

## Der Dreispitz – ein Sonderfall?!

Der Dreispitz erstreckt sich über zwei Gemeinden und zwei Kantone: die Stadt Basel im Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein im Kanton Basel-Landschaft. Er umfasst rund 50 Hektaren und bildet das Scharnier zwischen der Stadt Basel und Münchenstein. Der Dreispitz vereinigt heute Gewerbe, Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, Kultur, Freizeit und Wohnen. Das Besondere am Dreispitz: Er gehört einer Baurechtsgeberin – der Christoph Merian Stiftung (CMS) – Boden und Gebäude sind in Besitz von rund hundert Bauberechtigten.

Auch sonst ist der Dreispitz ein Sonderfall: Erstens, weil die CMS aus den erwirtschafteten Baurechtszinsen all jene Aufgaben auf der Dreispitz allmählich finanzieren muss, die anderswo die öffentliche Hand übernimmt. Zweitens, weil die CMS auf die marktüblichen Einnahmen aus dem Dreispitz angewiesen ist, um ihre gemeinnützige Zwecksetzung erfüllen zu können.

Historisch und funktional gesehen, gehören zum Dreispitz übrigens auch die Areale von Migros, Schaulager und Spengler.

## Der Strukturwandel schreitet voran

Vor 170 Jahren betrieb Christoph Merian auf dem Dreispitz Landwirtschaft, vor 100 Jahren war der Dreispitz Materiallagerplatz, noch vor 15 Jahren ein abgeschlossenes Waren- und Zollfreilager. Der Wandel ist im Dreispitz die einzige Konstante.

Was sich in den vergangenen Jahren schon abzeichnete, wird immer deutlicher: Der Dreispitz verändert zurzeit seinen Charakter markant. Industriebetriebe schliessen ihre Tore, zuletzt die Röhrenwerke ARFA, und mit Debrunner Acifer verlagert ein weiterer metallverarbeitender Betrieb seine Produktion. Ausserdem konzentrieren mehrere Logistikfirmen ihre Aktivitäten in grossen Terminals an den Autobahnanschlüssen ausserhalb der Stadt.

Die Folge davon: Einerseits sind Brachen entstanden, und andererseits ist die Nachfrage für die Feinverteilung der Güter per Bahn so drastisch eingebrochen, dass die CMS die Bahn-Infrastruktur und den Betrieb 2016 einstellen wird. Langfristig wird nur noch die Migros-Betriebszentrale im Süden direkt von den SBB bedient werden.

Der Strukturwandel ist im Kontext der Stadtentwicklung jedoch eine grosse Chance, weil sowohl die Brachen als auch die Gleisfelder künftig neuen Nutzungen zugeführt werden können. Mit zukunftsweisenden Lösungen soll dem Strukturwandel planerisch und rechtlich Rechnung getragen werden. Ziel der CMS ist eine zeitlich und räumlich etappierte Transformation des Dreispitz durch Kooperation. Eine Kooperation zwischen den 104 Bauberechtigten vor Ort, der öffentlichen Hand und der Grundeigentümerin CMS selbst. Nur wenn die Transformation für alle gewinnbringend ist, kann sie auch gelingen.

## Der Dreispitz öffnet sich und verbindet

Der Dreispitz liegt topografisch auf der gleichen Höhe wie das Basler Gundeli- und das Münchener Ruchfeld-Quartier. Mit der Transformation und Öffnung wächst der Dreispitz mit diesen angrenzenden Quartieren zusammen und verbindet sie.

Bis vor kurzem war der Dreispitz noch ein geschlossenes Areal. Mittlerweile sind weite Teile für die Öffentlichkeit zugänglich. Im Gegensatz zu anderen grossen Arealen in Privatbesitz (Rosental, Novartis Campus, Roche) soll der neue Dreispitz die Öffentlichkeit nicht ausschliessen, sondern sich im Gegenteil öffnen und zum öffentlichen Stadtraum werden: eine einmalige Chance für Basel, Münchenstein und die Region.

Ziel der CMS ist es, den Dreispitz als neues städtisches Quartier mit den angrenzenden Quartieren zu vernetzen und zwei neue, lebendige Quartiere entstehen zu lassen: Gundeli-Ost in Basel und Ruchfeld in Münchenstein. Für das Gewerbe bleiben weiterhin grosse Flächen reserviert.



Anlieferung von 100 000 Litern Rum im Gleisfeld des Zolllagergebäudes, 1930.



Neu begrünter Gleisofen an der Ostfassade der Hochschule für Gestaltung und Kunst, 2014.

