

Basler Stadtbuch
Dossier 2016

Stadtareale in Transformation
Katharina Marchal

Stadtareale in Transformation

Katharina Marchal

Die Motivation zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbegebieten ist in Basel nicht allein auf den Strukturwandel der Industrie- zur Wissensgesellschaft zurückzuführen, sondern erklärt sich auch aus der räumlichen Dichte der Stadt und dem anhaltenden Wirtschaftswachstum. Während die ehemaligen Chemie- und heutigen Pharmastandorte¹ seit Jahren ihre bauliche Verdichtung nach innen vorantreiben (siehe Novartis Campus und Roche-Areal), liegen Industrie- und Gewerbegebiete vor allem im Norden und Westen des Stadtkantons brach oder werden nur teilweise genutzt. Die Kantons- und Stadtentwicklung weist auf die Potenziale dieser stark unternutzten Industrieareale hin² und ruft zur langfristigen Entwicklung auf, besonders um das fehlende Wohnraumangebot³ im 37 Quadratkilometer kleinen Kanton zu kompensieren.

Auf den ersten Blick steht das geringe Wohnungsangebot in Basel-Stadt im Widerspruch zur abnehmenden Einwohnerzahl. Mit der in den Siebzigerjahren einsetzenden Stadtflicht sank die Einwohnerzahl⁴ auf den heutigen Stand von rund 197'000 Personen in Basel-Stadt.⁵ Der negative Wanderungssaldo hält an, wenn auch abgeschwächt. Parallel dazu nimmt die Beschäftigungszahl in Basel-Stadt zu. Da in den nächsten Jahren mit einer weiteren Zunahme von Arbeitsplätzen gerechnet wird, muss zusätzlicher Wohnraum in Basel-Stadt entstehen. Die Kantons- und Stadtentwicklung will mit diesem Ziel die «Siedlungsentwicklung nach innen» fördern und gewerbliche Areale garantieren. Die Verdichtung und Optimierung der bestehenden Areale ist deshalb unabdingbar.

Konkret möchte der Regierungsrat auf den folgenden sechs Arealen zusätzliche Arbeits- und Wohnnutzungen ermöglichen: Walkeweg, Volta Nord (Lysbüchel), Industrieareal Klybeck (klybeckplus), Wolf Nord, Dreispitz sowie Klybeck-Kleinhüningen. Eine bessere Nutzung dieser Areale soll bis 2035 entscheidend zur Schaffung von Wohnraum für bis zu zwanzigtausend Einwohnerinnen und Einwohner beitragen.⁶ Ein erster Schritt wurde mit der Zonenplanrevision 2014 zur innerstädtischen Siedlungserweiterung gemacht. Der dazu erarbeitete Basisratschlag definiert, wo die Stadt noch wachsen darf und wo vorhandene Qualitäten in Natur und Ortsbild besser geschützt werden sollen. Nachdem die Stadtrandentwicklungen Ost und Süd im September 2014 an der Urne scheiterten, werden nur noch die Stadtteilentwicklungen Nordwest und Am Walkeweg weiterverfolgt.

Der Transformationsprozess soll am Beispiel der folgenden Basler Stadtareale aufgezeigt werden, ebenso die je unterschiedlichen Voraussetzungen und Konfliktpotenziale: Erlenmatt, Volta Nord (Lysbüchel), Industrieareal Klybeck (klybeckplus), Dreispitz, Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen, Walkeweg, Gundeldinger Feld, Felix-Platter-Areal.

¹ Vgl. hierzu: Georg Kreis/Beat von Wartburg (Hg.): Chemie und Pharma in Basel. Beiträge zu einer vielseitigen und wechselhaften Geschichte. 2 Bde, Basel 2016.

² Medienmitteilung vom 09.01.2017, Kantons- und Stadtentwicklung, Fachstelle Wohnraumentwicklung.

³ Die Leerwohnungsquote lag in Basel-Stadt im Jahr 2016 bei 0,4 Prozent (Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung, 2016).

⁴ 1970: 234'900 Einwohner – 1990: 199'400 Einwohner.

⁵ Stand 22.03.2016, Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt.

⁶ Medienmitteilung vom 09.01.2017, Kantons- und Stadtentwicklung, Fachstelle Wohnraumentwicklung.

Vom Güterbahnhof zum Stadtquartier: Erlenmatt

Seit 2007 entwickelt sich auf der neunzehn Hektar grossen Erlenmatt ein neues Stadtquartier. Basis für den Bebauungsplan bildete das Siegerprojekt des 1996 durchgeführten Wettbewerbs,⁷ gefolgt von weiteren Studienbeiträgen und Wettbewerben auf den privaten Baufeldern. Im westlichen Erlenmattquartier entstanden bis 2016 auf vier Baufeldern 574 Wohnungen (Familien-, kleinere Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser), Gewerbeflächen sowie ein Seniorenzentrum.⁸ Parallel dazu erstellt der Kanton derzeit eine Primarschule mit Kindergarten und Dreifach-Sporthalle sowie den Erlenmattpark. Insgesamt sind acht Hektar Land für Grünflächen reserviert. Mit der Öffnung des Areals werden die angrenzenden Kleinbasler Quartiere an das Naherholungsgebiet Landschaftspark Wiese angebunden.

Auf dem Gebiet Erlenmatt Ost hat die Stiftung Habitat drei Baufelder gekauft und gemeinsam mit dem Berner Atelier 5 ein Regelwerk an Nutzungen geschaffen. Auf Basis einer ausgewogenen Wirtschaftlichkeit und nach sozialen Grundsätzen werden Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten angeboten, Ziel ist die Schaffung von günstigem Wohn- und Gewerberaum sowie das Handeln nach ökologischen Grundsätzen. Die Parzellen werden im Baurecht abgegeben oder von der Stiftung selbst bebaut. Neben Wohnraum für rund 750 Personen sollen Gewerbenutzungen und Einrichtungen im öffentlichen Interesse entstehen, etwa ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte, eine Multifunktionshalle, ein Restaurant und ein Kino. Hinzu kommt die Umnutzung des markanten Silobaus als Quartierzentrum. Die Gebäude und Anlagen auf Erlenmatt Ost werden ressourcenschonend geplant, gebaut, betrieben und erneuert: Ein grosser Teil der für den Betrieb nötigen Energie wird vor Ort gewonnen; gestärkt werden Fussgänger und Velofahrerinnen, stark beschränkt der motorisierte Individualverkehr; lokale Angebote sorgen für kurze Wege. Bis Ende 2018 sollen mehr als drei Viertel der Gebäude fertiggestellt und bezogen sein. Ab 2023 kann nach Ablauf eines bestehenden Baurechts auch auf dem letzten Baufeld gebaut werden.

Die Integration von Mischnutzung: Volta Nord (Lysbüchel)

Im Unterschied zum Erlenmatt-Areal, auf dem ein komplett neuer Stadtteil entsteht, zeigt die Entwicklung des Areals Volta Nord (Lysbüchel) den Versuch, auf bestehenden Gewerbeflächen weitere Nutzungen zu integrieren. Da im Jahr 2017 Baurechts- und Mietverträge auf dem SBB-Areal auslaufen und das Coop-Verteilzentrum wegzieht, wollen die SBB als Eigentümerin eine koordinierte Entwicklung des Areals vorantreiben, die Industrie- und Gewerbebezonen des 11,7 Hektar grossen Gebiets sollen zur Mischnutzung freigegeben werden. Zu diesem Zweck haben der Kanton Basel-Stadt und die betroffenen Grundeigentümer⁹ eine Testplanung durchgeführt und die Ergebnisse sukzessiv weiterentwickelt. Der nördliche Bereich des Areals soll in der Industrie- und Gewerbezone verbleiben und Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen bieten. Im Süden sieht die Planung eine Fortsetzung der Mischnutzung des Quartiers St. Johann mit Schwerpunkt Wohnen vor. Als Puffer zwischen den lärmintensiven und den lärmempfindlichen Nutzungen dient eine Übergangszone für den Dienstleistungssektor.

Ein wichtiges Interesse der SBB bei der Umnutzung sind die Mehreinnahmen aus den Gewerbeflächen. Die Planung ermöglicht insgesamt 2000 bis 3400 Arbeitsplätze (heute 700 bis 800) sowie neuen Wohnraum für 1300 bis 2000 Personen. An der Schnittstelle zum bestehenden

⁷ Ernst Niklaus Fausch Architekten mit Raymond Vogel Landschaften und den Verkehrsplanern stadtraumverkehr, Birchler+Wicki.

⁸ Umsetzung: Losinger Marazzi AG.

⁹ 2013 haben Basel-Stadt und die Stiftung Habitat das Coop-Areal – als «Lysbüchel» bekannt – erworben.

Die Nordostecke gehört der Chemiefirma Brenntag. Im Süden schliessen Wohnhäuser der baselstädtischen Pensionskasse an.

Quartier ist ein kompakter, begrünter Platz geplant, im Westen eine vielfältig nutzbare Erholungsfläche, welche mit einer Naturschutzzone entlang der Bahngleise verzahnt sein soll. Gemäss Erschliessungskonzept können motorisierter Individualverkehr und Schwerverkehr nur von Norden und Osten zufahren, es gibt keinen Durchgangsverkehr.

Die Planungen für Volta Nord sehen eine Umsetzung in Etappen vor, die auch Umfunktionierungen mit einschliesst. So wird an der Elsässerstrasse bis 2021 eine Lagerhalle in ein Primarschulhaus umgebaut, ein weiteres Coop-Gebäude soll als Raum für Gewerbe, Kultur und Lager zwischengenutzt werden. Im Umfeld des neuen Quartiers, zwischen Bahnhof St. Johann und Kannenfeldplatz, sind weitere Kulturbauten in Planung (Naturhistorisches Museum, Staatsarchiv Basel-Stadt).

Die Integration von Wohnen oder ruhigem Gewerbe in ein Gewerbe- oder Industrieareal lässt bei bestehenden Nutzern rasch Befürchtungen aufkommen, dass sie langfristig aus dem Quartier verdrängt werden sollen. Mischnutzungen eignen sich deshalb vor allem für Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen und kleinem Flächenbedarf. Voraussetzung ist die klare Trennung in verschiedene Bauzonen. Diese führt jedoch zu einer Segregation der Märkte für Wohn- und Gewerbeflächen und damit zu unterschiedlichen Preisen. Letztere sind eine direkte Folge der Ertragspotenziale je Quadratmeter Grundrente.

Im Fall von Volta Nord erhöht sich die Bruttogeschossfläche von heute 85'000 auf 210'000 Quadratmeter. Davon sollen je mindestens vierzig Prozent für Wohnen und Arbeiten nutzbar sein. Dem Gewerbe blieben somit etwa die bisherigen Flächen erhalten. Eine Gentrifizierung des Quartiers ist trotz dieser Massnahmen nicht auszuschliessen.

Das Werden einer Stadt: Dreispitz

Ähnliche Diskussionen über die Verdrängung des Gewerbes und Gentrifizierungsängste prägen auch die Entwicklung des Dreispitz. Das fünfzig Hektar grosse Gewerbe- und Logistikareal untersteht einer einzigen Eigentümerin und Baurechtsgeberin – der Christoph Merian Stiftung (CMS) –, die Gebäude sind im Besitz von etwas mehr als hundert Baurechtsnehmern. Als weitere Besonderheit kommt hinzu, dass das Areal seit der Kantonstrennung 1833 je zur Hälfte auf dem Gebiet der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft (hier der Gemeinde Münchenstein) liegt. Die CMS leitete den Transformationsprozess zur Vermeidung von Brachen ein. Ausgehend von der Entwicklungsvision von Herzog & de Meuron¹⁰ wurde 2011 der Entwurf eines Bebauungsplans für den gesamten Dreispitz aufgelegt. Das abgeschlossene Gewerbe- und Logistikareal sollte demnach schrittweise in ein urbanes Stadtquartier transformiert werden. Mit der Öffnung wurde der erste Schritt der Entwicklungsplanung umgesetzt. Das Areal wird etappenweise nach Innen verdichtet, um neben der gewerblichen Nutzung auch Raum für den Dienstleistungssektor, für Wohnen und Kultur anzubieten. Die Baurechtsverträge werden dabei weitergeführt. Seitdem 2015 der städtebauliche Rahmenvertrag aufgelöst wurde, konzentriert sich die Planung auf Teilgebiete. Erste Umsetzungen fanden auf dem ehemaligen Freilager-Gelände statt; dort entstanden der Neubau für die Hochschule für Gestaltung und Kunst FHNW und der Umbau und die Aufstockung des Transitlagers für Wohnungen, Ateliers, Büros und Gewerbe.

Unverändert wird von einem langfristigen Transformationsprozess ausgegangen, der in verschiedenen Teilgebieten auch unterschiedliche Dynamiken annehmen wird. Auf dem Boden des M-Parks im Norden soll das Wohngebiet Gundeli in den Dreispitz hinein erweitert werden. Den lärm- und verkehrintensiven Gewerbebetrieben können Ersatzstandorte im baselstädtischen Teil des Dreispitz-Wirtschaftsparks und in der Dreispitz-Südspitze angeboten

¹⁰ Herzog & de Meuron: Vision Dreispitz. Eine städtebauliche Studie. Hg. Baudepartement Basel-Stadt u.a., Basel 2003.

werden. Den Gleisbogen möchte die CMS für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velos) sowie für Begegnungszonen nutzen.

Die Zukunft liegt im Norden von Basel: das Hafenaerial

Ein weiteres neues Stadtquartier soll im Norden von Basel entstehen. Aufgrund des stark wachsenden Güterverkehrs stösst der heutige Hafen an seine Kapazitätsgrenzen. Ein Ausbau sowie die teilweise Verlagerung der Hafenanlagen auf das Gebiet des ehemaligen badischen Rangierbahnhofs sind unumgänglich. Indem Basel-Stadt in die ökologisch sinnvolle Rheinschifffahrt und in die nationale Güterverkehrsinfrastruktur investiert, können die Areale Klybeckquai, Westquai-Inseln sowie Hafenbahnhof neuen Nutzungen zugeführt werden. Der Kanton gewinnt damit rund zweiundzwanzig Hektar Transformationsfläche für fünf- bis siebentausend Einwohner, dazu Arbeitsplätze mit direktem Rheinanstoss.

Die Situation in den angrenzenden deutschen und französischen Hafengebieten ist ähnlich, und mit der Zusage von Huningue und Weil am Rhein, die Planung der drei Areale trinational anzugehen, ist der Planungsperimeter um fast das Zwanzigfache angewachsen: Das «3Land» genannte Entwicklungsgebiet umfasst insgesamt vierhundert Hektar, auf denen Wohn- und Arbeitsräume für zwanzigtausend Menschen geschaffen werden könnten.

Auf Basis der Planungsvereinbarung wurde Ende 2013 das Büro LIN Architektur – Urbanismus beauftragt, ein Raumkonzept für «3Land» zu erarbeiten. Herzstück des Raumkonzepts sind weitläufige, öffentliche Grünflächen und Uferwege, drei länderverbindende Brücken sowie eine Konzeption, die das auf drei Ländern liegende Gebiet als gemeinsam genutzte Fläche versteht, mit individuell gestalteten Stadtteilen in jedem Land. Zugleich präsentiert das Raumkonzept Entwicklungsalternativen. Im Jahr 2016 haben die politisch Verantwortlichen des Projekts – sieben Gebietskörperschaften und zwei Institutionen – eine neue Planungsvereinbarung unterzeichnet. Derzeit werden weitere Grundlagenstudien erarbeitet, um ab etwa 2018 bis 2020 erste Projekte umsetzen zu können.

Werkareal bekommt neue Nutzung: Klybeck

Die Transformation «klybeckplus» komplettiert nicht nur die Planungen im Norden Basels, die mit der Fertigstellung der Nordtangente vor einem Jahrzehnt ihren Anfang nahmen, sondern stellt auch für die «3Land»-Entwicklung einen bedeutenden Baustein dar.¹¹ Im Mai 2016 kommunizierten BASF und Novartis, dass sie ihre Werkgebiete im Klybeck nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt benötigten, und unterzeichneten in der Folge mit dem Kanton eine Planungsvereinbarung für die Entwicklung des Areals. Gemeinsam wollen sie die Voraussetzungen schaffen für eine Öffnung und Entwicklung des dreissig Hektar grossen Gebiets. Wird dieses Industrieareal durchlässig, können auch die Quartiere Kleinhüningen, Klybeck, Horburg und Matthäus vernetzt werden. Die Planungsvereinbarung sieht Gebiete mit einer Mischung von Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur vor. Ziel ist die Gestaltung eines neuen, zusammenhängenden Stücks Stadt mit eigener Identität, Wohnen soll in unterschiedlichen Segmenten möglich sein. Rund ein Sechstel des Areals soll künftig von Wirtschaft und Gewerbe genutzt werden. Mit diesen fünf Hektar könnte ein Teil der starken Nachfrage nach innenstädtischen Gewerbeflächen befriedigt werden, auch ein Erweiterungsstandort für die Switzerland Innovation Park Basel Area wäre denkbar.

