

**Departement Architektur  
ETH Zürich  
FS 2020**

**Masterarbeit Thema C: „RE-USE CIBA“  
Vorbereitung: Professur Christ und Gantenbein**

# **Schlussbericht Soziologie**

**Entwurf und Begleitfach Konstruktion:  
Prof. Annette Spiro  
Betreut durch Corina Trunz und Daniel Hoffmann**

**Begleitfach Soziologie:  
Prof. Dr. Christian Schmid  
Betreut durch Caroline Ting**

**Lian Stähelin  
Ernastrasse 22  
8004 Zürich  
[lians@student.ethz.ch](mailto:lians@student.ethz.ch)  
Zoom-ID: 361 011 2116  
13-938-451**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>Corona – reale Dystopie und Utopie?</b>	<b>3</b>
<b>Wie und was wollen wir in Zukunft arbeiten?</b>	<b>5</b>
<b>Vorspüren – vorspuren?</b>	<b>6</b>
<b>Klybeck – c'est chic?</b>	<b>7</b>
<b>Immobilienmarkt – was soll das sein?</b>	<b>9</b>
<b>Und jetzt?</b>	<b>11</b>
<b>Dokumentendnoten</b>	<b>12</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>12</b>
<b>Anhang</b>	<b>13</b>

## Einleitung

Die Gestaltung meiner Masterarbeit unter den aktuellen Umständen des Coronavirus verweist für mich auf besondere Fragen:

Bin ich freier ohne die Einbettung in mein soziales Umfeld? Brauche ich einen Arbeitsplatz? Wie will ich in Zukunft leben – und weshalb eigentlich in der Stadt? Wie stehen Stadt und Land zueinander bezüglich Ansteckungsrisiko oder Behandlungsmöglichkeiten? Welche Freiräume bieten sie? Finde ich in der Stadt noch Platz, um zu machen, was ich möchte? Und was wünsche ich mir für die Zukunft meiner Heimatstadt Basel?

Mit meinem Entwurf möchte ich diesen Fragen nachgehen und einen konkreten Vorschlag für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Novartis-Hochhauses auf der kleinbasler Seite der Dreirosenbrücke entwickeln.

## Corona – reale Dystopie und Utopie?

Die pandemische Ausbreitung des Coronavirus stellte nicht nur die Arbeit und Abgabe meines Diploms in Frage; noch nie zuvor habe ich einen so schnellen und globalen gesamtgesellschaftlichen Umbruch miterlebt. Das Virus bedroht nicht nur unsere Gesundheit, sondern bestimmt auch unsere Freiheit, unsere Art zu leben, miteinander umzugehen, zu arbeiten und uns zu bewegen. So hat zum Beispiel meine Grossmutter in Shanghai seit Januar bis jetzt ihre Wohnung nie verlassen, oder mein Freund darf nicht einreisen, da die Länder die Grenzen schlossen. Nicht nur manifestieren sich schlagartig tiefsitzende Ängste, auch viel Solidarität erwacht und Raum für positive Utopien öffnet sich.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sinken in China schlagartig um 25 Prozent, Grosstädte hier und dort werden smogfrei.<sup>1</sup> Flächendeckend ist nun Homeoffice eingeführt, die Industrieproduktion läuft vielerorts auf Sparflamme, Schulen schaffen den Wechsel auf digitalen Unterricht, Geschäfte sind geschlossen, so dass ausser für Lebensmittel nur noch Onlineshopping bleibt. Dies alles sind drastische Einschnitte in die persönliche Freiheit; andererseits offenbart sich dabei bis anhin für unmöglich gehaltenes Potential, globale Probleme wie zum Beispiel den Klimawandel gemeinsam zu lösen. Unerwartete Szenen werden in dieser Krise plötzlich zur Realität: Die Aktienmärkte straucheln, doch der ökonomische Erfolg tritt in den Hintergrund. In der Wirtschaftspolitik werden die negativen Folgen für bestimmte Gruppen mit grosser Solidarität ausgeglichen. Die EU greift Italien unter die Arme wie kaum zuvor;<sup>2</sup> das Wesentlichste sei, dass nun den Schwächsten geholfen wird. Bottom-up werden zahlreiche Gruppen ins Leben gerufen, deren Ziel es ist, den Personen der Risikogruppen, Menschen in Quarantäne und dem überlasteten Gesundheitswesen zu helfen. In den verschiedenen Kreisen Zürichs entsteht die „Nachbarschaft\*innenhilfe“, die Organisation «Gärn gschee – Basel hilft» zählt innerhalb eines halben Tages rund 800 Mitglieder.<sup>3</sup> Ein anderes Beispiel des Umgangs mit der Situation aus meinem direkten Umfeld: Ein Mitstudent versuchte zu organisieren, dass sich alle Diplomierenden, die plötzlich isoliert zu Hause hätten arbeiten müssen, gemeinsam auf eine abgelegene Insel in Schweden begäben, um als nicht zur Risikogruppe gehörende Personen trotzdem in regem Austausch bleiben zu können. Doch nur wenige Studierende waren interessiert – nicht nur, weil sie das Reisen in diesen Zeiten vermeiden wollten, sondern in erster Linie, weil sie es vorzogen, bei ihren Familien und ihren engsten Freunden zu bleiben.

Mit dieser Krise verdeutlicht sich, was die primäre Aufgabe der Stadt der Zukunft ist: In meinen Augen soll die Stadt der Zukunft den Austausch und die Nähe zu unseren Liebsten ermöglichen – auch zu denjenigen ausserhalb der Kernfamilie. Ich denke, dass in Zukunft neben Bildung, Kultur und Forschung besonders auch Kommunikation und Pflege viel Raum brauchen werden. Ich halte es für essentiell, dass in unseren Städten genügend Platz bleibt, um Zeit miteinander zu verbringen, Kinder gross zu ziehen und mit den Alten zu sein – kurz, um zusammen zu leben.

Ich selbst kann mir schwer vorstellen, im Rahmen einer Kleinfamilie in Zukunft mit Partner, Kindern und womöglich noch Home-Office abgeschottet in einer 3–4-Zimmerwohnung zu verbringen. Bekannte von mir sind mit drei befreundeten Familien gemeinsam in ein grosses ehemaliges Einfamilienhaus in der Stadt Basel gezogen. Dabei wird jedes Stockwerk von einer Familie genutzt, jedoch teilen sie sich im EG einen grossen Wohnraum mit Gemeinschaftsküche. Dieser wird bei ihnen vor allem von den Kindern als Spielraum gebraucht, jedoch denke ich, dass ein solches Modell auch für gemeinsames Wohnen von älteren Menschen, berufstätigen Singles oder über mehrere Generationen hinweg gut funktionieren kann. Vom Begriff des „Clusterwohnens“ versuche ich abzusehen, da dieser für mich nicht klar greifbar und im Gebrauch schon zu trendy oder negativ konnotiert ist. In vielen Beispielen fand ich, dass der Platzverbrauch im Endeffekt durch die mehrfache Ausführung von Infrastrukturen wie Küchen und Wohnzimmer stark anstieg.

