



Lärmiges Entwicklungsareal: Das Erlenmattquartier ist von drei Seiten von der Stadtautobahn umgeben und befindet sich ausserdem in nächster Nähe des Badischen Bahnhofs.

der Überbauung der westlichen und südlichen Baufelder, welche grösstenteils schon verwirklicht sind, wurden kommerzielle Investoren betraut. Die rund 2,2 Hektaren grosse Ostflanke sicherte sich hingegen die gemeinnützige Basler Stiftung Habitat, der Beatrice Oeri als Präsidentin vorsteht. «Wir sind nicht Rendite orientiert, sondern wollen zu einer wohnlichen Stadt beitragen», erklärt Urs Buomberger, Leiter des Projektbüros Erlenmatt Ost bei Habitat den Stiftungszweck. Auch wenn man einen anderen Ansatz gewählt habe, wolle man aber keinen Gegenpol in der Erlenmatt bilden, sondern zu einem farbigen Quartier beitragen. «Wir wollen nicht ein Quartier im Quartier sein, sondern ein Teil des Ganzen. Denn es ist erst eine schöne Erlenmatt, wenn es Kinder, Erwachsene, Behinderte und Studenten hat, sprich das Quartier durchmischt ist», so Buomberger.

Regelwerk schafft Klarheit

Dieser andere Ansatz äussert sich vor allem in der Kleinteiligkeit. Denn während beispielsweise auf der Westscholle das dortige 2000-Watt-Areal mehr oder minder von der Losinger Marazzi AG aus einer Hand entwickelt wurde, hat Habitat die 22 000 Quadratmeter grosse Ostscholle in insgesamt 13 Bausteine aufgeteilt. Die Stiftung tritt dabei nur auf rund der Hälfte der Parzellen als Bauherrin auf und gibt die andere im Baurecht ab. «Uns war wichtig, dass mit dem Boden nicht spekuliert wird und dass verschiedene Parteien gemeinsam etwas realisieren können», erklärt Buomberger. Damit es aber trotz unterschiedlicher Bauherrschaften zu einem Miteinander und einer quartierübergreifenden Gestaltung kommt, macht die Stiftung mittels Baurechtsvertrag, Nachhaltigkeitskonzept und Regelwerk klare Vorgaben. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem 120-seitigen Regelwerk zu, welches mit den Architekten von Atelier 5 erarbeitet wurde und über einen Pioniercharakter verfügt. Denn darin werden nicht nur Vorschriften gemacht, sondern es dient den Architekten auch als Arbeits- und Planungshilfe, da darin beschrieben wird, wie die einzelnen Bausteine beschaffen sind. «Es ist also nicht nur ein dickes Regelwerk,

Erlenmatt Ost

Ein Quartier als Pionier

Die Stiftung Habitat will im Osten des Erlenmattquartiers in Basel ein nachhaltiges Wohnviertel schaffen und geht dafür neue Wege. Denn mehr als die Hälfte der Fläche gibt sie im Baurecht ab, sorgt aber mittels genauer Rahmenvorgaben für eine hohe Qualität.

Von Stefan Breitenmoser

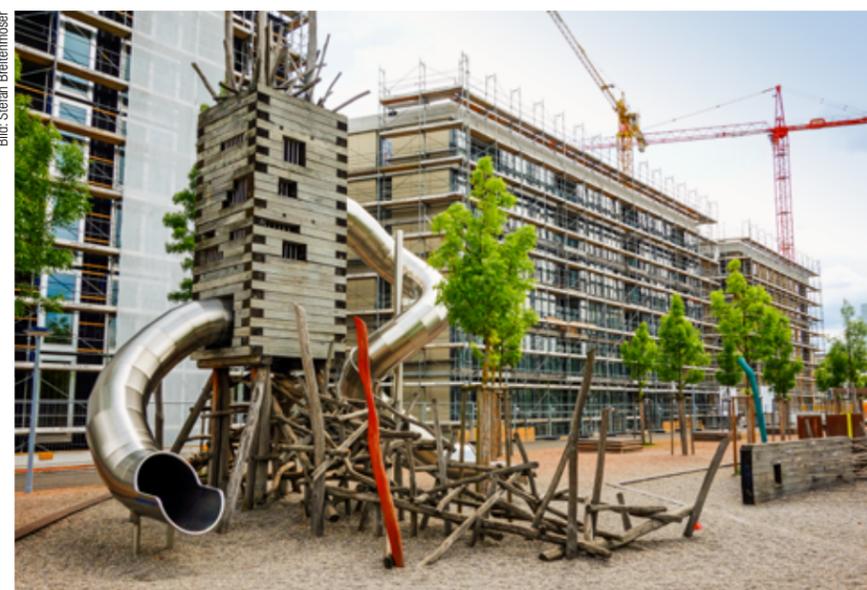
Wer dieser Tage einen Spaziergang in der Nähe des Badischen Bahnhofs in Basel unternimmt, wird nicht umhin kommen, die Betriebsamkeit im Erlenmattquartier zu bemerken. Gebäude an Gebäude wächst dort langsam gen Himmel und die Baumaschinen brummen. Doch lärmig war es auf der Erlenmatt schon immer. Das liegt einerseits an der Stadtautobahn, welche das Areal auf drei Seiten um-

