

Wandel zum Familienliebling

Der Westen von Basel mausert sich vom Arbeiterquartier zum attraktiven Wohngebiet für den Mittelstand und Gutverdiener. Das freut viele, aber längst nicht alle.

Text:
Samuel Schlaefli

Heute lebt es sich gut im St. Johann: Nur wenige hundert Meter rheinabwärts des Hauptsitzes von Herzog & de Meuron trinken Praktikantinnen in der Buvette Saint Louis Cappuccino und Weisswein. In der Bäckerei Kult treffen sich Hipster, Jungfamilien und gelegentlich auch eine Malerin oder ein Spengler, um Sauerteigbrot zu kaufen. Im «Volta Bräu» genehmigen sich indische Juristinnen und amerikanische Biomediziner nach der Arbeit ihr Craft-Bier mit Apéroplättli, nur wenige Schritte vom Arbeitsplatz entfernt – dem Novartis Campus, einer für die Öffentlichkeit geschlossenen Stadt in der Stadt mit der höchsten Dichte an weltbekannten Architekten.

Leben an der Verkehrsader

Das Quartier hat einen erstaunlichen Wandel hinter sich: Lange Zeit trieb die Angst vor der «Verslumung» des St. Johann die Regierung um. Arbeiter aus der Türkei, aus Sri Lanka, Italien und Ex-Jugoslawien lebten hier günstig in vernachlässigten Häusern. Schwer beladene Lastwagen und bis zu 20 000 Autos täglich donnerten über die Voltastrasse mitten durchs Quartier. Dann kam die Nordtangente. Im Tagebau wurden Tunnel gebohrt; Bagger und Bohrer rissen Anfang der Neunzigerjahre einen Graben durch die Stadt. Verlottete Häuser und Hausbesetzer verschwanden. «Auch viele Schweizer Familien zogen damals weg», erinnert sich Beat Aellen, Vorstand des Vereins St. Johannsmarkt und seit mehr als dreissig Jahren im Quartier wohnhaft. «Mein Sohn war einer der wenigen Schweizer in seiner Schule.» Nach vierzehn Jahren Baustellenlärm wurde die Nordtangente 2007 feierlich eröffnet. Seither verläuft der Verkehr vom Badischen Bahnhof nach Frankreich grösstenteils unterirdisch.

Die Verkehrsberuhigung ging mit einer Quartierreparatur einher. Eilig verkaufte der Kanton Land entlang der nun ruhigeren Voltastrasse, um die enorme Lücke der Baustelle zu schliessen. 2010 bauten Buchner Bründler das «Volta Zentrum» am Vogesenplatz. Der mächtige Block aus Sichtbeton und Glas ist bis heute ein Symbol für das aufgewertete Quartier. Christ & Gantenbein steuerten

mit «Volta Mitte» einen schwarzen Bau mit feingliedriger Fassade bei, den manche Baslerinnen als «Darth Vader» verspotten. Gleich daneben bauten Degelo Architekten einen geschwungenen Klinkerbau. Doch anstelle der geplanten Anbindung an die Stadt entstand Peripherie mit Wohnraum für Gutverdienende. Die Gewerbeflächen in den Erdgeschossen blieben oft leer, und die Betonquader auf dem asphaltierten Vogesenplatz laden bis heute nur wenige zum Verweilen ein.

