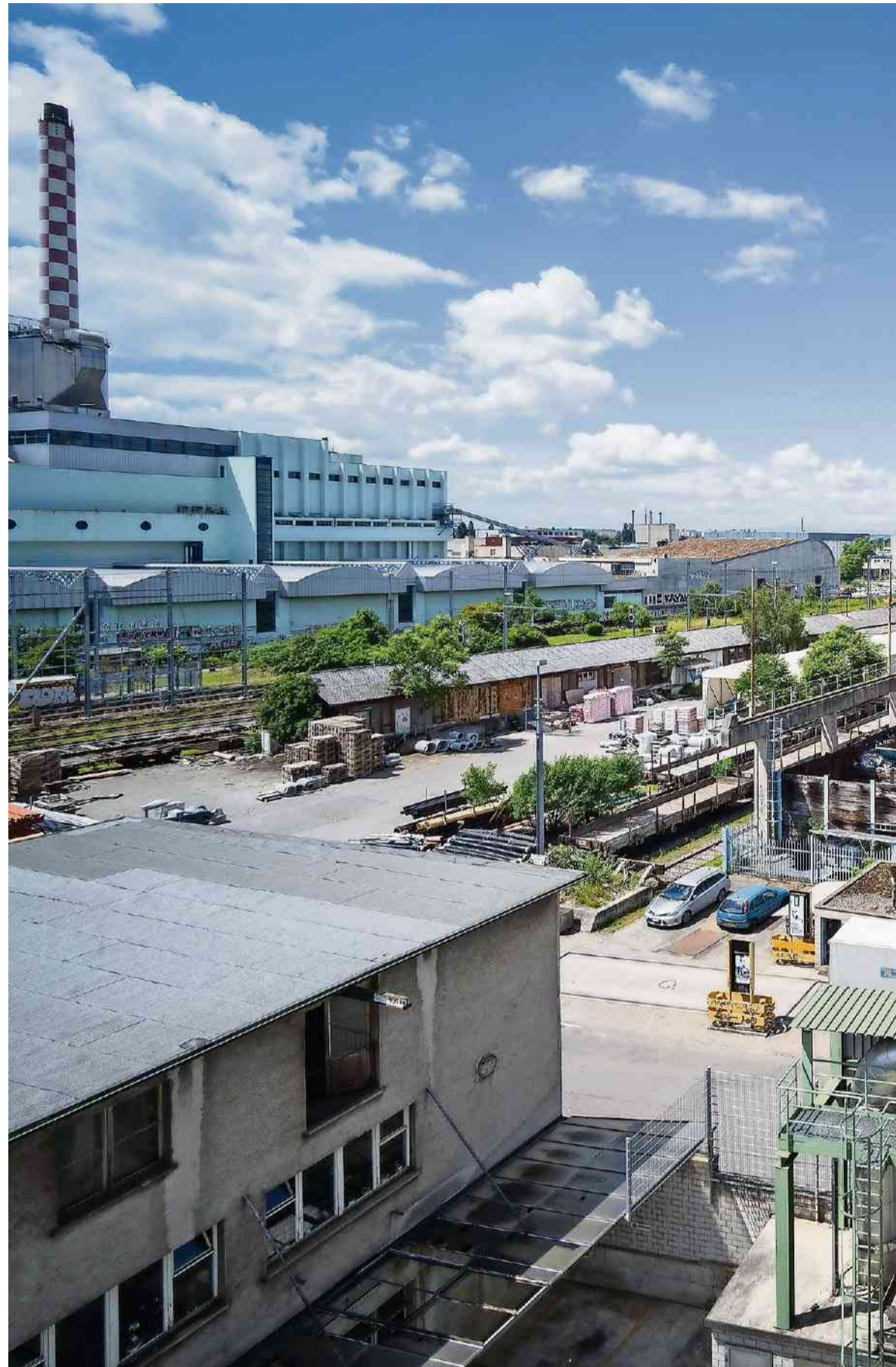


Lysbüchel-Areal

Ein grosses Entwicklungsprojekt

Eine neue Dynamik im St. Johann

Auf dem Gewerbeareal Lysbüchel sollen 2000 bis 3400 neue Arbeitsplätze sowie Wohnraum für gegen 2000 Einwohner entstehen.



