

Plan Guide Dreispitz

Leitbild für die Transformation

Stand Mai 2022

**Christoph Merian Stiftung
In Zusammenarbeit mit Herzog & de Meuron**

	Management Summary	4	4. Quartiere und Stadträume	73
1.	Ausgangslage	7	4.1. Quartiere	75
1.1.	Der Dreispitz im Siedlungs- und Landschaftsraum	9	4.1.1. Dreispitz Nord	77
1.2.	Von der Landwirtschaft zum Freilager- und Gewerbestandort	11	4.1.2. Dreieck Leimgrube	79
1.3.	Vom geschlossenen Areal zum offenen Stadtteil mit unterschiedlichsten Quartieren	13	4.1.3. Dreispitz Mitte	81
1.4.	Übergeordnete Fragestellungen	15	4.1.4. Wirtschaftspark Dreispitz	83
2.	Der Plan Guide als Planungs- und Steuerungsinstrument	17	4.1.5. Freilager	85
2.1.	Warum ein Plan Guide?	19	4.1.6. Ruchfeld	87
2.2.	Methodik	19	4.1.7. Uni-Quartier	89
2.3.	Ziele	21	4.1.8. Dreispitz Süd	91
3.	Themen und Handlungsfelder	23	4.2. Stadträume	93
3.1.	Transformation: Mehr Nutzung – mehr Freiraum	25	4.2.1. Frankfurt-Strasse	95
3.1.1.	Quartiere spezifisch entwickeln	27	4.2.2. Gleisbogen	97
3.1.2.	Den Wirtschaftspark stärken und die weiteren Quartiere durchmischen	29	4.2.3. Leimgrubenweg und Bernoulli-Platz	99
3.1.3.	Identität erhalten	31	4.2.4. Münchensteinerstrasse	101
3.1.4.	Vielfältige Freiräume für alle schaffen	33	4.2.5. Emil Frey-Strasse	103
3.1.5.	Grünräume schaffen	35		
3.1.6.	Durch Achsen ordnen und verbinden	37		
3.1.7.	Mit Baumraster durchgängig strukturieren	39		
3.1.8.	Anbindung an die Nachbarschaft stärken	41		
3.2.	Wirtschaftlichkeit: Es muss für alle lohnend sein	43		
3.2.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen und Aufgabenteilung klären	45		
3.3.	Mobilität weiterdenken	47		
3.3.1.	Überregionale Anbindung	49		
3.3.2.	Auto	50		
3.3.3.	Schwerverkehr	51		
3.3.4.	Fussgänger:innen	52		
3.3.5.	Velo	53		
3.3.6.	Öffentlicher Verkehr	54		
3.3.7.	Sharing	55		
3.4.	Stadtklima und Ökologie: Mehr Grün, mehr Schatten und wenig versiegelte Flächen	57		
3.4.1.	Entsiegeln	59		
3.4.2.	Bewalden	61		
3.4.3.	Mit Wasser wirtschaften	63		
3.4.4.	Durchlüften	65		
3.4.5.	Grünräume vernetzen	67		
3.4.6.	Urban Mining	69		

Management Summary

Leitbild und Steuerungsinstrument für die Transformationsprojekte des Dreispitz Basel-Münchenstein

Der Dreispitz, dessen Name von seinem keilförmigen Umriss herrührt, ist ein ehemaliges Landwirtschaftsgebiet, das Christoph Merian ab 1840 sukzessive erwarb und seinem Stammsitz Brüglingen anschloss. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Gebiet zum Standort von Materiallagern und Logistik, von Gewerbe, Industrie und einem Zollfreilager – mit eigener Bahn und Anschluss an das Schienennetz der SBB.

Der heutige Dreispitz verbindet die Siedlungsstrukturen von Münchenstein als Teil der Birsstadt und des Gundeldingerquartiers als südlichster Stadtteil von Basel. Das Areal erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 50 Hektaren, zur Hälfte auf städtischem und zur Hälfte auf landschaftlichem, in der Gemeinde Münchenstein liegendem Boden.

Seit Ende des 20. Jahrhunderts ist im Dreispitz ein zunehmender Strukturwandel zu beobachten. Die Industrie und zahlreiche Logistikfirmen haben das Areal verlassen, zum Teil sind Brachen entstanden. Im Gegenzug wurde das Areal geöffnet und es haben sich Dienstleistungsbetriebe, Detailhandel, Freizeit- und Kulturnutzungen angesiedelt. Im Freilager-Quartier sind sogar Wohnungen entstanden. Daneben verstärken Herausforderungen wie die Bewältigung der steigenden Mobilität, der wachsende Bedarf an Wohnraum, der Erhalt von Gewerbeflächen, aber auch die Klimakrise den Druck, das Areal im Sinne einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit zu transformieren. Im Zentrum der Überlegungen stehen Themen wie die weitere Öffnung des Gebiets, die Diversifizierung der Nutzungen im Sinne einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung und die – auch im Gefolge der Pandemie – sich verändernden Arbeits- und Lebensformen. Schliesslich ist der Dreispitz für die CMS von zentraler wirtschaftlicher Bedeutung. Mit der Bewirtschaftung des Dreispitz erzielt sie einen wesentlichen Teil ihrer Einnahmen, die sie benötigt, um ihrem Stiftungsauftrag «Linderung der Noth und des Unglückes» und «Förderung des Wohles der Menschen» in der Stadt Basel auch in Zukunft nachkommen zu können.

Für die Steuerung des anstehenden Transformationsprozesses auf dem Dreispitz braucht es ein dynamisches und flexibles Planungs- und Steuerungsinstrument. Die CMS und das Architekturbüro Herzog & de Meuron haben daher den vorliegenden «Plan Guide» erarbeitet. Er berücksichtigt heutige und antizipiert zukünftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, zeichnet Zielbilder für die Transformation und leitet Massnahmen ab. Letztere sollen den geplanten Teilprojekten eines etappierten Transformationsprozesses als Richtschnur dienen. Der Plan Guide knüpft an die 2002 von Herzog & de Meuron und der CMS publizierte «Vision Dreispitz» an und konkretisiert die von der CMS 2015 formulierten Entwicklungsperspektiven, die nach der gescheiterten bikantonalen Nutzungsplanung (2004–2014) definiert wurden.

Der Plan Guide bestätigt die 2015 formulierte zentrale Forderung nach der zeitlich und räumlich etappierten Entwicklung von Teilarealen des Dreispitz, um die Komplexität der Planung zu brechen und um flexibel auf sich veränderte Bedürfnisse reagieren zu können. Die Verfasser sind überzeugt, dass die erfolgreiche Transformation des Dreispitz nur so funktionieren kann. Die acht identifizierten Quartiere zeichnen sich aufgrund der unterschiedlichen urbanen Morphologie, ihrer individuellen historischen Gebäude, der jeweiligen verkehrlichen Erschliessung sowie der verschiedenen Nachbarschaften durch eine gewisse Eigenständigkeit aus. Das verlangt nach differenzierten Nutzungskombinationen und Nutzungsschwerpunkten.

Gleichwohl gibt es in Bezug auf den gesamten Dreispitz übergeordnete Fragestellungen: bezüglich Mobilität und Verkehrserschliessung, öffentlichen Grün- und Freiräumen oder Klimaverträglichkeit und Hitzeinseleffekten. Auf diese Fragestellungen gibt der vorliegende Plan Guide mögliche Antworten, die im Rahmen der weiteren Transformationsprojekte berücksichtigt bzw. umgesetzt werden sollen. Im Zentrum der Überlegungen stehen vier Schwerpunkte:

Transformation in Quartieren

Es gibt nicht einen Dreispitz, sondern schon heute acht Quartiere mit unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitäten in Baustruktur, Nutzung, Erschliessungsgüte oder Nachbarschaften. Es gilt daher, den jeweiligen Charakter eines Quartiers durch gezieltes Ansiedeln passender Nutzungen und durch Weiterentwicklung der Bauten und Freiräume zu stärken. Wo möglich und sinnvoll, soll die bauliche Konzentration erhöht werden, um die horizontale Stapelung unterschiedlicher Nutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig wertvolle Flächen für grüne Oasen zu schaffen. Intakte Bausubstanz soll erhalten, erweitert, transformiert oder umgenutzt und so in das zukünftige Stadtbild integriert werden. Architektonisch wertvolle Zeitzeugen als prägende und charaktergebende Elemente werden in die Entwicklung eingebunden und bewahrt.

Die unterschiedlichen Quartiere reagieren auf ihre Nachbarschaften und stellen eine räumliche und funktionale Vernetzung der Siedlungs- und Grünräume sicher. Hierfür sind die

erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Kostentragung für die Erstellung und Bewirtschaftung der öffentlichen Räume zu regeln.

Wirtschaftlichkeit

Das Credo der CMS lautet: Die Transformation muss für alle lohnend sein – für die Bauberechtigten, die öffentliche Hand, also den Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein, und für die Landeigentümerin CMS. Für die Bauberechtigten bedeutet dies: mehr Flexibilität, mehr Nutzflächen auf gleichem Grund und somit mehr Wertschöpfung. Für die Grundeigentümerin heisst das: höhere und stabilere Baurechtserträge aus unterschiedlichen Nutzungen. Für die öffentliche Hand bringt es ein höheres Steueraufkommen, moderne Infrastrukturen, ökologisch nachhaltige Quartierentwicklungen und die Steigerung der Attraktivität des Standorts als Wohn- und Arbeitsort. Dies bedingt, dass die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden (Zonenplananpassungen, Sondernutzungsplanungen, Revision Dreispitzverordnung etc.), damit die Strategien der einzelnen Quartiere umgesetzt werden können. Und es bedingt im Weiteren, dass die Aufgaben – insbesondere die Finanzierung und Bewirtschaftung der öffentlichen Infrastrukturen und Flächen – in einem ausgewogenen Interessenabgleich übernommen werden und dass bspw. die Infrastruktur bzw. Mehrwertabgaben zur Sicherstellung der öffentlich und privat finanzierten Infrastrukturen im öffentlichen Raum verwendet werden.

Mobilität

Nicht nur wegen der erweiterten Nutzerschaft verändern sich die Bedürfnisse auf dem Dreispitz, auch das Angebot an Mobilitätsträgern und -dienstleistungen entwickelt sich dynamisch – und damit das Mobilitätsverhalten insgesamt. Der neue, durchmischte Dreispitz setzt auf das Konzept der kurzen Wege. Attraktive, sichere Fusswege sorgen für eine verbesserte Anbindung an Bus, Tram und S-Bahn. Mit der neuen Basisroute entlang der Frankfurt-Strasse werden die Quartiere des Dreispitz ans Velonetz angebunden. Umfangreiche Möglichkeiten zur Veloparkierung und ein kluges Sharing-Angebot für Nutzer:innen und Bewohner:innen des Areals runden das Angebot ab und minimieren den Bedarf für Autoabstellanlagen. Erschliessung und Parkierung werden grundsätzlich pro Quartier gelöst. Ergänzend braucht es weitere öffentliche Durchquerungen, um die Vernetzung zu verbessern und die benachbarten Grün- und Siedlungsräume miteinander zu verbinden. Mit der Wiederherstellung des Südanschlusses der Frankfurt-Strasse an die Bruderholzstrasse wird das Gewerbeareal im Dreispitz Süd optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Güterstrasse Ost, Ruchfeldstrasse und Frankfurt-Strasse werden zu Allmend und wechseln ins Eigentum und in die Zuständigkeit der öffentlichen Hand.

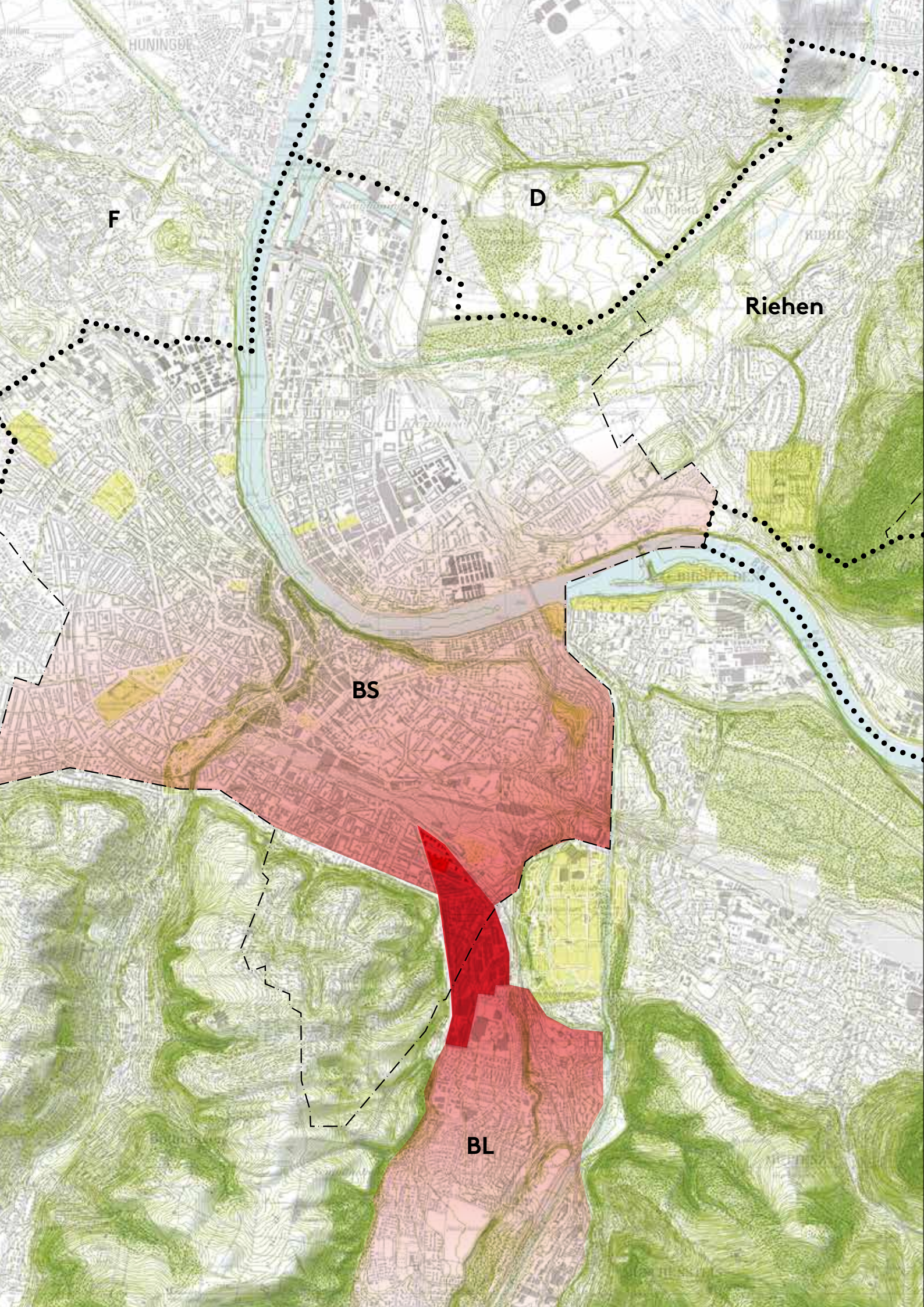
Stadtklima und Ökologie

Stadtklima und Ökologie sind eine grosse Herausforderung. Der Dreispitz ist eine Hitzeinsel. Gleichzeitig bietet er aber verschiedene Lebensraumtypen von teils regionaler Bedeutung. Die durch die Aufhebung der Bahn freiwerdenden Flächen – immerhin ca. 20 % der Gesamtfläche – können so umgestaltet werden, dass das Stadtklima verbessert und der Hitzeinseleffekt reduziert bzw. umgekehrt wird. Mit den neuen, attraktiven begrünten Aussenflächen soll die Aufenthaltsqualität auf dem gesamten Dreispitz nachhaltig verbessert werden. Meteorwasser soll zur Bewässerung gesammelt werden, ansonsten aber versickern. Weiter soll das Urban-Mining-Konzept zur Anwendung kommen, das einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz zum Ziel hat – durch Erhalt, Erweiterung oder Umnutzung sowie, wo möglich und sinnvoll, durch Recycling von Rückbauten.

Die Transformation kann nur gemeinsam gelingen – mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Plan Guides und einer partnerschaftlichen Umsetzung der Teilprojekte durch alle Beteiligten.