Die Planungspartner haben sich für eine proaktive Haltung bezüglich der Beteiligung ausgesprochen, die gezielt und gesamtstädtisch ausgerichtet ist. Die Erarbeitung von Grundlagen und von Bereichen, wo Handlungs- und Gestaltungsspielraum besteht, soll unter Einbezug der interessierten Öffentlichkeit geschehen. Für die Beteiligung geht es darum

¹¹ Thomas Waltert: Basel 3Land – Grenzen überwinden. In: TEC21, <https://www.espazium.ch/basel-3land---grenzen-berwinden-0> (Zugriff: 09.04.2017).

festzulegen, wann welche Themen in welcher Form zu diskutieren sind, um die Erkenntnisse daraus in den jeweils nächsten Planungsschritt mitnehmen zu können. Derzeit läuft eine Testplanung mit vier internationalen Architekturbüros. Zusammen mit Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern entwickeln sie in einem Dialogverfahren Szenarien, deren Resultate im Sommer 2017 vorliegen und zusammen mit den parallelen Projekten in einen Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck überführt werden sollen. Mit einer Planaufgabe ist voraussichtlich 2018 zu rechnen.

Günstigen Wohnraum schaffen und schützenswerte Bauten erhalten: Felix-Platter-Areal

Hohe Grundstückspreise und fehlende Finanzierungsmodelle machen die Investition in günstigen Wohnraum in Basel-Stadt unattraktiv. Aus diesem Grund möchte der Kanton das gemeinnützige Wohnraumangebot vermehrt fördern. Von diesen Zielen profitiert etwa das 53'000 Quadratmeter grosse Felix-Platter-Areal, wo mit Unterstützung des Kantons bestehende Baugenossenschaften und Privatpersonen eine Art Genossenschaft der Genossenschaften (Wohnen & Mehr) gegründet haben. Ab Mitte 2019 werden auf dem Areal mehr als fünfhundert neue alters- und familienfreundliche Wohnungen entstehen. Daneben will Wohnen & Mehr ein Zentrum mit sozialen, soziokulturellen und gewerblichen Nutzungen schaffen und Flächen für Ateliers, Cafés oder Quartiernutzungen ausweisen. Die Anlagekosten liegen bei zweihundert Millionen Franken – inklusive Umbau des Spitalgebäudes und Neubauten. Der imposante Spital-Altbau von 1967 steht im Inventar der schützenswerten Bauten der kantonalen Denkmalpflege. Nach der Fertigstellung des Spitalneubaus (voraussichtlich 2022) kann der Altbau Platz für rund hundertdreissig Wohnungen bieten. Die Personalhäuser neben dem Spital werden weiter genutzt, sollen jedoch langfristig umgebaut oder ersetzt werden.

Planen auf oder entlang dem Gleisfeld

Ein weiteres Areal, das derzeit in der Industrie- und Bahnzone liegt und durch die Zonenplanrevision eine innere Verdichtung erfahren soll, ist das Gebiet zwischen den Gleisfeldern der SBB nahe dem Bahnhof SBB, dem denkmalgeschützten Friedhof Wolfgottesacker und der Siedlung Duggingerhof, in direkter Nachbarschaft zum Dreispitz und der gleichnamigen S-Bahn-Station. Für das Gebiet wurde 2009 ein Projekt- und Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Perimeter ist in zwei Bereiche unterteilt: Auf dem vier Hektar grossen Perimeter «Am Walkeweg» soll eine Low-Cost-Low-Energy-Siedlung realisiert werden mit kostengünstigem Wohnraum für rund tausend Personen. An den Randbereichen des Perimeters wären Arbeitsnutzungen möglich, zum Gleisfeld der SBB hin auch gewerbliche und industrielle Betriebe. Zwischen dem Tramdepot und der S-Bahn-Haltestelle sind auf dem Perimeter «Am Depot Dreispitz» ein 43 Meter hohes Gebäude für Wohn- und Büroflächen sowie ein öffentlicher Platz mit Veloparking geplant. Dem Bebauungsplan wurde 2014 zugestimmt; derzeit wird das Areal für Flüchtlingsunterkünfte zwischengenutzt.

Vorbild für grössere Projekte: Gundeldinger Feld

Die Transformation eines Areals setzt den Willen voraus, mit den unterschiedlichsten Nutzern und Partnern zu kooperieren und Widerstände zu überwinden. Ein Paradebeispiel für die gelungene Umnutzung eines ehemaligen Industrieareals in ein vielfältiges und lebendiges Quartierzentrum ist das Gundeldinger Feld.

Im Jahr 1999 beschloss die Maschinenfabrik Sulzer Burckhardt, die Produktion an diesem Standort einzustellen und das Fabrikareal zu verkaufen. Die Kantensprung AG, eine Initiativgruppe des Quartiers, erkannte das Potenzial dieses gut erhaltenen Ensembles und entwickelte das Konzept «Neues Leben auf dem Gundeldinger Feld», mit dem sie eine

schrittweise Rückgabe des Areals an die Quartierbevölkerung erreichte. Die Liegenschaften wurden Ende 2000 von einer Investorengruppe aus Pensionskassen und Privatpersonen erworben und im Baurecht an die Kantensprung AG zur Nutzung und Weitervermietung abgegeben. Die fünf Initianten Barbara Buser, Eric Honegger, Irene Wigger, Matthias Scheurer und Pascal Biedermann entwickelten die Liegenschaft zu einem vielbesuchten Quartierzentrum. Etwa siebzig Mieter beleben heute die sieben ehemaligen Werkhallen und acht Bauten, in denen gegen zweihundert neue Arbeitsplätze entstanden sind. Der verkehrsfreie Raum tut dem Quartier gut. Von Anfang an war das Gundeldinger Feld ein Pilotprojekt für die 2000-Watt-Gesellschaft.

Mischnutzung als Herausforderung und Chance

Ein bestehendes Quartier ist Teil einer Stadt und deren Bedürfnissen und Möglichkeiten unterworfen. Um auf die sich wandelnden Bedürfnisse des Kantons, des Quartiers, des Gewerbes und der Grundeigentümer reagieren zu können, ist ein langfristiger Transformationsprozess notwendig. Die hier vorgestellten Arealentwicklungen unterscheiden sich in der Frage, ob bestehende Nutzungen weitergeführt werden. Neue Nutzungen können hinzugefügt werden, wenn durch die Optimierung von Gewerbe, Industrie oder Infrastrukturen Flächen innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebiets frei werden. Das bestehende Gewerbe muss sich jedoch den neuen Nutzungen anpassen. Deshalb erzeugt Mischnutzung Flächenkonkurrenz auf engem Raum und Nutzungskonflikte zwischen Gewerbetrieben und Anwohnern – siehe Volta Nord oder Dreispitz.

Weniger konfliktbelastet ist die Neuausrichtung eines komplett brachliegenden Areals, wie etwa der Erlenmatt. Nicht zuletzt bilden ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen eine Barriere im Stadtraum, da sie häufig nur bedingt öffentlich zugänglich sind. Eine etappenweise Öffnung bietet nicht nur für das Gebiet selbst eine Chance zur Aufwertung und intensiveren Nutzung, sondern ermöglicht auch die Vernetzung der angrenzenden Quartiere. Von der Entstehung eines neuen Stadtteils mit unterschiedlichen Nutzungen für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur profitieren somit auch die Anrainer.

Über die Autorin

Katharina Marchal ist Architektin und arbeitet als Architekturjournalistin.



Modell Erlenmatt Ost (Foto: Stiftung Habitat)



Erlenmatt-Areal (Foto: Stiftung Habitat)



Entwicklungsgebiet Volta Nord, Lysbüchel (Montage: www.bs.ch)



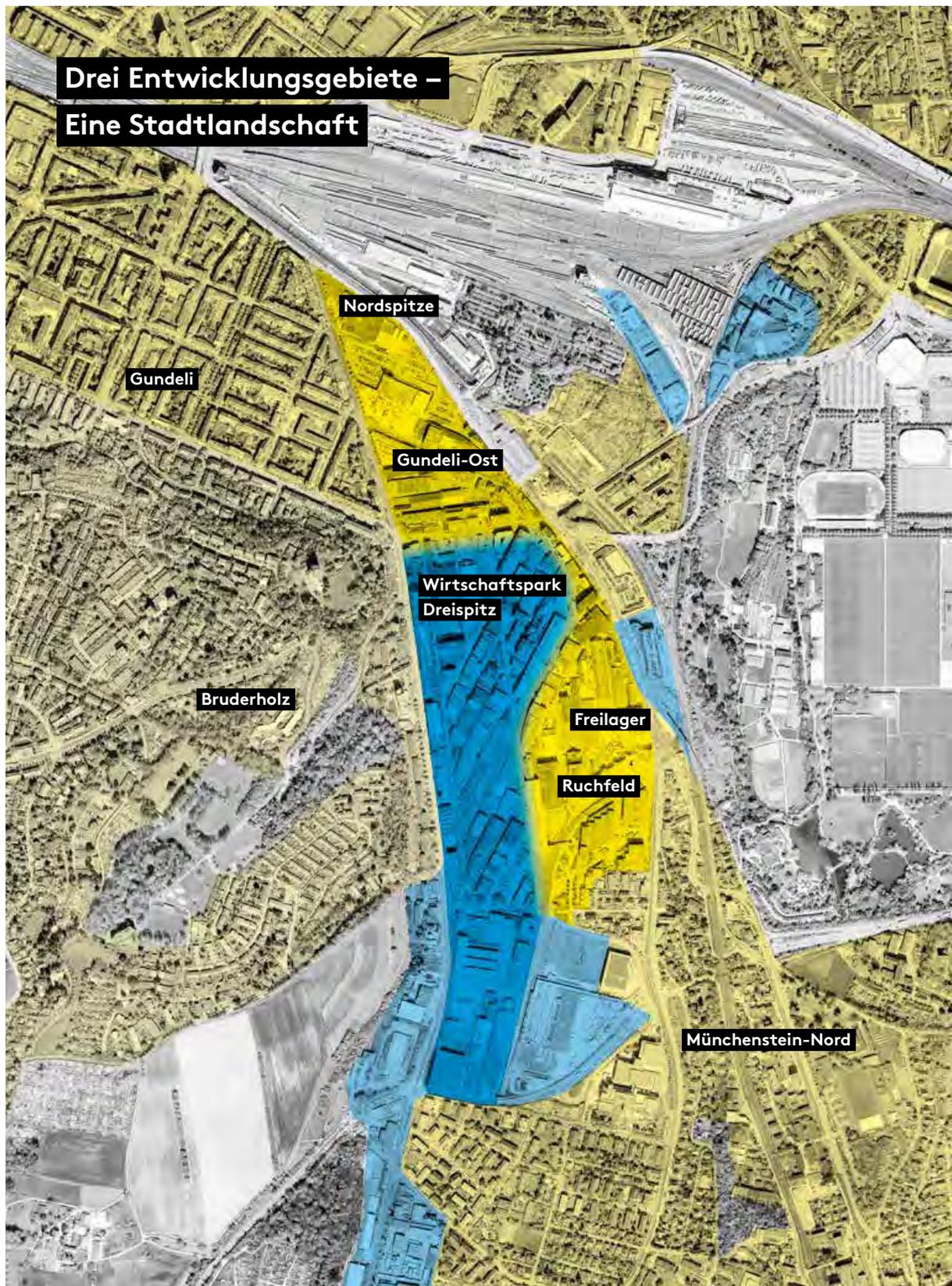
Lysbüchel-Areal, 2016 (Foto: Kathrin Schulthess)



Dreispitz-Areal von Süden, 1927 (Luftbild: Walter Mittelholzer, ETH e-pics)



M-Parc, Dreispitz-Areal (Foto: Kathrin Schulthess)



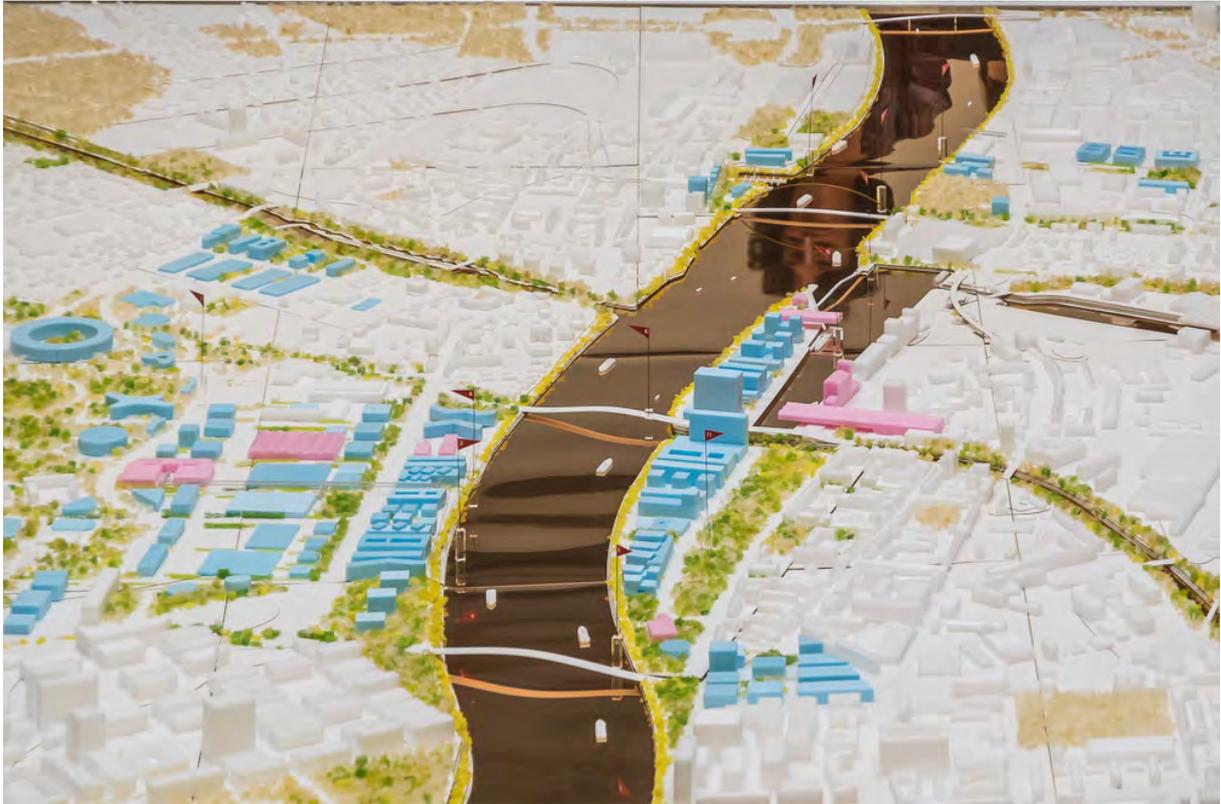
■ Siedlungsgebiet mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung)

■ Gundeli Ost: Die Nordspitze wird zur Mischzone mit hohem Wohnanteil. Ruchfeld: Das Freilagerquartier verbindet sich mit den bestehenden Wohnsiedlungen in Münchenstein-Nord.

■ Wirtschaftsflächen (ohne Wohnen)

■ Wirtschaftspark Dreispitz: Durch Innenverdichtung kann noch mehr Raum für Gewerbe und Dienstleistungen entstehen.

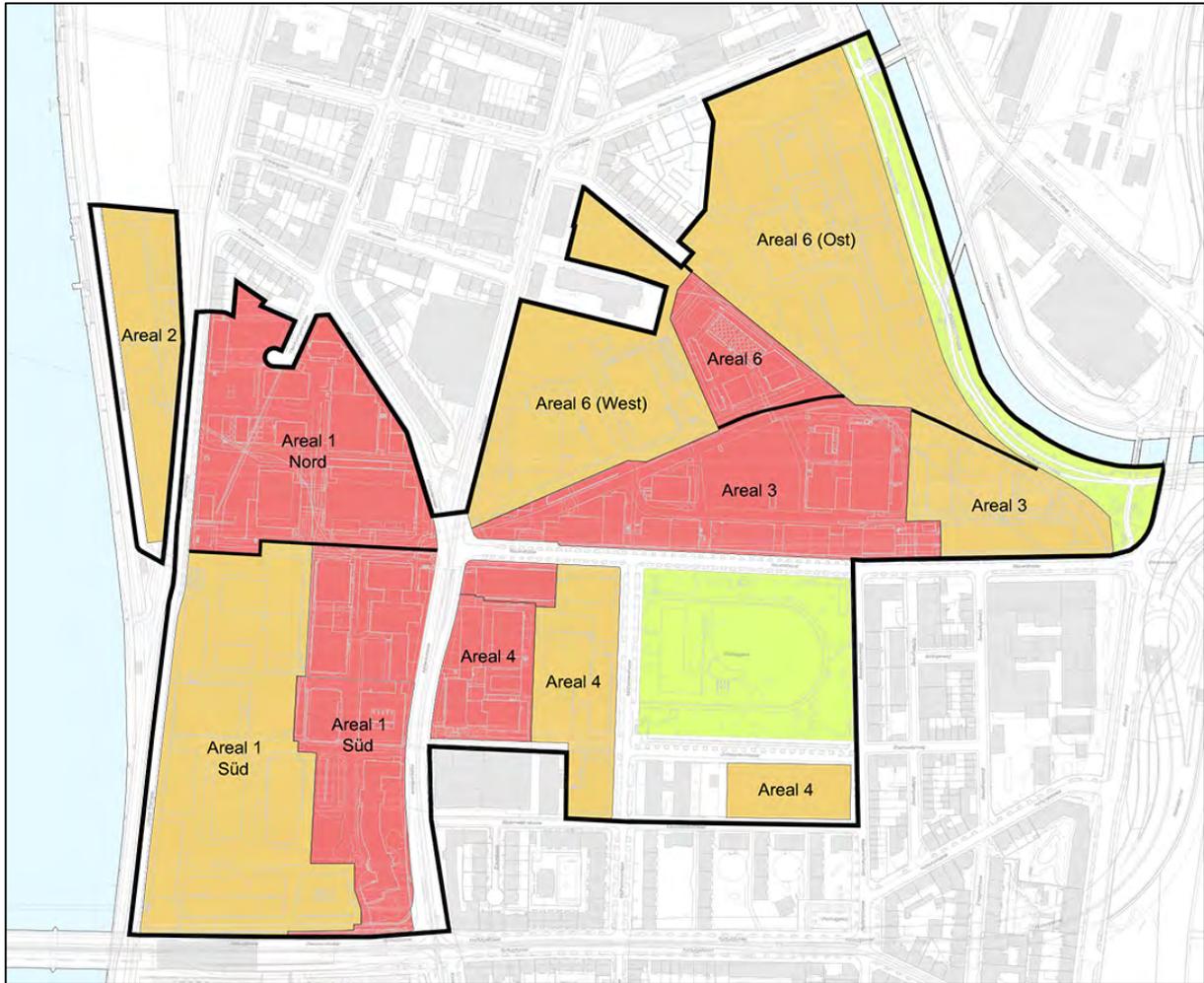
Dreispitz-Info Nr. 1, Dezember 2015 (Plan: Christoph Merian Stiftung)



Modell Raumkonzept 3-Land (Foto: Kathrin Schulthess)



Zwischennutzungen Hafenaerial Klybeckquai (Foto: Kathrin Schulthess)



Klybeckplus, Perimeter (Plan: www.klybeckplus.ch)



Entwicklungsgebiet Klybeckplus (Bild: www.klybeckplus.ch)



Areal Felix-Platter-Spital (Collage: wohnen & mehr, Baugenossenschaft)



Umnutzungskonzept Altbau Felix-Platter-Spital (Collage: wohnen & mehr, Baugenossenschaft)

Dem Perfektionismus entkommen

SIBYLLE RYSER

Stadtentwicklung als Bürgerinitiative: Zehn Jahre nach dem Start blüht im Gundeldinger Feld die Quartierkultur.

