

Volta Nord/Lysbüchelareal

Auf 11,6 Hektaren Industriezone sollen auch Wohnungen entstehen

Der Protest wird dem Gewerbe nicht helfen

Selbst wenn die Umzonung der Industriezone Lysbüchel in eine Mischzone Wohnen/Gewerbe scheitert - die SBB kündigen die Baurechtsverträge von 20 Betrieben.



Das Verteilzentrum von Coop befindet sich derzeit noch in der Elsässerstrasse und schliesst 2016. Das Gelände gehört dem Kanton und der Stiftung Habitat.

KENNETH NARS

VON PETER SCHENK

Es ist ein Filetstück für die Stadtentwicklung Basels. Auf 11,6 Hektaren Industriezone soll in den nächsten Jahren zwischen Bahnhof St. Johann, Schlachthofstrasse und Elsässerstrasse (siehe Grafik) neu eine gemischte Nutzung möglich werden, die neben Gewerbe auch Wohnungen beinhaltet - Hintergrund ist die geringe Leerstandsquote in Basel für Gewerbe wie Wohnraum.

Voraussetzung für das Projekt ist, dass sich dort viel verändert. So schliesst Coop 2016 sein Verteilzentrum an der Elsässerstrasse. Das über 46 000 Quadratmeter grosse Gelände wurde bereits verkauft und gehört heute der Stiftung Habitat und über die Einwohnergemeinde Basel (EWG) dem Kanton.

Nur 40 Prozent sind überbaut

Weitere 65 000 Quadratmeter sind Eigentum der SBB und diese wollen dort mit einer Mischform aus Wohnen und Gewerbe eine andere, höherwertigere Nutzung als heute umsetzen. Derzeit sind laut SBB lediglich 40 Prozent dieses Geländes überbaut. Der unüberbaute Teil besteht aus Gleisen und offenen Lagerplätzen. Ursprünglich hatten die SBB das Gelände für den Bau des Güterbahnhofs St. Johann gekauft. 20 Betriebe gibt es auf dem Gelände. Ihre Verträge laufen aus und werden von den SBB nicht mehr verlängert.

«Das Areal bietet das Potenzial für Wohnraum für mehrere tausend Personen; dabei wird die heutige Geschossfläche für das Gewerbe erhalten beziehungsweise bei entsprechender Nachfrage sogar vergrössert», teilt SBB-Mediensprecherin Lea Meyer mit. Mehr als doppelt so viele Arbeitsplätze für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung wie heute könnten geschaffen werden.

DAS PLANUNGSAREAL LYSBÜCHEL/VOLTA NORD

Das Gelände gehört der Stiftung Habitat, der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (EWG) und den SBB.



«Das ist eine Chance für Basel, sich neu zu orientieren und sich weiterzuentwickeln», erläutert Thomas Waltert, Projektleiter im kantonalen Planungsamt. Nach einer städtebaulichen Testplanung, die unter Einbezug aller Betroffenen und Mitwirkung des Stadtteilsekretariats Basel-West lief, erstellt das Planungsamt jetzt den Bebauungsplan. Ursprünglich sollte er bereits Ende 2014 vorliegen, nun hält Waltert Ende 2015 für möglich. «Ein Gelände von 11 bis 12 Hektaren muss mit Umsicht geplant werden», wirbt er um Geduld.

In den Unterlagen des Mitwirkungsverfahrens war für das neue Areal ursprünglich die Rede von 1600 bis 2500 Bewohnern, 1000 bis 1100 Arbeitsplätzen in Gewerbe und Indus-

trie sowie 1300 bis 2700 Jobs im Dienstleistungsbereich, berichtete die «Schweiz am Sonntag» vor einem knappen Jahr. Waltert bestätigt diese

«Das ist eine Chance für Basel, sich neu zu orientieren und sich weiterzuentwickeln.»

Thomas Waltert Projektleiter Planungsamt des Kantons Basel-Stadt

Zahlen, die allerdings nur als Bandbreiten zu verstehen seien, damit man auf die Marktnachfrage der nächsten Jahre reagieren könne.