schliesst und seit 2007 als Nordtagente die Innenstadt vom Verkehr befreit, andererseits an seiner Geschichte. Bis 1998 diente das 19 Hektar grosse Gelände nämlich der Deutschen Bahn als Güterbahnhof, weshalb es von vielen immer noch «DB-Areal» genannt wird. Insbesondere die jüngeren Basler dürften es allerdings besser als «NT-Areal» kennen, denn ab der Jahrtausendwende dröhnten auf dem Gelände als Zwischennutzung

unter anderem am Wochenende die Bässe. 2005 stimmte die Basler Bevölkerung allerdings dem Bebauungsplan der Regierung zu. Deshalb wächst seit 2008 auf dem ehemaligen Rangierareal ein ambitioniertes Städtebauprojekt heran.

Das neue Erlenmattquartier gruppiert sich dabei rund um einen rund sechs Hektar grossen Park, in dessen Mitte einzig das Restaurant «Bahnkantine» an vergangene Tage erinnert. Mit

Bild: Stefan Breitenmoser



Spielplatz nebenan: Diese drei parkseitigen Häuser sollten allesamt bis Ende Jahr bezugsbereit sein.



Grafik: zig

Erlenmatt Ost gliedert sich in 13 Bausteine, wovon die parkseitigen allesamt im Baurecht vergeben sind.

obwohl es so heisst. Denn es gibt den Baurechtsnehmenden die Sicherheit, dass sie ihr Vorhaben so umsetzen dürfen, wie wir uns das städtebaulich vorgestellt haben», so Buomberger.

Die Entwicklung des Regelwerks habe viel Zeit in Anspruch genommen, da es immer wieder mit den Behörden abgestimmt werden musste. Denn um die Idee der Kleinteiligkeit zu verwirklichen, mussten neue Wege gegangen und somit der ursprüngliche Überbauungsplan gedehnt werden. «Wir haben nicht gesagt, so wie es vorgesehen ist, so machen wir es. Sondern wir haben gesagt, wir müssen es städtebaulich anschauen, denn

das Kleinteilige ist uns wichtig. Es musste also genau abgeklärt werden, wie unsere Idee mit den Bebauungspunkten vereinbart werden konnte», so der Leiter der Projektbüros. Das Resultat dieser Abklärungen ist das etwas zu dick gewordene Regelwerk, welches nun allerdings andere anregt, es Habitat gleich zu tun. Denn das Regelwerk erklärt den Architekten nicht nur, wie beispielsweise der Lichteinfallswinkel auf einem Baustein ist, sondern es ist auch städtebaulich verbindlich. «Es gibt immer wieder Leute, die sagen, wir seien verrückt, weil diese Kleinteiligkeit mit unterschiedlichen Bauherren gar nicht

gehe. Aber wir machen es einfach», sagt Buomberger stolz.

Schall-Riegel zur Autobahn

Die städtebaulichen Verbindlichkeiten waren unabdingbar, da es schon aufgrund des Lärms der Autobahn und des Bahnhofs gewisse Dinge zu beachten gilt. So gliedert sich Erlenmatt Ost in die drei Baufelder H, I und J zwischen Signalstrasse und Goldbachweg mit insgesamt 13 Bausteinen (siehe Grafik links). Habitat tritt vor allem bei den Gebäuden entlang der Signalstrasse als Bauherrin in Erscheinung, die allesamt miteinander verbunden sind und so quasi einen Schall-Riegel gegen den Lärm bilden. Diese Gebäude sind punkto Lärmschutz und Lüftungstechnik aufwändiger. Entlang des Goldbachwegs auf der Parkseite wird das Häuserensemble durchlässiger. Diese gebäudetechnisch einfacheren und attraktiveren Bausteine sind allesamt im Baurecht vergeben.

