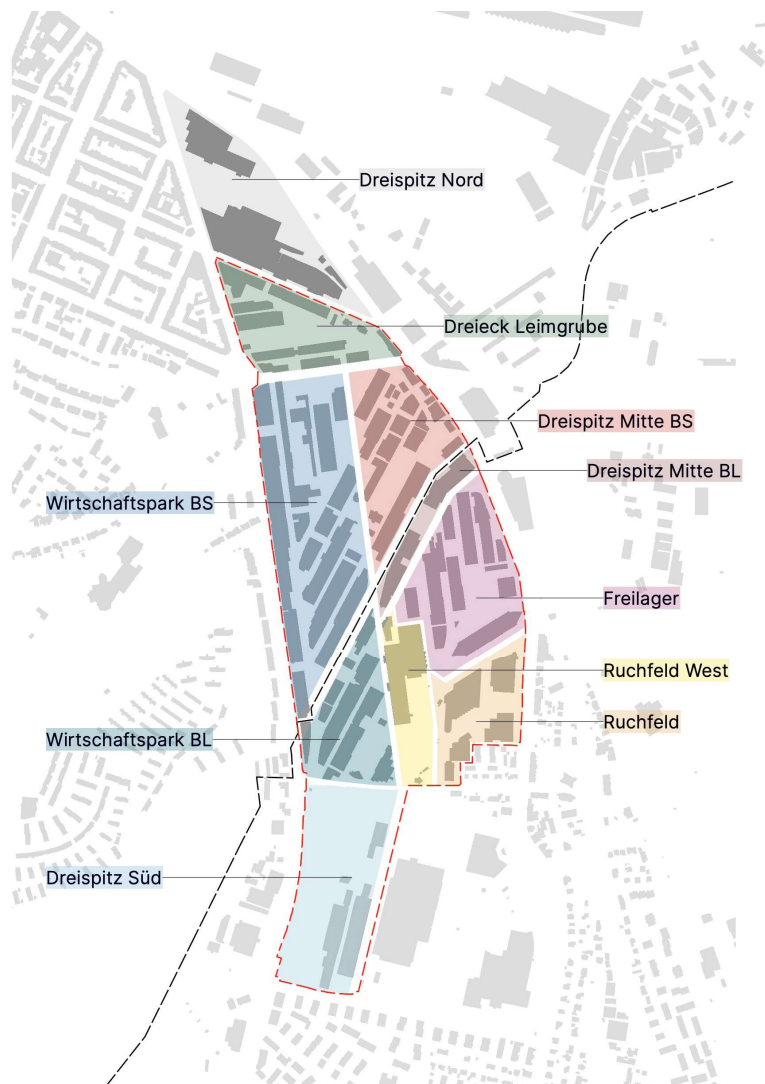


Raumentwicklung Dreispitz

Ergebnisbericht Informationsanlass Baurechtsnehmende
vom 4. Juni 2026 und Online-Umfrage



Stand vom 27. August 2026

1 Einleitung

Die Christoph Merian Stiftung (CMS), zusammen mit den Projektpartnern Kanton Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein und Kanton Basel-Landschaft, luden die Baurechtsnehmenden des Areal Dreispitz am 4. Juni 2026 zu einer ersten Veranstaltung zur **Raumentwicklung Dreispitz** ein. Wie Baschi Dürr, Direktor CMS, in seiner Begrüssung erläuterte, strebt die CMS gemeinsam mit dem Kanton Basel-Stadt, der Gemeinde Münchenstein und dem Kanton Basel-Landschaft an, den baurechtlichen Rahmen anzupassen. Nach den beiden Sondernutzungsplanungen Quartierplan-Kunstfreilager und Bebauungsplan Dreispitz Nord möchten die Projektpartner nun das gesamte Gebiet anschauen, um im Sinne flexibler Regelbauvorschriften einen baurechtlichen Rahmen für den Dreispitz zu schaffen, welcher der CMS und den einzelnen Baurechtsnehmenden unabhängig voneinander die Möglichkeit bietet, den Dreispitz sukzessive und langfristig zu einem vielfältigen Stadtquartier mit Arbeiten, Wohnen und weiteren Nutzungen weiterzuentwickeln.

Hierzu haben die Projektpartner in den letzten Monaten Planungsvereinbarungen erarbeitet und Leitsätze entwickelt, welche an dieser ersten Veranstaltung vorgestellt wurden. Folgende **Planungsziele** stehen dabei im Vordergrund:

- Schrittweise Entwicklung im Bestand hin zu einem vielfältigen Stadtquartier
- Schaffung eines neuen und flexiblen baurechtlichen Rahmens
- Partnerschaftliche Entwicklung über die Kantons Grenzen hinweg
- Partizipationsprozess mit allen Anspruchsgruppen

Die **Leitsätze**, welche im nun folgenden Planungsprozess überprüft und konkretisiert bzw. in einen baurechtlichen Rahmen umgesetzt werden, wurden an der Veranstaltung kurz präsentiert. Sie können der Präsentation auf der Website www.dreispitz.ch unter «Entwicklung» / «Raumentwicklung Dreispitz» entnommen werden.

