



Ausführliches Argumentarium

Zusammenfassung

Der Lysbüchel im Norden Basels ist die letzte grosse Wirtschaftsfläche im Kanton Basel-Stadt. Sie ist ideal für lärm- und geruchsintensivere Produktionsbetriebe. 500 Arbeitsplätze sind heute auf dem Areal. Anstatt den Lysbüchel als Wirtschaftsfläche weiterzuentwickeln und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, haben die SBB Immobilien als Grundeigentümerin die Baurechtsverträge nicht verlängert, die Mietverträge gekündigt und Unternehmen vertrieben. Mit dem Ratschlag VoltaNord wollen sie das Areal vergolden: durch die Umzonung in eine Wohnzone.

Das ist eine Fehlplanung.

Das Lysbüchel-Areal ist eine Wirtschaftsfläche inmitten anderer Wirtschaftsflächen. Der Schwerpunkt in diesem Gebiet liegt seit jeher auf Arbeiten und dem produzierenden Gewerbe. Die Lage zwischen der Novartis, der Brenntag AG, der Kehrichtverbrennungsanlage, dem Schlachthof und dem Bell-Areal verdeutlicht, dass sich das Lysbüchel-Areal inmitten eines Werkürtels befindet.

Auf dem Grossteil des Areals ist eine Umzonung seitens des Kantons und der SBB Immobilien geplant, welche eine flächendeckende Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten zum Ziel hat. Mischgebiete mit Wohn- und gewerblich-industriellen Nutzungen sind eine trügerische Lösung. Die Erfahrung zeigt, dass Anwohner über eine immer kleiner werdende Toleranzschwelle verfügen, was Lärm-, Licht- und übrige Emissionen in der näheren Nachbarschaft betrifft.

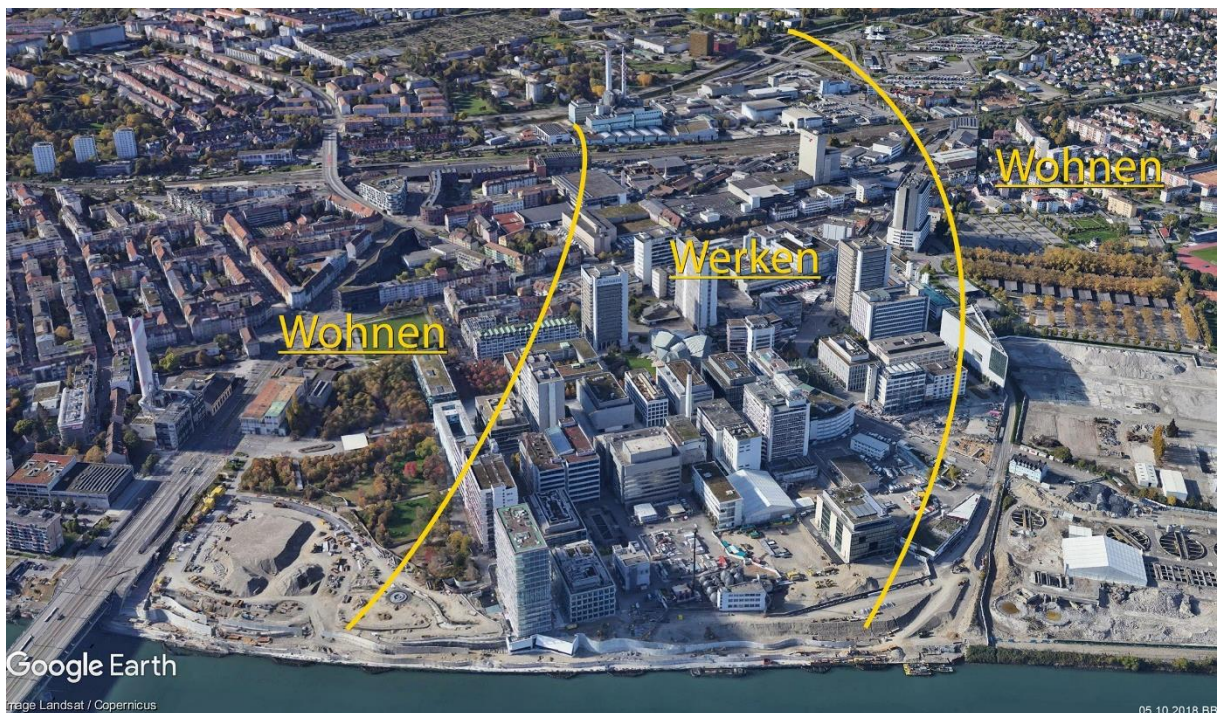
Das Komitee «Nein zur Fehlplanung VoltaNord» lehnt die Pläne des Regierungsrats und der SBB ab, im Einzugsgebiet der Lysbüchelstrasse Wohnungen zu bauen. Wenn der schützende Riegel zwischen den Wohnungen südlich des Areals und dem Gewerbe im Norden geöffnet wird, dann hat dies nicht nur für die Unternehmen auf dem Areal, sondern auch für diejenigen auf den angrenzenden Flächen Konsequenzen, welche letzten Endes zur Verdrängung führen können. Zudem wird die Lebensqualität der Wohngebiete südlich des Areals sinken, da die Emissionen nicht mehr abgehalten werden. Damit das Lysbüchel auch in Zukunft gut aufgestellt ist, braucht es deswegen eine Weiterentwicklung als Wirtschaftsfläche verbunden mit einer sinnvollen Verdichtung und einer Wohnnutzung ganz im Süden des Areals.