Von der Industriebrache zum Stadtquartier

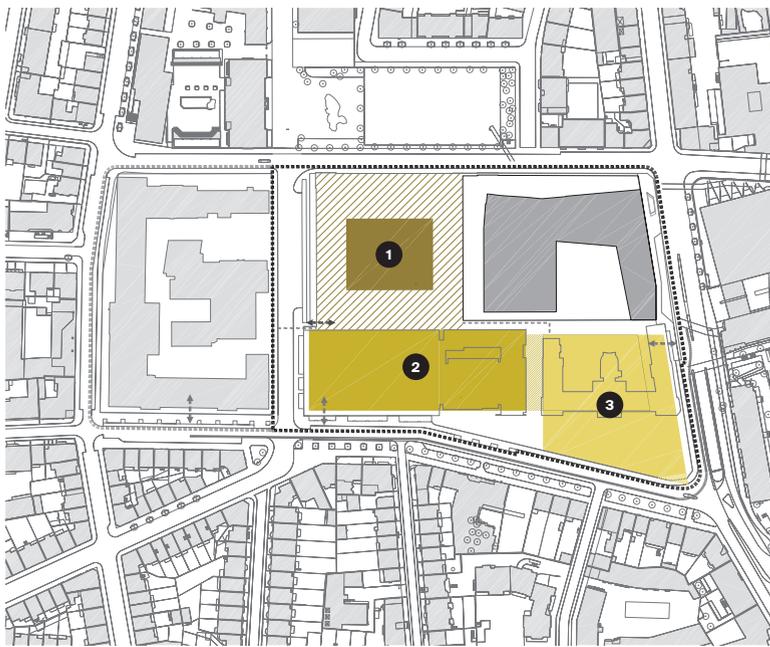
Mit der Aufwertung verschwanden Arbeiterfamilien, Marketingmanager kamen. Angelina Koch vom Stadtteilsekretariat Basel-West sagt: «Viele vermissen heute bezahlbaren Wohnraum im Quartier – auch Familien aus dem Mittelstand.» Es kam zu Protesten, die Schaufenster des Baus von Christ & Gantenbein gingen zu Bruch, Aktivisten spraysen Parolen gegen die Verdrängung auf die Fassade von Herzog & de Meuron.

Nun erhält die Stadt eine zweite Chance: Auf dem Lysbüchel-Areal wächst St. Johann weiter Richtung Frankreich. Auf knapp zwölf Hektar entsteht ein neues Wohn- und Gewerbequartier. Als Coop dort sein Verteilzentrum aufgab, erwarb die Stiftung Habitat 2013 deren Grundstück und verkaufte den nördlichen Teil an den Kanton. Dieser erkannte das Potenzial zur Transformation des Quartiers, da gleichzeitig die Baurechts- und Mietverträge der SBB-Parzellen entlang der Bahnlinie ausliefen. Der Kanton will das Areal nun gemeinsam mit den SBB und Habitat verdichten und Platz für bis zu 3000 Arbeitsplätze und 1900 Bewohnerinnen schaffen. Wohnungen im günstigen bis mittleren Preissegment sind geplant; 30 Prozent der Wohnfläche sollen gemeinnützige Wohnbauträger realisieren.

Noch ist Lysbüchel ein unwirtliches Niemandsland mit Lagerflächen und Schwerverkehr, Schüttgut und Verladerrampen. Es herrscht Endzeitstimmung: Auf den SBB-Parzellen fressen sich Baggerschaufeln in die Fassaden. Mittendrin liegt das Abfall- und Recyclingunternehmen Schmolli. Inhaber Jean-Marc Wallach ist enttäuscht: Weder die SBB noch der Kanton hätten das Gespräch gesucht, um Lösungen für die Gewerbetreibenden zu diskutieren. Bis Ende 2019 muss er weg, sämtliche Mitarbeiter haben die Kündigung erhalten. Die SBB schreiben auf Anfrage: →



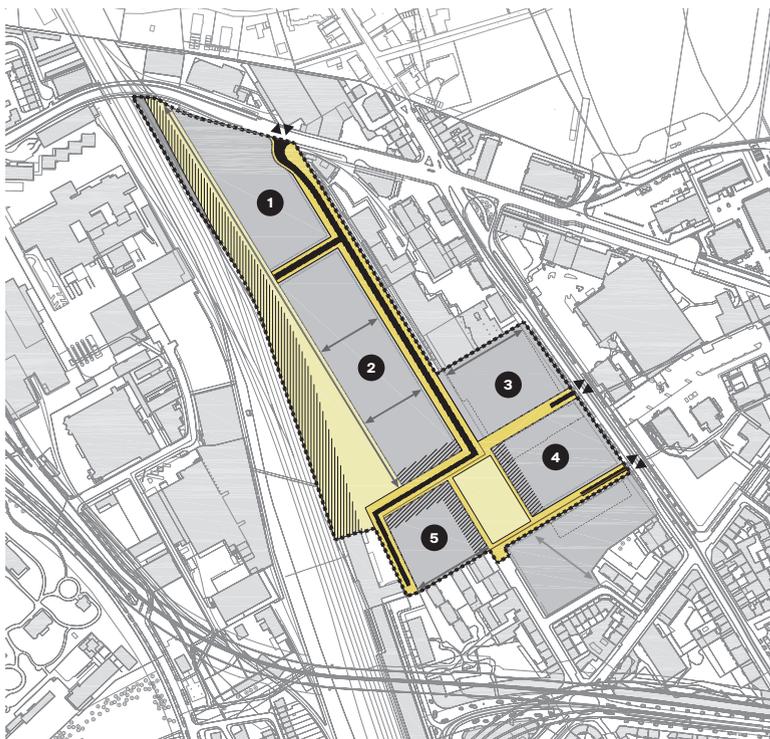
Viel Grau, wenig Grün: Der Vogesenplatz zwischen Bahnhof St. Johann und «Volta Zentrum» lädt auch zehn Jahre nach der Vollendung nur wenige zum Verweilen ein.