1. Ausgangslage

- 1.1. Der Dreispitz im Siedlungs- und Landschaftsraum**
- 1.2. Von der Landwirtschaft zum Freilager- und Gewerbestandort**
- 1.3. Vom geschlossenen Areal zum offenen Stadtteil mit unterschiedlichen Quartieren**
- 1.4. Übergeordnete Fragestellungen**

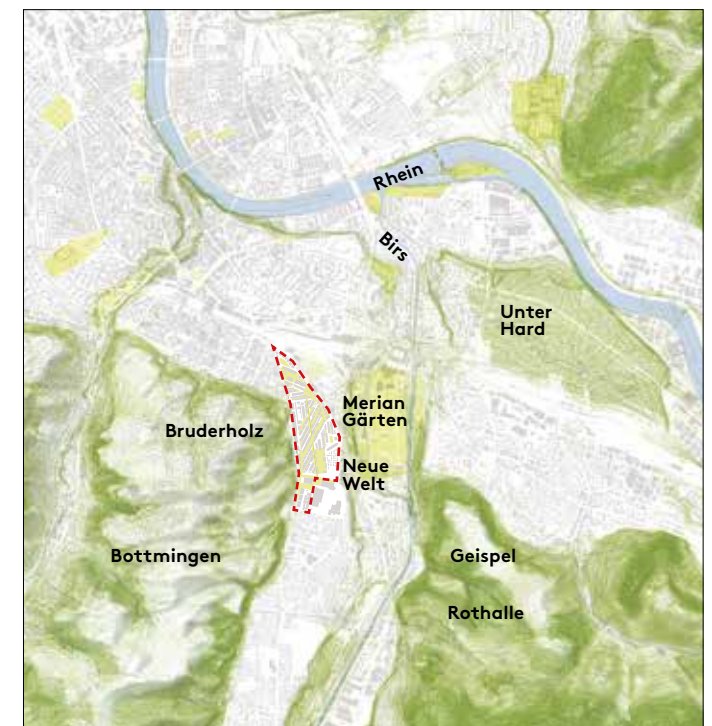
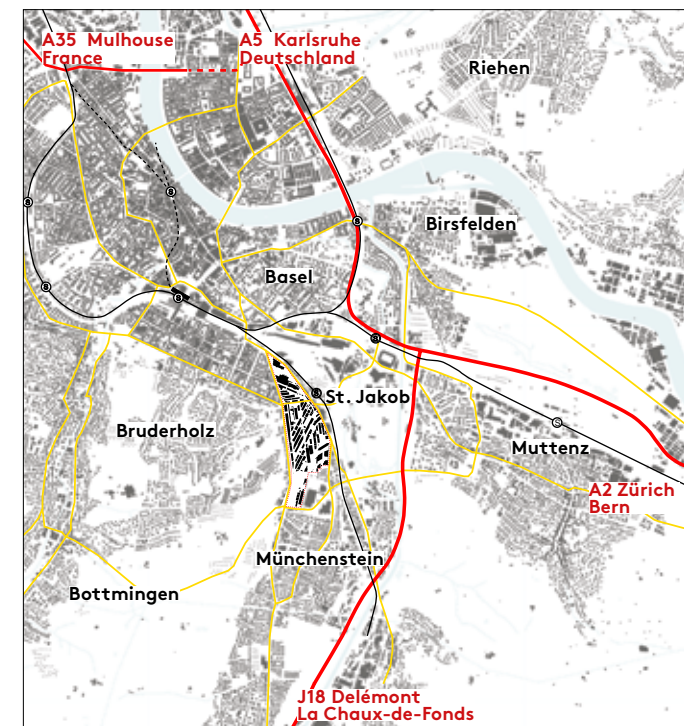


1.1. Der Dreispitz im Siedlungs- und Landschaftsraum

Der 50 Hektaren grosse Dreispitz erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung kantonsübergreifend zu gleichen Teilen auf Stadtbasler und Münchensteiner Boden. Er stellt ein Bindeglied dar zwischen dem Gundeldingerquartier in der Kernstadt und dem Siedlungsband des Birstals (Birstadt) in der Agglomeration. Seine Nordspitze reicht bis auf einen Kilometer an den Bahnhof Basel SBB heran. Heute grenzen an den Dreispitz verschiedene Grün- und Siedlungsräume. Im Bereich der Zwölfjucharten stösst die Westseite des Dreispitzareals an die Frei- und Erholungsflächen des Quartiers Bruderholz, im Osten an den ebenfalls bedeutenden Grünraum der Brüglinger Ebene, wobei es keine räumliche oder funktionale Verbindung der beiden Grünflächen im Dreispitz gibt.

Im Norden grenzt der Dreispitz an das schachbrettartig geplante und gebaute Gundeldingerquartier mit seiner dichten Blockrandstruktur. Im Südosten schliesst der Dreispitz an die kleinteilige Siedlungsstruktur des Ruchfelds an und im Süden, getrennt durch die Zäsur der Bruderholzstrasse, an das Quartier Lange Heid.

Bindeglied zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum





1.2. Von der Landwirtschaft zum Freilager- und Gewerbestandort

Bis Anfang des 20. Jahrhunderts wurde auf dem Dreispitz Landwirtschaft betrieben. Danach begann die erste bauliche Entwicklung: Teile des Dreispitz wurden zum Materiallagerplatz. Mit dem 1923 eingerichteten Zollfreilager veränderte das Areal nach und nach seinen Charakter zu einem Industrie, Gewerbe- und Logistikstandort. Es verfügte über eine Güterbahn mit einem dichten Schienennetz und über eine eigene Feuerwehr. Abends wurde das Areal geschlossen.



um 1850, Gundeldinger Feld



Zollfreilager, Aufnahme 1925



Zollfreilager, Aufnahme 1925



Luftaufnahme der Lagerhallen des Dreispitz, Aufnahme 1927



1.3. Vom geschlossenen Areal zum offenen Stadtteil mit unterschiedlichsten Quartieren

Seit Ende des 20. Jahrhunderts zeichnet sich im Dreispitz ein immer dynamischerer Strukturwandel ab. Die metallverarbeitende Industrie, das produzierende Gewerbe und die Logistik haben den Dreispitz verlassen, Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Kulturangebote sind nachgerückt, und es wird im Dreispitz sogar gewohnt.

Die CMS, die beiden Basel sowie die Gemeinde Münchenstein haben deshalb 2001 Herzog & de Meuron beauftragt, Entwicklungsszenarien aufzuzeigen. Daraus entstand die 2002 publizierte «Vision Dreispitz». Davon ausgehend wurde durch die öffentliche Hand und die CMS eine Nutzungsplanung gestartet, die über zehn Jahre in Anspruch nahm. Diese Nutzungsplanung stiess jedoch durch die vorgegebene Nutzungsbeschränkung sowie eine massive Überregulierung auf den Widerstand der betroffenen Baurechtsnehmer. 2015 musste die CMS erkennen, dass die angedachte Nutzungsplanung weder wirtschaftlich tragbar und städtebaulich sinnvoll, noch juristisch und politisch umsetzbar war. Sie zog deshalb die Reissleine und kündigte den städtebaulichen Rahmenvertrag mit den Kantonen und der Gemeinde. Nach intensiven Gesprächen mit den Baurechtsnehmern und einer Analyse der gescheiterten Nutzungsplanung stellte sie im Dezember 2015 die neuen Entwicklungsziele vor.

Nachfolgend die wichtigsten, auch heute noch gültigen Ziele der Transformation:

- Um die Komplexität zu brechen, soll der Dreispitz räumlich und zeitlich etappiert entwickelt werden.
- Die ansässigen Nutzerinnen und Nutzer müssen in die Planung miteinbezogen werden: Nur wenn alle – die Grundeigentümerin, die Baurechtsnehmenden und die öffentliche Hand – für sich Vorteile sehen, kann die Transformation gelingen.
- Anstatt durch Bauten auf der grünen Wiese der Zersiedelung Vorschub zu leisten, soll die Nutzung innerhalb der Stadt gesteigert werden (Innenentwicklung). Das Potenzial des versiegelten Dreispitz bietet dafür ideale Voraussetzungen.
- Die Gleisfelder sollen zu grossen, klimafreundlichen Freiflächen umgewandelt und ökologisch aufgewertet werden.
- Der Wirtschaftspark soll bestehen bleiben und sich weiterentwickeln können.
- Der Dreispitz soll durch eine Nutzungsvielfalt eine robuste und konjunkturunabhängigere Struktur erhalten.
- Der Dreispitz soll sich öffnen und mit den angrenzenden Quartieren verbinden.

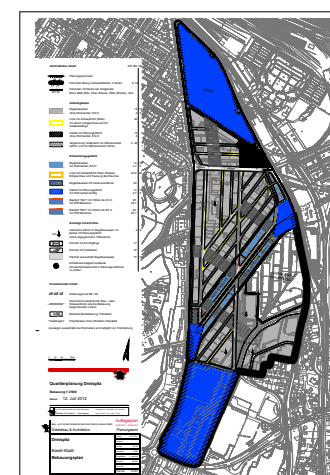
Planungsgeschichte



Vision Dreispitz (2002)



Städtebaulicher Rahmenvertrag (2008)



Nutzungsplanung Dreispitz (2011)



Entwicklungsperspektiven (2015)



Industriebetriebe auf dem Dreispitz Süd, 2013



Wegzug der Industrie: Dreispitz Süd heute



Kunstfreilager: Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit



Visualisierung Universitätsgebäude aus dem städtebaulichen Studienauftrag zum neuen Uni-Quartier Dreispitz Münchenstein



Bebauungsplan Dreispitz Nord: 800 Wohnungen, 1'600 Arbeitsplätze, Sekundarschule und zwei Pärke

1.4. Übergeordnete Fragestellungen

Seit 2015 ist viel geschehen: Der Bahnbetrieb wurde nach dem Auszug der Industrie mangels Nachfrage eingestellt, die Dreispitz-Feuerwehr aufgelöst, die nächtliche Schliessung des Areals aufgehoben. Die Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW und der Kanton Basel-Stadt haben entschieden, die Hochschule für Wirtschaft FHNW im Dreispitz zu platzieren, erste Verdichtungen im Wirtschaftsgebiet konnten erfolgreich umgesetzt werden und die Universität Basel möchte im Dreispitz auf basellandschaftlichem Boden zwei Fakultäten ansiedeln. Ausserdem konnte die Entwicklung von Dreispitz Nord zusammen mit der Genossenschaft Migros Basel und dem Kanton Basel-Stadt so weit vorangetrieben werden, dass 2022 die Planaufgabe erfolgen kann. Gerade das Projekt Dreispitz Nord setzt die 2015 formulierten Entwicklungsziele in vorbildlicher Weise um: Das Areal wird für die Stadt- und Quartierbevölkerung geöffnet, ein Grossteil der öffentlichen Flächen wird entsiegelt und begrünt und die Dachflächen werden als Freiflächen und Schulstandort einer öffentlichen Nutzung zugeführt. Damit kann der Forderung «keine Dichte ohne Freiraum und kein Freiraum ohne Dichte» wegweisend entsprochen werden. Es hat sich bestätigt, dass die Transformation des Dreispitz nach Teilgebieten erfolgen muss. Die Quartiere zeichnen sich durch unterschiedliche historische Charaktere, urbane Morphologien und verschiedene Nutzungsschwerpunkte aus. Aus diesem Grund, und um die Komplexität der Planungen in Grenzen zu halten, soll die Transformation – wie in den Entwicklungszielen 2015 postuliert – nach Teilgebieten und zeitlich etappiert erfolgen.

Gleichzeitig gibt es mit Blick auf den gesamten Dreispitz und die angrenzenden Gebiete übergeordnete Fragestellungen:

Transformation

- Wie kann der einst geschlossene Dreispitz zu einem Stadtteil mit differenzierten und lebendigen Stadtquartieren transformiert werden?
- Wie können die Planungen zwischen öffentlicher Hand (Kantone und Gemeinden), Grundeigentümerin und Baurechtsnehmenden optimal koordiniert werden?
- Wie können die Bedürfnisse der Öffentlichkeit, der Interessengruppierungen und der Politik berücksichtigt werden?
- Wie kann die Transformation des Dreispitz in Einklang gebracht werden mit der UNO-Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung?

Wirtschaftlichkeit

- Wie kann die Wirtschaftlichkeit langfristig gesichert werden?
- Wie kann der Dreispitz seiner Vielfalt entsprechend als Standort wertschöpfungsreicher und wertschöpfungsarmer Nutzungen weiterentwickelt und zukunftsfähig werden?
- Wie können optimale Rahmenbedingungen für innovative Betriebe und das klassische Gewerbe geschaffen werden?
- Wie kann gemeinsam mit der öffentlichen Hand eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Infrastruktur aufgebaut und deren Unterhalt sichergestellt werden?

Mobilität

- Wie kann die Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer:innen zukunftsfähig und effizient gestaltet werden?
- Wie kann die Transformation ohne signifikanten Mehrverkehr gelingen?
- Wie können die verschiedenen Verkehrsträger bestmöglich aufeinander abgestimmt werden (Modalsplit)?
- Wie kann das Areal für alle sicher gestaltet werden?
- Wie können Erschliessung und Anbindung im Siedlungsgebiet verbessert werden?

Stadtklima und Ökologie

- Wie kann auf die Auswirkungen des Klimawandels (Hitzeinsel Dreispitz) reagiert werden?
- Wie kann eine moderne, emissionsfreie Energieversorgung gefördert und gesichert werden?
- Wie kann die sinnvolle Koexistenz von Mensch und Natur innerhalb des Areals gefördert werden?
- Wie können Lebensräume und Landökosysteme vernetzt werden?

Um Antworten auf diese übergeordneten Fragestellungen zu formulieren, hat die CMS ein dynamisches Planungs- und Steuerungsinstrument – den Plan Guide Dreispitz – entwickelt und Herzog & de Meuron mit der Synthesebildung beauftragt.

2. Der Plan Guide als Planungs- und Steuerungsinstrument

2.1. Warum ein Plan Guide?

2.2. Methodik

2.3. Ziele

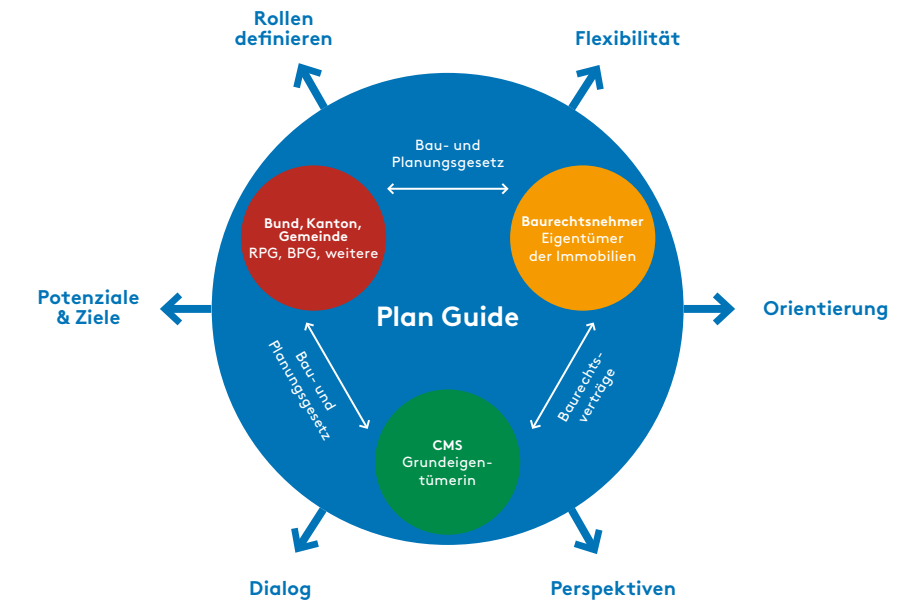
2.1. Warum ein Plan Guide?

Wie kaum eine andere Schweizer Stadt verfügt Basel über zahlreiche Entwicklungs- und Transformationsareale, zu welchen auch der Dreispitz gehört. Die Besonderheiten des Dreispitz bestehen darin,

- dass er sich über zwei Kantone erstreckt,
- dass es eine Grundeigentümerin – die CMS – gibt,
- dass die CMS verantwortlich für Erstellung und Unterhalt der Flächen des öffentlichen Raumes und der Infrastrukturen ist,
- dass mit den Baurechtsnehmenden rund 100 Miteigentümer auf Zeit existieren,
- dass die Transformation unter laufendem Betrieb geschieht,
- dass der Öffnungsprozess des einst geschlossenen Gewerbeareals noch lange nicht abgeschlossen ist.

Die gescheiterte Nutzungsplanung 2008–2014 hat gelehrt, dass ein bikantonaler und kommunaler Masterplan so schwerfällig, zeitintensiv und überregulierend ist, dass er an seiner eigenen Komplexität scheitern muss. Und: er kann vor allem nicht flexibel genug auf gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Veränderungen und Anforderungen reagieren. Daher braucht es ein flexibles Planungsinstrument als Kompass für die fortlaufende Transformation – den Plan Guide.

