

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 17 (2004)
Heft: [12]: Perspektiven für Kleinbasel

Artikel: Grundstücke im Kleinbasel : Riviera und Blockrand
Autor: Meier, Stefan
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-122451>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

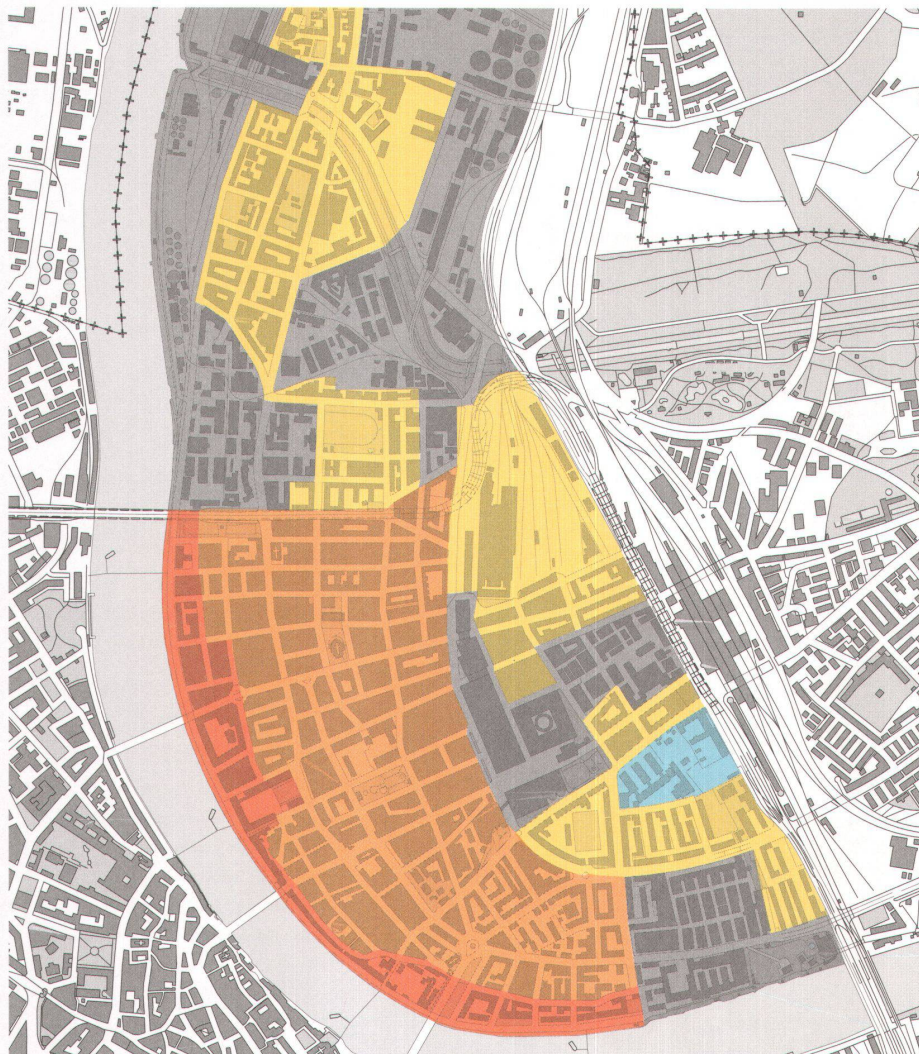
Download PDF: 18.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Riviera und Blockrand

Text: Stefan Meier

Der Umbau des Kleinbasel kommt nur harzig voran. Die kleinteiligen Strukturen bremsen die Transformation. Eine grosse Chance bietet das DB-Areal. Allerdings ist Kleinbasel nicht ein einziger Markt. Mann muss drei Reihen unterscheiden. Ein Blick auf Kleinbasel aus Investorensicht.



• Kleinbasel ist heute ein ausgesprochen günstiger Wohnstandort. Die Angebotspreise im oberen Preisspektrum bewegen sich im Durchschnitt knapp unter 200 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (1600 Franken monatlich für 100 Quadratmeter). Oberes Preisspektrum heisst, dass nur 30 Prozent der Angebote teurer sind als 200 Franken pro Quadratmeter im Jahr, beziehungsweise 70 Prozent sind günstiger (70-Prozent-Quantil). Diese Preise sind in der engeren Agglomeration von Basel einzigartig tief. Ähnlich niedrige Mietpreise finden sich nur in den ländlichen Gemeinden des Oberbaselbiets, des Laufentals und im angrenzenden Kanton Solothurn. Dieses tiefe Preisniveau erstaunt, die günstigen Standortfaktoren liessen mehr erwarten. Zu nennen sind: die Rheinpromenade, die Nähe zum Stadtzentrum, das dynamische wirtschaftliche Umfeld und die beste Verkehrsanbindung der Stadt.