Campus Schällemätteli
 Eigentümerin und Bau-
 rechtgeberin: Einwoh-
 nergemeinde Stadt Basel,
 vertreten durch Immobilien
 Basel-Stadt
 Baurechtnehmende Inves-
 toren: Universität Basel;
 Universitäts-Kinderspital
 beider Basel; ETH Zürich
 Arealplanung: Planungsamt
 Kanton Basel-Stadt

Architektur: Ilg Santer und
 B + P Baurealisation,
 beide Zürich (Biozentrum);
 Nickl & Partner,
 München (D-BSSE ETHZ);
 Burckhardt + Partner, Basel
 (Departement Biomedizin,
 Wettbewerbsprojekt
 von Caruso St John, Zürich)
 Perimeter: 46 000 m²
 Bruttogeschossfläche
 Projekt: 177 000 m²
 Ausnutzungsziffer: 3,8
 Nutzung:
 Lehre und Forschung,
 bestehendes Spital

- 1 Neues Biozentrum
- 2 Neubau für das Departement Biomedizin der Universität Basel
- 3 Departement BSSE der ETH Zürich



Volta Nord
 Bebauungsplan angenom-
 men 2018, Umnutzungen ab
 2020, Neubauten ab 2023
 Eigentümerin und
 Investoren: Einwoh-
 nergemeinde Stadt Basel,
 vertreten durch
 Immobilien Basel-Stadt;
 SBB; Stiftung Habitat
 Perimeter: 117 000 m²
 Bruttogeschossfläche
 Projekt: 207 000 m²

Ausnutzungsziffer: 1,8
 Nutzung: je 40% für
 Arbeits- und Wohnnutzungen,
 20% flexibel, klare
 Trennung zwischen Wohn-
 nutzungen und lärm-
 intensiven Nutzungen

- 1 SBB-Parzelle, Industrie- und Gewerbezone
- 2 SBB-Parzelle, Wohnen und Arbeiten
- 3 Einwohnergemeinde Stadt Basel, Gewerbe- und Kulturhaus
- 4 Einwohnergemeinde Stadt Basel, Primarschule Lysbüchel
- 5 Einwohnergemeinde Stadt Basel, Wohnbauten



Westfeld
 Erste Stufe Bebauungsplan
 2016, Studienauftrag
 Städtebau und Umnutzung
 Felix-Platter-Spital
 2017/18, Baurechtsvertrag
 2018, Erarbeitung Bau-
 projekte 2019, Baubeginn
 2020, Bezug 2022/23
 Eigentümerin und Bau-
 rechtgeberin: Einwoh-
 nergemeinde Stadt Basel,
 vertreten durch Immobilien
 Basel-Stadt
 Baurechtnehmerin, Areal-
 entwicklerin, Investorin:
 Baugenossenschaft wohn-
 en & mehr, Basel
 Städtebau: Enzmann
 Fischer Partner mit Lorenz
 Eugster, beide Zürich

Architektur Umnutzung
 Spital: Arge Müller Sigrist,
 Zürich / Rapp Architekten,
 Münchenstein
 Architektur Neubau:
 Enzmann Fischer, Zürich;
 Arge Bachelard Wag-
 ner / Reuter Architekten,
 Basel; Arge Baumann
 Lukas / Scheibler & Villard,
 Basel; Proplaning, Basel
 (Generalplaner)
 Perimeter: 35 000 m²
 Bruttogeschossfläche
 Projekt: 68 000 m²
 Ausnutzungsziffer: 1,9
 Nutzung:
 550 Wohnungen, Gewerbe,
 Quartiernutzungen

- 1 umgenutztes Spitalgebäude
- 2 Neubau Felix-Platter-Spital
- 3 Neubauten für Wohnnutzung





Recycling statt Abriss: Das Felix-Platter-Spital wird für Wohnungen und Gemeinschaftsräume umgenutzt, davor entstehen Genossenschaftsneubauten.