Ende Mai konnte mit dem Baustein 1 bereits das erste Haus nach zwei Jahren Bauzeit bezogen werden. Das Gebäude, welches das Archi-

« Wir sind nicht Rendite orientiert, sondern wollen zu einer wohnlichen Stadt beitragen. »

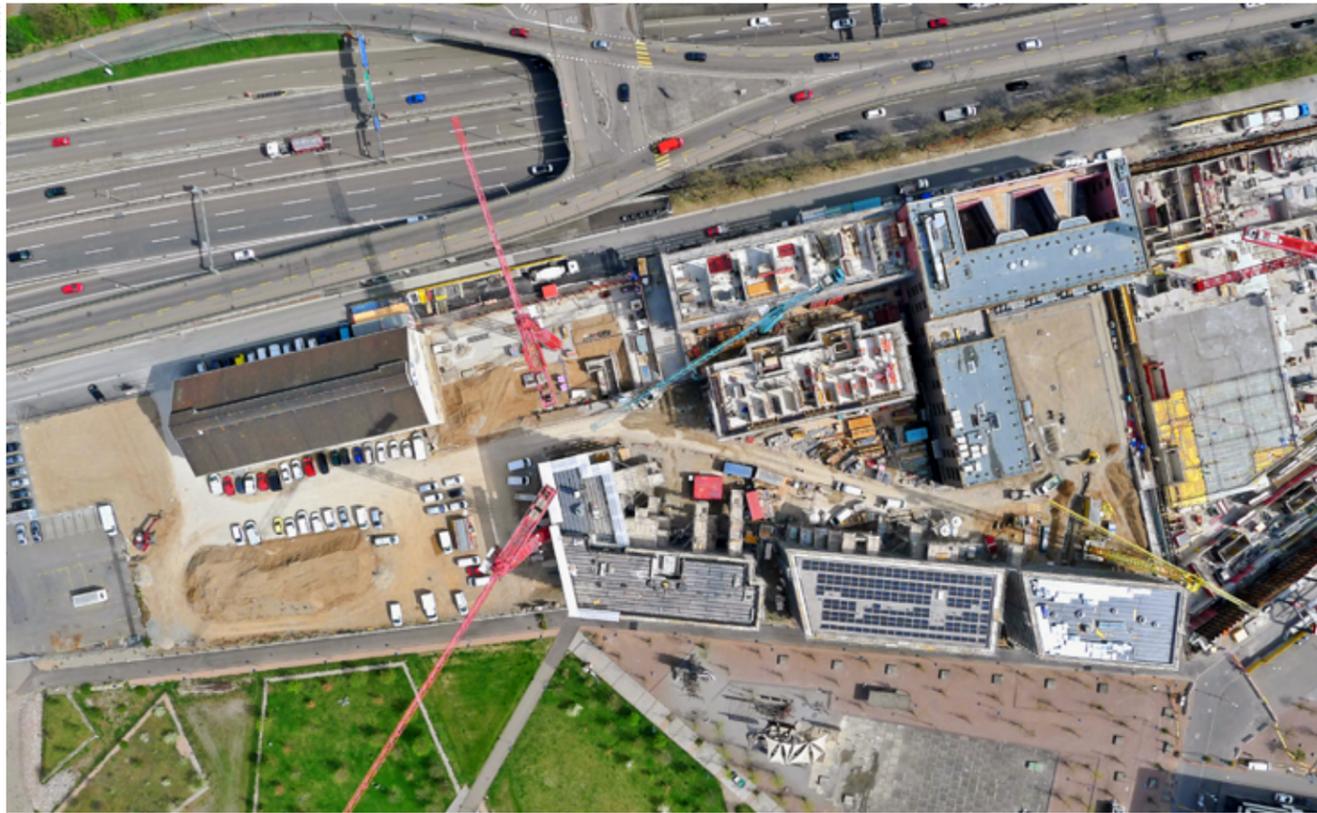
Urs Buomberger,
Leiter Projektbüro Erlenmatt Ost

tekturbüro Galli Rudolf Architekten aus Zürich entworfen hat, wurde in enger Zusammenarbeit mit den Mietparteien Abilia und Kinderkrippen Bläsistift geplant. Abilia bietet hier betreutes Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Behinderung an, während der Bläsistift eine Krippe für 40 Kinder und eine Gastküche betreibt. Über den Räumlichkeiten der beiden Institutionen befinden sich ausserdem zwölf Wohnungen sowie im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum für 70 Personen, der allen Mietparteien in Erlenmatt Ost zur Verfügung steht. Ins Auge stechen vor allem die schönen Licht- und Lufthöfe zur Signalstrasse hin (siehe Bild Seite 28 unten links), die dafür sorgen, dass alle Wohnungen auch manuell gelüftet werden können.