Warum sind die Mieten so tief? Die bauliche Substanz ist heute noch in weiten Teilen dieselbe wie vor hundert Jahren, die Nutzungen aber haben sich stark verändert. Die Produktionsstätten der chemischen Industrie wandelten sich zu modernen Forschungs- und Dienstleistungszentren. An die Stelle der einstigen Arbeiterfamilien sind junge Städter, vorab Künstler und Studenten getreten, aber auch viele Ausländer, zum Teil mit Kindern. Sie nutzen das günstige Wohnungsangebot sowie die dichte Infrastruktur aus Restaurants, Kleinläden, Ateliers, Bars und vieles mehr zur persönlichen Entfaltung. Der Umbau in ein modernes Stadtquartier mit Wohn- und Freiräumen für Junge, Familien und die alternde Gesellschaft ist jedoch schwierig. Die historisch gewachsenen, dichten Strukturen behindern die Transformation, obwohl der hohe Anlagedruck die Investoren grundsätzlich zur Erneuerung des Gebiets drängt.

Basler Riviera und zweite Reihe

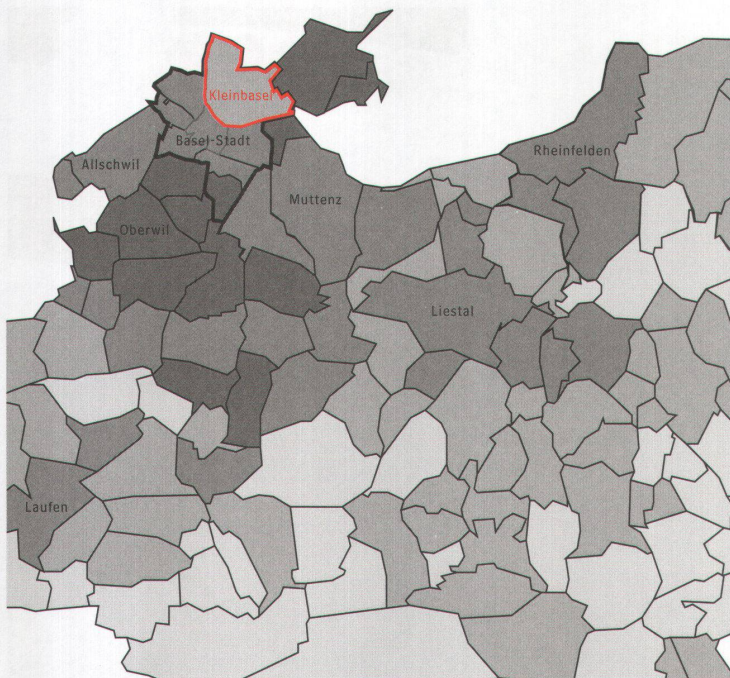
Man kann den Wohnungsmarkt im Kleinbasel in drei hintereinander liegende Reihen aufteilen. Die erste bildet die so genannte «Basler Riviera». Das Rheinufer ist eine der bevorzugtesten Wohnlagen der Stadt, handelt es sich doch um die Sonnenseite des Rheins mit Aussicht auf das Basler Münster. Die Wohnungen wurden ursprünglich für den gehobenen Mittelstand gebaut, sind meistens grosszügig und repräsentativ. Sie genügen den heutigen Anforderungen. Der grösste Teil befindet sich in Privateigentum und wird zu sehr hohen Preisen vermietet oder als Stockwerkeigentum verkauft. Allerdings bietet die hohe Ausnutzung kaum Reserven für Neubauprojekte.

Dahinter folgt die zweite Reihe mit den Blockrandstrukturen des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Um begrünte Innenhöfe gruppieren sich dicht gedrängt unzählige kleine, fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Arbeiterwohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich häufig öffentliche Nut-

Die Wohnlagen im Kleinbasel

- Toplage Riviera (1. Reihe)
- Städtisches Wohnen (2. Reihe)
- Gemischte Nutzung: Wohnen, Gewerbe und Brachen (3. Reihe)
- Schulgebiet
- Chemie Messe Hafen

Planbearbeitung Hochparterre. Kartengrundlage reproduziert mit Bewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 28.5.04. Alle Rechte vorbehalten.



