

## Hochhauskonzept Muttenz



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Sandra Bänninger, Dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin FSU  
Martin Baumgartner, MSc UZH in Geographie  
Oliver Tschudin, Dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU

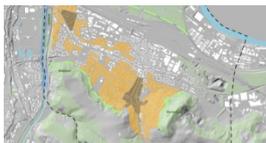
Die Abbildung auf dem Titelblatt stammt von der höchstgelegenen, mittleren Burgruine auf dem War-  
tenberg (© Sturzenegger).

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>2</b>
2.1	Anlass und Auftrag	2
2.2	Zweck und Inhalt des Hochhauskonzeptes	2
2.3	Vorgehen	2
<b>3</b>	<b>Definitionen und Typologien</b>	<b>3</b>
3.1	Hochhäuser im Schweizerischen Kontext	3
3.2	Soziologische Aspekte	4
3.3	Übergeordnete Regelung zu Hochhäusern	5
3.4	Anordnungsprinzipien	5
3.5	Verdichtungspotenzial durch Hochhäuser	7
3.6	Wirtschaftlichkeit	8
3.7	Herausforderungen	8
<b>4</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>9</b>
4.1	Hochhauskonzept Basel-Landschaft	9
4.2	Hochhauskonzept Stadt Basel	10
4.3	Hochhauskonzepte Nachbargemeinden	12
4.4	Konzept Thalmann	13
4.5	Nutzungsplanung	14
4.6	Ortsbild von nationaler Bedeutung	15
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Analyse</b>	<b>17</b>
5.1	Gebiete nördlich des Bahngeländes	17
5.2	Landschaft und Topographie	20
5.3	Bebauungsstruktur	22
5.4	Verkehr	24
5.5	Bestehende höhere Gebäude	26
5.6	Aktuelle Projekte	33
5.7	Konzeptrelevante Bauten in angrenzenden Gemeinden	34
5.8	Synthese – Fazit städtebauliche Analyse	35
5.9	Synthesekarten	36
<b>6</b>	<b>Untersuchungsgebiete</b>	<b>39</b>
6.1	Prüfraum	40
6.2	Strassenraum	42
6.3	Eignungsräume	43
6.4	Schlussbemerkung	45
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kriterien für Hochhäuser</b>	<b>46</b>
7.1	Städtebau, Landschaft und Freiraum	46
7.2	Architektur	48
7.3	Verkehr und Mobilität	49
7.4	Planungsprozess	49

# 1 Zusammenfassung

Anlass	Aufgrund reger Bautätigkeit in Muttenz, zunehmender Diskussionen über Hochhäuser und des steigenden Drucks zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens hat sich die Gemeinde entschlossen, kommunale Richtlinien für Hochhäuser zu formulieren, um diesbezüglich eine ortsgerechte Siedlungsentwicklung erreichen zu können.
Vorgehen	Aufbauend auf den vorhandenen Grundlagen werden mit einer städtebaulichen Analyse das Siedlungsgebiet von Muttenz untersucht und die Erkenntnisse in einer Synthese mit Ausschluss- und Untersuchungsgebieten zusammenfassend dargestellt. Aus der Überprüfung der Untersuchungsgebiete resultieren die sogenannten Eignungsräume.
Städtebauliche Analyse	Die Schwerpunkte liegen bei den Themen Landschaft, Topographie, Bebauungsstruktur, Bezug und Lage zu erhaltenswerten oder historischen Siedlungsstrukturen, bestehende Hochhäuser, Verkehr sowie ÖV-Güteklassen.
Höhere Bauten und Hochhäuser	In Anlehnung an die Definition von Hochhäusern gemäss den Brandschutzrichtlinien werden in dieser Studie Gebäude ab 30 m als Hochhäuser bezeichnet.
Hochhauskonzept im Raum Basel	Die Hochhauskonzepte Basel-Landschaft, der Stadt Basel und der Nachbargemeinden werden als Diskussionsgrundlagen beigezogen.
Konzept Thalmann	Das Konzept Thalmann von 1953 beruhte auf der Konzentration der Hochhäuser bei den Ortseingängen und der damit verbundenen Entlastung der Kernzonen.



Ausschlussgebiete

Die städtebauliche Synthese zeigt auf, dass ein grosser Teil der Siedlungsfläche von Muttenz in einer flachen Ebene liegt, die Höhenkote von 340 m.ü.M. bis heute von keinem Gebäude überschritten wird, Hochhäuser in Wohn- und Mischzonen mit mindestens drei Geschossen denkbar sind, Untersuchungsgebiete in den ÖV-Güteklassen A bis C liegen und dass bereits 18 bestehende Hochhäuser vorhanden sind.

Mit der erhaltenswerten Siedlungsstruktur, dem schützenswerten Ortsbild, den prägenden Waldrändern, dem Gewässerraum sowie dem Grünraum Schänzli sind sensible Siedlungsbereiche und Ausschlussgebiete eruiert worden.



Untersuchungsgebiete

Die Karte der Untersuchungsgebiete zeigt auf, wo Hochhausstrukturen grundsätzlich möglich sein können, die aber einer weiteren Überprüfung bedürfen. Die hellgelbe, flächige Gebietsdarstellung wird als Prüfraum bezeichnet und umfasst Bereiche, die eine höhere Bauweise zulassen.

## Fazit

Die städtebaulichen Überprüfungen und räumlichen Erkenntnisse ergeben, dass das Konzept Thalmann ein bewährtes und nach wie vor sehr tragfähiges Konzept darstellt. Somit wird die ursprüngliche Strategie mit der Betonung der Ortseingänge fortgeführt und mit den Eignungsräumen entlang des Gleiskorridors ergänzt.

Entlang der Hauptschliessungsachsen sind punktuell höhere Bauten bis 30 m begründbar.



## 2 Ausgangslage

### 2.1 Anlass und Auftrag

Siedlungsentwicklung nach innen  
und rege Bautätigkeit

Aufgrund reger Bautätigkeit in Muttenz, zunehmender Diskussionen über Hochhäuser bei aktuellen Bauprojekten und des steigenden Drucks zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Raumplanungsgesetz RPG) hat sich die Gemeinde entschlossen, kommunale Richtlinien für Hochhäuser zu formulieren, um diesbezüglich eine ortsgerechte Siedlungsentwicklung erreichen zu können.

Aktualität der Hochhausfrage

Mit den Planungs- und Bauvorhaben der jüngeren Zeit sind Hochhäuser wieder vermehrt zum Gegenstand einer breiteren Debatte bezüglich Stadtkultur und Urbanität geworden. Mehrere Städte der Schweiz befassen sich mit Hochhauskonzepten und/oder mit konkreten Projekten und damit politisch und fachlich mit der Hochhausthematik.

### 2.2 Zweck und Inhalt des Hochhauskonzeptes

Ziel der vorliegenden Studie ist die Sensibilisierung für die Vielfalt und Komplexität des Themas sowie die Bereitstellung einer pragmatischen Arbeitshilfe für die Gemeinde bei der Planung und Umsetzung von Hochhausprojekten.

### 2.3 Vorgehen

Ermittlung von Eignungsräumen

Aufbauend auf den vorhandenen Grundlagen werden mit einer städtebaulichen Analyse das Siedlungsgebiet von Muttenz untersucht und in einer Synthese dargestellt. Anhand dieser Erkenntnisse werden mögliche Untersuchungsgebiete ermittelt. Aus der Überprüfung der Untersuchungsgebiete resultieren die sogenannten Eignungsräume für Hochhäuser.

Die städtebaulichen Schwerpunkte liegen bei den Themen Landschaft, Topographie, Bebauungsstruktur, Bezug und Lage zu erhaltenswerten oder historischen Siedlungsstrukturen, bestehende Hochhäuser, Verkehr sowie ÖV-Güteklassen.

Städtebauliche Kriterien für  
Hochhäuser

Hochhäuser haben nebst der Lage in den Eignungsräumen städtebauliche Kriterien zu erfüllen. Die Anwendung der festgelegten Kriterien unterstützt eine einheitliche Vorgehensweise bei der Beurteilung von Hochhäusern (vgl. Kap. 7).

### 3 Definitionen und Typologien

Definition aus städtebaulicher Betrachtung

Der Begriff Hochhaus umfasst aus städtebaulicher Sicht alle übergeordneten Bauwerke unabhängig von Bedeutung und Nutzung, also auch industrielle, technische und kirchliche Bauten. Normalerweise versteht man aber unter Hochhäuser primär Gebäude, die sich im Umfeld in signifikanter Art durch Mehrhöhe auszeichnen sowie dem Wohnen und Arbeiten dienen.

Die besondere Bauform des Hochhauses gibt es seit 1883, als in Chicago erstmals ein Gebäude erstellt wurde, das unserer heutigen Vorstellung und Definition eines Hochhauses entspricht.

#### 3.1 Hochhäuser im Schweizerischen Kontext

Erstes Hochhaus in der Schweiz

Es gab drei Wellen der Hochhausbewegung in der Schweiz. Die erste in der Zwischenkriegszeit fand vor allem auf dem Papier statt, nur in Lausanne entstand im Jahre 1931 die Tour Bel-Air, der erste Wolkenkratzer der Schweiz. Die Begeisterung der Schweizer Bevölkerung hielt sich dabei in Grenzen.

Symbol der Hochkonjunktur

Nach 1950, in der sogenannten zweiten Welle, wollten plötzlich alle ein Hochhaus bauen. Sie stehen nun in der Schweizer Landschaft, kaum je in einem städtebaulichen Zusammenhang. Diese Hochhäuser dienen meist der Wohnnutzung, stehen als Symbol für die Schweizer Hochkonjunktur und sind während den Aufschwungsphasen der Nachkriegszeit in kurzer Zeit an verfügbaren Lagen entstanden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Gut bekannt und damals versehen mit dem Bonus für besonders gute Lösungen sind sogenannte "Gesamtüberbauungen", die zwar eine lokale Entwurfslogik aufweisen, kaum aber im Stadtgefüge und im städtebaulichen Kontext begründet und angebunden waren.

Mehr Turm als Haus

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre begann die dritte Welle der Hochhäuser in der Schweiz – und diese hält immer noch an. Inzwischen geht der Trend weg von Hochhäusern im klassischen Sinn, man baut nun ehrgeizige Türme, die 80 m oder höher sind. In den grossen Schweizer Städten wie Zürich, Basel oder Genf stehen die "Tower" auch nicht mehr am Siedlungsrand, sondern in transformierenden Zentrumsgebieten. Die Türme sind nicht nur Bürogebäude, sondern auch Wohntürme.

Anhaltender Hochhausboom

Die Stadtplanung erkannte im Hochhaus eine komplexe und spannende Form der Stadtentwicklung. Es konnten sich in Schweizer Städten insbesondere jene Hochhäuser durchsetzen, welche mit Mischnutzungen in einem urbanen Kontext stehen und an die Stadträume und deren Aktivitäten anknüpfen.

Aktuelle Diskussion

Trotz seiner aktuellen Renaissance in der Schweiz bleibt das Thema Hochhaus kontrovers. Seine Rolle im Zug der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist wiederholt Thema von Debatten, wobei der Vorteil des potenziell niedrigen Bodenverbrauchs gegen die oftmals hohen Baukosten, die manchmal kritische Umweltbilanz und die Konzentration auf eine bestimmte Bewohnerschaft in die Waagschale gelegt werden.

### 3.2 Soziologische Aspekte

Die gesellschaftlichen Aspekte und die Auswirkungen auf das soziale Gefüge beeinflussen die Meinungsbildung über Hochhäuser und prägen deren Akzeptanz. Bei diesen Betrachtungen ist zwischen den verschiedenen Arten der Hochhausnutzung zu differenzieren, namentlich zwischen dem Wohnhochhaus und dem Bürohochhaus.

Bürohochhaus

Das Bürohochhaus dient oftmals der gesellschaftlichen Auszeichnung. Wer über Macht und die nötigen finanziellen Mittel verfügt, bezieht seine Büros möglichst in den obersten Stockwerken eines repräsentativen Hochhauses. Trotz dieser macht- und wirtschaftspolitischen Motivation ist ein gut gestaltetes Bürohochhaus an geeigneten Standorten aus soziologischer Sicht weitgehend akzeptiert, wobei das Image des Bürohochhauses vielfach an das Image des Unternehmens gekoppelt ist. Die Akzeptanz des Bürohochhauses folgt also neben der Akzeptanz des Standortes, der Gestaltung und der verkehrsmässigen Auswirkungen insbesondere der Akzeptanz des Unternehmens oder des Wirtschaftszweigs, für die es steht.

Wohnhochhäuser

Wohnhochhäuser dagegen verdanken ihr eher schlechtes Image – wie es Ende des 20. Jahrhunderts vorherrschte und es teilweise auch heute noch zu beobachten ist – zumeist dem Umstand, dass durch das repetitive Aufeinanderstapeln von Wohnungen an peripheren Lagen, die mangelnde Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an das Stadtgefüge und eine einseitige soziale Durchmischung eine Gettoisierung zu beobachten war. Dieser Effekt wurde damals noch dadurch verstärkt, dass vornehmlich günstige Mietwohnungen für die stark steigende Arbeiterschaft errichtet wurden. Zudem waren gewisse Bevölkerungsschichten (Arme, Alte, Ausländer) überproportional vertreten, was teilweise zu Verslumungserscheinungen in Hochhaussiedlungen führte. Dieses negative Bild des Wohnens im Hochhaus kippte in den letzten Jahren zusehends, und so ist es heute in bestimmten Bevölkerungsgruppen wieder angesagt, in qualitätsvollen, gut erschlossenen Hochhäusern zu wohnen. Nach wie vor wird aber durch die vertikale Aufzugerschliessung der soziale Austausch auf ein Minimum beschränkt.

Soziale Durchmischung und Nutzungsmix

Beim Hochhausbau ist auf eine soziale Durchmischung zu achten, was beispielsweise durch einen Nutzungsmix, die Erstellung von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Freiflächen, preisgünstigen Wohnraum sowie ein öffentlich genutztes Erdgeschoss mit Cafés, Verkaufslokalen, Freizeiteinrichtungen, etc. erfolgen kann. Bei dieser funktionalen Durchmischung ist wiederum zu beachten, dass die kleine vertikale Stadt nicht nur in sich, sondern auch auf städtebaulicher Ebene und somit mit ihrer unmittelbaren Umgebung interagieren soll. Unter Beachtung dieser vielschichtigen sozialen Aspekte und Massnahmen und mit dem Ziel, einerseits das Hochhaus und dessen Umgebung zu beleben, und andererseits auch dem Quartier einen gesellschaftlichen Mehrwert zu verschaffen, kann die Akzeptanz von (Wohn-)Hochhäusern in der Bevölkerung gesteigert oder zumindest erhalten werden.

### 3.3 Übergeordnete Regelung zu Hochhäusern

Höhere Bauten und Hochhäuser

In Anlehnung an die Definition von Hochhäusern in der Brandschutzrichtlinie der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen, welche auf den 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt worden ist, wird für diese Studie der Begriff höhere Bauten für Gebäude bis und mit 30 m Gebäudehöhe verwendet. Gebäude mit einer Höhe ab 30 m werden als Hochhäuser bezeichnet.

Das Hochhauskonzept des Kantons Basel-Landschaft, datiert vom 25. Februar 2014, definiert Gebäude ab 25 m als Hochhäuser. Die Höhe von 25 m wurde aus den vor dem 1. Januar 2015 geltenden Brandschutzrichtlinien abgeleitet, wo ein Gebäude ab 25 m als Hochhaus galt.

Keine Definition der Hochhäuser im RBG

Das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft (RBG) kennt keine Definition von Hochhäusern.

### 3.4 Anordnungsprinzipien

Aus heutiger städtebaulicher Sicht lassen sich Hochhäuser bestimmten Ordnungsmustern zuordnen. Hochhäuser setzen starke räumliche Akzente. Ihre Architektur steht im Zusammenhang mit dem ortsbaulichen Kontext. Je nach Akzentuierung der städtebaulichen Situation können die Gebäude bewusst als Einzelkörper oder als Ensemble innerhalb des Siedlungsgebietes gesetzt werden.

Cluster

Eine grössere Ansammlung von Hochhäusern, welche nicht als Gesamtes geplant, jedoch primär als Gebäudegruppe wahrgenommen werden, kann als Cluster bezeichnet werden. Cluster können Silhouetten mit starkem Wiedererkennungswert bilden. Im deutschsprachigen Raum weist Frankfurt am Main den wohl prägendsten Hochhauscluster auf.



Abb. 1: Cluster mit Hochhäusern in Frankfurt am Main, Quelle: Deutsches Architektur-Forum

## Ensemble

Als Ensemble wird die bewusste Gruppierung von mehreren Hochhäusern an einem bestimmten Ort bezeichnet. Es wird ein neues Zentrum oder ein Schwerpunkt geschaffen. Die Gestaltung folgt einem Gesamtkonzept für die ganze Gruppe unter Einbezug der unmittelbaren Umgebung. Die Dominanz des einzelnen Hauses wird verringert, da es seinen Auftritt mit anderen, ähnlich hohen Gebäuden teilen muss. Mehrere Hochhäuser können als Teil einer Gesamtüberbauung in Erscheinung treten und zeigen sich im Idealfall als spannungsvolle Komposition höherer und niedrigerer Baukörper.



Abb. 2: Geplantes Ensemble in Basel auf dem Roche Areal, Quelle: Herzog & de Meuron

Satellitenstandorte können als weiteres Ensemblegefüge wahrgenommen werden. Für Hochhäuser mit der Funktion von Bedeutungsträgern und Werbezeichen privater Firmen eignen sich Standorte ausserhalb der Kernstadt, die keine direkte Nachbarschaft tangieren und zu Werbezwecken in Sichtverbindung zu nahen Nationalstrassen stehen.

## Solitäre

Einzelne Hochhäuser, sogenannte Solitäre, eignen sich zum Akzentuieren von städtebaulich strategischen Punkten. Als Einzelobjekt symbolisieren sie allerdings Privilegien. Ein Privileg, welches auch für den Ort zum Vorteil wird, wenn

- die Höhe des Hauses auf die Umgebung Rücksicht nimmt
- es eine strategisch bedeutende Stelle bezeichnet.

