

Stadterneuerung im Gründerzeitquartier

In den nächsten zehn Jahren sollen in Basel 4 400 neue Wohnungen geschaffen werden. Die Quartiere der Gründerzeit werden einen bescheidenen Teil dieses Wachstums aufnehmen. Wie dies geschehen kann, zeigt ein Blick in die Gegenwart anhand von drei ausgewählten Beispielen.

Mathias E. Frey und Tibor Joanelly

Der neue grosse Massstab an den Rändern der Kernstadt zieht die Aufmerksamkeit auf sich, er dominiert die Diskussion um die Stadtentwicklung. Leicht geht vergessen, dass das Fleisch am Knochen – die Stadterweiterungen der Gründerzeit rund um den mittelalterlichen Stadtkern – nach wie vor für einen Grossteil der Bewohner beliebte und bezahlbare Wohnquartiere bietet und die Wahrnehmung der Stadt massgeblich prägt. Basels meist kleinteilig parzellierte Blockrandstruktur verfügt vielmals über geräumige und tiefe Innenhöfe, deren von aussen kaum wahrnehmbare Hinterhäuser heute noch von lokalem Kleingewerbe genutzt werden – im Zug des Strukturwandels werden diese allerdings zunehmend durch Wohnraum ersetzt.

Basler Massstäbe

Basels Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts zeichnen sich im Vergleich zu anderen Schweizer Städten durch eine relativ grosse Maschenweite aus; die Blockränder sind grösser und weniger hoch bebaut.¹ Wie in anderen europäischen Städten

war in Basel die Bodenspekulation Antrieb der Stadtentwicklung. So kaufte etwa im Gundeldinger Quartier die Süddeutsche Immobilien-Gesellschaft ab 1872 grosse Grundstücke direkt von der Stadt, unterteilte sie und veräusserte sie mit Gewinn meist an Handwerker, die ihre Vorderhäuser als Kapitalanlage errichteten und im Hof ihrem Gewerbe nachgingen.

Prägend für das Basler Stadtbild der Boomjahre des 19. Jahrhunderts war das Baugesetz von 1895², wonach Gebäude, deren obere Stockwerke mehr als zwei Wohnungen (mit zusammen mehr als zwölf Wohnräumen) enthielten, von einer zentralen, gemauerten Treppe erschlossen werden mussten: Das Umgehen dieser kostspieligen Vorschrift führte dazu, dass das Gros der Wohnhäuser einspännig und oft nur zwei- bis dreigeschossig errichtet wurde. Die schmalen Parzellen waren für die damaligen Gewerbetreibenden erschwänglich.

Diese Stadtquartiere sind nun für die Stadt Gewinn und Hypothek zugleich: Ihre Erneuerung und Verdichtung gestaltet sich aus diversen Gegebenheiten schwierig. Aufstockungen etwa sind aufgrund der vergleichsweise höheren Gefährdung durch Erdbeben nicht ohne teure Eingriffe in die Tragstruktur möglich. Wenn die Brandschutzvorschriften eine Aufrüstung des Treppenhauses verlangen, rechnet sich eine vertikale Erweiterung nur selten. Grosse Bereiche des Basler Blockrands sind der Schutz- oder Schonzone zugeordnet. So erstaunt es nicht, dass von den bestehenden 108 000 Wohnungen in den letzten zehn Jahren nur durchschnittlich 90 Einheiten pro Jahr abgebrochen wurden. Bei dieser zaghafte Substanzerneuerung kann die Lebenserwartung der Gründerzeithäuser) auf über 1 000 Jahre hochgerechnet werden!