Bedeutung des Lysbüchel-Areals

Ein Aufbrechen des Werkgürtels hätte negative Folgen

- Sowohl das Lysbüchel wie auch die Neudorfstrasse und der angrenzende Novartis Campus gehören gemäss einer Studie des Instituts für Wirtschaftsstudien Basel (s. Studie [Zukunft der Industrie- und Gewerbeflächen in Basel-Stadt](#)) zu den am besten geeigneten Wirtschaftsflächen im Kanton.
- Durch die neue Wohnüberbauung gäbe es keine wirksame Trennung zwischen lautem Gewerbe und Wohnen mehr. Die Folgen davon sind Konflikte zwischen Anwohnern und Gewerbetreibenden, höhere Auflagen für die Unternehmen und letzten Endes der Wegzug von Industrie und (Klein-)Gewerbe und damit von Arbeitsplätzen aus dem Gebiet.





Gewerbe bereichert die Stadt

Basel-Stadt muss die Vielfalt der Wirtschaft erhalten, die das Leben in unserem Kanton attraktiv macht, die Jobs für gering und hoch qualifizierte Arbeitnehmende anbietet und die eine schnelle Dienstleistungsversorgung der Bevölkerung garantiert. Dafür braucht es aber bezahlbare und geeignete Flächen für die gesamte Wirtschaft. Das ist auch ökologisch sinnvoll, da sich Fahrtwege verkürzen und die Verkehrswege entlastet werden. Das produzierende und handwerkliche Gewerbe gehört zu einer lebendigen Stadt.

Es gibt einen Mangel an Gewerbeflächen

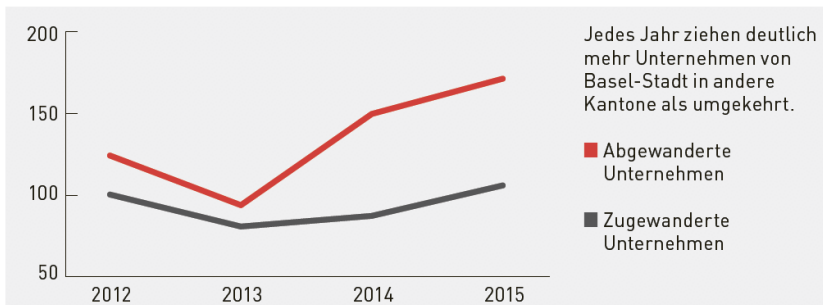
Der Mangel an Gewerbeflächen ist mit Studien und Zahlen des Statistischen Amtes belegt. Die Wirtschaftsflächenstudie des Kantons Basel-Stadt zeigt klar auf, wie sehr die Unternehmen Probleme bei der Suche nach einem neuen oder besseren Standort haben.

