

Qualität ist planbar

Autor(en): **Kopf, Elias**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 7-8: **Städtebau**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594269>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke 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 Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

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 Stiftung Habitat schafft in der Erlenmatt Ost ein nachhaltiges Wohnquartier

QUALITÄT IST PLANBAR



Bild: Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Das Grundstück ist zwar auf drei Seiten von der Stadtautobahn eingeschlossen. Trotzdem entsteht auf dem ehemaligen DB-Areal in Basel ein städtebaulich und ökologisch vorbildlicher Mikro-Stadtteil. Möglich macht dies die Stiftung Habitat, die zwar sieben Parzellen im Baurecht abgibt, aber mittels Rahmenvorgaben für hohe Qualität sorgt.

Von Elias Kopf

Seit 2007 entlastet die Nordtangente die Stadt Basel von Durchgangsverkehr und damit von Lärm und Abgasen. Beim früheren Güterbahnhof der Deutschen Bahn (DB) nahe dem Badischen Bahnhof entweicht die tunnelierte Stadtautobahn allerdings für einige hundert Meter aus dem Untergrund: Bis zu 50 000 Autos und Lastwagen pro Tag schwingen sich hier auf mehreren Rampen in luftige Höhe, vollführen entlang der West-, Nord- und Ostseite des 18 Hektaren grossen früheren Bahngeländes einen schwungvollen Bogen und verschwinden anschliessend wieder im Untergrund. Der Verkehrslärm störte in diesem hufeisenförmigen Niemandsland nicht, solange hier bloss Güterzüge rangiert wurden. Doch um die Jahrtausendwende zog sich die DB aus

Das Erlenmatt-Areal im April 2015: Westlich des neuen Parks liegt die bereits weitgehend fertiggestellte Erlenmatt West, wo kommerzielle Investoren zum Zug kamen. Das Areal entlang der Ostseite des Parks hat die Stiftung Habitat erworben. Sie wird dort zusammen mit sieben Baurechtsnehmern das Quartier Erlenmatt Ost erstellen.

der Erlenmatte zurück. Und seit das Stadtbasler Stimmvolk 2005 den Bebauungsplan der Regierung guthies, wächst auf dem ehemaligen Rangierareal ein ambitioniertes Städtebauprojekt mit 700 Wohnungen heran.

Zu Marktpreis erworben

Das neue Quartier gruppiert sich um einen sechs Hektaren grossen, in weiten Teilen bereits fertiggestellten Park. Mit der Überbauung der Westflanke sowie des südseitigen Baufelds wurden kommerzielle Investoren betraut; erste Wohnungen sind bereits vermietet. Auf den insgesamt 2,2 Hektaren umfassenden Baufeldern der Ostflanke hat dagegen die gemeinnützige Basler Wohnbaustiftung Habitat das Sagen. «Wir erwarben das Gelände nicht etwa vergünstigt von der öffentlichen Hand, denn Landeigentümerin war die Vivico Real Estate GmbH der DB. Wir mussten somit als ganz normale Käuferin in Konkurrenz zu kommerziellen Liegenschaftsinvestoren mitbieten», betont

Urs Buomberger, Leiter Projektbüro Erlenmatt Ost bei Habitat.

Die Stiftung Habitat will «ihren Stadtteil» nun so entwickeln, dass sich dieser harmonisch ins Quartier einbettet. Die erste Grundsteinlegung für das insgesamt rund 300 Wohnungen umfassende Projekt Erlenmatt Ost fand im Frühling 2015 statt. Bis 2018 sollen drei Viertel der Bauten erstellt sein, ab 2023 wird nach dem Auslaufen eines noch bestehenden gewerblichen Baurechts auch das nördliche Siedlungsende in Angriff genommen.