Gerade in den letzten Wochen, merkte ich wie sehr mir das Zusammenleben half und weshalb es mir wichtig ist. Einerseits spürte ich, wie sehr mir in Isolation Nähe und Austausch fehlten, aber

auch, dass Rituale wie ein gemeinsamer Mittagstisch halfen, mich zu strukturieren – ich konnte Zeit sparen, wenn ich nicht kochen musste, aber auch manchmal die Zeit nehmen, „richtig“ und mit Genuss zu kochen. Immer wieder aus der eigenen Blase gerissen zu werden, gab mir viele Ideen.

Ziel meines Entwurfes ist es, für die verschiedensten Arten und Grössen von Gemeinschaften geeignete Orte zu schaffen. Mit wem will und kann ich was teilen? Diese Frage gliedert die Aufteilung und Aneinanderkettung der Räume des Hochhauses (Abb. 1). Die Skala der Abbildung reicht vom Individuum bis zur Stadt und ihren Besuchern, von privat bis öffentlich. Sie zeigt schematisch, wer, mit wem, welche Räume gemeinsam nutzen kann. Obwohl mir diese schematische Darstellung sehr geholfen hat im Entwurfsprozess – vor allem um Entscheidungen zu kommunizieren – stehe ich ihr eher kritisch gegenüber. Die klare Zuordnung von Räumen zu ihren Nutzern finde ich starr und steht für mich im Widerspruch zu Aneigenbarkeit und Freiräumen. Jedoch glaube ich, dass sich im realen dreidimensionalen Raum von selbst dann Abkürzungen, neue Zugänge und Verbindungen entwickeln, die die Grenzen zwischen den einzelnen Nutzungsgruppen aufweichen.

Geteilte Räume sollen Möglichkeit zum Austausch geben und auch Platz und Ressourcen sparen. In den gemeinschaftlichen Bereichen soll es einerseits Zonen geben, die mit der gesamten Stadt geteilt werden, um eine Durchmischung zu generieren. Dort soll man auch mit Neuem konfrontiert werden und nicht wie auf seinem Socialmediafeed nur sehen, wen oder was man schon kennt, mag und sehen will. Andererseits wollte ich auch Zonen schaffen, die nur von bestimmten Menschen geteilt werden und auch Platz für Persönliches bieten. Zum Beispiel sollte man Instrumente in den von Osten nach Westen reichenden Wohnräumen der Grosswohnungen, das unabgeschlossene Fahrrad in den Veloräumen auf den Wohnstockwerken oder Pflanzen und Grill auf den neu angebauten Terrassen stehen lassen können. Trotzdem hat jeder Bewohner auch seinen ganz privaten Raum und Anteil der Ost- oder Westfassade.

## Wie und was wollen wir in Zukunft arbeiten?

Verschiedene Formen von Arbeit haben sich seit jeher in die Struktur unserer Städte eingeschrieben. Wie auch im Reader beschrieben sind am Bild Basels diverse Formen der Arbeit ablesbar.<sup>4</sup> Vom Papiergewerbe und Buchdruck zur Universität, über die Seidenbandindustrie, die Produktion von Farbstoffen, die chemische Industrie bis zu den heutigen Life-Science-Konzernen und den kulturellen Leuchttürmen Musik und Theater zeigt sich die historische Vielfalt der Arbeit in Basel.

Was wird nun auf die Auslagerung und Aufgabe der chemischen Produktion im Klybeckquartier folgen?

Der Look umgenutzter industrieller Produktionsstätten ist längst omnipräsent auf den Instagramfeeds. Doch auch der Dienstleistungssektor liess in Verbindung mit einer individualistischen Konsumgesellschaft Infrastrukturen wie Bürotürme, Parkhäuser und Einkaufszentren entstehen, die obsolet werden und einer neuen Nutzung überführt werden müssen. Automatisierung und technologische Revolution beeinflussen unsere Arbeitspraktiken massiv und werden auch vor dem tertiären Sektor nicht halt machen. Wie lange wird es noch Taxifahrer und Steuerberater geben? Brauchen wir überhaupt noch Parkgaragen oder Büros? Die Frage, wie und was wir arbeiten wollen, ist sehr entscheidend für Stadtmodelle der Zukunft.

Ich nehme an, dass zum Beispiel der Bedarf für den Pendlertransport zwischen Wohnort und Arbeitsplatz massiv abnehmen wird. Das zeigt gerade die Umstellung auf Homeoffice während des Corona-Lockdowns. Was passiert, wenn Lohnarbeit und Bürojobs grösstenteils aus städtischen Ballungsräumen verschwinden? „Inverted mobility“ ist in Shanghai schon eher die Regel als die Ausnahme. Zunehmendes Onlineshopping und Lieferdienste stellen andere Anforderungen an die Infrastruktur als der traditionelle zentrumsorientierte Detailhandel. Ich vermute, dass die Bedeutung der Städte sich weg von der Arbeit, stärker in Richtung eines sozialen und kulturellen Treffpunktes verlagern wird.

## Vorspüren – vorspuren?

Wir als Planende reagieren auf solche neuen Entwicklungen erstaunlich träge. Müssen für uns erst Krisensituationen eintreten, um Utopien anzudenken? Weshalb genau findet das bedingungslose Grundeinkommen jetzt gerade viel mehr Zuspruch? Ist die breite Gesellschaft nur in der Krise bereit zu Veränderungen?

Ich glaube, dass wir Architekten uns oft vor sozialen Fragestellungen scheuen – wir sehen uns zu stark als Ausführende. Ich denke dabei nicht an die Verwirklichung politischer Ideologien, sondern es geht für mich als Architektin darum, sich nicht vor gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Fragen zu scheuen, und aktiv zu wählen, in welche Richtung die Entwicklung gehen soll. Diese Themen sollen nicht allein der Städteplanung vorbehalten sein, denn auch die Gestaltung im Kleinen kann grosse Wirkung haben; die Art und Weise, wie zum Beispiel Mauern oder Öffnungen gesetzt werden, bestimmt das Potential für Einbezug respektive Ausgrenzung der Mitmenschen oder für Arbeitsformen. Generell sehe ich, dass der Architektur schon zahlreiche Utopien entsprungen sind, jedoch vermisse ich gerade in den letzten Jahren vor Allem bei den viel bauenden ein Abgleichen eine Einbettung des gebauten im Kleinen zur eigenen Positionierung und Haltung zum gesellschaftlichen Kontext im Makroscale.