Stadterneuerung im Kleinen

Im Gegensatz etwa zu Zürich ist eine Erneuerung des Gebäudebestands in Basel durch Ersatzneubauten von Genossenschaften nur bedingt möglich; nur 11 000 Wohnungen – das sind zehn Prozent des Gesamtbestands – werden von zumeist kleineren Genossenschaften verwaltet. Doch seit 2013 wird der gemeinnützige Wohnungsbau aufgrund eines neuen Gesetzes als Mittel der Stadtentwicklung gefördert.³ Die öffentliche Förderung reicht von einem direkten Engagement im kommunalen Wohnungsbau über die Abgabe von Bauland im Baurecht und Projektentwicklungsdarlehen hin zu Beratung und zum wohnungspolitisch motivierten Erhalt bestehenden Wohn-

1 Ein Vergleich, etwa auf www.swisstopo.admin.ch in gleichem Massstab, macht dies deutlich.

2 Hochbaugesetz Basel-Stadt von 1895 (vom 27.6.1896) sowie Hochbautengesetz vom 10.10.1918, Teil III, Feuersicherheit der Gebäude, Abschnitt D., Einbau und Zugänge, §23.

3 Der Grosse Rat Basel, Beschluss Nr. 13/23/03.1G vom 5.6.2013.

4 www.stadtwohnen.ch.

Umbau und Aufstockung Birmannsgasse

Das kleine Stadthaus ist Teil eines Blockrandgevierts am Spalenring. Die Aufstockung in Holzbauweise ermöglicht es, hochwertigen Wohnraum mitten in der Stadt zu gewinnen. Die Verbindung von Alt- und Neubau schafft sehr unterschiedliche Wohnqualitäten und verbindet sich im Ausdruck atmosphärisch mit dem heterogenen Quartier. Im bestehenden Haus wurden die Wohnungen in einfachem Standard mit neuen Nassräumen und Küchen ausgerüstet. Die Aufstockung beherbergt eine Maisonette-Wohnung. Sie tritt zur Strasse als zweistöckiges, verputztes Volumen auf, während zum Hof die ursprüngliche dreigeschossige Struktur des Altbaus beibehalten bleibt und der Neubau nur eingeschossig in Erscheinung tritt. Die Aufstockung verschränkt Neubaubereich und Bestand im Sinne eines Loos'schen Raumplans zu einer Wohnlandschaft. Wohn- und Essbereiche sind über eine innenliegende Treppe verbunden. Diagonale Sichtbezüge schaffen Raumdurchblicke, eine Loggia öffnet den Wohnbereich hin zum baumbestandenen Innenhof. Der Holzbau zeigt sich als verputzter Körper und verbindet sich so mit dem Bestand; die neuen Holz-Metallfenster nehmen Bezug zur Geometrie der bestehenden Fassadeneinteilung und interpretieren in ihrer Ausformung die historischen Gewände. — tj



3. OG



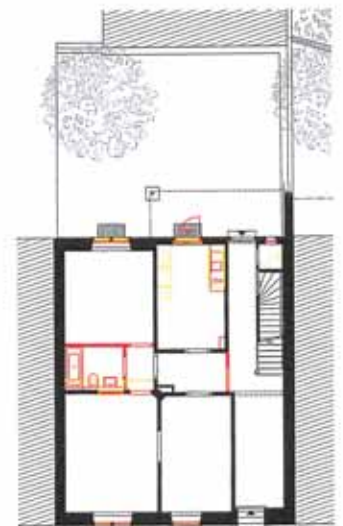
2. OG

Der verputzte Aufbau aus Holz aktualisiert den Ausdruck des bestehenden Stadthauses. Bilder: Atelier Fontana

Adresse
Birmannsgasse 47, 4055 Basel
Bauherrschaft
Privat
Planung und Bauleitung
sabarchitekten, Basel
Bauingenieur
Schmidt + Partner, Basel
Holzbauingenieur
Büro für Bau und Holz, Basel
Bauphysik
Gartenmann Engineering, Basel
Geotechnik
Kiefer und Studer, Reinach
Schadstoff
Carbotech, Basel
Chronologie
Machbarkeitsstudie August 2014
Planungsbeginn Dezember 2014
Baueingabe Mai 2015
Baubeginn August 2015
Fertigstellung März 2016