Die meisten Solitärbauten sind als Bürogebäude konzipiert. Sie benötigen wenig bis keine gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen, verfügen aber in vielen Fällen über ein Erdgeschoss mit öffentlich zugänglichen Nutzungen (Läden, Restaurants, öffentliche Dienstleistungen usw.). Als visuelle Komposition können sie dadurch städtebauliche Bezüge herstellen und der Orientierung dienen.



Abb. 3: Sulzer Hochhaus, Winterthur, Quelle: wiedenmeier.ch

### 3.5 Verdichtungspotenzial durch Hochhäuser

Hochhäuser als Beitrag zur Entwicklung nach innen

Mittlere und höhere Dichten sind ökologisch vorteilhaft und wirtschaftlich effizient. Sie lassen sich mit verschiedenen klassischen Siedlungstypen und Bauformen umsetzen. Wenn Hochhäuser gebaut werden, können sie einen Beitrag zur Verdichtung und damit zur haushälterischen Nutzung des Bodens leisten. Der mögliche Verdichtungsgrad ist abhängig von der Nutzung.

Hochhäuser sind ein adäquates Mittel, um trotz hoher Dichte auch angemessen grosse Freiräume anbieten zu können. In diesem Sinne sind Hochhäuser durchaus eine, aber nicht die einzige Form der qualitativ wertvollen Verdichtung.

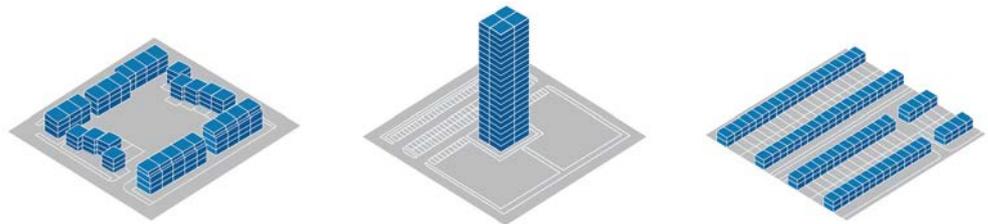


Abb. 4: Verschiedene Bauformen mit identischer baulicher Dichte, Quelle: Housing for a Compact City, GLA Report 2003

### 3.6 Wirtschaftlichkeit

Mehrkosten durch Mehrwerte gedeckt?

Experten sind sich einig, dass das Hochhaus nach wie vor teurer zu bauen und zu betreiben ist und eine aufwändigere Planung voraussetzt. So werden im Vergleich mit Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze nur schon allein aufgrund der statisch, betrieblich sowie (brandschutz-)technisch aufwändigeren Massnahmen je nach Bauhöhe 10 % bis 20 % systembedingte Mehrkosten verursacht. Aus ökonomischer Sicht lohnt sich der Hochhausbau nur dort, wo die grundsätzlich höheren Investitionskosten auch durch höhere Erträge aufgewogen werden können.

Diesen Mehrkosten können spezifische Mehrwerte gegenüberstehen. Sie lassen sich z.B. dank einer exklusiven Aussicht oder einer hervorragenden Erschliessungsgunst erreichen. Auch höhere Bodenpreise aufgrund der Zentralität oder als Resultat der geringeren Verfügbarkeit von Bauland können zu einer höheren Wirtschaftlichkeit beitragen.

### 3.7 Herausforderungen

Bei der Hochhausplanung stehen einerseits städtebauliche und architektonische Fragestellungen im Fokus, andererseits bedürfen Themen wie sozialräumliche Einbettung im Quartier (Auswirkungen Nachbarschaft), Alltagstauglichkeit (technische Ansprüche) und Nutzungsmix einer gleichwertigen Auseinandersetzung. Nachfolgend werden die wichtigsten charakteristischen Herausforderungen aufgezählt:

- Möglichkeit des Markierens einer speziellen städtebaulichen Situation (Zentrum, Achse, Randabschluss), Akzentuierung
- In der Nah- und Fernwirkung meist hohe Auffälligkeit
- Teilweise erhebliche Eingriff ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild
- Einwirkung auf die Nachbarschaft (Beschattung, Aussicht)
- Geringe Grundfläche des Baukörpers, Freihalten des Umfeldes
- Chance für qualitätsvolle Freiraumgestaltung
- Ausgewogenes Verhältnis von Nutzfläche und Freiraum
- Gutes Verhältnis von Infrastruktur respektive Erschliessungskosten zu Nutzungsertrag (Sicht Gemeinde)
- Auswirkungen der hohen Dichtekonzentration (Verkehrsaufkommen, usw.)
- Höhere Verdichtung als bei konventioneller Bauweise möglich
- Durch freistehenden Baukörper überdurchschnittlich gute Belichtung und Besonnung möglich
- Möglichkeit unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebäudes
- Hohes Aussichtspotenzial in den oberen Stockwerken
- Hohe technische Anforderungen (u.a. Brandschutz) und relativ hohe Baukosten
- Wirtschaftlichkeit bedingt relativ grosse Fläche pro Geschoss → an sich erwünschte schlanke Baukörper sind schwieriger zu realisieren.
- Solarnutzung (Energieproduktion) im Fassadenbereich
- Wärmeschutz
- Zwischenklimazonen, geringe Nutzbarkeit der Aussenräume
- Vertikale Gärten, Fassadenbegrünungen
- Auswirkungen von Hochhäusern auf den Dorfkern

## 4 Grundlagen

### 4.1 Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Überblick Inhalte  
Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Das Hochhauskonzept für den Kanton Basel-Landschaft wurde Anfang 2014 fertiggestellt und soll als Grundlage für die Anpassung des kantonalen Richtplans verwendet werden. Im aktuellen Richtplan finden sich keine Angaben über Hochhäuser, womit das kantonale Konzept keine Verbindlichkeit für planungsrelevante Aufgaben der Gemeinde Muttenz aufweist.

Im Konzept werden Hochhäuser als Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit einer Höhe von mehr als 25 m in Anlehnung an die Brandschutznorm definiert. Da die Brandschutznorm auf das Jahr 2015 geändert wurde und eine Baute neu ab 30 m als Hochhaus bezeichnet wird, ist die vorgenommene Kategorisierung der Hochhäuser möglicherweise zu überprüfen.

Gemäss Konzept wird die Wirkung von Hochhäusern dadurch bestimmt, wie stark sich die Höhe des Hochhauses von den umliegenden Bauten unterscheidet. In Abhängigkeit von diesem Unterschied (als Delta bezeichnet) werden drei Kategorien von Hochhäusern festgelegt:

1. Hochhäuser, welche in einer Zone mit Regelbauweise bis 15 m die maximale Bauhöhe um mehr als 10 m überragen
2. Hochhäuser, welche in einer Zone mit Regelbauweise bis 20 m die maximale Bauhöhe um mehr als 15 m überragen
3. Hochhäuser, welche in einer Zone mit Regelbauweise über 20 m eine Höhe von 45 m oder höher aufweisen

Besondere erhöhte Anforderungen gelten für Hochhäuser ab 80 m, für welche aufgezeigt werden muss, wie sie sich in die Stadtsilhouette und in die umgebende Landschaft eingliedern sollen.

Um besonders geeignete Standorte für Hochhäuser ausscheiden zu können, wurden die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der Raumtypus gemäss dem Zukunftsbild des Agglomerationsprogrammes Basel, die Topographie, historische Ortskerne und schützenswerte Ensembles berücksichtigt.

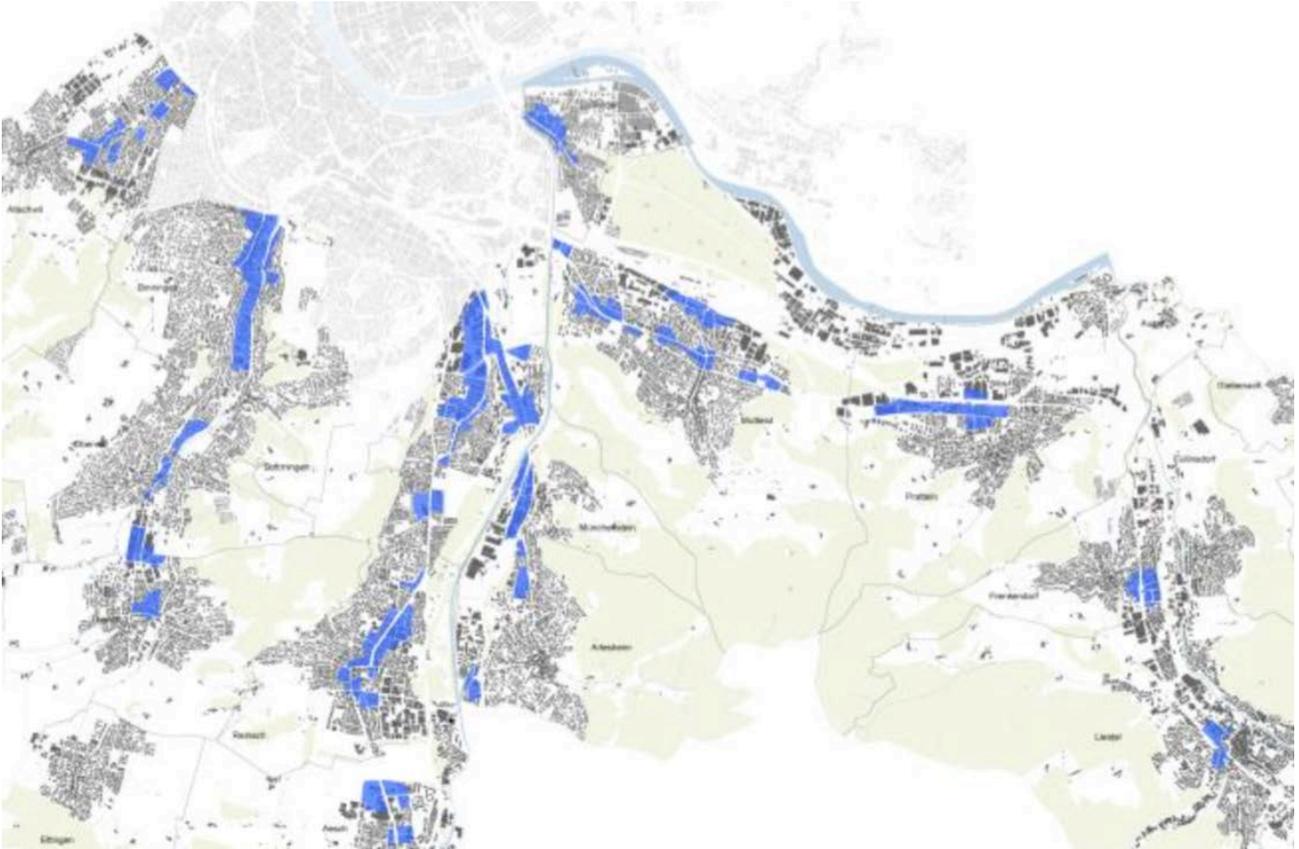


Abb. 5: Eignungsgebiete für Hochhäuser Kanton Basel-Landschaft, Quelle: Hochhauskonzept Basel-Landschaft

## 4.2 Hochhauskonzept Stadt Basel

Anforderungen an Städtebau,  
Nutzung, Verkehr sowie Grün-  
und Freiraum

Das Hochhauskonzept der Stadt Basel steht als Richtlinie neben den gesetzlichen Bestimmungen des bestehenden Bau- und Planungsrechts und soll mehr Sicherheit für die Planung schaffen.

Das Konzept stellt Anforderungen in den Bereichen Städtebau, Nutzung, Verkehr sowie Grün- und Freiraum. Städtebaulich müssen sich Hochhäuser hervorragend in ihre Umgebung einpassen, ein ausgezeichnet gestaltetes Erscheinungsbild haben, dem neusten Stand der Technik entsprechen und eine hohe Energieeffizienz ausweisen können. Für die Nutzung wird angestrebt, das Mischverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten beizubehalten und den Schutz vor möglichen Lärmimmissionen zu gewährleisten. Verkehrstechnisch ist für den Hochhausbau nachzuweisen, dass die Leistungsfähigkeit der lokalen Verkehrssysteme gewährleistet ist. Der Hochhausbau soll zu einem Gewinn an Freiflächen führen. Der Schattenwurf eines Hochhauses darf bei der Tagundnachtgleiche zu Frühlings- und Herbstbeginn nicht mehr als 2 Stunden lang eine fremde Fassade beschatten. Abweichungen im lokalen Kontext sind möglich.

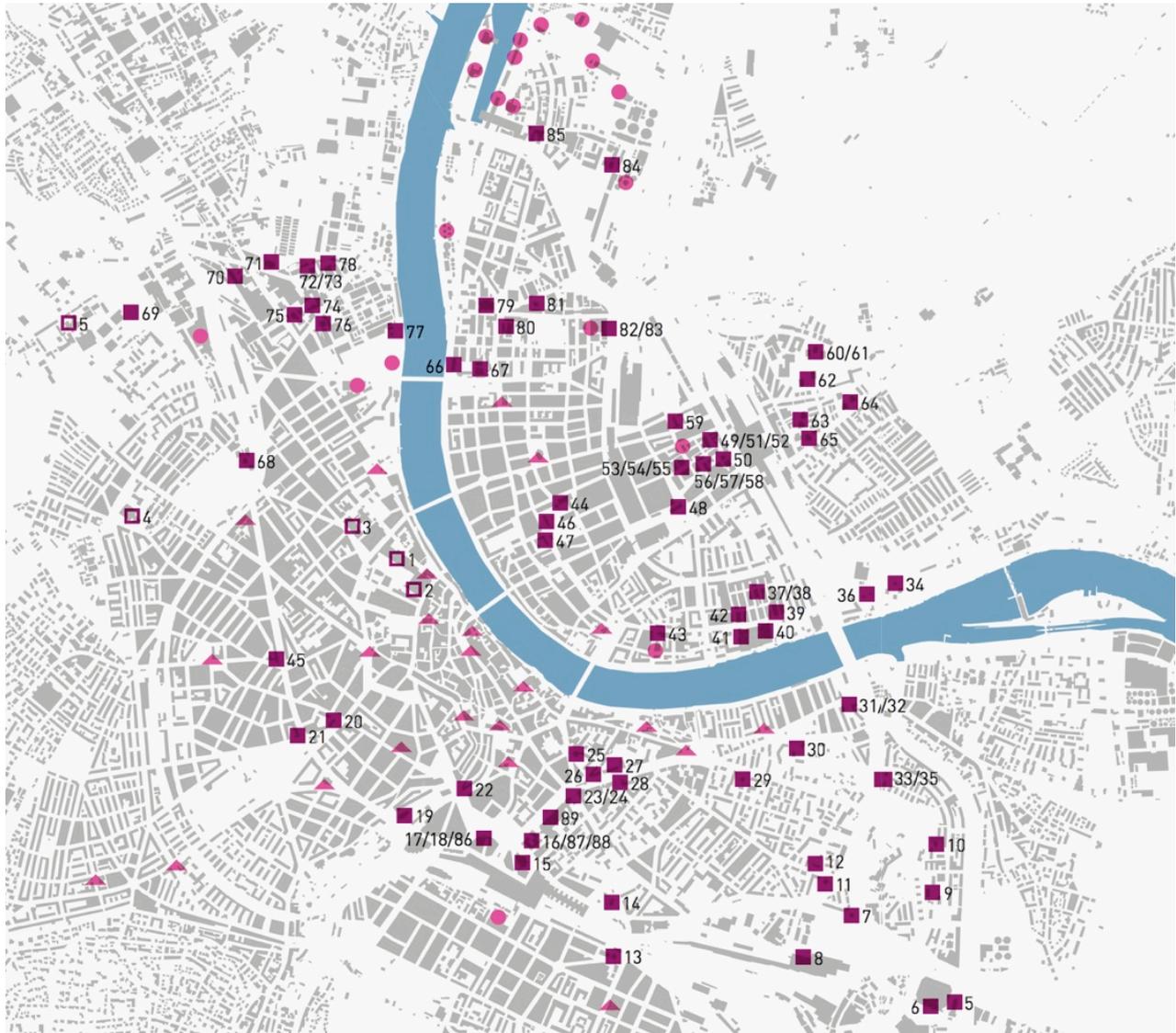


Abb. 6: Bestandesplan, Quelle: Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept

Abb. 6 zeigt einen Ausschnitt des Bestandesplans aus dem Hochhauskonzept, welcher die räumliche Verortung von Hochhäusern zeigt. Jeweils eine Baute ist 105 m beziehungsweise 178 m hoch, 19 Bauten sind zwischen 55 m bis 80 m hoch, und 69 Bauten weisen eine Höhe von 30 bis ca. 45 m auf.

