

Tristesse oder Trendquartier? Die Erlenmatt spaltet die Stadt

Alle sind sich einig: Das ehemalige DB-Areal ist eine grosse Chance für Basel. Doch da hört der Konsens schon auf. Im BaZ-Streitgespräch verteidigt Baudirektorin Barbara Schneider die von Regierung und Parlament unterstützten Überbauungspläne. FDP-Grossrat Luc Saner legt dar, weshalb er gegen dieses Vorhaben das Referendum ergriffen hat.



Dasselbe Areal, zwei Ansichten. SP-Baudirektorin Barbara Schneider und FDP-Grossrat Luc Saner begutachten das Modell der Erlenmatt (l.) und das Gelände im heutigen Zustand. Fotos Roland Schmid



Erlenstrasse 72, 5. Stock, Basler Sitz der Vivico. Die Firma ist Grundeigentümerin des DB-Areals, das sie nun mit der Stadt zur Erlenmatt und damit zu einem neuen Quartier aufwerten will. Vom Balkon des Büros hat man einen Überblick über das Areal, im Sitzungszimmer steht das Kirschenholz-Modell des geplanten Quartiers. Basels Baudirektorin Barbara Schneider kreuzt hier verbal die Klängen mit FDP-Grossrat Luc Saner: Saner ist Initiator des Referendums gegen eine Erlenmatt-Überbauung, wie sie Regierung und Grosse Rat wollen. Und die beiden streiten sehr lebhaft.

*

BaZ: Frau Schneider, Herr Saner: Was werden Sie hier sehen, wenn Sie in zwanzig Jahren aus diesem Fenster auf das Erlenmatt-Areal blicken?

Barbara Schneider: Sichtbare Bestandteile eines neuen Stadtquartiers.

Luc Saner: Ich erhoffe mir, dass auf diesem Areal die guten Steuerzahler wohnen werden, die Basel dringend braucht. Ich erhoffe mir auch einen Raum, der zur Aufwertung des Kleinbasels insgesamt beiträgt.

Worin unterscheiden sich denn Ihre Positionen?

Schneider: Im Begriff «gute Steuerzahler». Damit wird suggeriert, dass wir hier nur eine bestimmte Klasse Menschen wollen. Das ist ein gefährlicher Ansatz. Wir wollen Menschen, die hier wohnen möchten und sich wohl fühlen. Ich halte es für unrealistisch, jemanden aus dem Kanton Zug hierher locken zu können.

Welche Menschen hätten Sie gern auf diesem Areal?

Schneider: Das ist schwierig zu sagen. Was wir mit dem vorliegenden Projekt auf keinen Fall haben werden, ist eine «Banlieue» mit tristen Wohnblöcken. Wir durchmischen und bauen Infrastruktur für Wohnen, Gewerbe, für die Verwaltung. Sicher wird auch eine Schule entstehen.

Schneider: Hier besteht ein fundamentales Problem. Mit der Erarbeitung eines Zonenplans – wie es hier auch geschehen ist – macht man immer auch Bevölkerungspolitik. Ich spüre beim Vorgehen des Regierungsrats aber, dass er sich diese Frage gar nicht stellt.

Schneider: Das ist nicht das Thema dieses Referendums. Es geht um das Erlenmatt-Projekt. Wir müssen uns darüber unterhalten, was das Referendumskomitee zu kritisieren hat.

Schneider: Das ist doch glasklar – dieses Projekt wird keine guten Steuerzahler anlocken.

Warum nicht?

Schneider: Wegen der zu hohen Baudichte. Ich muss hier aufpassen in der Wortwahl – wir haben im Referendumsstiel ja den Ausdruck «Ghettoisierung» gebraucht...

Schneider: Der ist ziemlich daneben und unreflektiert!

Schneider: Ghettoisierung wird heute anders gebraucht als früher. Es geht um Wohnquartiere, die zu dicht besiedelt sind und deswegen soziale Missstände provozieren. Die Erlenmatt in der geplanten Form wird zu dicht. Die Zone 5A plus, die mindestens fünfstöckige Gebäude ermöglicht, wird automatisch zu schlechter Architektur führen. Schon jetzt ist klar, dass die Mietzinse, die verlangt werden können, sich auf tiefem Niveau bewegen werden. Gute Architektur wird sich kein Investor leisten.