Schnitt



Erdgeschoss 0 5

Wohnbauten Sempacherstrasse

Für die Bebauung an der Sempacherstrasse und das Gebäude im Hofbereich wurden zwei unterschiedliche Bebauungsmuster entwickelt. An der Strasse steht ein einfaches, in der Höhe zurückgestuftes Gebäude mit zehn Wohnungen. Seine Innere Struktur entspricht einer zeitgenössischen Interpretation der klassischen Blockrandwohnung. Im Hof wurde eine eigenständige Typologie entwickelt, die das Wohnen dort auf spezifische Weise thematisiert. Die Anordnung und Orientierung der 24 Wohnungen reagiert auf die beengten Raumverhältnisse und unterschiedlichen Nachbarschaften. Während die Wohnungen an der Sempacherstrasse über eine klare Vorder- und Rückseite verfügen, werden im Hof die Wohnungen durch die Fragmentierung des Gebäudevolumens auf mehrere Seiten hin orientiert, was eine hohe Wohnqualität und Privatheit ermöglicht. Die Erschliessung des Hofgebäudes erfolgt im Erdgeschoss über eine durchgängige *Rue intérieure*, die alle drei Treppenhäuser miteinander verbindet. Die grosszügigen Foyers vor den Treppenhäusern unterstützen die gemeinschaftliche Stimmung. Die einladenden und grosszügigen Treppenhallen zu den drei Aufgängen ermöglichen die präzise Adressbildung und Erschliessung der erdgeschossigen Wohnungen.

— M.M./tj



Das stark gegliederte Volumen des Hofgebäudes schafft Privatheit und Atmosphäre (Bild oben). Beton und Glas sind die vorherrschenden Materialien des städtischen Gebäudes an der Strasse.
Bilder: Ruedi Walti

Adresse
Sempacherstrasse 51/53, 4053 Basel

Bauherrschaft
Stiftung SKB 1809, Basel

Architektur
Miller & Maranta Architekten, Basel
Quintus Miller, Paola Maranta, Jean-Luc von Aarburg (Partner); Katrin Gromann;
Gesamtleitung: Karin Bierlich;
Projektleitung Vorderhaus: Stephanie Knerr; Projektleitung Hofhaus

Fachplaner
Bauleitung: RTR Baumanagement, Basel
Landschaftsarchitekt: August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen
Tragwerk: Schnetzer Puskas Ingenieure, Basel

Bausumme total (inkl. MWSt.)
CHF 21 Mio.

Gebäudevolumen SIA 416
Hofhaus 12 187 m³
Vorderhaus 5 712 m³
Tiefgarage 4 079 m³
Summe 21 977 m³

Geschossfläche SIA 416
Hofhaus 3 821 m²
Vorderhaus 1 721 m²
Tiefgarage 1 130 m²
Umgebungsflächen 1 910 m²

Chronologie
Studiensauftrag Sommer 2011
Planungsbeginn Frühling 2012
Baubeginn Herbst 2013
Bezug Herbst 2015



Schnitt

0 10



3. Obergeschoss

Umbau und Sanierung Hof- und Atelierhaus Morsbergerstrasse

Im dicht bebauten Matthäus-Quartier hat die Genossenschaft Wohnstadt zwei Häuser an zwei Strassen eines Hofrands erworben. Zum Haus an der Morsbergerstrasse gehören Hofeinbauten, von denen das vordere Hinterhaus eine eigentliche Kuriosität darstellt: Wie ein eigentliches Vorderhaus im Hof mit repräsentativer Fassade bildet es die Durchfahrt zu einem weiter hinten liegenden Ateliergebäude. Nachdem das Vorderhaus an der Strasse erneuert wurde, sind diesen Sommer die Arbeiten an den Hofbauten abgeschlossen worden. Das vordere Hinterhaus erhielt dabei zwei neu hinzugestellte Balkontürme aus Beton und innen neue Küchen- und Badeinbauten. Seine Brandwand konnte für Balkone durchbrochen werden, weil das anliegende Grundstück mit dem zweiten Hofrandgebäude an der Oetlingerstrasse ebenfalls der Genossenschaft gehört. Das Ateliergebäude in der dritten Reihe wurde ebenfalls mit (bescheidenen) Nasszellen ausgestattet, so dass es in Zukunft neben der gewerblichen Nutzung auch zum Wohnen gebraucht werden kann. Während der Arbeiten mussten die Mieter in andere Wohnungen der Genossenschaft umziehen; die bestehenden Mietverhältnisse konnten aber weitgehend beibehalten werden. — tj