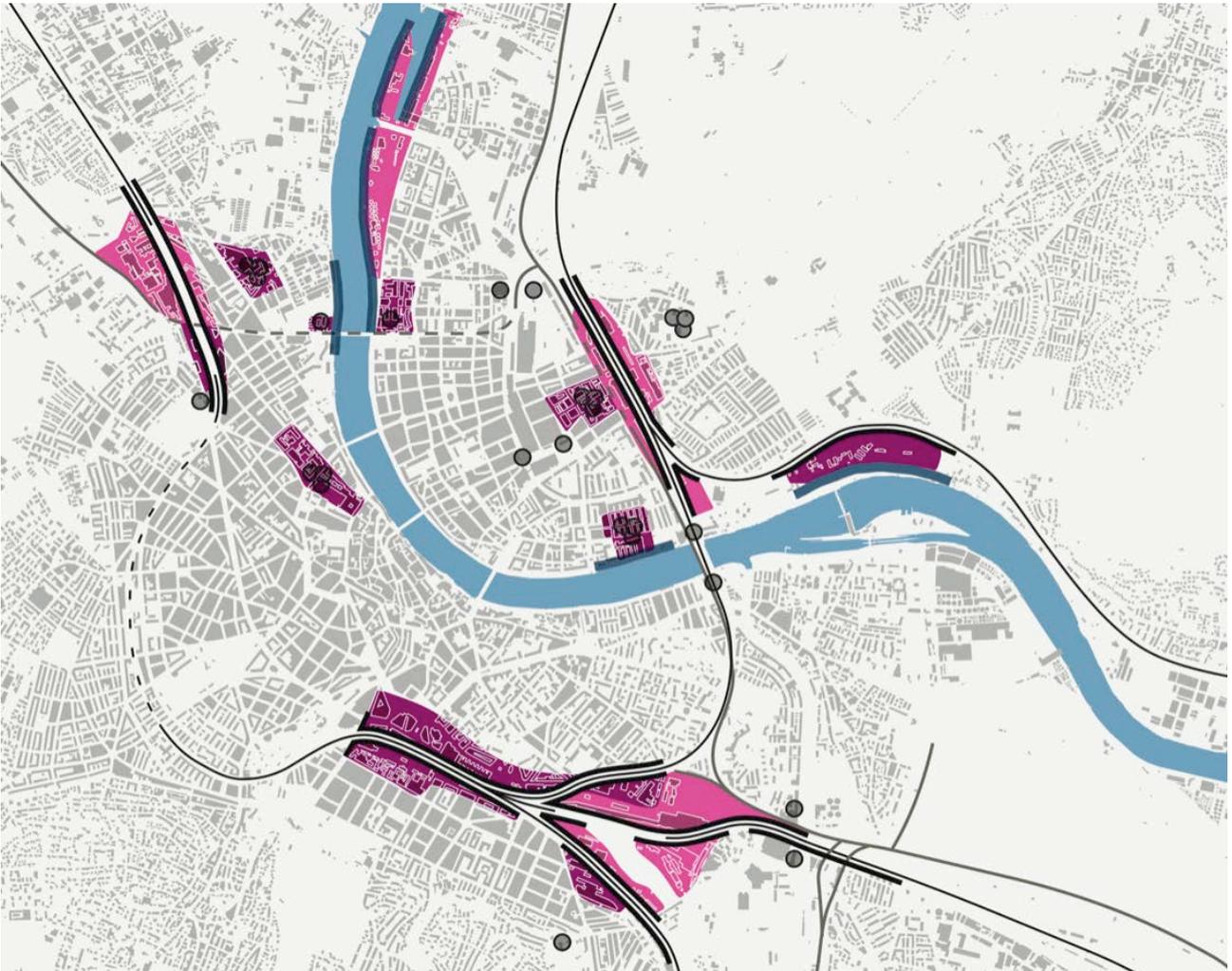


Abb. 7: Eignungsgebiete, Quelle: Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept

In Abb. 7 sind die Eignungsgebiete für Hochhäuser in der Stadt Basel abgebildet. Es sind Gebiete entlang der Bahnhöfe, dem Rheinufer sowie städtebauliche Gebiete mit Akzentuierungspotenzial.

### 4.3 Hochhauskonzepte Nachbargemeinden

Neben der Stadt Basel haben auch die Anrainergemeinden Münchenstein und Pratteln ein kommunales Hochhauskonzept. In der Gemeinde Birsfelden wird im Stadtentwicklungskonzept darauf hingewiesen, dass ein Hochhauskonzept erarbeitet werden soll.

Hochhausprogramm Münchenstein



Abb. 8: Legende Bild in einer Marginale wird eher sehr selten genutzt.  
(Quelle: PLANAR 2017)

Das Hochhausprogramm von Münchenstein stützt sich auf das kantonale Hochhauskonzept sowie die Siedlungsstrategie aus der Ortsplanung. Es nimmt eine Einteilung des Siedlungsgebietes in vier Eignungs-, sieben Möglichkeits- und einem Ausschlussraum vor. In den Eignungsräumen Baselstrasse und Gstad/Widen wird eine Höhenobergrenze von 40 m, im Stöckacker eine von 60 m und im Dreispitz (inkl. Spenglerareal) Höhenkategorien von bis zu 100 m postuliert. Der 2015 realisierte Stollturm im Wohngebiet an der Baselstrasse ist mit 42 m Höhe der höchste Bau. Auf dem Spenglerareal ist ein weiteres Hochhaus mit rund 100 m in Planung.

Hochhausstudie Pratteln

In der Hochhausstudie der Gemeinde Pratteln aus dem Jahr 2008 werden drei mögliche Anordnungen von Hochhäusern über das Gemeindegebiet betrachtet. Ein Cluster "Ost-West" wird einer Streuung der Hochhäuser sowie einem Cluster "Nord-Süd" vorgezogen, da dadurch der Bahnhof als Zentrum von Pratteln gestärkt wird und sich die stadträumliche Wirkung der Hochhäuser mit der bestehenden Siedlungsstruktur deckt.

Aktuell befinden sich drei Hochhausprojekte in Realisierung oder in einem weit fortgeschrittenen Planungsstadium. Südlich der Gleise sind das Aquila Hochhaus mit 66 m sowie der Helvetia-Tower mit 75 Metern bereits erstellt. Rund 500 m nordöstlich des Bahnhofs wird der Ceres-Tower mit 82 m realisiert.

#### 4.4 Konzept Thalmann

Max Thalmann prägte als Bauverwalter in den Jahren 1953 bis 1984 die Siedlungsentwicklung von Muttenz massgebend mit. Sein Konzept beruhte auf der Stärkung der Ortseingänge und der damit verbundenen Entlastung der Kernzone sowie der Einzelakzentuierung wichtiger Knotenpunkte.

Wohn- und Gewerbebauten, die aufgrund des Bevölkerungswachstums und des gewerblich-industriellen Aufschwungs entstanden, wurden mehrheitlich von grossen Firmen für ihr Personal realisiert. Die Prinzipien des Konzepts Thalmann werden bis heute weiterverfolgt.

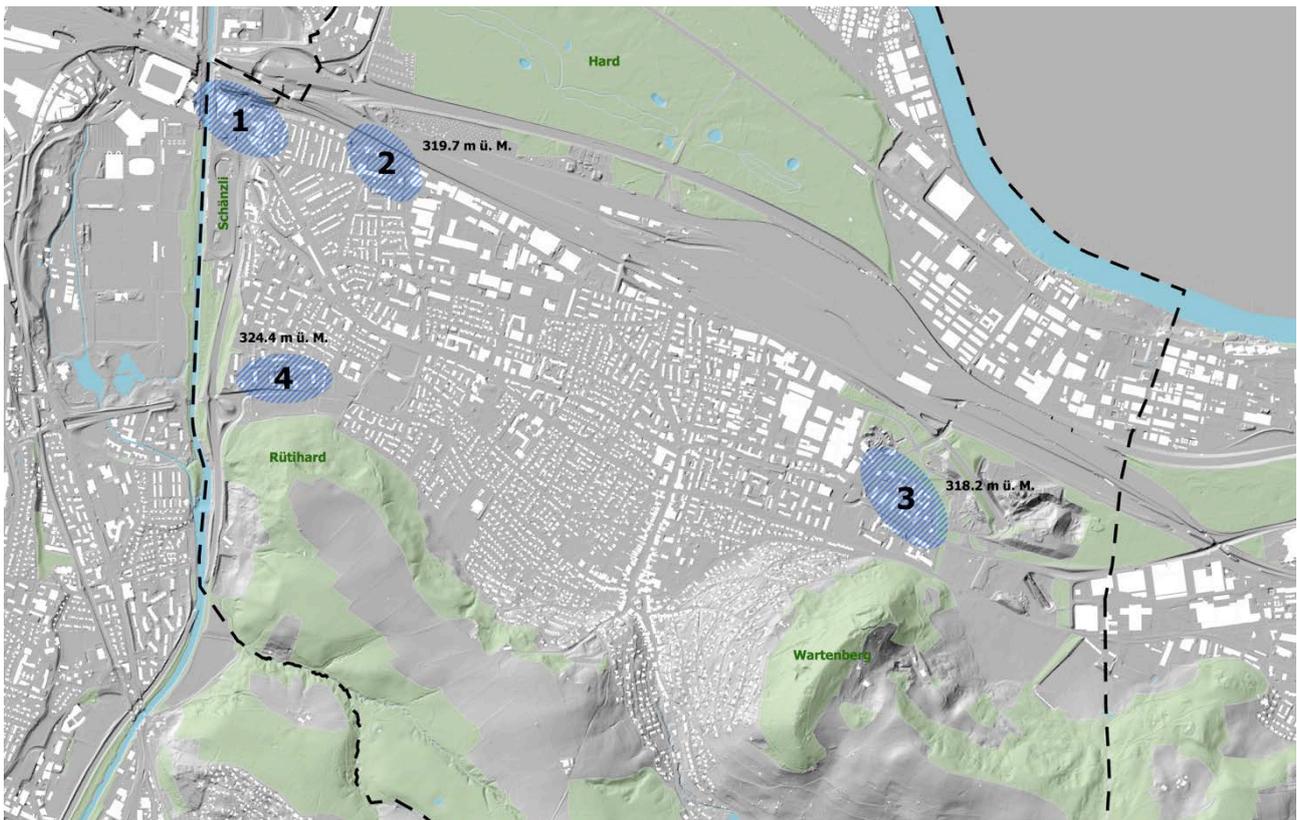


Abb. 9: Hochhauskonzept Thalmann mit Angabe höchster Gebäudeerhebung pro Ortseingang,  
Quelle: Gemeinde Muttenz, Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

- 1 Ortseingang Basel – Hagnau
- 2 Ortseingang Birsfelden – Donnerbaum (Gebäudehöhe 319.7 müM)
- 3 Ortseingang Pratteln – Kilchmatt (Gebäudehöhe 318.2 müM)
- 4 Ortseingang Münchenstein – Untervart (Gebäudehöhe 324.4 müM)

## 4.5 Nutzungsplanung

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Das Zonenreglement Siedlung (ZRS) der Gemeinde Muttenz wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2005 beschlossen. Neben den Arealen mit besonderen Vorschriften existieren für Wohn-, Gewerbe und Industrienutzungen folgende Zonen:

	W1 / W1a	W2 / W2a	W3	WG3	W4	WG4	G10	G13	G18	G26	I-Zone Süd	I-Zone Nord 1	I-Zone Nord 2
Vollgeschosse	1	2	3	3	4	4	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe	10.4 m	10.4 m	13.1 m	14.6 m	15.8 m	17.1 m	10.0 m	13.0 m	18.0 m	26.0 m	max. 320 m.ü.M. <sup>1</sup>	max. 285 m.ü.M.	max. 310 m.ü.M. <sup>2</sup>

Tab. 1: Ausgewählte Massvorschriften zu Zonen, Quelle: ZRS Muttenz, 2015

Die Gebäudehöhe wird ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen

<sup>1</sup> Bei Gebäuden mit einem Diagonalmass bis zu 100 m Länge

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit einer Länge unter 60 m

Dachkonstruktion gemessen.

#### 4.6 Ortsbild von nationaler Bedeutung

Die Siedlung Freidorf sowie der Dorfkern von Muttenz und seine Umgebung sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Verschiedene Objekte enthalten die Aufnahmekategorie A, B oder C.



Abb. 10: Planausschnitt Inventarkarte ISOS Freidorf, Quelle: ISOS, 2003



Abb. 11: Ausschnitt Freidorf von Süden, Quelle: heimatkunde-muttenz.ch

## Beurteilung ISOS

Das ISOS teilt den Perimeter 1 der Freidorfsiedlung dem Erhaltungsziel A zu (vgl. Abb. 10). Das Inventar für das historische Zentrum mit ummauerter Wehrkirche weist für die Perimeter 1 und 2 sowie für diverse andere Gebiete das Erhaltungsziel A aus. Die jüngsten Inventaranpassungen erfolgten im Jahr 2014.

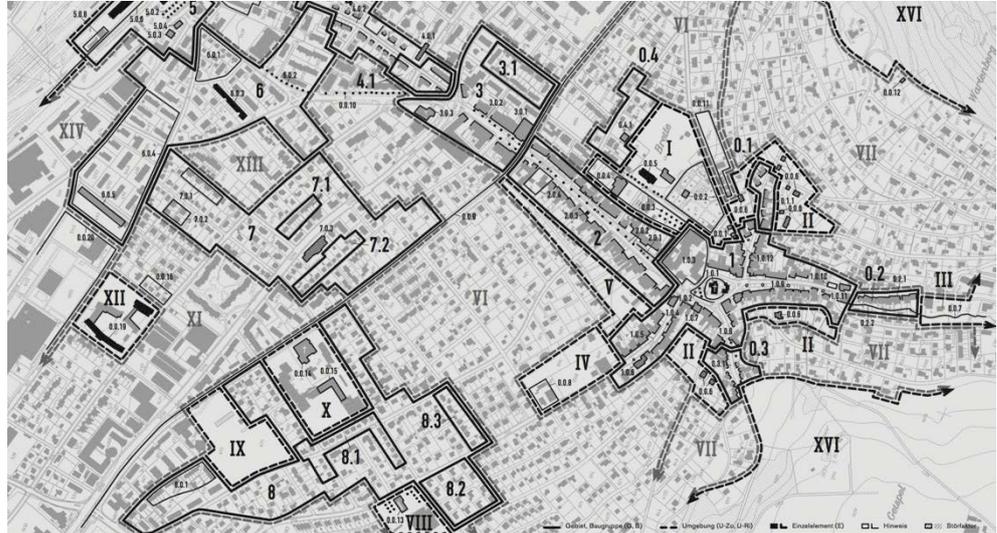


Abb. 12: Planausschnitt Inventarkarte ISOS MuttENZ Dorf, Quelle: ISOS, 2014



Abb. 13: Historischer Dorfkern von MuttENZ. Im Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) sind Hochhäuser ausgeschlossen.

Quelle: heimatkunde-muttENZ.ch

## 5 Städtebauliche Analyse

Anhand einer landschaftlichen und topographischen Betrachtung, der untersuchten Bebauungsstruktur, einer Analyse der Verkehrsinfrastruktur sowie der Auflistung bestehender und geplanter höherer Gebäude und Hochhäuser wird eine städtebauliche Analyse vorgenommen, welche in einer Synthese zusammengefasst wird. Die Synthese dient als Grundlage für die Eruiierung der Untersuchungsgebiete und abschliessenden Eignungsräume für Hochhäuser.

### 5.1 Gebiete nördlich des Bahngeländes

Das Siedlungsgebiet von Muttenz befindet sich mehrheitlich auf der Südseite des Rangierbahnhofs. Auf der Nordseite befinden sich das Freulerquartier, der Auhaufen und die Industriezone Schweizerhalle, welche durch die Trennung des Bahngeländes und das Autobahnkreuz Hagnau städtebaulich je einen unabhängigen Bereich von Muttenz bilden.

Freulerquartier

Das Quartier Freuler liegt zwar im Gemeindegebiet von Muttenz, städtebaulich und organisatorisch ist es jedoch eng mit Birsfelden verbunden. Der Siedlungskörper von Birsfelden und dem Freulerquartier bildet eine geschlossene Einheit, die Postleitzahl des Quartiers ist identisch mit jener von Birsfelden.



Abb. 14: Lage des Freulerquartiers, Quelle: maps.geo.admin.ch, 2016

Das Areal ist kleinräumig strukturiert und gemäss der aktuellen Zonenordnung mehrheitlich den Wohnzonen W3 und der Gewebezone G10 zugeteilt. Für einen weiteren Teilbereich gelten die Nutzungsvorgaben des Quartierplans Freuler. Die höchsten Bauten bestehen aus drei Vollgeschossen. Gemäss der ÖV-Gütekategorie Zuordnung von Kap. 5.4 liegt das Gebiet im Bereich D/C und gilt somit als mässig gut erschlossen. Das Freulerquartier kann nicht als idealer Ortszugang beurteilt werden und entspricht somit auch nicht einem gemäss Konzept Thalmann zu betonenden Ortseingang.

Das Gebiet liegt in keinem sogenannten Ausschlussgebiet (vgl. Kap. 5.3 und 5.8) und die Höhenstruktur mit drei Vollgeschossen ist grundsätzlich gegeben. Aber infolge mässig guter ÖV-Erschliessung und weil die im Konzept Thalmann gefor-

derte Ortsbetonung nicht vorhanden/gegeben ist, wird das Freulerquartier nicht weiter als mögliches Untersuchungsgebiet für Hochhäuser verfolgt.

Um den Charakter des Quartiers und seines angrenzenden Siedlungsgebiets in Birsfelden nicht zu verändern, ist eine Bebauung ohne Hochhäuser anzustreben.



Abb. 15: Vogelperspektive auf das Freulerquartier von Süden, Quelle: Barbara Sorg, 2009

Kant. Masterplan, Auhafen und  
Industriezone Schweizerhalle

Das Gebiet mit Auhafen und die Industriezone Schweizerhalle erstrecken sich entlang des Rheins vom Auhafen bis über die Gemeindegrenzen hinweg nach Pratteln. Durch seine Lage zwischen dem Rhein und der Gleisanlage des Rangierbahnhofs ist die Industriezone vom restlichen Siedlungsgebiet isoliert und bildet daher einen städtebaulich eigenständigen Raum. Im Rahmen der Teilzonenplanänderung Schweizerhalle wurden die maximalen Gebäudehöhen analysiert und mit Höhenkoten festgelegt. Gemäss dem Zonenreglement Siedlung sind Bauten und Anlagen bis zu einer Höhe von 320 m.ü.M. unter gewissen Voraussetzungen zugelassen.