Inwiefern lassen sich die gesellschaftlichen Ideen direkt in gebauten Entwürfen wiederfinden? Schmunzeln musste ich, als ich den gleichermassermassen spannenden wie präzisen und im Ansatz sehr visionären Text von Herzog & de Meuron 1992/93 „Eine Stadt im Werden“<sup>5</sup> las und dann ihre Ideen einer gastlichen und trinationalen Stadt mit ihrer Ufergestaltung des aktuellen Novartishochhauses verglich, das meinem Entwurf gegenüber auf der anderen Rheinseite steht (Abb. 2 & 3). Ich fragte mich, weshalb die Mauern der von Novartis finanzierten Ufergestaltung die Materialität und Neigungswinkel alter Festungen besitzen, ähnlich dem Schloss Huningue jenseits der französischen Grenze und warum der Eingang zum Novartishochhaus mich an einen Bunker erinnert. Gut gelungen finde ich in dieser Ufergestaltung das für die Öffentlichkeit zugängliche Restaurant am Ufer des Novartis-Campus, und dass der Veloweg entlang des Rheines jetzt durchgängig ist bis Frankreich, unterstützt die Idee der Weiterführung des Stadtraumes über die Grenzen hinweg.

Mit „Re-Use Ciba“ soll die Industriezone sich zu einem belebten Verbindungsstück wandeln zwischen Stadt einerseits und Peripherie in Richtung Kleinhüningen und deutscher Grenze andererseits. Die Öffnung und der Anschluss an die Stadt sind ein zentrales Thema in meinem Entwurf. Wenn diese gelingt, wird die schon heute grosse kulturelle Anziehungskraft des Hafensareals von selbst die Bevölkerung weiter in Richtung Erkundung und Nutzung der Peripherie bringen und auch das davor liegende Ciba-Areal schnell füllen.

Bis jetzt hob das ehemalige Novartishochhaus sich durch eine massive Mauer vom unteren Rheinweg ab (Abb. 4 & 5), die davorliegende Terrasse war nicht öffentlich. Ich schlage vor, diese Terrasse abzubauen und den Keller direkt zum Unteren Rheinweg hin zu öffnen. Vor dem Hochhaus liegt gemäss Messungen von Ciba-Geigy eine ehemalige Chemiemülldeponie (Abb. 6), deren Sanierung eine Umgestaltung des Uferweges mit sich bringen würde. Durch die kommende Umnutzung des Hafensareals und den Rückbau der Gleise zu einem neuen Uferpark, könnte auch die Schwimmzone (Abb. 7) am Kleinbasler Rheinufer weiter rheinabwärts geführt werden.

Im Keller soll ein Zugang ohne Klimabarriere an den Liftkernen des Hochhauses vorbei bis auf die Ostseite des Hochhauses ins Quartierinnere führen. Mit dem Fahrrad ankommende Bewohner können dieses von dort aus direkt mit dem Lift in die Fahrradräume bei den Wohnungen bringen. Durch neu gesetzte Oblichter und Durchbrüche wird im Keller auf der Ostseite des Hochhauses ein sehr öffentlicher und vor allem lärmunempfindlicher Raum entstehen. Für Fussgänger, welche von Grossbasel kommen, bietet eine Treppe von der Dreirosenbrücke her Anschluss. Diese ist auch mit dem Annexbau für die Terrassen der Anwohner verbunden.

## Klybeck – c'est chic?

Die Wohnungen des Klybeckquartiers sind die kleinsten in Basel. Ebenso ist die Wohnfläche pro Kopf mit durchschnittlich 31.8m<sup>2</sup> pro Person die niedrigste.<sup>6</sup> Die Wohnungspreise des Bestandes sind mit durchschnittlich 6000–7000 CHF pro m<sup>2</sup> die tiefsten des Kantons (Abb. 3). Mit der Öffnung des ehemaligen CIBA-Areals wird sich das Quartier drastisch ändern. Auf dem Areal soll nicht nur neuer Wohnraum für 10'000 Personen entstehen, sondern auch 5'000 Arbeitsplätze sind projektiert.<sup>7</sup>

Nun kann man argumentieren, dass keine Verdrängung stattfinden wird, da ja nur mehr Wohnraum hinzugefügt wird. Jedoch ist mit der geplanten Umnutzung des Areals unweigerlich auch eine starke Aufwertung der Nachbarschaft verbunden. An der Klybeckstrasse 190, direkt bei der Dreirosenbrücke, wurde bereits ein Gebäude saniert und aufgestockt. Die entstandenen Wohnungen sind nun als „Skyline – modern rooftop serviced apartments Basel“ und „Elyps, Klybeck – c'est chic“ online<sup>8</sup> ausgeschrieben. Eine 5-Zimmerwohnung kostet pro Monat inkl. Nebenkosten 4320 CHF.

Interessant finde ich, dass nach Angaben des Vermieters der „Exklusiven Mietwohnungen am Puls der Stadt“ sich die Wohnungen besonders durch ihre Lage und ihre Nähe zu den Zwischennutzungen Humbug und Holzpark auf dem Hafenareal auszeichnen: „Bis das Projekt *klybeckplus* auf dem ehemaligen Areal von BASF und Novartis zu neuem Leben erwacht, sorgen schon heute Künstler, Architekten, Designer, gemeinnützige Vereine, Einzelunternehmen, eine Quartierzeitung und der Kulturveranstaltungsraum Humbug für ein facettenreiches Angebot. ... Neben dem bunten Angebot auf dem ehemaligen Industriegelände von BASF und Novartis, bietet auch der Holzpark Klybeck, zwischen Rhein und Gleisen, viele kleine Ateliers, Bars, Foodkreationen und Werkstätten sowie ein breites Eventangebot mit Ausstellungen und Musik.“<sup>9</sup>

Angepriesen werden Freiräume und Zwischennutzungen. Doch wie lässt sich sicherstellen, dass diese erhalten bleiben? Soll man das überhaupt, oder ist das ein Paradoxon? Es kommt mir vor, als ob die Kunstschaftenden und gemeinnützigen Vereine sich durch ihr Dasein selbst ihre Existenzgrundlage, nämlich den günstigen Raum, entziehen. Oft werden diese Gruppen auch gezielt als Werkzeug für die preisliche Aufwertung gewisser Gebiete implementiert. Sobald sie ihren Zweck erfüllt haben, können sie sich ihr Bestehen vor Ort auch sicher nicht mehr leisten. Ich denke nicht etwa, dass das gesamte Klybeckareal in Künstlerateliers umgewandelt werden muss, doch sollte gewährleistet sein, dass die relativ neu entstandenen kulturellen Orte des Klybecks auch auf längere Sicht dem Quartier erhalten bleiben. Sollten wir Zwischennutzungen nicht eher als mögliche Umnutzungen betrachten? Durch sie könnten mit wenig Aufwand und geringen Investitionen Potentiale eines Ortes ausgelotet werden. Den Nutzern sollte dann auch die Möglichkeit offenstehen, den Ort weiter auszubauen. Im Interview vom 24. Februar mit Christoph Moerikofer und Christian Müller vom Verein Zukunft Klybeck, erwähnt Christian Müller das Negativbeispiel des Flohmarktes auf dem nt\*/Areal, den ich in meiner Schulzeit auch oft besucht habe: Er wurde vor einigen Jahren gestoppt, jedoch ist immer noch kein Baubeginn in Sicht und der Platz steht leer.