Die [Wirtschaftsflächenstudie des Kantons Basel-Stadt](#) (2013) ergab:

- 35 Prozent der Unternehmen haben Probleme bei der Suche nach geeigneten Flächen
- 10 Prozent der Unternehmen haben vergeblich einen neuen Standort in Basel gesucht
- 10 Prozent können ihre Firmenentwicklung nicht am aktuellen Standort realisieren

Abwanderung zahlreicher Firmen

Jedes Jahr wandern deutlich mehr Unternehmen aus Basel-Stadt in andere Kantone ab, als umgekehrt. Die Gründe dafür dürften die fehlenden Flächen und die hohen Kosten sein. Basel braucht aber bezahlbare Flächen für alle Wirtschaftszweige. Es ist auch ein Gebot der Vernunft, die Wirtschaft zu diversifizieren und nicht allein auf den Bereich Life Sciences zu setzen.





Unattraktive Wohnlage mit hohen Auflagen und Risiken

Lärmproblematik

Die geplanten Wohnungen wären dreiseitig umgeben von bestehenden Industrie- und (lauten) Gewerbebetrieben, welche tags- wie auch teilweise nachtsüber tätig sind. Entsprechend sollen die Lärmschutzvorschriften für Neubauten gemäss Beschluss des Grossen Rates verschärft werden. Damit anerkennen Regierung und Parlament, dass Wohnnutzungen an diesem Ort nur schwer umsetzbar sind. Die Probleme werden von den Befürwortern der Wohnnutzung verschwiegen:

- Es werden lärmgeschützte Wohnungen gebaut. Durch die dichtere Gebäudehülle müssen die Räume vermehrt gelüftet werden. Und was passiert, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner die Fenster öffnen? Die dämmenden Massnahmen sind dann wirkungslos. Das ist keine attraktive Wohnsituation und führt zu Konflikten.
- Bereits heute verursachen die umliegenden gewerblich-industriellen Nutzungen grösseren Lärm, zum Beispiel durch Lüftungsventilatoren, die auch nachts laufen. Die Behörden befassen sich schon seit Jahren mit Lärmbeschwerden von weiter weg ansässigen Anwohnerinnen und Anwohnern. Die Wohnnutzung mitten im Lysbüchel wäre um einiges näher.
- Die Wohnüberbauung des Ratschlags VoltaNord würde direkt an der Bahnlinie der Elsässerbahn und an die Lysbüchelstrasse angrenzen. Beide Verkehrswege werden auch zukünftig genutzt. Auf der Lysbüchelstrasse, die direkt an der neuen Wohnüberbauung vorbeiführen würde, gibt es täglich 60 Lastwagenfahrten vom und zum Volta Lagerhaus – und das mindestens bis 2071.

Gefahrenzone

Sowohl die Risikokommission wie auch die kantonale Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit kommen zum Schluss, dass das Risiko eines Störfalls vor Ort nur «bedingt tragbar» wäre. Durch verschiedenste (u. a. bauliche) Massnahmen soll das Risiko erheblich gemindert werden. Die Einschätzung der Fachstellen führte schon jetzt dazu, dass angrenzende Unternehmen erste Massnahmen umsetzen mussten, um das Risiko in einem ersten Schritt auf «bedingt tragbar» einzustufen. Im gesamten angrenzenden Gebiet befinden sich störfallrelevante Unternehmen ([bzBasel, 20.02.2018](#)). In Deutschland beispielsweise wäre eine derart nahe Wohnnutzung nicht erlaubt.