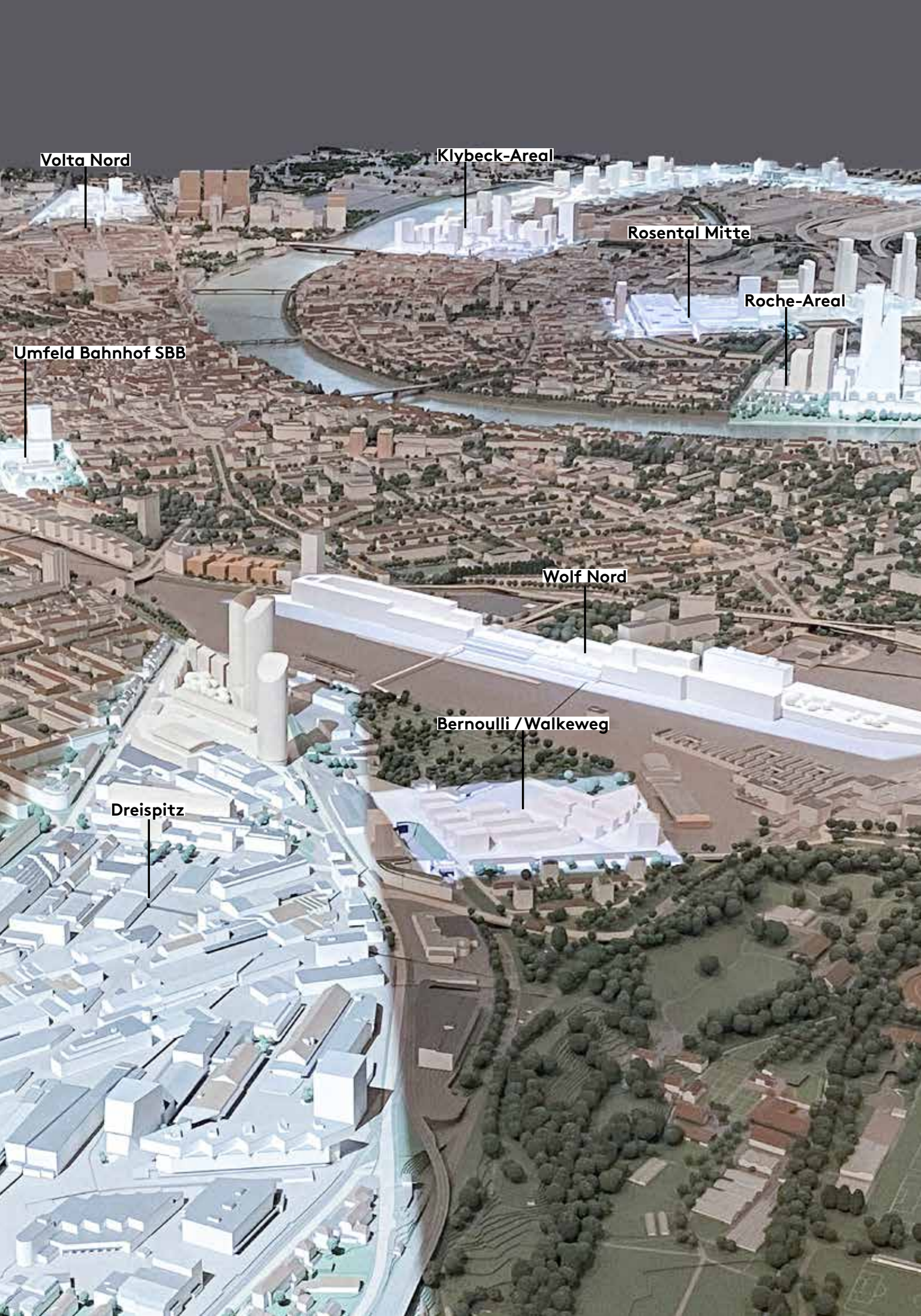
Der Plan Guide definiert Entwicklungsziele, zeigt Lösungen auf und formuliert Handlungs- und Planungsanleitungen. Er bietet Orientierungshilfe, ohne bessere und zeitgemässe Lösungen zu verhindern. Er ermöglicht den notwendigen Interessenabgleich zwischen Grundeigentümerin, Baurechtsnehmenden, Nutzer:innen und der öffentlichen Hand.



2.2. Methodik

Der Plan Guide hilft, das Gebiet des Dreispitz als ein komplexes dynamisches System zu verstehen. Er dient als Instrument, aus dem Entscheidungsgrundlagen für die Transformation des Areals abgeleitet werden können. Er bildet explizit nicht einen wünschbaren oder anzustrebenden finalen Zustand im Sinne eines Masterplans ab, sondern soll vielmehr als Grundlage dienen, um die Entwicklungspotenziale aus verschiedenen Perspektiven zu analysieren, Ideen zu vertiefen, Planungen anzustossen und Entscheide zu treffen. Er hilft der Grundeigentümerin, den Baurechtsnehmenden (als Eigentümer auf Zeit) sowie der öffentlichen Hand, die Rollen und Verantwortungen zu definieren und zuzuordnen, ohne die Orientierung und den Blick aufs Ganze zu verlieren.

Der Plan Guide dient als Reflexionsinstrument, welches dabei hilft, für Transformationsschritte Leitplanken zu definieren und anstehende Entscheide kritisch zu hinterfragen. Dabei werden Herausforderungen, Chancen und Potenziale im Dreispitz festgehalten und in eine übergeordnete, langfristige gesamträumliche Entwicklungsidee integriert, bevor sie im Rahmen von räumlich und funktional sinnvollen Teilarealstrategien für die Quartiere des Dreispitz adaptiert werden. Dabei ist die Rückkoppelung der mit der Umsetzung von Massnahmen gewonnenen Erkenntnisse wichtig, damit der Plan Guide kontinuierlich weiterentwickelt werden kann. Diese Adaptionfähigkeit zeichnet die Qualität des Plan Guides im Vergleich zu herkömmlichen Planungsinstrumenten aus.



2.3. Ziele

Der Plan Guide stellt sicher, dass die Chancen der Transformation erkannt und umgesetzt werden und dass der Dreispitz ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig transformiert wird.

Mit der Umsetzung des Plan Guides wird für alle Mehrwert geschaffen:

- Für die Baurechtsnehmenden/Gewerbetreibenden: Sicherung der Existenz, Schaffung von Planungssicherheit, Erhöhung des Nutzungspotenzials
- Für die Bewohner:innen: besseres/breiteres Wohnraumangebot, mehr Aufenthaltsqualität durch attraktive, öffentliche Aussenräume, mehr diversifizierte Nahversorgung (Einkauf, Dienstleistung)
- Für die Studierenden: gute Erschliessung und Anbindung an den Bahnhof, die Kernstadt und Bildungseinrichtungen, Synergien im übergeordneten Bildungscluster (Uni/FHNW) attraktives Gastronomie- und Freizeitangebot
- Für Besuchende: diversifiziertes Angebot an Dienstleistung, Kultur, Freizeit, Sport und Gastronomie
- Für die öffentliche Hand: nachhaltige Steigerung des Steuersubstrates, Steigerung der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort, Entlastung der Infrastrukturen durch neue
- Mobilitätskonzepte
- Für die CMS: Sicherung der Erträge zur Umsetzung des Stiftungszweckes

Auch die ökologische Qualität wird aufgewertet, durch:

- Verbesserung des Stadtklimas und Schaffung von mehr Biodiversität und Lebensräumen für alle Lebewesen
- Förderung der erneuerbaren Energien
- Reduktion des Energieaufwandes für Heizen/Kühlen/Mobilität
- Ressourcenschonung, Urban Mining

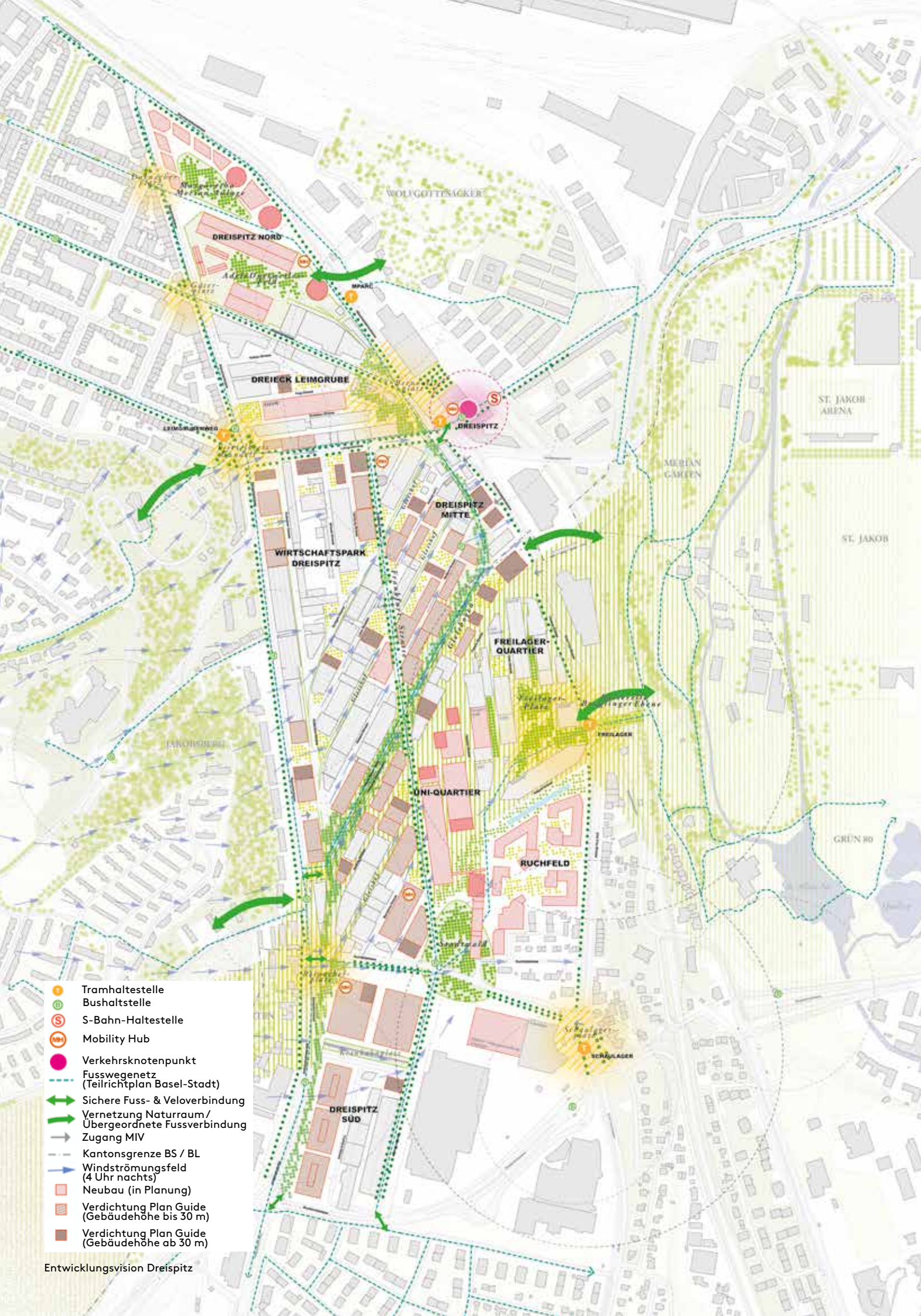
In der Analyse sowie im Rahmen der Erarbeitung von Massnahmen und Handlungsempfehlungen wurden insbesondere vier Themen und Handlungsfelder behandelt:

- Transformation
- Wirtschaftlichkeit
- Mobilität
- Stadtklima

Im Folgenden werden die Themen und Handlungsfelder genauer beleuchtet (Kapitel 3) und im Rahmen von räumlich definierten eigenständigen Quartieren sowie Stadträumen (Kapitel 4) vertieft.

Zukünftig werden noch weitere Themen und Handlungsfelder bearbeitet, wie beispielsweise:

- Energieversorgung (Erzeugung und Verteilung von Wärme, Kälte, Elektrizität)
- Soziale Nachhaltigkeit (bspw. Betreuungsinfrastruktur)



3. Themen und Handlungsfelder

3.1. Transformation: Mehr Nutzung – mehr Freiraum

3.2. Wirtschaftlichkeit: Es muss für alle lohnend sein

3.3. Mobilität weiterdenken

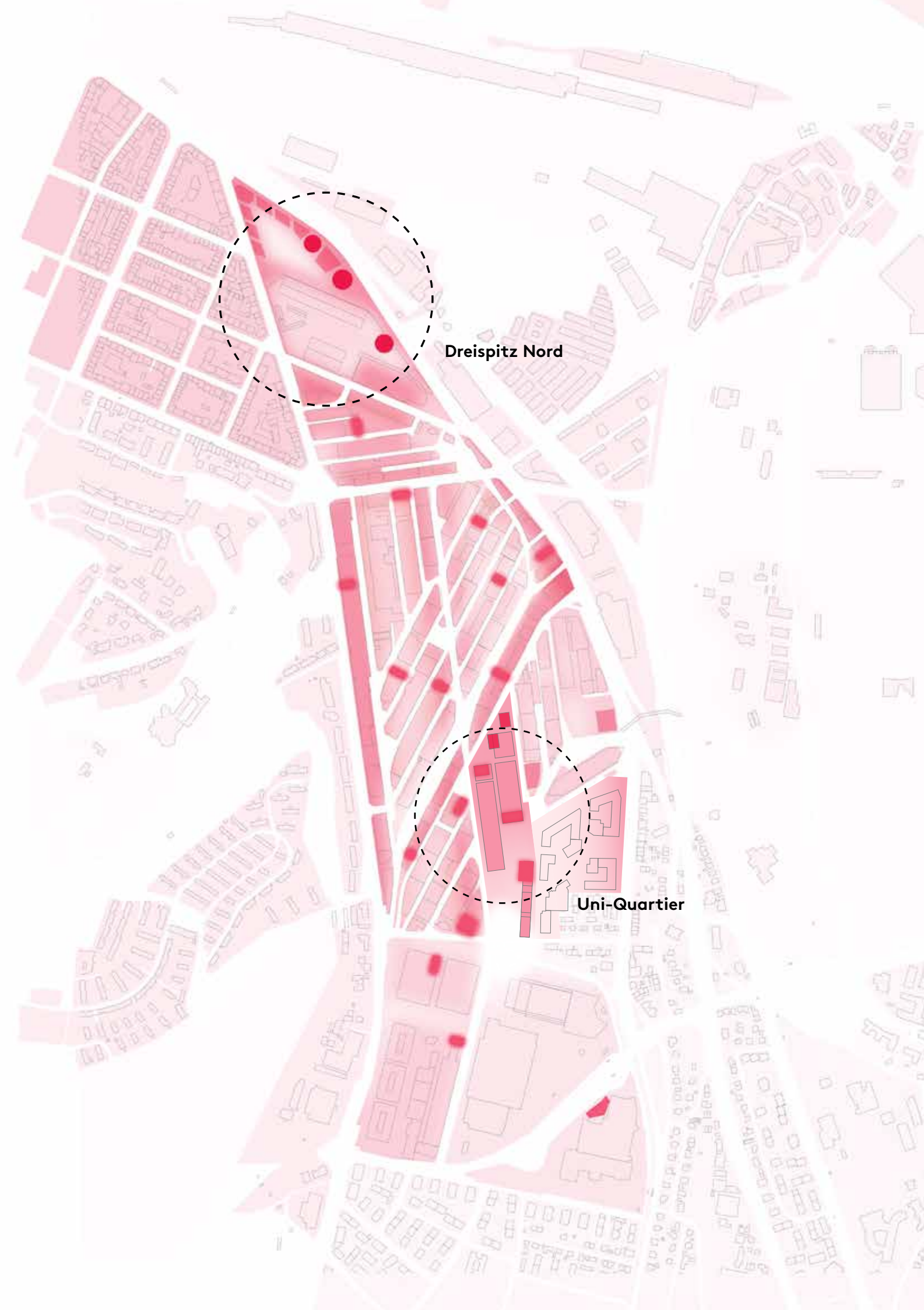
**3.4. Stadtklima und Ökologie: Mehr Grün, mehr Schatten
und wenig versiegelte Flächen**

3.1. Transformation: Mehr Nutzung – mehr Freiraum

Der Dreispitz weist heute eine teilweise deutliche Unternutzung der bebauten Parzellenflächen auf. Dies ist vor dem Hintergrund der zunehmend knapper werdenden Ressource Boden kein Zustand für die Zukunft. Vielmehr muss auch auf dem Dreispitz verdichtet gebaut und die dritte Dimension sinnvoll erschlossen werden – durch Stapelung der bestehenden oder in Kombination mit neuen Nutzungen, sofern dies sinnvoll und möglich ist. So kann auf der gleichen Bodenfläche mehr untergebracht und die Wertschöpfung erhöht werden. Ausserdem ermöglicht die Kombination von ertragsstarken und weniger ertragsstarken Nutzungen eine Querfinanzierung und somit eine nachhaltige Sicherung von Nutzungen, die ansonsten aus den urbanen Bereichen verdrängt würden.

Schliesslich können dank der Verdichtung auf einem Teil des Areals auf einem anderen Teil die nötigen Freiräume geschaffen werden (mehr Dichte – mehr Freiraum).

Die Verdichtung findet hauptsächlich an den Rändern statt sowie im Süden und Norden. An der Nordspitze bilden die drei Hochhäuser den Kulminationspunkt städtischer Verdichtung im Dreispitz. Im südlicheren Stadtteil entsteht mit dem Uni-Quartier ein zweiter Verdichtungsschwerpunkt.