Durch die Umnutzung von Labors zu Wohnraum im ehemaligen Novartishochhaus werden viele Elemente der technischen Infrastruktur überfällig. Im Keller und auf dem Dach wird durch den Wegfall der Klimaanlage eine riesige Fläche freigespielt. Wie kann man Orte schaffen, die den Prozess der Aneignung ermöglichen? Sind das nicht einfach leere Flächen? Ich glaube, ein erster Schritt ist sicher die Frage der Zugänglichkeit: In meinem Entwurf öffne ich den Keller zum Rhein, und der ehemalige Energiekanal des Areals bietet die Möglichkeit bis zur im Richtplan vorgesehenen S-Bahn-Station beim Lagergebäude zu laufen. Das Dynamo Zürich mit den offenen Werkstätten, der Raumbörse und den mietbaren Veranstaltungsräumlichkeiten war und ist für mich eine der ersten und wichtigsten Anlaufstellen in Zürich. Viele Projekte konnte ich nur dank den zu Verfügung gestellten Räumlichkeiten und Werkstätten umsetzen. Diese Mischung von Veranstaltungslokalen, Werkbereichen und die Vermittlung von Räumen an Kulturschaffende funktioniert für mich sehr gut, und ich vermisse

etwas ähnliches in Basel. Ein analoges Programm passt zur Nutzung des Kellers und des Hochhausdachs. Zum Rhein hin plane ich Werkbereiche mit überdachtem Aussenraum, im Erdgeschoss findet sich ein unabhängig nutzbarer Ausstellungs- oder Vortragsraum, auf dem Dach ein Tanzhaus und im östlichen Teil des Kellers ein grosser Club- und Konzertraum (Abb. 9 & 10). Schräg vom Gebäude ausgehende Streben, welche ein Stoffdach aufspannen, ragen direkt in den Strassenraum. Sie nehmen dem Gebäude die Erscheinung der extrem hohen vertikalen Wand, und schaffen einen Sockelbereich mit einladender Gestik.

## Immobilienmarkt – was soll das sein?

Markt ist in der klassischen Nationalökonomie nach Adam Smith ein auf dem Prinzip von Angebot und Nachfrage basierendes System. Die Produktion passt sich dem Konsum an und umgekehrt. Das kann für viele Güter funktionieren, doch wie soll das mit Boden funktionieren? Wenn die Nachfrage nach Boden steigt, kann sich dieser trotzdem nicht wirklich vermehren. Bauten können höher und dichter werden, jedoch nur zu einem gewissen Mass. Der Zonenplan oder die Statik geben dem Wachstum eine Grenze, Wohnraum lässt sich nicht unbegrenzt vermehren.

Ausserdem handelt es sich bei Boden und Wohnungen um eine Art „Zwangskonsumation“. Wohnen kann man nicht umgehen, jeder muss wohnen. Wie Wasser und Luft ist es ein existenzielles Gut. Im Mietrecht ist zwar gesetzlich geregelt, dass auf dem „leistungsfreien Gut Boden“ kein übermässiger Profit gemacht werden darf. In der Umsetzung sieht dies allerdings anders aus: Die durchschnittlichen jährlichen Renditen auf Schweizer Liegenschaften sind mit 5–6 Prozent massiv höher als die für Wohnraum gesetzlich erlaubten 0.5 Prozent über Referenzzins. Nach Jacqueline Badran werden jährlich 14 Milliarden Franken mehr Miete, als gesetzlich erlaubt, gezahlt.<sup>10</sup>

Das Vermögen der Pensionskassen der Schweiz liegt momentan bei 1080 Mrd. Franken.<sup>11</sup> Allein deren Vermögensverwaltungskosten liegen bei etwa 5 Mrd. Franken<sup>12</sup> (Zum Vergleich: Die Verwaltungskosten der AHV lagen im Jahr 2017 bei ca. 790 Mio.<sup>13</sup>). Das Kapitaldeckungsverfahren, mit dem das persönliche Alterskapital bis zur Rente verwaltet wird, funktioniert nach den Regeln der Privatwirtschaft. Doch sind die Pensionskassen auch von Gesetzes wegen dazu verpflichtet, Renditen zu erzielen. Wegen der momentanen Niedrigzinssituation und den Anlageschwierigkeiten im Devisengeschäft investieren Pensionskassen vermehrt in Immobilien, da der schweizerische Immobilienmarkt seit jeher als teuer und solide gilt. Mittlerweile haben die Schweizer Pensionskassen 25% ihres Vermögens in Immobilien angelegt und sind zu Prototypen einer marktorientierten Wohnungswirtschaft geworden.

Die Pensionskasse Basel-Stadt kündete auch schon ihren eigenen Pensionierten: Dem System liegt ein Zielkonflikt inne, denn es hat die angemessene Fortführung des Lebensstandards als Verfassungsvorgabe, aber kann wegen der Wirtschaftslage den eigenen Beitragenden den Wohnraum nehmen.

Es ist für mich nur schwer nachvollziehbar, dass durch Investitionen in Immobilien und Boden Renditen erwirtschaftet werden dürfen. Das ist allerdings kein einfacher Standpunkt als angehende Architektin, doch vielleicht durchaus sinnvoll, wenn man sich anschaut, welche Formen oft mit Neubauten generiert werden, die unter dem Anlageobjektldruck stehen. :)

Es gibt diverse wohnungspolitische Werkzeuge mit dem Ziel, den Wohnraum der Spekulation zu entziehen und gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Genossenschaftliche Neubauprojekte können zwar langfristig günstige Wohnungen generieren, jedoch wird es nie möglich sein, mit einem Neubau auch das unterste Mietzinssegment zu versorgen. Es müssen also unbedingt auch wohnungspolitische Instrumente zur Förderung genossenschaftlichen Wohnens im Bestand gefunden werden.

Im Interview mit den Initianten der Initiative „Basel baut Zukunft“ des Vereins Zukunft Klybeck, erläuterte Christoph Moerikofer, dass die durch die Initiative „Recht auf Wohnen“ geplante öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung aber auch unter den aktuellen Besitzern im CIBA-Areal umgesetzt werden könnte. Der Swiss Life und CREB, die von Gesetzes wegen zu renditeorientiertem Handeln gezwungen seien, stünde es offen, eine Tochtergesellschaft zu gründen, der sie Kapital leihen können. Diese bringt den Investoren Eigenkapitalrendite, jedoch kann die Tochterfirma gleichzeitig den Wohnraum zu Kostenmiete abgeben, da Zinsen in deren Definition dazugehören. So würden die Investoren immer noch Rendite erzielen, jedoch eine kleinere, gleichzeitig könnte der Wohnraum aber langfristig der Spekulation entzogen werden.