«Volta Nord» oder Lysbüchel-Areal, Blick in Richtung Norden: Hier ist eine gemischte Nutzung geplant. Ganz

VON STEFAN SCHUPPLI

Der Boden in der Stadt ist knapp. Aber es gibt Zonen, die stark unternutzt sind. Dem wollen die Grundstücksbesitzer Basel-Stadt, Stiftung Habitat und SBB entgegentreten: «Innere Verdichtung» heisst das Zauberwort. Der basel-städtische Baudirektor Hans-Peter Wessels erklärte, dass die Zahl der Arbeitsplätze doppelt so schnell zugenommen habe wie die Einwohnerzahl. Die Folge sei mehr Pendlerverkehr und Wohnungsknappheit, sagte er.

Coop zieht weg

Solche unternutzte Flächen gibt es auf dem Areal «Volta Nord» auf dem Lysbüchel, ganz nahe der französischen Grenze, zu Hauf. Eine der dortigen Firmen, die Coop mit ihrer ausgedehnten Logistik und der Bäckerei, ist bis Ende Jahr definitiv weggezogen. Und will die SBB-Baurechtsverträge entlang der Elsässerbahn nicht mehr verlängern.

«Wir wollen hier verschiedene Nutzungen: wohnen und arbeiten», so Kantonsbaumeister Beat Aeberhard gestern an einer Medienorientierung. «Es ist eine Weiterentwicklung des St. Johann Richtung Westen.» Die Achse der Lothringerstrasse ende derzeit noch an einem grossen Parkhaus. Dieses werde verschwinden.

Doch es gibt Opposition. Wohnen und arbeiten, so meint der Gewerbeverband Basel, da sind Konflikte programmiert. Er will diese Durchmischung nicht. Bereits hat sich die lokale Gewerbegruppe IG Lysbüchel vernehmen lassen (vergleiche Box).

Lautes Gewerbe im Norden

«Klar», sagt Aebersold, verschiedene Nutzungen könne zu Konflikten führen. Es brauche deshalb ein sinnvolles Konzept, um dies zu verhindern oder einzugrenzen. Der nördliche Bereich des Areals verbleibe in der Industrie- und Gewerbezone und soll Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen bieten. Durch ruhiges Gewerbe abgetrennt, liegt im Süden des Areals der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Ebenfalls im Süden kommt das im St. Johann dringend benötigte zusätzliche Schulhaus zu liegen.

Grünzonen der Bahn entlang

Den SBB gehören das Gelände hin zur Bahn. In der den Geleise nahen Zone ist ein Grün- und Naturschutzbereich angedacht: Bei Bahngleisen ist häufig eine interessante Tier- und Pflanzenwelt anzutreffen.

Jürg Stöckli, Leiter SBB-Immobilien: «Wir wollen die Brache besser nutzen.» Allein auf dem SBB-Areal könnten bis zu 2000 Arbeitsplätze und Wohnraum für 700 Personen entstehen, sagt Stöckli. «Man ist sehr weit in der Bautechnik, was Lärmschutz anbetrifft.» Auf dem Bau Feld 3 existiert ein Baurechtsvertrag bis 2071. Hier wird also vorerst nichts geschehen. Zuerst werde der nördliche Teil entwickelt.

«Wir wollen hier verschiedene Nutzungen: wohnen und arbeiten.»

Beat Aeberhard
Kantonsbaumeister

Die intensivere Nutzung und die neuen Wohnungen würden Umzüge des Gewerbes nötig machen, räumen die Verantwortlichen ein. Man sei diesbezüglich mit den Mietern in Kontakt.

Die vorgesehenen Änderungen setzen einen Bebauungsplan, neue Bau- und Strassenlinien sowie Änderungen des Zonenplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und des Wohnanteilsplans voraus. Zudem soll ein Teil des Bebauungsplans beim Bahnhof St. Johann/Voltastrasse aufgehoben werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird als politischer Grundsatzentscheid verstanden, die konkrete Gestaltung der Baufelder und der öffentlichen Grün- und Freiflächen wird anschliessend im Rahmen von mehreren Varianzverfahren erarbeitet und in Bebauungsplänen zweiter Stufe festgelegt.

