



Basel

Schweiz am Wochenende/Basel
4051 Basel
061/ 927 26 00
<https://www.schweizamwochenende.ch>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 26'957
Erscheinungsweise: wöchentlich

Seite: 24
Fläche: 285'608 mm²

Auftrag: 1090231
Themen-Nr.: 350.002

Referenz: 68380188
Ausschnitt Seite: 1/6

Wie und wo wir wohnen werden

In einem aktualisierten Strategiepapier will sich der neue Stadtentwickler Lukas Ott auf sechs Areale konzentrieren. Selbst wenn er reüssiert, wird er Konflikte nur abfedern und nicht lösen.

VON BENJAMIN ROSCH, JONAS HOSKYN (TEXT) UND MARCO TANCREDI (GRAFIK)

Transformation. Es ist das Wort, das die aktuelle Ära der Basler Stadtentwicklung prägen wird. So, wie es unter Thomas Kessler die Mediterranisierung war und damit das Flanieren am Rhein, die Buvetten. Transformation wird das Wort des neuen Stadtentwicklers Lukas Ott. Seine Aufgabe wird es nicht sein, die Lebensqualität in Basel zu steigern. Er wird sich um die Grundlagen kümmern müssen.

Verschwinden wird ein Teil der industriellen Geschichte dieser Stadt. Lysbüchel, Wolf, Klybeck: Diese Gewerbebezonen haben diese Stadt einst grösser gemacht, als sie es jetzt ist. Doch das war damals, als die Leute noch weniger Quadratmeter Zuhause brauchten. Weil die Stadt schrumpfte, war es möglich, die gestiegenen Ansprüche zu decken, ein bisschen zumindest. Doch jetzt, während des «Basler Wirtschaftswunders», wie es Ott ausdrückt, wird schmerzlich offenbar: Wohnraum ist knapp. Das schlägt sich nicht nur in verzweifelten Inseraten zur Wohnungssuche im Internet nieder, sondern auch in handfesten

Zahlen. Erst diese Woche verdeutlichte der Eigenheim-Index der Basler Kantonalbank: Die Preise für Wohneigentum steigen in der Region Nordwestschweiz doppelt so stark wie in der Restschweiz. Auch die Leerstandsquote bei Wohnungen ist mit 0,5 Prozent des Gesamtbestandes sehr tief. Knapp 200 000 Menschen wohnen in Basel-Stadt, viele mehr würden gerne.

Oberste Priorität

Wie die Stadt mit dieser Situation umgehen will, hat für Ott oberste Priorität, so viel ist für ihn nach zwei Monaten im Amt klar. Eine aktualisierte Wohnraum-Strategie steht bei ihm deshalb «ganz weit vorne». «Ganz sicher noch in diesem Jahr» will er das Papier der Regierung unterbreiten. Der «Schweiz am Wochenende» gab er in einem ausführlichen Gespräch erste Einblicke, flankiert von Regula Küng, Leiterin der Fachstelle Wohnraumentwicklung.

Drei Ziele formuliert Ott: «Genügend Wohnraum schaffen, diesen sozial durchmischen und für alle Schichten erschwinglich machen.» Für sein Vorhaben besitzt er sechs Kugeln im Revolver. Es sind die Namen bekannter



Areale: Walkeweg, Hafen Klybeck-Kleinhüningen, Klybeckplus, Lysbüchel, Dreispitz Nord und der Güterbahnhof Wolf. Alles Schauplätze einer Industrie, wie es sie heute nicht mehr gibt oder braucht. «Wir streben in diesen Arealen eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten im Verhältnis 1 zu 1 an - über die gesamte Fläche betrachtet, nicht innerhalb der einzelnen Gebiete», sagt Ott. 113,1 Hektaren Spielraum stehen dem Stadtentwickler zur Verfügung, eine Situation, wie in der Schweiz wohl ihres gleichen sucht.

«Genügend Wohnraum schaffen, diesen sozial durchmischen und für alle Schichten erschwinglich machen.»