Wäre es nach den Vorstellungen der Regierung gegangen, so stünde heute auf dem Gundeldinger Feld eine schicke Wohnüberbauung. Stattdessen betritt man einen beispielhaften Raum öffentlichen Lebens. Zehn Jahre nach Beginn der schrittweisen Umnutzung der ehemaligen Maschinenfabrik sind die letzten Industriebauten umgebaut, die meisten der ursprünglich konzipierten Projekte umgesetzt. In die 14'000 Quadratmeter Geschossfläche sind neue MieterInnen eingezogen: Zirkusschule und Bibliothek, Kletterhalle, Restaurants und Musikschule, Metallbauer und Architektinnen, Massagepraxen, Backpacker Hotel und Fitnesscenter, Bildhauerinnen und Instrumentenbauer, Pro Natura, WWF und Quartiervereine – die Vielfalt ist ebenso beeindruckend wie die Liste unvollständig. Zuletzt stiess 2009 die Brauerei «Unser Bier» dazu, passgenau für diesen Ort subtil subversiver Kreativität. Auch ihre Erfolgsgeschichte wurde mit Herzblut geschrieben, verdankt sich weder Businessplänen noch Schreibtischstrategien, sondern der Initiative von Amateuren.

Paragraf 77. Ein Blick zurück ins Gundeli vor zehn Jahren: Engagierte BewohnerInnen vor Ort wussten seit Langem, was dem Stadtteil fehlte. Es waren nicht weitere Wohnungen, sondern verkehrsfreier Raum für das öffentliche Quartierleben. Die Architektin Barbara Buser, im Gundeli geboren und aufgewachsen, engagierte sich früh im Quartierverein. Als die Maschinenfabrik Sulzer 1999 überraschend ihren Standort aufgab, packte sie zusammen mit Irene Wigger und Eric Honegger die Chance, die sich für das Quartier bot. Nun handelte es sich ja nicht gerade um eine Kleinigkeit – um die grosse Kiste zu entern, würde man gegen etablierte Investoren um den Kauf des Areals konkurrieren müssen. Damit man mit gleich langen Spiesen antreten konnte, wurde eine Initiativgruppe gegründet und ein Nutzungskonzept erarbeitet. Die Christoph Merian Stiftung übernahm die Rolle der Geburtshelferin und ermöglichte mit einem finanziellen Beitrag die erforderliche Professionalität.

Um den Widerstand der Regierung zu überwinden, vertiefte man sich in das Basler Bau- und Planungsgesetz. Dort entdeckte man Paragraf 77: Er garantiert den «Bestandesschutz». Das bedeutet, dass bestehende Bauten und Anlagen in ihrem Bestehen geschützt sind. Sie dürfen auch umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, solange sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher. Das macht Paragraf 77 zum schlagenden Argument für Umnutzungen.

Drei Pensionskassen und drei Privatparteien, die sich zu diesem Zweck zu einer Immobilienfirma formiert hatten, standen hinter dem Kaufangebot, das die Kantensprung AG als Baurechtsnehmerin und Projektentwicklerin unterbreitete. Die Rechtsform einer Aktiengesellschaft war durchaus als Statement zu verstehen: Hier trat nicht eine Compagnie realitätsferner Traumtänzer an, sondern eine Gruppe ernstzunehmender, wenn auch unkonventioneller Akteure.

Unkonventionelles Denken. «Not for profit» heisst die Devise der Kantensprung AG, der kleine Unterschied zu «non profit» ist kein Zufall. Gewinn darf gemacht werden, muss aber wieder ins Projekt gesteckt werden. Nach zehn Jahren etappenweisen Aus- und Umbaus ist das ökonomische Gleichgewicht des Gundeldinger Felds gesichert, existenzgefährdende Krisen wie der Ausstieg der Basler Kantonalbank sind gemeistert. Die letzte grosse Baustelle bleibt die Energiesanierung, in die laufend investiert wird; das ehrgeizige Ziel heisst 2000 Watt-Gesellschaft bis 2030.

Die Kantensprung AG ist ausschliesslich für die Entwicklung des Gundeldinger Felds zuständig; die Initiantinnen konzipieren und betreiben in anderen Organisationsformen und Seilschaften weitere Projekte wie das Walzwerk in Münchenstein oder das neu entstehende Gründerzentrum Stellwerk im Bahnhof St. Johann. Umnutzungsprojekte sind die Spezialität des Hauses, und diese passen oft nicht in die Schubladen der Immobilienwirtschaft. Hier wünschte man sich mehr Augenmass und weniger Paragrafenreiterei.

«Unkonventionelles Denken kommt aus Afrika», sagt Barbara Buser im Gespräch. Nach dem Architekturstudium an der ETH war sie viele Jahre in der Entwicklungszusammenarbeit tätig, ebenso ihr Büropartner Eric Honegger. Improvisation und Wiederverwertung, das Machbare vor das Wünschbare stellen, pragmatische Lösungen finden – das habe sie in Afrika gelernt. Projekte wie das Gundeldinger Feld zeigen, wie man mit solchen Qualitäten dem lähmenden Expertismus entkommt, dem in der Schweiz zu oft gehuldigt wird. Das architektonische Patchwork auf dem Areal pflegt kein glattes Corporate Design und trotz jeglicher Perfektion: Hier herrscht das farbige Durcheinander blühenden Lebens.

Jubiläumfest. Das zehnjährige Bestehen wird mit einem grossen Fest gefeiert: Es gibt ein Kinderprogramm, eine Ausstellung, Gaukler, Livemusik und natürlich Essen und Trinken. Besonders gespannt sein darf man auf die Premiere des neu entwickelten Audioguides, der Interessierte mit einem rund 30-minütigen szenischen Hörspiel durch das Areal und seine Geschichte führt.

10 Jahre Gundeldinger Feld: Sa 23.10., ab 14 h, ganzes Areal

Jubiläumspublikation. Das Gundeldinger Feld wird auch in Buchform gewürdigt. Man wünschte sich einen Blick von aussen und hat dafür das Berliner «tx – büro für temporäre architektur» beauftragt. Unter dem Stichwort «Idealistischer Pragmatismus» stellt Ines-Ulrike Rudolph das Projekt in einen europäischen Kontext. Sie reflektiert die Funktion von Umnutzungsprojekten für Stadtentwicklungen und fragt nach der Übertragbarkeit solcher Modelle. Das Interesse an einer «Anleitung zur Umnutzung» ist gegeben, das belegen die zahlreichen Führungen, die im Gundeldinger Feld für Interessierte aus ganz Europa angeboten werden.

Buch: «Idealistischer Pragmatismus – Zehn Jahre Gundeldingerfeld».

Hg. Ines-Ulrike Rudolph und Gabor Stark. Mit Beiträgen von Barbara Buser, René Furrer, Jürg Sulzer und den Hrsg., F. Reinhardt Verlag, 84 S., Abb.

Gundeldinger
Feld, Foto:
Pascale Grau

unten:
Restaurant
Blindekuh,
Foto: Doris
Flubacher



STELLWERK

NACHT KREATIVE WIRTSCHAFT

UA DHU

Stadtentwicklung

Das St. Johann könnte sich zum neuen Musterquartier von Basel entwickeln. Doch die Bevölkerung ignoriert die neuen Bauten, und die Veränderungen auf dem Lysbüchel-Areal wecken Sorgen.

HÜBSCH GEPLANT

UND SCHLECHT GENUTZT



Das Lysbüchel-Areal im äusseren St. Johann soll zu einem neuen Stadtteil herausgeputzt werden. Eine Übersicht.

Seilziehen hinter den Gleisen

von Yen Duong

Als vor sieben Jahren mit dem Bau von «VoltaWest» begonnen wurde, ahnten die Inhaber der rund 25 Gewerbe- und Industriebetriebe hinter dem Bahnhof St. Johann noch nicht, dass der Neubau ein Vorbote ihrer Verdrängung sein würde. Die sogenannte Aufwertung des St. Johann ist noch nicht zu Ende und soll auf dem Lysbüchel-Areal ihre Fortsetzung finden: Die 11,6 Hektaren Industriezone zwischen Bahnhof St. Johann, Schlachthofstrasse und Elsässerstrasse sollen in den nächsten Jahren gemischt genutzt werden – Schrottplätze und Lagerhallen werden Wohnungen und Büros Platz machen. So will es der Kanton gemeinsam mit den SBB, denen das Lysbüchel-Areal grösstenteils gehört.

Der Basler Baudirektor Hans-Peter Wessels (SP) sieht das Projekt Lysbüchel-Areal/VoltaNord als grosse Chance für die Entwicklung Basels: «Zahlreiche Interessenten möchten in Basel investieren, um mehr Wohnraum und neue Arbeitsplätze zu schaffen – entsprechendes Bauland ist jedoch äusserst knapp. Das stark unternutzte und nach dem Auszug von Coop zum Teil brachliegende Lysbüchel-Areal bietet die Möglichkeit, mehr Gewerbe als bisher sowie neue Arbeitsplätze im nördlichen Bereich und zahlreiche neue Wohnungen im Süden aufzunehmen», sagt er.

Kein grosser Lärm mehr möglich

Gegen diese Entwicklung wehren sich die dort angesiedelten Betriebe, unterstützt werden sie dabei vom Gewerbeverband Basel-Stadt. «Jetzt können wir hier richtig Lärm machen und stören niemanden dabei. Wenn Wohnungen und andere Bauten dazukommen, wird das unmöglich für uns», sagt Jean-Marc Wallach von der IG Lysbüchel und Chef des Recyclingunternehmens Schmoll AG. Für eine Mischnutzung des Areals braucht es eine Bewilligung des Grossen Rates. Die Gewerker erhoffen sich viel von diesem politischen Prozess und bearbeiten die Grossrätinnen und Grossräte derzeit intensiv.

Wessels zeigt Verständnis für die Situation des Gewerbes: «Als Kanton halten wir die SBB dazu an, den betroffenen Betrieben bei Interesse Ersatzflächen auf dem Areal anzubieten. Für die betroffenen Gewerker ist die Lage dennoch schwierig, weil es nahezu unmöglich ist, gleich günstige Ersatzflächen an derart zentraler Lage zu finden.» Für einige Betriebe könnte das vom Kanton und dem Gewerbeverband gemeinsam geplante Gewerbehaus an der nahe gelegenen Neudorfstrasse eine Option sein, schlägt er vor.

Hinter dem Bahnhof St. Johann spielt sich also ein Seilziehen um eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Stadtkantons ab. Zeit für eine Übersicht, was sich auf dem Lysbüchel-Areal verändern soll, und wer die Player sind.

SBB

Den SBB gehören 65 000 Quadratmeter auf dem Lysbüchel-Areal. Momentan sind 40 Prozent dieses Geländes überbaut. Künftig wollen die SBB eine lukrativere Nutzung: Geplant ist, einen Teil des Areals in der Industrie- und Gewerbezone zu belassen, einen Teil zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln und dazwischen als «Pufferzone» ein Gebiet für mässig störende Betriebe wie Büros einzurichten.

«Damit kann Wohnraum für mehrere Tausend Personen geschaffen werden. Zum jetzigen Planungsstand gehen wir von einem Einwohnerpotenzial von 1600 bis 2500 Personen aus. Die Zahlen zu den Industriearbeitsplätzen variieren, werden aber auch deutlich grösser als die heutige Anzahl Arbeitsplätze auf dem Areal», sagt SBB-Sprecherin Lea Meyer. Von der Entwicklung betroffen sind rund 25 Betriebe, diese haben im April von den SBB die Kündigung erhalten. Die Firmen im nördlichen Teil des Areals müssen bis Ende 2017 raus, jene im südlichen Teil dürfen bis August 2019 bleiben. Die Verträge der SBB mit den Baurechtsnehmern laufen 2021 aus.

Die Realisierung der Mischnutzung ist ab 2018 geplant. Für jedes Baufeld wollen

die SBB einen Architekturwettbewerb ausschreiben. «Aktuell gehen wir von sechsgeschossigen Gebäuden mit einzelnen höheren Gebäuden aus. Zentrum des Areals ist ein neuer Quartierplatz, welcher auch der vorgesehenen Primarschule zugutekommen soll.»

Kanton

Coop schliesst 2017 sein Verteilzentrum an der Elsässerstrasse. Das fast 47 000 Quadratmeter grosse Gelände wurde im Juni 2013 an den Kanton und die Stiftung Habitat verkauft. Geplant sind ebenfalls Wohnungen, Arbeitsplätze und ein Primarschulhaus. Auf dem vom Kanton erworbenen Teil des heutigen Coop-Areals sollen laut Thomas Waltert, Projektleiter im Planungsamt, die bestehenden Liegenschaften Elsässerstrasse 209 und 215 erhalten und für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden. Im Bau an der Elsässerstrasse 209 ist «zumind in einem Teil des Gebäudes» eine Schulnutzung vorgesehen, bei der Elsässerstrasse 215 sollen «niederschwellige gewerbliche und/oder kulturelle Nutzungen möglich sein».

«Die übrigen Gebäude werden voraussichtlich abgebrochen und die Flächen anschliessend im Baurecht dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt», so Waltert. Momentan geht man von 200 bis 250 solchen Wohnungen aus. Alle Grundeigentümer würden die Realisierung von erschwinglichem Wohnraum anstreben. Wohnraum im Hochpreissegment sei aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan für das Lysbüchel-Areal soll «im besten Fall» bis 2017 durch den Grossen Rat beschlossen werden. «Das Areal wird wohl etappenweise entwickelt, eine Prognose zum Abschluss der Entwicklung ist heute nicht möglich. Erste Wohnbauten sollen jedoch bis 2021 realisiert sein», sagt Waltert. Eine neue Tram- oder Busverbindung für das Areal ist nicht vorgesehen. Die ÖV-Haltestellen an der Elsässerstrasse und beim Bahnhof St. Johann sollen jedoch besser zugänglich werden.

Stiftung Habitat

Die Stiftung Habitat hat rund 12 400 Quadratmeter Fläche von Coop erworben. Das Gebiet der Habitat liegt nicht in der Industrie- und Gewerbezone, sondern bereits in der Wohnzone. «Wir sind momentan noch dabei, das Projekt konkret zu definieren. Wir wollen uns Zeit lassen – eine sorgfältige Planung und die inhaltliche und bauliche Anbindung ans Quartier stehen für uns im Vordergrund», sagt Geschäftsführer Klaus Hubmann. Auch wolle man die Erfahrungen des im Bau befindlichen Projekts Erlenmatt Ost einfließen lassen. «Die Wohnzone 5a auf unserem Arealteil hat Potenzial für 250 bis 300 Wohnungen. Vor 2018 wird aber sowieso nicht gebaut, da Coop bis Mitte 2017 bleibt.» Prüfen will die Stiftung Habitat laut Hubmann auch die Umnutzung des jetzigen Coop-Weinlagers in Wohnraum.

tageswoche.ch/+36rm4

×



Die Saint-Louis-Strasse könnte für den Schwerverkehr geöffnet werden.

FOTO: H.-J. WALTER

Stadtentwicklung

Eine Petition soll eine Lastwagenroute zum Lysbüchel-Areal verhindern.

