Wohnen zwischen Industrie und Transit-Areal

Auf einem 27 Fussballfelder grossen Gelände der ehemaligen Güterbahn entsteht ein neues Stadtviertel

Von Franziska Laur

Basel. Der Mensch braucht Sehnsuchtsorte und hat seit einiger Zeit den urbanen Lebensstil im Fokus: In der Stadt leben und doch nicht auf Grün verzichten. Dem Kanton Basel-Stadt kam es daher entgegen, als die Deutsche Bahn in den 90er-Jahren signalisierte, dass sie künftig auf das Gebiet der ehemaligen Güterbahn verzichten kann. Damit war der Weg frei, dass auf dem NT-Areal in der Grösse von rund 27 Fussballfeldern ein neues Stadtquartier entwickelt werden konnte.

Ein neues Stadtviertel! Das öffnet Raum für Begehrlichkeiten. Die einen hätten gerne Begegnungszonen, autofreie Wege und viel Bäume. Andere liebäugeln mit Renditebauten und wieder andere brauchen Gewerbefläche. Das ist Stoff für Interessenskonflikte. Daher ging der Kanton sachte an die Planung. Zunächst führte er mit der Vivico Real Estate GmbH einen internationalen städtebaulichen Wettbewerb durch. Das war im Jahr 1996. «Es war einmalig in der Geschichte der Stadt», sagt Robert Stern vom Baudepartement Basel-Stadt zur Ausschreibung über die Grenze hinweg. Er begleitet die Entwicklung der Erlenmatt.

Alt und neu. Rund um die «Bahnkantine» (links) entstehen 1300 Wohnungen, die Robert Stern orchestriert. Fotos Florian Bartschiger

Über 900 Wohnungen sind fertig

An diesem heissen Sommertag liegen dichte Staubwolken über dem Areal. Bagger fahren mit Schaufeln voller Erdmaterial, Kräne ragen in den Himmel, Bauarbeiter schaufeln mit nackten Oberkörpern im Schweisse ihres Angesichts. Der Komplex auf Baufeld B, das Erlentor mit 239 Wohnungen, ist vor sechs Jahren als erster entstanden. Reto Mastria ist einer der Pionier-Bewohner. Seit fünf Jahren lebt er auf dem Areal und er hat es bewusst gewählt. «Ich schätze das Wohnen zwischen Industrie und Transitareal», sagt er. Ausserdem sei er neugierig, wie es die Stadt schafft, das Bahnareal umzugestalten. Er wurde nicht enttäuscht. Allerdings strapazieren die ewigen Baustellen seine Nerven. «Seit zwei Jahren ist es enorm lärmig. Da bauen sie auch abends und manchmal den halben Samstag.» Diese Belastung habe er unterschätzt. «Die Bauerei zieht sich enorm in die Länge», sagt er.

Da der Balkon kaum mehr benutzbar ist, zieht er sich tagsüber häufig in den Park zurück. Dieser ist naturnah gestaltet. Magerwiesen wechseln sich mit Kiesflächen ab. Zwischendrin wurden ehemalige Bestandteile des Bahnbaus integriert. Alte Eisenbahnschienen runden den Spielplatz ab, auch die Stufen der Treppe sind damit gebaut. Es ist kein lieblicher Park, bei dieser Trockenheit steht das Gras dürr und hoch. Doch die Ruderalfläche soll spezielle Arten von Pflanzen und Tieren beherbergen. Noch fehle das Leben, sagt Mastria. «Doch mir gefällt es und später wird es funktionieren.»

Rund um das Erlentor sind in den vergangenen zwei Jahren weitere Gebäudekomplexe aus dem Boden gewachsen. Mittlerweile sind entlang dem Riehenring nochmals knapp 700 Wohnungen fertiggestellt. Die meisten der insgesamt 939 Wohnungen sind bezogen. Und auch das Pflegeheim Senevita mit 56 Pflegeplätzen und 63 Alterswohnungen ist seit rund einem halben Jahr in Betrieb. Entstehen wird noch der Europa-Sitz von Fossil: Der achtstöckige Bau soll zur Uhren- und Schmuckmesse 2016 fertig sein.

Teil eines Lebensgefühls

Dieser neue Stadtteil soll mehr bieten als Energiesparhäuser und nachhaltige Platzgestaltung. Man will Teil eines neuen Lebensgefühls sein. Im ganzen Quartier ist nur ein beschränkter Autoverkehr möglich. Dafür gibt es auf dem Areal 850 Fahrradabstellplätze sowie mehrere Anschlüsse für Elektroautos. Die Erlenmatt ist eine kleine Stadt für sich: Über 1300 Wohnungen werden es bis zum Schluss sein: Miet-, Eigentums- sowie Maisonettewohnungen mit eigenen Innenhöfen. Und in einem Komplex (siehe Text rechts) werden Gewerbeflächen, Hotel und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Ausserdem gibt es Kinderbetreuungsstätten und eine Primarschule.