Dreispitz Nord, Uni-Quartier und Spenglerpark mit Hochpunkten in der Morphologie



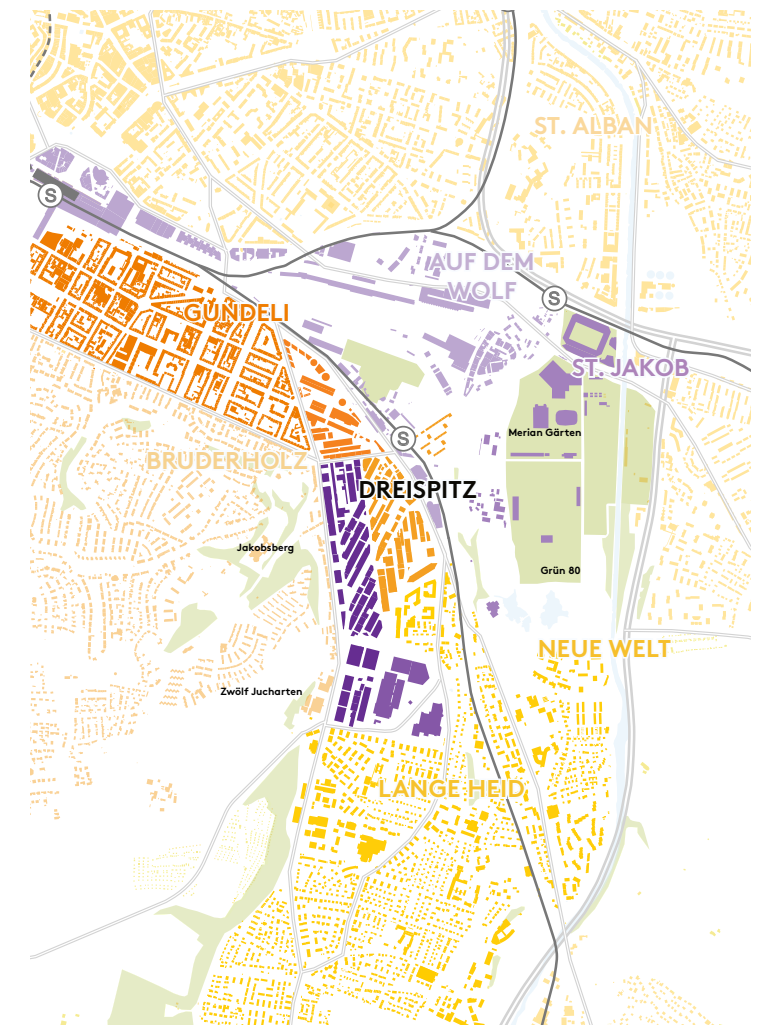
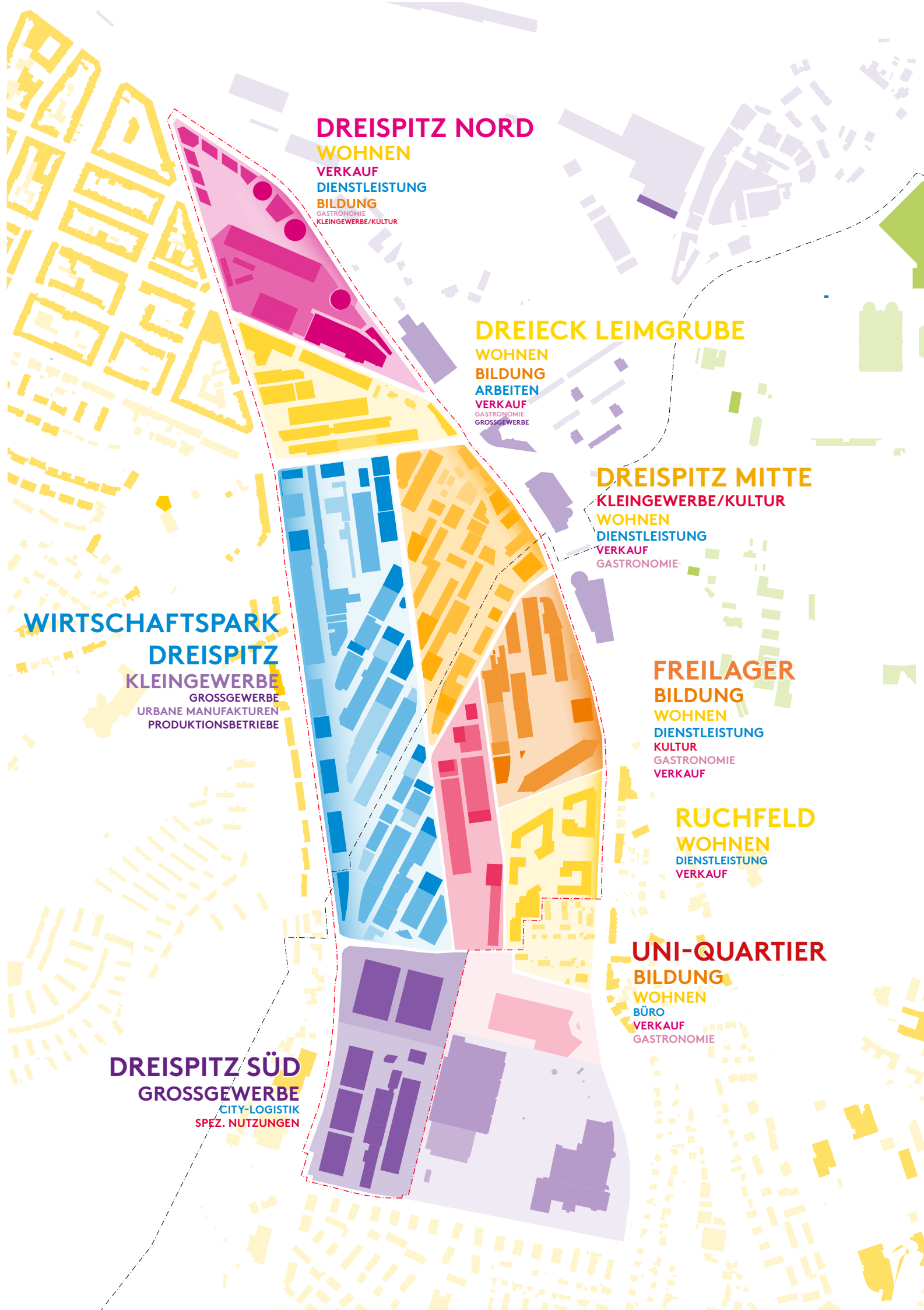
Bestehende Teppichbebauung, neue Hochpunkte und betonte Ränder

3.1.1. Quartiere spezifisch entwickeln

Der Dreispitz verbindet sich immer mehr mit den angrenzenden Quartieren, er wird zum bikkommunalen Stadtteil ohne sichtbare kantonale Grenze. Dabei kann der Dreispitz nicht als homogenes Areal betrachtet werden. Vielmehr lassen sich schon heute acht Teilgebiete bzw. Quartiere mit unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitäten identifizieren, z.B. aufgrund der jeweils spezifischen Baustrukturen, der Nutzungen, der Erschliessungsgüte, der Nachbarschaft.

Die acht Quartiere sind:

- Dreispitz Nord – das neue urbane Stadtquartier: vielseitig, wegweisend, herausragend. Zum Leben, Lernen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen.
- Dreieck Leimgrube – Schmelztiegel der Nutzungen und Strukturen mit der Hochschule für Wirtschaft FHNW im Zentrum. Die Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen erweitert das Gundeli nach Osten.
- Dreispitz Mitte – «the place to be» für die urbane Avantgarde. Markt und urbane Produktion, Arbeiten und Wohnen, Sport und Gastronomie. Hier ist alles möglich.
- Wirtschaftspark Dreispitz – Raum für altes und neues, wachsendes und stabiles Gewerbe: Handwerk, Fertigung, Dienstleistung, Start-ups.
- Freilager-Quartier – das Pilotquartier der Transformation und Diversifikation auf dem Dreispitz. Themen sind: Umnutzung und Aufstockung, Wohnen, Arbeiten, Studieren und viel Kultur.
- Uni-Quartier Dreispitz – der neue Hotspot für Studierende in einem dynamischen Umfeld, zwischen Wirtschaftspark und Freilager-Quartier, mit einem optimalen Wohnangebot, attraktiver Nahversorgung und Grünräumen.
- Ruchfeld-Quartier – das neue nachhaltige Wohnquartier für Jung und Alt, für Student:innen, Familien und Senior:innen.
- Dreispitz Süd – Platz für Grosses: Innovative Stadtlogistik, urbane Produktion und Freizeiteinrichtungen sowie Verwaltung und Dienstleistung finden hier ihre neue, stadtnahe Adresse.



Einbindung in das umliegende Siedlungsgebiet

3.1.2. Den Wirtschaftspark stärken und die weiteren Quartiere durchmischen

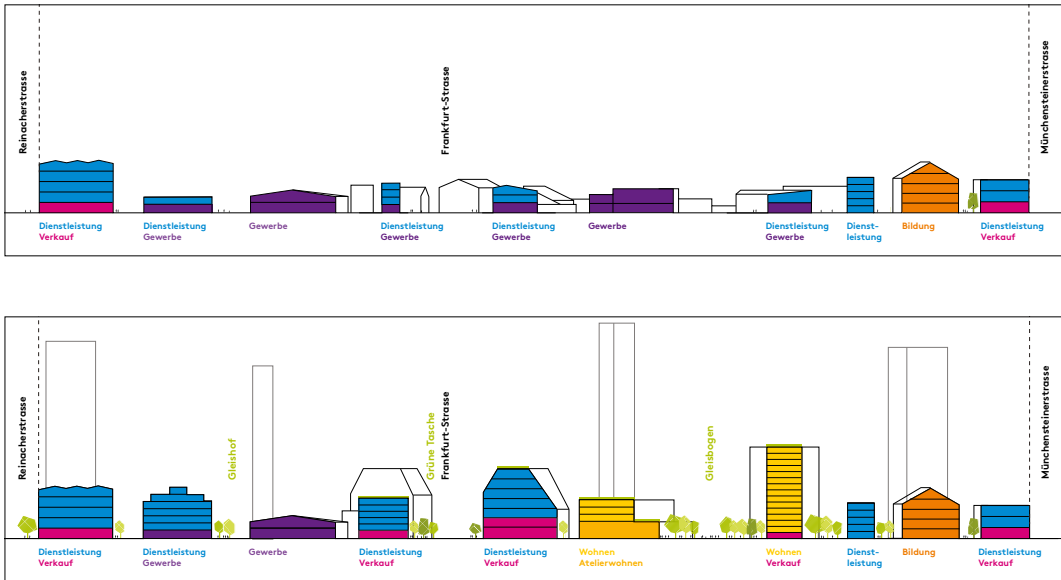
In allen Quartieren werden die Nutzungen so kombiniert, dass eine Vielfalt entsteht, die sich optimal ergänzt und nicht konkurrenziert. Dies stärkt den jeweiligen Quartiercharakter. Entlang der städtischen Achsen wird den Rändern der Quartiere besondere Beachtung geschenkt, und die Prägung und Belebung der Strassenräume soll gesondert berücksichtigt werden. Höhenentwicklung und publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der städtischen Achsen (Dornacherstrasse, Leimgrubenweg, Frankfurt-Strasse, Ruchfeldstrasse) werden übergeordnet und aus Sicht der Stadtbewohner:innen bzw. Stadtnutzer:innen konzipiert. So werden die unterschiedlichen Anforderungen an diese Stadträume erfüllt.

Die gewerbliche Nutzung des Wirtschaftsparks wird intensiviert, die übrigen Quartiere werden in ihrer Nutzung diversifiziert.

Städtische Nutzungen einbringen



Nutzungen stärken durch Konzentration



3.1.3. Identität erhalten

Das für das Areal typische diagonale Strassenraster stammt aus der Logik der Eisenbahnerschliessung. Anders als im Strassennetz erlauben die Kurvenradien der Bahnlinien keine rechtwinkligen Abzweigungen. Die Erschliessung der Gewerbe- und Lagerhäuser erfolgte mittels einer mehrspurigen Hauptachse und zahlreicher Nebengeleise. Per 2021 wurde der Bahnverkehr auf dem ganzen Areal ausser Betrieb genommen. Die für das Areal unverkennbare, durch die Gleisanlagen definierte Bebauungs- und Parzellenstruktur wird jedoch nicht überformt, im Gegenteil: Die so entstandene Identität der schmalen Strassenräume bleibt, wo sinnvoll, erhalten, ebenso einige bauliche Zeitzeugen, die durch ihre qualitätvolle oder besondere standortspezifische Architektur die historisch gewachsene Identität verkörpern, ohne als romantisierende Museumsstücke zu wirken.

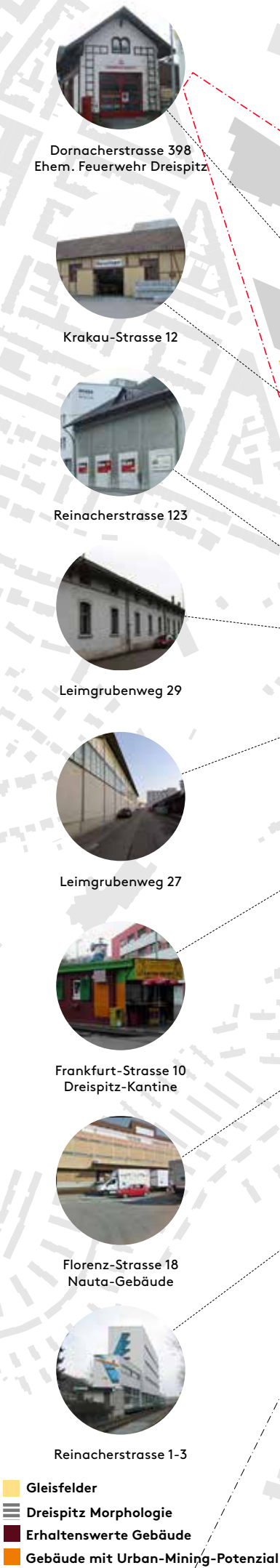
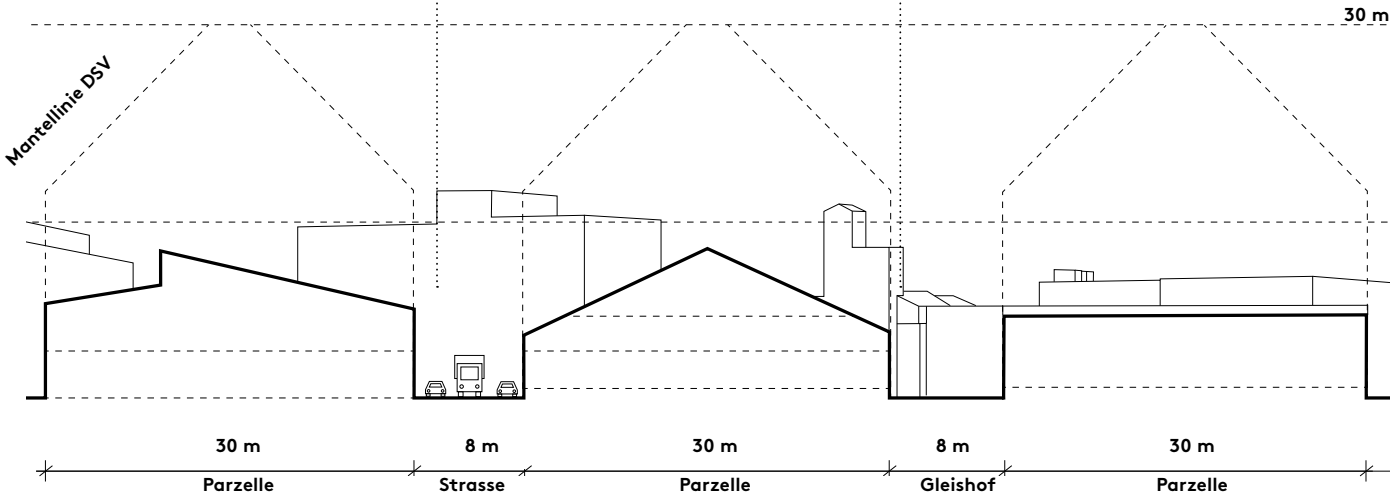
Tiefe Parzellen, enge Strassen und Gleishöfe



Strasse
8 m



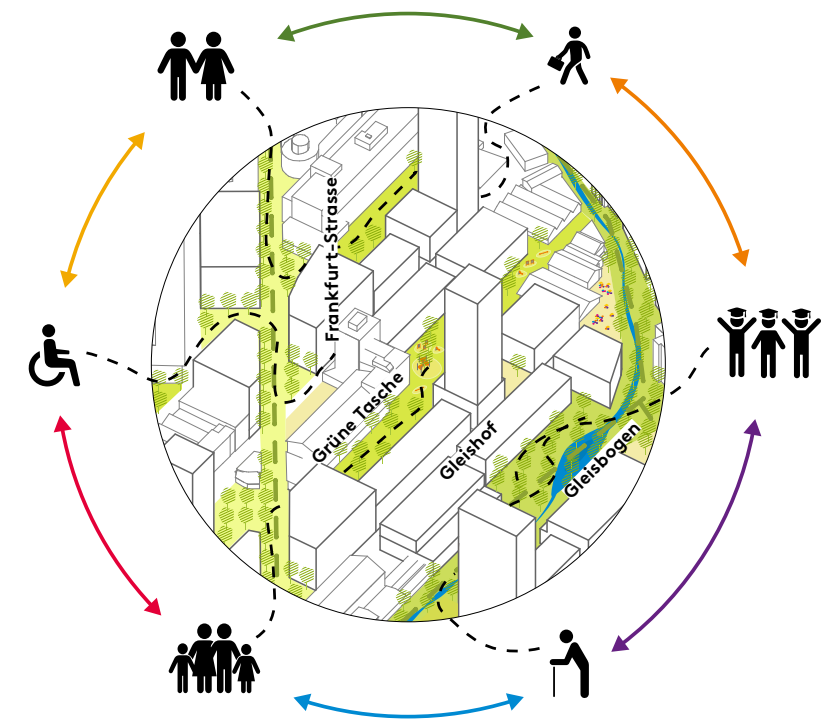
Gleishof
8 m



3.1.4. Vielfältige Freiräume für alle schaffen

Die bauliche Verdichtung fordert und fördert grosszügige Frei- und Grünräume. Freiräume ermöglichen ein gesundes Leben für Menschen jeden Alters auf dem Dreispitz und fördern das Wohlergehen durch eine Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung qualitätsvoller Ausserräume. Sie sind wichtig für den sozialen Austausch, für Bewegung und Erholung. Der Dreispitz bietet sichere Grünräume für alle Bevölkerungsgruppen.