Südzugang ist aller Laster Anfang

von Michel Schultheiss

Wer gedacht hat, dass seit dem Bau der Nordtangente das Thema Lastwagenverkehr im St. Johann endgültig vom Tisch ist, hat sich geirrt: Zurzeit sorgt die Arealentwicklung VoltaNord für Verwirrung im Quartier. Davon zeugt die jüngst vom Verein Kraft-Lichtstrasse lancierte Petition, die auch von der SP Basel West, BastA!, der Grünen Partei und dem VCS unterstützt wird. Darin wird kritisiert, dass die Verwaltung eine Südanfahrt für den Schwerverkehr zum Gewerbegebäude Volta-Haus ernsthaft prüft.

Wo heute die unscheinbare Saint-Louis-Strasse bei einer Barriere endet, könnte künftig eine kleine Lastwagenachse entstehen. Die Verfasser der Petition befürchten, dass eine solche Verkehrsführung eine Belastung für das Quartier nach sich zöge: Sie schätzen, dass dies für den Bereich Voltastrasse, St.-Johanns-Bahnhof und Saint-Louis-Strasse pro Jahr zwischen 15 000 und 25 000 zusätzliche Lastwagenfahrten bedeutet.

Die Leute hinter der Petition sehen manche Errungenschaften des Nordtangentenbaus in Gefahr. Zudem machen sie

einen Widerspruch zum Schwerverkehrskonzept Grossbasel Nord von 2013 aus. Dieses sieht vor, die Lastwagen statt via Voltaplatz über die Nordtangente in die Industriegebiete zu lenken. Das Ziel hierbei war, das St. Johann vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Statt über die Voltastrasse nimmt deshalb der Schwerverkehr nun den Weg über den St.-Johanns-Tunnel oder via Schlachthofstrasse. Das Dreieck Hüniger-/Elsässer-/Voltastrasse darf seit März 2013 vom Schwerverkehr nur noch im Zubringerdienst befahren werden.

Vertrauliche Informationen

Pikant ist, wie die Befürchtungen einer Lysbüchel-Südanfahrt vom Vogesenplatz her überhaupt aufkamen: Die Stiftung Habitat, die beim Lothringerplatz eine Überbauung plant und somit auch von diesem Verkehrsweg betroffen wäre, enthüllte in einer Medienmitteilung im Juli die Idee der Verwaltung. Dabei liess Habitat Informationen aus dem Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) durchsickern, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt waren.

Die Stiftung war in die Testplanungen für das neue Lysbüchel-Areal einbezogen.

In diesem Zusammenhang wurde der Habitat vom BVD ein Ratschlagsentwurf gezeigt, der für die interne Vernehmlassung bestimmt war. «So haben wir realisiert, dass die Verkehrsführung geändert wird», sagt Habitat-Geschäftsführer Klaus Hubmann. In seinen Augen ist es unverständlich, dass die Verwaltung nach einem öffentlichen Mitwirkungsprozess diesen Punkt in den Ratschlag «hineingeschleust» habe.

Marc Keller, Kommunikationsleiter des BVD, unterstreicht, dass die Lastwagen zwar weiterhin von Norden her anrollen sollen, gleichzeitig hält er aber fest, dass andere Varianten nicht ausgeschlossen werden: «Für das Volta-Haus im Südwesten des Areals prüft der Kanton verschiedene Varianten, unter anderem auch eine Erschliessung über die Saint-Louis-Strasse», sagt Keller.

Der BVD-Sprecher begründet den kritisierten partiellen Bruch des momentan gültigen Konzepts auch im Hinblick auf das neue Kapitel der Stadtentwicklung: «Der Kanton ist der Meinung, dass eine solche Ausnahme unter Berücksichtigung der Gesamtsituation im Quartier und der geringen Anzahl Lastwagenfahrten prüfungswert ist», sagt Keller. Zudem betont er, dass das Schwerverkehrsverbot zwischen Hüniger-/Elsässer-/Voltastrasse weiterhin gültig sein werde.

Happige Vorwürfe an die SBB

Wie konkret die Pläne eines Südzugangs für Lastwagen sind, ist noch nicht ganz klar. Wie Stefan Wittlin, Vorstandsmitglied bei der SP Basel West und Unterstützer der Petition, festhält, soll die Petition eine Präventivmassnahme sein, um auf diesen Schwachpunkt des Volta-Nord-Projekts aufmerksam zu machen.

Auch Roland Zaugg, ehemaliger stellvertretender Leiter der Abteilung Struktur und Entwicklung des Hochbau- und Planungsamtes, kann einer solchen Südfahrt zum Voltahaus nicht viel abgewinnen. «Wir haben die Lösung für eine rückwärtige Erschliessung des Lysbüchels via Schlachthofstrasse als eine der zentralen Voraussetzungen für die heute realisierte Planung beim Bahnhof St. Johann gefordert», erinnert er sich. Eine Südanfahrt zum Lysbüchel würde das untergraben.

In der Diskussion um die Lastwagenverkehrswege sind auch happige Vorwürfe an die Adresse der SBB im Spiel. Die Stiftung Habitat richtet die Kritik an den Bahnbetrieb, möglicherweise von einer Südfahrt zum Lysbüchel profitieren zu können: «Damit auf den SBB-Parzellen höherwertige Wohnbauten gebaut werden können, die nicht vom Schwerverkehr belastet werden», heisst es.

Vonseiten der SBB gibt es jedoch keine offizielle Befürwortung einer solchen Südachse für Lastwagen: «Der Schwerverkehr erfolgt weiterhin von Norden her, sodass das Quartier teilweise davon entlastet ist», sagt SBB-Mediensprecherin Lea Meyer.

tageswoche.ch/+anoc9

×

Stadtentwickler Thomas Kessler ist mit manchem im neuen St. Johann nicht zufrieden. Er glaubt aber, dass sich das Quartier zu einem Modell für die ganze Stadt entwickeln kann.

«Mit der Lebensqualität steigen die Ansprüche»

von Michel Schultheiss und Matthias Opliger

Mit dem VoltaNord auf dem Lysbüchel-Areal ist ein neuer Stadtteil in Planung. Über dessen künftige Nutzung wird noch debattiert. Bereit abgeschlossen sind die Projekte, die nach dem Bau der Nordtangente dem St. Johann ein neues Gesicht verliehen haben. Doch auch die Folgen der Aufwertung, der Novartis-Campus und die Planungsleichen rund um den Vogesenplatz sorgen für Diskussionen. Der Basler Stadtentwickler Thomas Kessler nimmt im Interview zu diesen Problemen Stellung und erklärt, weshalb er für Basel und insbesondere für das St. Johann nicht von Gentrifizierung sprechen mag.

Herr Kessler, wann waren Sie zuletzt im St. Johann?

Ich bin etwa jeden zweiten Tag dort.

Weshalb so oft?

Weil es eine spannende Entwicklungszone ist. Im St. Johann gibt es einen hohen Nachholbedarf. Zwischen 1970 und 2000 verliessen viele Mittelstandsfamilien das Quartier. Das hat sich inzwischen verändert, die Stagnation der Nullerjahre ist überwunden.

Moment mal: Das St. Johann war jahrelang ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung, trotzdem sprechen Sie von Nachholbedarf.

Abgeschlossen ist lediglich der erste physische Teil der Entwicklung, nun muss sich die Bevölkerung den Raum aneignen. Das dauert länger als die Bauerei.

Davon sieht man aber noch wenig: Gähnende Leere im Veloparking, ungenutzte Gewerbeflächen, ein toter Bahnhof, wenig Leben auf dem asphaltierten Vogesenplatz.

Der St.-Johanns-Bahnhof wirkt heute wie ein verlassener Wildwest-Bahnhof, er hat etwas Romantisches. Ich nehme dort gerne abends meinen Aperitif. Der Blick auf die Kehrlichtverbrennungsanlage, das Elsass und den leeren Bahnhof, wo ganz selten ein Zug ankommt – das ist gelebte



«Für die Arbeiter, die im St. Johann direkt neben den Fabriken gewohnt haben, bedeutete Lärm Einkommen.»

Vergangenheit! Unsere Infrastruktur dort wird jetzt noch kaum nachgefragt. Aber man kann gar nicht genug Veloparkplätze auf Vorrat bauen – das sehen wir etwa beim Bahnhof SBB, wo alles voll ist. Auch wenn die Infrastruktur im St. Johann noch stark unternutzt ist, das wird sich ändern. Will man etwa das «Park and Ride»-Prinzip für Pendler aus dem Elsass fördern, muss man die Gegend schon vorher attraktiv gestalten, sonst steigen die Leute nicht vom Auto auf den ÖV um.

Wann wird dieser Platz endlich belebt?

Die Architektur des Platzes wirkt leer und abweisend. Sie entspricht dem Designgeist der damaligen Planung. Ein solcher Ort braucht mehr als fünf Jahre für die Belebung. Wenn das Naturhistorische Museum und das Staatsarchiv mit seinem öffentlichen Teil eröffnet sind, werden

auch die Passantenzahlen steigen. Dann werden wir froh sein um die Infrastruktur. Mit der Anzahl Leute wird auch das Angebot im Kleingewerbe steigen und der Platz kann funktionieren.

Sind solche Anlaufschwierigkeiten normal?

Es gibt Räume, die von Anfang an angenommen werden. Das geht aber nur, wenn die Flächen im Erdgeschoss für das Kleingewerbe vergünstigt werden. Dann werden auch die oberen Stockwerke als wärmer und menschlicher wahrgenommen. Mit leeren Fenstern im Parterre herrscht ein emotionales Defizit – das ist bei den Voltabauten bisher eher unglücklich.

Bei der Frage, wie die Ladenflächen bespielt werden, hört Ihr Einfluss als Stadtentwickler also auf?

Das sind Investorenentscheide. Diese warten auf den Moment, in dem das Kundensegment für die Rentabilität stimmt. Doch langfristig ist es besser, wenn die Räume rasch angenommen werden. Mit einer Quersubventionierung der Erdgeschosse, die es ermöglicht, dass zum Beispiel bald ein Coiffeur einzieht, lebt der Raum und es gibt weniger Fluktuation. Dabei hängt es auch davon ab, ob die Investoren einen Bezug haben zum Ort oder ob sie aus weiter Ferne mit Zahlen operieren.

Sie erhoffen sich vom Naturhistorischen Museum einen Aufschwung. Ist es nicht fahrlässig, ein gut funktionierendes Museum aus dem Zentrum in die Peripherie zu versetzen?

Das St. Johann ist ein Zentrum. Bis in zehn Jahren wird Basel nicht mehr von der mittelalterlichen Birsigstadt geprägt sein, sondern von Quartieren wie dem St. Johann. Dort befinden sich die Wohn- und Arbeitsplätze. Dank guter Erschliessung durch Tram und Bahn ist das St. Johann auch gut erreichbar. Es ist zudem höchste Zeit, die Altstadt zu entlasten. Die verbleibenden Museen können sich so räumlich besser entwickeln.



Die nächste grosse Stadtentwicklung wird unter dem Namen VoltaNord auf dem Lysbüchel-Areal stattfinden. Was hat man aus den Schwierigkeiten auf der Erlentmatte und im Voltaquartier gelernt?

Bei VoltaNord geht es um die Frage, welche Wirtschaft wir wollen und wie nahe der Wohnraum sich bei den Arbeitsplätzen befinden soll. Generell gibt es in Basel einen Überhang – viele Arbeitsplätze, wenig Wohnraum. Diesen Zielkonflikt können wir nur mit mehr Verdichtung aufheben. Volta Nord ist daher nicht mit der Erlentmatte vergleichbar, dort ging es hauptsächlich ums Wohnen.

Eine solche Mischnutzung, ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeit, macht Angst: Gewerbevertreter befürchten, nicht mehr laut sein zu können. Anwohner fürchten den Lärm.

Das ist eine reale Befürchtung. Viele denken, es sei total hip, in der Stadt gleich neben einer Fabrik zu wohnen – und dann finden sie es nach drei Monaten doch nicht mehr so toll, wenn die Lastwagen kommen. Die Ansprüche sind durch alle Gesellschaftsschichten hindurch gestiegen. Lärmemissionen werden heute regelmässig eingeklagt. Die Sorgen des Gewerbeverbandes sind also begründet. Gleichzeitig geht aber die technologische Entwicklung rasant voran: Alles wird leiser. Die neuen Roche-Forschungsgebäude etwa sind praktisch emissionslos.

Auf dem Lysbüchel-Areal haben mehrere Player die unterschiedlichsten Interessen: SBB, Kanton, Gewerbe und die Stiftung Habitat. Wie will man eine stimmige Stadtplanung schaffen, wenn sich nicht einmal die Grundeigentümer einig sind?

Entwicklungsprojekte haben immer einen Anteil an Unbekanntem – daher sind

sie auch interessant. Heute mag sich aber kaum jemand mehr ohne Absicherung auf eine Entwicklung einlassen. In jeder zweiten Wohnung wohnt ein Mensch für sich allein, die Raumansprüche sind auf einem Allzeithoch. Mit der höheren Lebensqualität steigt aber nicht die Toleranz, sondern die Anspruchshaltung. Die künftigen Bewohner des Habitat-Gebäudes müssen damit rechnen, dass sie auch mal einen Lastwagen hören.

Viele akzeptieren das aber nicht.

Die persönliche Beziehung zum Lärm ist entscheidend. Für die Arbeiter, die früher im St. Johann direkt neben den Fabriken gewohnt haben, bedeutete Lärm Einkommen. Heute aber werden die Leute nicht mehr von existenziellen Problemen, sondern von ihren eigenen Ansprüchen herausgefordert. Wenn es heute bereits Einsprachen gegen Nutzungen durch ein «quartierfremdes Publikum» gibt und beliebte Gartenbeizen schon um 20 Uhr schliessen müssen, wirds doch absurd.

«Es ist rührend, wenn vermeintlich Progressive die Konservativen überholen mit ihrer Verherrlichung des Status quo.»

Die Stadtentwicklung bringt eben auch Probleme mit sich, Stichwort Gentrifizierung.

Diese Debatte hat in Basel etwas Virtuelles. Ich bekomme regelmässig Anrufe von Studierenden, die mich fragen, bei welchem Gentrifizierungsgrad wir nun ange-

langt seien. Schon Stufe 4 oder doch erst 3? Basel hatte ein Verdrängungsproblem und zwar zwischen 1970 und 2000, als Tausende von Leuten die Stadt verliessen und junge Familien aufs Land zogen. Heute ist die Luft in Basel aber gleich sauber wie in Therwil. Wenn neue Leute zuziehen, die ihren Arbeitsplatz im Quartier zu Fuss erreichen können, gewinnt die gesamte Bevölkerung. Es ist rührend, wenn vermeintlich Progressive die Konservativen überholen mit ihrer Verherrlichung des Status quo. Im St. Johann wird niemand vertrieben – es findet durch die zusätzlichen Wohnungen eher eine Angleichung an die Struktur von vor 1970 statt. In Basel sind die Menschen ihrem Quartier sehr verbunden. Das heisst, sie verbleiben auch nach beruflichem Aufstieg und Familiengründung im Quartier. Es sind also die Quartierbewohner selbst, die für diese Entwicklung sorgen, da sich die Wohnansprüche mit der Lebensphase ändern. Es hilft dem Quartier, wenn in den Schulklassen nicht nur Kinder von Sozialhilfeempfängern sitzen, sondern auch solche aus dem Mittelstand.

Es gibt handfeste Belege für die Verdrängung: neuer, teurer Wohnraum, steigende Mieten in Altbauten, günstiger Wohnraum, der ganz wegfällt.

Es gibt mehrere Projekte für günstigen Wohnraum. Stossend ist, wenn Menschen wegen einer Renovation ihre Wohnung verlassen müssen und keinen Ersatz oder eine Mietverlängerung erhalten. Das ist aber eine Frage des Umgangs, den der Vermieter mit seinen Mietern pflegt. Solche Einzelfälle sind extrem ärgerlich, doch der Mieterschutz funktioniert in der Regel. Wer aber eine Garantie einfordert, gar nie umziehen zu müssen, ist weltfremd. Im Durchschnitt wird in Basel alle sechs Jahre gezügelt – allein im Kanton sind das 17 000 Wohnungswechsel jährlich auf dem freien Markt. Wir sind garantiert keine Gentrifizierungsstadt. Wir haben sogar eine eher zu geringe Renovationsquote. Deshalb fallen die Mieten für eine boomende Wirtschaftstadt wie Basel verhältnismässig tief aus – sie sind tiefer als in Winterthur.

Die Hünigerstrasse ging an die Novartis, ein geschlossener Campus beansprucht Teile des Quartiers, davor wurde die Voltamatte «aufgewertet», in den Voltahäusern wohnen Mitarbeiter desselben Unternehmens. Wie gross ist der Einfluss der Novartis auf die Stadtentwicklung?

Wir konnten die Hünigerstrasse gegen den Uferweg abtauschen. Der Rhein ist doch wichtiger als eine kurze Querstrasse. Es ist auch nicht neu, dass Firmengelände geschlossen sind, die Sicherheitsbestimmungen verlangen das. Der Campus ist ein Magnet für Architekturtouristen. Ausserdem geistert das Bild herum, die Zuzüger seien alles hoch bezahlte Cracks. Dabei sind das normale Forscher mit Familie. Sie beleben das Quartier und schicken inzwischen auch ihre Kinder dort zur Schule. Das ist ein Gewinn für die ganze Bevölkerung.

tageswoche.ch/+tsq64

x

Wie erleben Leute, die im Quartier leben und arbeiten die Veränderungen? Wir haben fünf Santihansler gefragt.