Schneider: Sie wissen doch, dass ein Zonenplan nicht die Architektur bestimmt. Wir sind im Kleinbasel mit einer gewachsenen Stadtstruktur. Die

Sinn und Zweck eines Referendums ist, dass ein Projekt wie dieses dem Stimmvolk erklärt und transparent gemacht werden muss. Wer zum Beispiel entscheidet über die Architektur, wer legt Mietzinse fest?

Schneider: Der Kanton ist für den öffentlichen Teil zuständig, also für die Erschliessung und die Grün- und Freiflächen. Der private Grundeigentümer entwickelt die Wohn- und Gewerbebauten. Er sucht dafür Investoren. Die Vorgabe lautet, Grosswohnungen zu bauen. Die Architekturvergabe findet in Zusammenarbeit zwischen Kanton und Grundeigentümer statt.

Wer entscheidet letztlich?

Schneider: Die Grundeigentümerin ist Auftraggeberin. Der Kanton redet über die Baubewilligungsverfahren mit. Grundlage für die Details ist der vorliegende Bebauungsplan.

Plötzlich kommt die Grundeigentümerin und sagt: Für diese grosse Wohnung wollen wir monatlich 5000 Franken. Was dann? Wer entscheidet?

Schneider: Der Eigentümer natürlich. Aber es können zum Beispiel auch Genossenschaftsmodelle vom Investor bevorzugt werden.

Schneider: Der Kanton wird das Heft auf jeden Fall aus der Hand geben.

Schneider: Verkehrte Welt – Sie als FDP-Grossrat sagen, der Staat solle über den Privaten bestimmen?

Schneider: Sie müssen jetzt nicht Parteipolitik machen. Wir sitzen doch im selben Boot. Ich verstehe die Haltung des Baudepartements nicht.

Schneider: Sie verhindern eine Entwicklung.

Schneider: Eine falsche. Das Baudepartement sollte doch dasselbe Interesse haben wie ein Grossrat.

Schneider: Aber der Grosse Rat hat Ja gesagt zum Projekt.

Schneider: Fälschlicherweise.

Schneider: Mit grossem Mehr. Gegen Luc Saner.

Schneider: Wir wissen doch, dass die Vivico ein ausländischer Investor ist, der auf diesem Gelände versuchen wird eine optimale Rendite zu erzielen.



«Es ist unmöglich, hier einen Mietzins über 2000 Franken zu verlangen. Das wird niemand zahlen.»

Luc Saner, Grossrat FDP

Zone 2A mit flacheren Bauten oder Einfamilienhäusern wäre hier der falsche Ansatz.

Schneider: Da bin ich ganz anderer Meinung. Die Regierung setzt ein erfolgloses System fort. Wir müssen eine Trendumkehr vollziehen. Wenn wir das Kleinbasel weiter bauen, wie es ist, dann wird das Kleinbasel auch in Zukunft so sein, wie es jetzt ist.

Schneider: Das ist eine völlige Verneinung des Projekts. Wir reden schliesslich auch über 80 000 Quadratmeter Grün- und Freiflächen. Wo finden Sie das im Kleinbasel?

Schneider: Das reicht hinten und vorne nicht für diese Trendumkehr.

Vom Bahnareal zum Stadtquartier – was Basel mit 19 Hektaren anfangen will

Das Areal der Deutschen Bahn – nun Erlenmatt genannt – wird im Norden von der Wiese, im Süden von der Erlenstrasse, im Osten von der Schwarzwaldallee und im Westen vom Riehenring begrenzt. Es ist rund 19 Hektaren gross und wird auf der Basis eines 1852 ausgehandelten Staatsvertrags genutzt. Die Deutsche Bahn hat seit 1998 für das Areal keinen Bedarf mehr und trat es der in Frankfurt domizilierten Vivico Real Estate ab. 1996/97 wurde ein erster Ideenwettbewerb für neue Nutzungen durchgeführt. Auf dem Siegerprojekt eines zweiten Wettbewerbs beruht der Rahmenvertrag, den Basel-Stadt mit der Grundeigentümerin Vivico Ende 2002 abschloss. In diesem Vertrag wurde festgelegt, dass auf dem Grundstück 115 000 m² für Wohnungen zur Verfügung stehen müssen, für Schulraum 3000 m² und für Gewerbe und Dienstleistungen 94 000 m². Die Stadt Basel würde der Vivico die künftigen Allmend- und Grünflächen – letztere machen acht Hektaren aus – zu 120 Fr./m² abkaufen.

Die Investitionen für den Kanton belaufen sich laut Regierung auf 50 Millionen Franken, die dank dem Mehrwertabgabefonds allerdings an die Stadt zurückfallen sollten. Das heisst: Basel erhält von der Grundeigentümerin die Hälfte der Differenz des späteren

Bodenwerts zurück. Die Vivico hat die Absicht, 2006 erste Bauten fertig zu stellen.

