

Raumentwicklung Dreispitz

Informationsanlass für Baurechtsnehmende

04. Juni 2026

Begrüssung

Baschi Dürr, Direktor CMS

Fokus des heutigen Informationsanlasses

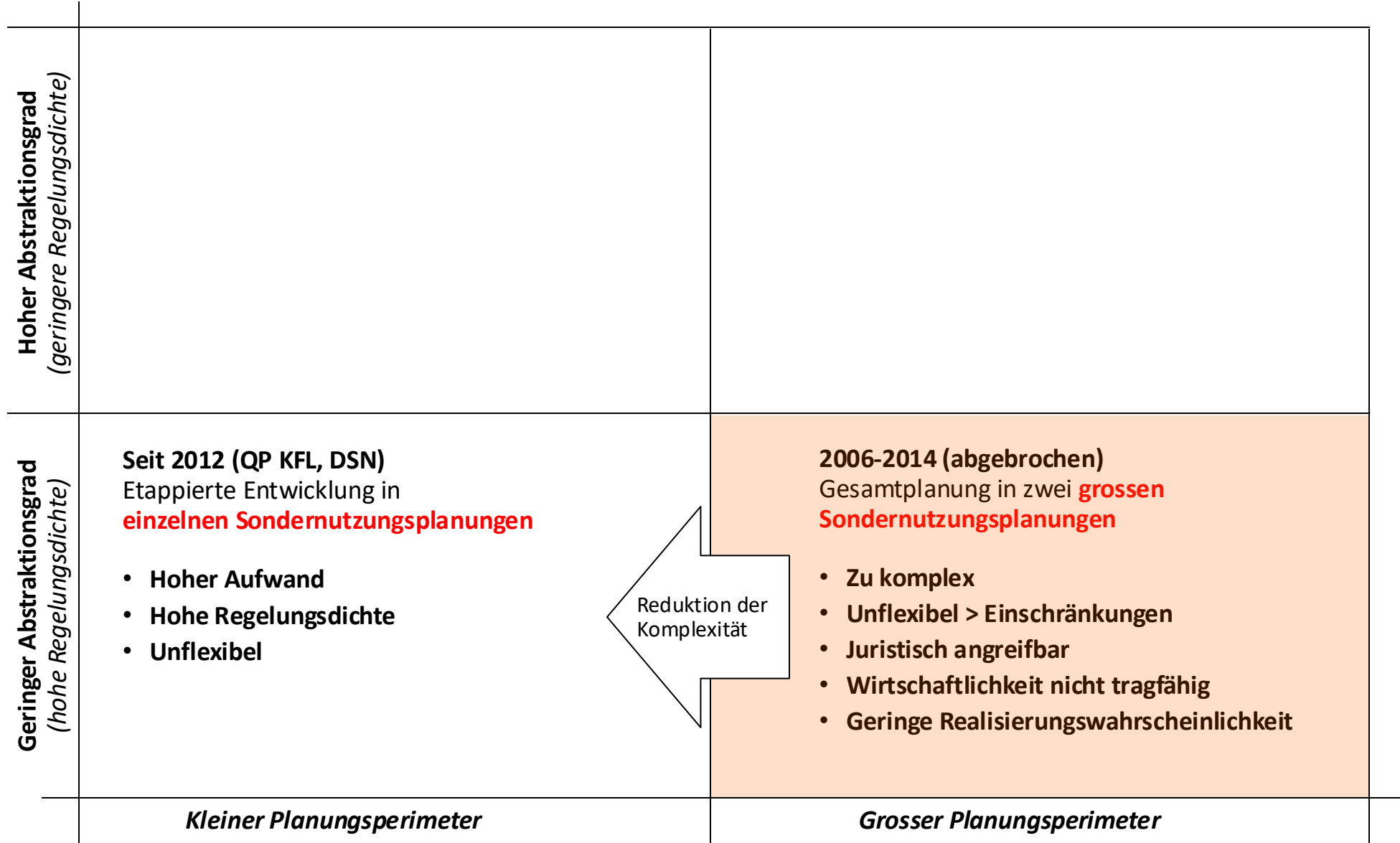
Derzeit laufende Projekte im Dreispitz

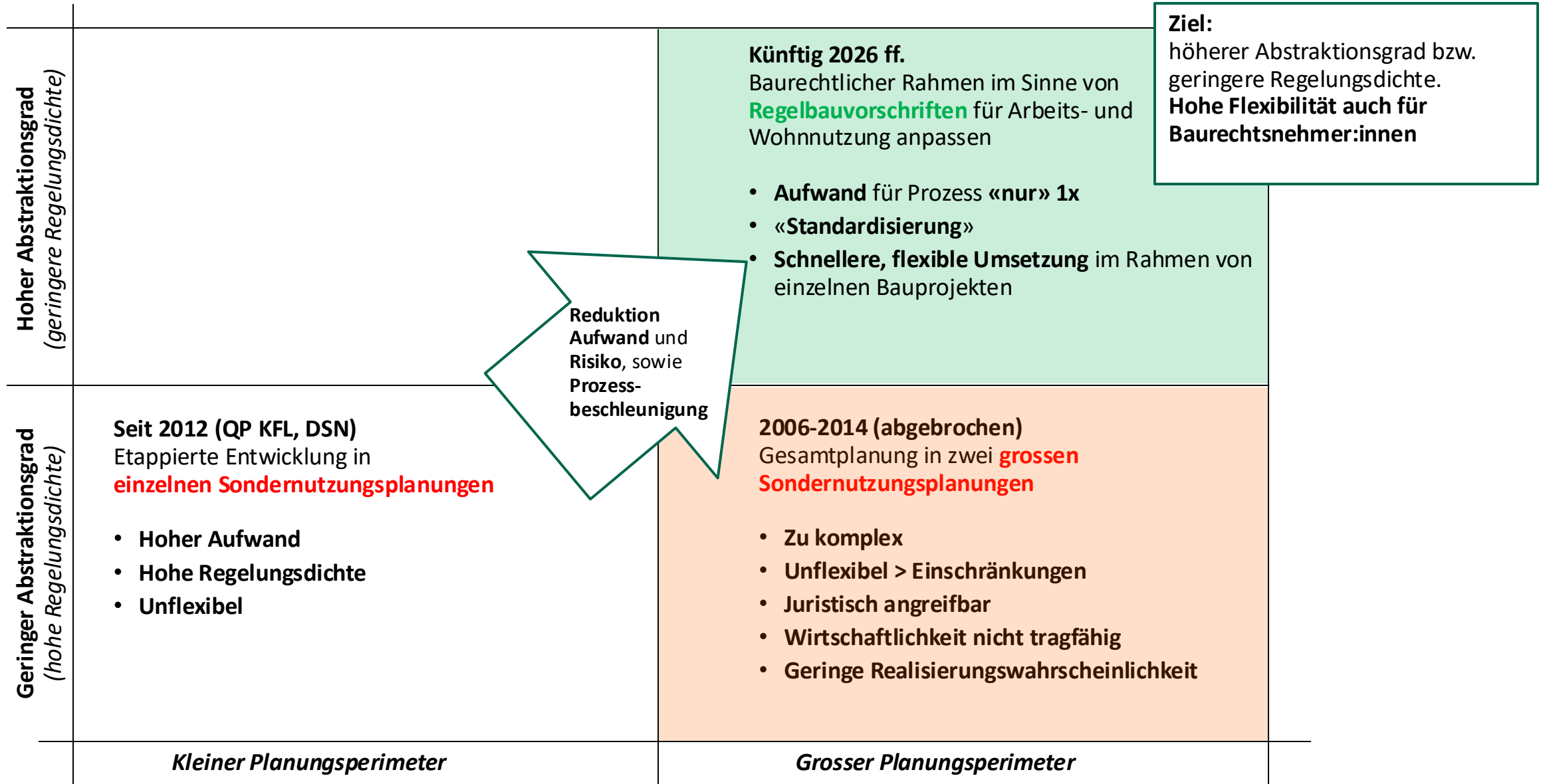
- Realisierung Gleispool
- Umgestaltung Frankfurt-Strasse
- Baurechtsverträge
- Laufende Umnutzungs- und Bauprojekte