## Drei Entwicklungsgebiete – Eine Stadtlandschaft

### Wirtschaftspark Dreispitz

Das Herzstück des Dreispitz bildet der Wirtschaftspark Dreispitz. Er reicht vom Leimgrubenweg bis zur Südspitze in Münchenstein. Durch die frei gewordenen Ex-ARFA- und Ex-Acifer-Areale stehen neue grosse Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Südspitze soll also nicht mehr für Wohnen umgenutzt werden, sondern als Entwicklungsgebiet mit Mischnutzung ohne Wohnen weiterhin dem Gewerbe dienen. Aber auch im basel-städtischen Teil werden durch den Umzug von bisherigen Logistiknutzungen grosse Flächen für das Gewerbe frei, was eine markante Innenverdichtung erlaubt.

Die Zahl der bisherigen Arbeitsplätze soll durch neue gewerbliche Nutzungen und Verdichtungen (mehrstöckige Gebäude mit gewerblicher Nutzung im EG und Dienstleistung in den OGs) langfristig markant erhöht werden.



### Gundeli-Ost

Im Norden soll das Gundeli in den Dreispitz erweitert werden, und zwar in zwei Entwicklungsgebieten: in der Nordspitze, wo die Migros als grösste Baurechtsnehmerin bereits die Planung aufgenommen hat, und im Dreieck Dornacherstrasse, Reinacherstrasse, Leimgrubenweg. Hier ist eine gemischte Nutzung zwischen bestehendem ruhigem Gewerbe und Wohnen denkbar. Den lärm- und verkehrintensiven Gewerbebetrieben können Ersatzstandorte im basel-städtischen Teil des Dreispitz-Wirtschaftsparks und in der Dreispitz-Südspitze angeboten werden.



### Ruchfeld

Bereits heute wird im Freilagerquartier gewohnt. Da weitere Logistikfirmen ihre Standorte verlegen werden, entsteht noch mehr Platz für dringend benötigten Wohnraum. Die gemischte Zone soll ausgeweitet und mit dem bestehenden Wohnquartier beim Schaulager verbunden werden. Damit entsteht das neue Wohnquartier Münchenstein Ruchfeld.



### Ränder

Durch das Clustern von Wohnen einerseits und Arbeiten andererseits, d.h. durch die Bildung von Entwicklungsgebieten mit und ohne Wohnen, werden Nutzungskonflikte vermieden. Dabei kommt den Rändern des Dreispitz eine wichtige Bedeutung zu. Entlang der am besten erschlossenen Randzonen (beim Dreispitzknoten und am Leimgrubenweg) soll künftig eine dichte und gemischte Bebauung möglich sein.

### Mobilität sicherstellen

#### Öffentlicher Verkehr, Strassen

#### Velo, Fussgänger

Gemischte Gebiete mit Wohnanteil sollen dort entstehen und ausgebaut werden, wo zum Teil schon heute gewohnt wird und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bereits gegeben ist. Das Motto ist: Die Menschen zum Tram zu bringen und nicht umgekehrt.

Der Dreispitz wird heute durch den Leimgrubenweg, die Dornacherstrasse und die Ruchfeldstrasse gequert. Neu soll der Dreispitz in Längsrichtung durch die Frankfurt-Strasse sowie durch eine direkte Anbindung an die Bruderholzstrasse erschlossen werden.

Mit der Aufhebung der Bahn werden der gesamte Gleisbogen und die Gleisflächen für eine neue Nutzung frei. Die CMS wird zeitnah den Gleisbogen für Velofahrende und Fussgänger einrichten. Die Verbindung soll ans übergeordnete Langsamverkehrsnetz Basels und Münchensteins angebunden werden (vgl. den kantonalen Richtplan BS). Plätze und Grünanlagen werden dem Gleisbogen entlang, wie auf einer Perlenkette aufgereiht, zum Verweilen einladen oder als soziale Knotenpunkte dienen. Grössere Teile der Gleisfelder sollen der spontanen Vegetation überlassen werden und frei wachsenden Pflanzen sowie der ortsspezifischen Fauna zur Verfügung stehen.

### Künftiges Rückgrat:

Der Gleisbogen soll als neues Erschliessungstrasse für den Langsamverkehr und zugleich als naturnahe Freifläche dienen.

