

Text Benno Zgraggen, Übersichtskarte Fabienne Burri, C2F

DIE BERNSTRASSE IM UMBRUCH

Im Gebiet rund um die Bernstrasse will die abl einen wichtigen Beitrag für eine massvolle und quartierverträgliche Aufwertung leisten. Im Rahmen ihrer regelmässigen Strategiediskussion hat sie einen möglichen Zeitplan definiert.

Wie weiter an der Bernstrasse? Diese Frage beschäftigt aktuell nicht nur die abl. Die anstehende Teilrevision der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) wird bauliche Regeln weiter präzisieren. Ein städtisches Quartierentwicklungskonzept für die Basel-Bernstrasse (siehe Interview S. 11) soll mitunter Grundstückbesitzer animieren, das Gebiet quartierverträglich mitzugestalten. Für die abl ist der Zeitpunkt ideal, ihre bestehenden Siedlungen genauer zu betrachten mit Blick auf die Lebensdauer, den Mietzins-Mix oder die Vermietbarkeit. Stets den Gesamtblick über alle Immobilien vor Augen hat sie an der Bernstrasse für die folgenden vier Siedlungen (siehe Übersichtskarte) mödliche Entwicklungsschritte definiert.

Untergrund 1, Baujahr 1928-29

Die sanierungsbedürftigen Häuser an der Kanonenstrasse 5, 7, 9 und 11 sowie Bernstrasse 43 und 45 sind schützenswerte Bauten. Da eine umfassende Sanierung für solche Bauten in der Regel sehr aufwendig ist, prüft die abl die Möglichkeiten einer sanften Sanierung. Ziel ist, die Wohnungen weiterhin zu tiefen Mietzinsen anbieten zu können. Eine Machbarkeitsstudie in den Jahren 2021 bis 2022 soll Aufschluss über das weitere Vorgehen bieten.

Untergrund 2, Baujahr 1930

Die Häuser an der Stollberghalde 6, 8, 10 und 12 mit insgesamt 24 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind in die Jahre gekommen. Sie stehen erhöht, oberhalb der Bernstrasse an guter Lage, mit bester Aussicht in die Berge. Es wird geprüft, die Liegenschaften durch Neubauten zu ersetzen. Ob dies machbar und vor allem quartierverträglich ist, will die abl zuerst mit Studien belegen, diese werden zwischen 2021 und 2022 erstellt.

Untergrund 5, Kauf 2015

Die abl hat 2015 das Druckereigebäude Bächler-Sidler an der Sagenmattstrasse 7 erworben. Derzeit wird das Gebäude zwischengenutzt, bevor es ungefähr 2030 einem Neubau weichen wird. Geplant ist, wie alt abl-Präsident Ruedi Meier zu sagen pflegte, ein «hohes Haus» zu realisieren mit direktem Zugang zum Gütschwald. Den Wettbewerb zum Projekt wird die abl voraussichtlich im Jahr 2025 lancieren.

Untergrund 6, Baujahr divers ab ca. 1890

An der oberen Bernstrasse bestehen bereits konkrete Pläne für eine Neubebauung. Hier wird die abl ab Frühjahr 2020 in Kooperation mit der Baugenossenschaft Matt das Projekt «Forever Young» realisieren (Artikel Seite 3). Gebaut werden insgesamt 142 Wohnungen, wovon 80 zur abl gehören, sowie 12 Ateliers oder Lokale. Im Projekt vorgesehen ist ein «Dorfplatz» mit angrenzendem Laden- oder Gastrolokal. Der öffentliche Platz in der Siedlung soll zu einem Treffpunkt im Quartier avancieren (vgl. magazin 1/2019). Seit dem 30. August 2019 liegt die Baubewilligung bei der Stadt öffentlich auf. Je nachdem, ob Einsprachen eintreffen, prüft die abl das weitere Vorgehen. Im Idealfall sind die Wohnungen ab 2022 bezugsbereit.

Die abl macht sich im Rahmen ihrer Strategie Gedanken über ihr gesamtes Immobilienportfolio, um es für weitere Generationen mit gesundem und gutem Wohnraum anbieten zu können. Grundsätzlich soll mit Machbarkeitsstudien die jeweils beste Lösung für die Siedlungen erreicht werden können. Neben dem Immobiliengedanken gilt es dabei immer zu berücksichtigen, dass die abl die Sanierungen auch finanziell und personell gut bewältigen kann.