

Das Dreispitzareal in Basel und Münchenstein

## Save the dates:

bbf Herbstanlass:

**Montag, 19. Oktober 2015, Beginn 18.00 Uhr, Grossratssaal Basel**

bbf Mitgliederlunch:

**NEU: Montag, 16. November 2015, Beginn 11.30 Uhr**

Liebe bbf-Mitglieder

Der Bedarf an Wohnraum in Städten und Agglomerationen, bedingt durch Bevölkerungswachstum, grösseren Wohnflächen pro Person, dem Wunsch nach Eindämmung der Zersiedelung uvm. ist gestiegen. Gleichzeitig nimmt seit längerem der Druck auf Industrieareale und die wenigen freien Flächen im Kanton stark zu. Wie kann auf begrenztem Raum sowohl Wohnraum geschaffen als auch Industrieraum beibehalten werden? Diesen Fragen ging das baslerbauforum am Frühlingsanlass vom 16. März und Podiumsanlass vom 1. Juni nach.

Im Basler Osten hätten neue Wohnungen den Mangel an Wohnraum entschärfen sollen. Darf man nun nach dem Nein des Stimmvolkes nicht über Alternativen nachdenken? Wie und wo kann sich Basel-Stadt noch weiterentwickeln? Sollten die Wohnprojekte Basel Ost und Basel Süd nicht doch noch – allerdings angepasst – realisiert werden? Eine andere Möglichkeit wäre die Umnutzung von Indus-

triarealen. Der Wunsch nach Transformation von diesen oftmals abgeschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten in nachverdichtete Mischzonen, welche für urbanes Wohnen, Arbeiten im Bereich Dienstleistung, Kultur, Gastronomie und Unterhaltung, geeignet sind, kann nachvollzogen werden.

Die Entwicklung dieser Gebiete zu einem offenen, attraktiven und lebendigen Stadtquartier ist im Visionsworkshop jedoch oftmals einfacher, als in der Realität, wo massiv divergierende Interessen aufeinander treffen. In unserer Region gibt es zahlreiche solche Gebiete, wie beispielsweise Volta Nord, City Gate, Grosspeter, Klybeck, auf dem Wolf, das Sulzer Burckhardt Areal gleich nebendran oder das Dreispitzareal. Stillstand heisst Rückschritt. Wir müssen somit die Diskussion um eine sinnvolle Nutzung der wenigen verfügbaren Flächen im Raum führen und sowohl neue Wohn- als auch Industrieflächen schaffen!

Ihr Oliver Scheidegger, Präsident baslerbauforum

## Im Basler Osten nichts Neues - oder doch?

**Am Frühjahrsanlass des baslerbauforum vom 16. März 2015 ging Thomas Kessler, Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung des Kantons Basel-Stadt, in seinem Referat auf die Frage ein: «Im Basler Osten nichts Neues – oder doch?». Die zahlreich anwesenden Mitglieder stellten im Anschluss viele Fragen zum Thema an ihn und diskutierten Gründe für den Volksentscheid.**



Verworfenne Bebauungsplanung Basel-Ost. (c) Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

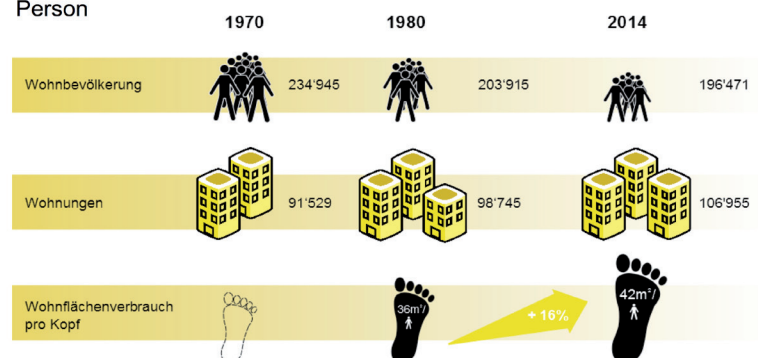
Die Pläne, im Basler Osten und Süden den Stadtrand zu entwickeln, wurden vom Stimmvolk an der Urne abgelehnt. Doch heisst dies, dass man über mögliche Alternativen auch nicht mehr nachdenken darf?