Silo bleibt erhalten

Zurzeit geht es also vor allem auf dem südlichen Bau Feld H so richtig zur Sache. Denn neben der Stiftung Habitat sind hier auch die Sowag AG für

Bild: Peter Burri/Visiadeo



Diese Luftaufnahme von Ende April zeigt, dass es momentan vor allem auf dem südlich gelegenen Baufeld H zur Sache geht.

sozialen Wohnungsbau und die Genossenschaften Erlenflex und Zimmerfrei im Endspurt mit ihren Projekten. Bei den beiden Genossenschaften handelt es sich um Neugründungen, welche die Chance nutzen, dass attraktives Bauland im Bau-recht von Habitat zur Verfügung gestellt wird. Bis Ende Jahre sollten die Baufelder 7,8 und 9 dieser drei Bauherren bezugsbereit sein.

Bis Mitte 2018 folgen dann die Bausteine 2 und 3 von Habitat, wo weitere Mietwohnungen, Gewerberäume, ein Doppelkindergarten und Studentenwohnungen geplant sind. Letztere befinden sich auf Baustein 3 und werden von der stu-

dentischen Wohnvermittlung Wove betrieben. Damit wäre Baufeld H abgeschlossen, aber natürlich nicht die Bauarbeiten in Erlenmatt Ost. Denn im Juni hat auch die Stiftung Abendrot mit dem Aus-hub für die Bausteine 10 und 11 begonnen. Bis Ende 2018 entstehen in diesen zwei Gebäuden, welche vom Atelier Abraha Achermann entworfen wurden, Mietwohnungen, Wohngruppen des Vereins Mobile, ein Café und eine Velowerkstatt.

Der Hingucker im Quartier ist aber sicherlich das schöne Silogebäude aus dem Jahr 1912, welches Baustein 4 bildet (siehe Bild unten). Von Anfang an war klar, dass das Silo erhalten bleibt,

doch unklar, was damit passiert. Mit dem jungen Verein für Kosmopolitisches, der im Silo ab Mitte 2019 eine Herberge mit Gastronomie, einen offenen Salon sowie Atelier- und Projekträume betreiben will, konnte jedoch kürzlich ein idealer Partner gefunden werden. Fast zeitgleich mit dem Silo folgt bis Mitte 2019 auch Baustein 5, wo die ebenfalls extra für Erlenmatt Ost neu ge-gründete Genossenschaft Coopérative d'ateliers rund um den Basler Architekten Heinrich Degelo ein Wohnatelierhaus für Kunstschaffende baut.

Läuft alles nach Plan, sollte also bis Mitte 2019 die erste Phase, in der rund 200 Wohnun-

Bilder: Stefan Dreiermoser



Die Luft- und Lichthöfe bilden nicht nur einen Schallschutz zur Signalstrasse hin, sondern sorgen auch dafür, dass manuell gelüftet werden kann.



Das Silogebäude aus dem Jahr 1912 bleibt stehen und wird zu einer Herberge mit Gastronomie umfunktioniert.



Noch sind die Bauarbeiten in vollem Gange, aber in diesem Innenhof sollen sich dereinst die Bewohner treffen und so zu einem lebendigen Quartier beitragen.

gen für 500 Bewohner entstehen, abgeschlossen sein. «Die Baulogistik ist eine grosse Herausforderung, da verschiedene Bauherren mit unterschiedlichen Architekten am Werk sind und es trotzdem einen Etappierungsplan gibt, der funktionieren muss. Denn es kann nicht sein, dass ein Haus alleine steht, weil ein anderes Haus starke Terminverzögerungen hat», erklärt Buomberger. Was allerdings mit Baufeld J passiert, ist zurzeit noch unklar, da dieses bis

spätestens 2023 mit einem Baurecht der Firma Ziegler belegt ist.