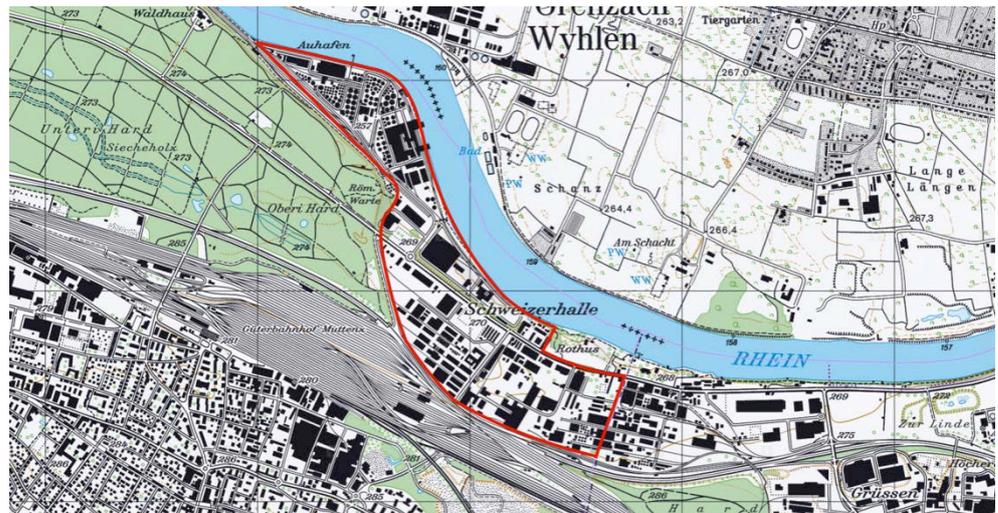


Abb. 16: Lage der Industriezone Schweizerhalle auf Muttenser Gemeindegebiet, Quelle: maps.geo.admin.ch, 2016

Bereits heute existieren Bauten und Anlagen, welche über 30 Meter hoch sind. Da die Höhenentwicklungen der Gebäude auf dem Gebiet in der Regel produktions-technisch bedingt sind, wird das Gebiet in der städtebaulichen Analyse nicht weiter analysiert und es werden dazu auch keine Aussagen gemacht.



Abb. 17: Teil des Industriegebietes Schweizerhalle, Quelle: Clariant, 2009

## 5.2 Landschaft und Topographie

Lage im Raum Basel

Die Gemeinde Muttenz befindet sich östlich der Kernstadt Basel. Das Zukunftsbild 2030 des Agglomerationsprogrammes Basel ordnet das Muttenzer Siedlungsgebiet dem inneren Korridor zu, wobei das Gebiet zwischen Tramlinie und S-Bahn zeitgleich auch ein Schwerpunktgebiet der Siedlung darstellt. Wichtige überregionale Naherholungsgebiete bilden der Hardwald sowie das zum Tafeljura gehörende südliche Gemeindegebiet, in dem sich das Naturschutzgebiet Rütihard-Rothallen und das Gempenplateau befinden.

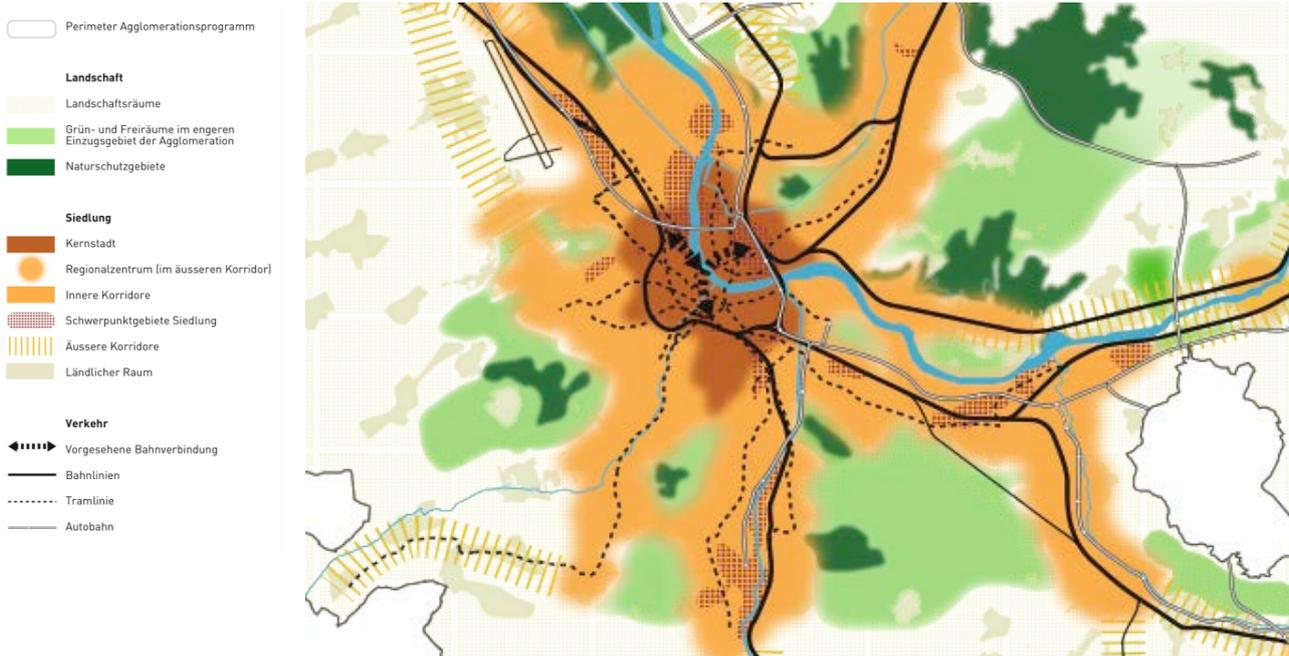


Abb. 18: Zukunftsbild Grossraum Basel, Quelle: Strategie 2030, Agglo Programm Basel, 2016

Topographie

Die Topographie von Muttenz ist geprägt durch den Rhein, die Rheinebene und den Juranordfuss. Vom Rhein her steigt das Terrain schwach über die Rheinebene hin an. Die nachfolgende Abbildung (Abb. 19) zeigt auf, dass ein grosser Teil des überbauten Gemeindegebietes von Muttenz im Bereich von 284 m ü. M. liegt und somit gleichmässig flach ist. Tiefer gelegene Gebiete befinden sich nördlich und westlich davon, wie beispielsweise die Brüglinger Ebene, Hagnau, Schweizerhalle und der Bereich entlang des Hafens. Die herausragenden Erhebungen sind der Rütihard und Wartenberg und bilden mit 340 m ü. M. respektive mit 430 - 480 m ü. M. die höchsten Bereiche des Betrachtungsperimeters.

In Abb. 20 ist die markante Hügelform des Wartenberges mit knapp 480 m.ü.M. als höchster Punkt in der näheren Umgebung von Muttenz deutlich sichtbar.

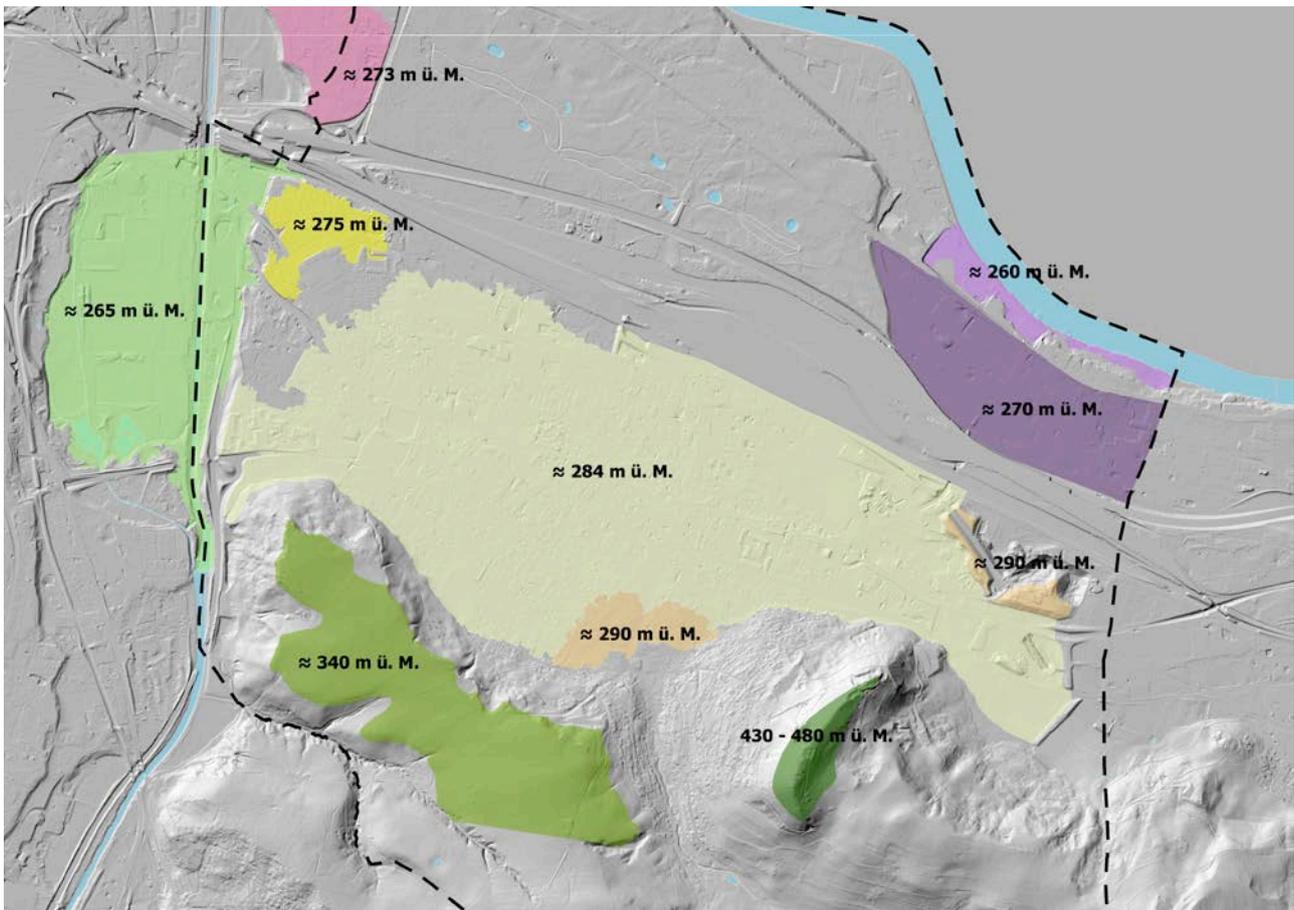


Abb. 19: Durchschnittliche Höhenlagen in MuttENZ, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016



Abb. 20: Blick auf MuttENZ von Norden (mit Wartenberg), Quelle: google.ch, 2016

Prägende Landschaftselemente

Landschaftlich prägend ist im nördlichen Gemeindegebiet die ausgiebige Waldfläche des Hardwaldes. Das südliche Gemeindegebiet ist ab einer Höhe von 340 m.ü.M. mehrheitlich unbebaut und bildet eine intakte Landschaftskammer. Den Übergang zum Siedlungsgebiet bildet ein bewaldeter Steilhang. Auf dem Wartenberg befinden sich drei Aussichtspunkte mit Burgruinen und unterschiedlichen Per-

spektiven auf das Zentrum von Muttenz. Der Gewässerraum der Birs bildet von der Rütihard bis zum Freiraum Schänzli den prägenden Grün- und Naherholungsraum, der Brüglinger Ebene.



Abb. 21: Landschafts- und Grünraum, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

	Wald		Waldränder am Siedlungsrand		Grünraum im Siedlungsgebiet
	Gewässer		Acker, Wiese, Weide		Höhenlinie 340 m.ü.M.
	Höhenlinien		Gemeindegrenze		Grünraum Schänzli

Prägende Orientierungspunkte

Aufgrund seiner historischen Bedeutung durch die Standorte dreier mittelalterlicher Burgen, der topographischen Prägnanz und der Nähe zum Dorfkern bildet der Wartenberg eine gut wiedererkennbare, identifikationsstiftende Silhouette, welche über das Gemeindegebiet hinaus wirkt.

### 5.3 Bebauungsstruktur

Muttenz weist in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen eine kleinräumige Parzellierungs- und Bebauungsstruktur auf. Das Freidorf nimmt mit seiner grossräumigen Parzellierung eine Sonderstellung ein. Der Dorfkern weist eine ähnliche Struktur wie die ein- und zweigeschossigen Wohnzonen auf.

In Gebieten mit Sondernutzungsregelung und den Gewerbegebieten sind die Parzellenflächen deutlich grösser als jene in den Wohn- und Wohngeschäftszonen.

Die Gebäude weisen teilweise markant grössere Abmessungen in der Fläche und Höhe auf.

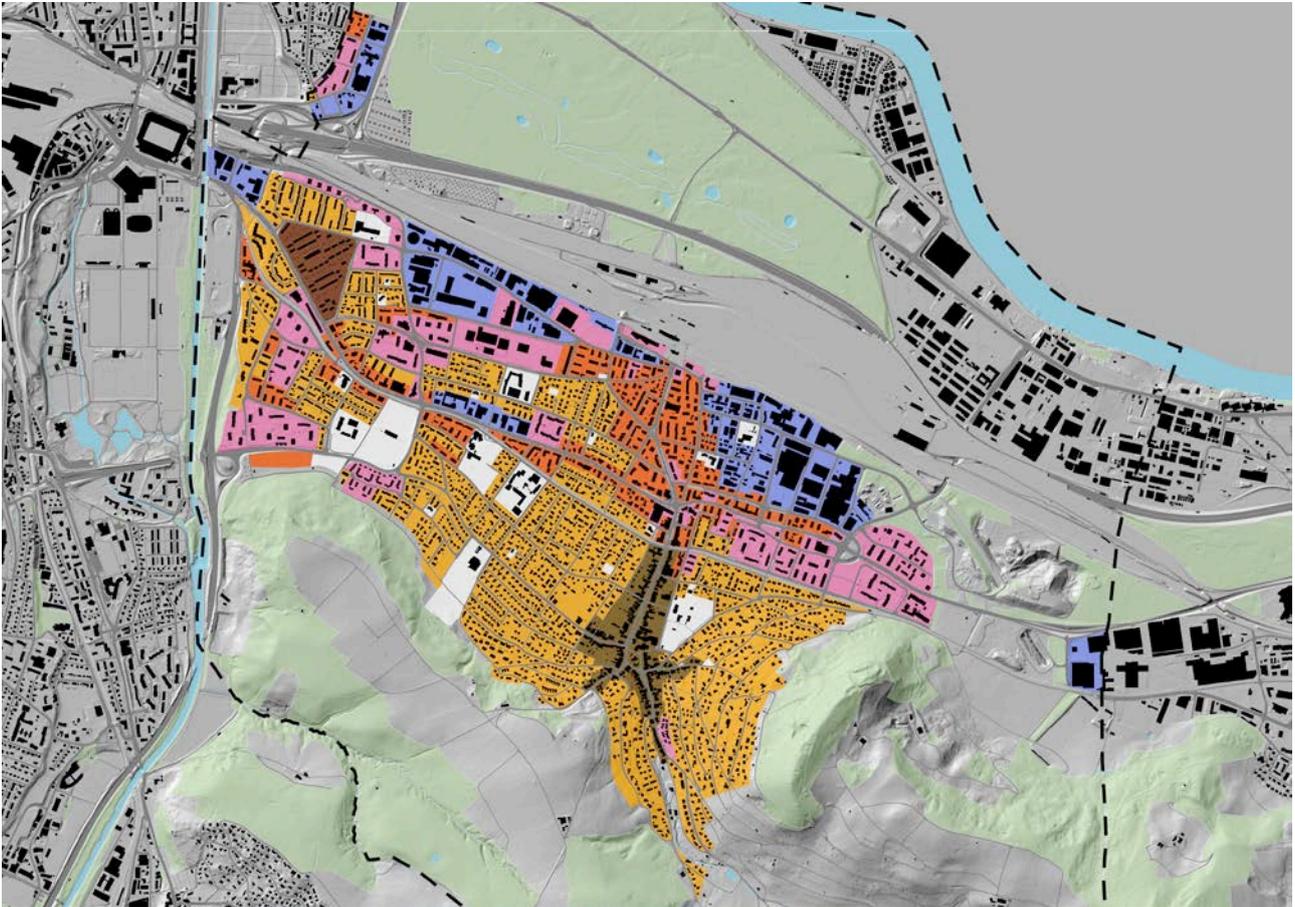


Abb. 22: Bebauungsstruktur, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> W1, W1a, W2, W2a	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> W3, WG3, W4, WG4	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Freidorf
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkbrown; border: 1px solid black;"></span> Dorf kern	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Sondernutzungsplan	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> G10, G13, G18, G26
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span> OeWA	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed black;"></span> Gemeindegrenze	

Siedlungserneuerung Wohnzonen  
W1 bis W2a

Die schrittweise Siedlungserneuerung oder Verdichtung von nicht maximal ausgeschöpften Grundstücksflächen ist auch in Muttenz ein zentrales Thema. Angesichts der bestehenden, oft kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und Baumuster erfolgt die Siedlungserneuerung eher in kleinen Schritten. Hochhäuser brauchen Platz und grössere Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden. Bei der parzellenweisen Erneuerung kann und soll kein radikaler Wechsel der Siedlungsstruktur vollzogen werden. Hochhäuser sind deshalb bei der Siedlungserneuerung der kleinteiligen Wohn- und Zentrumsgebiete keine adäquate Gebäudetypologie.

Siedlungserneuerung Wohnzonen  
W3 bis WG 4

Die drei- bis viergeschossigen Wohn- und Mischzonen sind vorwiegend entlang der St. Jakob-Strasse sowie der neuen Bahnhofstrasse auf flachem Terrain zu finden. Die Parzellestruktur und die höhere Bauweise gegenüber den ein- und zweigeschossigen Wohnbauten geben diesem Teil von Muttenz einen urbaneren Charakter. Daher sind auch Hochhäuser als passender Gebäudetyp in diesen Gebieten grundsätzlich denkbar.

Siedlung Freidorf

Das schutzwürdige Wohnquartier Freidorf weist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität auf. Im Quartier Freidorf ist die Quartierstruktur und Bausubstanz zu schützen und die Massstäblichkeit auch in der angrenzenden Nachbarschaft zu bewahren. Hochhäuser sind deshalb in diesem schutzwürdigen Quartier nicht geeignet.

Dorfkern

Im historischen Dorfkerne von Muttenz ist die Erhaltung der dörflichen Struktur und der Gebäude von zentraler Bedeutung. Die Qualität eines Ortsbildes hängt wesentlich davon ab, wie die Volumetrie und Massstäblichkeit der Neubauten im Verhältnis zum Bestand in Erscheinung treten. Die kleinmassstäbliche Parzellen- und Siedlungsstruktur (Sichtbezüge, Strassenbild, räumliche Wirkung) soll weitgehend erhalten bleiben. Das Gebiet des Teilzonenplans Dorfkerne, welches sich am Bestand orientiert, ist für die Hochhausentwicklung nicht geeignet.