Zudem werden gefährliche Güter auch in Zukunft auf den Schienen transportiert. Die Beförderungen auf der Schiene werden sogar noch zunehmen. Eine Risikominimierung ist hier deswegen nicht möglich und es zeigt sich, dass das Areal ungünstig liegt für einen Wohnungsbau. Es bestehen zudem Anschlussgleise, die von der SBB Cargo bedient werden und der starke Lastwagenverkehr auf der Lysbüchelstrasse bleibt bestehen. Die Planung des Kantons und der SBB ist somit weder nachhaltig noch überlegt. Hier müssen die Gegebenheiten stärker in die Planung einfließen und längerfristig gedacht werden.



Kosten

Die geplanten lärmgeschützten Wohnungen sind im Bau und Unterhalt um einiges teurer als «normale» Wohnungen. Konkret bedeutet das: Es entsteht dort mehrheitlich kein günstiger Wohnraum. Die Frage ist: Wer kann und will sich solche Wohnungen in diesem Umfeld leisten?



Rege Bautätigkeit und viel Wohnpotenzial an wohnlichen Orten

Das Komitee «Nein zur Fehlplanung VoltaNord» anerkennt den grossen Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum im Kanton Basel-Stadt. Er setzt sich daher stark für eine konsequente Entwicklung nach innen (verdichtetes Bauen), für umfassende Arealentwicklungen sowie für die Eruierung von zusätzlichem potenziellem Wohnraum ein. In Basel sind derzeit über 3000 Wohnungen in Bau oder projektiert, und das an geeigneten und attraktiven Wohnlagen. Zudem besteht auf anderen Transformationsarealen und Wirtschaftsflächen grosses Potenzial für mehr Wohnraum.

- Klybeck: Wohnraumpotenzial für 20 000 Personen
- Dreispitz Nord: Mind. 800 Wohnungen in der Migros-Überbauung
- weitere konkrete Projekte auf Seite 8



Daneben braucht es jedoch auch kreative Ideen, wo Wohnraum auf diesem knapp verfügbaren Boden realisiert werden kann. Ein Beispiel wäre das BVB-Depot in der Rankstrasse. Mehr Wohnraum muss nicht zwangsläufig bedeuten, dem Gewerbe Platz wegzunehmen. Es ist möglich, die am besten geeigneten Wirtschaftsflächen zu erhalten und gleichzeitig den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dafür braucht es jedoch eine intelligent durchdachte kantonale Wohnraumstrategie, welche die Fehler der Vergangenheit korrigiert und den Bedarf der Zukunft sicherstellt. So können Alternativen für Wohnraum gesucht, Verdichtungspotenziale voll ausgelotet und auch anstehende Arealentwicklungen schneller vorangetrieben werden, was den Druck auf die besten Gewerbeflächen wiederum sinken lässt.

Es gibt bereits alternative Planungen, die überzeugen

Ein Bürgerkomitee rund um den Architekten Daniel Palestrina hat vor einigen Wochen eine Planung vorgelegt, welche die Interessen der Bevölkerung, der Wirtschaft aber vor allem des Quartiers berücksichtigt. Dieser alternative Vorschlag überzeugt durch:

- eine vom Schwerverkehr und dem Gewerbe klar abgegrenzte Wohnnutzung im Süden des Areals.
- eine viel grössere Grünzone mit einem VoltaPark, welche den St. Johannspark entlastet.
- eine attraktive und grosszügige Gewerbe- und Industriezone im Norden, die für das gesamte Voltagebiet eine Bereicherung ist.
- Eine Lösung, die gleich viel Potenzial für Wohnraum schafft wie der Ratschlag der Regierung





