

Bruderholz-Bauprojekt ärgert Anwohner

Christoph Merian Stiftung verkauft Parzelle für Luxuswohnungen

PIETER POLDERVAART

Sechs grosszügige Wohnungen sollen auf CMS-Boden auf dem Bruderholz entstehen. Die Anwohner beklagen den Grün-Verlust. Die CMS beruft sich auf die Nachfrage nach Wohnungen und auf ihren Kapitalbedarf.

Auf drei Seiten stehen Einfamilienhäuser und das Wohnheim Schlössli, gegen Norden fällt der Hang zum Sesselacker in ein Wäldchen ab. Noch gehört die grüne Wiese mit einzelnen alten Bäumen, eine Parzelle an der Eichhornstrasse auf dem Bruderholz, der Christoph Merian Stiftung (CMS). Doch der frühere Garten ist Bauland. Und als solches soll das Land auch jene Rendite abwerfen, die an der bevorzugten Wohnlage hoch über dem Gundeli zu erzielen ist.

«**STÄDTEBAULICH ÜBERZEUGT.**», «Basel-Stadt sucht 5000 neue Wohnungen, wir leisten einen kleinen Beitrag dazu», begründet Felix Leuppi, Leiter Immobilien bei der CMS, das Projekt. Eine soziale Nutzung habe sich nicht ergeben. Im Sommer 2005 wurde man handels-einig mit dem Basler Architekturbüro Steuerwald Scheiwiller Architekten AG, das seinerseits im Auftrag privater Investoren ein Bauprojekt aufgleist:

sechs Wohnungen mit 130 bis 200 Quadratmeter Fläche im Stockwerkeigentum, verteilt auf zwei Baukörper.

Das Bauvolumen beträgt angeblich neun Millionen Franken. Über den Verkaufspreis für die 2092 Quadratmeter Bauland schweigen sich die Partner aus, doch Leuppi betont: «Um unsere sozialen und kulturellen Engagements wahrzunehmen, müssen wir die entsprechenden Mittel erwirtschaften.» Das Projekt habe die CMS insbesondere auch städtebaulich überzeugt – «aber Ästhetik ist selbstverständlich Geschmackssache», räumt Leuppi ein.

Gar keinen Geschmack gefunden an der neuen Nutzung der bisher grünen Wiese haben die Nachbarn, die mit zahlreichen Einsprachen das Bauprojekt torpedieren. «Hier trifft man nicht nur Eichhörnchen an, sondern auch Füchse und sogar Rehe, die Wiese ist eine richtige Oase», schwärmt Anwohner Markus Redlich. An deren Stelle sei jetzt ein eigentlicher Flachdach-Riegel aus Beton und Glas geplant, was unmöglich ins Quartier passe. Besonders stört ihn, dass die CMS-Stiftung nur daran interessiert sei, den Erlös aus dem Verkauf der Parzelle zu optimieren.

Zwar keine Einsprache gemacht, aber dennoch wenig glücklich mit der Entwicklung ist auch Elsbeth Oberli, Leiterin des Wohnheims Schlössli an der Eichhornstrasse 21, das seit über 50 Jahren von der Heilsarmee im Baurecht der CMS geführt wird. Die Heilsarmee habe sich überlegt, einen Teil des Gartens dazuzupachten, um Distanz zu den Neubauten zu haben – «doch der Zins wäre unverhältnismässig teuer gewesen».

Enttäuscht ist das Schlössli-Team auch, dass die CMS nichts zum Projekt verlauten liess, als die Heilsarmee 2004 eine umfangreiche Renovation vornahm. Dass eine Bebauung geplant war, wusste man zwar – doch dass das Gebäude so nahe kommen würde, damit habe man nie gerechnet. «Hätten wir vorher die Details gekannt, wir hätten uns vielleicht nicht für den teuren Umbau entschieden», meint Oberli.

KEIN MAULKORB. Früher nutzte das Heim den Garten für Gemüse und Beeren, heute dient er dem Aufenthalt im Sommer. «Der Neubau ist einschneidend», so die Heimleiterin. Zum einen wird der Blick von den Zimmern der 14 Klientinnen direkt auf die Glas-

fassade gehen, mehrere alte Föhren und Zedern müssen im Rahmen der Bauarbeiten dran glauben. Zum andern graut Oberli vor Lärmklagen. «Wir haben lebendige Jugendliche, einen Maulkorb wollen wir ihnen nicht anziehen», so die Heimleiterin.

«In der Stadt gehört Lärm dazu», meint der verantwortliche Architekt Lukas Steuerwald. Auch heute habe das Wohnheim Nachbarn. Wer in Zukunft Stockwerkeigentum erwerbe, wisse ebenfalls darum. Das Haus, im effizienten «Minergie plus»-Standard erstellt, verfüge über eine kontrollierte Wohnungslüftung, was bei Bedarf das Öffnen der Fenster überflüssig macht. Warmwasser und Heizenergie wird aus Sonnenkollektoren und einer Holzpellet-Feuerung gewonnen.

Zudem wurde der Abstand zu den Nachbarn gemäss neusten Vorschriften vergrössert, was auch der Grund ist, dass man nahe an das Wäldchen bauen muss; ein entsprechendes Ausnahmegesuch stellten die Architekten im Rahmen der Baubewilligung. Punkto Grünraum schliesslich verweist Steuerwald darauf, dass man fast das Doppelte des gesetzlich Vorgeschriebenen freihalte – auch im Interesse der Nachbarn.