«Man hält hier zusammen»

von Naomi Gregoris und Renato Beck



Roger Malzacher (42), Wirt Restaurant «Zum alten Zoll»

Als ich 1997 hier angefangen habe, war das äussere St. Johann sehr lebendig. Mit den langen Bauarbeiten zur Nordtangente kam der Schnitt. Wer es sich leisten konnte, zog weg. Es entstand ein Vakuum im Quartier, viel Wohnraum wurde frei. Das zog Leute an, die kein Geld hatten, um woanders zu wohnen. Jetzt, nach der Aufwertung des Quartiers, gibt es zwar neue, schicke Wohnungen, aber das Leben ist noch nicht wieder da. Es braucht Zeit, bis unser Quartier wieder in die Gänge kommt – bis die Leute, die hier wohnen und für Novartis arbeiten, realisieren, was es hier alles gibt. Sie müssen erst ankommen und sich zu Hause fühlen, dann wird das Leben zurückkehren.



Maureen Senn (51), Bibliothekarin «Jukibu»

Als wir 2006 hierher kamen, pulsierte das Leben an der Elsässerstrasse noch nicht wie heute, es gab kaum Cafés, der Park war noch nicht umgestaltet. Und wir erfuhren viel Widerstand, weil an dieser Adresse früher das «Elsi» war, ein besetztes Haus, das letztlich für den Neubau zwangsgeräumt wurde. An der Wand auf der anderen Strassenseite prangten Graffiti, die sich gegen die Aufwertung und Verdrängung richteten. Auf unserer Scheibe stand jede Woche ein neuer kritischer Spruch. Mittlerweile

tauchen einige der Leute, die damals im «Elsi» gewohnt haben, wieder in der Bibliothek auf. Sie schauen sich die fremdsprachigen Schriften an, sie sehen, was wir hier tun, dass wir ein interkulturelles Angebot haben – und sie freuen sich darüber.



Paul Brunner (56), Inhaber «Velo Paul»

Als ich vor 25 Jahren ins St. Johann kam, hatte ich erst das Gefühl, ich müsse wahn-sinnig aufpassen wegen Leuten, die was mitgehen lassen könnten. Das hat sich dann überhaupt nicht bewahrheitet. Das Quartier ist sehr angenehm und man hält zusammen. Verändert hat sich mit der Zeit vor allem das Wohnverhalten, es sind viel mehr Menschen mit Geld hier, nicht mehr nur Studenten und junge Familien. Wenn diese Anwohner in den Laden kommen, wollen sie vermehrt auch teure Fahrräder. Sie wissen meist nicht, dass im Quartier viel gestohlen wird – das sage ich ihnen dann jeweils aber auch nicht (lacht).



Celâl Düzgün (43), Inhaber «Café Jêle»

Das St. Johann ist für mich in Basel das beste Quartier – die Kundschaft im Café macht mir viel Freude, es sind vorwiegend junge Menschen und Kinder. Die Menschen hier sind kontaktfreudiger als in anderen Quartieren, es gibt ein Gemeinsamkeitsgefühl, man trifft sich. Veränderungen beobachte ich schon, es gibt im-

mer mehr Leute, die sich fürs St. Johann interessieren, junge Kreative, die nicht unbedingt eine Karriere anstreben, sondern eigenständig und selbstbestimmt sein wollen. Das ist sehr spannend. Trotzdem habe ich Angst, dass sich was verändert, man sieht immer mehr reiche Investoren, die sich für die Liegenschaften im Quartier interessieren.



Hermine und Martin Brandl, ehemalige Inhaber Confiserie-Bäckerei «Brandl»

Als wir vor über 40 Jahren unseren Laden eröffnet haben, sah es hier noch ganz anders aus. Vor unserer Tür fuhr ein Tram, es gab eine Post im Quartier, eine Bank und einen Polizeiposten. Das ist heute alles anders. Die Post ist weg, die Bank und der Polizeiposten stehen woanders und das Tram fährt jetzt eine Strasse weiter vorne. Damit haben sie uns alles ruiniert. Es beschert uns einen Schaden von 300 bis 400 Franken am Tag, im Vergleich zu früher. Die Leute verlaufen sich einfach nicht mehr bis hierher. [tageswoche.ch/+6wqdu](https://www.tageswoche.ch/+6wqdu) ×

Online

Videointerviews mit den Santihanslern finden Sie online unter: [tageswoche.ch/+6wqdu](https://www.tageswoche.ch/+6wqdu)

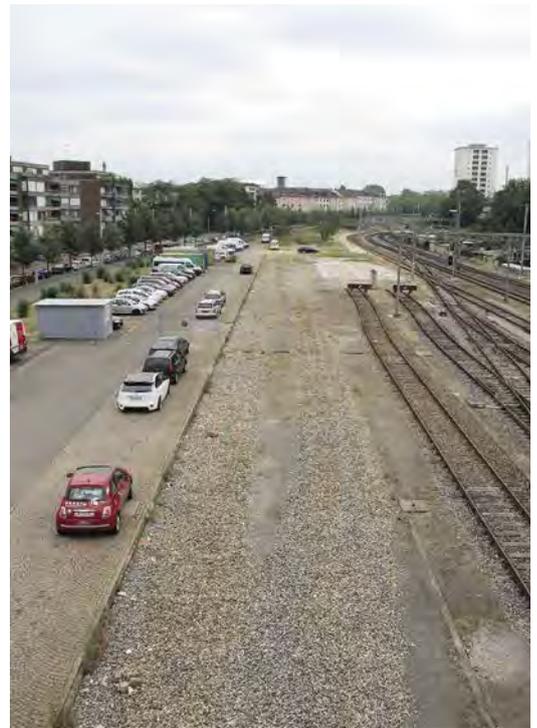


Umstrittene Pläne im Norden:
das Lysbüchel-Areal (oben)

Felix-Platter-Spital (Mitte links)

Bauplatz für Museum und Archiv:
Bahnhof St. Johann (Mitte rechts)
Fotos: Tilo Richter

Gigantisches Potenzial im Süden:
der Dreispitz
Foto: Christoph Merian Stiftung



Stadttrandgeschehen

TILO RICHTER

Spaziergänge zu Basler Stadtteilen, die vor grossen Veränderungen stehen.

Basel wächst: mehr Bevölkerung, mehr Arbeitsplätze, mehr Infrastruktur, mehr Lebensqualität. Das alles wären Erfolgsmeldungen, gäbe es nicht einen Wermutstropfen: Basel wird nicht grösser. 37 Quadratkilometer stehen dem Stadtkanton zur Verfügung, und alle Ideen und Investitionen, alle Menschen und Bauten müssen auf dieser Fläche ihren Platz finden. Die Initiativen für das Basel von morgen werden begleitet von einer Kakophonie politisch grundierter Schlagworte: «Strukturwandel» und «Dichtestress», «Kreativwirtschaft» und «Verdrängungsdruck», «Branchenmix» und «Nutzungskonflikte», «Wertschöpfungsintensivierung» und «Wohnungsnot».

Basel forciert dabei zwei sich ergänzende Strategien: zum einen die geschickte Expansion über die Kantonsgrenzen hinweg – etwa beim Hafen im Dreiländereck oder auf dem Dreispitz – was die gefühlte Kantonsfläche vergrössert. Zum anderen die Verdichtung nach innen – etwa auf der Erlenterrasse oder zwischen Volta- und Vogesenplatz – was die innerstädtischen Angebote vermehrt. Zugleich wird klar, dass sich der Kanton undefinierte Stadträume nicht mehr leisten können. Die «Brache» und das «Unentwickelte» werden verschwinden. Und damit die von vielen eingeforderten Freiräume, in denen Inhalte jenseits des Wirtschaftlichen und fern der Märkte ihren Ort finden. Das kann man bedauern oder begrüssen – wegreden lässt es sich nicht. Nachfolgend ein Blick auf einige jener Gebiete, in denen sich auf sommerlichen Stadtspaziergängen noch viel, teils wild Gewachsenes, entdecken lässt, das wohl bald verschwinden wird.

Lysbüchel-Areal. Im Norden Basels, nahe der Grenze zu Frankreich, liegt das letzte grosse Basler Industrie- und Gewerbeareal Lysbüchel. Zwischen SBB-Gleisen und Elsässerstrasse, Vogesenplatz und Recycling-Park haben sich hier auf 70'000 Quadratmetern etwa 30 Kleinbetriebe angesiedelt, die gegen 400 Menschen beschäftigen. Die Motoren der Areal-Transformation sind die SBB als eine Grundeigentümerin und neu die Stiftung Habitat, die zusammen mit der Einwohnergemeinde Basel-Stadt ein knapp 50'000 Quadratmeter grosses Teilgebiet von Coop gekauft hat. Die SBB haben klargemacht, dass die Zukunft des Areals ohne die heutige Nutzerschaft gestaltet werden soll. Die letzten Baurechte Dritter laufen in sechs Jahren aus, spätestens dann hat das Unternehmen freie Hand für neue Konzepte. Während die SBB vor allem neben dem Gleisfeld tätig werden wollen, entwickelt Habitat etwa 12'000 Quadratmeter im südlichen Teil und will neben ihrem Musikerwohnhaus weitere preisgünstige Wohnungen bauen. Einen Arealteil in der Industrie- und Gewerbezone wird die Einwohnergemeinde umgestalten, wenn Coop im Jahr 2016 sein Verteilungszentrum aufgibt. Welche Zukunft das Kleingewerbe auf dem Lysbüchel hat, bleibt vorerst unklar. Die jüngsten Entwicklungen deuten jedoch stark darauf hin, dass dieses Gebiet einem grundlegenden Wandel unterzogen wird, in dem Lärm und Schmutz eher stören würden.

Bahnhof St. Johann. Inzwischen freigeräumt sind die schmalen Baufelder beim Bahnhof St. Johann, vormals in SBB-Besitz und seit 2012 in kantonalem Eigentum. Hier werden Neubauten für das Staatsarchiv (ca. 66 Mio. Franken für 8'000 Quadratmeter Nutzfläche) sowie das Naturhistorische Museum (ca. 124 Mio. Franken für 12'000 Quadratmeter) entstehen. Beide Institutionen werden ihre zu engen Domizile auf dem Münsterhügel und die verschiedenen Aussenlager verlassen. Zwischen Entenweidstrasse und Bahngleisen soll zwischen 2018 und 2021 ein neuer Riegel ins Stadtbild eingeschoben werden, der Museum und Archiv aufnehmen soll – auch das ein klassischer Fall von Verdichtung nach innen. Ab 19. August werden alle Beiträge zum Architekturwettbewerb für diesen Neubau öffentlich gezeigt.

Dreispitz-Areal. Ein städtebaulicher Sonderfall ist das Dreispitz-Areal der Christoph Merian Stiftung (CMS). Zum einen, weil das Gewerbegebiet die enorme Fläche von 50 Hektaren einnimmt und damit eines der grössten Transformationsprojekte der Schweiz ist. Zum anderen, weil mitten durch den Dreispitz die Kantonsgrenze zwischen Basel-Stadt und Basel-Landschaft verläuft.

Zwar hat die CMS ihre ursprüngliche Nutzungsplanung für den gesamten Dreispitz Ende 2014 gestoppt. Das heisst jedoch nicht, dass die Entwicklung des Areals nun beendet wäre. Der Dreispitz ist für die Stiftung eine wichtige Einnahmequelle, um Projekte im sozialen, kulturellen und ökologischen Bereich finanzieren zu können. Folglich wird es in den kommenden Jahrzehnten keinen Stillstand geben, vielmehr wird man sich auf realistische Veränderungen einzelner Parzellen und Teilgebiete konzentrieren, so wie das mit den Pionierbauten und dem Campus der Künste vorgemacht wurde. Das Gebot der Stunde lautet «Verdichtung auf bereits überbauten Gebieten». Besonders an der Südspitze auf Münchensteiner Boden wird es bald vorangehen müssen, denn mit der Betriebsaufgabe der Arfa AG fehlen der Stiftung seit Anfang 2015 Baurechtszinsen.

Felix-Platter-Areal. 36'000 Quadratmeter nimmt das Gebiet des Felix-Platter-Spitals im Iselin-Quartier heute ein, doch 2019 wird das Krankenhaus in einen 150-Millionen-Neubau auf dem Nachbargrundstück umziehen. Die Regierung hat beschlossen, die Entwicklung des restlichen Areals in genossenschaftliche Hände zu legen. Ebenso hat sie entschieden, das 1967 erbaute Spital und die Personalthäuser nicht unter Schutz zu stellen. Die im Juni neu gegründete Baugenossenschaft «Wohnen und mehr» entwickelt nun Ideen ohne die historischen Bauten. Das Quartier befürchtet allerdings mit der Aufwertung einhergehende Mietpreiserhöhungen und nicht zuletzt zunehmenden Verkehr, wenn etwa 500 neue Wohnungen entstehen. Befürwortende sehen Chancen für eine verbesserte Infrastruktur und preiswerten neuen Wohnraum.

Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge für den Neubau beim Bahnhof

St. Johann: ab Mi 19.8., Naturhistorisches Museum Basel

Infos zu den anderen Entwicklungsgebieten: www.dreispitz.ch,
www.felixplatterspital.ch

Zankapfel Klybeckquai

TILO RICHTER



Fragiles Kultur-Biotop am Klybeckquai, Foto: Holzpark Klybeck

Die Pläne des Vereins Shift Mode stehen in der Kritik – nur aus Prinzip?

Einige Jahre schon wird über die Zukunft des Ex-Migrol-Areals zwischen Altrheinweg und Uferstrasse diskutiert. Mehrere Interessengruppen verfolgen da unterschiedliche Strategien, diese Zukunft mitzugestalten. Im Fokus steht dabei der Verein Shift Mode, der vom Kanton Basel-Stadt den Zuschlag erhielt, die Neunutzung des Industrieareals zu koordinieren. Zuschlag heisst jedoch nicht eine Alimentierung von Inhalten, sondern nur die Bereitstellung der Flächen und rudimentärer Infrastruktur.

Im «Kleingedruckten» des Vertrags zwischen Kanton und Shift Mode stand die Übernahme der Kunstmesse Scope, der für wenige Tage im Jahr ein Grossteil des Geländes zugewiesen werden sollte. Dieser kommerzielle Anker hätte andere Nutzungen quersubventionieren sollen; inzwischen hat die Scope im «Clara Huus» andere Ausstellungsflächen gefunden. Auch der Verein Trendsport war ein interessierter Mieter für eine der geplanten Hallen, nutzt aber wegen der laufenden Einsprache nun ein Zelt auf dem Ex-Esso-Areal.

Szenen eines Stellvertreterkriegs. Den architektonischen Rahmen, insbesondere gedeckte Räume, sollen die «Bach-Hallen» neben dem Wagenplatz geben – ein Ensemble von Temporärbauten aus Holz mit mehreren Tausend Quadratmetern Nutzfläche. An der Baueingabe erhitzen sich nun die Gemüter. Die Wohngenosenschaft Klybeck leistet mit der Interessengemeinschaft Klybeckinsel juristischen Widerstand gegen das Konzept Holzpark von Shift Mode. Dass die Kontra-Fraktion gegen eine überwiegend kulturelle Nutzung aus dem (teils ultra)linken Lager kommt, verwundert. Offenbar wird Shift Mode stellvertretend angegriffen, um eigentlich den Kanton zu treffen. Dieser hatte die Quartierbevölkerung im Vorfeld der Entscheidungen über die künftige Nutzung des Klybeckquais zur Mitwirkung eingeladen, de facto aber allein bestimmt, wer sich den Hut dafür aufsetzen darf.

Shift Mode drohte zwischen den Fronten aufgerieben zu werden. Auffällig ist, dass sich die IG Klybeckinsel – als Sprachrohr verschiedener Gruppierungen um den Wagenplatz, die Vogelinsel, die Wasserstrasse, Rheinhattan versenken oder Greenhattan – heterogener zeigt, als ihr selbst lieb sein dürfte. Die Ablehnung von Veränderungen, die die Hardliner favorisieren, findet längst nicht bei allen Beteiligten Zustimmung. Dennoch bleibt der polemische Grundtenor: «Dieses Projekt beschreibt keine Zwischennutzung, [...] sondern eine Messe Basel Nord. Das werden wir nicht akzeptieren.»

Zunächst wird wohl weniger über Inhalte als über die Einsprache diskutiert werden. Katja Reichenstein von Shift Mode engagiert sich währenddessen für weitere Zwischennutzungen, wie die Bar Patschifig oder die zauberhafte Tour Vagabonde.

Stadträumliches Problem. Abgesehen vom Labyrinth der Zuständigkeiten ist einer der Knackpunkte des Areals die Trennung von Rheinbord und Wohnquartier. Eine Verlängerung von Klybeckstrasse, Schlossgasse und Inselstrasse zum Rheinufer wäre wünschenswert, wird durch das Gleisfeld aber verunmöglicht. Der von der IG Klybeckinsel 2015 vorgeschlagene Bau einer Passerelle über das Trassee, den auch Shift Mode begrüsst, wurde vom Kanton aus Kostengründen abgelehnt.