Raumentwicklung Dreispitz

- Langfristige Weiterentwicklung des Dreispitz
- Kooperative Planung
- Schaffung von Planungssicherheit

<p>Hoher Abstraktionsgrad (geringere Regelungsdichte)</p>		
<p>Geringer Abstraktionsgrad (hohe Regelungsdichte)</p>		<p>2006-2014 (abgebrochen) Gesamtplanung in zwei grossen Sondernutzungsplanungen</p> <ul style="list-style-type: none">• Zu komplex• Unflexibel > Einschränkungen• Juristisch angreifbar• Wirtschaftlichkeit nicht tragfähig• Geringe Realisierungswahrscheinlichkeit
	<p><i>Kleiner Planungsperimeter</i></p>	<p><i>Grosser Planungsperimeter</i></p>





Heute anwesend



CMS

Nicolas Rutschmann
Immobilien



Basel-Stadt

Marc Février
Bau- und Verkehrsdepartment



KEEAS

Seraina Schwizer



CMS

Lisa Euler
Entwicklung



Münchenstein

Daniel Altermatt
Gemeinderat



KEEAS

Thilo Loose



CMS

Tibor Turek
Asset Management



Basel-Landschaft

Garry Müntener
Leitung Planungsprozesse



KEEAS

Sabina Uffer

Ziele des heutigen Informationsanlasses

- **Vorstellung des kooperativen Planungsprozesses**
- **Vorstellung des Projektteams**
- **Input der Baurechtnehmenden zur langfristigen Planung**
- **Einbezug Baurechtnehmende in den Planungsprozess**

Ablauf

18:20 Vorstellung Projekt Raumentwicklung Dreispitz

- Planungsziele
- Planungsprozess

18:30 Leitsätze für die Raumentwicklung Dreispitz

- Kurz-Präsentation der Leitsätze
- Austausch an Poster

19:15 Einbezug der Baurechtnehmenden im Planungsprozess

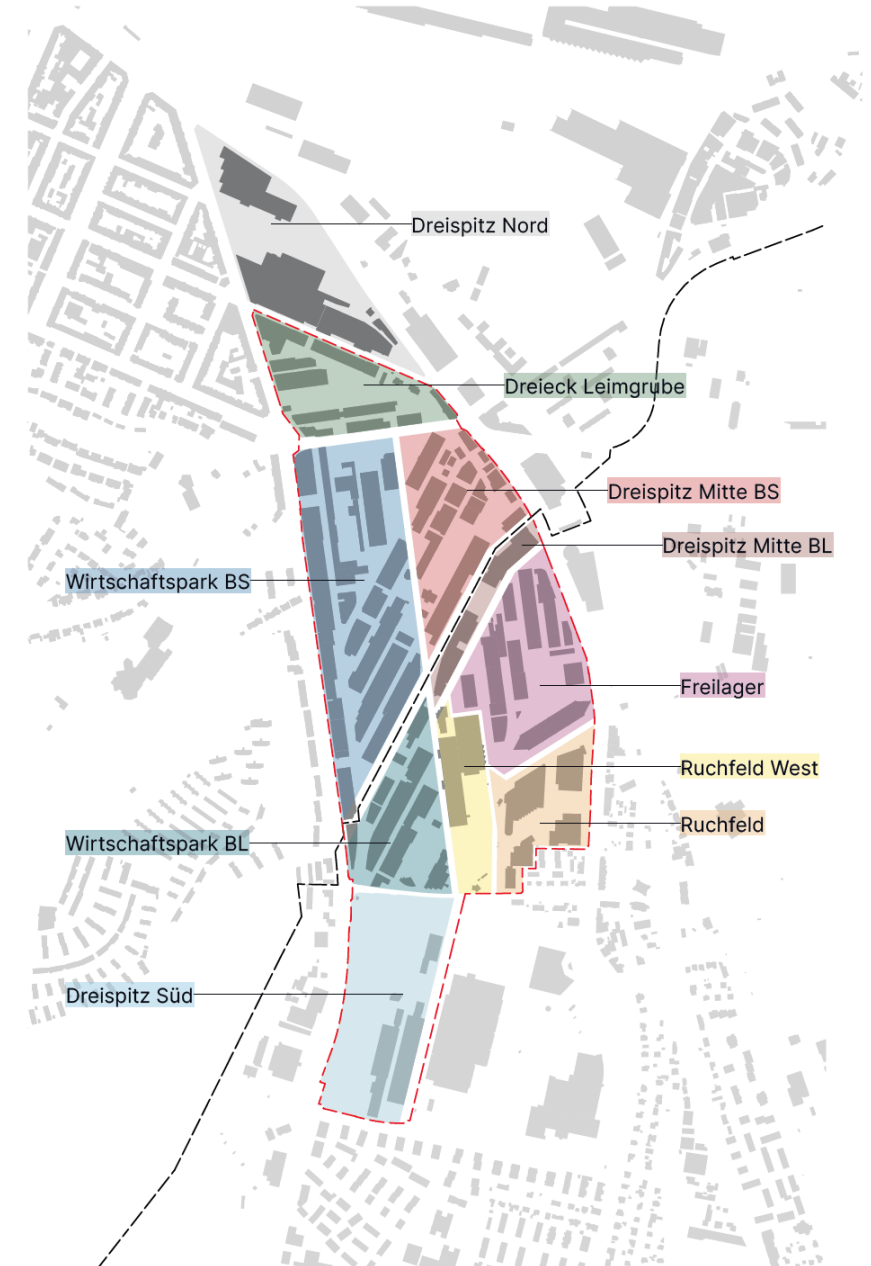
- Umfrage
- Partizipationsanlässe

19:30 Fragen und Antworten

19:45 Apéro

Planungsziele

- **Schrittweise Entwicklung im Bestand**
- **Neuer baurechtlicher Rahmen**
- **Partnerschaftliche Entwicklung über Kantonsgrenzen hinweg**
- **Partizipationsprozess mit allen Anspruchsgruppen**