Neben der Vorstellung der Planungsziele, des Planungsprozesses und der Leitsätze, diente die Veranstaltung auch dazu, die **Anliegen der Baurechtsnehmenden** an die zukünftige Weiterentwicklung des Dreispitz abzuholen. Die Teilnehmenden konnten sich an verschiedenen Stellwänden zu den Themen «Räumliche Entwicklungsziele», «Nutzungsart und Nutzungsmass», «Infrastruktur und Mobilität», «Freiraum und Nachhaltigkeit» sowie «Wirtschaftlichkeit» austauschen. Neben der Veranstaltung wurde auch eine Umfrage lanciert, welche es allen Baurechtsnehmenden und Mietenden im Dreispitz ermöglichte, ihre Bedürfnisse und Anliegen zu äussern.

Im folgenden Bericht werden die Inputs aus der Veranstaltung vom 4. Juni 2026 sowie die Ergebnisse der Umfrage zusammengefasst. Inputs und Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

2 Inputs aus der Veranstaltung

2.1 Räumliche Entwicklungsziele

Grundsätzlich waren die Teilnehmenden mit den räumlichen Entwicklungszielen einverstanden. Insbesondere die Aussage nach einem vielfältigen Stadtquartier wurde begrüsst.

Im Folgenden werden die Inputs der anwesenden Baurechtsnehmenden dargelegt:

- Die harte Trennung von Wohnen und Arbeiten soll im Dreispitz aufgeweicht werden und zu einer höheren Nutzungsdurchmischung führen.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass der Wirtschaftspark, in dem die Gewerbenutzung konzentriert ist, weiterhin ausreichend Parkplätze braucht. Deshalb sollen keine Parkplätze abgeschafft werden.
- Es wird Planungssicherheit gewünscht, auch bezüglich der vorhandenen und zukünftigen Infrastruktur (z.B. Umgang mit bestehenden Parkplätzen)
- Bei einer höheren Nutzungsdurchmischung sollen mögliche Lärmkonflikte frühzeitig berücksichtigt und adressiert werden. Hier bräuchte es ggf. (weitere) Vereinbarungen zwischen der Eigentümerin, den Baurechtsnehmenden sowie den zukünftigen Bewohnenden.
- Die Gleisanlagen sollten aus dem Quartier genommen werden; der Dreispitz soll „entrümpelt“ werden. So soll die Hitzebelastung im Areal reduziert und Barrieren abgebaut werden. Die Gleisräume könnten genutzt werden, um mehr Grünraum zu schaffen. Es wurden insbesondere Bäume gewünscht.
- Man wünscht sich am Dreispitzknoten ein Leuchtturmprojekt, welches Ausstrahlung über den Dreispitz hinaus hat.
- Die heute fehlenden Querverbindungen im Quartier wurden bemängelt.
- Der Durchfahrtsverkehr sollte gestoppt werden.
- Hindernisse wie zum Beispiel Gleise im Aussenraum stellen eine Gefahrenquelle z.B. für Velofahrende bei Querungen dar und sollen behoben werden.

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
Grunder, P.P.
Korn M. H. H. H.

Welche (räumlichen) Qualitäten sind heute wichtig?

Kanäle, Lärm
adressieren
z.B. durch Klinken

Gleise von S.
Zukunftsbauung!

Was braucht es für die Weiterentwicklung?

mehr Grün
(Baum) -> den
Gleisen
eine Verbindung

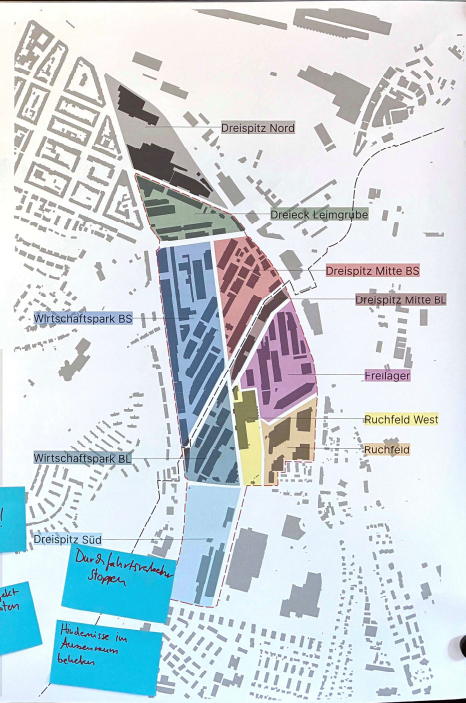
Planungssicherheit
auch bezüglich
Infrastruktur & Parken

Wird Kanäle
Wohnen / Arbeiten
aufzeichnen

Lebensformen projekt
im Dreispitz Quartier

Der S-Bahn-Haltesee
stoppen

Häuser im
Armenraum
beleben



2.2 Nutzungsart und Nutzungsmass

Ein Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe wird einerseits begrüsst. Andererseits zeigen die folgenden Inputs der Teilnehmenden auch, dass Nutzungskonflikte antizipiert und minimiert werden müssen:

- Die klare Trennung zwischen Wohnen/Gewerbe und ausschliesslich Gewerbe entlang der Frankfurt-Strasse wurde in Frage gestellt. Ein Teilnehmer forderte, dass auch westlich der Frankfurt-Strasse Wohnungen gebaut werden können, um einen gleitenden Übergang zu schaffen zwischen den Nutzungen.
- Ein weiterer Teilnehmer wies darauf hin, dass in Basel-Stadt der Dreispitz das letzte städtische Gewerbeareal ist. Das Gewerbe darf nicht aufgrund des Verkehrs oder anderer Anforderungen verdrängt werden. Bereits heute ist viel Gewerbe weggezogen.
- Die Zielkonflikte bei einem Nutzungsmix Arbeiten und Wohnen – auch z.B. innerhalb eines Gebäudes – sind nicht zu unterschätzen und müssen bei der Planung mitgedacht werden.
- Es wurde die Frage gestellt, wie hoch zukünftig gebaut werden kann. Die Projektpartner gehen von einer Höhe von 30 m im gesamten Areal aus. Darüber hinaus können an dafür geeigneten Standorten Hochhäuser im Rahmen einer Sondernutzungsplanung entstehen.
- Es wird begrüsst, dass die Regeln bereinigt werden und gefordert, dass die Regeln von Münchenstein und von Basel-Stadt möglichst angeglichen werden, z.B. in Bezug auf die Parkplatzanforderungen oder in Bezug auf die Anforderungen zur Energie und Nachhaltigkeit.
- Die Frage nach der Mehrwertabgabe und wie hoch diese bei einer Aufzoning bzw. Umzoning ausfällt wurde gestellt.
- Das Parkhaus Ruchfeld soll bleiben oder ersetzt werden. Es darf aber kein Parkplatzabbau geben.
- Die Gleise sollen im Dreispitz entfernt werden.
- Die LKW-Umschlagplätze für die bestehenden Betriebe müssen auch zukünftig gesichert werden.
- Es herrscht eine gewisse Unsicherheit bezüglich möglicher Investitionen der Baurechtsnehmenden aufgrund von Planungsunsicherheit und teilweise 2053 auslaufenden Baurechtsverträgen.
- Unterschiedliche Steuersätze zwischen den Kantonen sind eine Hürde.
- Es soll geprüft werden, ob eine Erschliessung der Areale ausschliesslich über die Strassen erfolgen kann, evtl. könnten die vorhandenen Schienen wieder mehr genutzt werden.

Nutzungsart & Nutzungsmass

- Ein breites Nutzungsspektrum von Arbeiten, Wohnen, Kultur, Freizeit und Bildung wird entstehen
- Arbeiten bleibt im Wirtschaftspark BS, Wirtschaftspark RI 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?

Bildkomplexe
Ableiten / Hören

Nutzungsbereich
Wohnen / Arbeiten
Kaufkraft
unveraltete Gebäude

Wohnen in 85
Arbeiten in 82
Wagen 10

Wade 30m?
Said

implikation
der Regel
GL/8)
z.B. PP

Parkins
Rachfeld
bleibt
oder erlosch.

Welc OS
Energy

liche

item

te v

Perceptive
Researcher

mit Parking
Endfeld

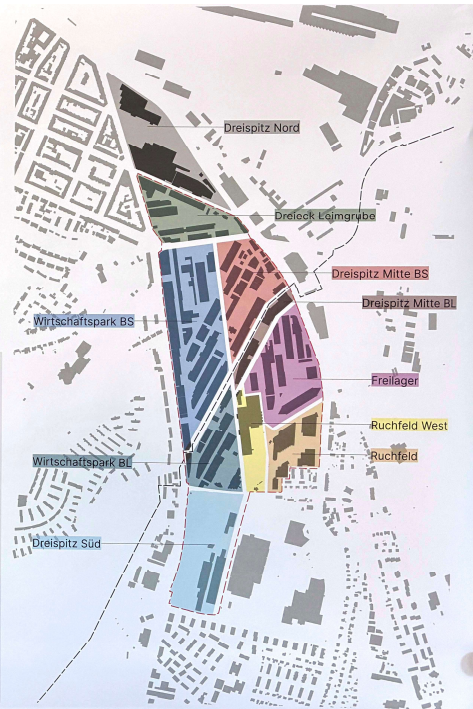
Was

es für

Die Weiteren

Share Training ?