# Entwicklungsperspektiven für den Dreispitz Basel-Münchenstein

Dreispitz-Info Nr. 1

Dezember 2015

Transformation Dreispitz Basel-Münchenstein cms

Christoph Merian Stiftung

# Entwicklungsziele

## Transformation durch Kooperation

### Transformieren und erneuern

Der Status quo ist keine Option, denn der Dreispitz befindet sich seit längerem in einem Strukturwandel. Es darf zu keinen Brachen kommen. Deshalb soll die Transformation umsichtig, aber zeitnah und dynamisch erfolgen.



### Etappiere und kooperieren

Das Mögliche möglich machen: Das zeitlich und räumlich etappierte Planen bringt allen Vorteile – den Privaten und der öffentlichen Hand, den jetzigen und den künftigen Nutzern, den Baurechtsnehmern und der Baurechtsgeberin, den Bewohnerinnen und Bewohnern und den Anwohnenden. Es gilt, die Chancen zeitgerecht sowie bedürfnisorientiert zu nutzen. Für alle soll die Transformation im doppelten Wortsinn gewinnbringend sein: Transformation durch Kooperation.



### Verdichten und konzentrieren

Verdichten: Da, wo es sinnvoll ist. Und: Wenn schon verdichten, dann richtig. Die Stadt wächst, und Wohn- und Gewerberäume sind knapp. Der bereits überbaute Dreispitz bietet noch viel Entwicklungspotenzial. Dieses muss im Interesse aller genutzt werden.



### Öffnen und zusammenführen

Früher hermetisch geschlossen – künftig eine offene Stadtlandschaft: Der Dreispitz wird ein Teil Basels und Münchens – eine sinnvolle Stadt- und Gemeindeerweiterung. Der Dreispitz wird nicht als unberührbare Einheit gesehen, sondern in seinen funktionalen Bezügen zu den angrenzenden Räumen. Die bestehenden Quartiere erweitern sich und wachsen in den Dreispitz mit dem Ruchfeld in Münchenstein und Gundeli-Ost in Basel.