Planungsprozess

2026

2027

2028

Leitsätze und
städtebauliche Thesen

Städtebauliche Überprüfung der
Leitsätze und Thesen

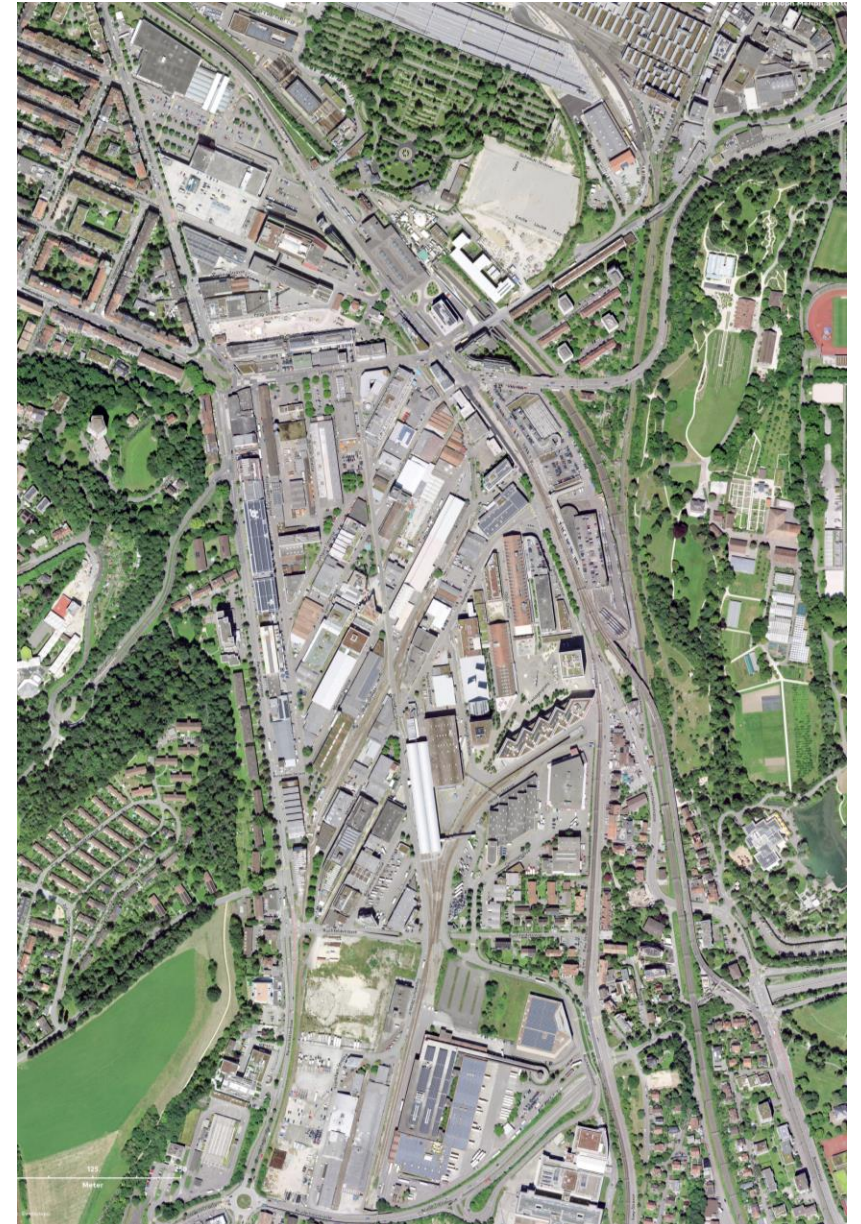
Übersetzung ins Planungsrecht

Leitsätze

- **Räumliche Entwicklungsziele**
- **Nutzungsart & Nutzungsmass**
- **Infrastruktur & Mobilität**
- **Freiraum & Nachhaltigkeit**
- **Wirtschaftlichkeit**

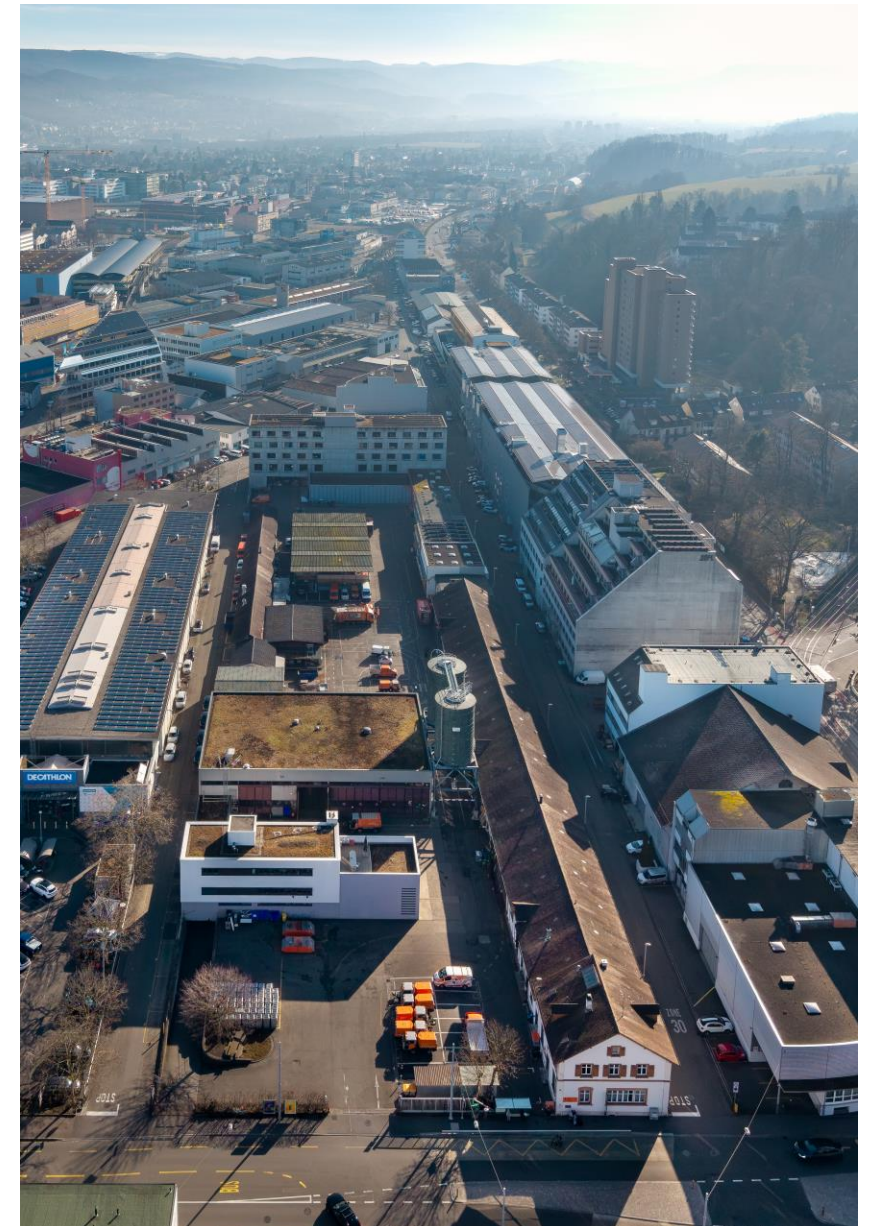
Räumliche Entwicklungsziele

- **Vielfältiges Stadtquartier der kurzen Wege**
- **Wesentliche Qualitäten in ihrem Charakter beibehalten**
- **Flexible Weiterentwicklung ermöglichen**
- **Alltag im Dreispitz dauerhaft gewährleisten**