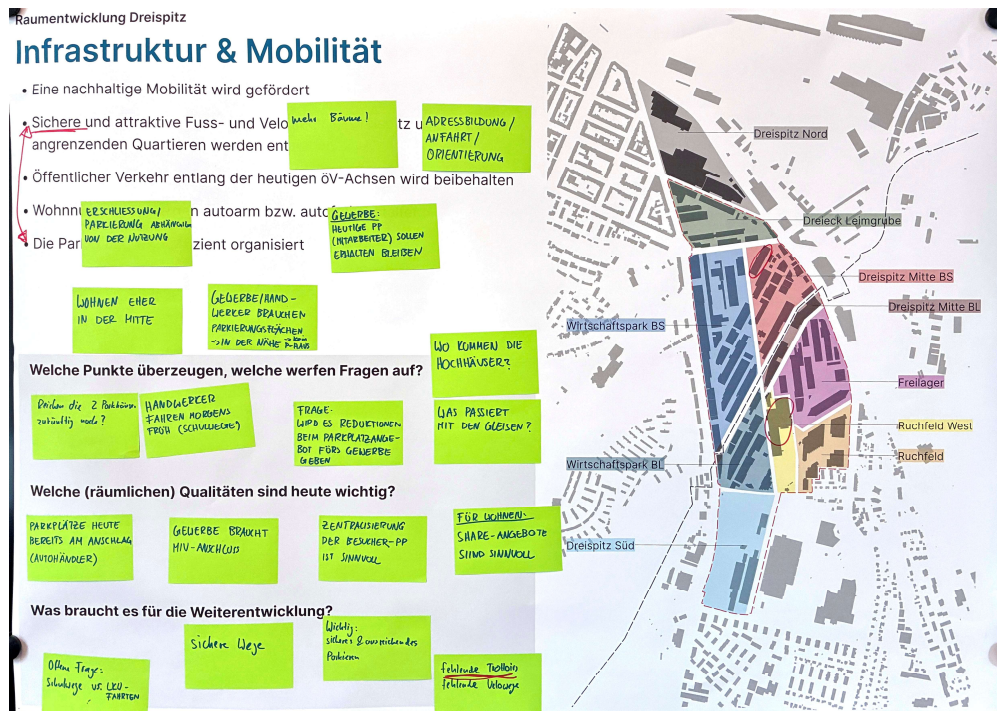
62



2.3 Infrastruktur und Mobilität

Zum Thema Infrastruktur und Mobilität kamen folgende Inputs:

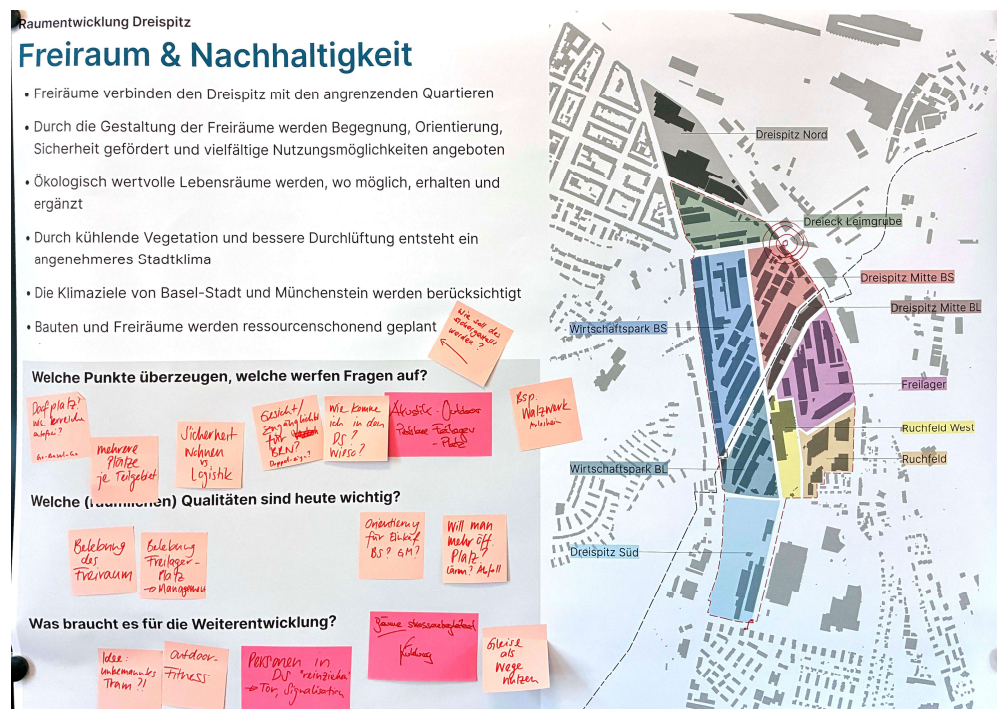
- Die heute bestehenden Parkplätze, auch für die Mitarbeitenden, sollten erhalten bleiben. Bereits heute ist das Parkplatzangebot knapp. Die Frage wird gestellt, ob zwei Parkhäuser mit einem Wachstum zukünftig ausreichen.
- Gewerbe/Handwerker brauchen Parkierungsflächen in der Nähe des Betriebs und nicht in einem zentralen Parkhaus. Eine Zentralisierung der Besucherparkplätze empfindet man jedoch als sinnvoll.
- Für die Bewohnenden erachten die Teilnehmenden Sharing-Angebote wie Mobility als sinnvoll.
- Wohnen soll möglichst in Dreispitz Mitte konzentriert werden. Die Frage wird gestellt, wo Hochhäuser ggf. möglich werden.
- Ein erhöhter Nutzungsmix kann zu Konflikten führen, z.B. fahren die Handwerker oft morgens früh, wenn die Schulkinder ebenfalls unterwegs sind. Es braucht sowohl gute MIV-Anschlüsse für das Gewerbe und die LKWs wie auch sichere Wege für die Bewohnenden.
- Es werden mehr Bäume im Dreispitz gefordert.
- Bemängelt wird heute die fehlende Adressbildung und Orientierung für die Gewerbenutzungen. Die Besuchenden können sich leicht im Dreispitz verirren.
- Die fehlenden Velowege und Trottoirs werden bemängelt.
- Es wird gefragt, was mit den bestehenden Gleisen im Dreispitz passieren wird.



