

# Ein neues Quartier für Basel

**Standortentwicklung** – Das Rosental Areal beim Badischen Bahnhof ist bisher ein geschlossenes Firmenareal. Das wird sich bald ändern: Der Kanton Basel-Stadt will es für die Öffentlichkeit öffnen und in ein neues urbanes Quartier umwandeln – Rosental Mitte.

Von Birgitt Wüst – Bilder: Kanton Basel-Stadt, Herzog & De Meuron



Rosental Mitte: Raum für 1.000 neue Wohnungen und 5.000 Arbeitsplätze

Basel ist beliebt. Im Dynamic Cities Ranking des internationalen Immobilien-Investmentmanagers Savills rangiert die Stadt im Dreiländereck seit Jahren unter den Top Ten der dynamischsten Städte in Europa. Die Grenzstadt sticht mit ihrer innovativen Pharmaindustrie hervor, gilt als Top-Logistikstandort und kann mit ihrer hervorragenden Infrastruktur und ihren guten Anbindungen

an wichtige europäische Autobahnen und Bahnhöfe punkten. Savills IM hebt ferner die führende Position der Stadt im Bereich Innovation hervor: Basel weist eine der höchsten Patentdichten in Europa auf – und auch eine gute Verfügbarkeit an Fachkräften. Denn dank der hohen Lebensqualität und Kaufkraft der Einwohner zieht die Stadt am Rheinknie kluge Köpfe aus dem In- und Ausland an

– und diese benötigen, ebenso wie Unternehmen, die sich gerne hier ansiedeln möchten, vor allem eines: Raum zum Wohnen und Arbeiten. So ist man beim Kanton Basel-Stadt bereits seit Jahren darum bemüht, diesen in ausreichendem Mass zur Verfügung zu stellen – schon um die Attraktivität der Stadt auch langfristig zu sichern und die Abwanderung von Unternehmen, die für



Rosental Mitte nach der Transformation: die Riehteichanlage (links) und der Rosentalplatz

ihre Expansion keine Flächen finden, sowie von bei der Wohnungssuche möglicherweise frustrierten Fachkräften zu verhindern. Dazu setzt man unter anderem auf Quartiersentwicklungen, die oftmals durch die Transformation von ehemaligen Industrie- und Gewerbeareale entstehen. Für ein solches Grossprojekt, das in der Nähe des Badischen Bahnhofs und damit in einer sehr gut angebundenen innerstädtischen Lage realisiert werden soll, hat der Kanton Basel-Stadt bereits in den Jahren 2016 und 2019 die ersten Weichen gestellt – durch den sukzessiven Ankauf von Flächen im Rosental-Areal von Investoren und vom Agrochemiekonzern Syngenta.

### Geschlossenes Industrieareal wird attraktives Stadtquartier

Im Januar dieses Jahres erfolgte ein weiterer grosser Schritt in Richtung Realisierung des Entwicklungsprojekts: die Vorstellung des vom Basler Architekturbüro Herzog & De Meuron entwickelten städtebaulichen Leitbilds von «Rosental Mitte». Danach soll das als «Wiege der Basler Chemie» bekannte, seit 160 Jahren als Firmen- und Forschungsstandort genutzte und heute noch für die Öffentlichkeit geschlossene Gelände im Geviert Schwarzwaldallee, Rosentalstrasse, Mattenstrasse und Maulbeerstrasse etappenweise geöffnet, erneuert und zum urbanen Stadtquartier transformiert werden.

Das vorhandene Angebot an Wirtschaftsflächen in diesem Gebiet, welches sich von der Messe bis zum Badischen Bahnhof erstreckt, soll ausgebaut

und neu durch Wohnungen, Restaurants und andere dienliche Nutzungen ergänzt werden. Insgesamt sollen rund 1.000 neue Wohnungen und 3.000 bis 5.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Unter anderem sieht die langfristige Transformation nach dem Leitbild von Herzog & De Meuron «bei Bedarf» auch den Bau von bis zu sechs neuen Hochhäusern im Quartier vor.

Darüber hinaus sind öffentliche Verbindungen und Grünräume geplant, welche die bestehenden Strukturen berücksichtigen und dadurch optimal am bestehenden Quartier anknüpfen und die verschiedenen Teile des Rosental-Quartiers besser miteinander verbinden. «Die Öffnung des Areals soll Schritt für Schritt von aussen nach innen erfolgen, mit dem Ziel, es in das bestehende Rosental-Quartier zu integrieren», erklärt Rolf Borner. Den dafür erforderlichen Zeitrahmen beziffert der Geschäftsleiter von Immobilien Basel-Stadt auf mehrere Jahrzehnte: «Die vollständige Öffnung des Areals wird aufgrund komplexer Rahmenbedingungen wie etwa Sicherheitsbedürfnissen der ansässigen Mieter, dem Wechsel von Industrie- zur Berufsfeuerwehr und der Baustellenlogistik einige Jahre dauern.»

### Der Startschuss ist gefallen

Beginnen will man in den ersten Jahren des Transformationsprozesses mit der Öffnung des Gevierts und der Stärkung des Gebiets als Wirtschaftsstandort, führt Borner weiter aus. Der Fokus liegt dabei auf neuen Arbeitsflächen für «wertschöpfungsintensive Branchen,

Unternehmensdienstleistungen sowie Forschung». «Der Kanton will damit ansässige Unternehmen und Bildungsinstitutionen auf dem Areal halten und gleichzeitig auch Flächen für die Ansiedlung von neuen Firmen und Institutionen schaffen», so Borner.

Ein konkreter Schritt ist in diesem Frühjahr erfolgt: Eine erste Liegenschaft an der Kreuzung Rosentalstrasse und Sandgrubenstrasse wird öffentlich zugänglich gemacht und für die nächsten zwei Jahre vorerst zur Zwischennutzung an Westhive vermietet (s. S. 9); ab dem 1. Mai 2020 wird das historische Gebäude 140 Arbeitsplätzen Platz bieten. «Nach zwei Jahren wird Westhive dann seinen definitiven Standort in einem direkt angrenzenden Gebäude in Rosental Mitte beziehen können, das wir in der Zwischenzeit sanieren und umbauen lassen», sagt Borner. Nach dem Umzug von Westhive würde das bis dahin zwischengenutzte Gebäude zu Genossenschaftswohnungen umgebaut.

Zu Genossenschaftswohnungen sollen auch ehemalige Wohnhäuser an der Maulbeerstrasse und Rosentalstrasse umgebaut werden – schliesslich sollen nach dem intendierten Wohnungsmix im neuen Quartier rund ein Drittel preisgünstige Wohnungen entstehen.

Zunächst investiert der Kanton Basel Stadt selbst – doch sei man für weitere Projekte bereits im Gespräch mit Investoren, die die Grundstücke vom Kanton im Baurecht übernehmen können. Das Interesse sei gross, berichtet Borner: «Mit einem namhaften Bio-Tech-Unternehmen sind wir schon in den Schlussverhandlungen.»