→ «Mit den Betrieben besteht oder bestand seit Jahren ein reger Austausch. Es wurden mögliche Ansiedlungen am Standort diskutiert. Daraus resultierte jedoch keine konkrete Umsetzungsidee.»

Der Konflikt ist nicht neu: Die SBB sind mit 6,5 Hektar Grundstück der grösste Player auf dem Areal. Die ansässigen Firmen und der Gewerbeverband gingen gegen den Grossratsbeschluss für den Bebauungsplan, den der Kanton ausgearbeitet hatte, auf die Barrikaden. Sie beklagten die Verdrängung des Gewerbes und die Unvereinbarkeit der zukünftigen Wohn- und Gewerbebenutzungen. Das Lamento blieb trotz Referendum chancenlos: Das Basler Stimmvolk nahm «Volta Nord» mit 61 Prozent an. Die Aussicht auf mehr und bezahlbaren Wohnraum überwog die Interessen des lärmenden Gewerbes. Kein Wunder: Der Leerwohnungsbestand in Basel liegt aktuell bei 1,0 Prozent. Es herrscht Wohnungsnot, wenn auch weniger ausgeprägt als in Zürich oder Genf. Mit der Annahme der «Wohnschutzinitiative» und der Initiative «Recht auf Wohnen» siehe Seite 17 reagierte die Bevölkerung 2018 zum wiederholten Mal auf die sich verschärfende Situation und verpflichtete den Kanton zum Handeln.

Das Quartier mikro-genossenschaftlich weiterbauen

Derzeit baut Immobilien Basel-Stadt auf der Lysbüchel-Parzelle des Kantons ein ausgedientes Lager- und Bürogebäude zur dringend benötigten Primarschule und zu neuen Büros um. Direkt nebenan wird ein Gebäude zum Kultur- und Gewerbehaus umgenutzt. Zwei grosse Wohnneubauten sollen ab 2023 folgen. Gleichzeitig baut die

Stiftung Habitat das ehemalige Coop-Weinlager in Lysbüchel Süd zu 65 preisgünstigen Wohnungen um. Für die Brache davor liess die Stiftung einen Überbauungsplan entwerfen und vergibt nun zwölf Parzellen im Baurecht. Bestehende Genossenschaften und Interessengruppen, die eine solche gründen wollen, arbeiten zurzeit an Projekten für kleinteilige Häuser mit acht bis zehn Wohnungen. «Wir wollen das Quartier weiterbauen», sagt Raphael Schicker, der die Projektentwicklung bei Habitat leitet. «Deshalb bevorzugen wir kleine Parzellen und eine vielfältige Architektur.» Die Stiftung Habitat plant hier ein alternatives Modell zur bisherigen Volta-Entwicklung mit seinen grossmasstäblichen Solitären.

Dass sie es ernst meint mit dem sozialen Wohnungsbau, hat die Stiftung 200 Meter entfernt mit dem kürzlich bezogenen Familienhaus Hünigerstrasse bewiesen. Einige der 17 Wohnungen, die ausschliesslich an Familien mit drei oder mehr Kindern vergeben werden, passen sogar ins Sozialhilfebudget. Entsprechend waren sämtliche Wohnungen sofort vermietet, oft an Menschen mit kleinen Budgets aus dem Ausland, darunter auch anerkannte Flüchtlinge. Bestandteil des Bauprojekts ist eine mehrsprachige Quartierbibliothek im Erdgeschoss. Schicker dämpft jedoch zu hohe Erwartungen: «Genossenschaftswohnungen im Neubau sind zumindest am Anfang nicht unbedingt günstiger.» Wirklich preiswerter Wohnraum sei oft alt und vernachlässigt - und solcher werde auch hier verloren gehen. Immerhin: Sämtliche Genossenschaften auf Habitat-Land sind zur Kostenmiete verpflichtet. Bei einem Verkauf ist der maximale Gewinn auf 10 Prozent limitiert. →



Das Quartier weiterbauen: Auf dem Lysbüchel-Areal vergibt die Stiftung Habitat zwölf Parzellen im Baurecht für Genossenschaftshäuser mit acht bis zehn Wohnungen.

