Zeitschrift: Tec21

Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Band: 131 (2005)

Heft: 14-15: Was Zersiedlung kostet

Artikel: Erlenmattquartier in Basel: vom politischen Management zur urbanen Qualität

Autor: Cabane, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-108558

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Philippe Cabane

Erlenmattquartier in Basel

Vom politischen Management zur urbanen Qualität

Basels Stimmbevölkerung hat am 27. Februar die Vorlage für die Umzonung des ehemaligen DB-Güterbahnhof-Areals mit deutlicher Mehrheit angenommen. Die neuen zonenrechtlichen Bestimmungen erlauben jetzt, dass auf dem rund 20 ha grossen Areal in den kommenden 15 bis 20 Jahren rund 700 Wohnungen, 2000 Arbeitsplätze und 8 ha Grün- und Freiflächen entstehen können. Nachdem der rechtliche Rahmen fest steht, bleibt die Frage nach dem «Wie» der Umsetzung.

Der Basler Kantonsbaumeister Fritz Schumacher hatte keine leichte Aufgabe, als er gleich zu Beginn seiner Amtszeit vor über 10 Jahren eines der grössten städtebaulichen Vorhaben der Stadt zu entwickeln hatte. Ausgangspunkt war eine Public Private Partnership zwischen Kanton und Deutscher Bahn als Eigentümerin, die inmitten einer Umstrukturierung mit ständig wechselnden Vertretern kaum die nötige Kontinuität für eine zügige Planung garantierte. Den an sich logischen Interessen der Eigentümerin nach einer Maximierung der Bruttogeschossflächen standen dann auch die Ansprüche der Bevölkerung und politischen Organisationen gegenüber. Die Umweltorganisationen forderten den Schutz der für Bahnareale typischen Ruderalvegetation. Die Quartierorganisationen verlangten ausgedehnte öffentliche Grün- und Freiflächen. Die Regierung versprach sich mit der Schaffung von attraktivem Wohnraum für Mittelstandsfamilien eine Lösung für die chronische Abwanderung «guter Steuerzahler» aus dem Kanton.