Unbestritten ist, dass es dringend zusätzlichen Wohnraum braucht – gerade für Familien fehlen bezahlbare Wohnungen. Der Wohnungsmarkt in Basel weist mittlerweile eine Leerstandsquote von nur noch 0.2 Prozent auf. Dabei wäre die Förderung von stadtnahem Wohnen auch ökologisch sinnvoll, da dadurch die Zersiedelung der Landschaft und der daraus entstehende Pendlerverkehr reduziert werden. Bestehende Wohnflächen zu verdichten und brach liegende Areale zu nutzen ist ein Mittel, um der Wohnungsnot entgegen zu wirken. Aber diese Prozesse dauern viel zu lange und lösen deshalb die akuten Probleme nicht. Deshalb sollte es auch nach der Abstimmung erlaubt sein, nachzudenken, wo und wie neue Flächen sinnvoll erschlossen werden können. Im Kanton Basel-Stadt sind dies bekanntermassen Gebiete beim Bäumlihof und auf dem Bruderholz.

### Verdichtung in Basel nichts Neues

In Basel wohnten früher über 200'000 Menschen auf demselben Siedlungsgebiet, obwohl es die neuen Wohnbezirke wie die Erlenmatt noch gar nicht gab. Grund für die damalige höhere Bevölkerungszahl auf dem gleich grossen Stadtgebiet ist, dass pro Einwohner weniger Wohnfläche beansprucht wurde. Mehr Wohnfläche mag zwar für den Einzelnen einen höheren Komfort bedeuten – in einer Stadt, welche von Landes- und Kantonsgrenzen begrenzt ist, verstärkt dies jedoch das Problem des Wohnungsmangels. Zusätzlich wird fast die Hälfte aller Wohnungen in der Stadt heute von einer einzigen Person bewohnt.

- In 47'194 Wohnungen (48%) von insgesamt 98'194 Wohnungen lebt eine Person



Vergleich zwischen der Einwohnerzahl, der Anzahl Wohnungen und der Wohnfläche pro Kopf

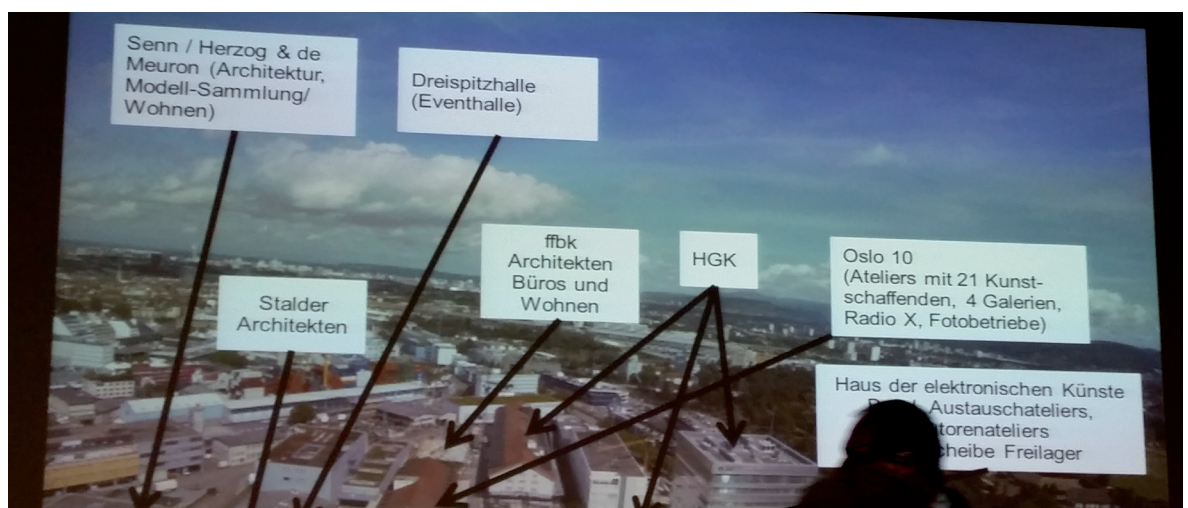
(c) Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