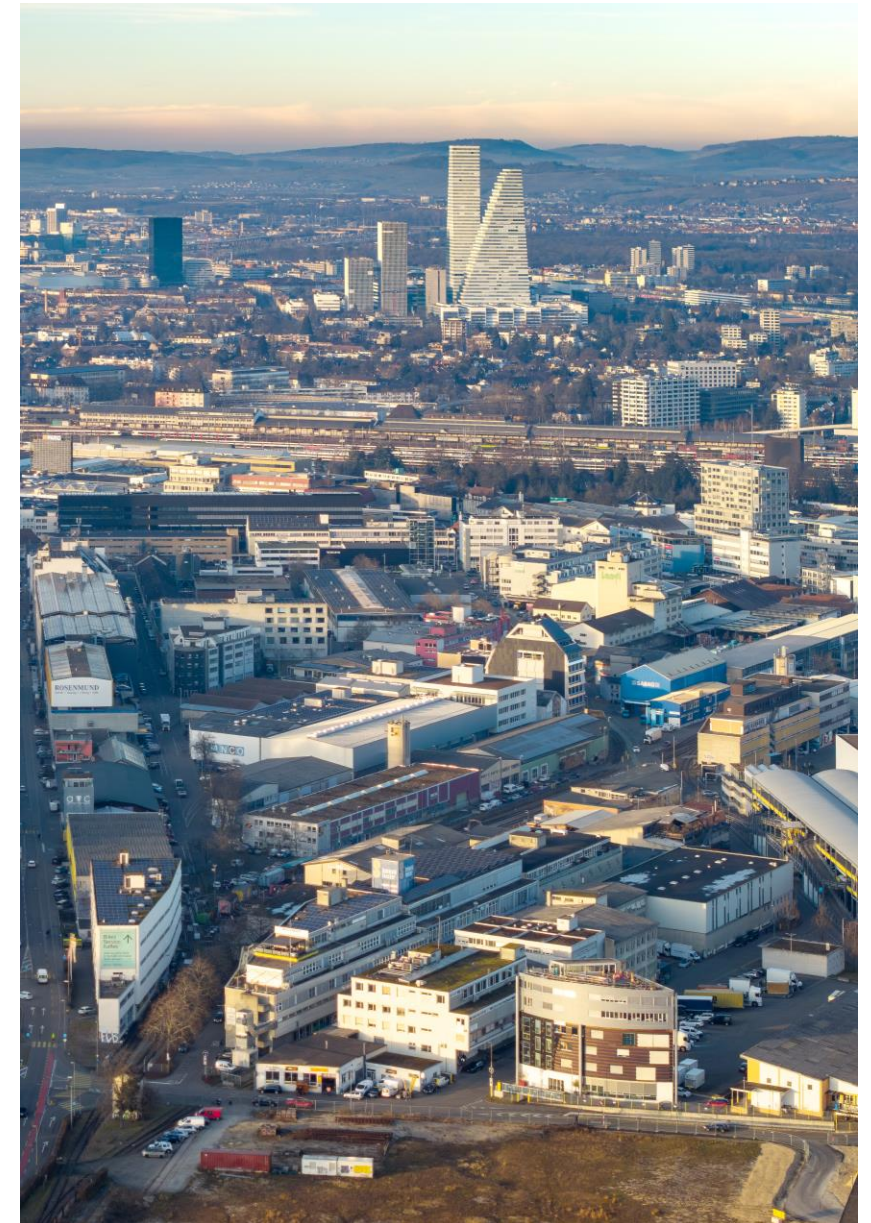
Nutzungsart und Nutzungsmass

- Breites Nutzungsspektrum von Arbeiten, Wohnen, Kultur, Freizeit und Bildung
- Arbeiten bleibt im Wirtschaftspark BS, Wirtschaftspark BL und Dreispitz Süd im Fokus
- Ein Teil der neu geplanten Wohnungen wird preisgünstig / gemeinnützig umgesetzt
- Heute zulässiges Bauvolumen dient als Leitwert für die Weiterentwicklung
- An geeigneten Orten sind Hochhäuser denkbar



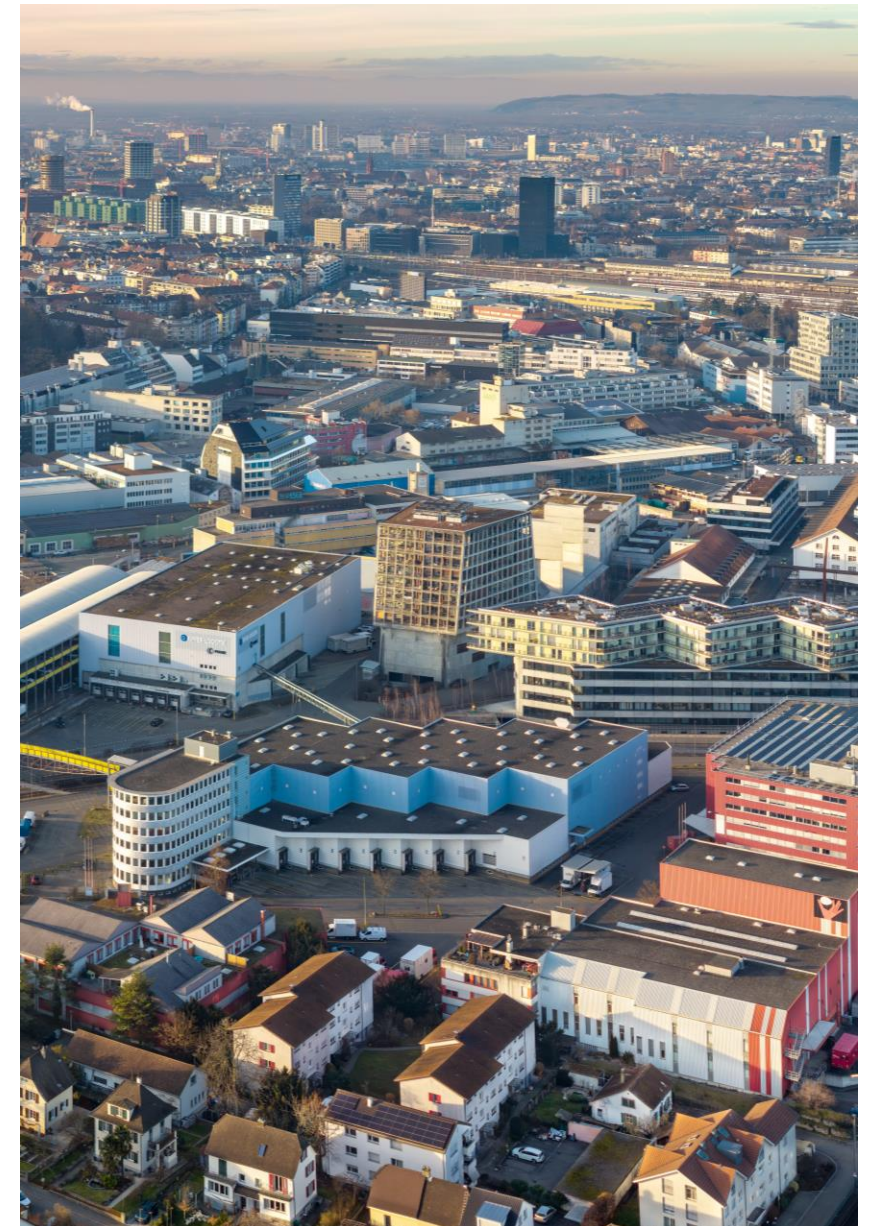
Infrastruktur und Mobilität

- Nachhaltige Mobilität fördern
- Sichere und attraktive Fuss- und Velowege im Dreispitz und zu den angrenzenden Quartieren schaffen
- Öffentlicher Verkehr entlang der heutigen öV-Achsen beibehalten
- Wohnnutzung autoarm/autofrei gestalten
- Parkierung effizient organisieren