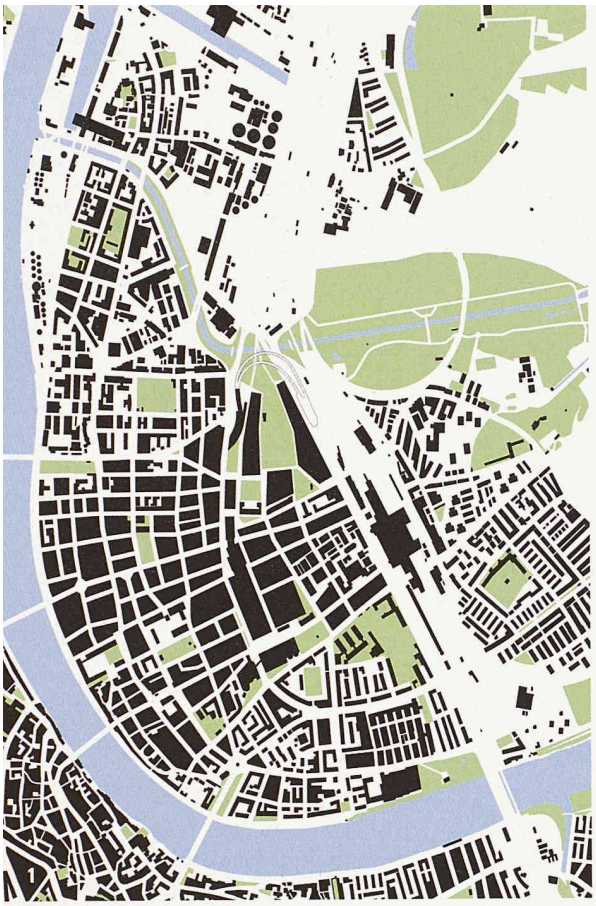
Vom Ideenwettbewerb zum Bebauungsplan

Aufgrund dieser recht risikoreichen Interessenkonstellation sollte ein 1996 durchgeführter öffentlicher städtebaulicher Ideenwettbewerb die erste Diskussionsgrundlage für den anschliessenden politischen Prozess liefern. Es ging neben den üblichen städtebaulichen Fragen vor allem um die Schaffung einer Grundlage, auf dessen Basis die divergierenden Positionen verhandelbar werden sollten. Es dauerte dann auch Jahre, bis die Verhandlungen abgeschlossen und der städtebauliche Rahmenvertrag zwischen Kanton und der nun als definitive Partnerin auftretenden Vivico Real Estate GmbH unterzeichnet werden konnte. Nachdem nicht nur das Programm mit neu 8 anstelle von 4.5 ha Grünfläche feststand, sondern auch andere Modalitäten (etwa die Berechnungsgrundlagen der so genannten Mehrwertabgabe) vertraglich fixiert waren, startete im Herbst 2002 der zweite städtebauliche Ideenwettbewerb. Eingeladen waren die 19 preisgekrönten Teams aus dem ersten Wettbewerb und sechs Büros aus dem internationalen Teilnehmerfeld. Nach einer Weiterbearbeitung gegen den Wiener Adolf Krischanitz ging als Sieger das Büro Ernst, Niklaus und Fausch aus Aarau hervor. Für die Landschaftsgestaltung zeichnete Raymond Vogel aus Zürich.

Städtebauliches Projekt

Der aus dem Siegerprojekt entwickelte und nun genehmigte Bebauungsplan soll in den nächsten 20 Jahren schrittweise mit verschiedenen Investoren umgesetzt werden. Das städtebauliche Projekt verbindet geschickt die geschlossene Gesamtwirkung der Blockrandbebauung mit der qualitativ gleichwertigen Wohnqualität der Zeilenbauweise. Die übereck angeordneten und als «Schollen» bezeichneten Baufelder bilden Freiräume unterschiedlicher Grösse und Charakter. Die Vorzüge dieses Bebauungsmusters liegen neben der unbestrittenen Eleganz in der investorenfreundlichen Gleichwertigkeit der Wohnlagen. Die offensichtlichen Qualitäten des Ansatzes täuschen nicht über einige Risiken hinweg. Die sehr langen Fassadenabwicklungen dürften nicht ganz einfach zu steuern sein. Auch birgt der Ansatz eines introvertierten, von Wohnungen gesäumten Parks das Risiko einer (zumindest informell gesteuerten) Gated community.

Mit der Umzonung des Areals werden auch 8 ha öffentliche Grün- und Freiflächen ausgeschieden. Diese wird der Kanton parallel zur Entwicklung der Baufelder Stück für Stück erwerben und zusammen mit dem Siegerteam Reymond Vogel realisieren. Eine zentrale Parkanlage soll, ähnlich der Schützenmatte im Paulusquartier, die grüne Lunge der gesamten Überbauung bilden. Der nördliche Arealteil wird eine rund 3.5 ha grosse Ruderalfläche beherbergen, die als Naturschutzgebiet für den Erhalt der heute auf dem Areal herrschenden Vielfalt bedrohter Pflanzenarten sorgen soll. Angrenzend an die heutigen Stadtstrassen Erlenstrasse und Riehenring sollen öffentliche Platzräume und städtische Anlagen das Areal mit den umliegenden Quartie-



1

2

Der Standort des Erlenmattquartiers, ein Stück Zwischenstadt im nördlichen Kleinbasel, soll sich zum Scharnier zwischen städtischen Wohnquartieren und Landschaftspark Wiese entwickeln (Bilder: Vivico Real Estate)

Trotz gemischter Nutzungsbilanz entflechten sich Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des Areals. Gewerbliche Nutzungen bilden einen äusseren Kranz zum Schutz der nach innen orientierten Wohnnutzungen

ren verflechten. Die Finanzierung von geschätzten 50 Mio. Fr. soll vollumfänglich aus der Planungsmehrwertabgabe[1] der Neuüberbauung gedeckt werden.