LUKAS OTT STADTENTWICKLER, ZU SEINEN ZIELEN

Möglich gemacht hat dies die Kaufstrategie des Kantons. Das Potenzial ist gross: 20 000 zusätzliche Arbeitsplätze und ebenso viel Wohnplätze, rechnet Küng vor. Die ganze Aufmerksamkeit gilt nun diesen sechs Entwicklungsgebieten, Nebenschauplätze wie eine Wiederbelebung der einst gescheiterten Stadtrandentwicklung Ost sind derzeit nicht opportun. Es wird eine ausserordentliche Herausforderung, denn simpler Wohnungsbau reicht nicht. Ott will konkret in den Markt eingreifen, um alle drei seiner Ziele zu erfüllen. Nicht nur die Stadt muss sich dabei verdichten, auch die Bewohner selbst. Sprich: Die Wohnfläche der Baslerinnen und Basler auf den neuen Arealen soll reduziert werden. «Unser Instrument dafür ist genossenschaftliches Wohnen», sagt Ott. Hinsichtlich der Genossenschaften hinkt Basel anderen Städten, Zürich etwa, hinterher. Das ehemalige Felix-Platt-Spital wird genutzt, diesen Umstand zu korrigieren, doch nicht nur: Schon im vergangenen Jahr ging rund ein Drittel der Neubauten in Genossenschaftsbesitz über. Es ist davon auszugehen, dass auch auf dem Wolf und anderen planerischen Spielflächen Genossenschaften ange-

strebt werden. Denn mit diesen kann der Kanton konkrete Auflagen machen, wie viel Fläche einem Bewohner zusteht: 37 Quadratmeter für eine Einzelperson, zu zweit etwa 60 - und nicht je über 40, wie es jetzt der nationale Durchschnitt ist. Zudem sind sie zur Miete günstiger, «im Schnitt 15 Prozent» rechnet Ott vor.

Showdown beim Lysbüchel

Der Fahrplan ist einigermaßen straff. Am Walkeweg und auf dem Lysbüchel sollen schon ab 2021/2022 erste Bewohner einziehen. Es folgen Dreispitz, Wolf und Klybeckplus, am Schluss dann der Hafen. Ott spricht von einem «Erfolgslotus», die sich für diese Serie von Mega-Projekten einstellen muss. Es wird deutlich: Das Areal Lysbüchel, das jetzt in die politisch heisse Phase gelangt, wird ein Gradmesser. Oder überspitzter formuliert: Sollten hier schon unüberwindbare Differenzen auftauchen, drohen Otts Visionen in sich zusammenzufallen wie ein Kartenhaus.

Der Erfolgsdruck ist dabei gross. Zu lange hat die Stadt nicht vorgesorgt: «Wir haben gehörig Nachholbedarf», sagt Küng und Ott ergänzt: «der Handlungsdruck ist offensichtlich». Ott gibt sich keiner Illusion hin, dass die Herangehensweise alle Probleme lösen wird. Selbst wenn er bei allen Projekten reüssiert, auch wenn alles aufgeht und bis 2035 diese sechs Areale erschlossen und bewohnt sind, Basel vielleicht mehr Einwohner zählt als vor der Stadtlucht. Im besten Fall wird damit die Entwicklung nur abgefedert, nicht ganz entschärft. «Es dürfte zu einem Verkehrsanstieg kommen», sagt Küng, deshalb sind wir umso mehr gefordert. Jeder neue Arbeitsplatz - und mit einem Anstieg ist in Zeiten florierender Pharma zu rechnen - braucht im Schnitt zwei neue Wohnplätze. Es ist der Mechanismus einer dynamischen Wirtschaft, die sich eben ständig transformiert.