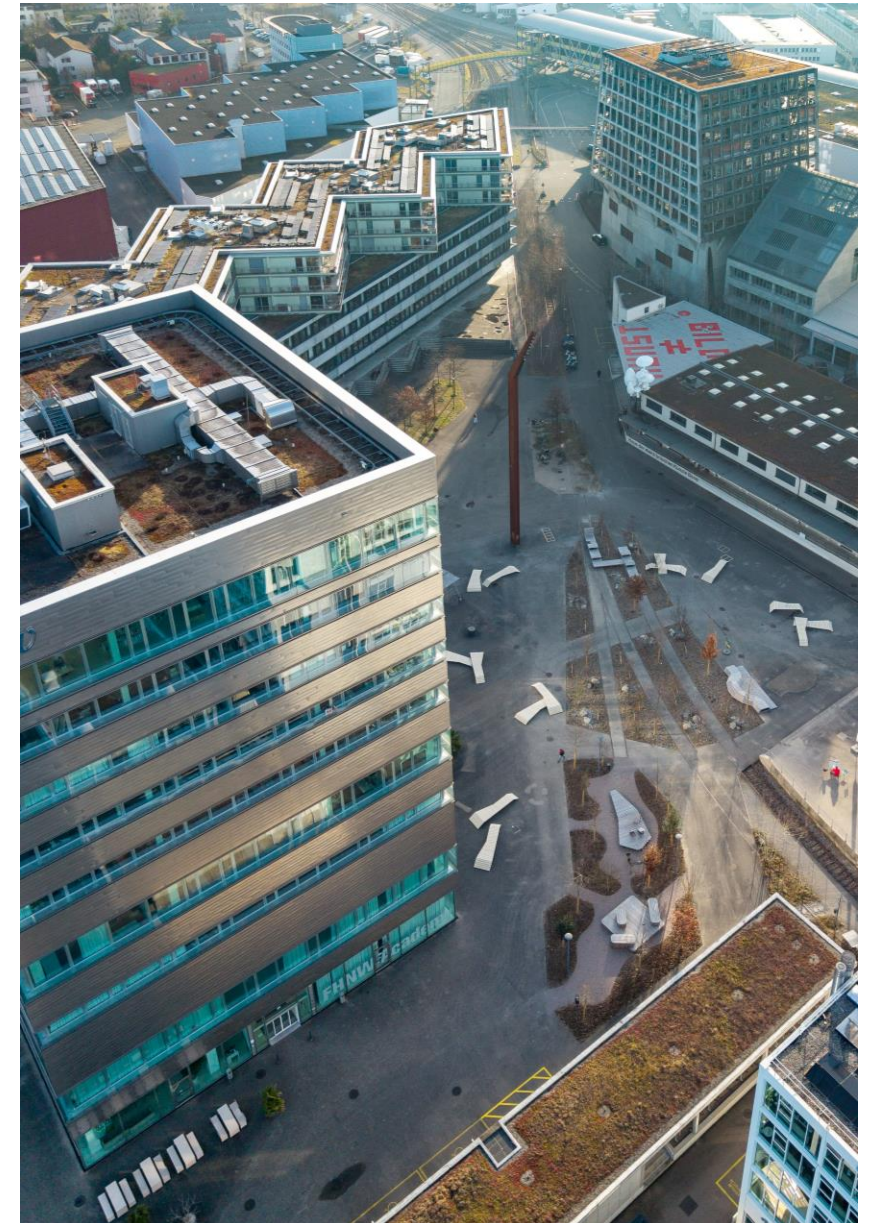
Freiraum und Nachhaltigkeit

- Areal und angrenzende Quartiere durch Freiräume zusammenbinden
- Begegnung, Orientierung, Sicherheit fördern und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten
- Ökologisch wertvolle Lebensräume, wo möglich, erhalten und ergänzen
- Für ein angenehmes Klima sorgen
- Klimaziele von Basel-Stadt und Münchenstein berücksichtigen
- Bauten und Freiräume ressourcenschonend planen



Wirtschaftlichkeit

- Unternutzte Flächen besser ausschöpfen
- Ertragssteigerung für Baurechtnehmende und CMS realisieren
- Zur wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde Münchenstein und Stadt Basel beitragen



Diskussion an Postern

Tisch 1: Räumliche Entwicklungsziele

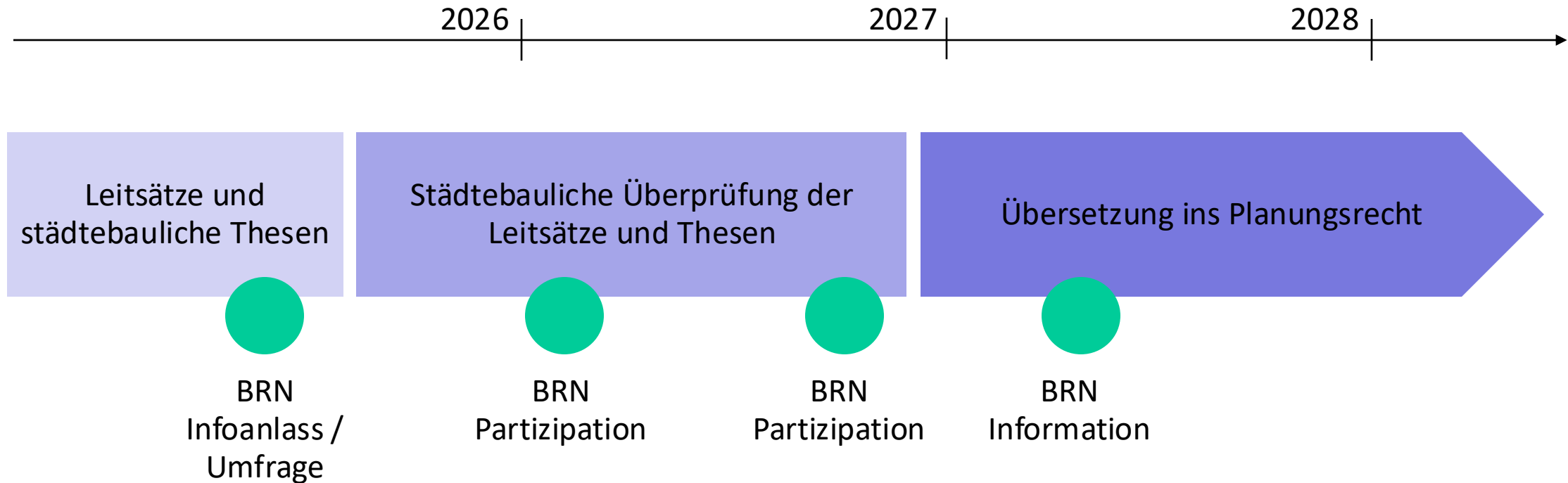
Tisch 2: Nutzungsart und Nutzungsmass

Tisch 3: Infrastruktur und Mobilität

Tisch 4: Freiraum und Nachhaltigkeit

Tisch 5: Wirtschaftlichkeit

Einbezug Baurechtsnehmende (BRN)



Umfrage



**Bitte füllen Sie die Umfrage
bis am 30. Juni 2026 aus!**

Fragen und Antworten

Kontakt bei weiteren Fragen



CMS

Lisa Euler, Leiterin Entwicklung

061 226 33 70

l.euler@cms.ch

Abschluss und Apéro

Vielen Dank für das Interesse und die Zusammenarbeit.