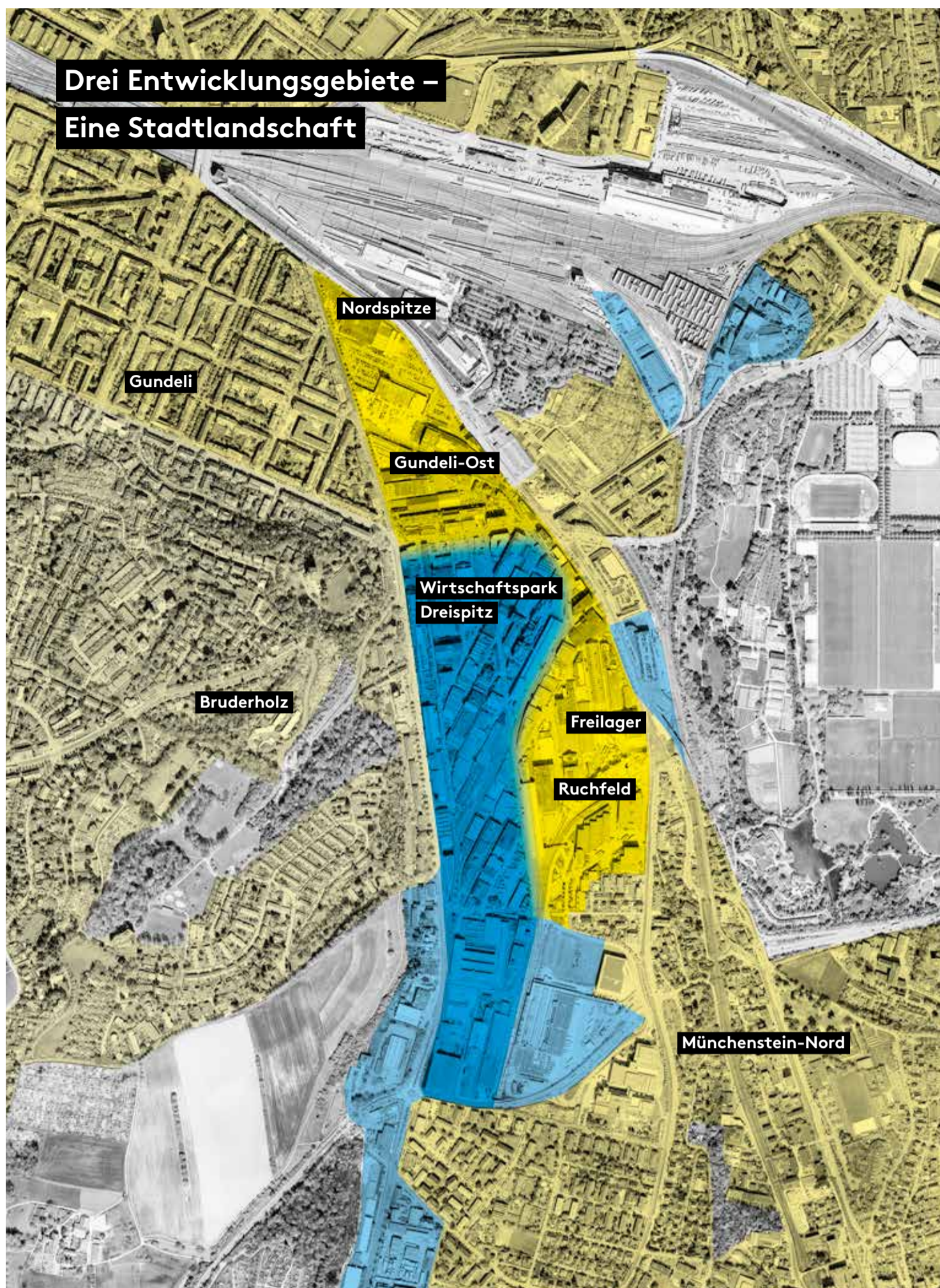
### Arbeitsplätze schaffen

Bereits heute bestehen im Dreispitz 4000 Arbeitsplätze. Diese sollen im Wirtschaftspark Dreispitz erhalten werden, und es sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden – mit bisherigem und neuem Gewerbe.