Die vorgesehenen Änderungen setzen einen Bebauungsplan, neue Bau- und Strassenlinien sowie Änderungen des Zonenplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und des Wohnanteilsplans voraus. Zudem soll ein Teil des Bebauungsplans beim Bahnhof St. Johann/Voltastrasse aufgehoben werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird als politischer Grundsatzentscheid verstanden, die konkrete Gestaltung der Baufelder und der öffentlichen Grün- und Freiflächen wird anschliessend im Rahmen von mehreren Varianzverfahren erarbeitet und in Bebauungsplänen zweiter Stufe festgelegt.

Neue Schule notwendig

Die bestehende Liegenschaft Elsässerstrasse 215 auf dem Coop-Areal soll umgenutzt werden und bietet künftig rund 20 000 Quadratmeter für gewerbliche und kulturelle Nutzungen an (vergleiche Bericht oben). Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf dem Areal von 85 000 heute auf 210 000 Quadratmeter. Thomas Riedtmann, Bereichsleiter Zentrale Dienste

des Erziehungsdepartements, meint, dass es dringend ein zusätzliches Schulhaus für zwölf Klassen brauche. Ein Neubau sei nicht nötig, weil man eines der Coop-Gebäude umbauen könne. Trotzdem werde es zwischenzeitlich ein Provisorium. Dieses käme entweder auf das Areal Voltamatte oder die Tschudimatte zu liegen, was eine Ausnahmebewilligung erfordere. «Wir brauchen unbedingt dieses Provisorium auf 2017/18», sagt Riedtmann.

Stiftung Habitat: Randbebauung

Auch die Stiftung Habitat kommt zum Zug. Sie hat das Coop-Gelände zusammen mit den Immobilien Basel-Stadt erworben. 200 bis 300 Wohnungen sollen entstehen, sagt Habitat-Geschäftsleiter Klaus Hubmann. Ausserdem ist bei der Shell-Tankstelle am Lothringerplatz ein Baukonzept für Wohnungen für Familien mit je drei Kindern vorgesehen. Das Grundstück soll parzelliert werden.

«Durchmischung ist auch hier ein grosses Thema», so Hubmann. Ebenfalls sollen weitere Musikerwohnungen entstehen. Allenfalls komme in den bestehenden Keller des ehemaligen Weinlagers von Coop eine Autoeinstellhalle zu liegen. Sicher sei dies noch nicht. Es fragt sich nämlich, ob dieser Bau abgerissen werden muss. 2017 sollte die Bebauungsstruktur klar sein. Baueingaben könnten ab 2018 erfolgen, ab 2019 die ersten Bezüge. Die Volta-Nord-Pläne sollen insgesamt etappiert umgesetzt werden.



links im Bild die Gleise der Elsässerbahn.

KENNETH NARS

KMU-Netzwerk wirft sich ins Zeug

Kaum gegründet, engagiert sich der Verband KMU-Netzwerk für ein Gewerbehaus auf dem Lysbüchel-Areal.

VON STEFAN SCHUPPLI

Gut zwei Monate ist es her, als der Verband KMU-Netzwerk ins Leben gerufen worden ist. Dem jungen Verband schwebt vor, dass sich im Gebäude 215 auf dem Lysbüchel verschiedenste Gewerbebetriebe niederlassen könnten. «Auch die Kreativwirtschaft soll auf diesem Areal ihren Platz finden», sagt Deborah Maravic, Co-Präsidentin des KMU-Netzwerks.

Das Gebäude gehört dem Kanton; zurzeit diskutiere man, ob der geplante Standort an der Elsässerstrasse 215 im Baurecht oder zur Globalmiete weitergegeben werde. «Wir sind im Gespräch mit Immobilien Basel-Stadt», sagt Maravic. Und man habe von dieser Seite ein sehr positives Feedback. Das KMU-Netzwerk lotet zusammen mit den involvierten Parteien die verschiedenen Optionen der Zusammenarbeit aus und wird ein Nutzungskonzept erstellen. Anfang 2017 soll das Haus ausgeschrieben werden.

Die Idee ist, dass die Verwaltung an einen Immobilienprofi übergeben wird. Einige Umbauten werden nötig sein, der Einzug ist auf 2019 geplant. Die Mietpreise müssten moderat sein.