Weitere Informationen: www.holzpark-klybeck.ch, www.klybeckinsel.ch; Tipp: Kochprojekt «Chnächt», www.sandraknecht.ch

Kulturpreise

db. Jüngst wurden im Marabu in Gelterkinden die Baselbieter Kulturpreise verliehen: an die Tänzerin und Choreografin Tabea Martin (Spartenpreis Tanz), an die Jazzmusikerin Lisette Spinner (Spartenpreis Musik) und an die Chorleiterin Abélia Nordmann (Förderpreis Musik, s. Contrapunkt-Chorprojekt S. 13). Auch in Riehen wurde Anfang Mai der Kulturpreis vergeben, an das Künstlerduo Admir Jahic und Comenius Roethlisberger. Und das Bundesamt für Kultur nominierte gleich drei Musiker aus der Region für den Schweizer Grand Prix Musik, der im September ausgerichtet wird: Hansheinz Schneeberger, Colin Vallon und Hans Wüthrich.

«Es wird eine Stadt der kurzen Wege»

Klybeck-Areal Die ersten Ideen für Umnutzungen sind bereits geboren

VON STEFAN SCHUPPLI

Der Kanton Basel-Stadt, Novartis und die BASF werden in den kommenden acht bis zehn Jahren das Klybeck-Industriequartier weiter entwickeln (vergleiche die bz von gestern). Der Stadtentwickler Thomas Kessler steht Red und Antwort.

Arbeiten, wohnen, Freizeit, Kultur – die Entwicklung des Areals erscheint recht offen. Wie wird die Ideenentwicklung zukünftig ablaufen?

Thomas Kessler: Das ist sehr klar vorbereitet. Das Projekt hat mehrere Faktoren, die den ganzen Kanton betreffen. Es werden zwei dynamische Quartiere verbunden, die Stadt der kurzen Wege wird im Herzen der Regio vernetzt und vielfältig belebt. Es profitieren die umliegenden Quartiere, aber auch im trinationalen Kontext ist diese Entwicklung bedeutend, weil die Leute aus der ganzen Region arbeiten kommen und die Firmen international tätig sind. Der Perimeter des Beteiligungsverfahrens ist deshalb der ganze Kanton; Frankreich und Deutschland sind über das Projekt Dreiland einbezogen.

Konkret: Gibt es dazu zum Beispiel Vernehmlassungen oder Workshops?

Gestern ging der erste Doodle für einen Termin raus, auf dem sämtliche Stadtteilsekretariate zur Auslegung und Definition des Verfahrens begrüsst werden. Beim Verfahren soll wirklich repräsentativ gearbeitet werden und nicht tagespolitisch. Klybeck-plus ist ein Generationenprojekt mit einer sehr organischen Entwicklungsmöglichkeit. Wir haben mehrere Monate Zeit, diesen Prozess vorzubereiten – und Jahre für die effektive Beteiligung. Schon vor der Testplanung wird das jetzt streng nach Paragraph 55 der Kantonsverfassung umgesetzt. Das heisst: Ab heute beginnt der Beteiligungsprozess für dieses spannende Generationenprojekt.

Wer hat die Federführung beim ganzen Verfahren?

Für das Beteiligungsverfahren liegt sie bei der Kantons- und Stadtentwicklung. Die formelle Anfrage an uns ist gemäss kantonalem Leitfadens des Bau- und Verkehrsdepartementes erfolgt – der guten Ordnung halber. Das Verfahren hat eine hohe politische, gestalterische und identitätsstiftende Bedeutung. Wir werden jetzt dafür sorgen, dass diese Beteiligung garantiert ist.

Welche Rolle spielen Novartis und BASF als aktuelle Immobilienbesitzer in diesem Prozess?

Eine ganz zentrale. Wir sind in einer verbindlichen Partnerschaft. Es geht um die Frage, wer was besitzt und wie man wo Einfluss nehmen kann und soll. Es gilt auch, die Vorgaben der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese hat bereits im Vorfeld definiert, welche Gebäude erhaltenswert sind.

Welche zum Beispiel?

Das markanteste etwa ist das Novartis-Hochhaus am Rhein, das als epochentypischer Zeitzeuge definiert wurde. Und für das Gebäude gibt es bereits fixfertige – nicht bestellte – Umnutzungspläne und Ideen von Architekturbüros. Aber über die Aktivierung dieser Ideen entscheidet dann Novartis. Novartis ist sehr daran interessiert, die Kleinbasler Seite in einer optischen und ästhetischen Wechselwirkung mit dem Novartis Campus architektonisch weiter zu entwickeln. Das schöne Ufer auf Campus-Seite soll im Kleinbasel gespiegelt werden. Nutzungen und Umgestaltungen sollen in einem grossen Kontext gesehen werden. Auch der ehemalige Ciba-Hauptsitz ist erhaltenswert. Es gibt eine ganze Liste solcher Bauten.

Wie verlief die erste Informationsveranstaltung für die Quartiervereine?



Auch Novartis hat laut Stadtentwickler Thomas Kessler weiterhin ein Interesse am Klybeck-Areal: So soll dessen Rheinfront das Campus-Ufer (links) spiegeln. JURI JUNKOV



«Wir haben mehrere Monate Zeit, diesen Prozess vorzubereiten.»

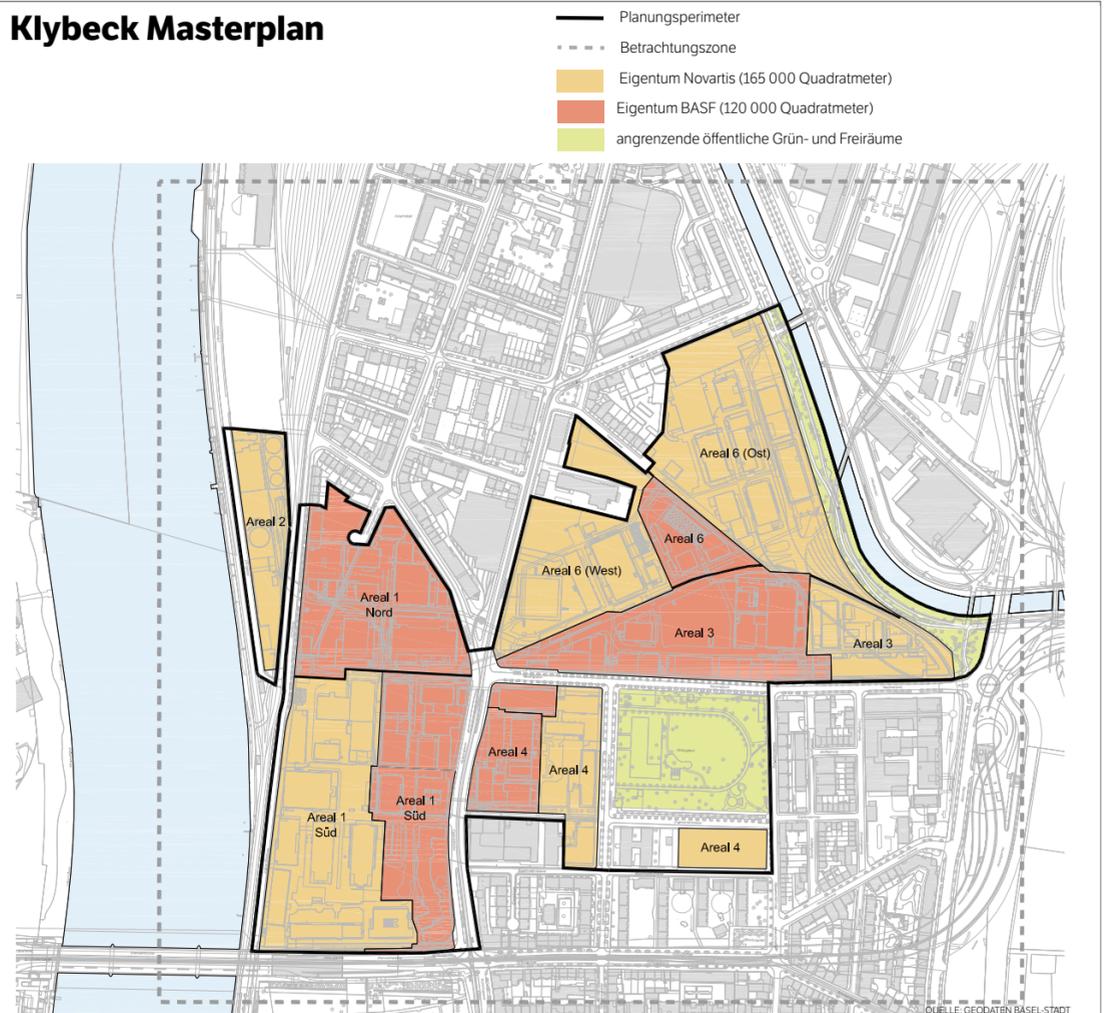
Thomas Kessler Leiter der Basler Kantons- und Stadtentwicklung

Es gab sehr quartierspezifische Bedürfnisse – etwa, dass man die historischen Grenzen der früheren Gemeinde Kleinhüningen betonen sollte, dass so man identitätsbewahrend agieren sollte. Es haben sich aber nur Repräsentanten der direkt anliegenden Quartiervereine und Stadtteilentwicklung geäussert. Das zeigt, dass die Vorstellung, dass das Projekt den ganzen Kanton betrifft, noch nicht angekommen ist. Wir müssen die breiten Wechselwirkungen noch mehrmals kommunizieren.

Das Projekt dürfte auch Ausstrahlung über die Landesgrenzen haben ...

Sicher. Auch die ansässigen Firmen sind ja global aufgestellt. Unsere Erfahrung hat gezeigt, dass zwei Drittel der Bewohner im Quartier umziehen, ein Drittel zieht zu. Wichtig ist, dass die Entwicklung von Arbeitsplätzen und Wohnraum harmonisiert. Das ist entscheidend, weil Basel hier gegenüber den Standortkonkurrenten wie Boston oder Schanghai einen grossen Vorteil hat: Die Wege in diesem dichten Cluster sind extrem kurz, die Lebensqualität ist hoch. Die Kleinteiligkeit und die Durchmischung sind enorme Vorzüge. Es ist eine dichte Form von wohnen, arbeiten und Freizeit, mit kurzen Wegen, schlicht und einfach: nachhaltig. Die Entwicklung des Klybecks wird im Dreiland und international Bedeutung erlangen. Wir sind daran, das Herz einer trinationalen Region zu entwickeln.

Klybeck Masterplan



MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Verbrieftes Recht

Viele städtische Projekte haben direkten Einfluss auf das Leben der Quartierbevölkerung. Gemäss § 55 der Kantonsverfassung soll die Quartierbevölkerung in den Entscheidungsprozess der Behörden einbezogen werden in Belangen, die sie besonders betreffen. Die Verordnung über die Mitwirkung der Quartierbevölkerung von 2007 sowie der Leitfadens zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung in der Stadt Basel setzen diesen Auftrag um. (bz)

Die Planungsphasen

Phase 1 2. Quartal 2016 bis 3. Quartal 2017	Planungsvereinbarung, Grundlagenarbeit, Testplanung, Anpassung der Inhalte im kantonalen Richtplan.
Phase 2 3. Q. 2017 bis 4.Q. 2018	Integration in den Stadtteil-Richtplan Kleinhüningen-Klybeck, Planaufgabe, Genehmigung durch Regierungsrat, Abschluss des städtebaulichen Vertrags.
Phase 3	Jetzt wird es immer konkreter: Wo wohnen, wo arbeiten? Wie werden die Areale erschlossen? Das hat Zonenänderungen und eventuell Sondernutzungsplanung zur Folge. Ab Phase drei macht der Kanton keine zeitlichen Angaben mehr.
Phase 4	Weiterführende Studien und Variationsverfahren
Phase 5	Evtl. Festsetzung Bebauungspläne
Phase 6	Beginn Umsetzung
	Die Eingabe von Baugesuchen kann bereits in frühen Phasen stattfinden.

Neuer Raum für Wohnungen und Gewerbe

Der Kanton ist mit Novartis und BASF einig geworden, das Klybeckareal in ein Stadtquartier umzuwandeln

Von Martin Regenass

Basel. Auf dem rund 40 Fussballfelder grossen Klybeckareal, das der Novartis Pharma AG und der BASF Schweiz AG gehört, soll in gemeinsamer Entwicklung mit dem Kanton dereinst ein neuer Stadtteil entstehen. «Das Areal hat eine grosse Geschichte und ein hohes Potenzial. Die Entwicklung wird uns längere Zeit beschäftigen», sagte Baudirektor Hans-Peter Wessels (SP) an der gestrigen Medienkonferenz. Das jetzige Firmenareal für die Bevölkerung zu öffnen, Wohnungen zu bauen, Gewerbeflächen zu errichten sowie Grünflächen zu schaffen, daran sei allerdings nicht vor 2023 oder 2024 zu denken. Der Grund für diesen Zeithorizont sei die Anpassung des Zonenplans. Zuvor müsse noch ein Stadtteilrichtplan erstellt werden. Dennoch soll bereits ab diesem Herbst eine städtebauliche Testplanung beginnen. Dabei werden mehrere Planungsbüros unterschiedliche Entwicklungsszenarien für das gesamte Areal entwerfen.

Die Verantwortlichen an der Medienkonferenz, neben Wessels der Kantonsbaumeister Beat Aeberhard, Matthias Leuenberger, Delegierter der Novartis Schweiz, sowie BASF-Schweiz-Geschäftsführer Klaus Ruf, blieben bei ihren Ausführungen denn auch vage, welcher Teil des Areals künftig wie genutzt wird. Klar aber ist, dass die Novartis zwei am Rhein gelegene Areale behalten will. «Wir brauchen eine strategische Reserve, werden uns aber auf 50 000 Quadratmeter zurückziehen. Wie wir diese Fläche nutzen werden, müssen wir noch abklären», sagte Leuenberger. Damit will die Novartis rund 115 000 Quadratmeter freigeben. Dies entspricht in etwa 14 Fussballfeldern. Insgesamt umfasst das Areal inklusive die angrenzenden Grünflächen an der Wiese und den Horburgpark rund 325 000 Quadratmeter.

Ganz vom Firmenareal zurückziehen will sich hingegen die BASF. Dieser Entscheid wurde bereits 2013 getroffen und kommuniziert. Damit soll eine ähnlich grosse Fläche wie bei Novartis, rund 120 000 Quadratmeter, frei werden. An wen diese Flächen verkauft werden, ob an Private oder an den Kanton, sei zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar. Ruf von der BASF: «Während der Planungsphase werden wir das Grundstück nicht veräussern.»

Kanton hat Vorkaufsrecht

Laut der zwischen dem Kanton und den Firmen unterschriebenen Planungsvereinbarung zur Entwicklung des Areals hat der Kanton allerdings ein Vorkaufsrecht auf 50 000 Quadratmeter. Dieses Areal könnte der Kanton bereits in zwei bis drei Jahren erwerben.



Traum für Stadtentwickler. Der grösste Teil dieser über 300 000 Quadratmeter grossen Fläche soll umgebaut und für verschiedene Nutzungen geöffnet werden.



Vereinbarung besiegelt. Der Delegierte von Novartis Schweiz, Matthias Leuenberger, Kantonsbaumeister Beat Aeberhard, Baudirektor Hans-Peter Wessels und Klaus Ruf, Geschäftsführer der BASF Schweiz AG (v.l.n.r.). Foto Kostas Maros

ben. Gemäss Wessels sei es denkbar, dass diese Fläche einst an verschiedene Gewerbe- und Wirtschaftsunternehmen vermietet werde. «Denkbar ist auf dieser Fläche aber auch die Erweiterung des Innovationsparks, falls jener in Allschwil räumlich an seine Grenzen gelangt.» Der Kanton wolle damit ein weiteres Wachstum von Unternehmen in der Stadt ermöglichen.

Der Gewerbeverband Basel-Stadt kritisiert dieses Vorhaben. Projektleiter Politik Patrick Erny: «Grundsätzlich ist es keine Staatsaufgabe, Wirtschaftsflächen zu entwickeln. Da werden wir mit Argusaugen hinschauen.»

Das Areal soll in groben Zügen das Matthäus- und Horburgquartier mit dem Klybeckquartier und Kleinhüningen verbinden, sagte Wessels. Daher

werde der Kanton den Bau von Strassen prüfen. Beispielsweise könnte dereinst die Mauerstrasse, die vom Wiesenkreis am Horburgpark vorbei zum Eingang des Novartis-Areals an der Klybeckstrasse führt, in Richtung Rhein verlängert werden. «Wir wollen das Areal mit neuen Verbindungen Schritt für Schritt öffnen und durchlässig machen», sagte Wessels. Dazu gehöre

auch eine bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sprich: die Planung von neuen Tram- und Buslinien in dem Gebiet.

Böden grösstenteils sauber

Auf dem Areal gibt es schon heute leer stehende Gebäude, in denen früher chemische Produkte hergestellt worden sind (Text unten). Einige davon, wie das alte Ciba-Gebäude an der Klybeckstrasse, der Novartis-Turm beim Kopf der Dreirosenbrücke sowie verschiedene Gebäude an der Mauerstrasse, dürften auch von denkmalschützerischem Interesse sein.

Es sei zu früh, eine Aussage zu machen, wie viele Arbeitsplätze und Wohnungen auf dem Areal entstehen könnten, erklärte Kantonsbaumeister Aeberhard: «Da müssen wir zuerst die Testplanung abwarten und anschauen, wie viel Fläche für Infrastruktur sowie für Grünfläche frei wird.»