Balkon, Hofgebäude, Blockrand: Kleine Dinge sorgen für Werterhalt und Lebensqualität. Bild: Walter Mair



1. Obergeschoss
Wohngeschoss mit Balkonen und Ateliers



Erdgeschoss
Ateliernutzungen und Aussenräume

Adresse
Morsbergerstrasse 52/52, 4057 Basel
Bauherrschaft
WOHNSTADT Bau- und
Wohngenossenschaft Basel
Architektur + Bauleitung
Buol & Zünd Architekten, Basel
Fachplaner
Tragstruktur: Dill & Partner, Oberwil
HLK: HTP-Gutzwiller, Niederdorf BL
Bausumme total (inkl. MWSt.)
CHF 2.8 Mio.
Chronologie
Planungsbeginn 2013
Baubeginn September 2015
Bezug April / Juli 2016



Längsschnitt
Vorderhaus / Hinterhaus / Atelierhaus

0 10

raums. Die Möglichkeiten neu gegründeter Bauträger beschränken sich weitgehend auf einzelne Grundstücke oder auf grössere Areale. Ein Beispiel für letzteres ist die neu gegründete «Supergenossenschaft» *Wohnen und Mehr*, die auf dem Areal des ehemaligen Felix-Platter-Spitals unter Beteiligung zahlreicher Anrainer-Genossenschaften ein Projekt entwickelt, das entsprechend den Bedürfnissen des umliegenden Quartiers vielfältig und durchmischt werden soll. *Wohnen und Mehr* folgt dabei dem Muster der Stiftung Habitat, die auf der Erlentmatte als Projektentwicklerin einzelne Genossenschaften durch den Prozess führt und Architekturwettbewerbe organisiert (vgl. S. 22). Stiftungen sind in Basel bedeutende Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Ein Beispiel für Stadterneuerung im Kleinen liefert die 1973 gegründete Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt. Sie begann vor vierzig Jahren nebst der eigenen Neubautätigkeit, einzelne Altbauten zu erwerben und in diesen neue Verwaltungsmodelle und Sanierungsmethoden zu erproben. Im Matthäus-Quartier besitzt die Genossenschaft drei aneinandergrenzende Liegenschaften, zwei stammen aus der ersten Generation der Gründerzeit (Mörsbergerstrasse 50 und 52, Baujahr 1898, mit Werkstatt- und Atelierbauten im Hinterhof) und eine datiert aus den 1960er Jahren (Oetlingerstrasse 153, Architekt Marcus Diener).

Die Architekten Buol & Zünd haben soeben eine tiefgreifende Sanierung der Hinterhäuser abgeschlossen. Von aussen verweisen nur die beiden Balkontürme auf eine Veränderung. Weil die Liegenschaft an der Oetlingerstrasse auch im Besitz der Genossenschaft ist, konnte für den Terrassenanbau der kleineren Wohnung die Brandwand durchbrochen werden. Wohnstadt legt Wert darauf, die ursprüngliche Raumstruktur mit Mittelgang beizubehalten, obwohl Nasszellen in den Wohnungen Platz finden mussten.