Auf der Basis des Bebauungsplans wird die Regierung einen Ratschlag erarbeiten, der dann in den Grossen

Rat geht. Um auf dem Areal auch Wohnungen zu ermöglichen, muss es umgezont werden. Der südliche Teil, der Habitat gehört, befindet sich allerdings schon heute in einer Wohnzone - die Stiftung ist von den Diskussionen um die Umzonung also nur am Rande betroffen (siehe Text rechts). Im mittleren Teil des Areals soll neben Platz für Gewerbe und Wohnen auch eine neue Primarschule gebaut werden.

Der nördliche Teil wird weiterhin industriell genutzt. Dies gilt auch für das Recyclingunternehmen Lottnor nördlich der Schlachthofstrasse sowie Brenntag Schweizerhall östlich der Lysbüchelstrasse - beide sind Eigentümer ihrer Gelände. Beide haben signalisiert, dass sie mittel- bis langfris-

tig am bisherigen Standort bleiben wollen.

Schon seit Beginn der Planungsarbeiten 2011/2012 hat das Umzonungsprojekt mit erheblichem Widerstand vom Gewerbeverband, der Handelskammer beider Basel (HKBB) und aus dem Grossen Rat zu kämpfen. In einem Anzug vom Mai 2013 des heutigen CVP-Regierungsrats Lukas Engelberger, schreiben 15 Grossräte aus allen Parteien: «Das Lysbüchelareal eignet sich hervorragend für gewerbliche Nutzungen (...) Es darf nicht sein, das gewerbliche und handwerkliche Unternehmen aus der Stadt vertrieben werden.»

Gewerbe ist auch lärmig

Patrick Erny, Projektleiter Politik im Gewerbeverband Basel-Stadt, argumentiert: «Die SBB und der Kanton verstehen unter Gewerbe in erster Linie Kreativwirtschaft, wir aber auch lärmiges und lautes Gewerbe.» Erny verweist auf die Erfahrungen mit den Betrieben in den städtischen Hinterhöfen. «Je mehr Anwohner kommen, desto mehr steigt der Druck auf das bestehende Gewerbe und irgendwann wird es diesem zu blöd und es geht.»

Kritisch äussert sich auch die Handelskammer zu den Plänen für das Areal. Sie setzt sich zwar für eine qualitative Verbesserung und eine dichtere Bebauungsstruktur ein, der stellvertretende HKBB-Direktor Martin Dätwyler verdeutlicht aber auch: «Mischgebiete Wohnen und Gewerbe/Industrie werden von uns aufgrund der Konfliktträchtigkeit nicht unterstützt.» Im Süden des Areals kann er sich eine konzentrierte Wohnnutzung vorstellen, wobei im Übergang zur gewerblichen Zone Dienstleistungen denkbar wären.

Für Jean-Marc Wallach, der mit seinem Recyclingunternehmen Schmoll auf dem SBB-Gelände arbeitet, ist klar: «Industrielle Nutzung und Wohnen, das heisst sich.»

Planer Waltert äussert zwar Verständnis für die persönliche Betroffenheit der Betriebe, aber er sagt auch: «Es gibt keine Bestandsgarantie. Auf einem derart zentralen Gelände ändert sich nicht jedes Jahr etwas. Wir müssen diese Chance nutzen.» Er fährt fort: «Wohnen und Arbeiten vertragen sich meistens gut und befruchten sich. 80 Prozent der kleinen und mittleren Unternehmen in Basel befinden sich in Mischzonen.»

Für die 20 Betriebe auf dem SBB-Gelände bringen die nächsten Jahre auf jeden Fall Veränderungen - Zonenänderung hin oder her. Die Baurechtsverträge enden zwischen 2016 und 2021. «Seit mindestens 2008 haben die SBB regelmässig im Jahresturnus über Auslaufen und Nichtverlängern der Baurechtsverträge informiert - letztmals im Dezember 2014», informiert Sprecherin Lea Meyer.

SBB sucht Zustimmung

Die SBB zeigen sich überzeugt, dass die Weiterentwicklung des Areals nicht nur im Interesse der SBB als Grundeigentümerin liege, sondern auch «ganz klar im Gesamtinteresse des Kantons.» Und sie werben für das Projekt: «Der flexible Planungsansatz für die Verteilung zwischen Arbeiten und Wohnen in der Arealmitte soll einerseits einen Interessenausgleich schaffen und breite politische Zustimmung sichern, aber auch die Option offen lassen, flexibel auf die Marktnachfrage zu reagieren.»