→ Westfeld: ein Stück Stadt

Seit 2014 nimmt das Wohnraumförderungsgesetz den Kanton hinsichtlich des gemeinnützigen Wohnungsbaus in die Pflicht. Damit setzte ein Umdenken im Umgang mit frei werdenden Arealen ein. Zum Beispiel im Iselin-Quartier, das westlich ans St. Johann grenzt. Als das dortige Felix-Platter-Spital einen Neubau auf einem nahe gelegenen Parkplatz plante, um den Spitalbetrieb während der Bauzeit aufrechterhalten zu können, entschied der Regierungsrat, das frei werdende Areal im Baurecht abzugeben. «Doch damals fehlte eine Wohnbaugenossenschaft, die ein Areal von 3,5 Hektar hätte entwickeln können», sagt Andreas Courvoisier, Stadtentwickler und Vizepräsident der Baugenossenschaft «wohnen & mehr», die er mit Gleichgesinnten 2015 gründete. Idee und Name lehnen sich an die Zürcher Wohnbaugenossenschaft «Mehr als wohnen» an, die das Projekt unterstützt. Mehr als drei Dutzend Genossenschaften, mehrere Stiftungen, Firmen und Privatpersonen zählen zu den Mitgliedern. «Unser Ziel war von Anfang an, nicht einfach eine weitere Wohnsiedlung zu bauen, sondern ein Stück Stadt», so Courvoisier.

Mitte Juli sind die Rückbauten bereits in vollem Gang. «Wohnen & mehr» plant und baut das Westfeld-Areal in enger Zusammenarbeit mit Quartierorganisationen, Genossenschaften und künftigen Nutzern. Mehr als 400 Wohnungen entstehen in mehreren Neubauten, 130 im alten Spitalgebäude, das Fritz Rickenbacher und Walter Baumann 1967 bauten. Andreas Courvoisier führt durch die nach Linoleum riechenden Spitalgänge, beleuchtet von fahlem Neonlicht. Aus den Technikkästen an den Decken hängen Kabel, die Feuerlöscher stehen aufgereiht im Flur. Von Raum zu Raum eilend erzählt Courvoisier von künftigen Nutzungen: Das alte Therapiebad wird zum Kindergarten, die Grosskantine zum Fitnesscenter, die Bettenzimmer zu Wohnungen. 250 Millionen Franken beträgt das Gesamtbudget für das Westfeld, rund ein Viertel kostet der Umbau des Spitals. Ist das verhältnismässig? Courvoisier verweist auf eine Testplanung, laut der Umbau und Neubau wirtschaftlich ebenbürtig sind. Im Umbau sieht er jedoch andere Vorteile: weniger graue Energie, weniger Abbruch, weniger Lastwagenfahrten. Und vor allem: «Die Geschichte dieses Orts bleibt dem Quartier erhalten, ebenso ein markanter Orientierungspunkt für die Umgebung. Genau das fehlt neuen Wohnsiedlungen oft.»

Vom obersten Stockwerk zeigt Courvoisier Richtung Frankreich auf ein weiteres Projekt seines Büros. Sein Traum eines länderübergreifenden Landschaftsparks zwischen Saint-Louis, Hégenheim, Allschwil und Basel wird nach acht Jahren Planung Realität. Etappenweise vernetzt der «IBA Parc des Carrières» bis 2026 artenreiche Flächen, grenzüberschreitende Fuss- und Velowege sowie Begegnungs- und Spielorte. Durch einen grünen Korridor wird der Park mit dem Westfeld verbunden sein. Es ist absehbar, dass das städtisch-grüne Mikroquartier mitten im Iselin in wenigen Jahren attraktiv und gefragt sein wird – vorausgesetzt, die Erdgeschosse füllen sich mit Leben und die Wohnungen bleiben bezahlbar.