Der einfache Charakter des Altbaus wurde nur punktuell den neuen Bedingungen angepasst. Ein Teil der Kleinwohnungen wurde zu Familienwohnungen zusammengelegt, und die Gewerbeflächen eignen sich nun dank eingebauten Nasszellen und Kleinküchen auch als Wohnateliers. Während der Sanierung sind einige Bewohner temporär in andere Genossenschafts-Liegenschaften umgezogen und bewohnen nach neun Monaten Bauzeit das umstrukturierte Haus mit nur bescheidenen Mietzinsaufschlägen wieder.

Ein weiteres Beispiel für die Revitalisierung eines Hofes per Wohnbau findet sich im Gundeldingerquartier an der Sempacherstrasse. Auch hier stand hinter der Entwicklung eine gemeinnützige Stiftung, die SKB 1809, die aus der Stadtparkasse Basel hervorgegangen ist. Sie ergänzte ihren Besitz an der Gundeldingerstrasse durch den Hinzukauf von im Hof aneinandergrenzenden Parzellen des gleichen Blockrands. Die Architekten Miller & Maranta ersetzten den Bau an der Sempacherstrasse durch ein neues, «städtisches» Haus in Beton, und für den Hof entwarfen sie ein volumetrisch stark gegliedertes Haus mit Holzfassade.

Schwarze Perle

Die zusammenhängenden Parzellen interpretierten die Architekten als Weg durch den Hof von einer Strasse zur anderen und entwarfen so ein Gebäude, das entlang dieses Wegs über einen internen Korridor erschlossen wird. An diesen schliessen die Treppen zu den zweispännig angelegten Wohnungen an. Der Vorteil dieser aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Lösung liegt darin, dass die Privatheit der Wohnungen im Erdgeschoss nicht durch eine ihnen vorgelagerte Erschliessungszone beeinträchtigt wird. Die üppige Gestaltung des Gartens mit Sträuchern und Bäumen, die von der Bepflanzung der angrenzenden Grundstücke inspiriert ist, tritt unmittelbar an die Fassade heran und schafft eine beschauliche und wohnliche Atmosphäre. Diese wird unterstützt durch die starke Gliederung, die das recht grosse Volumen kleiner erscheinen lässt und den zu beiden Seiten hin gleichwertig orientierten Wohnungen zu differenzierten Ausblicken verhilft.

Der Bau von Miller & Maranta gehört in Basel zusammen mit einem ähnlichen Wohnhaus von Luca Selva für die Genossenschaft Hegenheimerstrasse von 2011 zu den Pionieren einer Reihe von Hofbebauungen. Ab 2018 werden ein Projekt von Jessen Vollenweider für die Genossenschaft Wohnstadt am Riehenring und ein Projekt von Esch Sintzel an der Maiengasse für den Kanton Basel-Stadt das Thema des Wohnens im Hof weiterspinnen.

Höher bauen?

Mit der Publikation *Das Basler Dach* skizzierten Ende Mai 2016 die Basler Jungsozialisten einen provokanten Denkanstoss, um die Gründerzeitquartiere grossflächig mit Aufstockungen nach dem Genfer