## Transformation von Industriearealen am Beispiel des Dreispitzes in Basel

Am Podiums Anlass des baslerbauforum vom 1. Juni 2015 hielt Dr. Beat von Wartburg, Direktor der Christoph Merian Stiftung, ein Inputreferat zur Entwicklung des Dreispitz. In der anschließenden Podiumsdiskussion äusserten sich Vertreter aus Wirtschaft, Immobilien- sowie Baugewerbe und Verwaltung zu den möglichen Ursachen, warum die Transformation auf Baselbieter Seite schneller abläuft als im städtischen Teil:

Bis vor wenigen Jahren wurde der Dreispitz als reines Gewerbeareal genutzt. Herzog & de Meuron entwarfen die «Vision Dreispitz» im Jahr 2002 mit dem «Campus des Bildes» als Standort für Kulturunternehmen und Bildungseinrichtungen im Bereich des Freilagers. Gestützt auf diese Vision schlossen der Kanton Basel-Stadt, die Christoph Merian Stiftung, der Kanton Basel-Landschaft sowie die Gemeinde Münchenstein einen städtebaulichen Rahmenvertrag ab. Dieser hätte zur nutzungsplanerischen Transformation des 50 Hektaren umfassenden Gebiets führen sollen. Mit dem Zuzug der Hochschule für Gestaltung und Kunst der FHNW ist das Vorhaben teilweise realisiert, jedoch erst auf Münchensteiner Gebiet und nur auf rund einem Achtel des gesamten Dreispitz.

Zu Beginn des Anlasses informierte Dr. Beat von Wartburg, Direktor der Christoph Merian Stiftung, was alles bereits auf dem Dreispitz passiert ist.



Projekte auf dem Dreispitzareal. (c) baslerbauforum

Er machte darauf aufmerksam, dass die CMS als Grundbesitzerin auf dem Dreispitz viele Aufgaben und Auflagen zu erfüllen habe, so zum Beispiel Vorgaben zur Grünfläche, dem Parkplatzregime oder der Feuerwehr.

Am Podium nahmen Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister Basel-Stadt, Dr. Daniel Brüllmann, Head Global Estate, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Jan Krarup, ffbk Architekten AG, Basel und Dr. Beat von Wartburg teil. Moderiert wurde das Podium durch bbf-Vorstandsmitglied Daniel Gebhardt, NEOVIUS Advokaten & Notare, Basel.



Das Podium im Gespräch. (c) baslerbauforum

Eine Frage, die am Podiumsgespräch im Raum stand: Weshalb wird auf Baselbieter Seite zügiger umgesetzt als im basel-städtischen Teil? In Baselland existiert für das Freilager bereits ein Quartierplan, im Übrigen sei es unter anderem einfacher, Baubewilligungen zu erhalten. Die Nutzungsplanung für den gesamten Dreispitz habe die CMS gestoppt, weil sie unwirtschaftlich und zu komplex sei, zumal zwei Kantone mit jeweils eigenen Gesetzen und Vorschriften involviert seien.

Beat von Wartburg unterstrich aber, dass die Transformation auf dem Dreispitz weitergehen soll und der Fokus künftig auf der Entwicklung von Teilgebieten liege. Beat Aeberhard und Jan Krarup warnten die vier beteiligten Planungspartner, die ursprüngliche Vision aus den Augen zu verlieren.

Moderator Daniel Gebhardt wollte von den Teilnehmenden weiter wissen, ob in Anbetracht der Lärmbeschwerden einzelner neuer Bewohnerinnen und Bewohner des Dreispitz eine Mischnutzung denn überhaupt realistisch sei, was alle bejahten.