Gewerbebezonen

In den Gewerbebezonen kann bereits heute bis zu 26 m hoch gebaut werden. Auf veränderte Nutzungsbedürfnisse in den Gewerbebezonen können unter dem Aspekt der inneren Verdichtung Hochhäuser als zielführende Bauformen in Betracht gezogen werden.

## 5.4 Verkehr

Strassennetz

Muttenz ist über den Anschluss Hagnau an die Autobahn A2/A3 und über den Anschluss Muttenz Süd an die kantonale Autobahn A18 angebunden. Beide Autobahnanschlüsse befinden sich im östlichen Gemeindegebiet. Hauptverkehrsachsen im Siedlungsgebiet bilden die St. Jakob-Strasse und die Birsfelderstrasse, welche in die Margelacker- und die Münchensteinerstrasse übergeht. Die St. Jakob-Strasse/Prattelerstrasse führt von Basel nach Pratteln und trennt Muttenz in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsbereich. Die Birsfelderstrasse führt von der Autobahnausfahrt Hagnau in einer Bogenform zur Ausfahrt Muttenz Süd und kreuzt die St. Jakob-Strasse rechtwinklig.

Nebenverkehrsachsen gehen vom Bahnhof Muttenz entlang der Gleise sowie in südlicher Richtung zur Kirche St. Arbogast ab. Eine weitere Hauptsammelstrasse führt von der Kirche Richtung Autobahnanschluss Muttenz Süd.

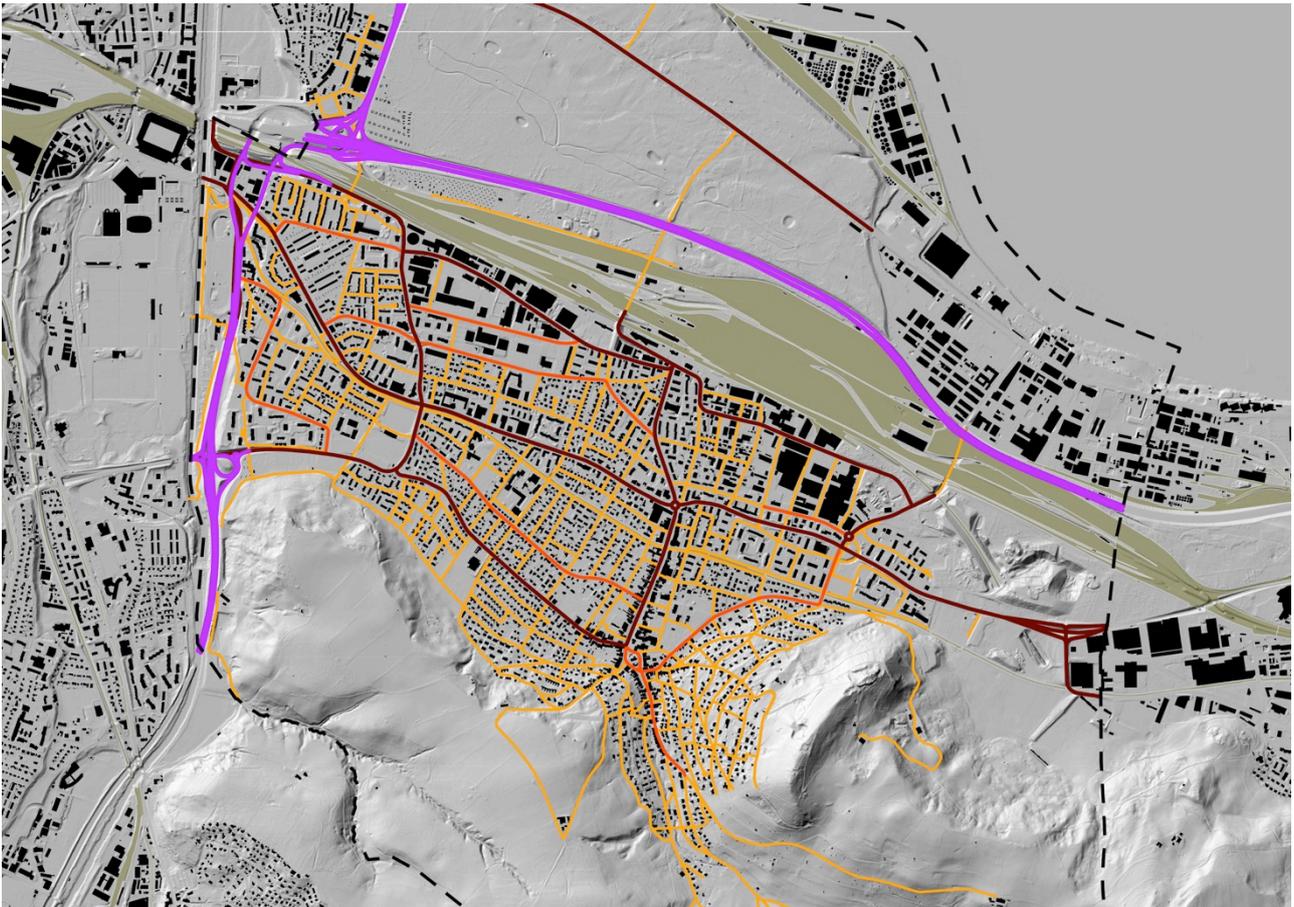


Abb. 23: Strassen- und Schienennetz in Muttenz, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016



#### Öffentlicher Verkehr

Die S-Bahnlinien S1 und S3 erschliessen Muttenz für den Bahnverkehr. Die Linie S1 fährt die Strecke Basel SBB – Frick, die Linie S3 die Strecke Porrentruy – Basel SBB – Olten. Beide S-Bahnlinien weisen einen Halbstundentakt auf.

#### Bahnhof

Die Feinerschliessung des Bahnhofs wird von den Buslinien 47 und 60 im Viertelstundentakt sowie von der Buslinie 63 im Halbstundentakt übernommen. Die Taktfrequenzen der S-Bahn- und Buslinien führen zur ÖV-Gütekategorie B. Für die Erreichung der Güteklasse A müssten die Busse mindestens alle 5 Minuten oder die S-Bahnen alle 9 Minuten fahren.<sup>3</sup> Für die flächendeckende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sorgt die Tramlinie 14, welche im 7.5 Minutentakt von Pratteln nach Basel zur Dreirosenbrücke führt.

<sup>3</sup> Detaillierte Angaben zur Ermittlung der ÖV-Güteklassen ist im Controlling der Raumbewertung Kanton Basel- Landschaft zu finden:  
<http://raumbewertung.bl.ch/controlling-2010-2014/verkehr/exkurs-oev-gueteklassen>

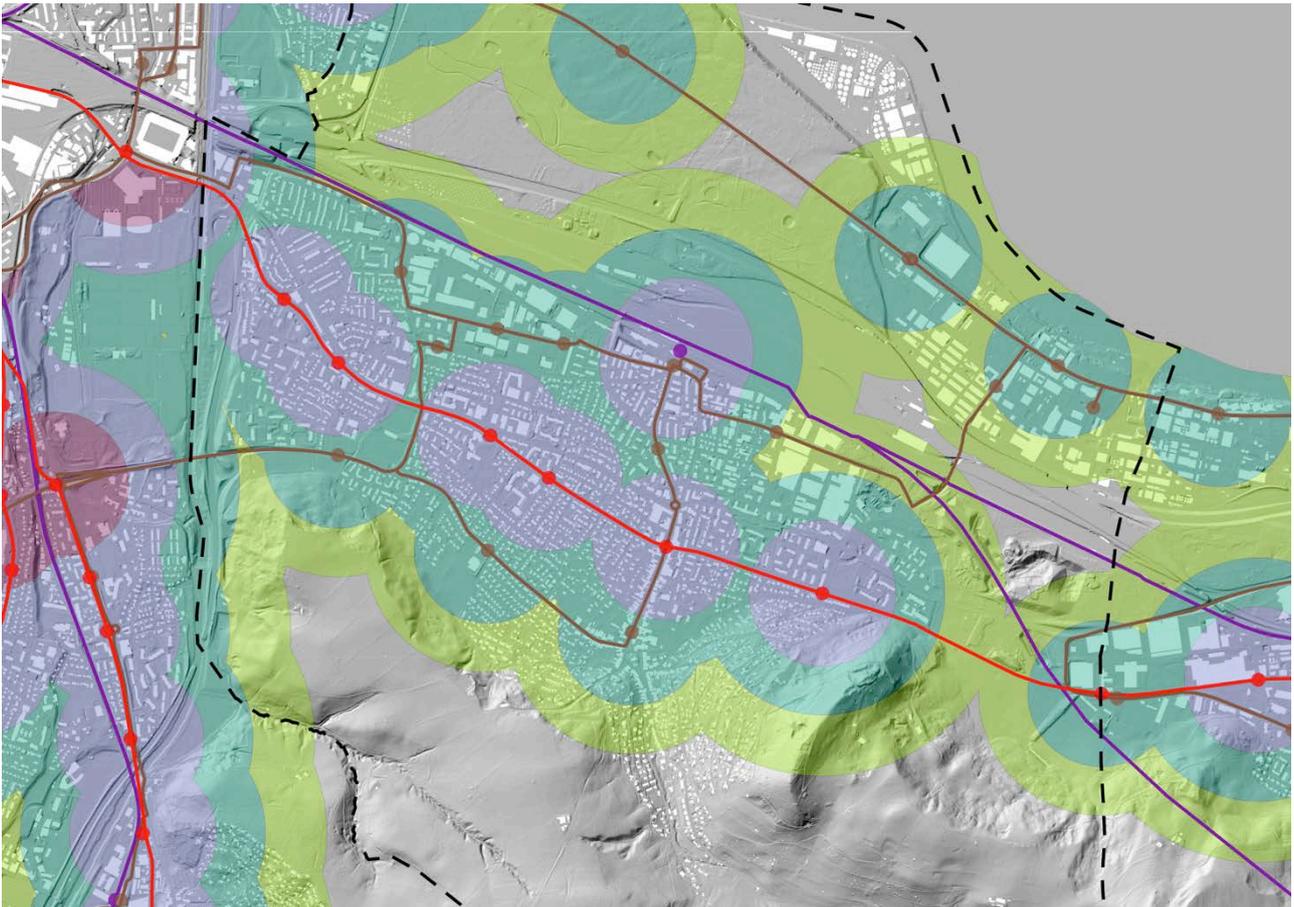


Abb. 24: Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

	S-Bahn		Tram		Bus
	Bahnhof		Tramhaltestelle		Bushaltestelle
	ÖV-Güteklasse A		ÖV-Güteklasse B		ÖV-Güteklasse C
	ÖV-Güteklasse D		Gemeindegrenze		

Höhere Bauten und Hochhäuser generieren viele Wohnungen und allenfalls auch Arbeitsplätze. Daher sollen die Eignungsräume möglichst gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sein. Als Schwellenwert sollten die Eignungsräume mindestens die ÖV-Güteklasse C aufweisen.

## 5.5 Bestehende höhere Gebäude

Heute bestehen in der Nutzungsplanung von Muttenz keine speziellen Regelungen und Definitionen für höhere Bauten und Hochhäuser.

In Anlehnung an die Definition der kantonalen Feuerversicherung (vgl. Kap. 3.3) wird für diese Studie der Begriff höhere Bauten für Gebäude bis und mit 30 m Gebäudehöhe verwendet. Gebäude mit einer Höhe ab 30 m werden als Hochhäuser bezeichnet.

Für die bestehenden höheren Gebäude und Hochhäuser in der Gemeinde Muttenz gilt allgemein eine Besitzstandsgarantie. Der Turm der Kirche St. Arbogast sowie diverse zweckgebundene Bauten wie Schornsteine, Silos oder Kontrolltürme wer-

Höhere Bauten und  
Hochhäuser

den nicht in die Betrachtung aufgenommen, da ihre Höhe in erster Linie nicht über das Nutzungsmass sondern durch ihre Funktionalität gesteuert wird. Nachfolgend werden die Bauten mit Wohn- und teilweiser Gewerbenutzung im Einzelnen oder als Gruppe aus städtebaulicher Sicht genauer beschrieben.



Abb. 25: Bestehende höhere Gebäude und Hochhäuser nach Vollgeschossen, Quelle: Geodaten Kt. BL / PLANAR, 2016

- 8 Vollgeschosse (25 m)
- 9 Vollgeschosse (28 m)
- 10 Vollgeschosse (31 m)
- 11 Vollgeschosse (34 m)
- 12 Vollgeschosse (37 m)
- 14 Vollgeschosse (43 m)



Abb. 26: Situation, Hochhäuser mit 14 Geschossen



Abb. 27: Bestehende Hochhäuser am Unterwartweg, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Quartierplangebiet Unterwart	Nutzung	3 Wohnhochhäuser
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1971	Absolute Höhe in m ü. M.	324.4, 323.8, 323.8
Geschosse / VG	14, 14, 14 (allg. 13 VG + Sockel)	Bemerkungen	–

Am südwestlichen Ortseingang von Muttenz, in der Nähe zum Autobahnanschluss Muttenz Süd, befinden sich drei Hochhäuser, welche einen städtebaulichen Akzent am Ortseingang setzen. Die Überbauung wurde in den Sechziger- und Siebzigerjahren realisiert. Die Bebauung wird über den Quartierplan Unterwart geregelt.

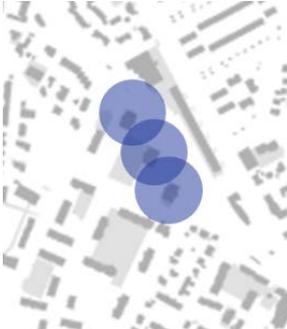


Abb. 28: Situation, höhere Gebäude mit 8 Geschossen



Abb. 29: Bestehende höhere Gebäude im Käppeli Nord, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Quartierplangebiet Käppeli Nord	Nutzung	3 Wohnhochhäuser
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1971	Absolute Höhe in m ü. M.	304.6, 303.3, 302.0
Geschosse / VG	8, 8, 8	Bemerkungen	–

Unweit von der St. Jakob-Strasse stehen drei achtgeschossige Wohnbauten. Die Bauten wurden in den Sechziger- bis Achtzigerjahren erstellt. Für das Gebiet gilt der Quartierplan Käppeli Nord.



Abb. 30: Situation, höhere Gebäude und Hochhaus mit 11, 14 und 9 Geschossen



Abb. 31: Bestehende höhere Gebäude und Hochhaus, Überbauung Donnerbaum-Schweizerau, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Gesamtplangebiet Donnerbaum-Schweizerau	Nutzung	3 Wohnhochhäuser
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1968	Absolute Höhe in m ü. M.	310.6, 319.7, 306.8
Geschosse / VG	11, 14, 9	Bemerkungen	–

Entlang der Gleise am nordwestlichen Eingang von Muttens befindet sich die Gesamtüberbauung Donnerbaum-Schweizerau. Die Überbauung besteht aus je einem 9-, 11- und 14-stöckigen Gebäude, hebt den Siedlungskörper gegenüber dem Gleisraum ab und setzt einen Akzent als Ortseingang. Die Anlage wurde im Zeitraum der Sechziger- bis Achtzigerjahre entwickelt und umgesetzt. Das Gebiet gehört zum Quartierplan Donnerbaum-Schweizerau.



Abb. 32: Situation, höheres Gebäude mit 10 Geschossen



Abb. 33: Bestehendes höheres Gebäude Lutzertgarten, Quelle: polyfeld.ch, Gemeinde Muttens 2016

Bezeichnung	Quartierplangebiet Lutzertgarten	Nutzung	1 Wohnhochhaus, 1 Wohn- und Geschäftshaus
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 2012 Fertigstellung 2016	Absolute Höhe in m ü. M.	311.23
Geschosse / VG	10,4	Bemerkungen	Gebäudehöhe 30.95 m, Nullpunkt 280.28 m ü. M.

Weiter südlich entlang der Birsfelderstrasse steht auf dem strassenabgewandten Bereich des Lutzertgartenareals eine Baute mit 10 Vollgeschossen. Der Quartierplan Lutzertgarten wurde 2012 genehmigt und die Baute im Jahr 2015 fertiggestellt.



Abb. 34: Situation, höheres Gebäude mit 10 Geschossen



Abb. 35: Bestehendes höheres Gebäude Gründenstrasse im Polyfeld, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Quartierplangebiet Kriegacker	Nutzung	Schulbauten FHNW
Genehmigung / Baujahr	Technikum / FHNW Baubeginn 1968 Fertigstellung 1972 QP RRB 1998	Absolute Höhe in m ü. M.	325.9
Geschosse / VG	10 (9 + Sockel + Technik)	Bemerkungen	–

Inmitten des Polyfeldes befindet sich das Technikumgebäude mit 9 Vollgeschossen. Das Gebäude wurde um 1970 gebaut und wird heute von der Fachhochschule Nordwestschweiz genutzt. Für das Gebiet gilt der Quartierplan Schulzentrum Kriegacker.



Abb. 36: Situation, höheres Gebäude mit 9 Geschossen



Abb. 37: Bestehendes höheres Gebäude an der Bahnhofstrasse, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Teilzonengebiet Bahnhofplatz	Nutzung	Wohnen, Sockelgeschoss mit Pub
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1964, 1974	Absolute Höhe in m ü. M.	312.4
Geschosse / VG	9	Bemerkungen	–

Unmittelbar am Bahnhof Muttenz befindet sich ein höheres Gebäude mit 8 Geschossen, welches als Einzelbau den Bahnhofsraum städtebaulich prägnanter

markiert. Die Baute befindet sich im Perimeter der Gesamtüberbauung Bahnhofplatz-Gestaltung und wurde in den Achtzigerjahren erstellt.