Die Frage des Masterthemas C „Re-Use Ciba wie der Bestand weitergebraucht und entwickelt werden kann, sehe ich als die zentrale Aufgabe für uns werdenden Architekten. Der Fokus der Aufgabenstellung ist: „ein architektonisches und technisches Projekt zu entwickeln, das aufzeigt, welche Eingriffe, insbesondere typologische, strukturelle und energetische, notwendig sind, um das Haus wieder benutzbar zu machen.“<sup>14</sup> Schade finde ich, dass die Aufgabenstellung als Thema C für mich ein wenig ausklammert, sich mit den grösseren, dem Areal spezifischen gesellschaftlichen Umständen zu beschäftigen, beispielsweise wie und weshalb die neuen Besitzer das Areal erworben haben. Gerne möchte ich mich als Architekten auch die in der Baubranche wirkenden Prozesse hinterfragen können.

Die Entwicklung dieses Quartiers ist schon länger Thema und Politikum der Stadt und ihrer Bevölkerung, nicht nur wegen den durchgeführten Beteiligungsverfahren in der Testplanungsphase. Nora Roth, eine Freundin, welche daran teilnahm, berichtete mir eher resigniert davon – da sich ab der zweiten Veranstaltung schon abgezeichnet habe, dass die zukünftigen Besitzer renditeorientiert handeln müssen und sie so nur wenige Ideen und Wünsche aus den Testplanungen als realisierbar sah. Ich fand es sehr spannend, mich auch mit Aspekten der Besitzverhältnisse, den ökonomischen und gesellschaftlichen Prozessen hinter dem Quartier zu beschäftigen. Nicht nur die Rahmenbedingungen, aber auch der Umstand, wie das Areal von der Bevölkerung gesehen wird, beeinflussen schlussendlich was gebaut wird. Dies würde beispielsweise durch ein Zustandekommen der Initiative „Basel baut Zukunft“ direkt sichtbar.

## Und jetzt?

Im Diplomprozess fiel mir manchmal schwer, zu entscheiden, wo ich die Prioritäten setzen sollte. Einmal träumte ich, dass ich Realität und Entwurf nicht unterscheiden kann – also, nicht dass mein Entwurf real geworden wäre, sondern, dass ich die Ebenen vermischte und weder richtig entwerfen noch richtig leben konnte. Da ich mich in Realität jetzt in einem zehnwöchigen Diplomprozess nach der Art eines Wettbewerbes befinde und am Schluss einen architektonischen Entwurf für die Umnutzung eines dieser Gebäude präsentieren muss, schien mir der Traum doch eher realitätsfremd. So hat mich die Diplomarbeit auch dazu gebracht, darüber nachzudenken was eigentlich der Antrieb eines Entwurfes ist. Da man sie als Abschluss des eigenen Studiums primär für einen selbst anfertigt. Wie fest gewichtet man den eigenen Prozess und ist es das beste, wenn man immer im Moment sich dem widmet, was einen interessiert? Oder wie fest soll ich auf eine Abgabeform hinarbeiten, welche in sich schlüssig ist und für andere gut nachvollziehbar? Braucht ein gelungener Entwurf eine überstehendes Konzept, oder geht eine Art Bricolage von Ideen nicht mehr auf die Realität ein? Einerseits, fand ich es toll, mich mit solchen Dingen im Rahmen meiner Diplomarbeit beschäftigt zu haben, andererseits ist es dafür schwer für mich den sehr diversen Prozess und die vielen spannenden Themen auf die ich gestossen bin, in eine kurze schlüssige Präsentation des Projektes zu bündeln.

Für mich stellten sich mit dieser Aufgabe viele grundsätzliche Fragen; oft nahm ich mir die Zeit, diese auch zu verfolgen. In der Differenz zwischen den effektiv von Vermietern abgeschöpften Renditen auf Wohnungen und den gesetzlich festgelegten maximal 0.5 Prozent über dem Referenzzinssatz beispielsweise sehe ich ein langfristiges Problem, welches jedoch angegangen werden könnte. Viele Mieter bestehen nicht auf ihre Rechte, da sie die effektiven Kosten des Vermieters nicht einschätzen können und ins Schwarze hinaus klagen müssten. Auch ein Freund von mir hat aus diesem Grund neulich seine Wohnung gewechselt. Mit diesem plane ich nach dem Diploma eine allen online zugängliche Datenbank zur Einschätzung der Kosten des Vermieters zu entwickeln.

Die Situation um die Corona-Epidemie hat sich stark gewandelt. Mittlerweile sehe ich die Situation kritischer als Mitte März, gerade die Ereignisse mit den globalen Spannungen oder die Massnahmen, die bezüglich des Datenschutzes problematisch werden könnten, geben mir zu denken. Dass die Corona-Pandemie mich aus dem Kontext der ETH herausriss, beeinflusste sicher den Prozess meines Diploma direkt. So hatte ich beispielsweise endlich einen driftigen Grund auch Modelle ohne Anspruch auf präzise Realitätsabbildung anzufertigen, oder mich ins Webdesign einzuarbeiten. Rückblickend hat es mir viel Freude gemacht, mich über die Zeit so intensiv dem Diploma widmen zu können.

Schlussendlich möchte ich mich bei allen bedanken, die mich dabei unterstützt haben. Bei Annette Spiro für die vielen konstruktiven Kritiken, die mich immer wieder auf den Boden der Realität zurückholten; bei Corina Trunz und Daniel Hoffmann für ihre Begeisterungsfähigkeit, Einwände und Tipps; bei Caroline Ting für die Betreuung des Begleitfaches, die Zoom-Besprechungen und den anderen Blickwinkel; bei Elisabeth und Jonas Stähelin, Pit Frantzen, Lukas, Oli und Jakob für die Gedanken und Korrekturen zu diesem Text und bei allen Freunden in der Werkerei Schwammendingen, die mit mir die Coronazeit hier verbrachten.