Freiräume als soziale Katalysatoren



Natur



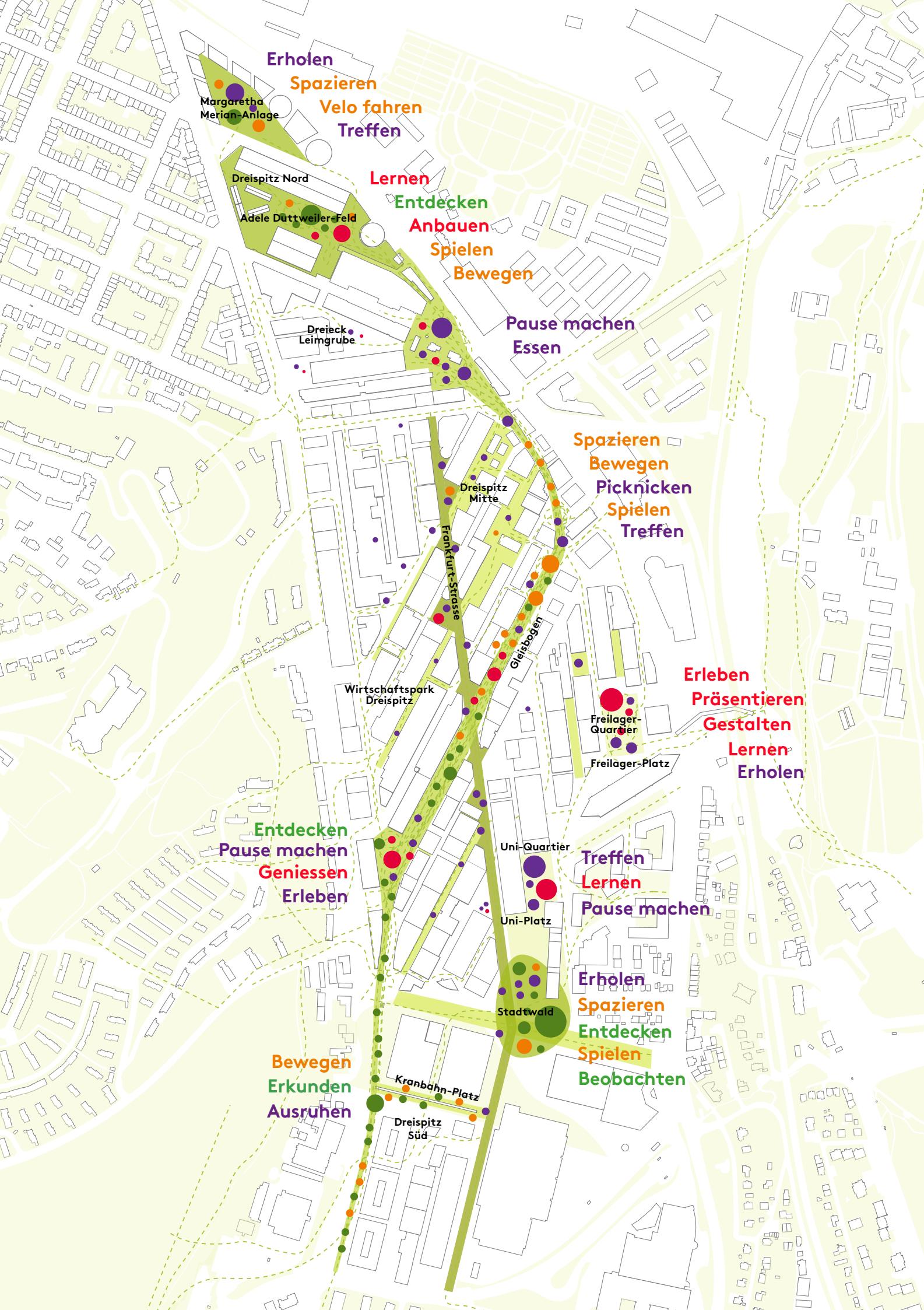
Begegnung



Bewegung



Kultur



3.1.5. Grünräume schaffen

Mehr Grün, mehr Luft, mehr Schatten und weniger versiegelte Flächen:

Die definitive Einstellung des Bahnbetriebes ermöglicht die Umnutzung der Gleisflächen in Grün- und Freiräume. Zur Verbesserung des Stadtklimas sind grosse Parks und kleinere Grünflächen entlang der Strassenräume angelegt, die Gleishöfe werden entsiegelt und begrünt. Die Grünflächen sorgen für eine Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen von Bruderholz, Wolfgottesacker, Brüglinger Ebene und fördern die Biodiversität. Bäume unterstützen durch Verdunstung und Verschattung die Kühlung.

Entsiegeln, begrünen und belüften



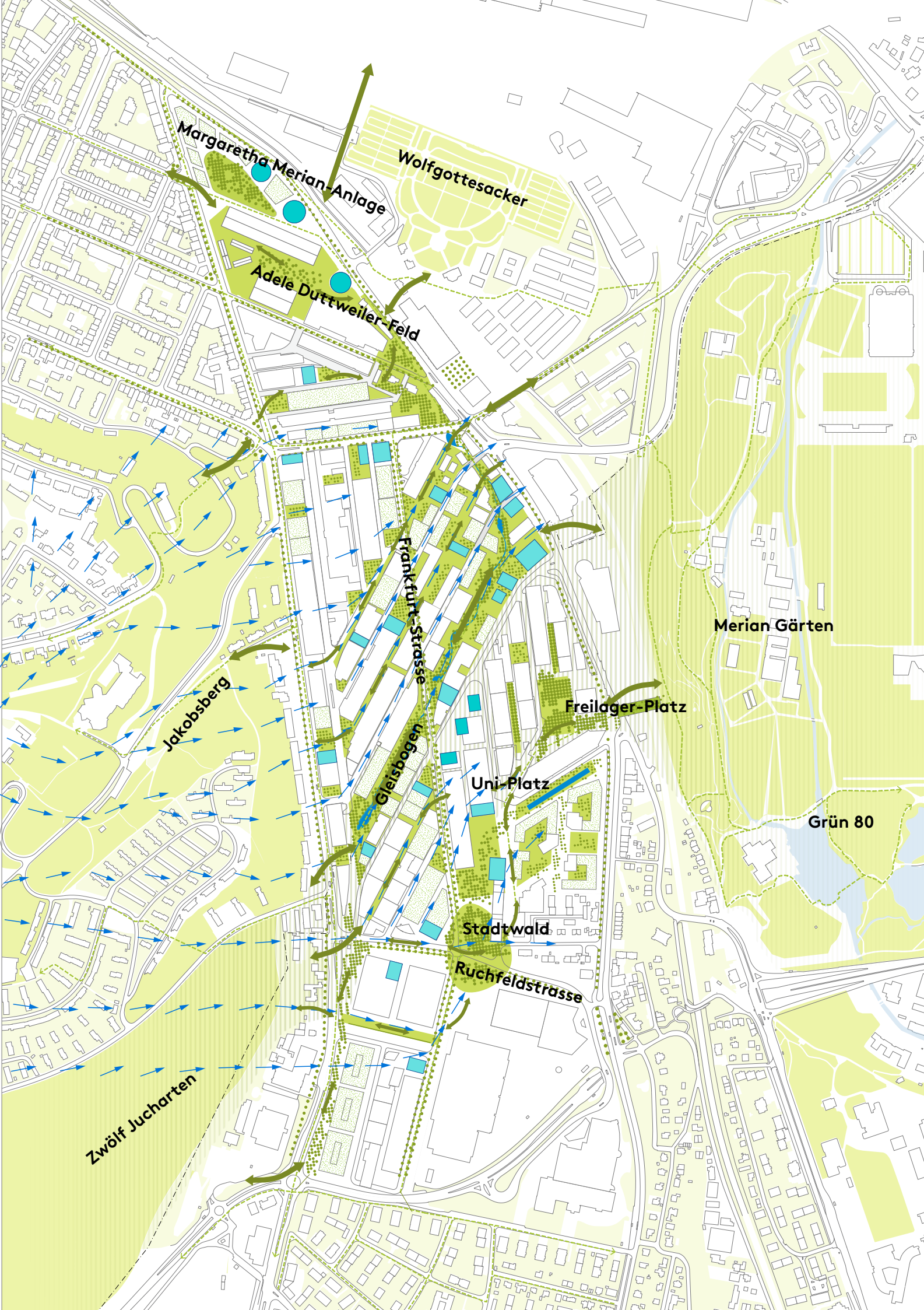
Gleisbogen



Stadtwald



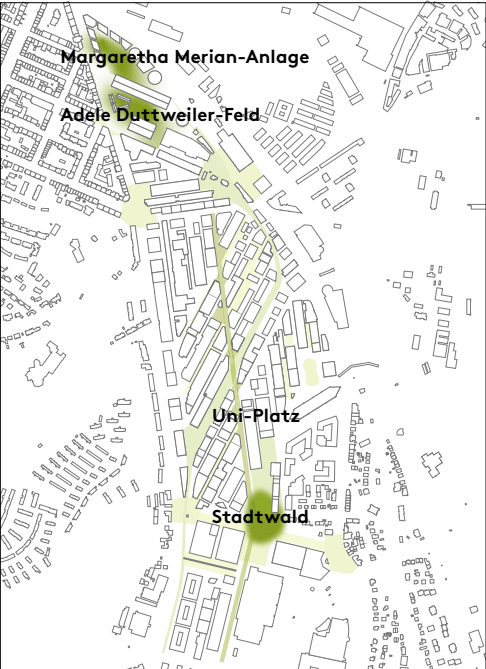
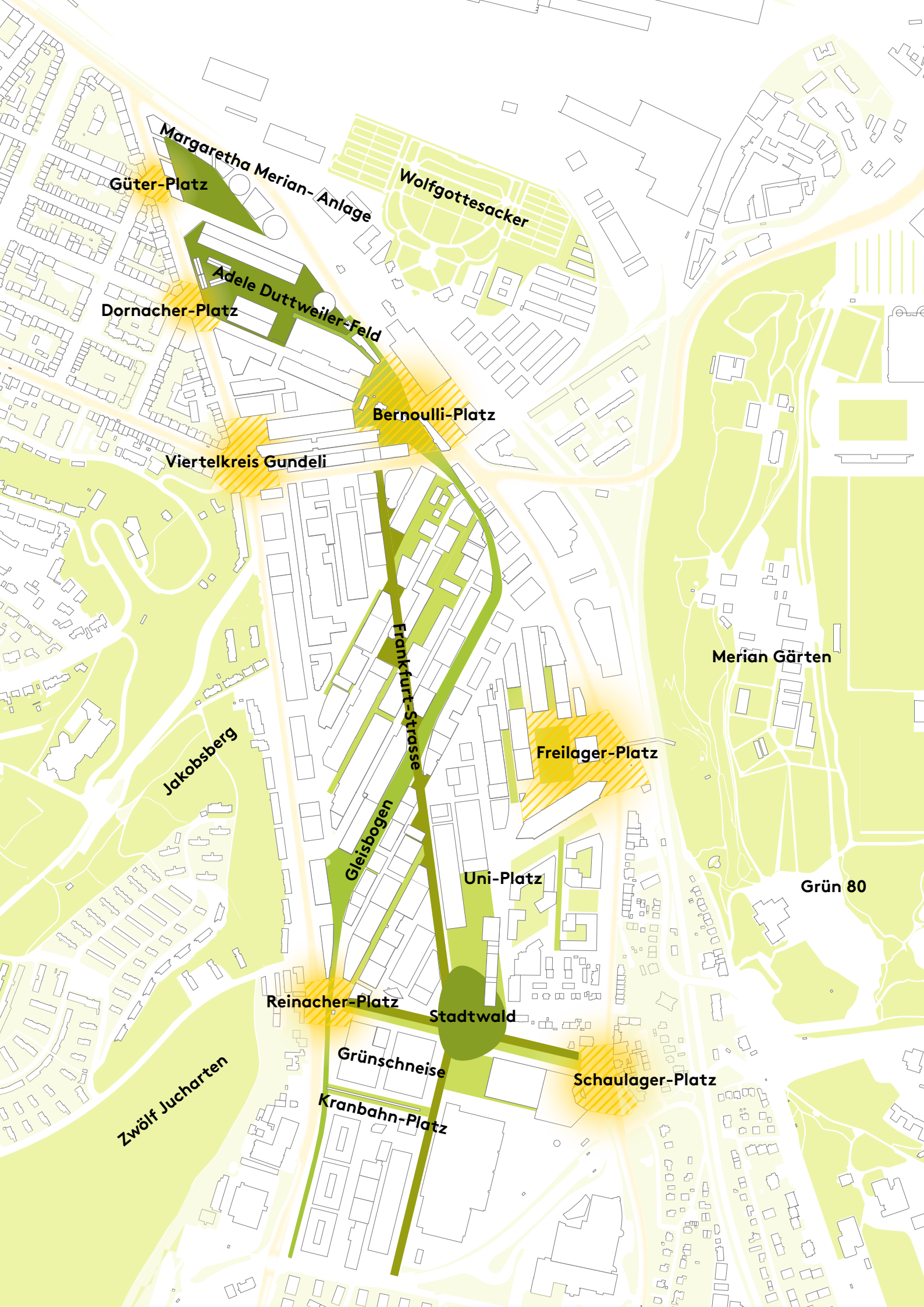
Freilager-Platz



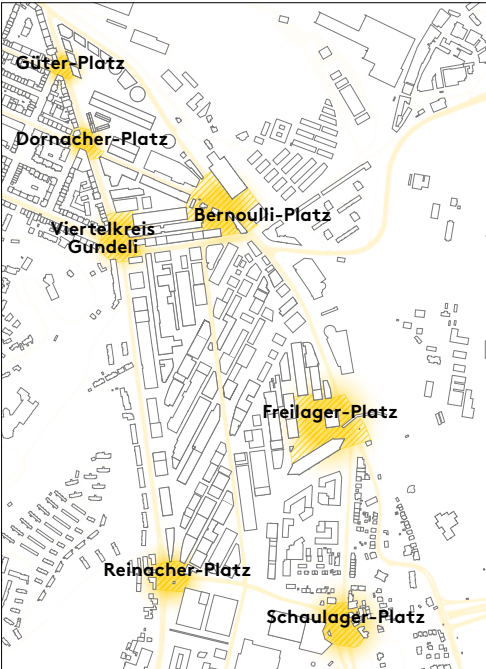
3.1.6. Durch Achsen ordnen und verbinden

Der Gleisbogen wird zum verkehrsfreien, begrünten öffentlichen Raum, an den die neuen Entwicklungsschwerpunkte anschliessen. Die Frankfurt-Strasse dient als interne Orientierungsachse und Basisroute für den Langsamverkehr. Die Ränder bilden den Anschluss an die umliegenden Quartiere und werden an den Achsenkreuzungen mittels Quartierplätzen gestärkt.

Pärke, Quartierplätze, Gleisbogen und grüne Achsen



Zwei grosse Freiräume



Quartierplätze zu den Nachbarn



Der Gleisbogen als vereinender Raum



Die Frankfurt-Strasse als belebteste Achse

3.1.7. Mit Baumraster durchgängig strukturieren

Über den gesamten Dreispitz ist ein Baumraster gelegt, der die Anordnung der Bäume wie bei einer grossflächigen Aufforstung gliedert. Jede Baumpflanzung richtet sich an diesem Baumraster aus.



