

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 90 (2015)
Heft: 7-8: Städtebau

Artikel: Qualität ist planbar
Autor: Kopf, Elias
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-594269>

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: 05.05.2025

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

Die Stiftung Habitat schafft in der Erlenmatt Ost ein nachhaltiges Wohnquartier

QUALITÄT IST PLANBAR



Bild: Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Das Grundstück ist zwar auf drei Seiten von der Stadt-
autobahn eingeschlossen. Trotzdem entsteht auf dem
ehemaligen DB-Areal in Basel ein städtebaulich und
ökologisch vorbildlicher Mikro-Stadtteil. Möglich macht
dies die Stiftung Habitat, die zwar sieben Parzellen im
Baurecht abgibt, aber mittels Rahmenvorgaben für hohe
Qualität sorgt.

Von Elias Kopf

Seit 2007 entlastet die Nordtangente die Stadt Basel von Durchgangsverkehr und damit von Lärm und Abgasen. Beim früheren Güterbahnhof der Deutschen Bahn (DB) nahe dem Badischen Bahnhof entweicht die tunnelierte Stadtautobahn allerdings für einige hundert Meter aus dem Untergrund: Bis zu 50 000 Autos und Lastwagen pro Tag schwingen sich hier auf mehreren Rampen in luftige Höhe, vollführen entlang der West-, Nord- und Ostseite des 18 Hektaren grossen früheren Bahngeländes einen schwungvollen Bogen und verschwinden anschliessend wieder im Untergrund. Der Verkehrslärm störte in diesem hufeisenförmigen Niemandsland nicht, solange hier bloss Güterzüge rangiert wurden. Doch um die Jahrtausendwende zog sich die DB aus

Das Erlenmatt-Areal im April 2015: Westlich des neuen Parks liegt die bereits weitgehend fertiggestellte Erlenmatt West, wo kommerzielle Investoren zum Zug kamen. Das Areal entlang der Ostseite des Parks hat die Stiftung Habitat erworben. Sie wird dort zusammen mit sieben Baurechtsnehmern das Quartier Erlenmatt Ost erstellen.

der Erlenmatte zurück. Und seit das Stadtbasler Stimmvolk 2005 den Bebauungsplan der Regierung guthiess, wächst auf dem ehemaligen Rangierareal ein ambitioniertes Städtebauprojekt mit 700 Wohnungen heran.

Zu Marktpreis erworben

Das neue Quartier gruppiert sich um einen sechs Hektaren grossen, in weiten Teilen bereits fertiggestellten Park. Mit der Überbauung der Westflanke sowie des südseitigen Baufelds wurden kommerzielle Investoren betraut; erste Wohnungen sind bereits vermietet. Auf den insgesamt 2,2 Hektaren umfassenden Baufeldern der Ostflanke hat dagegen die gemeinnützige Basler Wohnbaustiftung Habitat das Sagen. «Wir erwarben das Gelände nicht etwa vergünstigt von der öffentlichen Hand, denn Landeigentümerin war die Vivico Real Estate GmbH der DB. Wir mussten somit als ganz normale Käuferin in Konkurrenz zu kommerziellen Liegenschaftsinvestoren mitbieten», betont

Urs Buomberger, Leiter Projektbüro Erlenmatt Ost bei Habitat.

Die Stiftung Habitat will «ihren Stadtteil» nun so entwickeln, dass sich dieser harmonisch ins Quartier einbettet. Die erste Grundsteinlegung für das insgesamt rund 300 Wohnungen umfassende Projekt Erlenmatt Ost fand im Frühling 2015 statt. Bis 2018 sollen drei Viertel der Bauten erstellt sein, ab 2023 wird nach dem Auslaufen eines noch bestehenden gewerblichen Baurechts auch das nördliche Siedlungsende in Angriff genommen.