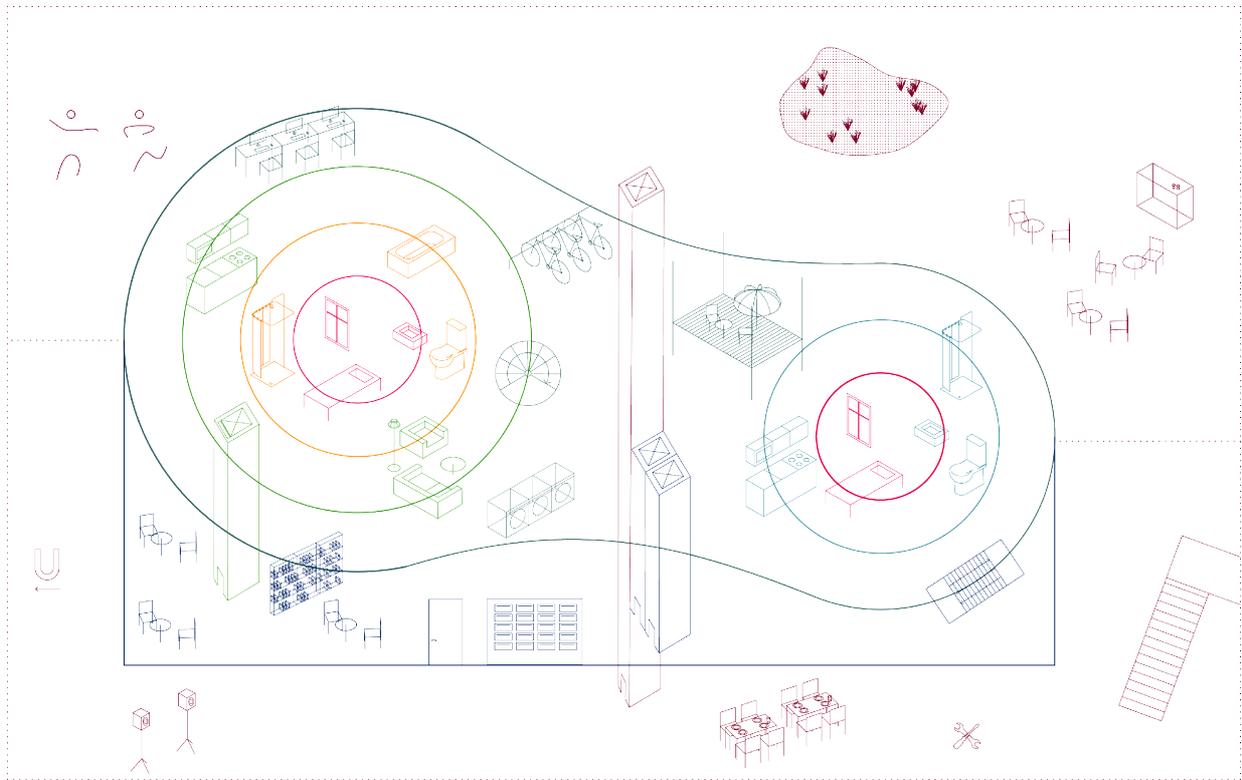
## Dokumentendnoten

- 
- <sup>1</sup> DW Deutsch (2020): Corona-Krise führt zu deutlich weniger CO2-Emissionen. Deutsche Welle, 14.3.2020. [[https://www.youtube.com/watch?v=9jdf\\_g7DCxU](https://www.youtube.com/watch?v=9jdf_g7DCxU); 16.3.2020]
- <sup>2</sup> Gammelin, Cerstin (2020): Jetzt ist die Zeit für europäische Solidarität. In: Süddeutsche Zeitung, 11.3.2020. [<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/coronavirus-wirtschaft-europa-hilfe-italien-1.4840553>; 16.3.2020]
- <sup>3</sup> Faulhaber, Daniel (2020): So entstand «Gärn gschee – Basel hilft». [<https://bajour.ch/a/pnobFDgnvUpONzMM/von-null-auf-viral-in-einer-nacht.-so-entstand-garn-gschee-basel-hilft>; 16.3.2020]
- <sup>4</sup> Reader Diplom Thema C, Seite 6
- <sup>5</sup> Herzog, Jacques/ deMeuron, Pierre/ Zaugg, Remy (1992/93): Eine Stadt im Werden – städtebauliche Studie Basel.
- <sup>6</sup> Mittelmaier, Nana (2019): Basler Quartier- und Gemeindeportraits. Basel: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt.
- <sup>7</sup> Simonsen, Leif: Blühende Zukunft des Klybeckareals wird von giftiger Vergangenheit bedroht. In der Bz (20.6.2019). [<https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/bluehende-zukunft-des-klybeckareals-wird-von-giftiger-vergangenheit-bedroht-134645038>; 20.4.2020]
- <sup>8</sup> Linkgroup AG: Exklusive Mietwohnungen am Puls der Stadt. Früh Immobilien & Partner AG. [<https://www.elyps-klybeck.ch/projekt>; 15.3.2020]
- <sup>9</sup> Schäfer, Michael (2019): Die Immobilienrenditen überstrahlen alles. In: Neue Zürcher Zeitung, 23.3.2019. [<https://www.nzz.ch/finanzen/die-immobilienrenditen-ueberstrahlen-alles-ld.1468636>; 19.3.2020]
- <sup>10</sup> Wegelin, Yves: Die grosse Umverteilung. In: WoZ, 03/2020 (16.1.2020) [<https://www.woz.ch/-a468>; 21.4.2020]
- <sup>11</sup> Wirth, P.: PK-Vermögenswachstum 2019. Statistik vom Vorsorgeforum (11.3.2020) [<https://www.vorsorgeforum.ch/bvg-aktuell/kategorie/statistik>; 21.4.20]
- <sup>12</sup> Dr. Mettler, Ueli/ Dr. Schwendener, Alvin/ Dr. von Lindeiner, Benita (2019): Vermögensverwaltungskosten in der 2. Säule. Für die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV
- <sup>13</sup> Heimann, Hans-Georg/ Benthaus, Sebastian/ Weber, Urs (2017): Betongold. Basel: Verein Eine Stadt für Alle, 3.2017. [<https://www.stadtfuerallebasel.info/projekt/betongold>; 18.3.2020]
- <sup>14</sup> Reader Diplom Thema C, Seite 90