Baustellenmüde Familienväter bei der Tschudimatte

Weiter stadteinwärts rollt auf dem Schällemätteli derweil eine Welle von Baustellen an. Seit 2013 entsteht hier das neue Biozentrum – ein wuchtiger Glasquader, der den Basler Hochhausboom nun auch in die Innenstadt trägt. Die mehrmals verschobene Eröffnung und Kostenüberschreitungen von mindestens 30 Millionen Franken machen ihn zum Sorgenkind. Nicht weit entfernt liegt die Baugrube für das neue Departement für Biosysteme der ETH Zürich. Ab 2021 soll zudem das alte Biozentrum ei-

nem neugeschossigen Ersatzneubau des Departements Biomedizin der Universität Basel weichen. Eine neue Tramlinie soll das Universitäts-Kinderspital beider Basel sowie das neue Biozentrum nebenan besser erschliessen.

Die Quartierbewohner sind zunehmend baustellenmüde. Das zeigt der Widerstand gegen das geplante Parkhaus des Kinderspitals unterhalb der heutigen Grünfläche Tschudimatte mit Anschluss an das Vogesen-Schulhaus. In sieben Wochen hatte ein Petitionskomitee um den Architekten Renato Mösch fast 3600 Unterschriften zusammen. «Schon jetzt sind die Lärm- und CO₂-Grenzwerte in den Schulzimmern teils überschritten», sagt Mösch. «Der Parkhausbau würde zu einer weiteren, dreijährigen Baustelle führen.» Im Mai blieb das Schulhaus eine Woche leer, Schüler und Lehrerinnen standen wegen des Baulärms im Streik. Mösch unterbreitete der Regierung Vorschläge, wie der Parkplatzbedarf mit sanften Eingriffen gedeckt werden könnte. Doch eigentlich geht es ihm um mehr: «Dass die rot-grüne Regierung den Langsamverkehr propagiert und gleichzeitig den Ausbau von Parkmöglichkeiten im Stadtzentrum vorantreibt, ist unverständlich.»

Basel West bleibt widerständig: Waren es vor zehn Jahren noch vor allem Autonome, die gegen Gentrifizierung durch die Strassen zogen, protestieren heute junge Eltern lautstark gegen Baulärm und fehlende Beteiligung an der Stadtplanung. Ein Sinnbild für den Wandel des einst verslumten Problemkinds der Stadt.



«Die Durchmischung steigt»

«Im St. Johann lebte ursprünglich die Arbeiterschaft. Bis heute wohnen hier vergleichsweise viele Menschen mit Migrationshintergrund, mit niedrigen Einkommen, Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger. Doch das Quartier wandelt sich seit einigen Jahren stark: Während früher viele Besserverdienende und Familien insbesondere aus dem unteren, rheinnahen St. Johann wegzogen, siedeln sich nun viele wohlhabende Familien wieder hier an – das zeigt sich auch an den Schülerzahlen. Die Veränderungen führten zwar zu höheren Mietpreisen, aber auch zu einer besseren sozialen Durchmischung.» Nicole Fretz (*1975) ist Projektleiterin bei der Fachstelle Stadtteilentwicklung und ehemalige Co-Leiterin des Stadtteilsekretariats Basel-West.



«Ich möchte niemals wegziehen»

«Die Entwicklungen auf dem Lysbüchel-Areal finde ich gut, das kann etwas Schönes werden. Nur der ständige Baulärm, der seit zwei Jahren andauert, ist eine echte Belastung. Das Quartier ist anonym geworden, und viele haben Angst, ihre Wohnung zu verlieren. Früher kannte ich hier Dutzende von Leuten. Viele sind weggezogen, ich kenne nicht mal mehr alle Bewohner in meinem Haus. Vor den Neubauten an der Voltastrasse sieht man oft Zügelwagen mit englischen Beschriftungen; die Menschen kommen und gehen. Der Alte Zoll und der Bahnhof St. Johann mit seinen Alternativnutzungen sind bis heute kleine Kulturoasen. Ansonsten ist die Gegend rund um den Volta- und den Vogesenplatz tot. Ich wohne in einem der alten «Papageienhäuser» an der Hüningerstrasse und bezahle mehr als 1000 Franken pro Monat für eine 3-Zimmer-Wohnung. Eigentlich ist das bereits zu viel für mich. Ich liebe dieses Quartier und möchte niemals wegziehen. Aber auch ich habe Angst, meine Wohnung zu verlieren.» Ali Meraihia (*1972) arbeitet beim Verein für Gassenarbeit «Schwarzer Peter» und wohnt seit vierzig Jahren im St. Johann. ●