Politisch schien das Projekt zunächst unbestritten: Die vorbereitende Bau- und Raumplanungskommission sagte bei drei Enthaltungen einstimmig Ja. Am 9. Juni gab der Grosse Rat bei 14 Gegenstimmen seinen Segen. Sechs Wochen später reichten rechtsbürgerliche Politiker das Referendum «Gegen die Ghettoisierung des Erlenmattgebietes» ein. Im Komitee traten Angelika Zanolari (SVP), Markus Borner (SD) und Luc Saner (FDP) hervor. Über die Erlenmatt wird wohl Anfang 2005 abgestimmt. map.

Schneider: Warum ist das Erzielen einer Rendite verwerflich?

Schneider: Wenn eine US-Investmentfirma die Roche kaufen würde, hätten wir als Basler FDP keine Freude. Wir sind pro Wirtschaft, wollen aber dafür sorgen, dass die hier angesiedelte Wirtschaft im Interesse des Kantons handelt. Diese Kombination ist für mich ausschlaggebend für die Haltung zu diesem Projekt. Bei der Erlenmatt wird der Gesamtnutzen für den Kanton schlecht sein – es ist unmöglich, einen Mietzins über 2000 Franken zu verlangen. Das wird kein Mensch zahlen. Jene, die es können, werden nicht in einer solchen Überbauung wohnen.

Schneider: Sie können doch nicht das Berner Oberland mit dem Kleinbasel vergleichen!

Schneider: Hören Sie doch zu. Sie müssen versuchen, freier zu denken. Es geht um den Grundmechanismus. In Gstaad hat es Bauern, die immer unrentabler Landwirtschaft betreiben. Die Region kann nur überleben, weil extrem reiche Leute dorthin ziehen.

Schneider: Roger Moore wird nicht in die Erlenmatt ziehen.

Schneider: Wenn Sie richtig bauen würden, käme er hierhin. Man muss den richtigen Bevölkerungsmix haben. Gute Steuerzahler in Basel heisst doch auch, dass wir nicht ständig vor den Baselbietern in die Knie gehen und um Geld betteln müssen. Im Übrigen: Ich sehe nicht ein, weshalb der Kanton das Erlenmatt-Gelände nicht selbst erwirbt.

Schneider: Seit 1920 beschäftigt sich der Kanton mit dieser Frage. Der Bundesrat war immer dagegen in früheren Jahren. Tatsache ist: Die deutsche Seite wollte nie verkaufen. 1996 entschied die Regierung, sich auf die jetzige Partnerschaft einzulassen.

Aber der Kanton kann doch den Staatsvertrag aufkündigen?

Schneider: Ja, aber nur zum Weiterbetrieb der Bahn.

Schneider: Ich behaupte, dass der Staatsvertrag von der Vivico gar nicht erst eingehalten werden kann. Denn darin wird verlangt, den Bahnbetrieb aufrecht zu erhalten. Das kann die Vivico nicht. War es ausserdem rechtlich zulässig, dass die Bundesbahn dieses Gelände an eine Real Estate Firma übertrug, die den Bahnbetrieb offensichtlich nicht sicherstellen wird? Ich zweifle daran. Ausserdem, Frau Schneider, warum zahlt der Kanton 120 Franken pro Quadratmeter Grünzone?

Schneider: Dieser Preis wurde in einem offenen und akzeptierten Verfahren berechnet.

Herr Saner, sind 120 Franken zu viel?

Schneider: Ja. Und wie hoch werden die totalen Investitionen sein, wenn das Baudepartement einmal hierhin zieht oder das Gebiet an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden muss?

Schneider: Das ist heute noch nicht das Thema.

Schneider: Typisch: Da kriegen wir einen Ratschlag, in dem behauptet wird, man komme mit der Mehrwertabgabe «eben» heraus. Ich prognostiziere schon heute, dass die Kosten mindestens doppelt so hoch sein werden.

Schneider: Im Ratschlag geht es um den Landerwerb und die Erschliessung.

Schneider: Die Nachfolgekosten sind nicht ausgewiesen.

Schneider: Eine Zonenvorlage ist kein Baukredit für etwas, das noch nicht steht.

Schneider: Ich befürchte, das wird ein Präjudiz. Wir werden später nichts anderes tun können, als die Kröten zu schlucken. Interview Patrick Marcolli