



HEIMATSCHUTZ BASEL

Hardstrasse 45
Postfach
4010 Basel

T 061 283 04 60
www.heimatschutz-bs.ch
info@heimatschutz-bs.ch

PC 40-3727-4

Lysbüchel Süd und Volta Nord: Umformung des Bestehenden und neuer Quartiergeist

Mit dem Bau der Nordtangente bis 2007 und der damit verbundenen stadtplanerischen und architektonischen Wiederaufbauarbeit wurde auch der Blick frei auf das nördliche Randquartier des St. Johann zwischen Bahnareal und Elsässerstrasse. Hier befanden sich Gewerbeareale, voluminöse Lagergebäude sowie in Sackgassen und Stichstrassen einige verlorene Wohnblöcke.

Doch mit der Ankündigung von Coop, sein Verteilzentrum an der Elsässerstrasse zu verlegen, sowie der Absicht der SBB, nach Ablauf von Baurechts- und Mietverträgen ihr Areal in Verlängerung des Bahnhofs St. Johann profitabler zu nutzen, kam Bewegung in die Sache. Die Planungsbehörden des Kantons unternahmen beeindruckende Anstrengungen für eine koordinierte Neunutzung und Neubebauung des Areals. Sie resultierten im Ratschlag „Volta Nord“ vom Juni 2017, der auf der politischen Ebene aber auch Stirnrünzeln auslöste. Wird hier nicht das Gewerbe von seinen günstigen Arealen verdrängt? Die Stimmböckerung beantwortete die Frage aber klar zugunsten des neuen Konzeptes und ein Blick auf die Baufelder des Bebauungsplans zeigt, dass an der Nordspitze des Areals genügend Fläche für wirtschaftliche Nutzung bleibt.

In Volta Nord verschieben die Bagger vorderhand noch Baugrund, aber im Lysbüchel Süd nimmt ein neues Quartier Kontur an, das in der Fachszene schweizweit Aufsehen erregt hat und das vor allem bereits bewohnt und genutzt wird. Aus Sicht des Heimatschutzes ist bemerkenswert, wie hier alte Industrie- und Lagergebäude nicht etwa abgerissen, sondern für völlig neue Zwecke umgeformt wurden.

Die Mitglieder des Heimatschutzes Basel haben auch deshalb dem Weinlager-Wohnhaus (Architektur Esch Sintzel, Zürich) auf Basis einer schriftlichen Umfrage den Publikumspreis verliehen. Dem „Weinlager“ sieht man jetzt seinen früheren Zweck von aussen nicht mehr an. Nur noch im Innern erinnern roher Beton und massive Stützen daran, dass das Gebäude durch seine Umfunktionierung praktisch gegen den Strich gebürstet wurde. Dagegen wurde das an das Primarschulhaus angrenzende alte AVC-Bürogebäude mit seinem Ziegeldach und seinen Lukarnen an der Elsässerstrasse 209 in seinem historischen Äusseren belassen.

Die Gesamtregie lag beim Kanton, aber die bisher erstellten Wohnbauten, darunter das Weinlager, liegen ausserhalb des Bebauungsperimeters, nicht aber des Betrachtungs-perimeters. Federführend war hier die Stiftung Habitat als „gemeinnützige Wohnbauträgerin“, welche nach einem Entwurf des Architektur- und Planungsbüros Metron ein Quartiergeviert (Habitat spricht von Stadtteil) auf 15 Parzellen entstehen liess. Wer eine der Parzellen im Baurecht erwerben wollte, musste einen Anforderungskatalog für soziales Wohnen, ökologisches Bauen und Nachhaltigkeit erfüllen. So ist zum Beispiel der Flächenverbrauch auf 45 Quadratmeter pro Person beschränkt. Bevorzugt wurden Genossenschaften.

Herzstück des neuen Stadtteils ist eine Blockrandbebauung, bei der sich elf Wohnbauten um einen Innenhof gruppieren, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern offensteht und keine festen Abschrankungen aufweisen darf. Das Resultat kann sich von Innen und Aussen sehen lassen. Die Wohnhäuser unterscheiden

sich in Fassade und Grundriss deutlich voneinander. Junge und erfahrene Architekturbüros konnten hier verschiedene Gestaltungsmodelle erproben. Sich selber vorbehalten hat Habitat ein Haus mit 26 betreuten Wohnungen (Architekten Loeliger Strub, Zürich) sowie eine Einheit mit 20 Wohnungen (Architektur Reuter, Basel) und schallgedämpften Übungsräumen für Musik-schaffende. Dies ist ein besonderes Bedürfnis in der Musikstadt Basel. Weitere Wohnungen für Musikerinnen und Musiker wurden gleich gegenüber an der Lothringerstrasse eingerichtet, wo Habitat fünf Wohnblöcke aus den Zwanzigerjahren erwerben konnte.