Fotoprotokoll der Diskussion an den Plakaten

Raumentwicklung Dreispitz

Räumliche Entwicklungsziele

- Ein vielfältiges Stadtquartier der kurzen Wege entsteht
- Wesentliche Qualitäten werden in ihrem Charakter beibehalten
- Flexible Weiterentwicklung wird ermöglicht
- Alltag im Dreispitz wird dauerhaft gewährleistet

Welche Punkte überzeugen, welche werfen Fragen auf?

Wirtschaftspark
braucht weitere P.P.
keine P.P. abschaffen

Welche (räumlichen) Qualitäten sind heute wichtig?

Konflikte Lärmschutzwand
adressieren.
z.B. durch Verkehrsberuhigung

Gleise raus.
Euhämpelung!

Was braucht es für die Weiterentwicklung?

mehr Grün
(Nähe) an den
Gleisen.
Querverbindungen

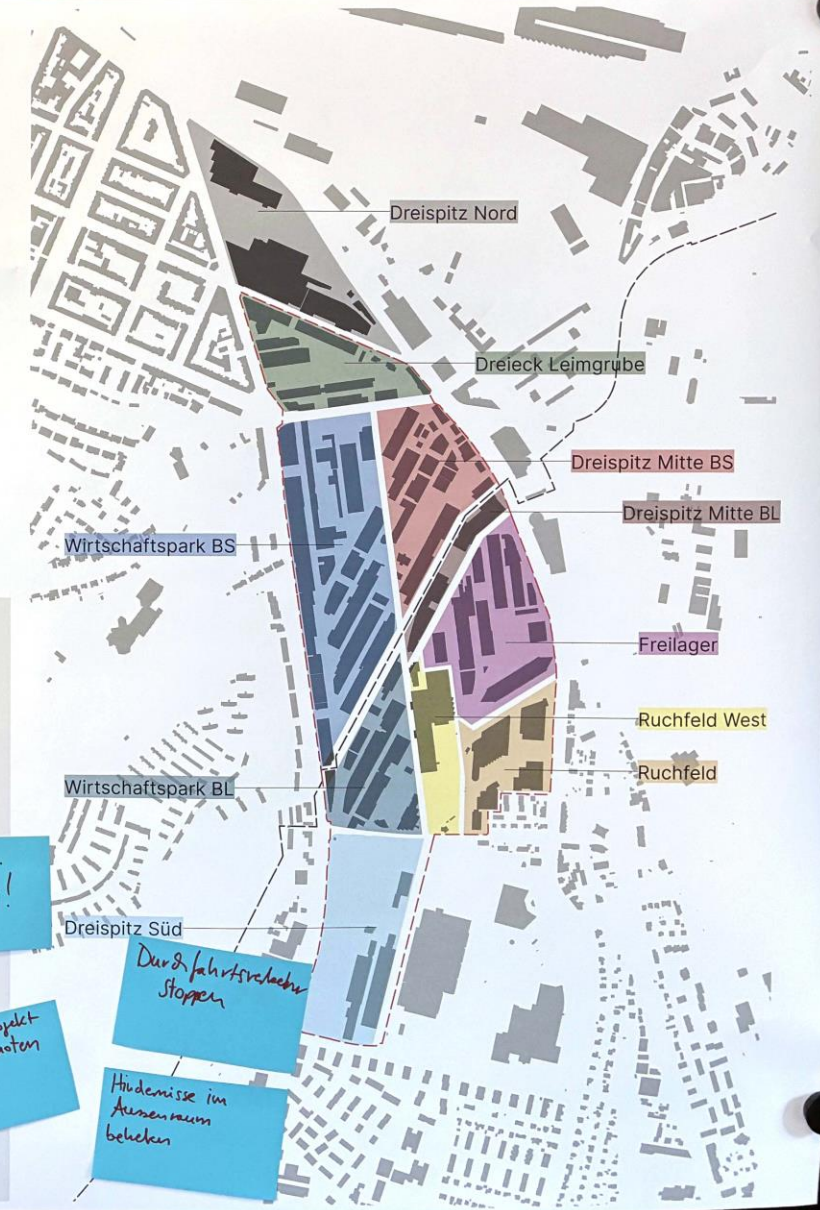
Planungssicherheit
auch bezügl.
Infrastruktur & Parken

hohe Kosten
Volumen / Arbeiten
"aufweichen"