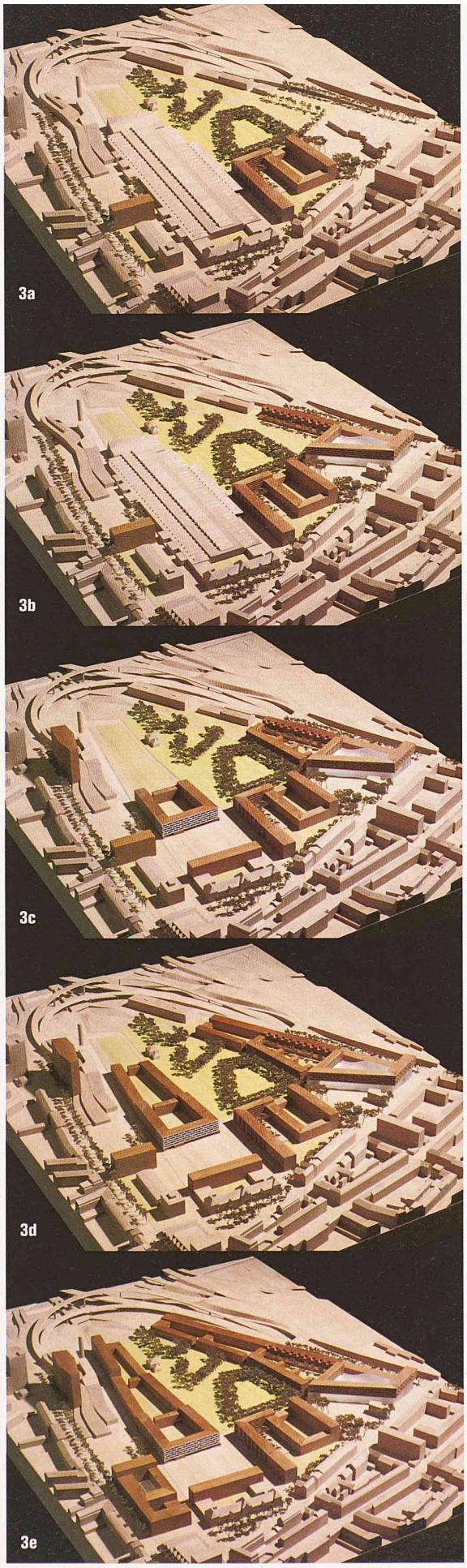
Qualitätssicherung entscheidet

Mit der rechtskräftigen Einzonung des Areals ist die politische Hürde genommen. Aber der Weg von einer heute recht unwirtlichen Gegend zu einem «lebendigen» Stadtquartier bleibt steinig und lang. Als Immobilienentwickler wird die Vivico nicht selbst bauen, sondern überlässt diese Aufgabe den Investoren. Dabei soll die sorgfältige Auswahl der Partner auch eine längerfristige Qualitätssicherung im Dreieck Prozess, Kosten und Qualität garantieren. Könnten mit den ersten Bebauungen die angenommenen Bodenpreise nicht realisiert werden, so würden auch die Einnahmen für den Kanton aus der Mehrwertabgabe schrumpfen und die Mittel für die Realisierung der Grün- und Freiflächen – ein Qualitätsfaktor für den gesamten Standort – fehlen. Der Teufelskreis wäre perfekt. Um dieser Gefahr zu entgehen, erarbeitet die Eigentümerin in Zusammenarbeit mit dem Kanton zurzeit ein Instrument der Qualitätssicherung. Auch wenn ein solches noch nicht offiziell vorliegt, so zeigen sich am Vorgehen für die erste Etappe wenigstens die Umrisse einer solchen Strategie.

Die erste Etappe soll auf dem südlichen Baufeld B realisiert werden. Da die Qualität dieser Etappe entscheidet, wie die weitere Entwicklung des Areals ablaufen wird, soll zusammen mit sehr sorgfältig ausgewählten Investoren ein Referenzobjekt geschaffen werden, an dessen Qualitäten sich die gesamten späteren Etappen orientieren werden. Hierbei wird nicht nur der Neuüberbauung eine wichtig Rolle zugeschrieben, auch die seit Jahren existierenden Zwischennutzungen sollen in diese Entwicklungsphase eingebunden werden.

Die Rolle der Zwischennutzungen

Zwischennutzungen wurden dank einer lokalen und zunächst ausserhalb des formellen Planungsprozesses agierenden Initiative von Planern, Gastronomen und Kunstschaffenden schon frühzeitig auf dem Areal etabliert. Das im Juni 2000 gestartete Zwischennutzungsprojekt nt/Areal zielte bewusst darauf ab, die beabsichtigte Entwicklung mit städtischen Angeboten zu unterstützen (tec21 18/2002). Mit der Öffnung des Areals für das Publikum durch die kulturellen und gastronomischen Zwischennutzungen Erlkönig, Lounge und Wagenmeisterei gelang es den Initianten und Initiantinnen, einen Teil des Images eines Güterumschlagplatzes abzustreifen und ein neues «intermediäres» Image eines neuen städtischen Ortes zu kreieren. Nach dieser noch pionierhaften und zum Teil sehr experimentellen Zwischennutzung folgte Anfang 2004 die mehr auf die benachbarten Quartiere orientierte, sehr breit abgestützte und kooperativ mit Eigentümerin und Kanton entwickelte Zwischennutzung durch die Vereinigung interessierter Personen. Die insgesamt über 75 angeschlossenen Vereine, lokalen Unternehmen und



3a–e

Die Etappierungsschritte ab 2006: Die Etappe c ist wegen der provisorischen Nutzung der Hallen für die Uhren- und Schmuckmesse frühestens ab 2009 möglich

interessierten Einzelpersonen arbeiten zurzeit an der Realisierung von Freiraumangeboten im Umfeld der Güterumschlaghalle. Mit Trendsportangeboten, Sonntagsmarkt, Kinderprojekten und anderen öffentlichen Aktivitäten soll der Standort belebt und damit auch gepflegt werden. Interessant an diesem Ansatz ist vor allem, dass es sich nicht um die inzwischen sehr verbreitete Form von Zwischennutzungen in geschlossenen Räumen handelt, sondern um ein Angebot einer öffentlichen Fläche auf privatem Grund. Im Prinzip geht es darum, dort ein Angebot von öffentlichen Freiflächen schon heute zu etablieren, wo im Rahmen der formellen Planung erst in 5 bis 10 Jahren begonnen werden kann.