Grosser Flächenbedarf

Eine 2013 vom Amt für Wirtschaft und Arbeit durchgeführte grosse Unternehmensbefragung mit 500 Rückmeldungen habe ergeben, dass rund ein Drittel der Firmen Schwierigkeiten hätten, geeignete Flächen zu finden. Zehn Prozent gaben gar an, in den vergangenen fünf Jahren tatsächlich erfolglos

nach Flächen gesucht zu haben. Diese Nachfragesituation rechtfertige die Forderung nach einem KMU-Gewerbepark. Diverse Areale, die in staatlichem Eigentum stehen, bieten grosse Entwicklungschancen im Rahmen der Nutzung für Wohnen, Gewerbe und Quartier. Das Lysbüchel-Areal würde sich dafür ausgezeichnet eignen. Gleiches gilt für das vom Kanton erworbene Rosental-Areal, heisst es auf der Website kmu-netz.ch.

Gewerbeverband «zu rechts»

Das KMU-Netzwerk versteht sich als Konkurrenz zum Gewerbeverband, sagt Co-Präsident Dominik Lüthi. «Aber Gegner sind wir nicht.» Vielen der nunmehr über 40 Mitglieder des neuen Verbands behage der stramme Rechtskurs des «offiziellen» Gewerbeverbandes nicht. «Dass der Gewerbeverband bei der Masseneinwanderungsinitiative die Stimmfreigabe beschlossen hatte, brachte bei vielen das Fass zum Überlaufen», sagt Lüthi. Das Gründungsfest des Verbands soll am 19. August in der Markthalle stattfinden.

Demonstrative Gelassenheit

Der Gewerbeverband (6000 Mitglieder) steht dem KMU-Netzwerk gelassen gegenüber. Jeder darf einen Verein gründen, sagt Gewerbeverbandssprecher David Weber.

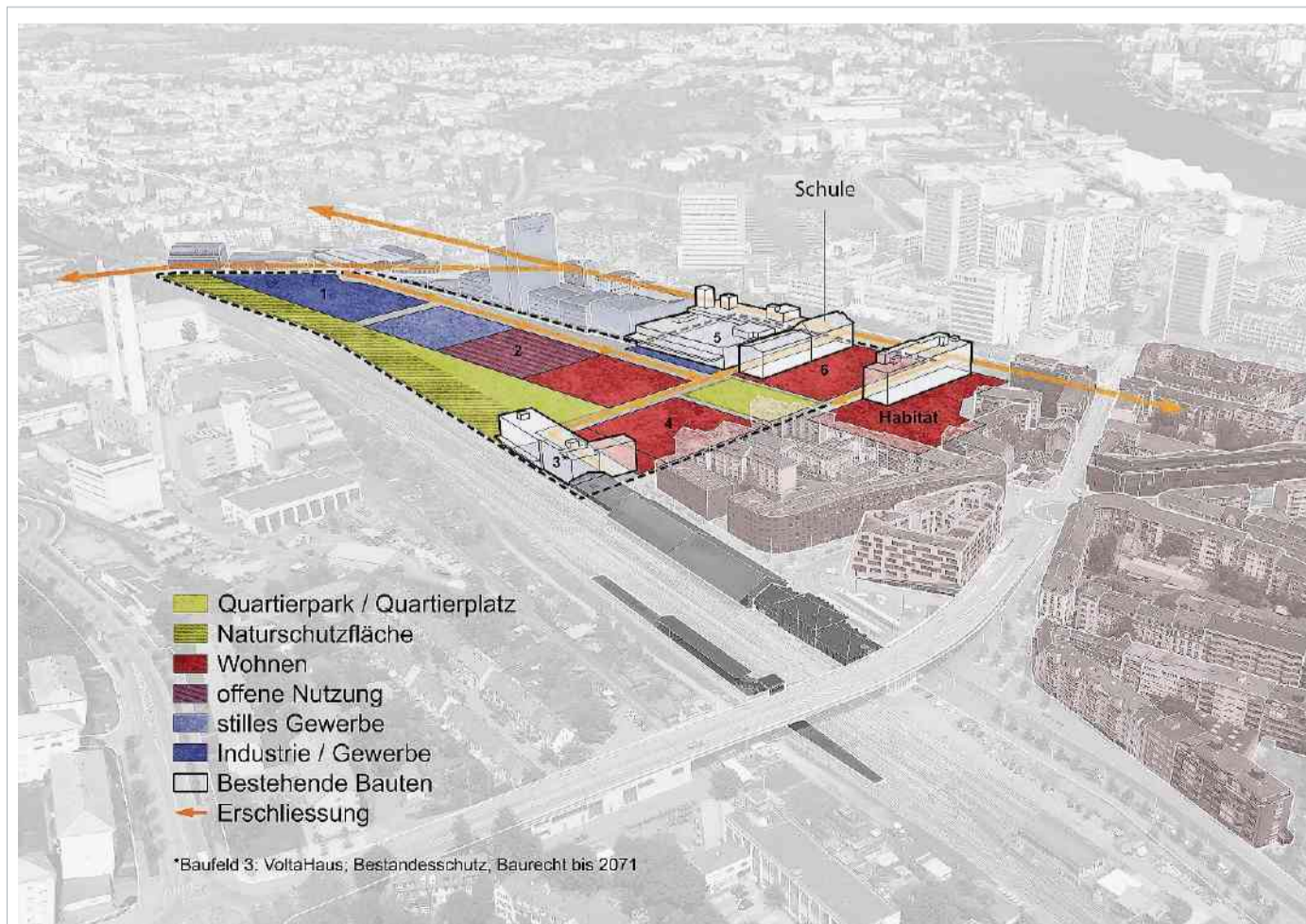
Der Gewerbeverband hat mit der «Werkarena» auf der Neudorfstrasse unweit des Lysbüchels ebenfalls ein Projekt aufgelegt. Die «Werkarena» wird gemäss Gewerbeverband schätzungsweise 200 bis 400 Arbeitsplätze beherbergen können. Eine Baubewilligung sei vorhanden, heisst es auf Anfrage. «Letters of Intent» mit mehreren Ankermietern seien unterschrieben, Vertragsverhandlungen im Gang. Das «Auffüllen» mit kleineren Mietern erfolge nach Baubeginn.