Ausserhalb dieses Gevierts aber ebenfalls auf Habitat-Grund, steht der spektakulärste Bau des kleinen Viertels, „Lyse-Lotte“ (Architektur Clauss, Kahl, Merz Basel), erkennbar an seiner luftigen Gestaltung, den Balkonen in rotem Metall und dem Gewächshaus auf dem Dach. Es wird auch von einer Genossenschaft betrieben und alle Wohnungen sowie Arbeitsräume sind vermietet. Als Solitär steht es in einer kleinen Gartenlandschaft, abgeschirmt durch den Blockrand der Elsässerstrasse, wo Habitat mit einem weiteren Genossenschaftsneubau präsent ist.

Auf den Baufeldern von Kanton und SBB muss das Grün erst noch entstehen. Was jetzt schon steht, ist wuchtig, blockhaft, aus den alten Lagergebäuden weiterentwickelt: Das Primarschulhaus Lysbüchel mit seinem offenen Treppenhaus und dem Pausenplatz auf dem Dach (Architektur Itten+Brechbühl) und das Gewerbehaus ELYS (Baubüro in situ). Der Raum zwischen dem Weinlager und dem Primarschulhaus, wo sich heute noch ein provisorischer Sportplatz befindet, wird im Sinne der Verdichtung durch ein Wohngebäude ausgefüllt werden, wofür das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen ist.

Das alte Parkhaus, ein grobschlächtiger Betonbau, wird derzeit abgebrochen und zerlegt. Es braucht noch etwas Phantasie, um sich vorzustellen, dass hier ein grüner Platz, und angrenzend unter dem Obertitel „Volta Nord“ weitere Wohn- und Genossenschaftsbauten entstehen werden. Die Transformation des ehemaligen Niemandslandes ist erstaunlich und verdient Anerkennung. Die Stiftung Habitat ist auf ihren Parzellen vorangegangen und hat ein voll funktionierendes Subquartier geschaffen, in dem Heimat am Entstehen ist.

Christof Wamister, 5.11.24

Der Heimatschutz zeichnet die Arealentwicklung Lysbüchel Süd durch die Stiftung Habitat im Rahmen ihrer Bautenprämierung 2024 aus und anerkennt die planerische Leistung des Kantons bei der Neuerschliessung des Gewerbe- und Industrieareals Volta Nord. Mit den Neubauten von Habitat ist ein Experiment gelungen, das sich durch architektonische Innovation und Vielfalt sowie durch ökologische und soziale Ausrichtung auszeichnet. Innerhalb und ausserhalb des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, vorhandene Bauten und Tragkonstruktionen für eine neue Nutzung zu transformieren.

Die Mitglieder des Heimatschutzes Basel sprachen in einer Umfrage dem vorbildlich sanierten und umgenutzten Weinlager in Lysbüchel Süd den erstmals verliehenen Publikumspreis zu. Die mächtigen Pilzstützen des ehemaligen Coop-Weinlagers sind die prägnantesten Elemente des Bestandes. Ihre sperrige Monumentalität in den quer zur Gebäuderichtung liegenden Wohnungen ist ein Erlebnis. Das Gebäude bietet 64 1.5- bis 7.5-Zimmer-Wohnungen für 150 Menschen aller Generationen und Lebensformen. An den Gebäude-köpfen liegen ebenerdig die Gewerberäume und ein Café. Den oberen Abschluss des Hauses bildet die kollektive Dachterrasse. Neben der entwurfsbestimmenden alten Struktur motivierte auch die ökologische Nachhaltigkeit dazu, sorgsam mit dem Bestand umzugehen: Durch die Weiterverwendung der alten Struktur wurden 42% graue Energie eingespart; mit Photovoltaik und Grundwasser-Wärmepumpe werden beim Energieverbrauch zwei Drittel Autarkie erreicht.