## Quellenverzeichnis

- Bliss, Laura/ Capps, Kriston (2020): Are Suburbs Safer from Coronavirus? Probably Not. In Citylab, Bloomberg (13.03.2020): <https://www.citylab.com/life/2020/03/coronavirus-data-cities-rural-areas-pandemic-health-risks/607783/>; 27.3.2020]
- Brönnimann, Gabriel (2018): Jacqueline Badran: «Die Politik behandelt den Boden wie Joghurt» Die SP-Nationalrätin erklärt, warum der Staat möglichst viel Boden kaufen und gemeinnützig freigeben sollte. In: Tageswoche, 22.1.2018. [<https://tageswoche.ch/politik/jacqueline-badran-die-mieten-der-schweiz-sind-40-prozent-zu-hoch/>; 17.3.2020]
- Harvey, David: Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Berlin: Suhrkamp Verlag, 2013.
- Klein, Naomi (2007): The Shock Doctrine: The Rise of Disaster Capitalism. New York: Metropolitan Books/Henry Holt, 2007.
- Maak, Niklas (2020): Die Zukunft liegt auf dem Land. In: Das Magazin N°8, 22.2.2020. [<https://www.dasmagazin.ch/2020/02/21/die-zukunft-liegt-auf-dem-land/>; 14.3.2020]
- Metron Raumentwicklung AG (2018): Klybeckplus Schlussbericht Testplanung. Basel: Novartis Pharma AG/ BASF Schweiz AG/ Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt, 20.11.2018.
- Regierungsrat Kanton Basel-Stadt: Umsetzung der Verfassungsinitiative „Recht auf Wohnen“. Regierungsrat will Wohnraum für Geringverdienende schaffen. Medienmitteilung vom 20.3.2020. [<https://www.bs.ch/nm/2020-umsetzung-der-verfassungsinitiative-recht-auf-wohnen-rr.html>, 21.4.2020]
- Shafy, Samiha (2020): Durch das Coronavirus sinken die CO-Emissionen in China um 25 Prozent. In: Spiegel Wissenschaft, 14.03.2020. [<https://www.spiegel.de/wissenschaft/mensch/co2-emissionen-in-china-sinken-ist-das-coronavirus-gut-fuers-klima-a-3bb248ba-5177-4a3a-abcb-9a67c7e1ad07>; 16.3.2020]
- Stähelin, Jonas (2018): Thomas Haemmerli zur Besetzerszene: «Für mich ist das ein bisschen eine Autistengeschichte.» Auf [tsuri.ch](https://tsuri.ch), 6.3.2018. [<https://tsuri.ch/zh/thomas-haemmerli-zur-besetzerszene-fur-mich-ist-das-ein-bisschen-eine-autistengeschichte/>, 27.3.2020]
- World News Monitor (2019): Italien fordert wegen Klima mehr Solidarität innerhalb der EU. NewsTech, 9.10.2019. [<https://world-news-monitor.de/klima/2019/10/09/italien-fordert-wegen-klima-mehr-solidaritaet-innerhalb-der-eu/>; 16.3.2020]

# Anhang



## TEILEN

ABSTUFUNGEN ZWISCHEN PRIVAT UND ÖFFENTLICH

INDIVIDUUM	KOMPPARTIMENT	WOHNUNG	KONGLOMERAT	HAUS	STADT
FENSTER ZIMMER	DUSCHE WC	LIFTZUGANG WOHNZIMMER KÜCHE ABSTELLRAUM	TERRASSE WASCHKÜCHE ARBEITSPLÄTZE VELOKELLER GÄSTEZIMMER GEMEINSCHAFTSZ.	BRIEFKÄSTEN LOBBY BIBLIOTHEK	WERKSTÄTTE KONZERTRAUM RESTAURANT BUVETTE
BETT LAVABO	BADEWANNE	TREPPENZUGANG			
1-3 Individuen pro Kompartment	4-5 Kompimente pro Appartement	8 Wohnungen pro Konglomerat	5 Konglomerate im Haus	EG	Untergeschoss
		9 Studios pro Konglomerat			ANBINDUNG DREIROSENBRÜCKE
		DUSCHE KÜCHE WC LAVABO			Dach
		STUDIO			TANZHAUS DARCHGARTEN BAR