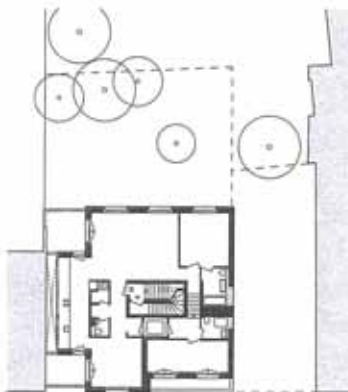
Wohnhaus Byfangweg

Das Besondere dieses kleinen Hauses ist sein Grundriss. Drei von vier Wohnungen lassen sich nach Bedarf über einen halbgeschossigen Versprung in kleinere Einheiten teilen. Zu Zeiten der Uhren-, Schmuck- und Kunstmessen können die grösseren und repräsentativen Wohnungsteile an Gäste vermietet werden, die Eigentümer ziehen sich derweil in die kleineren Räumlichkeiten zurück. Die neue Basler *On-Off*-Typologie ist Ausdruck einer durch Airbnb und ähnliche *Couch-Surfing*- und Online-Vermietungsportale dynamisierten Wirtschaft, die die Kleinstadt während der Messen für ein paar Wochen in einen globalen Hotspot verwandelt. Entsprechend hat das Haus am Byfangweg zwei Gesichter: Zur Strasse hin ist es ein biederes, rot gezieltes Stadthaus. Innen und zu einer der beiden Brandmauern geizt es dann allerdings nicht mit repräsentativer, räumlicher Opulenz. Nicht zuletzt wird diese an der Hofeinfahrt als abstrakte und glatte Fassadenfläche zur Geltung gebracht. Ganz nebenbei erhält die Wärmeverbundsystemfassade so einen angemessenen Ausdruck; die Ziegel offenbaren sich an der Ecke zur Hofeinfahrt als aufgeklebte Tapete über einem nicht wirklich materiell fassbaren Dämmstoff. — tj

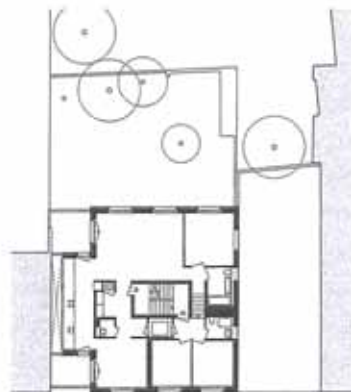


Wenn auch knallrot, so erscheint das Haus doch als ganz normales Gebäude in der Strassenflucht. Es bezieht räumlichen Reichtum aus dem schmalen Lichthof zum Nachbarn. Bilder: Tom Bisig

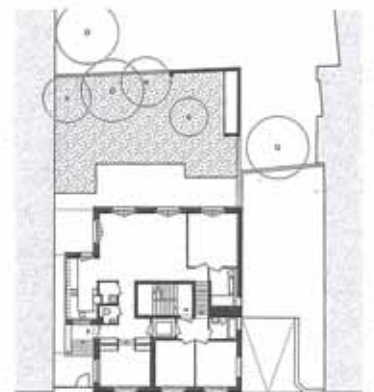
Adresse
Byfangweg 2, 4051 Basel
Bauherrschaft
Privat
Architektur
HHF Architekten, Basel
Herlach Hartmann Frommenwiler mit
Christian Weyell, Nicole Baron und
Markus Leixner
Fachplaner
Bauleitung: bau-plenum, Basel
Statik: Frei Ingenieure, Basel
Bausumme total (inkl. MWSt.)
CHF 3.8 Mio.
Chronologie
Projekt 2010 – 13
Ausführung 2014 – 16



2. Obergeschoss



Hochparterre

Eingangsgeschoss
mit Kellerräumen

0 10

Modell zu verdichten. Allerdings setzt nicht nur die Wirtschaftlichkeit dieser vertikalen Stadterweiterung enge Grenzen – auch Vorschriften zur Wohnhygiene wirken erschwerend, und die Anforderungen von Denkmalpflege, Stadtbildkommission, Feuerpolizei sowie Erdbebenertüchtigung halten viele Bauwillige ab.

An der Birmannsgasse 47, einem kleinen zweigeschossigen Arbeiterhaus aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, bewiesen Bauherrschaft und Sabarchitekten Mut zur Aufstockung: Über den beiden einfachen, aber gut proportionierten 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- und ersten Obergeschoss wurde anstelle des Dachs eine weitere Wohnung auf zwei Geschossen errichtet. Die bestehenden Wohnungen wurden mit neuen Nassräumen und Küchen ausgestattet und die Oberflächen wurden erneuert. So konnte deren typische Struktur weitgehend erhalten bleiben.