2.4 Freiraum und Nachhaltigkeit

Zum Thema Freiraum und Nachhaltigkeit wurden folgende Aspekte von den Teilnehmenden geäussert:

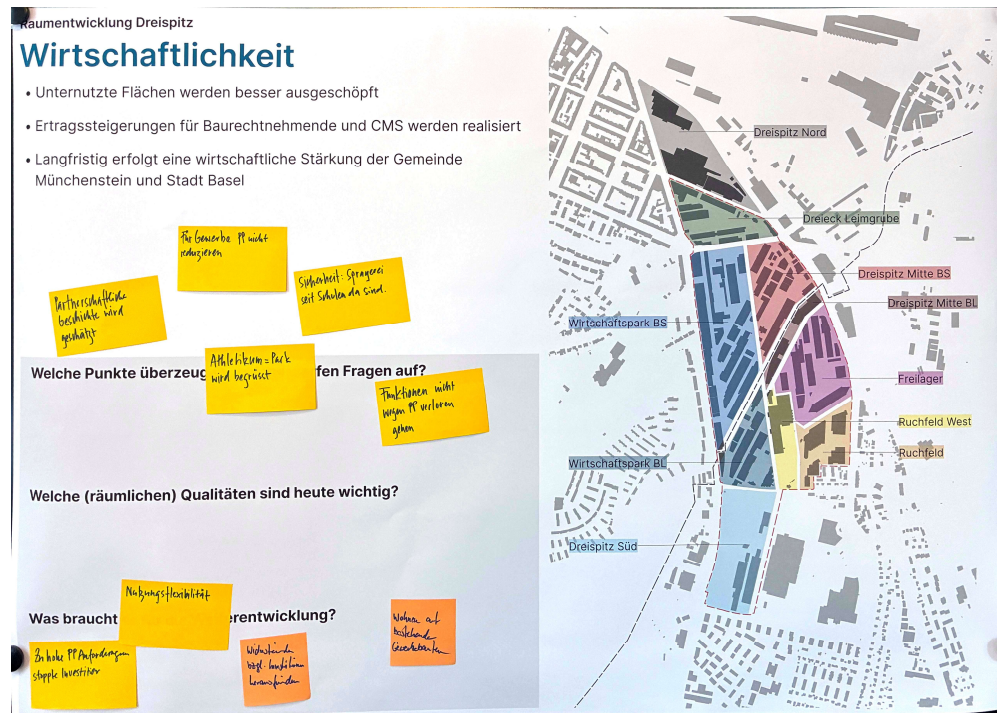
- Es braucht öffentliche Plätze für jedes Teilgebiet, teilweise sogar mehrere. Jedoch müssen diese auch gepflegt und ggf. bewirtschaftet werden, damit der Lärm und Abfall nicht zu Konflikten führen. Zum Beispiel ist der Freilagerplatz heute zu wenig belebt und der Platz führt teilweise zu Lärmkonflikten. Hier bräuchte es ein Management.
- Der Dreispitz soll auch Personen von ausserhalb anlocken und reinziehen, dafür bräuchte es eine bessere Signalisation, ggf. ein Einfahrtstor / Ankunftsort. Die Orientierung im Dreispitz und die Zugänglichkeit zum Gewerbe (Baurechtsnehmende), muss verbessert werden.
- Die Sicherheit für die unterschiedlichen Personen im Dreispitz (Bewohnende, Mitarbeitende, Besuchende) muss bei einem Nutzungsmix von Gewerbe und Logistik neben Wohnen gewährleistet werden.
- Bäume sollen entlang der Strassen für die Kühlung des Dreispitz sorgen.
- Gleise könnten als Wege genutzt werden.
- Die Idee eines selbstfahrenden Trams innerhalb des Dreispitz und zu den öv-Haltestellen wurde eingebracht.
- Ein Outdoor-Fitness wird als Idee gewünscht.



2.5 Wirtschaftlichkeit

Unter dem Thema Wirtschaftlichkeit wurden verschiedene Aspekte diskutiert. Folgende Inputs wurden von den Teilnehmenden geäußert:

- Die partnerschaftlichen Baurechtsverträge und der Ansatz zur Transformation im Dreispitz werden sehr geschätzt.
- Einerseits wird die höhere Nutzungsflexibilität im Dreispitz begrüßt (z.B. durch Wohnen auf bestehenden Gewerbebauten), weil dies zur Belebung beiträgt und dadurch auch eine höhere Sicherheit im Quartier entsteht. Andererseits wird auch darauf hingewiesen, dass das Gewerbe nicht verdrängt werden darf und mögliche Nutzungskonflikte antizipiert und minimiert werden sollen.
- Es wurde z.B. festgestellt, dass seitdem Schulen im Dreispitz sind, es mehr Sprayereien an den Hauswänden gibt.
- Die heutigen Funktionen im Dreispitz dürfen nicht aufgrund von zu wenig Parkplätzen verloren gehen.
- Der Parkplatz vor dem Decathlon ist in seiner jetzigen Form sinnvoll und hilfreich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bereits heute Investitionen getätigt werden können, aber bis anhin sehr wenig geschehen ist. Die CMS soll bei den Baurechtsnehmenden nachfragen, weshalb nicht investiert wird. Ein Teilnehmer nannte zu hohe Parkplatzanforderungen für den Weiterbau auf seinem Grundstück (in Basel-Stadt) als Hindernis.