Münsterplatz, Basel



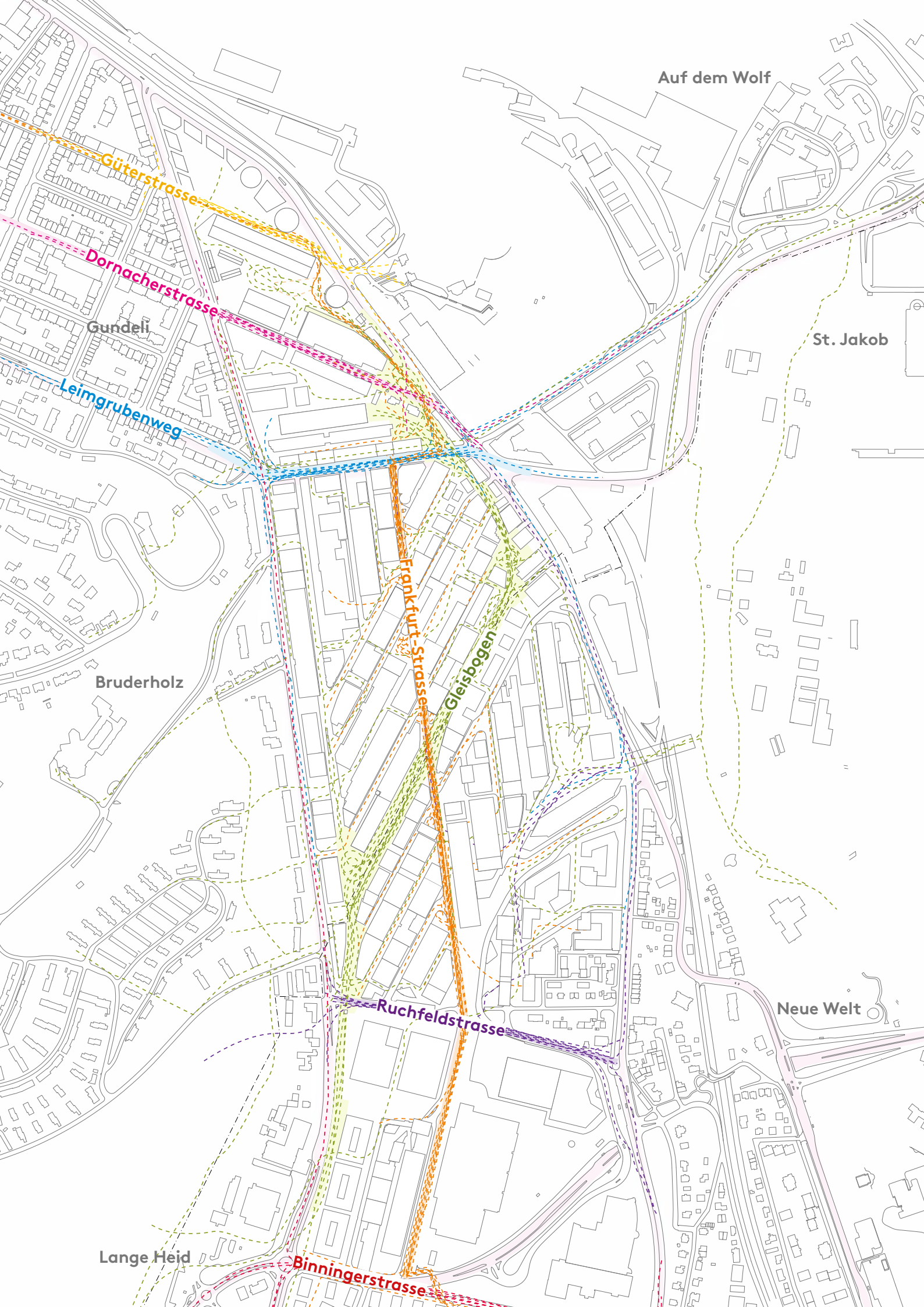
Bürkliplatz, Zürich

3.1.8. Anbindung an die Nachbarschaft stärken

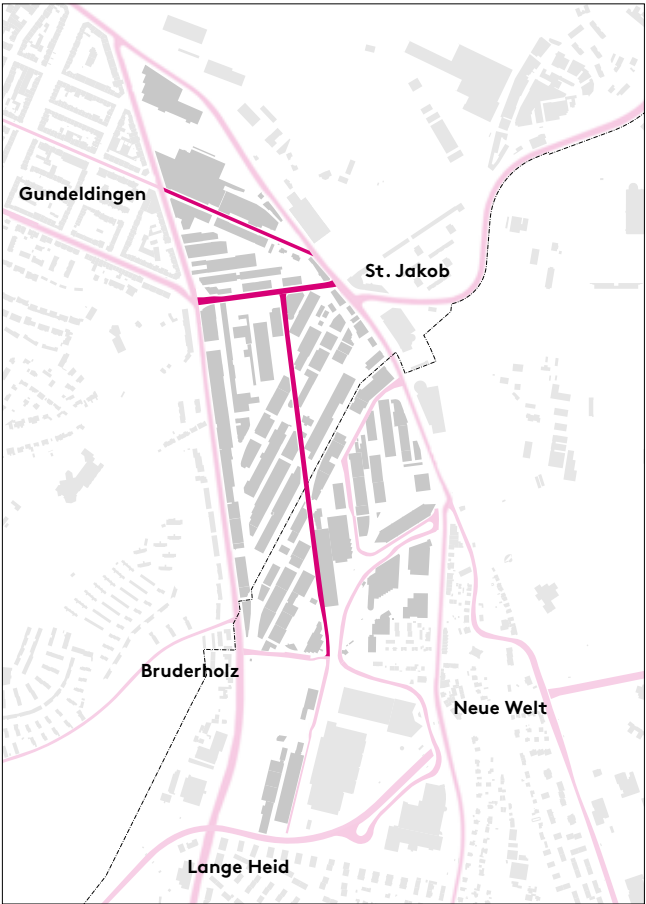
Um den Dreispitz sowohl mit der Stadt und den umliegenden Quartieren als auch in sich selbst zu vernetzen, braucht es Verbindungen, Anschlüsse und Elemente wie den Gleisbogen, die Querungen Leimgrubenweg und Ruchfeldstrasse und die zentrale Achse der Frankfurt-Strasse.

Die Aufhebung der Geleise ermöglicht es, die Quartiere des Dreispitz durch die Frankfurt-Strasse als zentralen Boulevard zu verbinden. Auf der Frankfurt-Strasse haben Fussgänger:innen und der Langsamverkehr Vorrang.

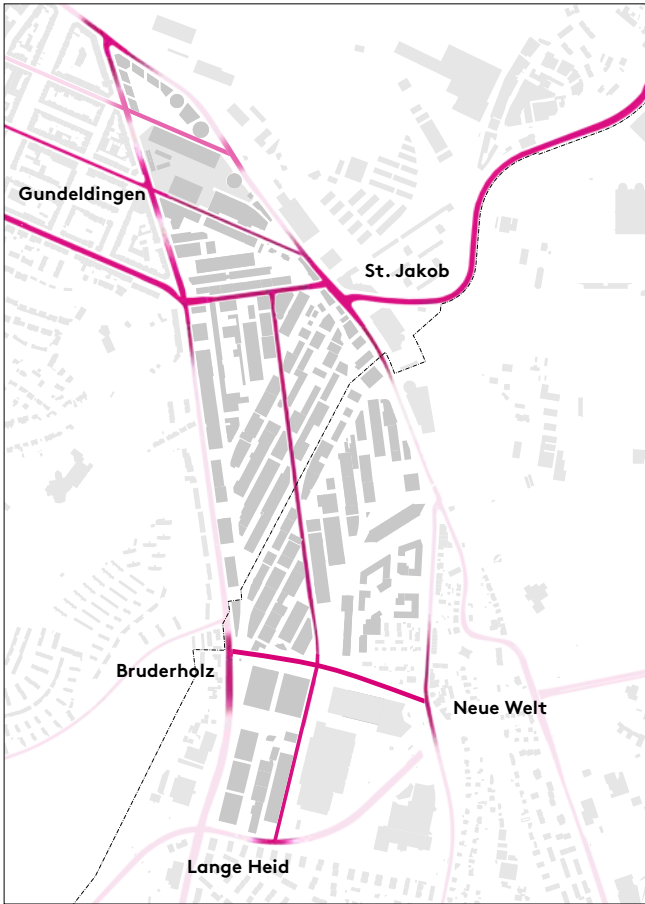
Durch die Stärkung der Querbeziehungen (Güterstrasse, Dornacherstrasse, Leimgrubenweg, Ruchfeldstrasse) wird die Vernetzung und die Durchlässigkeit der Stadtlandschaft verbessert.



Arealstrassen gliedern sich ins Stadtnetz ein



Erschliessung Status quo



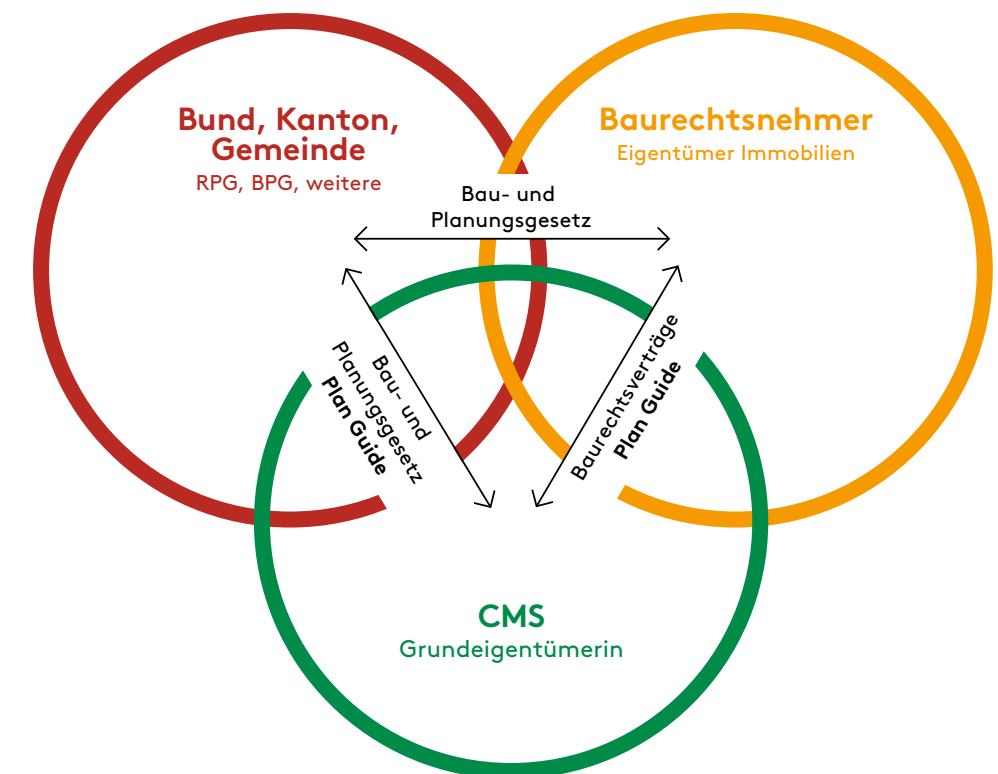
Erschliessung Zielbild

3.2. Wirtschaftlichkeit: Es muss für alle lohnend sein

Der seit einiger Zeit anhaltende Strukturwandel beschleunigt sich. In den letzten zehn Jahren haben über 30 % der Baurechte einen Eigentümer- und Nutzungswechsel erfahren, dies aufgrund von Geschäftsaufgaben, Firmenfusionen, Nachfolgeregelungen, Standortwechsel oder Neuentwicklungen. Da sich ein Grossteil der bestehenden über 100 Baurechtsverhältnisse im letzten Drittel ihrer Laufzeit befinden, ist mit einer weiteren Zunahme der Dynamik zu rechnen.

Stabile Baurechtserträge bilden jedoch den Grundpfeiler und die Basis für die Umsetzung des Stiftungszwecks der CMS. Die Stiftung muss ihr Vermögen nachhaltig bewirtschaften und langfristig stabile Erträge aus den Baurechten auf dem Dreispitz erzielen können. Dafür ist eine Diversifizierung der Nutzungen auf dem Areal notwendig. Ohne Transformation und ohne Ausschöpfung des Potenzials führt der Strukturwandel mittel- und langfristig zu Brachgebieten und dadurch zu Mindererträgen. Die Transformation kann aber nur gelingen, wenn für alle Beteiligten ein Mehrwert entsteht: für die öffentliche Hand in Form von Steuersubstrat, für die Grundeigentümerin dank höherer Baurechtszinse und für die Baurechtsnehmenden mittels einer hohen Wirtschaftsleistung aufgrund des attraktiven Standorts.

Zur Verbesserung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit und Erhöhung des Steuersubstrates müssen aber zuerst Investitionen getätigt werden: in die Planung, in Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, in Grün- und Freiräume. Deshalb braucht es eine ausgewogene Verteilung der Lasten zwischen Grundeigentümerschaft und öffentlicher Hand. Die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümerin und der öffentlichen Hand sind kongruent: kein Baurechtszins, keine Steuereinnahmen.



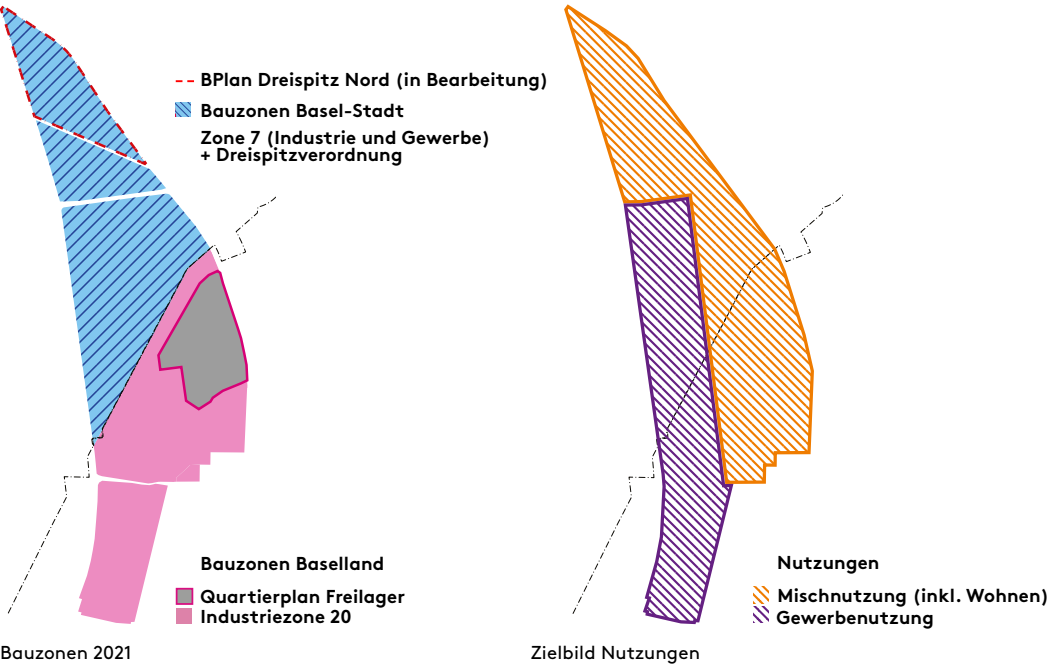
3.2.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen und Aufgabenteilung klären

Seit Beginn hat sich der Dreispitz stetig weiterentwickelt: vom Materiallagerplatz zum Industriestandort, vom Zollfreilager zum Gewerbepark, von der Bodenpacht zum Baurecht. Aber auch die Rahmenbedingungen verändern sich weiter: Globalisierung, Digitalisierung und Effizienzsteigerungen stellen eine grosse Herausforderung für gewerbliche Betriebe dar.

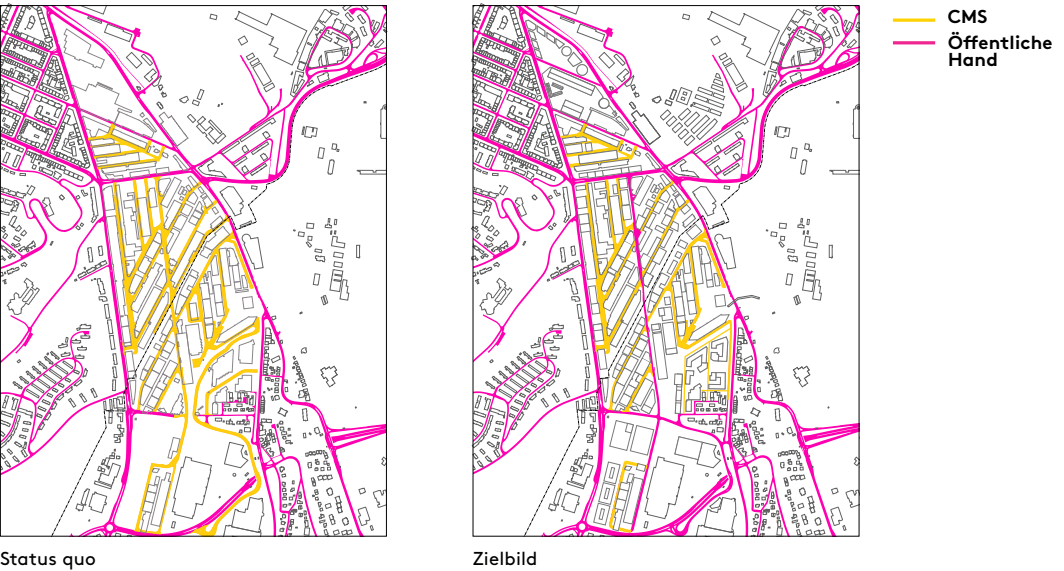
Um die Robustheit der Baurechtszinserträge und eine langfristige Ertragsstabilität im Dreispitz sicherzustellen, ist eine Diversifizierung der Nutzungen notwendig.

Es müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Nutzungsdiversifikation und die effizientere Flächenausnutzung zu ermöglichen und damit auch die Umsetzung der Quartierstrategien: durch Zonenplananpassungen, Sondernutzungsplanungen und eine Revision der Dreispitzverordnung. Gleichzeitig müssen ein Interessenabgleich und eine Aufgabenteilung mit der öffentlichen Hand angestrebt und die Verwendung der Infrastruktur- und Mehrwertabgaben zur Sicherstellung der öffentlich und privat finanzierten Infrastrukturen im öffentlichen Raum geregelt werden.