Geschlossener Rücken, durchlässige Parkfront

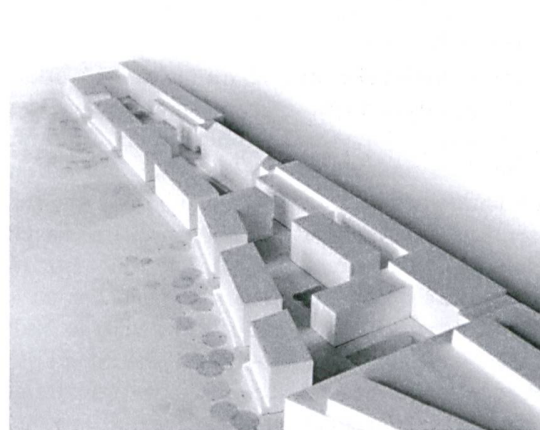
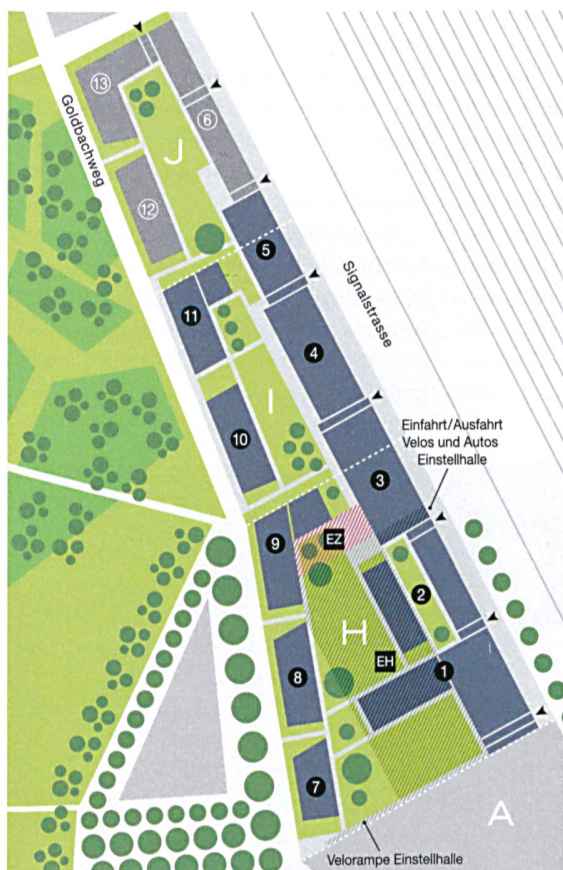
Die neue Überbauung gliedert sich in drei je 450 Meter lange, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Streifen: Als erster Streifen sind auf der östlichen Aussenseite sechs Baukörper zu einem Schallschutzzücken verbunden, der den Stadtteil hermetisch gegen die Autobahn abschirmt. Daran schliesst sich als mittlerer Bereich eine Kette miteinander verbundener begrünter Innenhöfe an. Diese werden auf der westlichen Aussenseite von einer Gebäudezeile eingefasst, die den dritten Streifen bildet und als Scharnier zum zentralen Park fungiert.

In eigener Regie erstellt die Stiftung die meisten Liegenschaften des autobahnseitigen

Siedlungsrückens, da sie punkto Lärmschutz und Lüftungstechnik besonders anspruchsvoll sind. Dort werden im Gebäudeinnern unter anderem grosszügige Licht- und Lufthöfe dafür sorgen, dass alle bewohnten Zimmer neben der Komfortlüftung wie heute üblich auch manuell belüftet werden können. Der gebäudetechnisch weniger komplexe parkseitige Baufeldstreifen wurde dagegen in ein halbes Dutzend kleinere Parzellen aufgeteilt, die im Baurecht an mehrere gemeinnützige Wohnbauträger gehen: Sowag (AG für sozialen Wohnungsbau), Stiftung Abendrot (nachhaltige Pensionskasse) sowie die Baugenossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex, die eigens für das Projekt Erlenmatt Ost gegründet wurden (siehe folgende Seite). Hinzu kommen in den Liegenschaften der Stiftung Habitat das Erziehungsdepartement Basel-Stadt (öffentlicher Kindergarten), Abilia (begleitetes Wohnen), Bläsistift (Kinderkrippe) und der Verein für Studentisches Wohnen (WoVe).

Regelwerk gibt Struktur vor

Damit es trotz unterschiedlicher Bauherrschaften zu einer quartierübergreifenden Gestaltung kommt, macht Habitat via Baurechtsvertrag, Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) und Nachhaltigkeitskonzept klare Vorgaben. Eine



Situation und Modell des Gesamtprojekts Erlenmatt Ost.

Bilder: Stiftung Habitat

- 1 Betreutes Wohnen und Arbeiten, Kindertagesstätte, 12 Wohnungen und Büroräume (Stiftung Habitat, Abilia, Kinderkrippen Bläsistift)
- 2 Mietwohnungen, öffentlicher Kindergarten und Gewerberäume (Stiftung Habitat, Erziehungsdepartement BS)
- 3 Wohnraum für Studierende in Wohngemeinschaften, 3 Atelierwohnungen und Gewerberäume (Stiftung Habitat, Betreiber: WoVe Verein für Studentisches Wohnen)
- 4 Sanierung und Umnutzung des ehemaligen BLG-Silos (Stiftung Habitat)
- 5 In Abklärung
- 7 Genossenschaftswohnungen mit 1 ½ bis 5 ½ Zimmern (Genossenschaft Erlenflex)
- 8 Mietwohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern (Sowag AG für sozialen Wohnungsbau)
- 9 Vielfältiger Mix von Genossenschaftswohnungen mit 1 ½ bis 8 ½ Zimmern (Zimmerfrei Wohngemeinschaft Basel)
- 10 11 Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Basis Mobile Basel (Stiftung Abendrot)