Abb. 38: Situation, Hochhaus mit 10 Geschossen



Abb. 39: Bestehendes Hochhaus an der St. Jakob-Strasse, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Richtplangebiet St. Jakob-Strasse / Neue Bahnhofstrasse	Nutzung	Dienstleistungen, Sockelgeschoss mit Bankfiliale
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1966	Absolute Höhe in m ü. M.	318.4
Geschosse / VG	10 (9 VG + Sockel)	Bemerkungen	-

Der Lux Guyer Kreisel, bei welchem die St. Jakob-Strasse, die Hauptstrasse, die Prattlerstrasse und die neue Bahnhofstrasse aufeinandertreffen, wird durch ein Gebäude mit 10 Vollgeschossen gesäumt. Das Kantonalbankgebäude markiert als Einzelobjekt den Verkehrsknotenpunkt und ist der Wohn- / Geschäftszone WG3 des Richtplans St. Jakob-Strasse/neue Bahnhofstrasse zugeteilt. Die Erstellung erfolgte in den Siebzigerjahren.



Abb. 40: Situation, Hochhaus mit 11 Geschossen



Abb. 41: Bestehendes Hochhaus im Heissgländ, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Teilzonenplangebiet Heissgländ	Nutzung	1 Wohnhochhaus
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1960	Absolute Höhe in m ü. M.	319.4
Geschosse / VG	11(10 VG + Sockel)	Bemerkungen	–

Unweit der Prattelerstrasse im westlichen Gemeindegebiet von Muttenz befindet sich eine Baute mit 11 Vollgeschossen aus den Sechzigerjahren. Das Gebäude befindet sich in einer Zone für gemischte Überbauungen.



Abb. 42: Situation, höheres Gebäude und Hochhäuser mit 9, 12, 11 und 11 Geschossen



Abb. 43: Bestehende höhere Gebäude und Hochhäuser auf der Kilchmatt, Quelle: google.ch, Gemeinde Muttenz 2016

Bezeichnung	Teilzonenplangebiet Kilchmatt	Nutzung	4 Wohnhochhäuser
Genehmigung / Baujahr	QP RRB 1960	Absolute Höhe in m ü. M.	309.2, 317.7, 316.8, 318.2
Geschosse / VG	9, 12, 11, 11	Bemerkungen	–

Der östliche Ortseingang von Muttenz wird durch vier Hochhäuser auf der nördlichen Seite der Prattelerstrasse geprägt. Die Gebäude wurden im Verlaufe der Sechziger- und Achtzigerjahre erbaut und befinden sich in der Gesamtüberbauung Kilchmatt sowie Kilchmatt 2.

## 5.6 Aktuelle Projekte

FHNW Campus, Hagnau

In Muttentz werden aktuell zwei Projekte vorangetrieben, welche die Thematik der höheren Bauten und Hochhäuser thematisieren.

Neubau FHNW Campus Muttentz

Im Mai 2011 wurde der Architekturwettbewerb für den Neubau des Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz Campus Muttentz abgeschlossen. Der Grundstein für die Bauarbeiten wurde im Juni 2015 gelegt, der Bezug des Gebäudes durch die Fachhochschule wird auf das Jahr 2019 projektiert. Die Baute wird eine Höhe von 64 m aufweisen und befindet sich in der Nähe zum Bahnhof Muttentz am nördlichen Rand des Polyfeldes entlang der Gleise.



Abb. 44: Visualisierung Neubau FHNW Campus Muttentz, Quelle: Hochbauamt Kt. BL



Abb. 45: Stand Februar 2018, Quelle: Hochbauamt Kt. BL

Hagnau

Im Gebiet Hagnau sind fünf Gebäude mit Höhen zwischen 45 und 88 m geplant. Rund 500 Wohnungen mit ca. 41'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 30'000 m<sup>2</sup> Gewer-

befläche sollen in den nächsten 10 Jahren realisiert werden können. Das südlich angrenzende Gebiet Schänzli soll als Grünzone entwickelt und für Erholungs- und Freizeitaktivitäten genutzt werden.

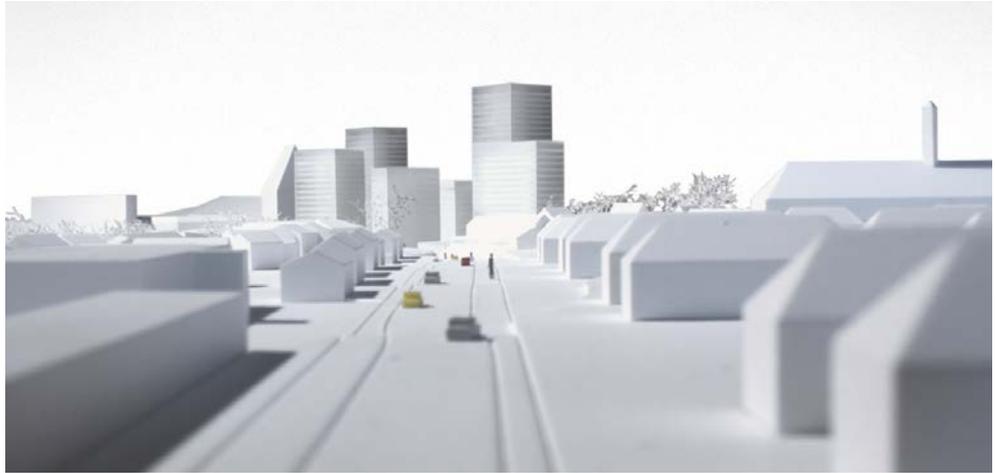


Abb. 46: Visualisierung Überbauung Hagnau und Schänzli, Quelle: hagnau-schaenzli.ch

## 5.7 Konzeptrelevante Bauten in angrenzenden Gemeinden

St. Jakob Turm

Am östlichen Stadtrand von Basel liegt der St. Jakob-Park. Auf der Südseite der St. Jakob-Strasse befindet sich ein neungeschossiges Gebäude als Teil der Mantelnutzung des Fussballstadions. Auf der Ostseite steht der 71 m hohe St. Jakob Turm mit 16 Vollgeschossen. Er bietet Platz für Wohnungen, Büros und Dienstleistungen.



Abb. 47: St. Jakob Park mit Turm, Quelle: grp-ing.ch



Abb.48: Geplante Bauten und konzeptrelevante Gebäude in angrenzenden Gemeinden, Quelle: Geodaten Kt. BL / PLANAR, 2016

■ 30 - 50 m Gebäudehöhe    
 ■ 50 - 70 m Gebäudehöhe    
 ■ 70 - 90 m Gebäudehöhe

Geplante und konzeptrelevante Hochhäuser

Abb. 48 gibt einen Überblick über die Standorte der geplanten Hochhäuser in Muttenz und die konzeptrelevanten Gebäude in angrenzenden Gemeinden. Die Gebäude sind nach ihrer absoluten Höhe klassiert.

## 5.8 Synthese – Fazit städtebauliche Analyse

Landschaft und Topographie

Die Topographie von Muttenz ist geprägt durch den Rhein, die Rheinebene und den Juranordfuss. Ein grosser Teil des überbauten Gemeindegebietes von Muttenz liegt im Bereich von 284 m ü. M. und verläuft somit gleichmässig flach. Keines der bestehenden höheren Gebäude und Hochhäuser überschreitet in seiner Gesamthöhe die Höhenkote von 340 m.ü.M. und konkurriert entsprechend weder den Wartenberg noch die anliegenden naturnahen Hügelzüge als räumlich prägende Elemente. In der näheren Umgebung des Wartenbergs und der Rütihard sollen weiterhin keine Gebäude die Höhenkote von 340 m.ü.M. überschreiten dürfen. Waldränder, Gewässerräume und der Grünraum Schänzli gelten als sensible Siedlungsbereiche.

Bebauungsstruktur

In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen sowie in der Siedlung Freidorf und im Dorfkern sind Hochhäuser aufgrund der Bebauungsstruktur generell nicht begründbar. Diese Gebiete sind als sogenannte Ausschlussgebiete zu betrachten. In den Wohn- und Mischzonen mit drei und vier Geschossen, in der Gewerbezone sowie in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können Hochhäuser eine Gebäudetypologie zur qualitätsvollen inneren Verdichtung sein.

Verkehr und ÖV-Güteklasse

Das Siedlungsgebiet wird verkehrstechnisch im Wesentlichen durch die Ost-West verlaufende St. Jakob-Strasse sowie die Zubringer zu den Autobahneinfahrten und die Zufahrt zum Bahnhof von der St. Jakob-Strasse geprägt. Die Haltestellen und ihre dazugehörigen Einzugsgebiete der Tramlinie 14 entlang der St. Jakob-

Strasse können flächendeckend den ÖV-Güteklasse A, B und C zugeordnet werden.

Konzept Thalmann und bestehende Hochhäuser

Auf dem Gemeindegebiet von Muttenz bestehen bereits heute 18 Hochhäuser mit Wohn- und teilweiser Gewerbenutzung, welche 8 bis 14 Vollgeschosse aufweisen und die mehrheitlich nach dem Konzept Thalmann situiert sind. Die Hochhäuser aus den Sechziger- bis Achtzigerjahren, welche die Ortseingänge betonen, gehören heute zum integralen Bestandteil von Muttenz. Die meisten Bauten stehen als Ensemble entlang wichtiger Verkehrsachsen in der Quartierplanzone, der Gewerbezone G26 und der Wohn- / Geschäftszone WG3.

Neubauprojekte

Der Neubau des Campus der FHNW und die Überbauung Hagnau setzen einen klaren städtebaulichen Akzent gegenüber dem Gleisraum. Die Überbauung Hagnau prägt zusätzlich den Ortseingang von Muttenz und den Strassenraum der St. Jakob-Strasse. Die Neubauprojekte konzentrieren sich räumlich auf den Bereich westlich der neuen Bahnhofstrasse sowie nördlich der St. Jakob-Strasse bis hin zu den Gleisen.

Der St. Jakob Turm hat einen Einfluss auf die städtebauliche Wahrnehmung von Muttenz. Bei einer Realisierung der Überbauung Hagnau führt er die Betonung des Gleisraumes und des Strassenraumes der St. Jakob-Strasse auf dem Stadtgebiet von Basel weiter.

## 5.9 Synthesekarten

Diese städtebauliche Synthese wird nachfolgend in zwei Karten, namentlich der Ausschluss- und Untersuchungsgebiete dargestellt.

Ausschlussgebiete

Mit der erhaltenswerten Siedlungsstruktur, dem schützenswerten Ortsbild, den prägenden Waldrändern, dem Gewässerraum sowie dem Grünraum Schänzli sind sensible Siedlungsbereiche und Ausschlussgebiete eruiert worden. In der nachfolgenden Karte (Abb. 49) werden die Ausschlussgebiete abgebildet.

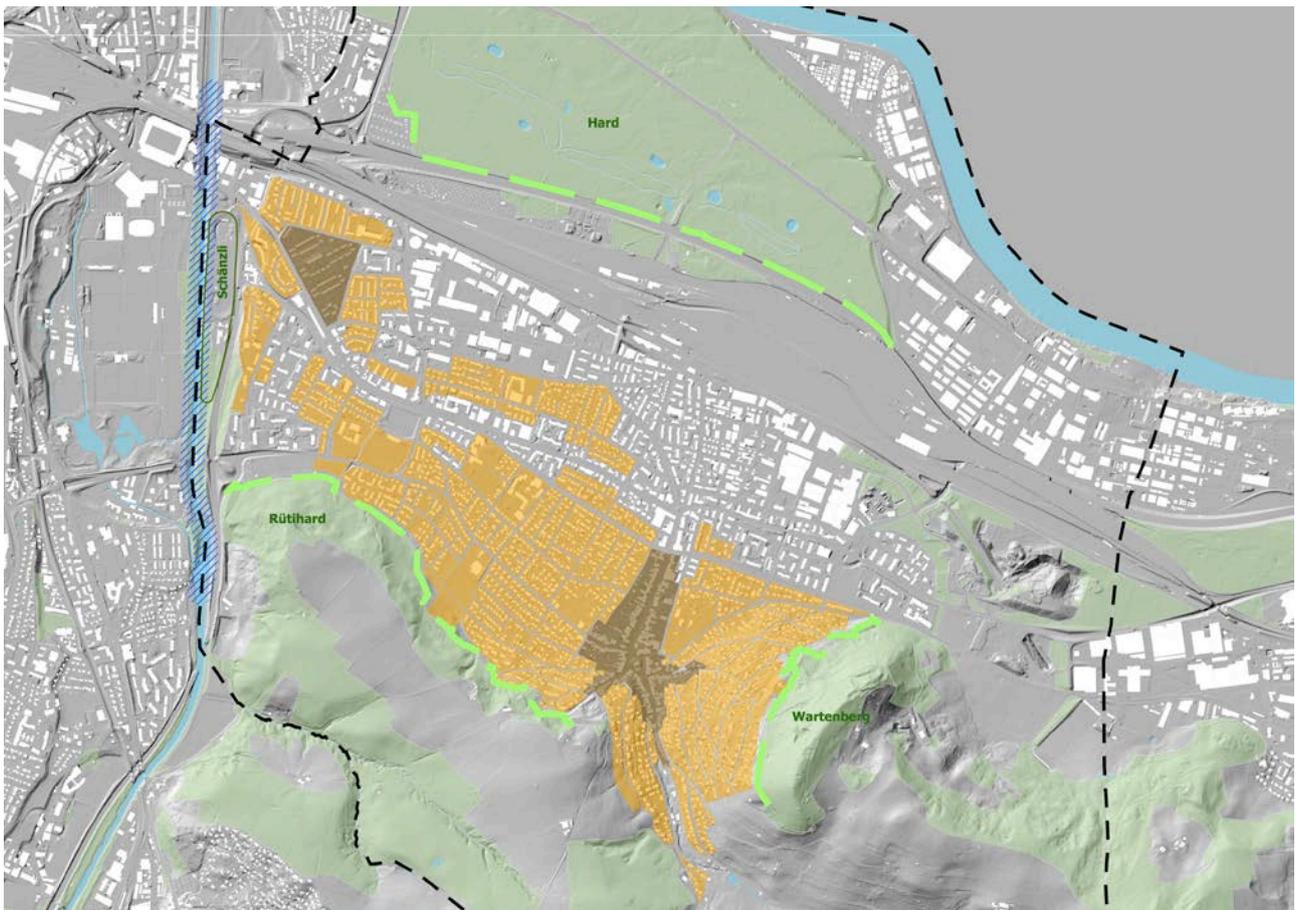


Abb. 49: Ausschlussgebiete, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

- |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Schützenswerte Ortsbilder, Ausschlussgebiete  |  | Erhaltenswerte Strukturen, Ausschlussgebiete    |  | Gewässerraum Birs, sensibler Siedlungsbereich |
|  | Grünraum Schanzli, sensibler Siedlungsbereich |  | Prägende Waldränder, sensibler Siedlungsbereich |  | Gemeindegrenze                                |

## Untersuchungsgebiete

Die Karte der Untersuchungsgebiete (Abb.) zeigt auf, wo Hochhausstrukturen grundsätzlich möglich sein können, die aber eine weitere Überprüfung bedürfen. Die gelbe, flächige Gebietsdarstellung wird als Prüfraum bezeichnet und umfasst Bereiche, die eine höhere Bauweise zulassen. Für die weitere Überprüfung werden der Prüfraum und die Gebiete entlang der Hauptverkehrsachsen untersucht.

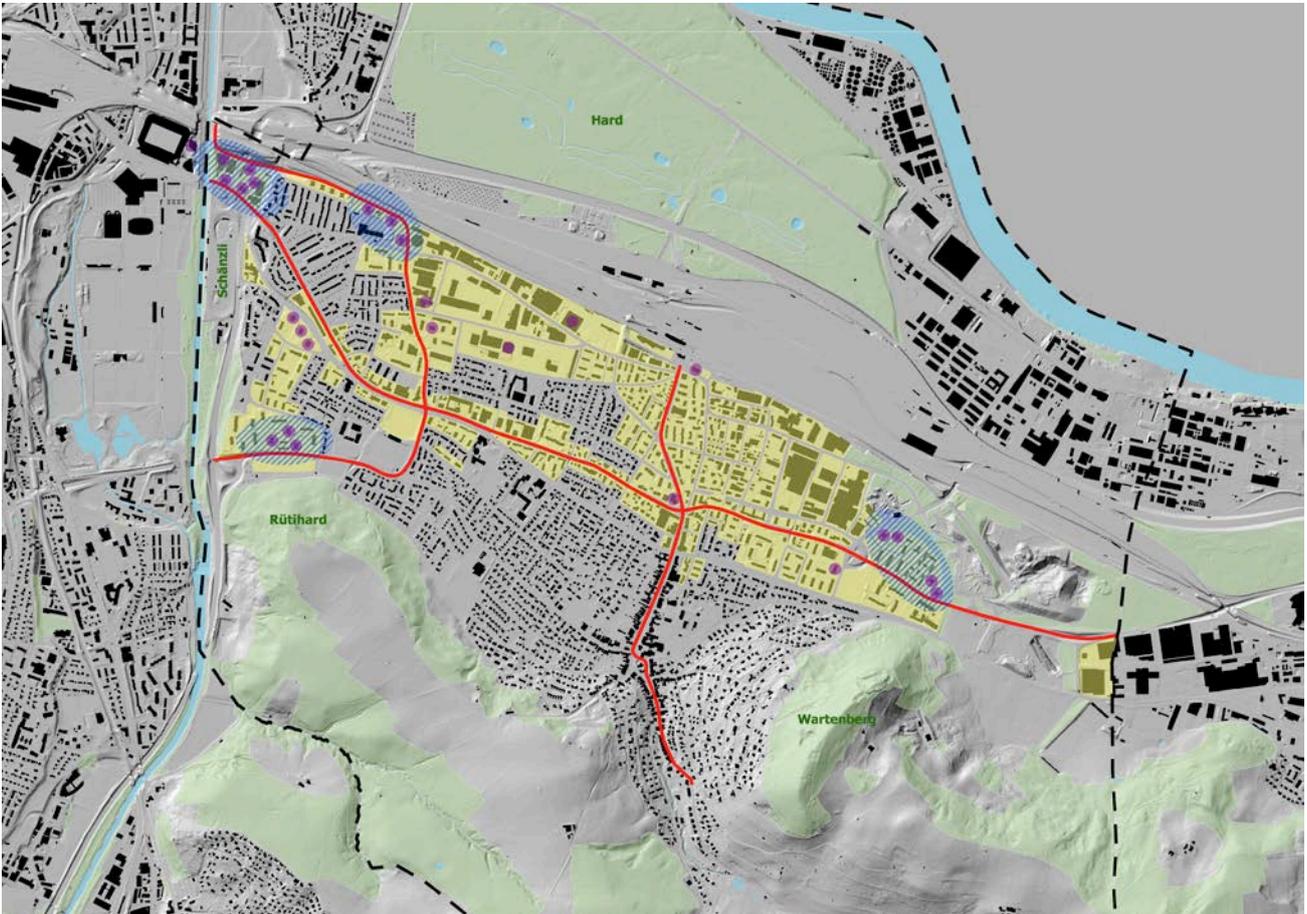


Abb.50: Untersuchungsgebiete, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

- |   |                               |   |                 |   |          |
|---|-------------------------------|---|-----------------|---|----------|
|  | Höhere Gebäude/<br>Hochhäuser |  | Konzept Thalman |  | Prüfraum |
|  | Hauptverkehrsachsen           |  | Gemeindegrenze  |   |          |

## 6 Untersuchungsgebiete

Die Überprüfung der Untersuchungsgebiete ist u.a. mit Hilfe einer räumlichen Modelldarstellung erfolgt. Dabei sind die Untersuchungsgebiete mit dem heutigen IST-Zustand im städtebaulichen Kontext betrachtet worden.