Geschlossener Rücken, durchlässige Parkfront

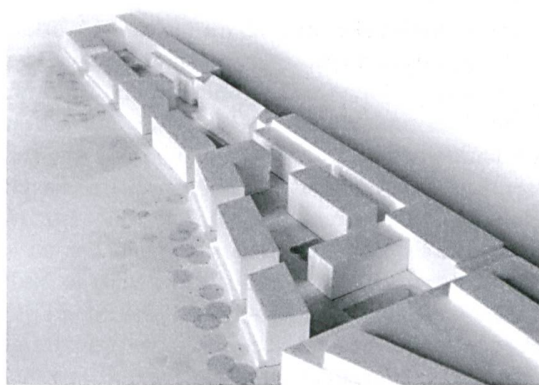
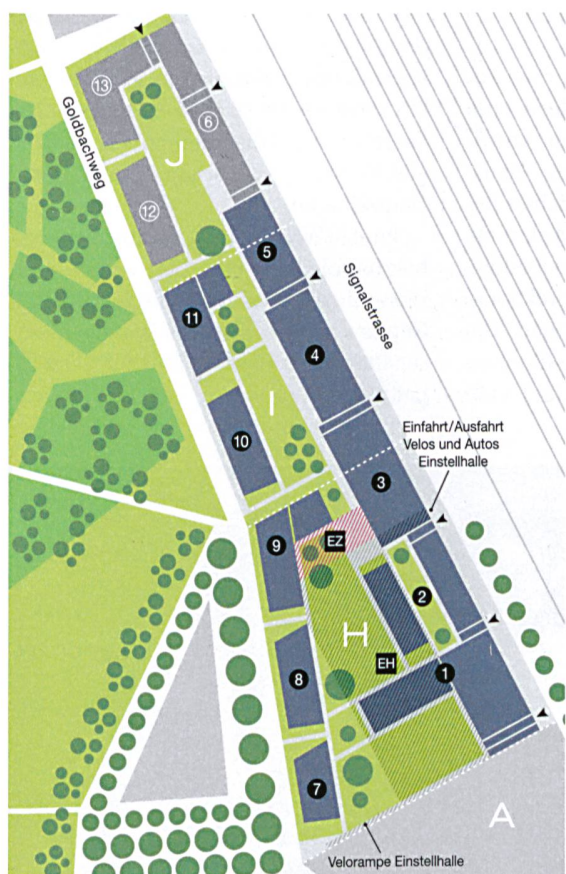
Die neue Überbauung gliedert sich in drei je 450 Meter lange, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Streifen: Als erster Streifen sind auf der östlichen Aussenseite sechs Baukörper zu einem Schallschuttrücken verbunden, der den Stadtteil hermetisch gegen die Autobahn abschirmt. Daran schliesst sich als mittlerer Bereich eine Kette miteinander verbundener begrünter Innenhöfe an. Diese werden auf der westlichen Aussenseite von einer Gebäudezeile eingefasst, die den dritten Streifen bildet und als Scharnier zum zentralen Park fungiert.

In eigener Regie erstellt die Stiftung die meisten Liegenschaften des autobahnseitigen

Siedlungsrückens, da sie punkto Lärmschutz und Lüftungstechnik besonders anspruchsvoll sind. Dort werden im Gebäudeinnern unter anderem grosszügige Licht- und Lufthöfe dafür sorgen, dass alle bewohnten Zimmer neben der Komfortlüftung wie heute üblich auch manuell belüftet werden können. Der gebäudetechnisch weniger komplexe parkseitige Baufeldstreifen wurde dagegen in ein halbes Dutzend kleinere Parzellen aufgeteilt, die im Baurecht an mehrere gemeinnützige Wohnbauträger gehen: Sowag (AG für sozialen Wohnungsbau), Stiftung Abendrot (nachhaltige Pensionskasse) sowie die Baugenossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex, die eigens für das Projekt Erlenmatt Ost gegründet wurden (siehe folgende Seite). Hinzu kommen in den Liegenschaften der Stiftung Habitat das Erziehungsdepartement Basel-Stadt (öffentlicher Kindergarten), Abilia (begleitetes Wohnen), Bläsistift (Kinderkrippe) und der Verein für Studentisches Wohnen (WoVe).

Regelwerk gibt Struktur vor

Damit es trotz unterschiedlicher Bauherrschaften zu einer quartierübergreifenden Gestaltung kommt, macht Habitat via Baurechtsvertrag, Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) und Nachhaltigkeitskonzept klare Vorgaben. Eine



Situation und Modell des Gesamtprojekts Erlenmatt Ost.

Bilder: Stiftung Habitat

- 1 Betreutes Wohnen und Arbeiten, Kindertagesstätte, 12 Wohnungen und Büroräume (Stiftung Habitat, Abilia, Kinderkrippen Bläsistift)
- 2 Mietwohnungen, öffentlicher Kindergarten und Gewerberäume (Stiftung Habitat, Erziehungsdepartement BS)
- 3 Wohnraum für Studierende in Wohngemeinschaften, 3 Atelierwohnungen und Gewerberäume (Stiftung Habitat, Betreiber: WoVe Verein für Studentisches Wohnen)
- 4 Sanierung und Umnutzung des ehemaligen BLG-Silos (Stiftung Habitat)
- 5 In Abklärung
- 7 Genossenschaftswohnungen mit 1 ½ bis 5 ½ Zimmern (Genossenschaft Erlenflex)
- 8 Mietwohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern (Sowag AG für sozialen Wohnungsbau)
- 9 Vielfältiger Mix von Genossenschaftswohnungen mit 1 ½ bis 8 ½ Zimmern (Zimmerfrei Wohngenossenschaft Basel)
- 10 11 Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Basis Mobile Basel (Stiftung Abendrot)