Leschturm projekt
an Dreispitz knoten

Durchfahrtsverkehr
stoppen

Hindernisse im
Ausensraum
beseitigen



Fotoprotokoll der Diskussion an den Plakaten

Raumentwicklung Dreispitz

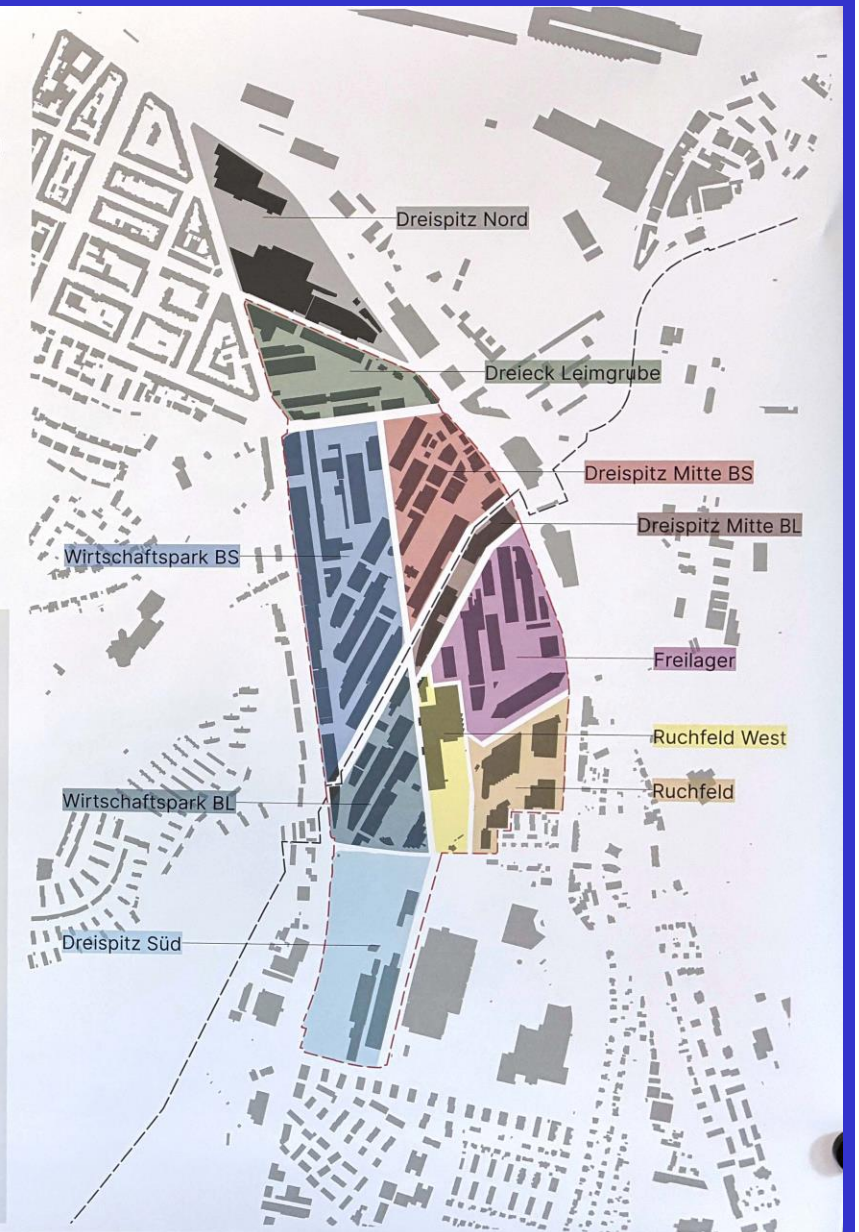
Nutzungsart & Nutzungsmass

- Ein breites Nutzungsspektrum von Arbeiten, Wohnen, Kultur, Freizeit und Bildung wird entstehen
- Arbeiten bleibt im Wirtschaftspark BS, Wirtschaftspark BL und Dreispitz Süd im Fokus
- Ein Teil der neuen Wohnflächen wird preisgünstig bzw. gemeinnützig umgesetzt
- Leitwert für die Weiterentwicklung ist das heute zulässige Bauvolumen
- An geeigneten Orten sind Hochhäuser denkbar

Welche Punkte überzeugen, welche werfen Fragen auf?

Handwritten notes on sticky papers:

- Entwicklungsziele:** Arbeit/Hohen
- Nutzungsmix:** Wohnen/Arbeits, Kaufliche, mittelere Gebäude
- Wohnen in BS:** Arbeiten in BL, Wegen 10
- Höhe 30m?** Süd
- Anpassung des Lage:** BL/BS, z.B. PP
- Parkins Ruchfeld:** bleibt ohne ersatz.
- Welche Regeln sind Energie, Technik, PP Verfahren**
- Welche Vorteile:** Leichter städtisches, gemischte, anzahl, in Vorströmung, -> Vorteil.
- Weniger:** Viel Fläche weggezogen!
- Welche Nachteile:** Perspektive, Bauzeitdauer bis 2052, Investition?
- Was passiert mit Parkins Ruchfeld?**
- Wo Wohnen?** auch, Vorteil, Freizeitsport
- gleiche kommen weg!**
- Wieso Transparenz, keine Trennung?**
- MWA?**
- Höhe 30m fix**
- Was braucht das Grundstück?**
- Eingänge, Keller:** Vorarbeiten im Detail.
- Bestehende Objekte:** LICW, Umstufung
- Wo Wohnen:** Wo wird Wohnen.
- Steuern:** BL/BS
- Regeln:** generell, breitere



Fotoprotokoll der Diskussion an den Plakaten

Raumentwicklung Dreispitz

Infrastruktur & Mobilität

- Eine nachhaltige Mobilität wird gefördert
- Sichere und attraktive Fuss- und Velofahrten in angrenzenden Quartieren werden ermöglicht mehr Bäume! tzt u ADRESSBILDUNG / ANFAHRT / ORIENTIERUNG
- Öffentlicher Verkehr entlang der heutigen öV-Achsen wird beibehalten
- Wohngebiete werden autoarm bzw. autofrei ERRSCHLIESSUNG / PARKIERUNG ABHÄNGIG VON DER NUTZUNG
- Die Parkierung wird zentral organisiert GEWERBE: HEUTIGE PP (MITARBEITER) SOLLTEN ERHALTEN BLEIBEN

WOHNEN EHER IN DER MITTE

GEWERBE/HANDWERKER BRAUCHEN PARKIERUNGSFLÄCHEN -> IN DER NÄHE P-RAUMS

WO KOMMEN DIE HOCHHÄUSER?

Welche Punkte überzeugen, welche werfen Fragen auf?

Drehen die 2 Parkhäuser zukünftig um?

HANDWERKER FAHREN MORGENS FRÖH (SCHULWEGE)

FRAGE: WIRD ES REDUKTIONEN BEIM PARKPLATZANGEBOT FÜR GEWERBE GEBEN

WAS PASSIERT MIT DEN GLEISEN?

Welche (räumlichen) Qualitäten sind heute wichtig?

PARKPLÄTZE HEUTE BEREITS AM ANSCHLAG (AUTOHÄNDLER)

GEWERBE BRAUCHT MIV-ANWISUNG

ZENTRALES DER BESUCHER-PP IST SINNVOLL

FÜR WOHNEN- SHARE-ANGEBOTE SIND SINNVOLL

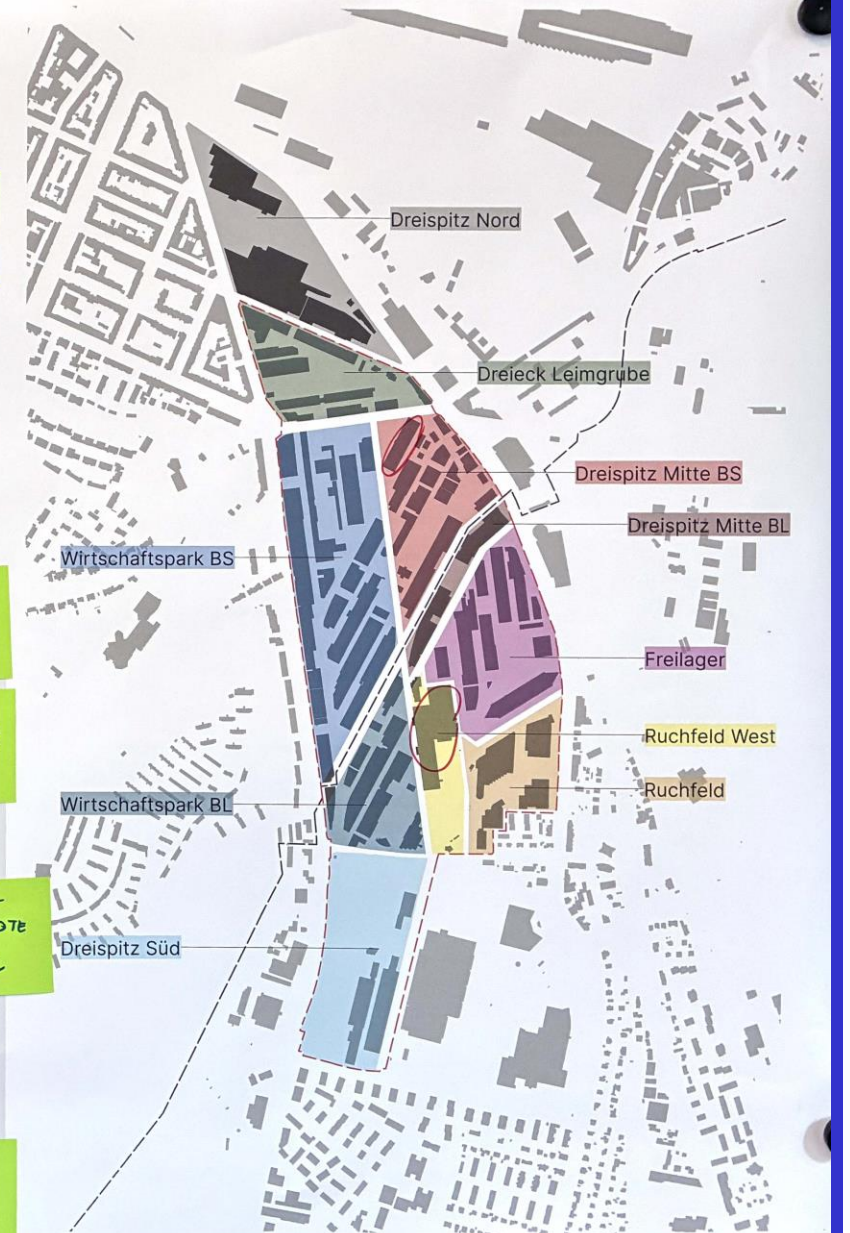
Was braucht es für die Weiterentwicklung?