Velo vor Auto

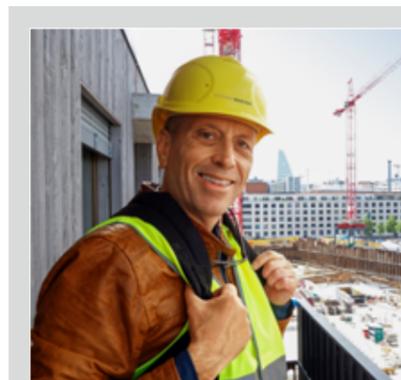
Nebst der Logistik ist eine der grössten Herausforderungen in Erlenmatt Ost, Lösungen mit den vielen Parteien zu finden. Denn oftmals müssen sich die Parteien zuerst selbst finden wie beispielsweise die drei Genossenschaften, die extra für das Grossprojekt gegründet wurden. «Wich-

tig ist, dass wir nicht mit einem Plan B arbeiten. Wir suchen Lösungen, wenn Probleme auftauchen. Aber wir beginnen nicht, in Varianten zu denken, weil das die Energie rausnimmt, um etwas Aussergewöhnliches zu schaffen», so Buomberger.

Einfach hat man es sich bei Habitat also nicht gemacht, sei dies einerseits mit dem beschriebenen Regelwerk und andererseits mit dem Nachhaltigkeitskonzept, welches die Baurechtsnehmenden zu ökologischen Grundsätzen verpflichtet. Darin ist beispielsweise vorgegeben, dass pro Bewohner maximal 45 Quadratmeter Energiebezugsfläche erstellt werden darf und dass die Mieten nicht zu hoch sein dürfen. Ausserdem wurde für Erlenmatt Ost ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das die Fussgänger und Velofahrer ins Zentrum stellt. So verfügt beispielsweise die zentrale Einstellhalle über Abstellplätze für rund 350 Fahrräder, aber nur für 70 Autos. «Wir bieten also nur gerade für jede zehnte Wohnung einen Parkplatz an», so Buomberger. Dafür stehen Mobility-Standorte zur Verfügung und natürlich sind nicht nur Bus, Tram und Bahn, sondern auch Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten in nächster Nähe.

Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes ist ausserdem ein Energiekonzept, das vorsieht, dass ein möglichst grosser Teil des Energieverbrauchs auf dem Areal selber erzeugt werden soll. Die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern speisen dabei die Wärmetauscher und Wärmepumpen,

die aus vier Grundwasserbrunnen das Warmwasser für die Haushalte und die Heizungen gewinnen. So dient die Heizung quasi als Speicher für den überschüssigen Strom. «Knapp die Hälfte des Stroms, den wir verbrauchen, werden wir selber produzieren», sagt Buomberger. Man hätte allerdings gerne noch mehr Strom produziert, denn schliesslich ist die 2000-Watt-Gesellschaft das langfristige Ziel von Erlenmatt Ost. Doch dieses Ziel sieht Habitat nicht als fixe Norm und hat sich deshalb nicht für ein spezifisches Label, sondern für einen eigenen Weg mit eigenem Nachhaltigkeitskonzept entschieden. Dabei macht Habitat eher den Baurechtsnehmenden als den einzelnen Mietern Vorgaben. «Es ist heikel, wenn man bei Suffizienzfragen zu fest beim Mieter ein-



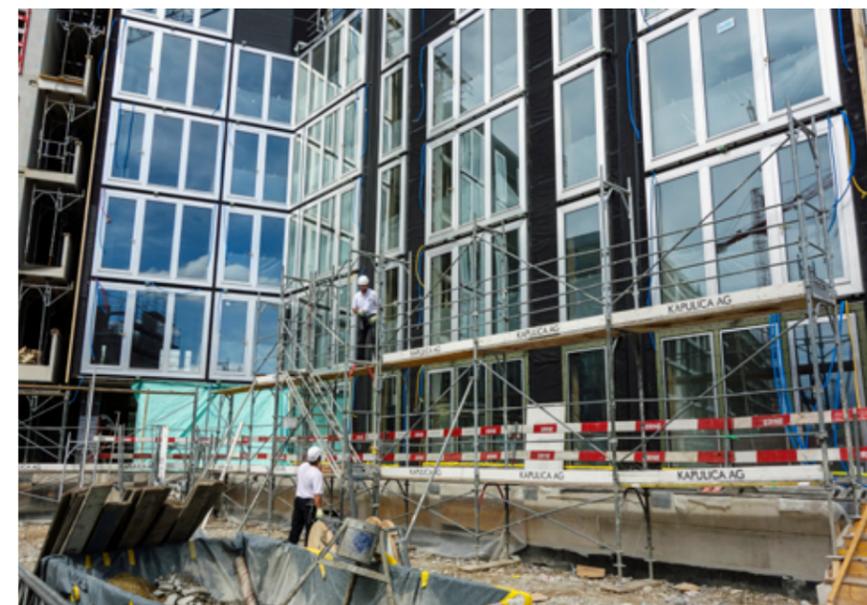
« Wir arbeiten nicht mit einem Plan B, da dies die Energie rausnehmen würde, etwas Aussergewöhnliches zu schaffen. »

