

Frage des Tages

Verstehen Sie den Rückzugsentscheid der Christoph Merian Stiftung?

Die CMS zieht sich vom Dreispitz zurück, weil sie sich von den Behörden behindert fühlt. Verstehen Sie das? www.baz.ch

Das Ergebnis der Frage von gestern:
Ist die Gewerkschaft Unia in ihrer Arbeit noch glaubwürdig?



Merian Stiftung zieht die Notbremse

Behördliche Auflagen und Unterhaltslasten erschweren die Entwicklung des Dreispitz-Areals

Von Franziska Laur

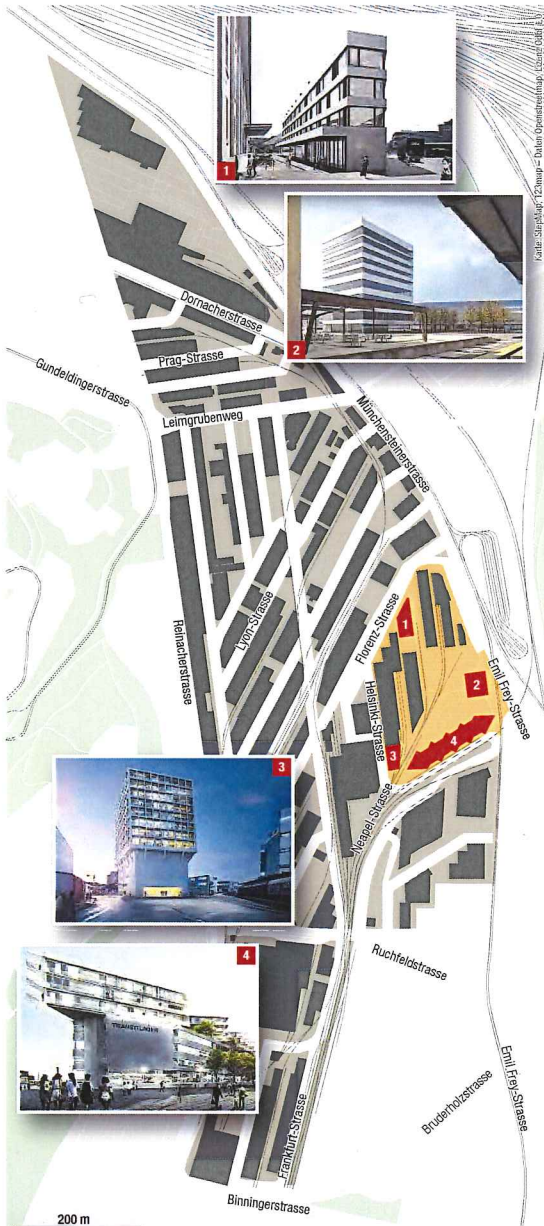
Basel. Zunächst war es eine Vision, dann sollte es ein ganz grosser Wurf werden: ein offenes Wohngebiet auf dem Dreispitz-Areal, ein neuer Stadtteil mit einem Mix aus Gewerbe, Kultur, Hochschule und Wohnen. Unverdrossen machten sich die Landeigentümerin Christoph Merian Stiftung (CMS) und verschiedene Player an die Arbeit. Und es war ein fulminanter Start. Das Gelände rund um den Freilager-Platz lag auf Münchensteiner Boden und somit im Kanton Baselland. Die Gestaltungsplanung ging flott vonstatten, die Gemeinde gab grünes Licht wie auch der Kanton. So schoss zügig Neubau um Neubau in die Höhe: der Helsinki Bau von Herzog & de Meuron, die Fachhochschule, der Umbau des Transitlagers mit markanter Zickzackform, der Bau der Architekten ffbk – geniale Würfe, mutig, frei, stolz.

Doch nun stockt die Planung. Das ganze Gelände in der Grösse von 50 Hektaren, 70 Fussballfeldern, hätte im Laufe der kommenden Jahrzehnte transformiert werden sollen. Doch momentan sieht es so aus, wie wenn sich lediglich die zwölf Prozent auf dem Freilager-Gelände zügig entwickeln können. Auf den restlichen 88 Prozent gerät die Planung ins Stocken und dies hat folgende Gründe: Die CMS hat die zweite Auflage der Nutzungsplanung zurückgezogen. «Sie hätte den gordischen Knoten nicht durchschlagen können», sagte CMS-Direktor Beat von Wartburg dazu. Virknoret ist die Situation, weil sich ein grosser Teil der über hundert Bauberechtigten auf dem Areal gegen die hohen Auflagen der Behörden wehrten. So war beispielsweise die Anzahl der Fahrten pro Tag nach oben plafoniert.

Nicht genügend Parkplätze

Auch die Parkplätze sollen eingeschränkt werden. Wie Architekt Jan Krarup sagte, sind lediglich drei Parkplätze auf 1000 Quadratmeter überbaute Fläche erlaubt. Das ist viel zu wenig. «Ich hätte eine Mieterin gehabt, die 3000 Quadratmeter Fläche übernommen hätte», sagte er. Doch diese, eine Beratungsfirma, habe sich zurückgezogen, weil die Parkplätze für die Kunden nicht gereicht hätten.