Schweiz am Wochenende



Basel

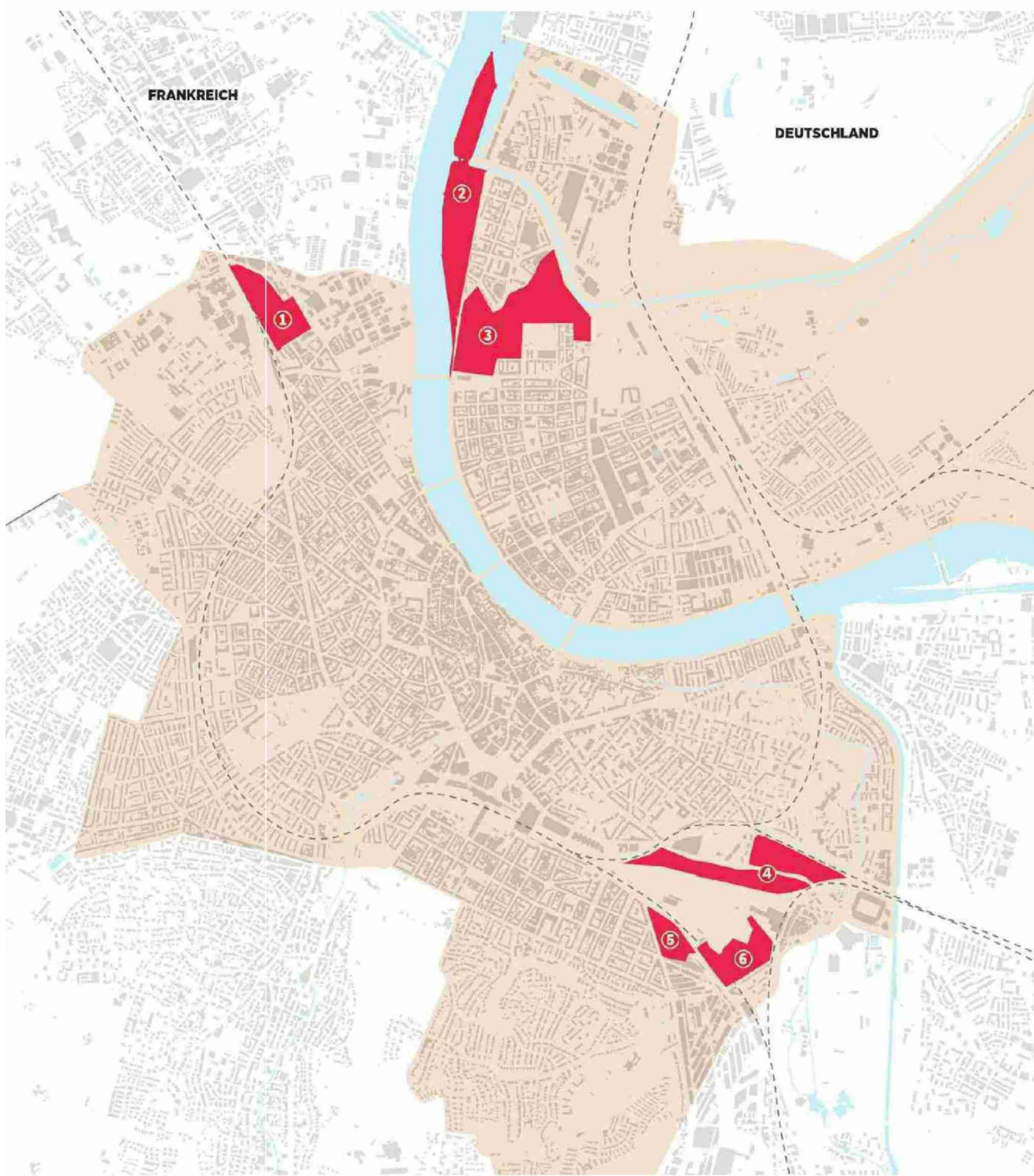
Schweiz am Wochenende/Basel
4051 Basel
061/ 927 26 00
<https://www.schweizamwochenende.ch>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 26'957
Erscheinungsweise: wöchentlich

Seite: 24
Fläche: 285'608 mm²

Auftrag: 1090231
Themen-Nr.: 350.002

Referenz: 68380188
Ausschnitt Seite: 3/6





Basel

Schweiz am Wochenende/Basel
4051 Basel
061/ 927 26 00
<https://www.schweizamwochenende.ch>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 26'957
Erscheinungsweise: wöchentlich

Seite: 24
Fläche: 285'608 mm²

Auftrag: 1090231
Themen-Nr.: 350.002

Referenz: 68380188
Ausschnitt Seite: 4/6



1 Gewerbe und Wohnen: Areal Lysbüchel

Fläche: 11,6 Hektaren
realisiert bis: 2020/2021

Dieses Projekt wird das erste der sechs Transformationsareale sein; die Planung ist weit fortgeschritten. Erst am Donnerstag gab die Stiftung Habitat als Besitzerin weitere Details bekannt: Die Ausschreibung bietet elf Parzellen im Bau-recht an. Zwei weitere Parzellen bebaut die Stiftung Habitat selbst: ein Wohnhaus für Musikerinnen und Musiker und ein grosses Mehrfamilienhaus. Es soll günstiger Wohnraum entstehen.