Mit abgestuften Einfärbungen der einzelnen Bauten (vgl. Abb. 51) können die Gebäudehöhen im städtebaulichen Kontext besser abgelesen werden.



Abb.51: IST-Zustand des Gemeindegebiets von Muttenz, Quelle: Bundesamt für Landestopografie, Swisstopo / AV-Daten Kt. BL / DigitalGlobe Microsoft 2016

< 12 m Gebäudehöhe    
  12 bis 20 m Gebäudehöhe    
  > 20 m Gebäudehöhe

## 6.1 Prüfraum

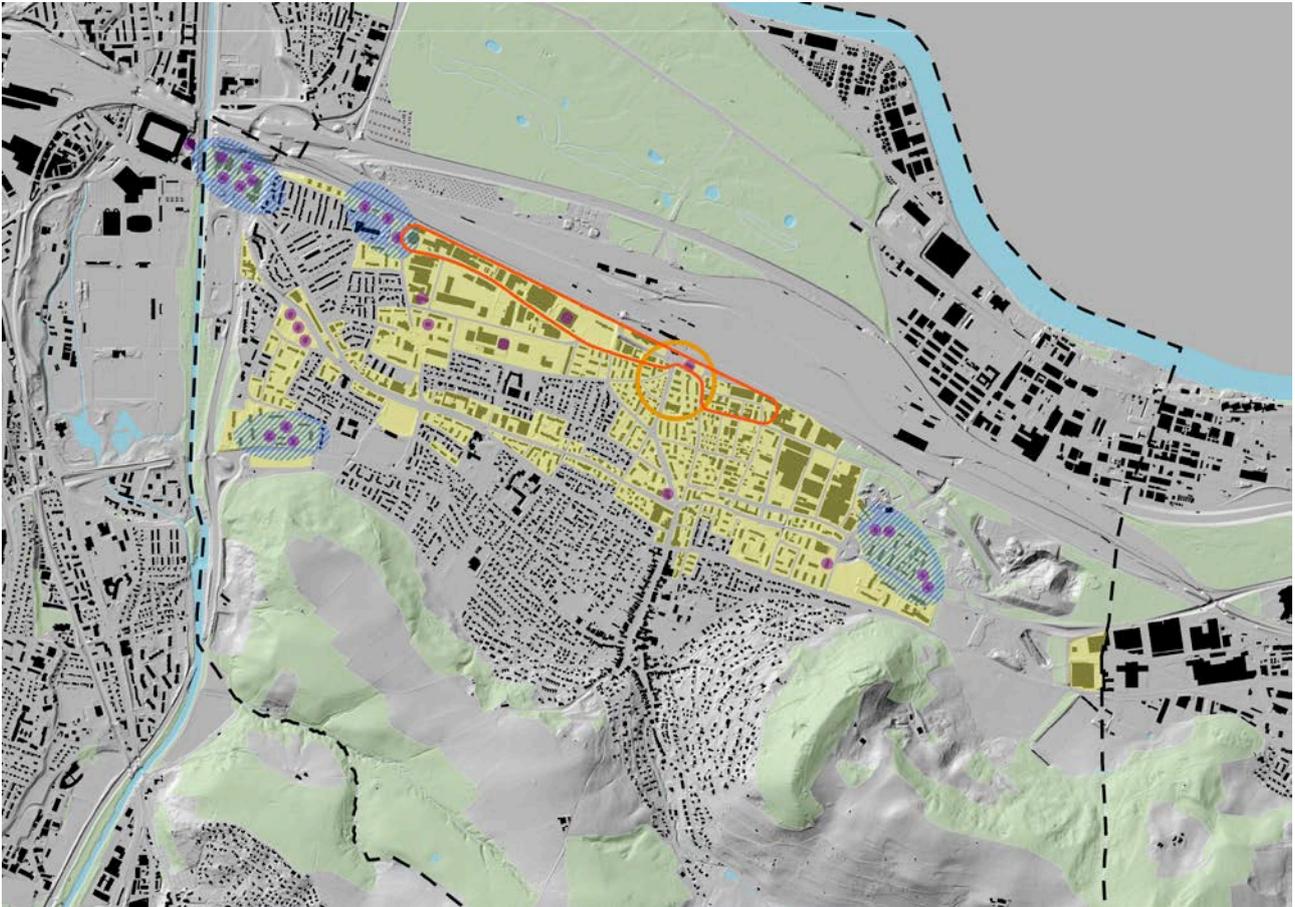


Abb.52: Prüfraum, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

	Höhere Gebäude/ Hochhäuser		Konzept Thalmann		Prüfraum
	Gleisraum im Bereich der Gewebezone		Ortseingang Bahnhof		

### Beschreibung Prüfraum

Der Prüfraum besteht aus dem allgemeinen Prüfraum und dem Gleisraum. Der allgemeine Prüfraum umfasst Wohn-, Misch- und Gewerbezone mit mehr als drei Geschossen. Unterschiedlich grosse Parzellenstrukturen, zahlreiche Gebäudetypologien, feine Körnigkeit der Gebäude sowie potenzielle Umnutzungsgebiete ergeben ein heterogenes Siedlungsbild. In diesen Gebieten gibt es keine ausschliessenden topographischen oder landschaftlichen Aspekte. Ebenso grenzen sie nicht unmittelbar an erhaltenswerte Strukturen oder an ein schützenswertes Ortsbild.

### Beschreibung Gleisraum

Der zweite Bereich, der sogenannte Gleisraum, umfasst das Gewerbegebiet südlich des Gleiskorridors. Die heterogenen Gebäudevolumen, die grossen Parzellenstrukturen und die Lage am Gleiskorridor charakterisieren diesen Raum. Bereits heute schon werden entlang des Gleiskorridors Gebäude bis zu 64 m Höhe (neue Fachhochschule) errichtet.

### Beurteilung Prüfraum

Die Strategie einer differenzierten Siedlungsentwicklung mit verschiedenen Identitäten und Qualitäten soll gefördert und gestärkt werden. Dabei sind unterschiedliche Bebauungstypologien gezielt einzusetzen. Auch wenn gemäss städtebaulicher

Analyse die "gelben" Prüfräume als Untersuchungsgebiete in Frage kommen, soll nicht überall jede Typologie zur Anwendung kommen.

Bei der Überprüfung der Strategie "Betonung der Ortseingänge" (Konzept Thalmann) stellte sich die Frage, ob eine zusätzliche vertikale Verdichtung beim Bahnhof städtebaulich vertretbar ist. Die räumliche Überprüfung hat ergeben, dass die unmittelbare nachbarschaftliche Parzellierung zu kleinteilig ist und die für Hochhäuser benötigten Freiflächen somit nicht vorhanden sind. Die Bebauungsstrukturen für Hochhäuser sind mit der aktuell bestehenden Bebauung nicht gegeben.

Beurteilung Gleisraum

Hingegen flankiert das Gebiet "Gleisraum" die grosse Gleiskorridorschneise und bildet so den Auftakt zum Siedlungsgebiet. Es sind keine ausschliessenden topographischen, freiräumlichen oder bebauungsstrukturellen Aspekte in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Das Thema des Schattenwurfes, welcher grundsätzlich bei Hochhäusern ein gewichtiges Kriterium darstellt, ist durch die Ausrichtung und Orientierung des Gleisraumes unproblematisch. Der eingesetzte Transformationsprozess und das sich im Bau befindende Hochhaus der Fachhochschule schaffen eine urbane Identität, die weitere vertikale Verdichtungen als lineare Aufreihung zulassen.

#### **Fazit Prüfraum**

Die räumliche Überprüfung des allgemeinen Prüfraums hat ergeben, dass keine zusätzlichen, neuen Gebiete mit einer Konzentration von Hochhäusern geschaffen werden sollen. Im allgemeinen Prüfraum sind die Voraussetzungen für zusätzliche Solitäre als Akzentuierung von städtebaulich strategischen Punkten nicht gegeben.

Eine bewusste Konzentration und Akzentuierung auf die heutigen Hochhausstandorte der Ortseingänge ist fortzuführen. Das Konzept Thalmann wird somit als städtebauliche Leitidee bestätigt und soll weiterhin im Sinne einer differenzierten Siedlungsentwicklung fortgeschrieben werden.

#### **Fazit Gleisraum**

Die Betrachtungen im dreidimensionalen Raum bestätigen das Potenzial des Gleisraumes als Eignungsraum für Hochhäuser. Auf dem langgezogenen, schmalen Perimeter, welcher an manchen Stellen nur eine Parzellentiefe breit ist, sind Hochhäuser ab 30 m Gebäudehöhe in linearer Aufreihung denkbar. Dabei soll die geschlossene Bauweise im Sockel-/Zwischenbereich, u.a. auch aus lärmschutztechnischen Gründen, fortgeschrieben werden. Für spezifische und detaillierte städtebauliche Aussagen bezüglich Lage und Höhenentwicklung sind im Falle eines Hochhausprojektes Vertiefungsstudien notwendig.

## 6.2 Strassenraum

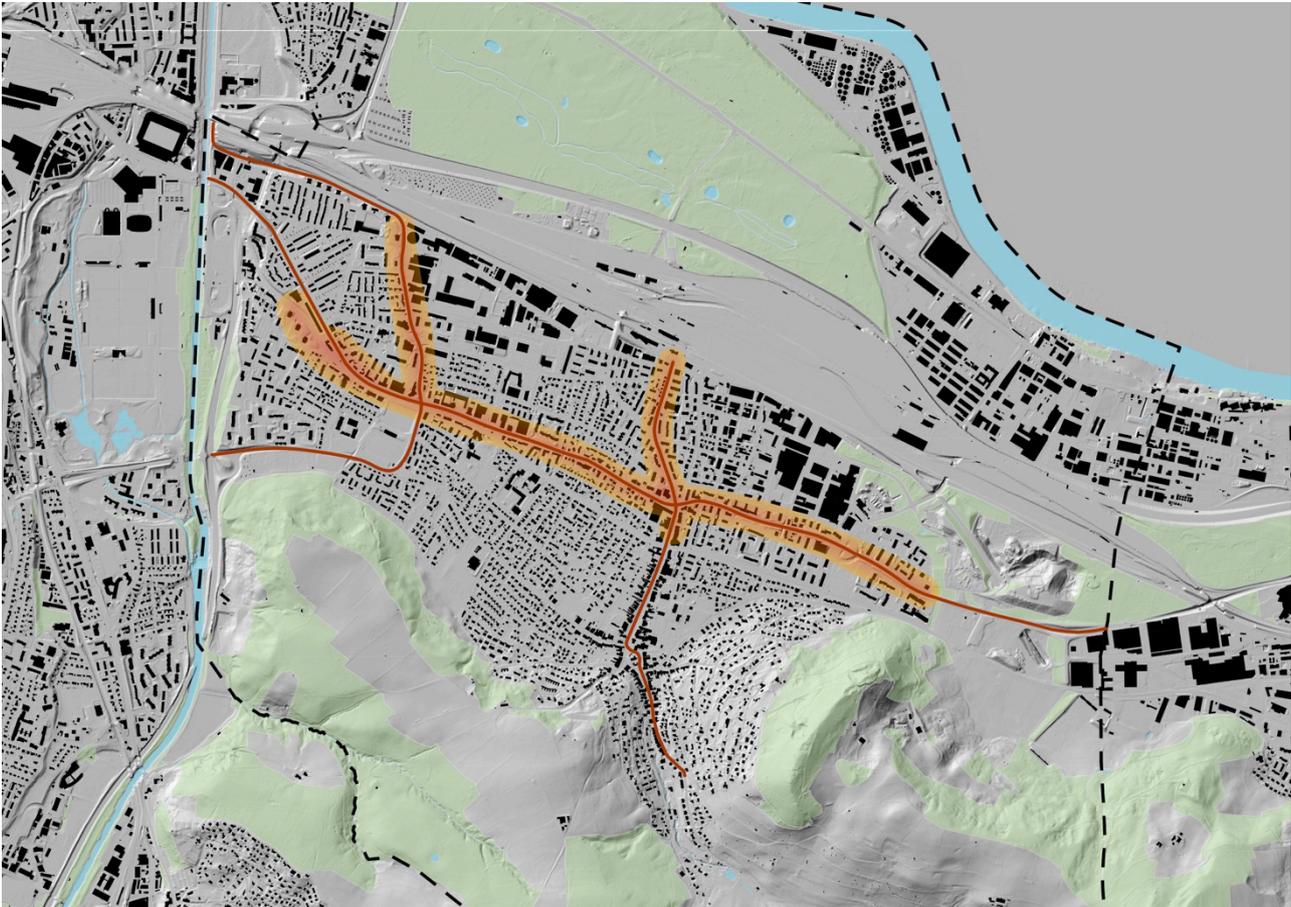


Abb. 53: Potenzial Strassenraum, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

Strassenraum
  Hauptverkehrsachsen
  Gemeindegrenze

### Beschreibung

An der St. Jakob-Strasse, der Birsfeldstrasse und der Prattelerstrasse/Neue Bahnhofstrasse wechseln sich unterschiedlichste Bebauungs- und Freiraumstrukturen ab. Verkehrsknoten, lockere Wohnbebauung, grossflächige, teilweise leerstehende Gewerbebauten und zu Abstandsgrün verkommene Freiraumstrukturen zeigen Verdichtungspotenziale auf. Es sind keine Unorte, vielmehr Bauungen und Freiräume ohne nennenswerte Aussagekraft, welche aber mit einer neuen Bebauungs- und Freiraumstruktur an Identität gewinnen könnten. Mögliche vertikale Verdichtungen entlang dieser Hauptachsen sind mit Raummodellen zu überprüfen.

### Beurteilung

Eine bewusste Konzentration und Akzentuierung von vertikalen Verdichtungen über 30 m sind auf die heutigen Hochhausstandorte an den Ortseingängen zu fokussieren. Das Konzept Thalmann kann wiederum als städtebauliche Leitidee bestätigt und fortgesetzt werden.

Die Strategie einer differenzierten Siedlungsentwicklung mit verschiedenen Identitäten und Qualitäten soll auch entlang der St. Jakob-Strasse, der Birsfeldstrasse und der Prattelerstrasse/Neue Bahnhofstrasse gefördert und gestärkt werden. Eine Umsetzung kann u.a. mit der Typologie der höheren Bauten angestrebt werden, was einer Gebäudehöhe unter 30 m entspricht. Die festgelegten Strassenräume sind nicht beliebig oder flächendeckend, sondern punktuell mit höheren Häusern

zu ergänzen. Bei einer Verdichtung entlang der Haupteerschliessungsachsen sind städtebauliche Vertiefungsstudien bezüglich Lage und Höhenentwicklung erforderlich.

#### ***Fazit Strassenraum***

Die räumliche Überprüfung hat ergeben, dass keine zusätzlichen Hochhausstandorte entlang von Verkehrshauptachsen geschaffen werden sollen. Ähnlich der städtebaulichen Begründung des Quartierraumes soll nicht überall jede Gebäudetypologie zur Anwendung kommen. Entlang der Haupteerschliessungsachsen sind die Voraussetzungen für zusätzliche Solitäre als Akzentuierung von städtebaulich strategischen Punkten nicht gegeben.

### **6.3 Eignungsräume**

Werden nun die Fazite der Untersuchungsgebiete zusammengefasst, resultieren nachfolgende Erkenntnisse und Eignungsräume.

In den Eignungsräumen werden keine Höhenangaben gemacht. Hierfür sind weitere städtebauliche Vertiefungsstudien notwendig.

Alle nachfolgenden Eignungsräume liegen mindestens im Bereich der ÖV-Güteklasse C, was als Schwellenwert für Eignungsräume gefordert wird.