Gezielt moderierte Zwischennutzungen können, sofern sie nicht eine Gegenidentität zum Vorhaben der Planungsträger aufbauen, die beabsichtigte Entwicklung eines Standorts nachhaltig unterstützen. Prozesse der mentalen Aneignung schaffen neue Identitäten und stellen reale Beziehungen zwischen Öffentlichkeit und Stadt her. Solch städtische Realitäten können weder von computergenerierten Visualisierungen noch in einer auf die formal-rechtlichen Planungsinstrumente reduzierten formellen Planung, noch durch den anonymen Charakter von Investitionen geschaffen werden. Die positiven Erfahrungen mit Zwischennutzungen auf der Erlenmatt bieten eine Chance, diese im Rahmen der ersten Bauetappe systematisch in den Entwicklungsprozess einzubinden. Geplant sind neben weiteren gastronomischen und kulturellen Nutzungen auch konkrete Angebote an die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen der ersten Bauetappe. Natürlich bleibt jede Zukunft ungewiss, doch die Tatsache, dass das Erlenmattquartier aufgrund des längerfristigen Horizonts erst durch ein systematisches und bewusstes Qualitätsmanagement zum erwünschten Erfolg führen kann, öffnet die konventionelle Planung für unkonventionelle Strategien.

Philippe Cabane
Soziologe lic. phil. I / Urbanist DESS IFU
Büro für urbane Strategien, Projektentwicklung, Kommunikation in Basel
philippe.cabane@bluewin.ch

Anmerkung

1 Die Planungsmehrwertabgabe entspricht 50 % des durch die Umzonung entstehenden Planungsmehrwerts und ist nach Planungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Stadt zweckgebunden für die Schaffung von Grün- und Freiflächen zu verwenden.

Literatur

Matthias Bürgin und Philippe Cabane: Akupunktur für Basel, Zwischennutzung als Standortentwicklung auf dem Areal des DB-Güterbahnhofs in Basel. Basel 1999, http://www.areal.org/scripts/detail.php?id=667

Barbara Zibell: Der Wettbewerb als Planungsinstrument? Ein Kommentar aus der Sicht der Stadtplanung. SI+A, Nr. 39, 2000.

Philippe Cabane: Hinter den sieben Gleisen ein Idyll auf Zeit. Das DB-Areal in Basel – Freiraum heute, ein Stück Wohnqualität morgen. Wohnen extra, August 2001.

Theus Heinz: Das Potenzial der Bahnbrache. In: Beilage Hochparterre Nr. 9/2004.

www.areal.org

www.erlenmatt.ch

Wann beginnt uns die Raumplanung zu interessieren?

Seit 70 Jahren beklagen Architekten und Planer, dass die Siedlungsentwicklung nicht kontrolliert, vernünftig, rationell und nach fachlichen Kriterien abläuft. Zwar haben wir seither die Zonenplanung eingeführt, aber immer noch wuchert die Besiedlung chaotisch. Das verursacht enorme Erschliessungskosten, die die Allgemeinheit zu bezahlen hat, führt zu unpraktischen und hässlichen Siedlungen und zerstört obendrein noch Kulturland, Landschaft und Ökosysteme.

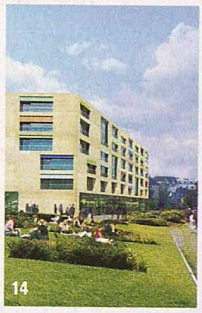
Die BSA-Studie «Städtebau in der Schweiz» von Camille Martin und Hans Bernoulli forderte 1929 als Voraussetzung für eine vernünftige Siedlungsentwicklung die Kommunalisierung des Bodens durch systematische Bodenkäufe der Gemeinden. Das war durchaus nicht nur eine linke Position. Auch Bürgerliche sahen in der privaten Verfügungsgewalt über den Boden einen Systemfehler. Als nicht vermehrbares Gut sollte Boden wie Luft und Wasser allgemeines Gut sein. Armin Meili, Direktor der Landi 1939, forderte als FDP-Nationalrat bis Ende der 1950er-Jahre eine Kommunalisierung des Bodens. Er konnte sich dabei auf den in Genf lehrenden liberalen Ökonomen Wilhelm Röpke berufen, der dem Freisinn in den Nachkriegsjahren die theoretischen Grundlagen lieferte. Die Stadt Zürich und auch andere Städte handelten nach diesem Prinzip. Heute werden in Zürich die allerletzten der in der Zwischenkriegszeit angelegten Landreserven mit Wohnungen überbaut.