Offene Frage: Schulwege vs. LKW-Fahrten

Sichere Wege

Wichtig: sicheres & übersichtliches Parkieren

fehlende Treibhörn
fehlende Velourge



Fotoprotokoll der Diskussion an den Plakaten

Raumentwicklung Dreispitz

Freiraum & Nachhaltigkeit

- Freiräume verbinden den Dreispitz mit den angrenzenden Quartieren
- Durch die Gestaltung der Freiräume werden Begegnung, Orientierung, Sicherheit gefördert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten angeboten
- Ökologisch wertvolle Lebensräume werden, wo möglich, erhalten und ergänzt
- Durch kühlende Vegetation und bessere Durchlüftung entsteht ein angenehmeres Stadtklima
- Die Klimaziele von Basel-Stadt und Münchenstein werden berücksichtigt
- Bauten und Freiräume werden ressourcenschonend geplant

Welche Punkte überzeugen, welche werfen Fragen auf?

Daß platz?
wie erreichen
aufrei?
An-Basel-GM

mehrere
plätze
je Teilgebiet

Sicherheit
Nehmen
vs
Logistik

Gesicht/
Zugänglichkeit
für
BEM?
Doppel-og-?

Wie komme
ich in den
RS?
Wieso?

Akustik - Outdoor
Positive Freilager
- Platz

Bsp.
Waldwerk
München

Wie soll das
sichergestellt
werden?

Welche (zukünftigen) Qualitäten sind heute wichtig?

Belebung
des
Freiraum

Belebung
Freilager-
Platz
→ Management

Orientierung
für Einkauf
BS? GM?

Will man
mehr öff.
Platz?
Lärm? Müll

Was braucht es für die Weiterentwicklung?

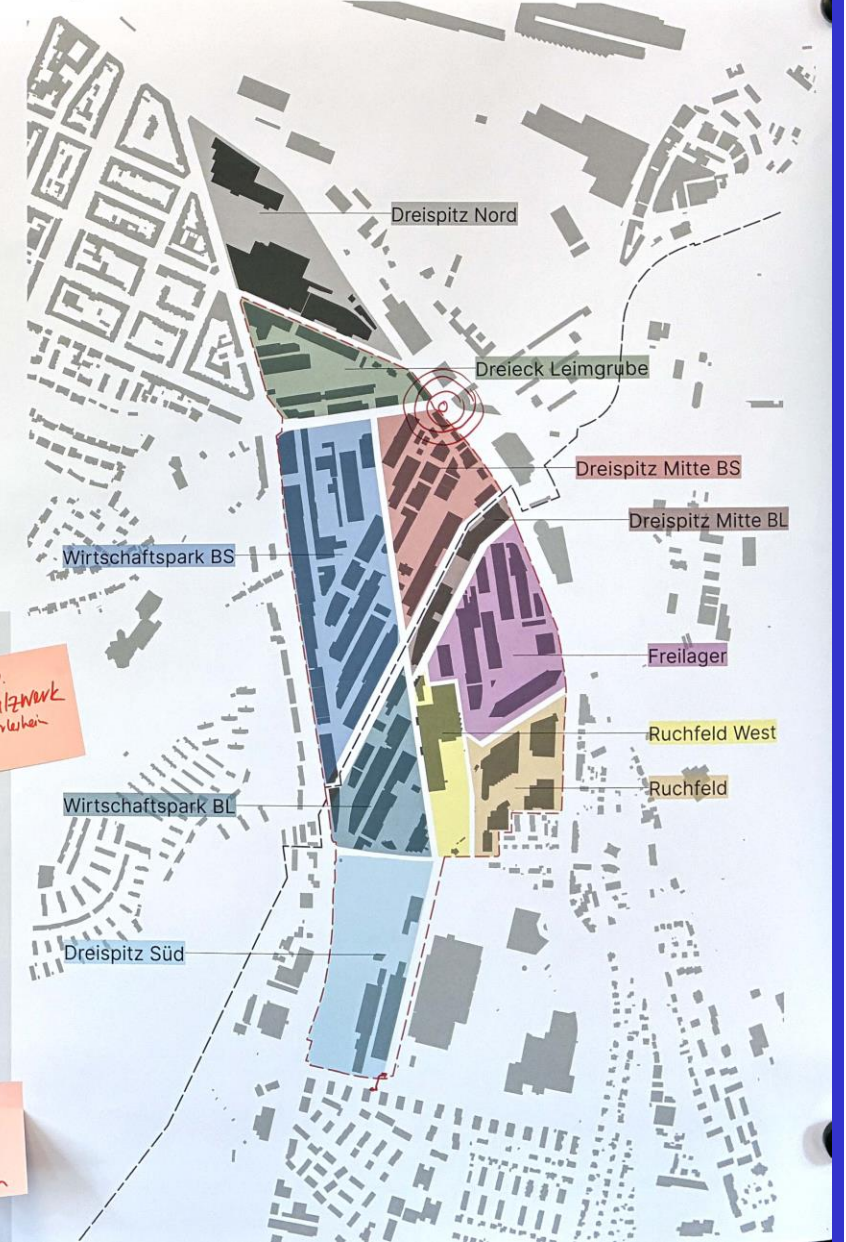
Idee:
unbemanntes
Tram?!

Outdoor-
Fitness

Personen in
DS "reinziehen"
→ Tor, Signalisation

Barriere Strossauebegleitend
Kuldeberg

Gleise
als
Wege
nutzen



Fotoprotokoll der Diskussion an den Plakaten

Raumentwicklung Dreispitz

Wirtschaftlichkeit

- Unternutzte Flächen werden besser ausgeschöpft
- Ertragssteigerungen für Baurechtnehmende und CMS werden realisiert
- Langfristig erfolgt eine wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde Münchenstein und Stadt Basel

Welche Punkte überzeugen?

Welche Fragen auf?

Welche (räumlichen) Qualitäten sind heute wichtig?

Was braucht die Raumentwicklung?

Entwicklung?

Partnerschaftliche
beschiene wird
geschätzt

Für Gewerbe PP nicht
reduzieren

Sicherheit: Sprayer
seit Schulen da sind.

Athletikum = Park
wird begrüsst

Funktionen nicht
wegen PP verloren
gehen

Nutzungsflexibilität

Zu hohe PP Anforderungen
stopple Investition

Widustände
bzgl. Anhalten
herausfinden

Wohnen an
bestehende
Gegebenheiten