3 Ergebnisse Umfrage

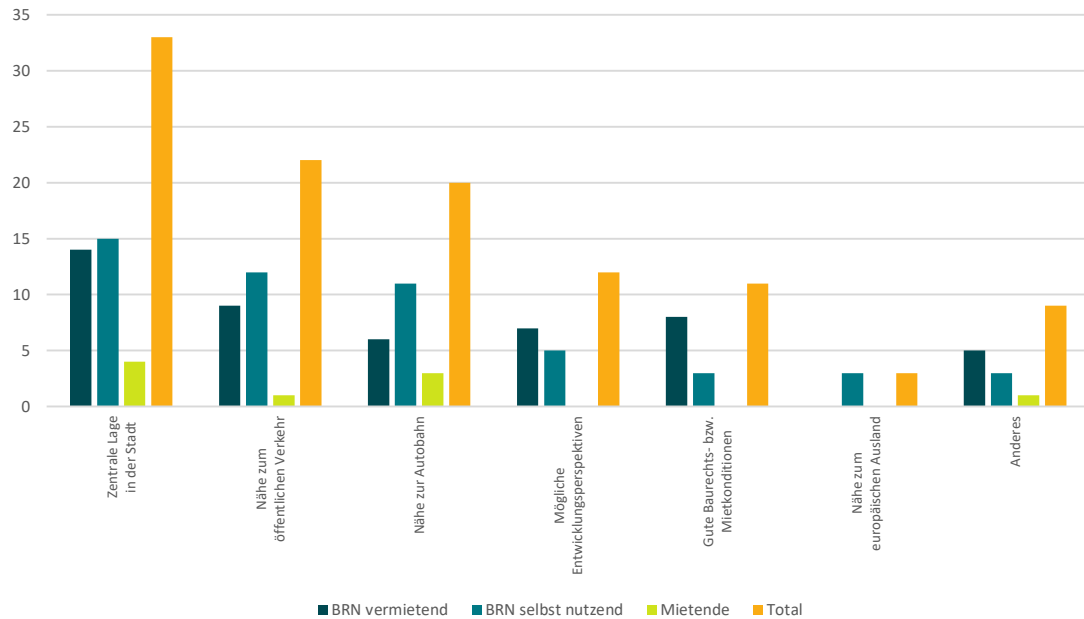
3.1 Einleitung

Mit der Informationsveranstaltung vom 4. Juni 2026 wurde eine Umfrage für alle Baurechtsnehmenden im Dreispitz gestartet. Diese konnte an die Mietenden weitergeleitet und bis zum 12. Juli 2026 beantwortet werden. Die Umfrage wurde von 45 Personen beantwortet, das sind knapp die Hälfte der rund 100 Baurechtsnehmenden im Dreispitz. Der Grossteil der Antworten kamen von Baurechtsnehmenden – entweder in der Rolle als Vermietende (19 Personen) oder in der Rolle als Nutzende der Liegenschaft (21 Personen). Die räumliche Verteilung der Antworten weist eine hohe Anzahl an Antworten aus den beiden Gebieten Wirtschaftspark BS (17 Antworten) und Wirtschaftspark BL (9 Antworten) auf; es gab jedoch aus allen Gebieten mindestens eine Person, welche die Umfrage beantwortete. Bei den Baurechtsnehmenden, welche die Liegenschaft selbst nutzen und bei den Mietenden (insgesamt 25 Antworten) wurde die Branche, in der sie im Dreispitz tätig sind, abgefragt. Hier zeigte sich, dass sich insbesondere Personen aus dem Baugewerbe (12 Antworten), dem Handel (4 Antworten) und dem verarbeitenden Gewerbe (3 Antworten) in der Umfrage geäussert haben.

Hinweis: Baurechtsnehmende, welche ihre Liegenschaften vermieten, werden im Folgenden *BRN vermietend* bezeichnet; Baurechtsnehmende, welche ihre Liegenschaften selbst nutzen als *BRN selbst nutzend*.

3.2 Wichtige Standortfaktoren heute

Sowohl für die BRN vermietend wie auch für BRN selbst nutzend und die Mietenden ist die zentrale Lage in der Stadt der wichtigste Standortfaktor im Dreispitz (33 Nennungen), gefolgt von der Verkehrsanbindung durch ÖV und Autobahn (22 bzw. 20 Nennungen). Baurechtliche Aspekte wie gute Baurechtskonditionen und Entwicklungsperspektiven fallen bei den vermietenden Baurechtsnehmenden deutlich stärker ins Gewicht als bei Nutzenden und Mietern. Unter «Anderes» werden die verlässlichen Rahmenbedingungen, ein günstiger Baurechtszins für Gewerbeflächen, aber auch die Vielfalt der Unternehmen und Kulturinstitutionen hervorgehoben.