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte weist der grösste Teil des Noch-Firmenareals keine chemischen Rückstände in den Böden auf. Ruf: «Wir haben auf dem Areal an der Mauerstrasse eine Überwachungspflicht. Bohrungen haben aber keine zusätzlichen Überraschungen zutage gefördert.» www.klybeckplus.ch

Wie sich das Klybeck entwickelte

Vom «Wygerhus Klubben» zum Standort der chemischen Industrie

Von Dominik Heitz

Basel. Wer Klybeck hört, denkt in erster Linie an die chemische Industrie. Tatsächlich hat sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf dem weiten leeren Land zwischen Kleinhüningen und dem langsam Gestalt annehmenden Matthäusquartier die chemische Industrie angesiedelt.

Es war Alexander Clavel-Howald (1805–1873), der hier ab 1864 seine Farbstofffabrikation startete. Der seit 1838 in Basel niedergelassene Franzose hatte die Oswald'sche Seidenfärberei an der Rebasse übernommen und produzierte in seinem Laboratorium als erster und bedeutendster Hersteller in der Schweiz Anilinfarben. Wegen Klagen über Schadstoffemissionen verbot der Kleine Rat 1863 die weitere Produktion von Anilinrot und machte zusätzlich Auflagen für die Herstellung anderer Farben. Daraufhin verlegte Clavel 1864 die Farbstoffherstellung in sein neues «Laboratorium für Fabrikation von Anilin- und anderen Farben» am Rhein.

1873 erwarben Robert Bindschedler und Albert Busch den Betrieb und

bauten ihn zur führenden chemischen Fabrik der Stadt Basel aus. 1884 zu einer AG umgewandelt, hiess das Unternehmen nun Gesellschaft für Chemische Industrie Basel – Ciba. Die Kurzform wurde 1945 zum offiziellen Firmennamen. Ende des 19. Jahrhunderts nahm die Produktionsfläche von Ciba zu, die Industrieanlagen erweiterten sich vom Punkt des heutigen Wiesenplatzes aus zwischen Rhein und Klybeckstrasse bis nach vorne zur Horburgstrasse. Damals gab es noch den Lauf des alten Rheins, der die Klybeckinsel vom Festland trennte.

Gottesacker und Wohnhäuser

Als um 1890 herum neben den industriellen Anlagen der Horburg-Gottesacker angelegt wurde, begann sich die Ciba auf dem bisher freien Feld zur Wiese hin auszubreiten. Nach dem Ersten Weltkrieg expandierte sie schnell, aber auch viele Wohnbauten, grossenteils vom Typ «Mietskasernen», entstanden. Das Tram war da schon längst vorhanden und verband Kleinhüningen mit der Stadt.

Die städtebauliche Entwicklung ging weiter. Die Klybeckinsel wurde

aufgeschüttet, um den Bau der Hafentram zu ermöglichen. Der Rheinarm verschwand.

Ab 1934 hörte auch die Horburgstrasse nicht mehr am Rheinbord auf. Eine auf zwei Pfeilern liegende Brücke verband fortan das Klybeck mit dem St. Johann. Und mit den Brückenschlägen über die Wiese wurde das Klybeckareal auch an das ehemalige Fischerdorf Kleinhüningen angeschlossen.

1932 wird der noch keine 50 Jahre alte Horburg-Gottesacker geschlossen; er dient fortan – nur noch in halber Grösse – als städtischer Erholungsort. Inzwischen hat sich das Areal nochmals gewandelt. Fusionen, Neugründungen, Aufkäufe von chemischen Firmen im Klybeckquartier veränderten das Bild des Industrieviertels. Und heute ist das Areal so weit, dass es zu einem Stadtquartier umgewandelt werden kann (siehe Text oben).

Schloss Klybeck

Woher kommt der Name Klybeck? Wahrscheinlich geht er auf den älteren Flurnamen «Klubben» zurück, der bereits für das Jahr 1283 belegt ist. Als «Wygerhus zu Klubben» trat 1483 erstmals in



Fabrikhallen neben Horburg-Gottesacker. Das Klybeckareal im Jahr 1894, als es noch die Klybeckinsel und keine Dreirosenbrücke gab. Copyright Novartis

dieser Gegend eine Liegenschaft auf. Sie lag – wie das Wort «Wyger» besagt – an einem Weiher. Um 1500 herum erhielt das Gebäude die Bezeichnung «Schloss» und wurde an der Schwelle zum 18. Jahrhundert massiv ausgebaut. Solchermassen eignete sich das nunmehr repräsentative Haus mit angebautem Turm als Amtssitz der Basler Landvögte, die Kleinhüningen beaufsichtigten.

Nach Jahrzehnten in Privatbesitz übernahm 1903 die Basler Baugesellschaft das Schloss. Ab 1928 diente es der Vereinigung Ulme als Ort von Fortbildungskursen für arme Arbeiterfamilien. Als die «Ulme» das Schloßchen 1837 aufgab, verwahrloste die Liegenschaft. 1955 wurde das Schloss Klybeck schliesslich abgerissen. Es hatte an der heutigen Schlossgasse gestanden.

Vom Laborgebäude zum Hotel

Kantonsbaumeister zeigt Neunutzung erhaltenswerter Gebäude auf dem Klybeckareal auf

Von Dominik Heitz

Basel. Das Zauberwort heisst Stadtquartier. Und angewendet wird es seit Neuestem auf das Klybeckareal. Das rund 40 Fussballfelder grosse Gebiet, das sich unterhalb der Dreirosenbrücke vom Rhein bis zur Wiese erstreckt, soll sich weg vom Industrie- hin zu einem lebendigen, durchmischten Quartier bewegen. Das haben der Kanton Basel-Stadt, die Novartis und die BASF Schweiz AG in einer Planungsvereinbarung beschlossen.

Das gesamte 335 000 Quadratmeter grosse Areal teilen sich bisher die beiden Pharmaunternehmen. Das soll sich ab Mitte der 2020er-Jahre ändern: Novartis will rund 115 000 seiner 165 000 Quadratmeter abgeben, während die BASF sich komplett von ihrem 120 000 Quadratmeter grossen Areal trennen wird. Schon jetzt hat sich der Kanton ein Vorkaufrecht auf 50 000 Quadratmeter gesichert, das er Wirtschafts- und Gewerbeunternehmen vermieten will. Wobei gemäss Regierungsrat Hans-Peter Wessels auch eine Erweiterung des Innovationsparks möglich sei – sofern jener in Allschwil an seine Grenzen stossen sollte.

Interessant und wertvoll

Wohnungen, Gewerbeflächen und Grünflächen schaffen – das ist das Ziel im Hinblick auf das Klybeckareal als dereinstiges Stadtquartier. Das heisst auch, dass alte Gebäude niedrigerissen und Neuem Platz machen werden.

Nur: Es gibt auf dem Klybeckareal auch einige Liegenschaften, die architektonisch interessant und wertvoll sind. Die Basler Denkmalpflege hat sie in einer Liste aufgeführt. Das will nicht heissen, dass die auf dieser Inventarliste



Erhaltenswerte Gebäude. Auf dem Industriearéal Klybeck sind einige Liegenschaften von städtebaulichem Interesse.

stehenden Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Aber es bedeutet wenigstens, dass die Denkmalpflege ein Auge darauf geworfen hat.

Gegen zehn solcher Liegenschaften auf dem Klybeckareal sind in dieser Liste aufgeführt – allesamt Gebäude, welche die damalige Ciba als Bauherrin in Auftrag gegeben hatte. Fast alle stammen von den Architekten Suter+Suter; sie waren quasi die Hausarchitekten von Ciba. Ein Parkhaus ist ebenso darunter wie Kantinen- und Fabrikationsgebäude, ein Bürohochhaus sowie das

Verwaltungs- und Magazingebäude. Und da die meisten dieser Gebäude durch den Rückzug von Novartis und BASF ihrer ursprünglichen Funktion entzogen werden oder schon sind, stellt sich die Frage nach ihrer künftigen Nutzung.

Freies Gedankenspiel

Die BaZ hat acht Gebäude ausgewählt, sie dem Kantonsbaumeister Beat Aeberhard vorgelegt und gefragt, wofür sich diese im künftigen Stadtquartier nutzen liessen.

Entstanden ist ein äusserst freies Gedankenspiel. Bei dem einen oder anderen Gebäude, das Repräsentationscharakter hat, wäre ein Hotel oder ein Firmensitz denkbar, bei anderen liessen sich durchaus Ateliers oder Lofts, Wohnungen oder Büros einrichten. Dann gibt es aber auch welche, die für gastronomische und kulturelle Zwecke oder für gewerbliche Betriebe genutzt werden könnten.

Nur bei zwei Gebäuden sieht Aeberhard die bisherige Nutzung als weiterhin ideal an.



Fotos: Jérôme Despreux

1 Laborgebäude mit repräsentativer Halle

Von auserwählter Qualität. Direkt am Rheinufer unterhalb der Dreirosenbrücke gelegen, dient das 75 Meter hohe Laborgebäude für biologische Forschung. Von den Architekten Suter+Suter entworfen, wurde es zwischen 1962 und 1967 hochgezogen. «Die Eingangshalle ist in Basel einer der letzten zeitgenössischen Repräsentationsräume von auserwählter Qualität», schreibt die Denkmalpflege. Sollte das Gebäude dereinst anders genutzt werden, wären darin Büros ebenso vorstellbar wie Wohnungen oder ein Hotel.



2 Mit dem Habitus eines Firmensitzes

Viermal ausgebaut. Man sieht es dem ehemaligen Ciba-Verwaltungsgebäude von Architekt Fritz Stehlin kaum mehr an, dass es 1905/1906 in repräsentativem neubarockem Stil errichtet wurde; viermal hat man den Bau um- und massiv ausgebaut sowie modernisiert. Trotzdem ist das Gebäude für die Denkmalpflege «sowohl historisch als auch städtebaulich von grosser Bedeutung». Sollte die Liegenschaft neu genutzt werden, dann würde sein Habitus für ein Hotel, noch eher gar für einen Firmensitz sprechen.



3 Ideal für Lofts oder Ateliers

Mehrheitlich offene Geschosse. Die Ciba als Bauherrin war zugleich auch Architektin dieses im Jahr 1937 errichteten, ehemaligen Magazingebäudes. Das oberste Geschoss ist als weit zurückversetztes Attikageschoss ausgebildet. Rückfassade und Seitenfassaden zeigen grosse quadratische Fenster mit feiner Sprossierung. Im Innern sind die Geschosse mehrheitlich offen und nur durch Pilaster unterteilt. Idealerweise kämen hier deshalb Lofts oder Ateliers, Büros oder Gewerbe infrage.



4 Mit viel Tageslicht dank drei Lichthöfen

Hybridbau. Das Gebäude der Architekten Suter+Suter wurde 1952 bis 1957 mit dem Zweck gebaut, sämtliche Produktionen von Azofarbstoffen an einem Standort zu konzentrieren. In dem als Tageslichtfabrik konzipierten Gebäude befinden sich drei Lichthöfe, die sich über fünf Geschosse erstrecken. 2011 wurde das Gebäude mit einer gut sichtbaren Stahlkonstruktion erdbebensicher gemacht. Es ist ein Hybridbau – klassische Büros liessen sich hier ebenso einrichten wie Labors, Wohnungen, Lofts oder Ateliers.



5 Mit Potenzial zu einem Firmensitz

Repräsentative Fassade. Das als Personalrestaurant von Suter+Suter erbaute und im Jahr 1957 eröffnete Gebäude besitzt eine Vorhangfassade, welche die älteste im Originalzustand erhaltene dieses Typs in Basel ist. Einzigartig ist ihre durchgehende, alle Seiten umfassende Anbringung. Inzwischen ist das Gebäude zu einem Ausbildungszentrum umgebaut worden. Als solches kann es auch weiterhin dienen. Aufgrund seiner repräsentativen Fassadengestaltung hätte es auch das Potenzial zum Firmensitz.



6 Das ideale Gebäude für eine Kantine

Speisesaal als Höhepunkt. Entstanden zwischen 1965 und 1967 weist die von den Architekten Suter+Suter entworfene Klybeck-Kantine mit ihrem quadratischen Grundriss eine «klare und durchsichtige Struktur» auf, befindet die Denkmalpflege. «Den Höhepunkt bildet der grosse Speisesaal im Obergeschoss mit dem Email-Wandbildern von Hans Erni.» Idealerweise ist die Kantine als solche zu belassen, wie sie ist. Allenfalls könnte sie zu einem Ausbildungszentrum und einem Veranstaltungsort umgebaut werden.



7 Einstellhalle bleibt Einstellhalle

Für 1100 Autos. 1963 bis 1967 liess die Ciba von Suter+Suter eine Autoeinstellhalle für 1100 Personenwagen errichten. Drei gleiche Bauten sind aneinandergereiht. Das Markante: Der durch den Rampenverlauf bedingte ablesbare Knick bewirkt an der Südseite «die bewegte horizontale Gliederung, die durch die in kurzen Abständen angeordneten Sonnenblenden ihre Feinstruktur festhält», so die Denkmalpflege. Die funktionale Einstellhalle eignet sich idealerweise weiterhin als Autoparking.



8 Offene Räume für Kultur oder Gastronomie

Aus Backstein. In den Jahren 1926 und 1927 errichtete die Ciba als Bauherrin und Architektin zwei Fabrikationsgebäude aus Backstein an der Mauerstrasse, gegenüber dem Horburgpark. Die Denkmalpflege lobt: «Sie sind einerseits wichtige Zeugen der Basler Industriegeschichte, andererseits besitzen sie durch ihre qualitativvolle architektonische Gestaltung hohen Eigenwert.» Mit ihren offenen Räumen und zweigeschossigen Emporen würden sich die Gebäude gut für Gastronomie oder Kultur eignen.

Die Zahl der Maturzeugnisse ist rückläufig

Gymnasien stellen 55 Prozent

Von Urs Rist

Basel. Insgesamt 1021 Maturitätszeugnisse haben die Basler Schulen im Schuljahr 2015/2016 ausgestellt, wie das Erziehungsdepartement mitteilt. Das sind 14,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Rund 55 Prozent entfallen auf die gymnasiale Maturität, die 568 Personen an den fünf staatlichen Gymnasien und am Freien Gymnasium bestanden. Das sind 98 weniger als im Vorjahr, der Rückgang beträgt somit 14,7 Prozent. Die Berufsmaturität absolvierten 350 Personen erfolgreich, das sind nur fünf Prozent weniger als im Vorjahr. Weiter haben 103 Personen ein Fachmaturitätszeugnis erworben – 15,6 Prozent weniger als 2015.

Der Rückgang bei den gymnasialen Maturitäten sei «primär die Folge der demografischen Entwicklung», schreibt das Erziehungsdepartement. Die Zahlen von 2015 waren allerdings deutlich höher als 2014, aber auch gegenüber dieser Zahl (590) wurden im abgelaufenen Schuljahr 22 Maturzeugnisse weniger ausgestellt. Die Erfolgsquote liege mit 95 Prozent im üblichen Rahmen. Mit 56 Prozent stellen die Frauen die klare Mehrheit, wenn sie auch etwas geringer als 2015 ausfällt (59 Prozent). Hingegen lag der Anteil der Maturanden, die mit einer Gesamtnote von mindestens 5,5 ein sehr gutes Ergebnis erzielten, mit 4,6 Prozent etwas höher als im Vorjahr. Ebenfalls ein grosserer Anteil, 27 Prozent, entfiel auf Personen, deren Erstsprache nicht Deutsch ist. In dieser Gruppe gab es aber weiterhin mehr Misserfolge als im Durchschnitt.

Im Jahr 2015 hatte Basel-Stadt laut Bundesamt für Statistik bei den 19-Jährigen eine gymnasiale Maturitätsquote von 32 Prozent, die höchste aller Kantone.

Kaufleute und Pädagoginnen

Bei der Berufsmaturität, die den Zugang zu Fachhochschulen ermöglicht, stellten die Männer wiederum die Mehrheit, mit 58 Prozent aber etwas weniger deutlich als im Vorjahr (63 Prozent). Fast ein Drittel der Berufsmaturzeugnisse stellte die Handelsschule KV Basel aus, die kaufmännische Berufsmaturität war die meistgewählte Fachrichtung, die auch an der Wirtschaftsmittelschule absolviert werden kann.

Bei den Fachmaturitätsprüfungen stellen die Frauen fast eine Zweidrittelmehrheit. Die Erfolgsquote liegt hier bei 87 Prozent. Am meisten gewählt wurde die Fachrichtung Pädagogik, vor Gesundheit/Naturwissenschaften.

Nachrichten

Kiffer lässt sein Auto Hang hinabrollen

Lörrach. Am Dienstagabend wurde die Polizei zu einem Parkplatz in der Lörracher Hangstrasse gerufen. Dort war ein Auto an einen Abgrund gerollt, die Vorderräder hingen in der Luft, es bestand Gefahr, dass das Auto vier Meter abstürzte. Als die Polizei einen Kran anforderte, kam ein jüngerer Mann hinzu, welcher sich als Besitzer outete und zugab, dass er vergessen habe, die Handbremse anzuziehen. Die Polizei merkte dem Mann an, dass er bekniffelt war. Nun erwartet ihn neben den Bergungskosten eine Strafanzeige wegen Fahrens unter Drogeneinfluss.