**Wir heissen Andreas Herbst, Geschäftsführer der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, herzlich als neues Vorstandsmitglied im baslerbauforum willkommen.**

**Dr. David Thiel, CEO bei den IWB, Benoît Demierre, Niederlassungsleiter Basel bei der Losinger Marazzi AG, und Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister des Kantons Basel-Stadt, heissen wir als neue Mitglieder im baslerbauforum herzlich willkommen.**

**David Thiel** studierte an der Universität Basel Ökonomie und Kunstgeschichte. Seine Dissertation im Bereich IRP, Unternehmensführung und Strommarktöffnung, welche er von 1993-1995 schrieb, wurde vom Studienfonds der Schweizerischen Elektrizitätswirtschaft und der AEW Energie AG gefördert. Anschliessend war er für eine internationale Beratungsfirma in der italienischsprachigen Schweiz, in der Unternehmensentwicklung der BKW Energie AG und von 2000-2008 als Vertriebsleiter und als Mitglied der Geschäftsleitung für die WWZ Energie AG tätig. Seit März 2008 führt er IWB (Industrielle Werke Basel), welche per 1. Januar 2010 aus der Kantonsverwaltung ausgegliedert und seither als Unternehmen in den Bereichen erneuerbare Energie und Energieeffizienz positioniert worden ist.

IWB hat rund 800 Mitarbeitende, die im 2014 einen Umsatz von MCHF 800 und ein EBITDA von MCHF 149 erwirtschaftet haben.

**Benoît Demierre** ist seit Anfang 2015 Leiter Region Mitte (Basel, Bern, Fribourg) bei der Losinger Marazzi AG. Der diplomierte Architekt ETH/SIA hat an der EPFL in Lausanne studiert. Nach einer 3-jährigen Erfahrung in einem Ingenieurbüro, wechselte er als Bauleiter nach Genf zu der Losinger Construction AG. Während der Ausführungsphase betreute er für die General- und Totalunternehmung verschiedene Hochbau-Projekte in Lausanne, Fribourg, Bern und im Kanton Jura. Ab 2008 leitete er die Direktion Ausführung der Region Mittelland, bevor er ab Sommer 2012 die Leitung der Niederlassung Basel übernahm.

Benoît Demierre ist 43 Jahre alt und wohnt mit seiner Frau und seinen drei Töchtern in Binningen.



**Dr. David Thiel,**  
*CEO Industrielle Werke Basel*



**Benoît Demierre,**  
*Leiter Niederlassung Basel  
bei der Losinger Marazzi AG*

**Beat Aeberhard** ist seit dem 1. April 2015 Kantonsbaumeister des Kantons Basel-Stadt. Aufgewachsen in Zürich und New Orleans, absolvierte er von 1991 – 1997 ein Architekturstudium an der ETH Lausanne und Zürich. Von 2004 – 2005 erlangte Beat Aeberhard als Fulbright Stipendiat an der Columbia University in New York den «Master of Science in Architecture and Urban Design» in einem Nachdiplomstudium.

Anschliessend war er als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Urban Design Program der Columbia University tätig. Von 2006 – 2008 lehrte Beat Aeberhard als Assistent für Architektonisches Entwerfen an der ETH Zürich, gefolgt von einer selbständigen Tätigkeit als Architekt in Zürich von 2006 bis 2014.

Daneben beschäftigt sich Beat Aeberhard seit 1998 regelmässig publizistisch mit architektonischen Themen und Fragestellungen. Von 2008 bis 2014 amtierte er als Stadtarchitekt von Zug und war verantwortlich für den Wiederaufbau der Abteilung Städtebau. Beat Aeberhard lebt mit seiner Frau und zwei schulpflichtigen Söhnen in Basel.



**Beat Aeberhard,**  
Kantonsbaumeister des  
Kantons Basel-Stadt

**Wir freuen uns, Dr. David Thiel, Benoît Demierre und Beat Aeberhard in den Reihen des baslerbauforum begrüßen zu dürfen.**

[www.baslerbauforum.ch](http://www.baslerbauforum.ch)

*Impressum*

*Text, Layout & Bilder:  
ruweba kommunikation ag,  
Riehen*

*Geschäftsstelle*

*Erwin Hueter  
c/o Scherler Ingenieure AG  
Reinacherstrasse 129,  
CH-4018 Basel*

*Tel.: 061/338 99 99  
sekretariat@scherler-basel.ch*

*Kommunikations-  
verantwortliche*

*Regula Ruetz  
Tel.: 061/606 96 96  
regula.ruetz@ruweba.ch*