Hinweis: Frage wurde je nach Zielgruppe unterschiedlich formuliert.

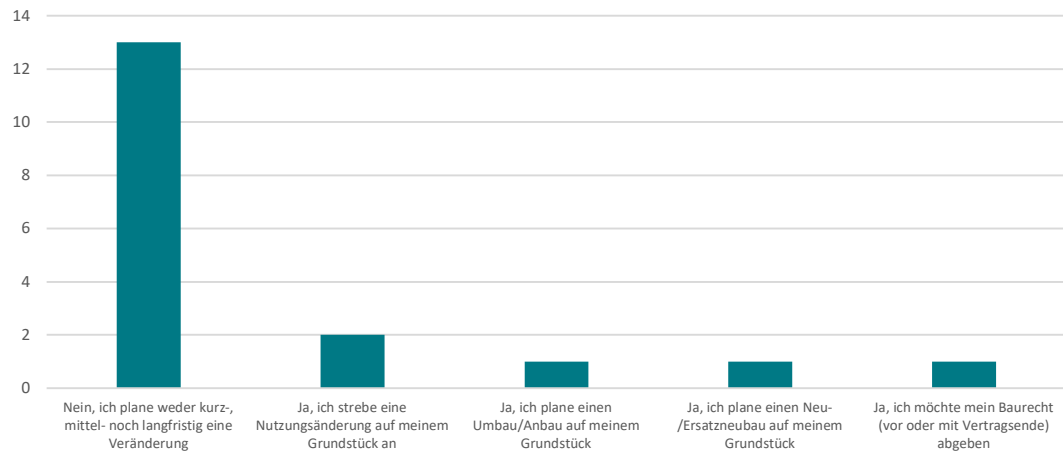
BRN vermietend: «Was sind für Sie die wichtigsten Standortfaktoren im Dreispitz?»

BRN selbst nutzend / Mietende: «Was schätzen Sie am heutigen Standort am meisten?»

3.3 Geplante Veränderungsabsichten

Baurechtsnehmende vermietend

Der Grossteil derjenigen, die auf die Umfrage geantwortet haben, plant keine Veränderungen auf ihren Grundstücken bzw. bei ihren Mietflächen. Von den 18 BRN vermietend, welche auf die entsprechende Frage geantwortet haben, planen 5 eine kurz- oder mittelfristige Veränderung auf ihren Grundstücken. Die Nutzungsänderung bzw. der Um- oder Ersatzneubau stehen dabei im Vordergrund.



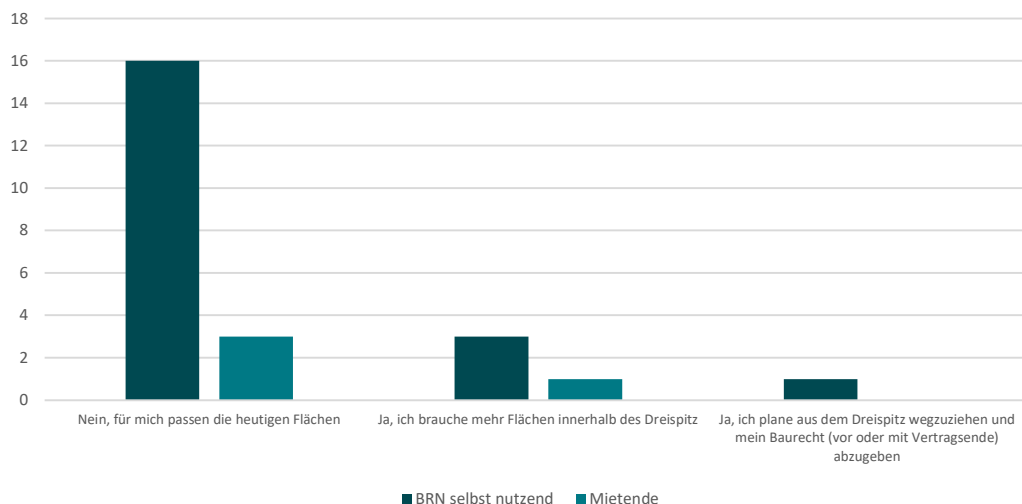
Veränderungsabsichten BRN vermietend

Für die geplanten Veränderungen muss die zulässige Nutzung geändert (2 Nennungen) oder das Nutzungsmass erhöht (3 Nennungen) werden. Ein BRN vermietend kann seine Pläne bereits heute umsetzen.

Für die Veränderungsabsichten wünschen sich die BRN vermietend folgende Verbesserungen im Dreispitz: Attraktivere Aussenräume (3 Nennungen), bessere Verpflegungsmöglichkeiten (2 Nennungen), weitere Quartiersversorgungen wie Sportangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Kita (1 Nennung), eine bessere Erschliessung / Anlieferung (1 Nennung), mehr Parkplätze (1 Nennung), eine horizontale Mischnutzung mit belebten Erdgeschoss (1 Nennung).