Ein weiteres Problem ist, dass die CMS alleine für die Instandhaltung der Infrastruktur zuständig ist. So muss sie beispielsweise den Unterhalt von Strassen und Schienen oder die Sicherheit mittels einer eigenen Feuerwehr selber berappen. «Wir schaffen das nur, wenn wir eine ganz normale Rendite erzielen können», sagte von Wartburg. Den Baurechtszins drastisch zu erhöhen, wäre sicher nicht opportun und der Markt würde das gar nicht zulassen. Ausserdem würden sich höhere Baurechtszinsen nur mit höherer Nutzung erzielen



Neues Quartier. Die neuen Bauten ffbk (1), Fachhochschule (2), Helsinki (3) und Transitlager (4) sind rund um den Freilager-Platz gruppiert. Grafik BaZ/mmm

lassen. Und diese Nutzungen müssten im Interesse der Bauberechtigten liegen.

Es sei nicht vorgesehen, dass nur die CMS alle Infrastrukturkosten zu tragen habe, sagt Baudepartementsprecher Marc Keller. Bei einer Realisierung des Trams durch den Dreispitz solle hierzu auch Allmend geschaffen werden. Im Rahmen des weiteren Vorgehens werde von den Planungspartnern angeschaut, wie eine wirtschaftlich für alle vorteilhafte Planung und Finanzierung aussehen könne.

Industrieromantik und Bedauern

Debattiert über die Zukunft des Dreispitz-Areals wurde an einem Podiums-Anlass des Basler Bauforums. Es sprachen Beat Aeberhard, der neue Kantonsbaumeister von Basel-Stadt, Daniel Brüllmann, UBS Fund Management, Architekt Jan Krarup und Beat von Wartburg.

Krarup, dessen Architekturbüro ffbk auf dem Dreispitz-Areal gebaut hat, zeigte sich begeistert vom Gelände: «Ein spannendes Gebiet. Es hat etwas Industrieromantisches. Ich wundere mich, dass hier die Luft draussen sein soll», sagte er. Doch er hat auch eine Erklärung: «In Basel-Stadt kommt die Stadtgärtnerei und diskutiert darüber, wie lang eine Rabatte sein muss.» Im Kanton Aargau, in Dottikon, habe er innerhalb eines Monats grünes Licht für die Arealüberbauung erhalten. «Es geht überall schneller als in Basel.» Kantonsbaumeister Beat Aeberhard hielt dagegen: «Es wollen ja auch viel mehr Leute in Basel-Stadt wohnen als in Dottikon.»

Als öffentlich-rechtliche Stiftung sei man diese Erwartungshaltung gewöhnt, sagte von Wartburg. Doch man habe Ende 2014 festgestellt, dass sich die Stiftung dieses Engagement in der Form nicht mehr leisten könne. Allerdings hat man schon einen Plan B: «Wir müssen die Komplexität brechen.» Man wolle die Transformation zeitlich etappieren und sich auf Teilgebiete fokussieren. Aeberhard wie auch Krarup warnten jedoch, dass man das grosse Ziel, die Vision dabei nicht aus den Augen verlieren dürfe.

Die CMS wird jedoch nicht untätig bleiben. «Wir sind in der Südspitze gezwungen, vorwärtszumachen», sagte von Wartburg. Dort räumten die Arfa Röhrenwerke ein Gelände von rund 20 000 Quadratmetern wegen Geschäftsaufgabe. «Jetzt fehlt der Bau-rechtszins», sagte von Wartburg.

Das Basler Baudepartement ist jedoch auch sehr daran interessiert, dass die Planung auf städtischem Boden weitergeht: «Das Freilager hat den Beweis erbracht, dass die Transformation für Stiftung und Gemeinwesen sinnvoll und zukunftsweisend ist. Die Transformation soll nicht gestoppt werden», sagt Marc Keller.

Kommentar

Das Aus für die grosse Vision

Von Franziska Laur



Herzog & de Meuron entwickelten im Auftrag der beiden Basel und der CMS eine Vision des Nebeneinanders von Wohnen, Kultur

und Gewerbe auf dem Dreispitz-Areal. Es liess sich gut an. Wahre Architekturmomente sprossen auf dem Freilager-Areal aus dem Boden, sinnliche, eindrückliche Bauten, die Emotionen auslösen.

Nun hat man damit gerechnet, dass sich Bewohner und Gewerbetreibende zunächst anfreunden und arrangieren müssen. Doch der ganz grosse Problemfall sind nicht diese zwei Interessengruppen, sondern einmal mehr die Papiertiger auf den Verwaltungen. Diese meinen, sogar noch die Rabattchen vor den Häusern regulieren zu müssen. Neben den üblichen Vorschriften gibt es solche für die Allmendbegrünung, für Minergie P Eco, für Verkehrsbeschränkungen und vieles mehr. Und dabei wird erwartet, dass die CMS weiterhin jegliche Infrastrukturbetreuung, von der Abfallentsorgung bis zur Feuerwehr, übernimmt. Aufgaben, die normalerweise die öffentliche Hand berappt.

Die Bürokraten vom Baudepartement und der Stadtentwicklung scheinen jeglichen Bezug zur Realität verloren zu haben. Kein Wunder, zieht die CMS die Notbremse, kein Wunder, konzentriert sie sich auf die Transformation in kleinen Häppchen. Das hat den Vorteil, dass sie sich die Gebiete aussuchen kann, und sie wird wohl in weiser Voraussicht zunächst den städtischen Boden meiden. Denn bei einer Nutzungsplanung für das gesamte Areal hätten sich die beiden Basel auf einen gemeinsamen Nenner einigen müssen. Geschieht die Entwicklung häppchenweise, so gilt das Recht von Standortgemeinde und -kanton. Und bei den Baselbietern ist die Hoffnung auf etwas Augenmass grösser. Schade, denn so geht die Vision des ganz grossen Wurfes verloren.

franziska.laur@baz.ch