4 Industrie 4.0: Güterbahnhof Wolf

Fläche: 17 Hektaren
realisiert bis: unbestimmt

Sehr urban stellt sich Stadtentwickler Lukas Ott die Zukunft des aktuellen Güterbahnhofs Wolf vor. Als eine Arbeitsstätte für die Industrie 4.0 auch. Der bestehende Anschluss an das Schweizer Schienennetz könnte die Basis sein für die Logistik der Zukunft. Aber auch Wohnungen soll es geben. Genossenschaften oder andere Formen des partizipativen Wohnens stellt sich Ott vor. Angedacht sind auch Gastro- und Grünflächen. Erste Pläne sind Anfang 2018 zu erwarten.



5 Turmbau à la HdM: Dreispitz Nord

Fläche: 24 Hektaren
realisiert bis: Baubeginn frühestens 2022

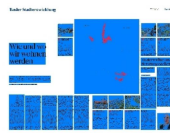
Im Dreispitz soll in den nächsten Jahren ein neues Quartier entstehen. Am auffälligsten an dem Konzept der Basler Architekten Herzog & de Meuron sind drei runde Hochhäuser. Das in der Mitte soll bis 160 Meter, die anderen beiden 135 Meter hoch werden. Es wären die höchsten Wohntürme der Schweiz. Insgesamt sind 800 Wohnungen für 1400 Einwohner und 1400 neue Arbeitsplätze geplant.



6 Low Cost, low Energy: Walkeweg

Fläche: 7,5 Hektaren
realisiert bis: 2021/22

Die Leitideen für das neue Quartier sind blumig beschrieben. «Ein einzigartiger Lebensraum mit einer speziellen Stimmung und hohem Identifikationspotenzial» soll neben dem Wolfgottesacker entstehen, eine «grüne Oase, die dank ihrer sorgfältigen Konzeption gleichzeitig Rückzugsmöglichkeit» verspricht. Geplant sind rund 400 erschwingliche Wohnungen. Den Löwenanteil werden 2,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen ausmachen.



Basel

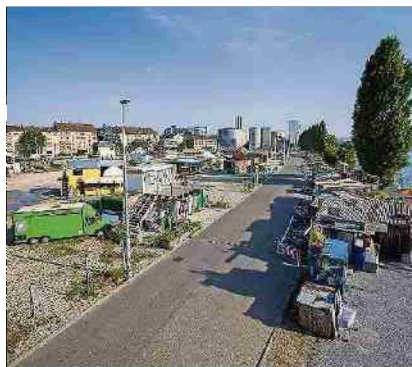
Schweiz am Wochenende/Basel
4051 Basel
061/ 927 26 00
<https://www.schweizamwochenende.ch>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 26'957
Erscheinungsweise: wöchentlich

Seite: 24
Fläche: 285'608 mm²

Auftrag: 1090231
Themen-Nr.: 350.002

Referenz: 68380188
Ausschnitt Seite: 5/6



2 Noch in weiter Ferne: Hafenaerial Klybeck

Fläche: 23 Hektaren
realisiert bis: unbestimmt

Der Hafen ist von allen Transformationsarealen das bekannteste – und auch das umstrittenste. Die Idee einer Hochhausinsel «Rheinhattan» steckt auch heute noch in den Köpfen der Gentrifizierungsgegner. Mittlerweile sind Planer wieder auf Feld null zurückgekrebst. Angesichts der Sozialstruktur in Kleinhüningen (hohe Ausländerquote, viele Sozialhilfebezüger) sind zur besseren Durchmischungen etwa Wohnungen für Familien angedacht.



3 Mittelschicht gesucht: Klybeckplus

Fläche: 30 Hektaren
realisiert bis: frühestens 2022

Das ehemalige Industrieareal der Chemie mitten im Kleinbasel hat im letzten Jahr für viele Ideen gesorgt. Vier Architekturbüros stellten letztes Jahr ihre Ideen für das neue Stadtquartier vor. Der jetzige Riegel hinter der Dreirosenbrücke soll durchlässig werden. Geplant sind unter anderem eine neue Tramlinie und eine Station der künftigen S-Bahn. Punktuelle Massnahmen seien gemäss Planern gegebenenfalls schon früher möglich.