Abb. 1, Schema des Teilens



Abb. 2, Gegenüberliegende Ufergestaltung



Abb. 3, Eingang des Novartis Hochhauses



Abb. 4, Bestand unterer Rheinweg



Abb. 5, Bestand zur Dreirosenbrücke



Abb. 6, Altlastenkarte von AefU



Abb. 7, Bestand Schwimmzonen

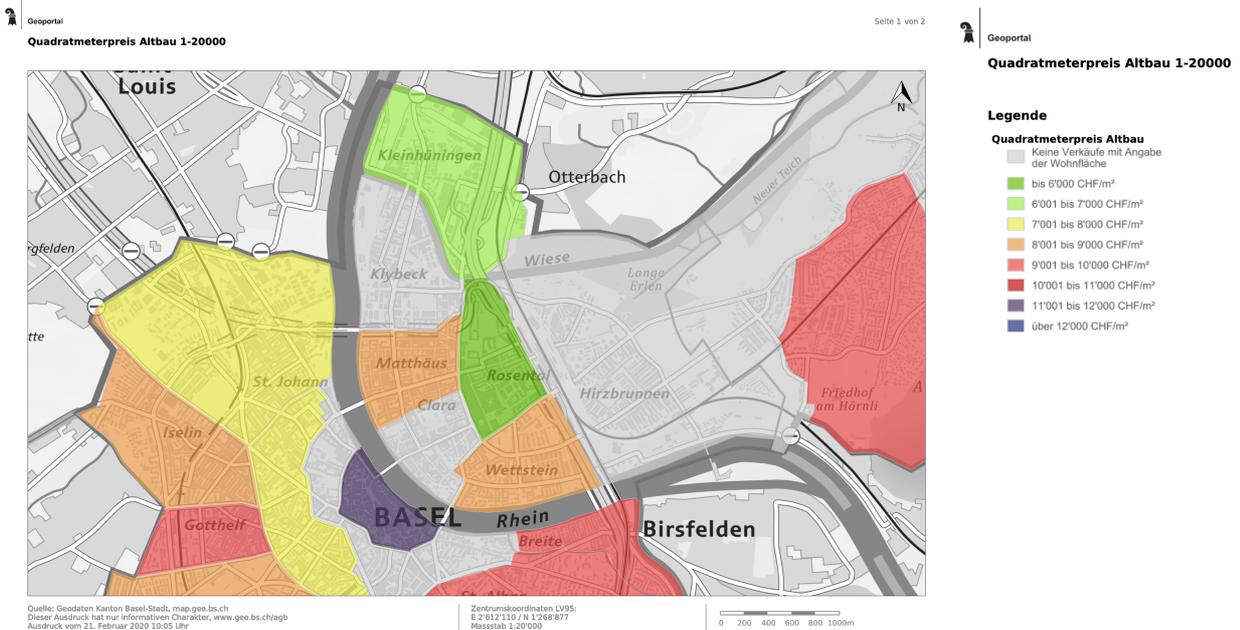


Abb. 8, Karte Quadratmeterpreis von Altbau

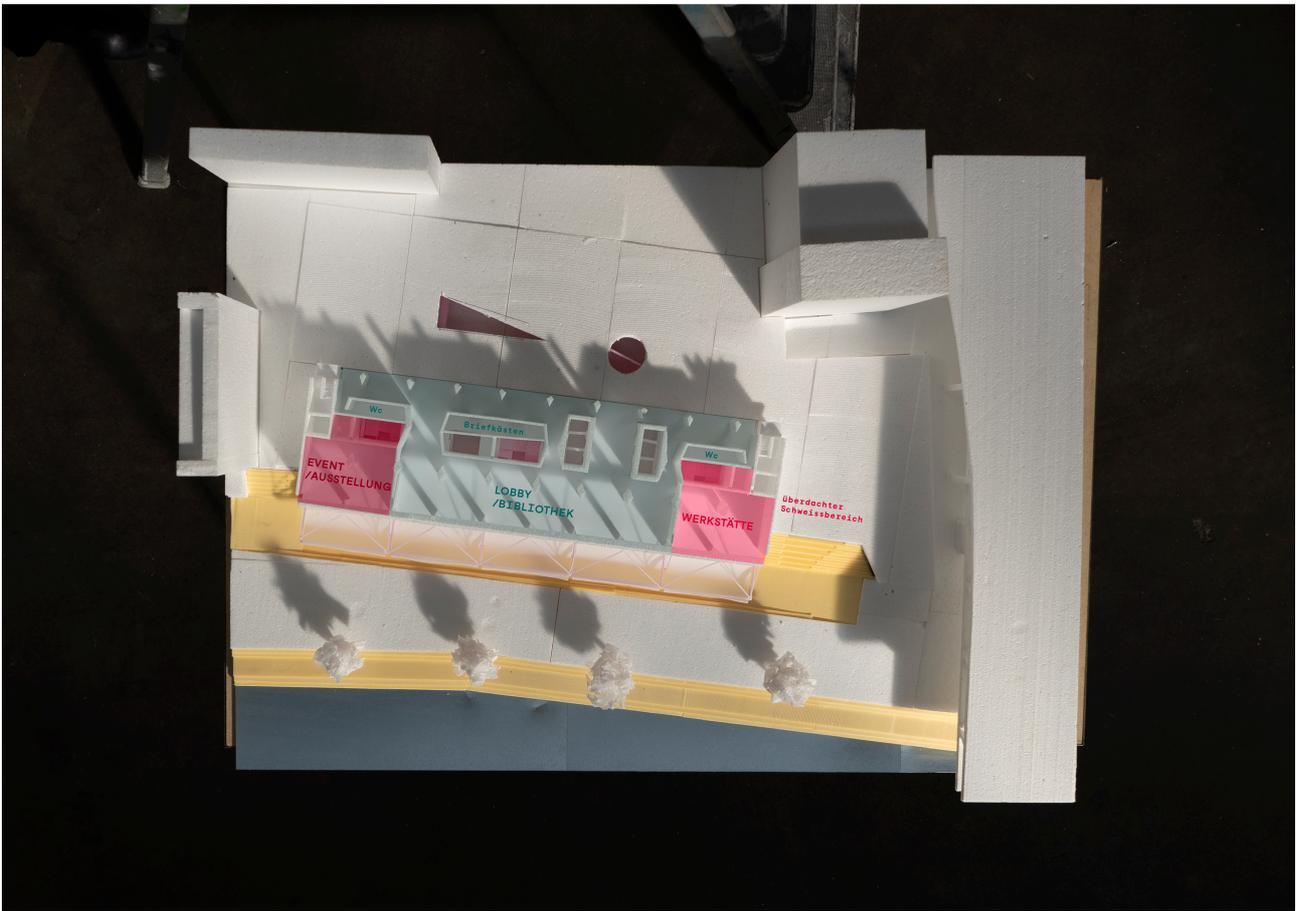


Abb. 9, Nutzungen EG

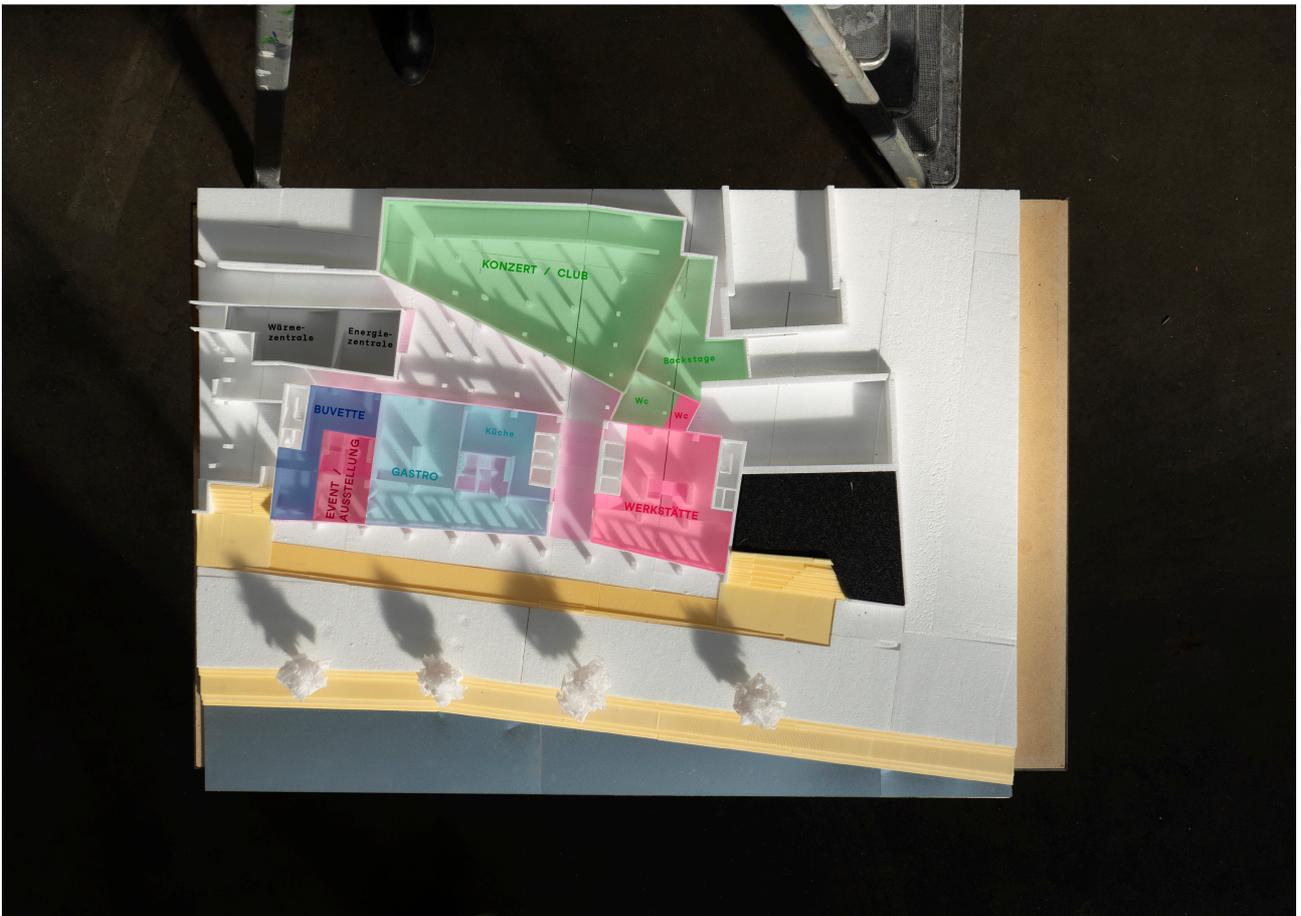


Abb. 8, Nutzungen Keller