Statische Gründe sprachen bei der Aufstockung für eine Holzbauweise, Sabarchitekten vermieden es jedoch, diese explizit vom Bestand abzusetzen: Ganz selbstverständlich sitzt der Neubau mit verputzten Flächen, hochformatigen, zweigeteilten Fenstern und feinen Metallgesimsen auf dem Altbau, ohne sich diesem anzubiedern. Wo Altbau und Aufstockung aufeinandertreffen, wurde in der Decke ein Stahlträ-

ger eingezogen, der das Gewicht der Aufstockung auf die bestehenden Brandwände ableitet. Für die Erdbebenertüchtigung des Altbaus fand sich eine simple und platzsparende Lösung: Die alten Riegelwände bei den neuen Bädern wurden mit einer massiven Dreischichtplatte beplankt und mit den Holzbalkendecken schubfest verbunden.

Gemäss einer Analyse zur laufenden Zonenplanrevision werden innerhalb der nächsten zehn Jahre 4 400 neue Wohnungen benötigt,⁴ im Kanton sollen im Jahr 2035 208 000 Menschen leben.⁵ Etwa die Hälfte des Bedarfs soll durch Arealentwicklungen aufgefangen werden (vgl. S. 45–50), ein weiterer Grossteil durch Aufzonen oder durch Ausbaureserven im Bestand, wie sie oben beschrieben worden sind. Im jüngst abgeschlossenen Verfahren zur Revision des Basler Zonenplans wird im Gebiet der Innenstadt weitgehend auf Aufzonen verzichtet: Das «Fleisch am Knochen» soll gefestigt, die Wohnqualität in den Quartieren erhalten bleiben. Somit ergibt sich für das Bauen in diesem Bereich die Perspektive einer sanften Verdichtung und kontinuierlichen Qualitätsverbesserung, ganz nach dem für die Basler Gründerzeitquartiere typischen Muster: Hier wird ein Haus höher, dort ein Hof dichter gebaut. —

bs.ch/wohnumentwicklungstrategie/sachziele, abgefragt am 21.6.2016
5 Das mittlere Szenario im Bericht Bevölkerungsszenarien 2015 des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt sieht den Bedarf bis 2035 bei 11 000 neuen Wohnungen für zusätzliche 12 000 Einwohner.

Mathias. E. Frey (1967), Studium Architektur an der ETH Zürich und GSAPP, Diplom 1995. Führt seit 2003 in Basel ein Architekturbüro und ist u.a. Mitglied des Fachgremiums Stadtentwicklung Reinach/BL.

Résumé

Dans le sous-bois Renouvellement urbain dans les quartiers historiques

Avec 4 400 logements supplémentaires, les objectifs de croissance pour Bâle sont relativement modestes pour les dix prochaines années. Le développement de sites devrait en absorber environ la moitié, tandis que la requalification de zones ou l'utilisation de réserves d'extension en constitueraient une autre grande partie. Il est prévu de réaliser ces dernières surtout dans les quartiers datant du 19^{ème} siècle: surélever une maison ou la reconstruire par-ci, densifier une cour par-là. Mais le droit de la construction impose des limites étroites à la croissance interne et d'autres conditions comme les mesures antisismiques et les rapports de propriété ralentissent la croissance. Mais tout vient à point pour qui sait attendre: le développement intra-urbain d'une qualité proverbiale de Bâle a récemment conduit à des constructions pour lesquelles le défi à relever a mené à des solutions conceptuelles exemplaires.

Summary

In the Undergrowth Urban renewal in 19th century districts

With a figure of an additional 4 400 dwelling units over the period of the next ten years the goals for growth in Basel are relatively modest. About one half of this figure is to be achieved by new developments, a further substantial part by increasing the permitted density in certain zones or by making use of reserves in existing buildings. Above all in the 19th century districts of Basel, buildings can be given an additional floor or be rebuilt, or the density of a courtyard can be increased. However, building laws impose tight restrictions on this kind of internal growth, while factors such as earthquake loads and ownership issues can tend to delay growth. But all good things are worth waiting for: in recent times the proverbially high quality of inner city development in Basel has produced buildings in which the particular task has led to conceptually exemplary solutions.