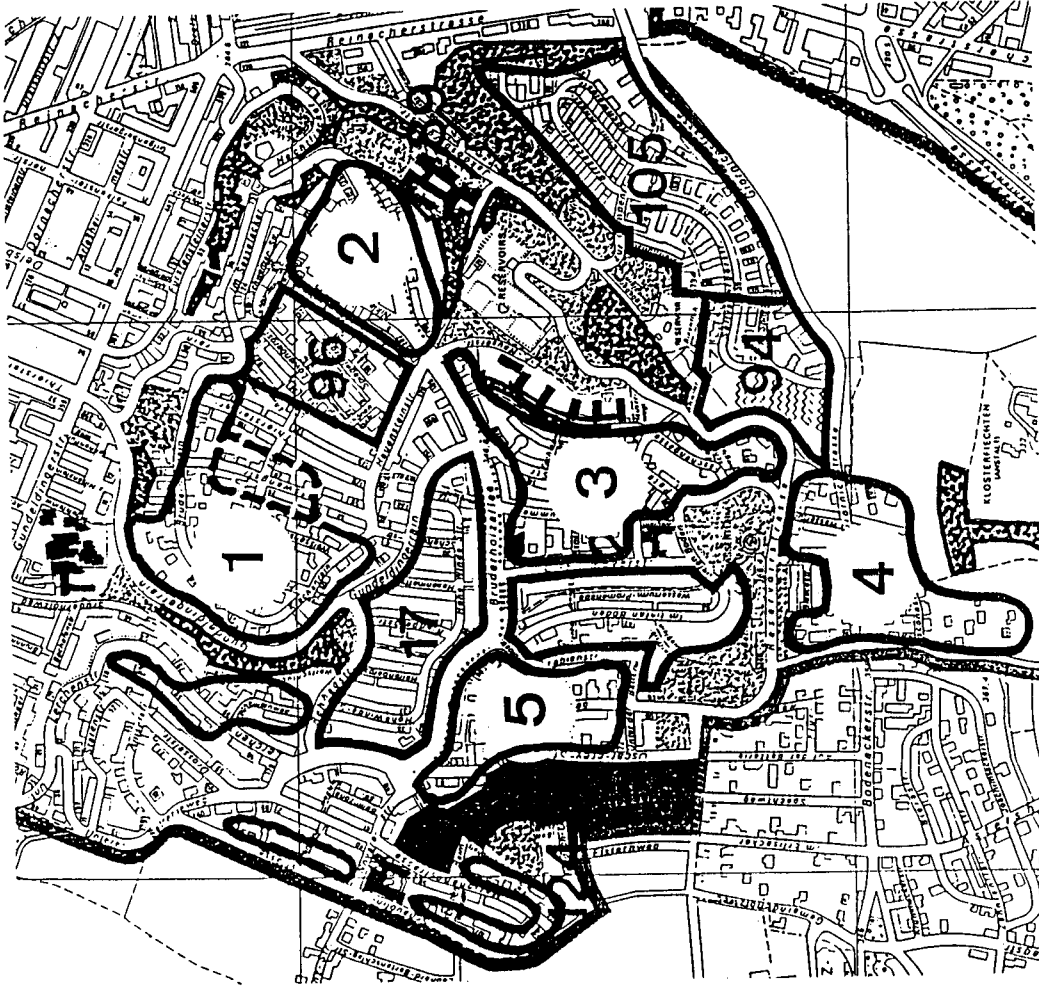


Beantwortung des Anzuges St. Cornaz und Konsorten betreffend Erhaltung des Quartier-Charakters auf dem Bruderholz

nicht betroffene Gebiete:



- Wald
- keiner Zone zugeteilte Flächen
- Grünzonen
- öffentliche Bauten und Anlagen
- Gebiete mit speziellen Bauvorschriften
- Gebiete mit zusammengebauten Häusern



Beantwortung des Anzuges St. Cornaz und Konsorten betreffend Erhaltung des Quartier-Charakters auf dem Bruderholz

betroffene Gebiete 1 - 5

Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt, 14. September 1990

NEUTRALER QUARTIERVEREIN BRUDERHOLZ

Der Präsident: Dr. Robert Heuss, Eichhornstrasse 14, 4059 Basel

Einladung zum Beitritt

Unter dem Namen Neutraler Quartierverein Bruderholz besteht seit 1925 ein politisch und konfessionell neutraler Verein, der die Interessen des Bruderholzplateaus, also der Gebiete im Kanton Basel-Stadt sowie in den Gemeinden Binningen, Bottmingen und Münchenstein, gegenüber Behörden und Privaten vertritt.

Der Verein bezweckt insbesondere die Wahrung des landschaftlichen und baulichen Charakters des Bruderholzplateaus im Sinne eines wohlverstandenen Heimatschutzes, die Erhaltung geeigneter Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Förderung der Wohnqualität im weitesten Sinne.

Gegen 1000 Mitglieder leisten einen bescheidenen Jahresbeitrag von Fr. 10.-- pro Person und Jahr. Wann dürfen wir auch Sie zu unseren Mitgliedern zählen?

Gemeinsam sind wir stärker im Bemühen um

- ein wohnliches, grünes Bruderholz zu erhalten
- Verkehrsprobleme (Flughafen, öffentlicher Verkehr, Autos) zu lösen
- Immissionen zu bekämpfen
- Bautätigkeit in vernünftige Bahnen zu lenken

Der Vorstand greift regelmässig die Quartierbewohner interessierende Themen auf und lädt die Mitglieder zu Besichtigungen, Vorträgen oder Diskussionsabenden ein. Alle zwei Jahre findet eine Generalversammlung statt, die jeweils mit einem aktuellen Thema verbunden ist und in deren Anschluss ein Imbiss offeriert wird.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne die Statuten und den letzten Tätigkeitsbericht.

NEUTRALER QUARTIERVEREIN BRUDERHOLZ

Postcheckkonto 40 - 3166 -7

Beitrittserklärung

Der/Die Unterzeichnete(n) meldet sich hiermit als Mitglied des NEUTRALEN QUARTIERVEREINS BRUDERHOLZ an:

Name und Vorname:

Adresse:

Telefon G:

Telefon P:

....., den

Unterschrift:

Der Jahresbeitrag beträgt	für Einzelpersonen	Fr. 10.-
	für Gesellschaften, Korporationen und Firmen	Fr. 40.-
	Ehepaare	Fr. 20.-