Urs Buomberger, Leiter Projektbüro

greift. Da braucht es eher Überzeugungsarbeit und Sensibilisierung statt Vorgaben. Es soll ja vor allem Spass machen, auf dem Areal zu leben. Und das soll nicht ein Widerspruch zu den ökologischen Grundsätzen sein», so Buomberger.

«Kratzen, wenn es beisst»

Um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, sind allerdings nicht nur energetische Komponenten sondern auch die sozialen sehr wichtig. Deshalb begleitet Habitat das Grossprojekt seit Beginn vor rund sechs Jahren wissenschaftlich und sucht immer wieder das Gespräch



Dank des pionierhaften Regelwerks kommt es in Erlenmatt Ost trotz unterschiedlicher Bauherren und Architekten zu einer übergreifenden Gestaltung und somit zu einem einheitlichen Quartierbild.

Bild: Peter Bunn/Vistadoc



Auf den Dächern der Gebäude in Erlenmatt Ost werden Photovoltaik-Anlagen montiert. Damit wird rund die Hälfte des benötigten Stroms selbst gewonnen.

mit Spezialisten. So hat man sich beispielsweise anfangs gemeinsam mit einem Soziologen die Frage gestellt, wie viele Hauseingänge es braucht, damit sich die Bewohner im Hof begegnen. Deshalb wurde beschlossen, dass alle Häuser von den Innenhöfen her erschlossen werden sollen. Die Entscheidung hatte wiederum Auswirkungen bis hin zur Parzellierung der einzelnen Bausteine. «Die Parzellen, die wir abgeben, sind kleiner als üblich und entsprechen fast dem Fussabdruck des Gebäudes. Denn der Aussenraum soll gemeinsam genutzt werden», erklärt Buomberger. Deshalb bleiben die Aussenflächen bei der Stiftung, die sich um die Ausgestaltung kümmert. Wie diese Gestaltung aber aussehen soll, wird in einem partizipativen Prozess entschieden, denn schliesslich müssen die Bewohner den Aussenraum mit Leben füllen. «Wir wollen den Dialog fördern. Dafür ist aber trotzdem wichtig, dass jemand die Fahne in die Hand nimmt.»

« Die Parzellen, die wir abgeben, entsprechen fast dem Fussabdruck des Gebäudes. »

Urs Buomberger, Stiftung Habitat

Diese Fahne hat Habitat erfolgreich in die Hand genommen. Davon zeugen die ersten Bauten, die neu gegründeten Genossenschaften und das grosse Interesse. «Ich gehe davon aus, dass die Vermietung kein Problem wird», sagt Buomberger selbstsicher. Denn Habitat erwartet, dass die Mieten im Verhältnis tief sein werden und die Lebensqualität hoch. «Uns ist die Nachhaltigkeit nicht aus Marketingzwecken wichtig, sondern weil wir sie in der DNA haben», meint der Leiter des Projektbüros.

Er freut sich denn auch auf die zukünftige Arbeit und die weiteren Auseinandersetzungen, welche wichtig sind, damit Erlenmatt Ost ein lebendiges Quartier wird. «Wir kratzen uns, wenn es beisst», so Buomberger. Denn um etwas Grosses zu schaffen, sei es manchmal hilfreich, wenn man sich reibt. Und Grosses hat die Stiftung in Erlenmatt Ost vor. «Ich freue mich auf jeden Fall schon jetzt darauf, eines Tages mit meinen Enkelkindern durchs Erlenmattquartier zu spazieren und zu erzählen, dass ich hierbei mitgewirkt habe», so Urs Buomberger. ■

Weitere Infos: www.erlenmatt-ost.ch



Bilder: Stefan Breitenmoser

In der ersten Phase entstehen in Erlenmatt Ost rund 200 Wohnungen für 500 Bewohner.