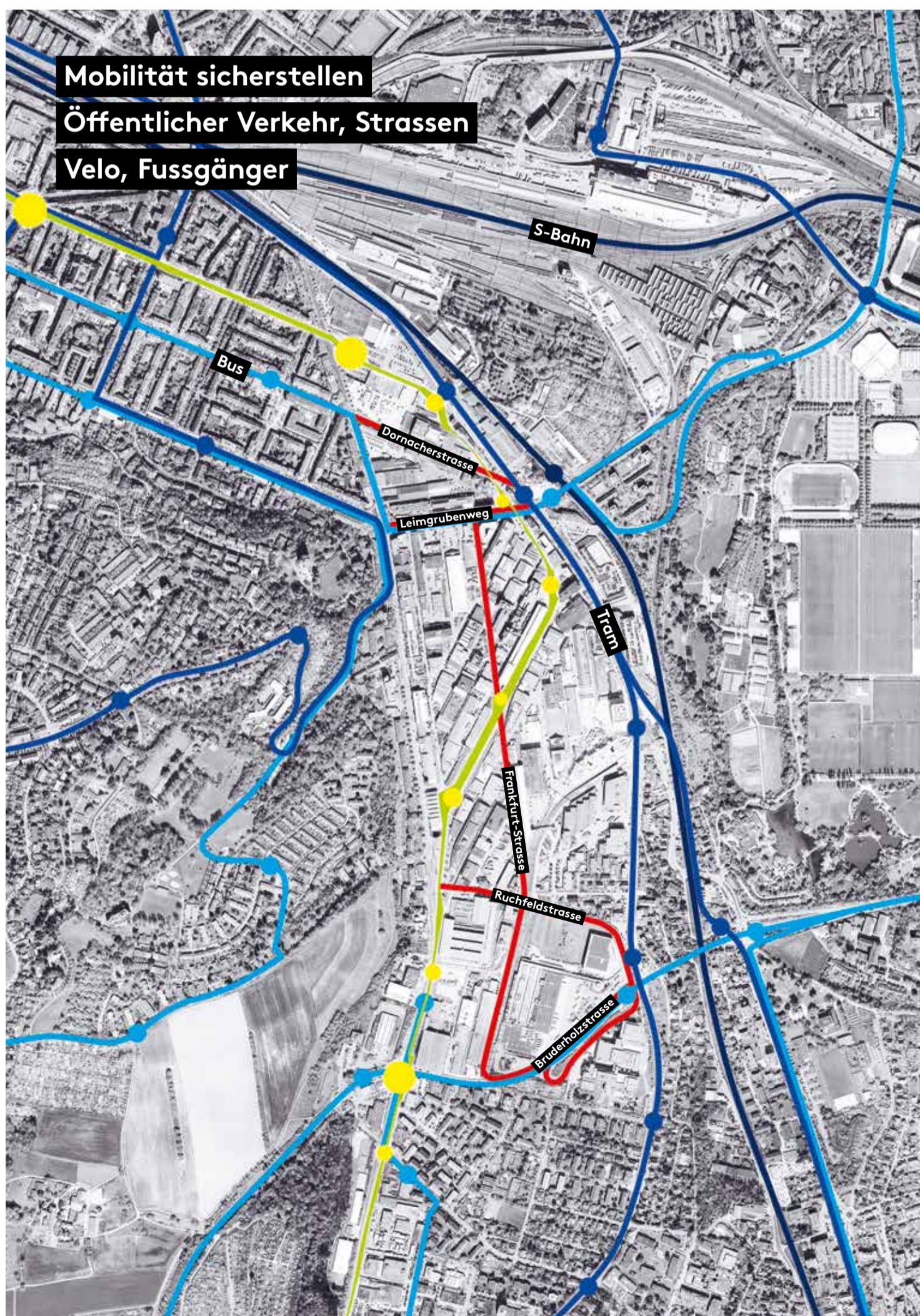


### Wohnraum ausbauen

Neuen Wohnraum ermöglichen – aber ohne Gewerbeverdrängung und Nutzungskonflikte. Durch Clusterbildungen von Wohnen und stillem Gewerbe einerseits und reinen Gewerbegebieten andererseits werden Lärm- und andere Nutzungskonflikte vermieden.



■ Siedlungsgebiet mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung) ■ Gundeli Ost: Die Nordspitze wird zur Mischzone mit hohem Wohnanteil. Ruchfeld: Das Freilagerquartier verbindet sich mit den bestehenden Wohnsiedlungen in Münchenstein-Nord. ■ Wirtschaftsflächen (ohne Wohnen) ■ Wirtschaftspark Dreispitz: Durch Innenverdichtung kann noch mehr Raum für Gewerbe und Dienstleistungen entstehen.



■ Öffentliche Quer- und Längsstrassen erschliessen den Dreispitz. ■ ■ Die bestehende ÖV-Anbindung ist ausgezeichnet. ■ Der Gleisbogen für Fussgänger und Velo.

### Mobilität ermöglichen

Durch die Umnutzung der Bahngleise wird die CMS bald und mit einfachsten Mitteln eine neue, attraktive Transversale für den Langsamverkehr (für Velos und Fussgänger) schaffen.

Die geplanten neuen Wohnquartiere sind bereits heute optimal an den ÖV angebunden.

Der motorisierte Verkehr soll trotz Verdichtung nicht proportional wachsen.



### Freiräume entwickeln

Die Aufhebung des Bahnbetriebs schafft neue Freiräume – urbane und ökologische. Hinzu kommen Gleisfeldparks, Grünraumnetzungen und eine Passerelle zu den Merian Gärten.



### Durchmischung fördern

Kultur, Freizeit und Gastronomie tragen zur Lebensqualität bei. Entsprechende Angebote sind ein wichtiger Motor der Transformation. Sie sollen gezielt ihren Platz finden.



### Vor Ort einkaufen und produzieren

Kurze Wege: Der Dreispitz bietet schon jetzt vielfältige Möglichkeiten für den Einkauf. Dank dem direktem ÖV-Anschluss ist er auch ohne Auto bequem zu erreichen. Und auch das produzierende Gewerbe hat kurze Wege zu seinen Kunden.



# Die nächsten Schritte

#### 1. Südspitze

Mit dem Auszug von ARFA und Debrunner Acifer verlässt die metallverarbeitende Industrie den Dreispitz. Die CMS wird deshalb unverzüglich die Planung für die weitere gewerbliche Nutzung der Brachen und die Suche nach Investoren an die Hand nehmen. Dabei möchten die Gemeinde Münchenstein und die CMS das Areal im kantonalen Richtplan einer Entwicklungszone von kantonalen Bedeutung zuweisen. Zeitgleich, also 2016, müssen in der Südspitze Gebäude und Böden altlastensaniert werden.

#### 2. Nordspitze

Migros und CMS loten zurzeit die Potenziale der Nordspitze aus. Hier soll ein Zentrum mit einem zentralen Platz, mit hohem Wohnanteil sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen entstehen. Gemeinsam mit dem Bau- und Verkehrsdepartement werden 2016 die städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen (Bebauungsplan) geklärt.

#### 3. Gleisbogen Dreispitz

Die CMS möchte in Abstimmung mit den beiden Kantonen den Gleisbogen zeitnah für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velos) sowie für Begegnungszonen nutzen. Sie prüft nun die Realisierungsmöglichkeiten, insbesondere die Feinverteilung, die Gestaltung und Nutzung.