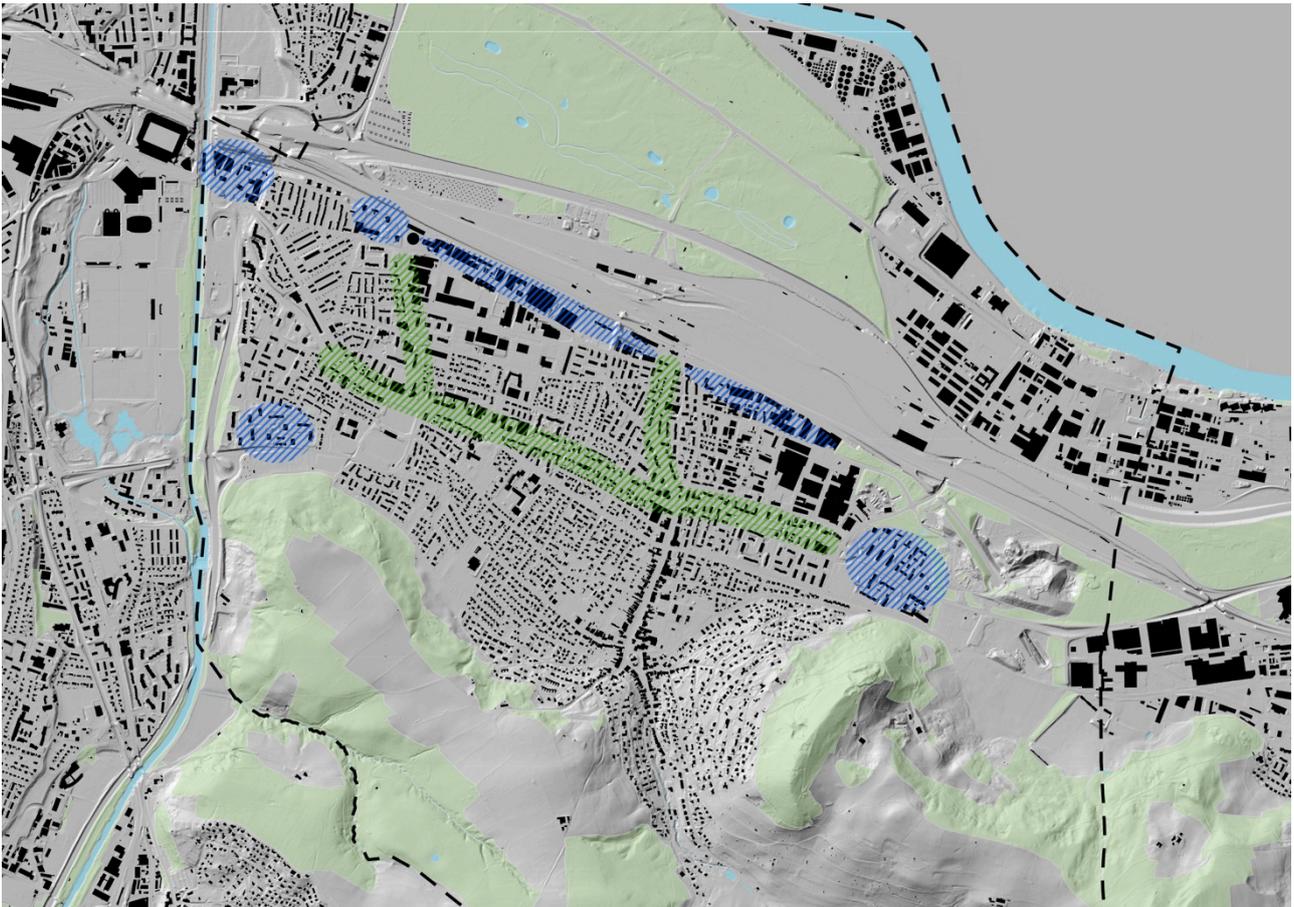


Abb. 454: Eignungsräume, Quelle: Geodaten Kt. BL, BS / PLANAR, 2016

- |   |                                      |  |                                  |
|---|--------------------------------------|--|----------------------------------|
|  | <b>Ortseingänge</b>                  |  | <b>Haupterschliessungsachsen</b> |
|   | – Betonung (Stärkung)                |  | – Höhere Bauten bis 30 m         |
|   | – Weiterführen des Konzepts Thalmann |  | <b>Gemeindegrenze</b>            |
|   | <b>Gleisraum</b>                     |  |                                  |
|   | – Lineare Aufreihung                 |  |                                  |
|   | – Geschlossene Bauweise              |  |                                  |

Ortseingänge

Eine Zusammenfassung der Eignungsräume ist in der Karte in Abb. 45 visualisiert. An den bisherigen Hochhausstandorten, welche die Ortseingänge betonen, wird festgehalten. Bei Bedarf können die heutigen Gebiete erneuert und/oder ergänzt werden. Es wird kein zusätzlicher Ortseingang als Hochhausstandort festgelegt.

Gleisraum

Im Bereich der Gewerbebezonen werden südlich des Gleiskorridors neue Eignungsräume für Hochhäuser festgelegt. Dabei wird die bisherige Bebauungsstrategie einer geschlossenen Bauweise entlang des Gleiskorridors beibehalten.

Hauptverkehrsachsen

Entlang der Haupterschliessungsachsen sind punktuell höhere Bauten bis 30 m denkbar. In dieser Studie werden keine genauen Gebiete festgelegt. Im Falle eines konkreten Bauprojektes sind städtebauliche Vertiefungsstudien notwendig.

### ***Fazit Eignungsräume***

Die aktuellen städtebaulichen Überprüfungen und räumlichen Erkenntnisse ergeben, dass das Konzept Thalman ein bewährtes und nach wie vor sehr tragfähiges Konzept darstellt. Die zusätzlichen Eignungsräume entlang des Gleiskorridors werden als Konzepterweiterung verstanden. Somit wird die ursprüngliche Strategie mit der bestehenden Betonung der Ortseingänge fortgeführt und hat weiterhin Bestand.

Entlang der Haupteintragsachsen sind punktuell höhere Bauten bis 30 m denkbar.

## **6.4 Schlussbemerkung**

Bis heute ist es der Gemeinde Muttenz mehrheitlich gelungen, ihre unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und Qualitäten im jeweiligen Kontext weiter differenziert zu entwickeln und so ihre Identität als eigenständige Gemeinde im Agglomerationsraum Basel zu bewahren.

Das vorliegende Hochhauskonzept für Muttenz unterstützt diese Strategie der differenzierten und qualitätsvollen Innenentwicklung.

## 7 Städtebauliche Kriterien für Hochhäuser

Bei den folgenden Kriterienbeschreibungen umfasst der Begriff Hochhaus einfachheitshalber auch jenen der höheren Baute.

Neben der Lage in einem der Eignungsgebiete hat ein Hochhaus weitere städtebauliche Kriterien zu erfüllen. Die Kriterien verhelfen auch zur Beurteilung, ob an einem bestimmten Ort innerhalb der ausgeschiedenen Eignungsgebiete die Voraussetzungen bestehen, Hochhäuser zu errichten. Der Betrachtungsperimeter bei der Anwendung dieser Kriterien hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen.<sup>4</sup>

### 7.1 Städtebau, Landschaft und Freiraum

Aufgrund der meist überdurchschnittlichen Höhe und ausserordentlichen Volumetrie erfordert die Integration eines Hochhauses in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext besondere Aufmerksamkeit. Je nach Lage und Exposition wirkt ein Hochhaus mehr oder weniger hoch, teilweise unabhängig von seiner effektiven (d.h. gemessenen) Höhe.

Topographie,  
Landschaft

Das Hochhaus nimmt jeweils Bezug zur natürlichen Topographie (Talboden, Hanglage oder Anhöhe). Demgemäss variiert auch die Exposition. Je nach Lage und Standpunkt des Betrachters kann ein Hochhaus von weither sichtbar sein.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Setzung in Bezug zur Topographie
- Berücksichtigung der Fernwirkung, insbesondere von wichtigen Blick- und Aussichtspunkten aus.

Freiraum

Aufgrund der hohen Dichte des Hochhauses in Bezug auf Volumetrie und Nutzung, bedarf es ausgleichend grosszügige und attraktive Freiräume in dessen Umfeld. Bei öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen ist dieser Bedarf noch ausgeprägter.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Räumliche Proportionierung des Freiraums
- Attraktive Gestaltung des Freiraums
- Integration und Vernetzung mit der Nachbarschaft mittels angebrachter Gestaltung.
- Öffentliche Zugänglichkeit

Siedlungsstruktur

Ein Hochhaus integriert sich in die bestehende Siedlungsstruktur unter der Voraussetzung, dass der Standort und die Volumetrie mit der bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur abgestimmt sind. Abzuwägen gilt insbesondere, inwiefern mit dem Hochhaus ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Setzung in Abstimmung mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Gewichtung innerhalb der Gemeinde

<sup>4</sup> Die Kriterien für das Hochhauskonzept Muttenz sind in Anlehnung an das Dokument "Hochhäuser und höhere Bauten, Eine Arbeitshilfe für die Gemeinden Baden Regio, 18. Mai 2016" erarbeitet worden.

- Einpassung ins Stadt-, Siedlungs- und Landschaftsbild, insbesondere von wichtigen Blickpunkten aus
- Beurteilung, inwiefern ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll
- Beitrag zum Gemeinde- und Landschaftsbild der Region
- Abstimmungen mit Nachbargemeinden bei Planungen im Grenzbereich.

Stadtebene

Hochhäuser setzen eine vorausplanende Entwicklung in der horizontalen Sockelebene voraus. Dazu gehören sowohl die Erschliessung und Anbindung an den Verkehr (ÖV und MIV) mit neuen oder veränderten Haltestellen, publikumsorientierte, attraktive Erdgeschossnutzungen (Gastronomie / Verkauf), hohe Funktionsdichte und Funktionsmischung sowie die aussenräumliche Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität im Sinne einer Aufwertung.

Hochhausbestand

Ein Hochhausprojekt (Neubau oder Sanierung/Umstrukturierung) steht immer in engem Bezug zum vorhandenen Hochhausbestand.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Bezug zum kommunalen Hochhausbestand (Geschichte, Anzahl, Gebäudehöhe, Typologie)
- Positionierung des Hochhausprojektes (z.B. Weiterentwicklung Bestand, Einzigartigkeit)
- Lärmschutz und Lichtreflexionen.

Städtebauliches  
Anordnungsprinzip

Sowohl als Einzelobjekt als auch als Teil einer Gesamtplanung folgt ein Hochhaus einem städtebaulichen Anordnungsprinzip bzw. einer Typologie (vgl. Kap. 3.4) wie beispielsweise Cluster, Ensemble oder Solitäre. Die Bestimmung des städtebaulichen Anordnungsprinzips zwingt zur Klarheit über die städtebauliche Absicht.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Bestimmung des städtebaulichen Anordnungsprinzips eines Hochhausprojekts.

Quartiercharakter und Ortsbild-  
schutz, ISOS

Die Vereinbarkeit mit dem Quartiercharakter gemäss Bauordnung und Zonenplan sowie die Beziehung zu den bestehenden Gebäuden und Strukturen des Quartierbildes sind gegeben. Es sollen keine massiven Beeinträchtigungen der schützens- und erhaltenswerten Teile des Ortsbildes (Ortsbildschutzperimeter, schützenswerte Kultur- und Naturobjekte) im näheren Umfeld möglicher Hochhäuser erfolgen.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Kompatibilität mit den nationalen, kantonalen und kommunalen Inventaren.

Ordnungs- und Orientierungs-  
elemente und Identität

Mit dem städtebaulichen Akzent entstehen Orientierungshilfen, die bei guter Gestaltung einen wichtigen Beitrag zur Identifikation leisten. Stadteingänge können mit Torbildungen verdeutlicht und wichtige Verbindungsachsen mit Orientierungselementen akzentuiert werden. Dies kann beispielsweise durch die Klärung von Fluchten und Strassenräumen erfolgen und/oder durch die Schärfung von Kanten und/oder durch eine stadträumliche Akzentuierung (Achse entlang Bahn, Betonung Strasse / Platz).

Schattenwurf

Hochhäuser führen zu einer starken Verschattung von nördlich, westlich und östlich angrenzenden Liegenschaften und damit auch zu einem gewissen Entzug von Tageslicht. Objektiv ist dies schwer abzugrenzen, doch existieren verschiedene Rechenmodelle, die in Streitfällen auch von Gerichten anerkannt werden. Eines davon ist der sogenannte Zweistundenschatten.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Bauten und Anlagen durch einen überproportionalen, andauernden Schattenwurf des Hochhauses.

## 7.2 Architektur

Die Fernwirkung eines Hochhauses durch seine ausserordentliche Proportion und Höhe steigert die Anforderung an die architektonische Gestaltung.

Proportionen

Die Volumetrie eines Hochhauses umfasst Grundriss, Höhe, Fassade, Winkel, Krümmungen und Neigungen. Ein Hochhaus kann sowohl als schlanker Turm, Scheibe, kompaktes oder gedrungenes Volumen etc. in Erscheinung treten.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Hochhausproportionen unter Berücksichtigung ihrer Nah- und Fernwirkung.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden betrifft die Wahl der Materialien und Farben, den Grad an Transparenz und/oder Spiegelung sowie die Ausstattung mit Relief, Vorsprüngen, Balkonen und Vegetation.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Gestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung ihrer Nah- und Fernwirkung.

Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung sind insbesondere die Form, die Begrünung und die Zugänglichkeit (z.B. Dachterrasse) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Technische Dachaufbauten sind nicht zulässig
- Dachgestaltung unter Berücksichtigung ihrer Nah- und Fernwirkung.

Nachtwirkung, Lichtemission

Lichtemissionen erhöhen die Sichtbarkeit eines Hochhauses bei Dunkelheit. Diese können sowohl aktiv (z.B. Fassadenbeleuchtung, Lichtinstallationen) als auch passiv (Abstrahlung der Innenbeleuchtung) erfolgen.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Berücksichtigung der Nachtwirkung aufgrund der aktiven und passiven Lichtemissionen.

Beschriftung, Reklame

Beschriftungen und Reklamen (Logos, Claims etc.) an Hochhäusern sind sehr wirksam, da sie bereits aus grosser Distanz sichtbar sind. In Abstimmung mit der Gesamtgestaltung ist abzuklären, ob und in welcher Form Beschriftungen und Reklamen angebracht werden sollen.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Bestimmungen zu Beschriftungen und Reklamen unter Berücksichtigung ihrer Nah- und Fernwirkung.

### 7.3 Verkehr und Mobilität

Die hohe Dichte und Nutzungsintensität eines Hochhauses führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Somit ist eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr zwingende Voraussetzung.

Erschliessungsgunst

Der Standort ist auf die verkehrstechnische Erreichbarkeit und insbesondere auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Gegebenenfalls ist eine Verbesserung bzw. Erweiterung des Angebotes für den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr (LV) anzustreben.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Standortwahl abgestimmt auf Erschliessungsgüte und prognostizierte Mobilitätsnachfrage nach Verkehrsmitteln (MIV, ÖV und LV)
- Bei Bedarf: Aufzeigen von effizienten und verträglichen Angebotsverbesserungen
- Nähe zu Infrastrukturen (Detailhandel, Schulen, Sport und Freizeit).

Parkierung MIV

Es gilt in Abstimmung mit der Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" ein angemessenes Parkplatzangebot zu schaffen und gegebenenfalls mit einem bestehenden, unternutzten Angebot in der Umgebung zu erweitern.

Mobilitätskonzept

Ein Mobilitätskonzept regelt das erwartete Verkehrsaufkommen (z.B. Reduktion, Beschränkung etc.) sowie die Verkehrsmittel (z.B. Stärkung ÖV, LV). Bei Bedarf zeigt es auch Synergiepotenzial mit bestehenden Angeboten in der Nachbarschaft auf.

### 7.4 Planungsprozess

Städtebauliches Konzept, Vertiefungsstudie

Ein Konzept behandelt prioritär die städtebaulichen, landschaftlichen und freiräumlichen Aspekte eines Hochhauses sowie die Architektur, die Nutzung, die Wirtschaftlichkeit und die Erschliessung. Die Erarbeitung erfolgt bevorzugt im Rahmen eines Varianzverfahrens (Entwicklungsplanung, Testplanung, städtebaulicher Wettbewerb, Projektwettbewerb, etc.). Behörden und Fachstellen sind in den Erarbeitungsprozess einzubeziehen.

Sondernutzungsplanung, Quartierplan

Gemäss Art. 37 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Kanton Basel-Landschaft können für bestimmte Gebiete Sondernutzungsplanungen mit Quartierplänen vorgesehen werden. Dieses Instrument bietet sich insbesondere für Hochhausplanungen an, welche die Regelbauweise gemeinhin überschreiten. So können relevante Aspekte der Hochhausplanung in den Bereichen Städtebau, Landschaft und Erschliessung auf kommunaler Ebene verankert werden.

Die Erarbeitung beinhaltet eine öffentliche Mitwirkung und ein Genehmigungsverfahren mit Einwendungs- und Beschwerdemöglichkeiten. Die Erarbeitung der Sondernutzungsplanung erfolgt bevorzugt parallel zur Erarbeitung eines Richtprojektes.

**Vom Gemeinderat am 22. August 2018 beschlossen.**



## Literatur, Quellen

- Brandschutzrichtlinie – Begriffe und Definitionen, Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen, 1. Januar 2015
- Hochhäuser in Basel – Grundlagen und Konzept, Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt, Juni 2010
- Hochhäuser und höhere Häuser, Eine Arbeitshilfe für die Gemeinden Baden Region, 18. Mai 2016
- Hochhauskonzept Basel-Landschaft, Kanton Basel-Landschaft, Schlussbericht 25. Februar 2014
- Hochhausprogramm Münchenstein, Gemeinde Münchenstein, 18. November 2014
- Hochhausstudie Pratteln, Gemeinde Pratteln, Stand 30. Juni 2008
- MAS-Thesis, Das Hochhaus – ein Verdichtungstool? Sandro Lang, August 2015
- ISOS Ortsbilder® Freidorf, 2. Fassung September 2003
- ISOS Ortsbilder® Muttenz, 2. Fassung September 2008, Korrigendum Februar 2014
- Polyfeld Muttenz – Masterplan, Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft/Gemeinde Muttenz, April 2011
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), Kanton Basel-Landschaft, Stand 1. Oktober 2013
- Stadtentwicklungskonzept Gemeinde Birsfelden, Schlussbericht, 15. Oktober 2015
- Strategie 2030 – Trinationale Agglomeration Basel, Agglomerationsprogramm Basel, 2. Generation, 30. Juni 2012
- Zonenplan Gemeinde Muttenz, Nachführungsstand Mai 2016
- Zonenreglement Siedlung Gemeinde Muttenz, Stand November 2005

## **Anhang**

- Synthesekarte Ausschlussgebiete
- Synthesekarte Untersuchungsgebiete
- Eignungsräume