Zonen und Nutzungen



Aufgabenteilung



3.3. Mobilität weiterdenken

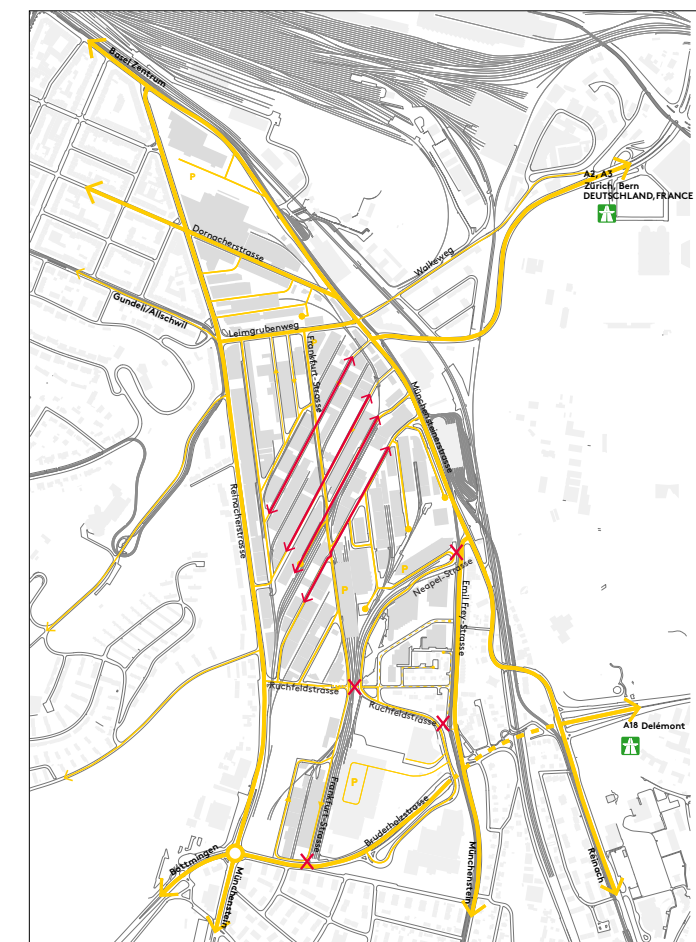
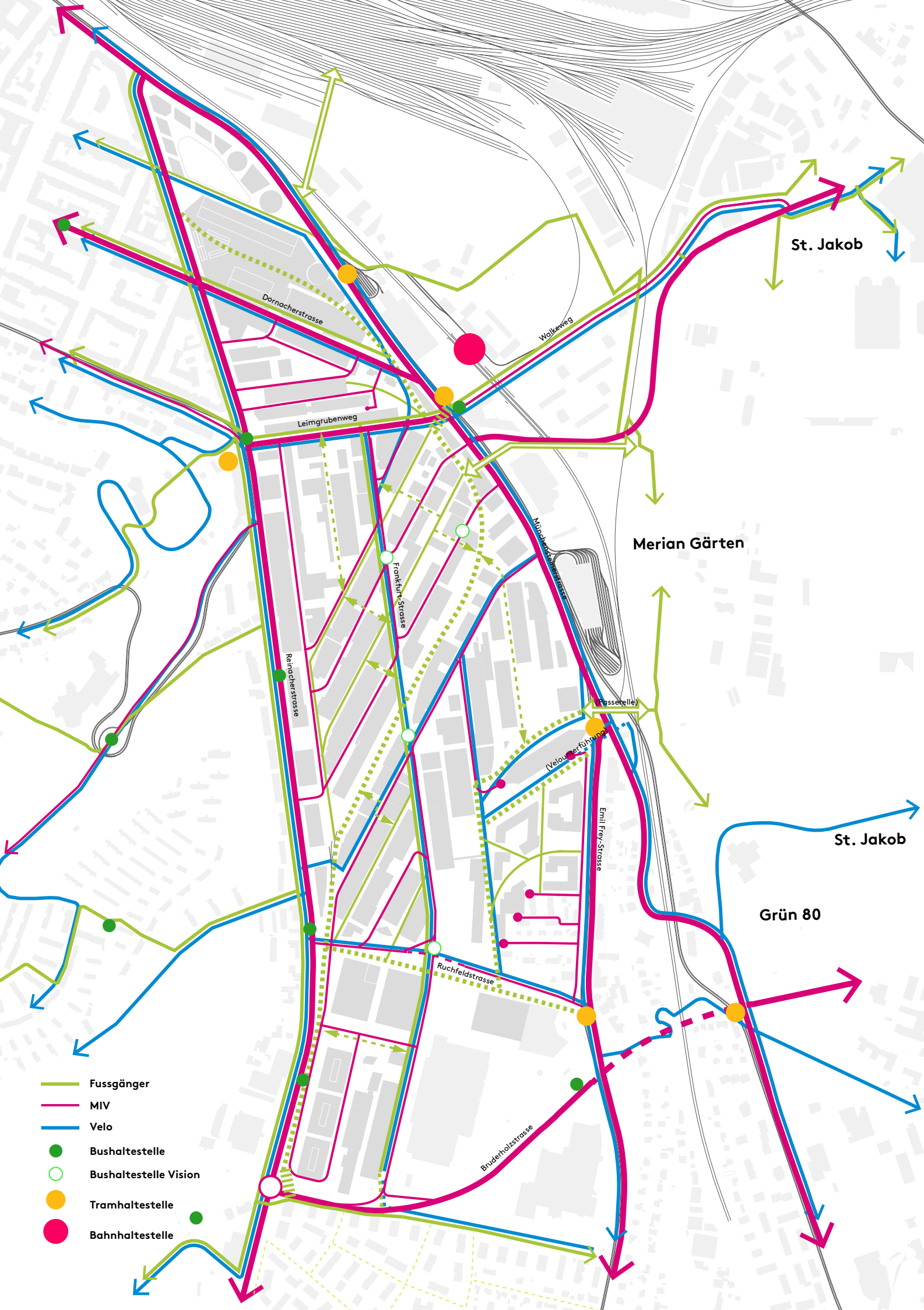
Mit dem Strukturwandel verändert sich auch die Art der Verkehrsträger. Bereits haben der Wegfall der Logistik und der Industriebetriebe im Dreispitz zu einem massiven Rückgang des Schwerverkehrs geführt, und er wird sich weiter reduzieren. Die Erfahrungen im Kunstfreilager zeigen, dass mit der Transformation trotz einer Erhöhung der Nutzungsflächen die Verkehrsbelastung abnimmt.

Das Verkehrsaufkommen im Dreispitz ist heute durch unerwünschten Durchgangsverkehr unnötig hoch. Um motorisierten Verkehr und insbesondere Transitfahrten so niedrig wie möglich zu halten, werden die Teilgebiete nur zirkulär erreichbar sein. Die unterschiedlichen Nutzungskombinationen der Quartiere erzeugen eigene Anforderungen an deren Erschliessung. Insofern ist die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und die Ausgestaltung des Strassenraums für das jeweilige Quartier zu konzipieren. Die Frankfurt-Strasse ist als Nord-Süd-Achse das verbindende Rückgrat der Quartiere im mittleren und südlichen Dreispitz. Sie ist zugleich die bikantonale Haupteerschliessung für den Langsamverkehr und wird im Rahmen des Agglomerationsprogramms ausgebaut sowie im Süden an die Bruderholzstrasse angebunden. Die über den Beitrag aus dem Agglomerationsprogramm hinausgehenden Kosten werden paritätisch von den Partnern CMS, Kanton Basel-Stadt, Kanton Baselland und Gemeinde Münchenstein getragen.

Die angestrebte höhere Attraktivität und Sicherheit für den Langsamverkehr im gesamten Areal führt zu einer Diversifizierung des Modalsplits zugunsten des Langsamverkehrs. Dezentral werden genügend Veloabstellplätze geschaffen.

Es wird ein hybrides Parkierungskonzept verfolgt: Nutzer:innen parkieren möglichst auf den Baurechtsparzellen, Besucher:innen in Sammelanlagen. Wo möglich und sinnvoll gibt es beschränkte Parkzonen im Strassenraum.

Die Anzahl der nachzuweisenden Pflichtparkplätze aus dem Quartierplan Kunstfreilager wird anhand der Erfahrungswerte der letzten zehn Jahre sowie der langfristigen Prognose für die Zukunft neu ermittelt und festgelegt. Das heutige Parkhaus Ruchfeld weicht dem Uni-Quartier. Es gilt, im Zuge der Neukonzipierung des Uni-Quartiers alternative Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen und gleichzeitig das Verkehrsaufkommen zu reduzieren.

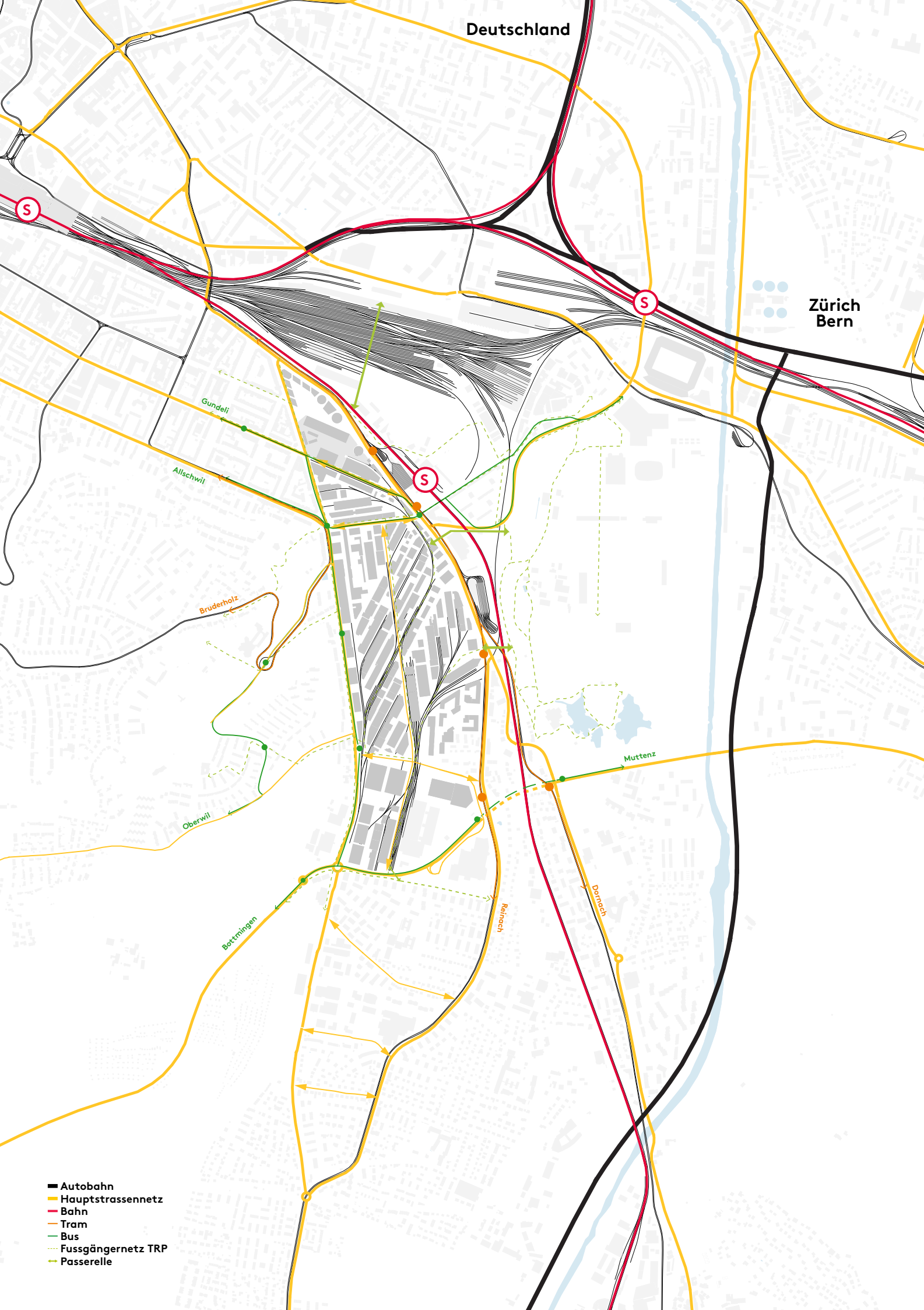
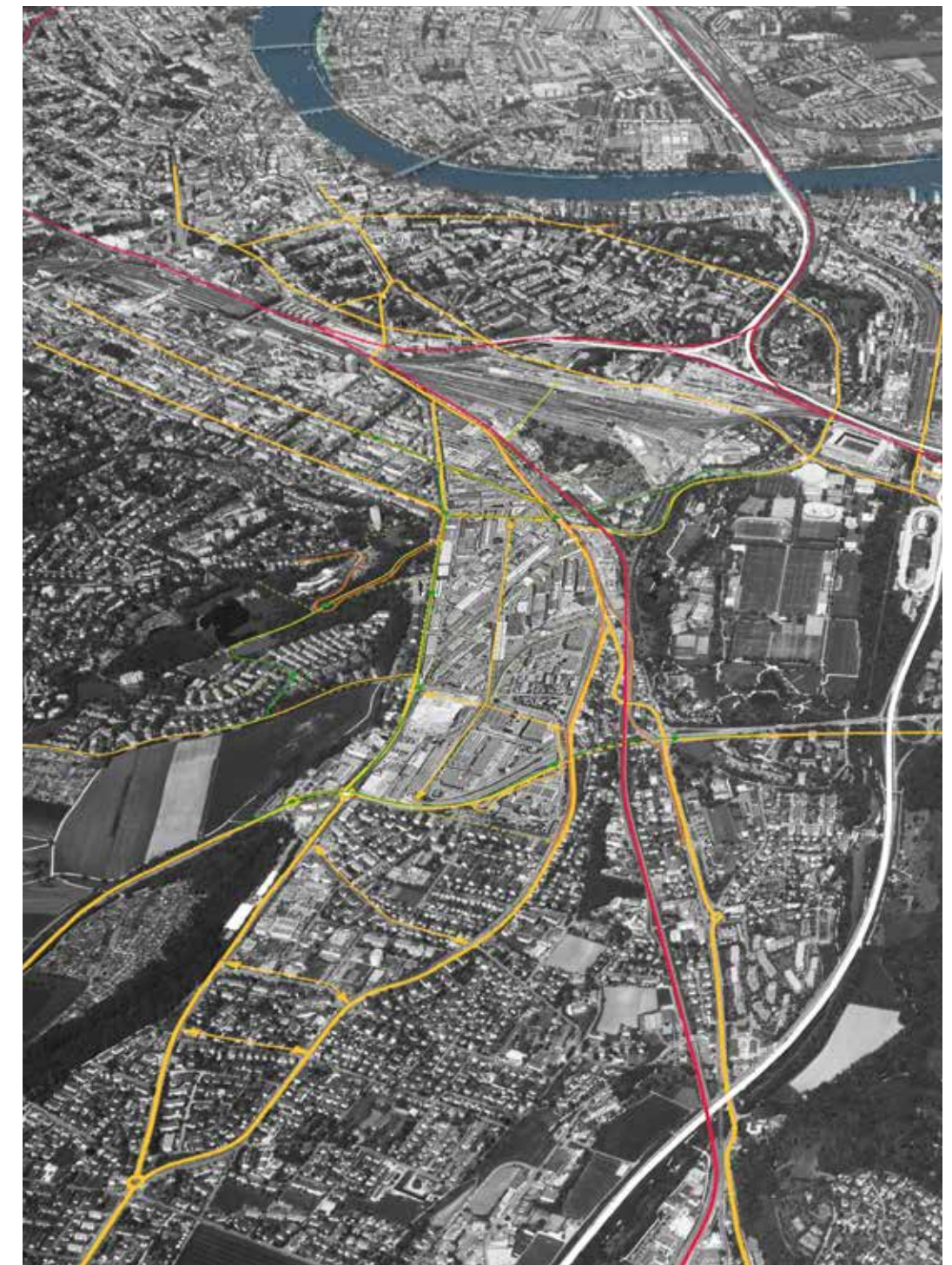


Status quo: Durchgangsverkehr, Sackgassen & fehlende Anschlüsse

3.3.1. Überregionale Anbindung

Der östliche Teil des Dreispitz entlang der Münchensteinerstrasse ist mit dem öV hervorragend durch zwei Tramlinien und eine S-Bahn-Station erschlossen. Der Ausbau der publikumsorientierten Nutzungen auf dem Dreispitz erfordert mittelfristig aber einen weiteren Ausbau der Kapazitäten. Dagegen ist der westliche Teil, insbesondere der Wirtschaftspark, hauptsächlich dem motorisierten Verkehr vorbehalten, insbesondere auch dem Waren- und Gewerbeverkehr. Eine gute Anlieferung ist für die Gewerbebetriebe wichtig. Eine langfristige Stärkung der öV-Anbindung des westlichen Teils ist aber notwendig, um langfristig die Attraktivität der entstehenden Arbeitsplätze sicherzustellen.

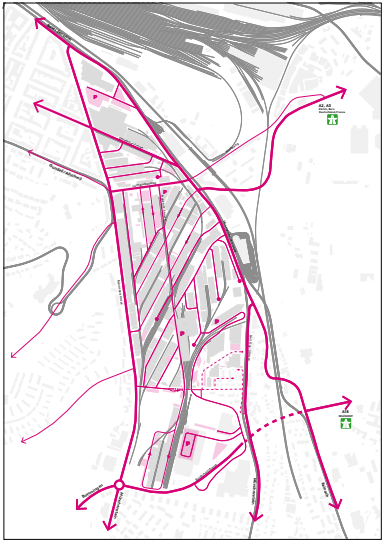
Die bestehenden und geplanten Querungen Güterstrasse im Dreispitz Nord, Dornacherstrasse und Leimgrubenweg im Dreieck Leimgrube sowie die Ruchfeldstrasse auf Münchensteiner Boden sind öffentliche Strassen und stellen die übergeordneten Verbindungen des Siedlungsraumes sicher (Gundeldingen bis Walkweg, Bruderholz bis Münchenstein Nord). Sie sollen infolgedessen auch durch die öffentliche Hand betrieben werden.