Basel

Schweiz am Wochenende/Basel
4051 Basel
061/ 927 26 00
<https://www.schweizamwochenende.ch>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 26'957
Erscheinungsweise: wöchentlich

Seite: 24
Fläche: 285'608 mm²

Auftrag: 1090231
Themen-Nr.: 350.002

Referenz: 68380188
Ausschnitt Seite: 6/6

Mieterrechte und Beratungsstellen

Das Grundsatzpapier der SP zur Wohnraumpolitik enthält weitreichende Forderungen.

VON NICOLAS DRECHSLER

Die Sozialdemokraten haben ein Grundsatzpapier zur Wohnraumpolitik verfasst, das eine Vielzahl von Massnahmen auflistet. Im Grundsatz geht es darum, dass in Basel Platz geschaffen werden soll für die von der Regierung erwarteten 30 000 zusätzlichen Einwohner. Dabei will die SP aber keine Verdrängung von ärmeren Mietern und keine Überbauung zusätzlicher Grünflächen. Sie setzt auf die Entwicklung von freierwerdenden Industriearealen und auf Verdichtung nach innen. Bei Neubauten soll der Kanton dafür besorgt sein, dass die Hälfte der neu entstehenden Wohnungen «gemeinnützig» sind. Sie sollen also entweder an Genossenschaften abgegeben werden oder vom Kanton selbst verwaltet werden.

Ein Stockwerk obendrauf

Die Verdichtung will man unter anderem durch die Idee des «Basler Dachs» erreichen. Dies ist ein Projekt, das es Hausbesitzern massiv erleichtern will, ihre Gebäude auf die maximal zugelassene Stockwerkanzahl zu erhöhen. Auch sollen das Bau- und Gewerbeinspektorat und die Baurekurskommission generell

innert kürzerer Fristen entscheiden müssen. Weitreichende Forderungen stellt die SP beim Mieterschutz. Neben der Forderung nach Transparenz bei den Mietpreisen, die Vormieter bezahlt haben, soll der Hausbesitzer auch bei Totalsanierungen gezwungen werden können, die Mieter wieder im Haus aufzunehmen, wenn die Bauarbeiten abge-

schlossen sind. Während der Sanierung soll der Vermieter dem Mieter einen nicht näher definierten «Unkostenbeitrag» an seinen temporären Umzug leisten. Zudem sollen EL-Empfänger mehr Mietzinszuschüsse bekommen und der Kanton soll mehr Geld für das Alterswohnen zur Verfügung stellen.

Für Alte und für «Menschen mit mangelnden Wohnkompetenzen» fordert die SP zudem staatliche Beratungsstellen für Wohn- und Umzugsfragen. Dazu kommen verschiedene allgemeinere Forderungen. Etwa jene nach einer neuen Notschlafstelle, nach der Einführung des sogenannten «Zürcher Modells», das Hausbesetzungen toleranter behandelt und nach der Absenkung der Zimmerflächen. Letztere soll den Raumverbrauch pro Einwohner vermindern, es wird allerdings nicht ausgeführt, wie dies gehandhabt werden könnte. Eine weitere Forderung, die bereits für einige Aufregung sorgte, ist jene nach «sozialer Nachlassplanung». Der Kanton soll bei älteren Hausbesitzern darauf hinwirken, ihre Liegenschaften dem Staat oder Genossenschaften zu vermachen.

Lukas Ott

Seit zwei Monaten ist Lukas Ott der neue Kantons- und Stadtentwickler. Der Grüne war zuvor Stadtpräsident von Liestal und hat auch immer wieder Vorschläge zur Entwicklung der Region aufgeworfen. Persönlich lebt Ott mit seiner Partnerin in einer Fünfstückwohnung in Liestal. Zu seinen Lieblingsdestinationen zählen Kopenhagen, Malmö und Trondheim. «Die Lebensqualität, die Offenheit und der Anspruch ökologisch, ökonomisch und sozial ein gutes Verhältnis zu erreichen» würden ihn an den skandinavischen Städten ansprechen. Auch die ständige Transformation von Berlin und das pulsierende öffentliche Leben in Rom oder Mailand fasziniere ihn. (HYS)



Basler Stadtentwickler aus Liestal.