1943 wurde die Vereinigung für Landesplanung (VLP) gegründet. Die Klagen fanden langsam Gehör. Einzelne Gemeinden liessen Ortsplanungen und Zonenpläne erstellen. An der ETH entstand das Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL). 1969 verankerte die Schweiz Raumplanung als Pflicht in der Bundesverfassung. Staatliche Bodenkäufe gab es nun vor allem für Verkehrsprojekte. Eine rationellere Siedlungsplanung scheiterte immer wieder am Grundrecht der Eigentumsgarantie und am Föderalismus: Jede Gemeinde will ihr eigenes Industriequartier und ihren eigenen Villenhügel haben, jeder Kanton dem andern Investoren und Steuerzahler abjagen. In den 1970er-Jahren gab es Proteste gegen den Landverschleiss vor allem durch neue Strassen. Dann gewöhnten wir uns daran, dass jede Sekunde 1 m^2 Schweiz überbaut wird.

Heute aber promoten Planer, Gemeinden und Bundesämter endlich die Verdichtung nach innen auf Industriebrachen. Längst ist Kommunalisierung des Bodens kein Thema mehr; der Ruf der Zeit heisst Kooperation mit allen Beteiligten, Integration der Betroffenen, Moderation von Interessen. Beispielsweise im Baselbiet, wo sich Güterverkehr und Siedlungspolitik in die Quere kommen (S. 10).

Wächst also das Bewusstsein für die Endlichkeit der freien Fläche endlich? Deuten etwa die Reaktionen auf den Fall Galmiz darauf hin? Wenn man durchs Land fährt, sieht es nicht danach aus. Das Verbauen grüner Wiesen scheint weiterzugehen wie eh und je. Der Hinweis auf die immensen Folgekosten (S. 4) ist zwar nicht neu, aber gut und immer wieder nötig – vor allem in einer Zeit, in der überall gespart wird. Er dürfte umso eher wirken, wenn er von möglichst vielen guten Beispielen attraktiv verdichteter Lebensräume in Zentren begleitet würde.

Ruedi Weidmann, weidmann@tec21.ch



4 Siedlungsentwicklung in der Kostenfalle
| *Fred Baumgartner* | Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte war ein Wachstum in die Fläche. Grosse Reserven innerhalb des Siedlungsgebiets bleiben ungenutzt. Eine Siedlungsentwicklung nach innen kann zu einem haushälterischen Umgang mit den öffentlichen Finanzen beitragen.

10 Raumplanungsstrategien in der engen Schweiz
| *Hans-Georg Bächtold* | In der Raumplanung ist weniger eine Fixierung auf Gesetzesvollzug und Instrumente als strategisches Denken gefordert. Zum Beispiel mit Testplanungen und Wettbewerben, wie sie der Kanton Basel-Landschaft im Konflikt zwischen Güterverkehr und Siedlungsentwicklung einsetzt.

14 Erlenmattquartier in Basel
| *Philippe Cabane* | Nachdem Basels Stimmbevölkerung Ja zur Umzonung des ehemaligen Deutschen Bahnareals gesagt hat, können nun die 700 Wohnungen gebaut werden. Fragen der Qualitätssicherung des Prozesses, der Kosten und der Architektur stehen nun im Vordergrund.

18 Wettbewerbe
| Neue Ausschreibungen und Preise | Wohnüberbauung Lienihof, Zürich | Dementenstation für das Alterszentrum Obere Mühle, Lenzburg | Garten für Verliebte in Meran |

24 Magazin
| Raumentwicklungsbericht 2005 | Grundbuch wird öffentlicher | Temporeduktion für bessere Luft | Ausstellung: Auf nach China | In Kürze |

28 Aus dem SIA
| D 0204 zum Vergabewesen bei Baubehörden gestreut | Kurse: Vertragsnorm 118 in der Praxis; SIA 112/1: Nachhaltiges Bauen – Hochbau |

30 Produkte
| Waschtisch-Exklusivprogramm | Trockene Mauern ohne Chemie | VectorWorks: neue Version | leGrill.ch: multifunktional und innovativ |

38 Veranstaltungen