Klar und deutlich fällt die Antwort auf die Frage aus, was geschehe, falls Zonenänderung und neuer Bebauungsplan abgelehnt werden: «Der Ausgang des Genehmigungsprozesses hat keinen Einfluss auf das vertraglich vereinbarte Auslaufen der Baurechtsverträge.» Allerdings müsse man dann die weitere Entwicklung des Areals neu beurteilen. Für die betroffenen Betriebe heisst das, dass sie auf jeden Fall weichen, umziehen oder sich neu orientieren müssen.

HABITAT

250 bis 300 Wohnungen geplant

Nachdem die Stiftung Habitat Ende Juni 2013 zuerst das gesamte frei werdende Coop-Areal von 46 673 Quadratmetern auf dem Lysbüchel gekauft hatte, trat sie den mit 34 314 Quadratmeter grössten Teil davon an den Kanton Basel-Stadt ab. Die bei Habitat verbleibenden 12 300 Hektaren liegen nicht in der Industrie- und Gewerbezone, sondern sind als 5A Wohnzone definiert. Habitat kann sein Gebiet somit relativ selbstständig, ohne Mitglied der Planungsgemeinschaft für das Gesamtareal zu sein, entwickeln. «Da der Bebauungsplan allerdings auch die Zugänge regelt, sind wir auch davon betroffen», präzisiert Geschäftsführer Klaus Hubmann. Die 5A Wohnzone ermöglicht Gebäude mit fünf Geschossen. «Wir sind momentan noch dabei, das Projekt zu definieren, aber es wird auf eine normale städtische Situation mit 250 bis 300 Wohnungen hinauslaufen», erläutert Hubmann. Die Coop Verteilzentrale wird in der

zweiten Jahreshälfte 2016 ihre Aktivität stoppen. «Die Übergabe an uns ist für Mitte 2017 geplant», so Hubmann.

Sorgen macht Habitat die Erschliessung durch den Schwerverkehr, die neu für das Gebäude Volta-Haus von Süden über den Vogesenplatz und die Saint-Louis Strasse erfolgen solle. «Wenn sich ein derart riesiges Gebiet transformiert, darf es kein Tabu geben, um auch die Erschliessung neu zu denken», sagt Thomas Waltert vom Planungsamt. Zudem sei das Quartier derzeit durch die Camions des Coop-Verteilzentrums viel stärker belastet.

Hubmann hält dem entgegen: «Die Camions von Coop kommen vom Norden durch die Schlachthofstrasse, fahren auf dieser wieder zurück oder biegen beim Voltaplatz von der Elsässerstrasse links auf die Dreirosenbrücke.» Er setzt sich mit Nachdruck dafür ein, dass das Quartier vom Schwerverkehr ausschliesslich von Norden erschlossen wird. (PSC)

FAMILIENHAUS

5-, 6- und 7-Zimmer-Wohnungen

Die Stiftung Habitat plant in der Hünigstrasse/Ecke Lothringerstrasse, wo sich jetzt eine Shell-Tankstelle befindet, eine Überbauung mit zirka 18 5-, 6- und 7-Zimmer-Wohnungen für Ein- und Zweifamilien mit mindestens drei Kindern. Für Teenager sind einzelne Zimmer, wie früher Mansarden, vorgesehen. Bis Ende Jahr soll das Vorprojekt abgeschlossen sein. 2016 folgt der Rückbau

der Tankstelle. Bezugsfertig könnte es 2017 sein. Das Projekt befindet sich nicht direkt auf dem Lysbüchelareal, aber am Rand davon. «Wir wollen einen Pflöck einschlagen. In Basel kommen Familien mit mehreren Kindern finanziell unter Druck, noch mehr die Einzelnerfamilien. Wir wollen so bauen, dass wir einen günstigen Mietzins anbieten können», erläutert Jo Dunkel, Projektleiter bei Habitat. (PSC)