Ergänzt wird das Areal mit einer grossen Parkanlage im Zentrum und zwei unterschiedlich nutzbaren Stadtplätzen. «Eigentlich war für den Max-Kämpf-Platz ein Wasserspiel vorgesehen», sagt Robert Stern. Doch es wäre zu teuer geworden. So beschied die Regierung, dass abgespeckt werden soll. Nun entsteht ein Platz mit über 120 unterschiedlichen Bäumen mit Brunnen und einer Lichtung im Zentrum. 2016 wird mit dem Bau begonnen, fertiggestellt sein wird er Ende 2017.

Auf der Westseite des Areals entlang des Riehenrings wird ein Freiraum speziell für die Jugendlichen erstellt, im angrenzenden wellenartigen Gebäude wird für Trendsportanlagen, Quartierräume und Beizli Platz geschaffen. Insgesamt sind 9,5 Hektaren Grün- und Freiraum vorgesehen. Das ist rund die Hälfte des gesamten Areals. Goldgräberstimmung herrscht auf dem Areal mit den klangvollen Strassennamen wie Erlkönigweg, Goldbachweg oder Signalstrasse – auch wenn sich die Idylle auf diesem grössten zusammenhängenden Industrieareal Basels erst noch entfalten muss.

Im hinteren Teil des Areals brummt die Autobahn. Das Rauschen der vorbeiziehenden Autos und Lastwagen ist gut hörbar. «Da muss man dringend etwas tun», sagt Mastria. Geplant war, dass Werkstätten als Lärmriegel zwischen Autobahn und Wohnbauten fungieren. So wäre das Lärmproblem weitgehend gelöst gewesen. Allerdings wäre dann eine neue Schwierigkeit entstanden. Dies vermutet jedenfalls Marcel Schweizer, Vorstandsmitglied im Basler Gewerbeverband. «Werkhöfe und Wohnen, das geht nicht», sagt der Inhaber eines Gartenbauunternehmens. Ein Coiffeur, Schneidergeschäft oder Schuhmacher seien kein Problem. Doch Schlosser, Schreiner oder Bauunternehmer müssten notgedrungen des Morgens in der Früh schon lärmen und dies führe in Wohnquartieren unweigerlich zu Reklamationen. «Piranha-Zone» nennt es Gewerbeverbandsdirektor Gabriel Barell, wenn Gewerbeareale mit Wohngebieten gemischt werden.

«Ich sah es bei meinem eigenen Betrieb», sagt Schweizer. Mit der Verdichtung des Quartiers hätten die Reklamationen zugenommen. Und der Nachbar, ein Zimmereiunternehmen, habe aus Lärmschutzgründen für eine Viertelmillion Franken die Absauganlage umbauen müssen.

Eine Gegend blüht auf. Die Hälfte der Erlenmatt besteht aus Freiraum, rundherum wird gewohnt, gelernt und gearbeitet. Grafik BVD/BaZ

www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/erlenmatt.html.ch

Genossenschaften statt Gewerbe

«Das Gewerbe kritisiert häufig, die Stadt richte den Fokus nur noch aufs Wohnen. Nun hat es die Chance nicht wahrgenommen, entlang der Signalstrasse geeignete Flächen zu realisieren», sagt Stern. Dafür schafft die Stiftung Habitat künftig ein Quartier für Genossenschaften, Baugruppen, Familien und Mieter mit speziellen Bedürfnissen, wie sie auf ihrer Homepage beschreibt. Die Gebäude würden ressourcenschonend gebaut und betrieben. Aktuell wird auf dem Baufeld H die unterirdische Autoeinstellhalle mit knapp hundert Plätzen erstellt. Parallel dazu sucht die Habitat für das über hundertjährige Silo auf dem mittleren ihrer drei Baufelder nach passenden Nutzungen.

Doch natürlich konnte die Stiftung die Autobahn nicht einfach wegzaubern. Diese sitzt immer noch im Rücken des Areals. Mit baulichen Massnahmen will man diese Lärmquelle erträglich machen. So werden die der Autobahn zugewandten Rückenfassaden Fenster haben, die nicht geöffnet werden können, dafür wird die dem Areal-Innern zugewandte Seite mit Lichthöfen ausgestattet. «Es war ein rechter Aufwand, die Lärmschutzfachstelle von diesem Konzept zu überzeugen», sagt Stern. Doch es ging und nun sollen die hinteren Gebäude entlang der Autobahn als geschlossener Riegel dienen und die Lärmkulisse abschotten.