Weltkriegsbombe im Gartenbad entschärft

Guebwiller. 100 Jahre nach dem Ersten Weltkrieg ist in Guebwiller bei Bauarbeiten im Gartenbad eine 250-Kilogramm Bombe zum Vorschein gekommen. Die sofortige Evakuierung der Bevölkerung zwang die Behörden, trotz Ferien zwei Schulhäuser zur Unterbringung zu öffnen, teilte die Präfektur am Mittwoch mit. Die Bergungsarbeiten des explosionsgefährdeten Geschosses dauerten Stunden. In dem Gebiet am Hartmannswelkerkopf stösst man oft auf Blindgänger. Daher unterhält die Gemeinde eine eigene Minenräum-Mannschaft. jpl

Das Ende eines Notstands naht

In Basel-Stadt gelangen bald grosse Flächen für die Ansiedlung neuer Unternehmen auf den Markt

Von Kurt Tschan

Basel. Wer in Basel Arbeitsplätze schaffen will und dafür Platz braucht, hat es nicht leicht. «Der Leerstand bei Geschäftsimmobiliens sinkt seit fünf Jahren kontinuierlich», sagt der Samuel Hess, Bereichsleiter Wirtschaft im Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons. Seit Langem übertrifft die Nachfrage die Immobilienangebote.

Ein Blick in die Statistik zeigt, dass die Verfügbarkeit nicht nur im nationalen Vergleich rekordverdächtig tief ist, sondern auch international. Der Anteil von Büroflächen, die innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten für eine Neunutzung zur Verfügung stehen, hat auf 2,2 Prozent abgenommen. Nötig für einen dynamischen Immobilienmarkt wären aber mindestens fünf Prozent, sagt Fabian Bauer, verantwortlich für Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt. Zum Vergleich: Während Genf auf das Niveau von Basel abgerutscht ist, bewegt sich der Anteil solcher Büroflächen in Zürich seit 2014 knapp unter der Sechs-Prozent-Marke. Auch Bern mit 4,1 Prozent und Lausanne mit 3,1 Prozent liegen über dem Niveau der RheinStadt.

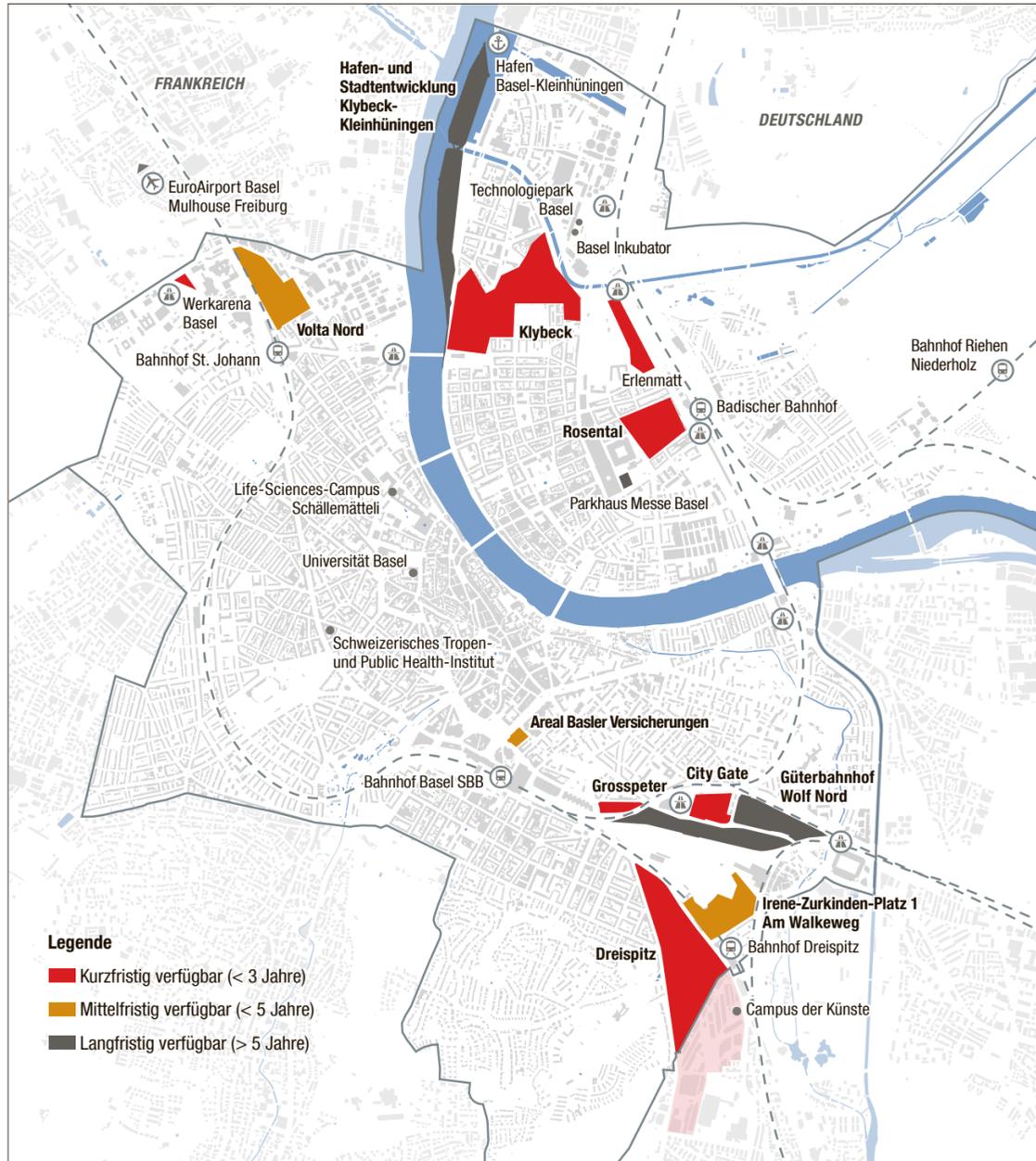
Mit Blick auf das Ausland bildet Basel bei einem Vergleich der Zürcher CSL Immobilien AG sogar das Schlusslicht. Selbst in London City (3,6 Prozent) liegt der Anteil verfügbarer Büroflächen über dem Basler Schnitt. Während sich Berlin und München der Marke von vier Prozent nähern, hat Singapur diese bereits überschritten. Wirft man schliesslich einen Blick in die USA, wo die Wirtschaft nach der Finanzkrise wieder an Fahrt aufgenommen hat, stellt man fest, dass dort die Verfügbarkeit um Längen besser ist. In Los Angeles liegt der Anteil bei knapp 18 Prozent, in New York sind es über zwölf Prozent.

Bern und Zürich mit Vorsprung

Der Hauptgrund für den Notstand an Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt liegt daran, dass in den letzten Jahren keine neuen Areale entwickelt wurden, obwohl diese an sich in ausreichender Zahl vorhanden waren. «Die Entwicklung von Landflächen war beispielsweise durch langfristige Baurechtsverträge blockiert», sagt Hess. Im Vergleich zu Basel habe zudem der Strukturwandel in anderen Gebieten der Schweiz früher eingesetzt.

Als Beispiele nennt er das Maag-Areal in Zürich, aber auch das Areal WankdorfCity in Bern. In Basel hinke man dieser Entwicklung hinterher. Für Hess ist die Tatsache besorgniserregend, dass seit der Realisierung des Euroville beim Bahnhof SBB vor rund sieben Jahren die Angebotsquote laufend zurückgegangen ist.

«In Basel ist es generell schwierig, Büro- oder Laborräume zu finden», bestätigt auch Bauer. Sowohl im Zent-



Der Platz wird eng. Erschliessungsgebiete in Basel sind zwar vorhanden, ihre Entwicklung verläuft aber harzig. Grafik BaZ/mm

rum als auch ausserhalb fehle es an neuen Nutzflächen. Auch die heute freien Kapazitäten im Stücki Business Park seien bald erschöpft. Nur jene, die selber über ausreichend Landreserven verfügten, seien vom Flächennotstand nicht betroffen. Zu diesen Unternehmen zählen Hess und Bauer namentlich die Basler Versicherungen und den Versicherer Helvetia sowie die Pharmakonzerne Novartis und Roche, aber auch den Agrochemiehersteller Syngenta.

Grössere Veränderungen

Als erfolgreicher Wirtschaftsstandort müsse Basel aber nicht nur den bestehenden Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten bieten, sondern auch neuen, findet Hess. Auch die vielfach geäusserte Auffassung, dass mit

dem Bau 1 und den weiteren geplanten Gebäuden von Roche viele andere Raumkapazitäten frei würden, relativiert er. Frühestens in fünf Jahren wisse man, ob Roche tatsächlich gemietete Gebäude frei geben könne.

In absoluten Zahlen haben sich die Leerstände 2016 auf gut 86 000 Quadratmeter zurückgebildet (-17 Prozent). 2011 waren es noch gegen 170 000 Quadratmeter gewesen. Knapp geworden ist der Platz für alle. Vor allem für Produktionsbetriebe ist eine Suche in Basel-Stadt aussichtslos geworden.

Nur unwesentlich besser ergeht es dem Gewerbe, während die Bereiche Läden, Lager und Büros ein wenig besser dastehen. Eine Folge dieser wenig erfreulichen Situation ist, dass in Zukunft weniger Stellen als bisher

geschaffen werden können. Arbeiteten 2005 noch 171 743 Personen in Basel, so waren es 2013 bereits 190 055. Dies ist ein Plus von 10,7 Prozent und entspricht nach den Restrukturierungsmassnahmen in der Chemie Anfang der Neunzigerjahre einem eigentlichen Job-Wunder, wie Bauer sagt.

Die Zeiten des Raumnotstandes in Basel nähern sich jedoch «mit Riesenschritten ihrem Ende», hält Bauer fest. Politik und Verwaltung hätten das Problem erkannt, und bei den privat gehaltenen Arealen bahnten sich grössere Veränderungen an. «Andere Kantone haben bereits früher Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen genommen», räumt Hess ein. Als Beispiele zählt er die Kantone Aargau oder Zürich auf. Aber der Kanton Basel-Stadt

habe in jüngster Zeit beachtliche Fortschritte erzielt, und das Interesse der meist ausserhalb der Stadt domizilierten Immobilieninvestoren am Standort sei erwacht.

«Basel-Stadt ist sich aber bewusst, dass die Politik die Entwicklung neuer Wirtschaftsflächen nicht alleine stemmen kann», sagt Hess. Dafür müsse vieles zusammenpassen. In diesem Zusammenhang verweist er auf das Klybeckareal, wo sich die Grundeigentümer Novartis, BASF und die Firma Huntsman zuerst finden mussten, bevor eine Planungsvereinbarung mit dem Kanton unterzeichnet werden konnte.

Noch dieses Jahr startet auf dem rund 300 000 Quadratmeter grossen Areal ein informelles Planungsverfahren. «Die Umnutzung einzelner Parzellen ist bereits im bestehenden Zonenrecht realisierbar», sagt Bauer. Fünf Hektaren sollen in der Industrie- und Gewerbezone belassen werden. In Etappen soll frühestens ab dem Jahr 2020 das neue Konzept umgesetzt und dabei auch Wohnraum geschaffen werden.

Auf dem Areal Volta Nord mit einer respekablen Grundstücksfläche von fast 120 000 Quadratmetern läuft aktuell die öffentliche Planaufgabe. Akteure auf diesem Entwicklungsgebiet sind die SBB, Immobilien Basel-Stadt und die Stiftung Habitat als Landeigentümerinnen. «Hier sollen neue Gewerbeflächen – auch für bestehende Unternehmen – entstehen, aber auch für Basel-Stadt wichtiger Wohnraum», sagt Bauer.

Nachholbedarf bei der S-Bahn

Am schnellsten verfügbar sein wird das Rosental-Areal, das erst kürzlich durch Immobilien Basel-Stadt zu einem nicht näher bezeichneten Preis erworben wurde. «Auf dem knapp fünf Hektaren grossen Areal ist die genaue Nutzung noch offen», sagt Hess. «Wir haben eine wirtschaftliche Nutzung im Fokus», sagt er und verweist auf die bestehende Knappheit an Geschäftsimmobilien. Sollten alle drei Entwicklungszonen realisiert sein, wird Basel zwar gewachsen, aber noch lange nicht an seine Ressourcen-Grenze gestossen sein. «Damit die Stadt jedoch langfristig genügend gut erschlossene Areale für Unternehmen vorweisen kann, muss die S-Bahn in der gesamten Region dringend ausgebaut werden», ergänzt Bauer. Basel hinke bei der Verfügbarkeit attraktiver Flächen auch aus diesem Grunde Bern oder Zürich hinterher. Diese hätten ihre S-Bahnen deutlich früher ausgebaut.

Summa summarum hat Basel-Stadt eine durchaus vorteilhafte Ausgangslage: Hunderttausende Quadratmeter Wirtschaftsflächen können in den nächsten Jahren meist von privater Seite, aber mit Unterstützung des Kantons entwickelt werden – «genug, um den bestehenden Notstand langfristig zu beseitigen», wie Hess überzeugt ist. Dies bedeute viel Schub für die Standortattraktivität des Stadtkantons.

Die fünf wichtigsten wirtschaftlichen Entwicklungsgebiete in Basel-Stadt

Wohnen und Arbeiten im Klybeck



30 Hektaren. Die südliche Hälfte des Klybecks wird sich von einem geschlossenen Industrieareal zu einem durchmischten Stadtquartier entwickeln. Die Grundeigentümerinnen BASF und Novartis haben sich mit dem Kanton zusammengeschlossen, um diese Entwicklung gemeinsam voranzubringen. Eine neue Tramverbindung befindet sich im Entwurf des Mobilitätsprogrammes der Jahre 2018 bis 2021.

Viele neue Arbeitsstellen in Volta Nord



12 Hektaren. Die öffentliche Planaufgabe ist angelaufen. Der Bebauungsplan ist vorhanden. Geplant sind 2000 bis 3400 neue Arbeitsplätze sowie Wohnraum für 1300 bis 2000 Einwohner. Die Planung ermöglicht eine Verdichtung und Vergrösserung der heutigen Wirtschaftsflächen im Norden der Stadt sowie eine Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers im Süden mit Bau einer neuen Primarschule.

Rosental interessant für Life Sciences



5 Hektaren. Das Areal wurde unlängst von Immobilien Basel-Stadt zu einem nicht genannten Preis von Investoren aus Gibraltar erworben. Zentrale Lage in der Nähe zur Messe Basel und dem Badischen Bahnhof. Dieser wird durch den Ausbau der S-Bahn aufgewertet. Der gültige Zonenplan ist noch nicht ausgeschöpft. Der Standort dürfte für wertschöpfungsintensive Branchen wie Life Sciences interessant sein.

Verdichtungs-Potenzial auf dem Dreispitz-Areal



25 Hektaren. Auf dem Areal befinden sich bereits über 380 Unternehmen mit 4000 Beschäftigten. Die Christoph Merian Stiftung strebt als Eigentümerin die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben an. Neben Gewerbe ist auch Industrie möglich. Gute Lage, in Nachbarschaft zur Hochschule für Gestaltung und Kunst. Ein Teil des Areals befindet sich auf dem Gebiet des Kantons Baselland.

Güterbahnhof Wolf Nord als grosse Reserve



16 Hektaren. Die SBB als Grundeigentümerin prüfen eine Umnutzung. Aufgrund der guten Lage sind alle Nutzungen denkbar. Die entsprechende Planung beginnt noch in diesem Jahr. Der Zeitpunkt der Realisierung ist abhängig von einer Teilverlagerung der Logistikinfrastruktur auf dem Gelände. Der Güterbahnhof Wolf soll den Raumbedarf decken, wenn andere Entwicklungsgebiete fertiggestellt sind. kt

Audio- und Video-Beiträge



Perspektiven für Klybeckplus und Lysbüchel

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 25.05.2016, 2:23 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/dossier/2016/2016-12.html?media=0e8dc8e1-b714-456b-93e6-18068cd64781>



Kontroverse ums Lysbüchel

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 27.06.2016, 3:17 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/dossier/2016/2016-12.html?media=602f7d9c-0f21-49d0-8dcc-52bc24b4e120>



Studie des Gewerbeverbandes zum Lysbüchel

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 23.09.2016, 1:42 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/dossier/2016/2016-12.html?media=b94cd356-34a2-4069-ad3f-373b94369fe4>



Der Erlenmattpark

(Radio SRF, Kontext, 29.09.2016, 18:02 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/dossier/2016/2016-12.html?media=39f7e19b-2433-417f-873a-92c53521a7ce>



Grosser Rat für Umnutzung des Felix-Platter-Spitals

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 20.10.2016, 2:19 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/dossier/2016/2016-12.html?media=11ce7b6c-ab95-4cd6-8c61-6148f5f6309c>



Pläne fürs Felix-Platter-Spital

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 24.01.2017, 2:01 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/dossier/2016/2016-12.html?media=bb7c31c4-5307-422f-ac68-40b73116bdad>

Impressum

Basler Stadtbuch, Dossier 2016:
Stadtareale in Transformation

Redaktion: Christoph Merian Stiftung, Abteilung Kultur

Redaktionsschluss: April 2017

Lektorat und Korrektorat: Dr. Rosmarie Anzenberger

© 2016 Leitartikel: Katharina Marchal

© 2016 Abbildungen: siehe Bildlegenden

© 2016 Tagespresse: siehe eingebundene PDFs

www.baslerstadtbuch.ch

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung, www.cms-basel.ch
www.baslerstadtbuch.ch