KLAGEN

«Das ist ein Gewerbeareal»

Die IG Lysbüchel wehrt sich dezidiert gegen die vom Kanton und von den SBB präsentierte Planaufgabe zum Gewerbegebiet Lysbüchel. «Die heute noch ansässigen Betriebe auf dem Areal werden durch den neuen Bebauungsplan ins Umland vertrieben, und Basel verliert dadurch wichtige Arbeits- und Ausbildungsplätze», schreibt die IG in einer Mitteilung. Um eine höhere Rendite zu erzielen, wollten die SBB-Immobilien das Gebiet auf Kosten des Gewerbes grossmehrfach in Wohnzone 5a umzonen lassen.

«Das Lysbüchel-Areal eignet sich, mit Ausnahme der Habitat-Parzelle, nicht für Wohnen», so Stephan Schnoz, Sekretär der IG. «Es handelt sich um ein klassisches Gewerbegebiet inmitten anderer Gewerbegebiete.» Das rund 69800 Quadratmeter grosse Areal befände sich nicht in einem idealen Wohn- und Erholungsgebiet. Das ansässige Gewerbe und die IG Lysbüchel würden sich aber nicht sang- und klanglos aus dem Kanton verdrängen lassen: «Wir werden uns mit Einsprachen während der öffentlichen Planaufgabe wehren», so Schnoz. (BZ)



Das Areal Blick Richtung Nordosten. Im Vordergrund die Elsässerbahn mit dem Bahnhof St. Johann und das Luzerner-Viadukt. Das Bau-feld 1 ganz links ist für das eher lärmintensive Gewerbe reserviert, Bau-feld 2 für eine gemischte Nutzung. Bau 3 ist belegt mit einem Baurecht bis 2071. Im Süden (Baufelder 4, 6 und «Habitat») wird gewohnt. Das Bau-feld 5 ist das Gewerbehaus. Am oberen Rand des Areals ist das Hochhaus der Firma Brenntag sichtbar (grau), weiter Richtung Rhein der Novartis Campus.

HO