Mietpreisniveau Wohnen

Oberes Preisspektrum (70% Quantil)

- 230 bis 260 CHF/m² Jahr
- 200 bis 230 CHF/m² Jahr
- 170 bis 200 CHF/m² Jahr
- 140 bis 170 CHF/m² Jahr

Quelle und Planbearbeitung: Immo Monitoring Wüest und Partner, 1. Quartal 2004. Kartengrundlage: BFS GEOSTAT/L+T.

zungen, die das Quartierleben positiv beeinflussen. Die Wohnungen sind klein und verfügen nur über den einfachsten Standard. Darüber hinaus sind diese Wohnungen gemessen an den heutigen Anforderungen auch strukturell völlig veraltet. Die Eigentümer sind oft Privatpersonen oder Erbgemeinschaften, die nicht über die notwendigen Finanzen zur Sanierung der schlechten Bausubstanz verfügen. Das Mietpreisniveau im Quartier ist tief, darum lässt sich eine umfassende Sanierung kaum finanzieren. Ein Abbruch und Neubau mit zeitgemässen Mietwohnungen ist bei der hohen Ausnützung, die bereits heute erreicht wird, aus wirtschaftlichen Überlegungen selten ratsam. Nur an den ruhigeren Lagen sind Neubauten mit Eigentumswohnungen für ein junges Zielpublikum denkbar.

Die strukturelle Überalterung der Wohnungen kann oft nur durch Abbruch und Neubau behoben werden. Die bebaubare Grundfläche der einzelnen Parzellen ist zu klein, der Anteil der Erschliessung wird zu hoch und es lassen sich kaum 100 Quadratmeter grosse Wohnungen in einem Geschoss organisieren. Erst durch das Zusammenlegen von Nachbargrundstücken lassen sich diese Schwierigkeiten überwinden. Vorläufig liegt die Zukunft dieser Häuser meist in der Hand der heutigen Bewohner, die sich mit Eigenleistungen und mit Hilfe von Genossenschaften um den laufenden Unterhalt der veralteten Bausubstanz kümmern.

Neubau erst in der dritten Reihe

Auf der Suche nach grösseren Anlageobjekten für Neubauwohnungen müssen sich die Investoren in die dritte Reihe begeben. Hier befindet sich der Rhein gerade noch in Fussdistanz, zum täglichen Einkauf liegt das Stadtzentrum schon etwas weit entfernt und die Quartiersversorgung ist noch nicht für neue Bewohner ausgelegt. Die Rede ist unter anderem vom Entwicklungsgebiet Erlenmatt auf dem ehemaligen Güterbahnhof der Deutschen Bahn (Seite 22), der auch eine Anknüpfung an den Landschaftspark Wiese ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht an den Rändern eine Bebauung mit Wohnhäusern und öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss vor, im Innern soll ein grosszügiger Grünraum entstehen. Die schrittweise Bebauung muss durch

eine Verbesserung der Infrastruktur und der Umgebungsqualitäten begleitet werden. Unter dem Strich bietet das grosse Areal mittel- bis langfristig gute Anlageperspektiven. Das Restaurant «Erlkönig» ist ein Glücksfall für das Gebiet, da es sich zu einer bekannten Adresse des Basler Nachlebens entwickelte. Solche Nutzungen muss man weiterentwickeln und dieses Areal für breitere Bevölkerungsschichten öffnen. Einen Teil der Möglichkeiten hat aber die Grundeigentümerin schon vertan und das Lagergebäude der Messe Basel vermietet, statt publikumsträchtige Zwischennutzungen anzulocken. Anstatt Quartierleben werden die Stände der Uhren- und Schmuckmesse gelagert, was nichts zum Bekanntheitsgrad beitragen wird.

Öffnung der Chemieareale

Die einst ausserhalb der Stadt gebauten Messehallen, die Chemiestandorte der Roche (Grenzacherstrasse), Syngenta (Rosental) und Novartis (Klybeck) stehen aber heute mitten in der Stadt. Diese geschlossenen Areale unterbrechen zuweilen mehrere Strassenzüge und behindern die räumliche Verbindung zu den angrenzenden Quartieren. Vor allem das Rosentalquartier wird durch die Syngenta und die Messe praktisch vom Stadtzentrum ausgegrenzt. Die hohen Sicherheitsanforderungen und die damit verbundenen Zutrittskontrollen könnten allerdings heute schon innerhalb der einzelnen Gebäude durchgeführt werden. Damit wären die Areale wenigstens für die Fussgänger offen und die Verbindung mit den angrenzenden Quartieren würde verbessert. Nutzungssynergien bieten sich bei Parkanlagen, Freizeit- und Sportangeboten, Kinderhorten, Restaurants, Markthallen und Einkaufsmöglichkeiten an. Damit liesse sich beides steigern, die Lebensqualität in den angrenzenden Quartieren und die Qualität der Arbeitsplätze. Es gilt das Prinzip «Work-Life-Balance». Die konsequente Transformation der heutigen Chemieareale in offene, städtische Dienstleistungszentren schafft die wirtschaftliche Grundlage für künftige, flexible Veränderungen innerhalb der Areale und ermöglicht den Eigentümern eine effizientere Bewirtschaftung der Liegenschaften. • Stefan Meier ist Mitarbeiter der

Firma Wüest & Partner, Beratungsunternehmung für Immobilien, Zürich