Schon 2016 hat der [Gewerbeverband Basel-Stadt einen Alternativvorschlag](#) für die zukünftige Nutzung auf dem Lysbüchel erarbeitet. Dieser sieht vor, dass nördlich und westlich der Lysbüchelstrasse das Areal ausschliesslich gewerblich genutzt wird. Der Schwerpunkt soll auf handwerklichem und industriellem Gewerbe liegen, auch flächenintensivere Nutzungen sollen ihren Platz finden, welche die ansässigen Betriebe, aber auch neue Firmen beherbergen können. Südlich des Brenntag-Areals wäre eine (laute) kulturelle Nutzung – beispielsweise Clubs, Bars, Proberäume oder Kreativwirtschaft – denkbar. Zum Schutz der bestehenden sowie der zusätzlich auf dem Areal der Stiftung Habitat geplanten Wohnnutzungen soll südlich der Lysbüchelstrasse zwischen Volta-Lagerhaus und der Elsässerstrasse ein schützender Gebäuderiegel erstellt werden, in welchem stilles Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen Platz finden. Im südlichen Teil können Wohnnutzungen entstehen, wenn diese nicht zur Lysbüchelstrasse hin erschlossen werden. So besteht immer noch ein schützender Riegel zwischen den Wohnungen im Süden und dem lauten Gewerbe im Norden.

So geht es weiter nach einem Nein zu VoltaNord am 25. November:

- Ein Nein zu VoltaNord ist ein klarer Auftrag an SBB Immobilien und den Kanton Basel-Stadt, rasch eine neue Planung an die Hand zu nehmen, die alle Bedürfnisse berücksichtigt – diejenigen der Bevölkerung, des Quartiers und des Gewerbes.
- Es bleibt genügend Zeit für eine überzeugende Planung. Aufgrund von Baurechtsverträgen und Bodensanierungen wird auch nach einem Ja nicht vor 2025 die erste Wohnung bezogen werden.
- Die SBB Immobilien beruft sich stets auf den Renditeauftrag des Bundes. Die SBB sind im Besitz des Bundes – also der Allgemeinheit – und können es sich daher nicht leisten, eine solche grosse Fläche in Basel ungenutzt zu lassen.
- Auch kreative Lösungen sind gefragt. Allenfalls wäre ein Landabtausch zwischen SBB Immobilien und dem Kanton eine gangbare Lösung. Noch ist nichts in Stein gemeisselt.



Wohnraum im Kanton Basel-Stadt

Konkrete Projekte (welche kürzlich oder in den nächsten Jahren umgesetzt werden – in Anzahl Wohnungen)

Felix Platter-Spital	500 – 550
Erlenmatt Ost	300
Schoren	94
Birspark	105
Maiengasse	50
Bosenhalde Riehen	70
Magnolienpark	247
Bahnhof Süd	150
Riehenring	36
Belforterstrasse Bachgraben	68
Claratum	170
De Bary-Areal	200
Volta Ost	160
Walkeweg	400
Stadtrandentwicklung Nordwest	120
Eisenbahnweg	170
Radiostudio Bruderholz	48
Lysbüchel – Stiftung Habitat-Areal	Noch keine Angabe
Total	Mind. 3000 Wohnungen

Beispiele für Neubauten/alternative Standorte für Wohnungen

Postbau am Bahnhof/Nauentor	Neuüberbauung inkl. drei Hochhäuser mit Wohnungen und Dienstleistungen → ca. 400 Wohnungen
Rankhof/ehem. Busbahnhof BVB	Potenzial für eine verdichtete Überbauung mit hohem Wohnanteil sowie stillem Gewerbe / Quartiersnutzungen
....	

Entwicklungsreserven bereits beschlossener Projekte und Arealentwicklungen

Gemäss Ratschlag zur 2. Zonenplanrevision bestehen nebst diversen kleinen Projekten auf den Arealen Walkeweg, Felix Platter, Magnolienpark, DeBary, VoltaOst und den noch nicht realisierten Baufeldern auf den Arealen Erlenmatt, Schoren und Bahnhof Süd mit Schwerpunkt Wohnen Potenzial für ca. 5000 Einwohner.