Baurechtsnehmende selbst nutzend

Auch bei den BRN selbst nutzend und bei den Mietenden ist die Mehrheit mit den bestehenden Flächen zufrieden. Nur 4 von 24, die geantwortet haben, suchen mittelfristig mehr Flächen im Dreispitz. Dabei ist der Bedarf unterschiedlich und reicht von zwischen 100-500 zusätzlichen Quadratmetern, die für Aussenflächen (inkl. Parkplätze) oder Verkauf gebraucht werden bis zu über 2'000 zusätzlichen Quadratmetern, die für Büroräume oder Lagerflächen gebraucht werden.

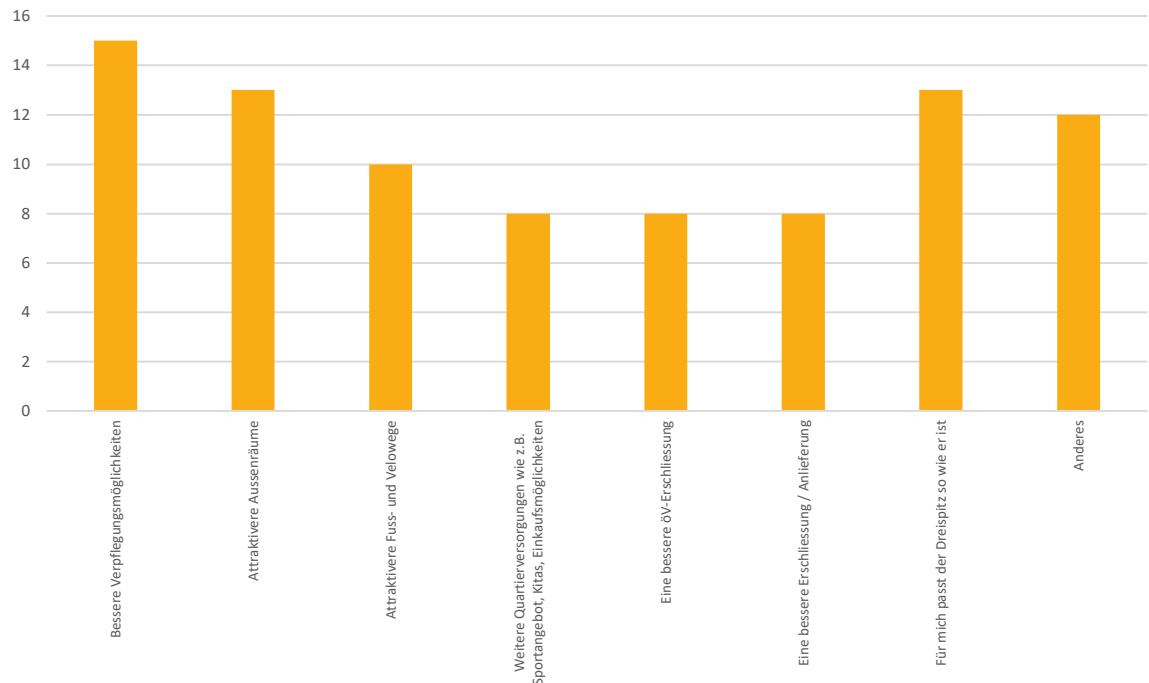


Veränderungsabsichten BRN selbst nutzend und Mietende

3.4 Anliegen für die zukünftige Entwicklung im Dreispitz

Bei der Frage, wie sich der Dreispitz zukünftig verbessern sollte, stehen die Anliegen von verbesserten Verpflegungsmöglichkeiten (15 Nennungen) und attraktiveren Aussenräumen (13 Nennungen) im Vordergrund. Wobei 13 Personen antworteten, dass der Dreispitz so, wie er sich heute darstellt, auch langfristig richtig sei. Unter „Anderes“ gab es 5 Antworten, die ein breiteres Spektrum an Parkierungsmöglichkeiten fordern und 2 Antworten, die sich höhere Sicherheit (in Bezug auf Vandalismus, Littering)

wünschen. Ausserdem wurden Wünsche nach mehr Planungssicherheit, einfacheren Bewilligungsverfahren und einer verbesserten Erschliessung des Dreispitz Süd genannt.



Antworten auf die Frage «Was sollte sich im Dreispitz aus Ihrer Sicht verbessern?»

Im abschliessenden freien Antwortfeld wurden verschiedene Einzelanliegen vorgebracht. Mehrfach genannt wurde der Erhalt bestehender Zufahrten und Parkplätze. Ebenso angesprochen wurden die langfristige Sicherung bezahlbarer Gewerbeflächen und die Investitionssicherheit im Hinblick auf den Heimfall der Baurechte. Daneben wurden Fragen zur künftigen Nutzungsdurchmischung, eine bessere ÖV-Erschliessung sowie klimatische Anpassungen wie Begrünung und Kühlung des Areals thematisiert.

3.5 Fazit

Die Umfrage zeigt, dass die teilnehmenden Baurechtsnehmenden im Dreispitz eine grosse Chance in einer möglichen Transformation hin zu einer stärkeren Belebung des Gebiets durch eine Mischnutzung mit Wohnen und kulturellen Angeboten sehen. Gleichzeitig zeigen sich Baurechtsnehmende, insbesondere diejenigen, die im Gebiet ein verarbeitendes Gewerbe oder auch Logistik betreiben, besorgt, dass bereits heute spürbare Nutzungskonflikte mit einer Transformation verstärkt werden können.