«Das Ganze ist eine Erfolgsgeschichte», sagt Stern. Das Erlenmatt-Areal sei ein Glücksgriff für das Kleinbasel. Denn dort entstehe der grösste Park diesseits des Rheins. Doch, räumt er ein: «Das Timing der einzelnen Bauten hätte man besser abstimmen können.» Dies wäre auch Reto Mastria recht gewesen. Wegziehen wird er jedoch trotz Baulärm nicht. Zu sehr liebt er die Aufbruchsstimmung in diesem urbanen und doch mit Grün durchsetzten Gebiet.

Abgespeckter Einkaufstempel

Wohnungen, Hotel und einige Verkaufsflächen geplant

Von Urs Rist

Basel. Heute beherrscht wildes Grün das Areal an der Südostecke des Erlenmattareals gleich neben den Bushaltestelle der Linien 30 und 36. Dort war ursprünglich ein Einkaufszentrum geplant, das aber nicht zustande kam. Nun soll auf dem Baufeld A der Erlenmatt, zwischen Erlenmatt-, Erlen- und Signalstrasse, ein Neubau für Wohnen, Hotel, Verkauf und Gewerbe entstehen, wie aus einem Baugesuch hervorgeht, das beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat aufliegt.

Bauherrin ist die Losinger Marazzi AG, die sich auch für bereits fertiggestellte Wohnbauten auf der Westseite des Erlenmattareals verantwortlich zeichnet. Grundeigentümerin ist die Galerie Erlenmatt AG, die von Christoph Rumpf präsidiert wird. Das Projekt der Architekten Morger und Dettli sieht oberirdisch fünf bis acht Geschosse und zwei grosszügige Innenhöfe vor.

«Die Erschliessung sämtlicher Wohnungen erfolgt konsequent aus den Höfen heraus und orientiert sich damit am Konzept der angrenzenden Baufelder», schreiben die verantwortlichen Architekten. Die 197 Wohnungen mit dreieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern befinden sich im ersten bis siebten Obergeschoss auf der Seite der Erlenmatt- und Erlenstrasse. Es handle sich um einen Wohnungsmix von kleineren und mittleren Wohnungen mit unterschiedlichen Ausbau-Standards, heisst es im Beschrieb. Im Erdgeschoss befinden sich zehn Atelierwohnungen mit einem grossen Zimmer sowie Flächen für stilles Kleingewerbe.

Die vier Obergeschosse auf der Seite der Signalstrasse sind für ein Hotel vorgesehen, das damit in die Nähe des Badischen Bahnhofs wie auch der Messe zu stehen kommt. Es soll aus zwei unterschiedlichen Teilen im mittleren und oberen Preissegment bestehen und insgesamt 208 Zimmer anbieten. Der Entscheid über den Betreiber sei noch nicht gefallen. Für die heute vor allem als Parkplatz genutzte Signalstrasse, die parallel zur Autobahn verläuft, hat das Bau- und Verkehrsdepartement den Baubeginn auf August angekündigt.

Ein Hauch von Einkaufszentrum kommt in das erste Untergeschoss des Neubaus: Dort werden auf ungefähr 5800 Quadratmetern Retail- und Verkaufsflächen zur Verfügung stehen und damit «das städtische Leben aktivieren». Bei den Hotel- und den Verkaufsflächen wird auf den Mieterausbau mit separatem Gesuch verwiesen. «Noch nicht alle Mieter und Betreiber» für diese Flächen seien bekannt, steht im Beschrieb. Es sei möglich, dass der Detailhändler Coop eine Verkaufsfläche übernehme, hiess es auf Anfrage. Die Baukosten belaufen sich laut Gesuch auf 95 Millionen Franken, die Fertigstellung ist laut dem Projektleiter für 2018 oder 2019 geplant.

30 Wohnungen am Goldbachweg

Ausserdem wurde ein weiteres Baugesuch für den Ostteil der Erlenmatt publiziert, wo die Stiftung Habitat mehrere Baufelder besitzt und im Baurecht veräussert. Am Goldbachweg 4 bis 6, etwa 60 Meter entfernt von der Signalstrasse, plant die Sowag AG für sozialen Wohnungsbau für 10,5 Millionen Franken ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen.

Ein Drittel entfällt auf Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen, die jeweils von der Ost- bis zur Westseite durchgehen und damit vielfältige Aussichten ermöglichen. Dasselbe gilt für fünf Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen, weiter gibt es solche mit zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern. Die Aussenwände sind aus Holz und werden mit Faserzementplatten verkleidet. Auf diese Weise wird «möglichst viel umbauter Raum geschaffen», heisst es im Beschrieb.