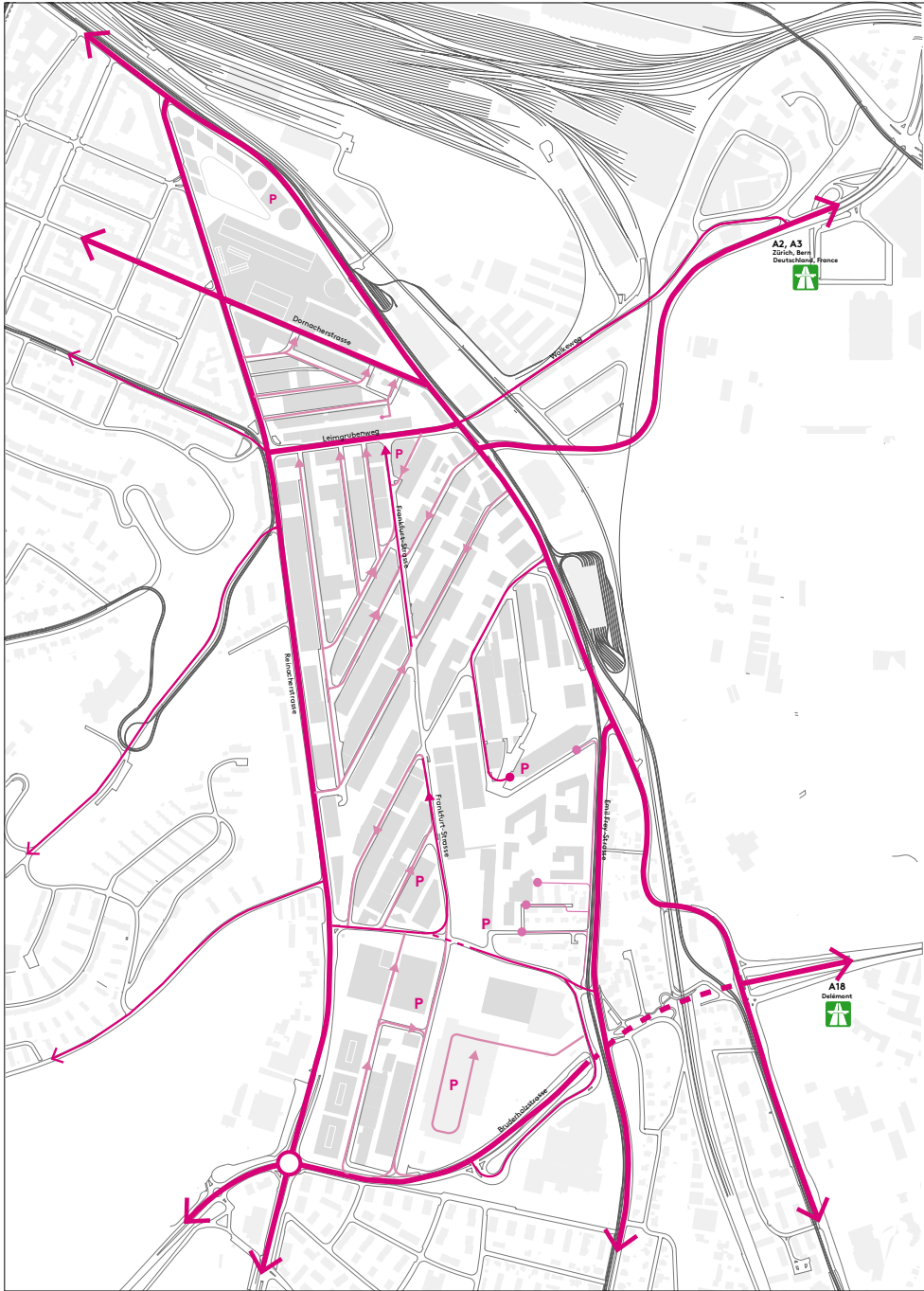
3.3.2. Auto

Der Individual- und Logistikverkehr wird auf die Hauptverkehrsachsen gelenkt. Durchfahrten ohne Bezug zum Dreispitz werden eliminiert. Das jeweilige Teilareal kann die Zu- und Wegfahrten mit dem eigenen, auf die vorherrschende Nutzung ausgelegten Strassennetz selbst erbringen. Dazu werden neue Anknüpfungspunkte an die umliegende höhere Strassennetz-hierarchie geprüft.

Beruhigen und vereinfachen



Status quo

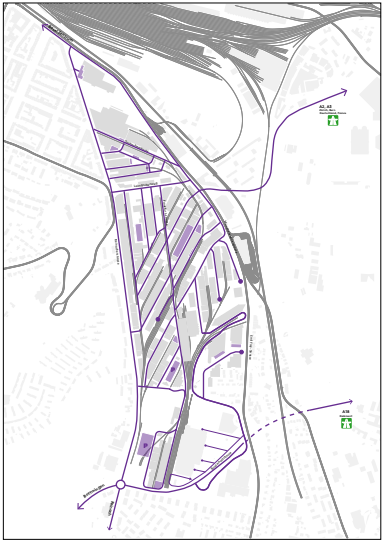


Zielbild

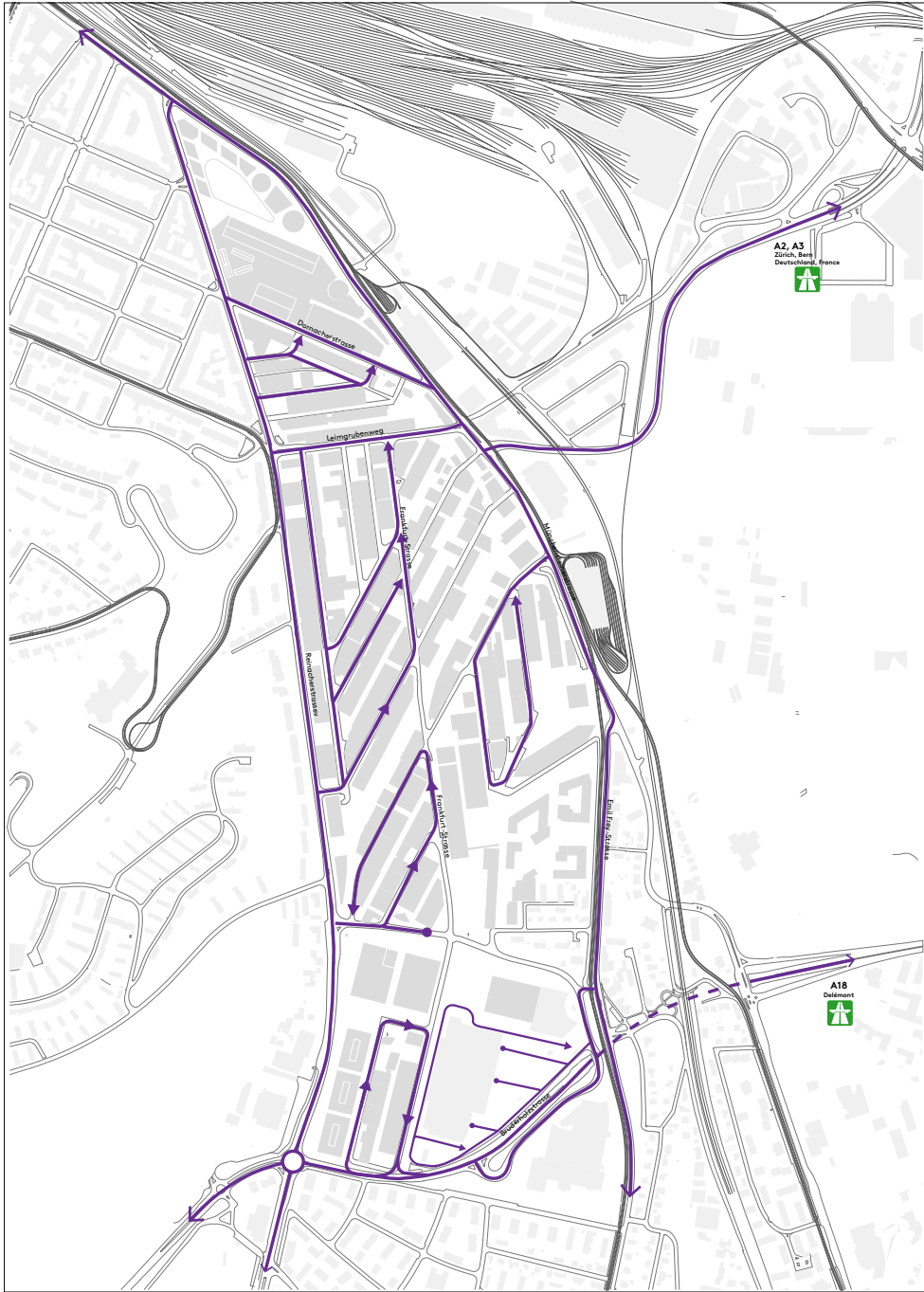
3.3.3. Schwerverkehr

Der Güter- und Logistikverkehr verändert sich im Dreispitz kontinuierlich. Die Digitalisierung verstärkt die Komplexität der Lieferketten. Im Dreispitz sind künftig mehr Empfänger (Gastronomie, Bewohner:innen, Studierende) und weniger Versender (Produktion, Umschlag), aber mehr kleinere Liefereinheiten (Gastronomie, Paketlogistik) vertreten.

Sicherheit erhöhen und Belastung reduzieren



Status quo

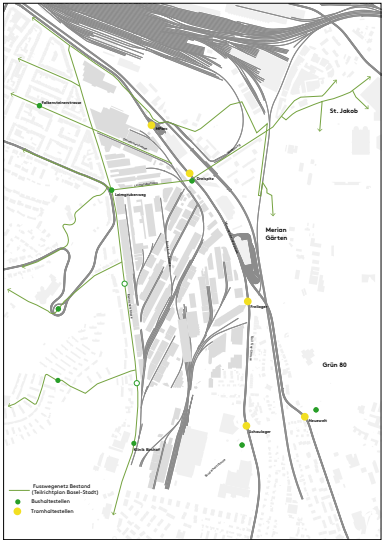


Zielbild

3.3.4. Fussgänger:innen

Das Fussgängernetz fördert die Belebung bestimmter Korridore und Orte. Insbesondere der Gleisbogen wird zum Ort des gesellschaftlichen Dialogs und dient der Vernetzung zwischen den Teilgebieten (über Gleishöfe und Querungen) und zu den Drehscheiben der Mobilität (Hubs). Es werden möglichst viele und direkte Anbindungen an die umliegenden Quartiere und Naherholungsgebiete gebildet. Die vorhandenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind direkt und sicher zu Fuss erreichbar. Abschätzungen der erwarteten Fussverkehrsströme zeigen, dass es insbesondere beim öV-Knotenpunkt Dreispitz Bedarf gibt, die Zugänglichkeit zu verbessern und attraktiver zu gestalten.

Wege durchs Quartier



Status quo

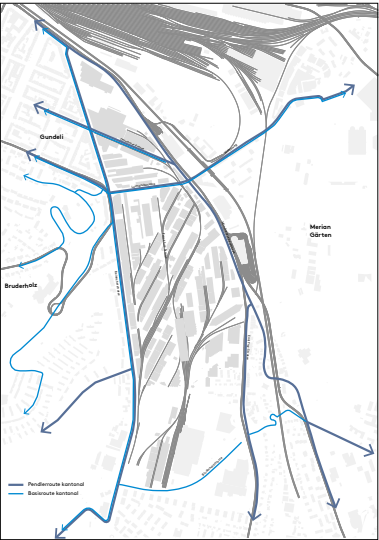


Zielbild

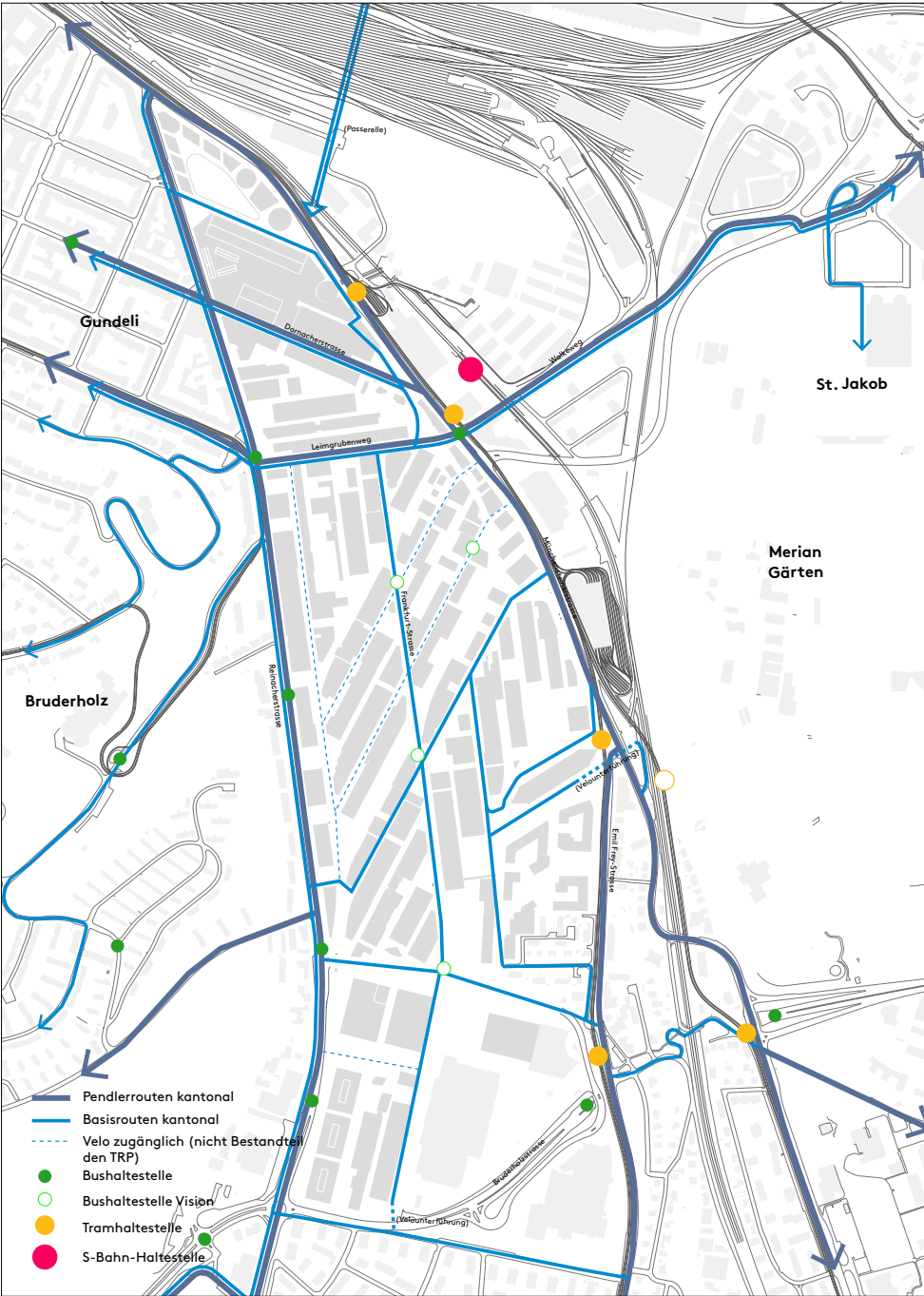
3.3.5. Velo

Das Velo wird zukünftig eine wesentliche Bedeutung im Dreispitz haben, eine attraktive Veloinfrastruktur stellt die Grundlage dafür sicher. Der neue Unistandort Dreispitz bildet den zukünftigen Schwerpunkt einer gesamtheitlichen Vision der stadtverträglichen Mobilität mit Velos und e-Bikes in alle Himmelsrichtungen (Gundelingen, Wolf, Walkeweg, Münchenstein, St. Jakob, Muttentz, Bruderholz). Dazu sind neue, velofreundlich gestaltete Anbindungen an das Velohaupttroutennetz sowie die Nutzung der Frankfurt-Strasse als neues Element des Basisnetzes geplant.

Strecken für Lokale und Pendler:innen ermöglichen und ausbauen



Status quo

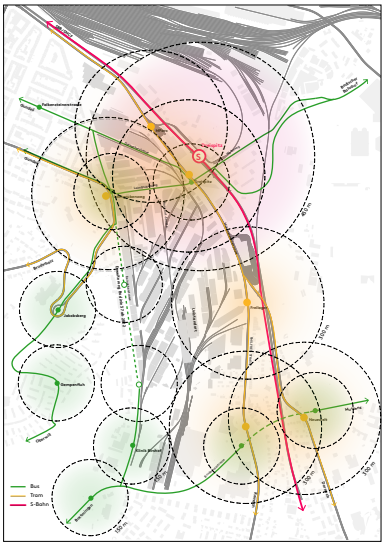


Zielbild

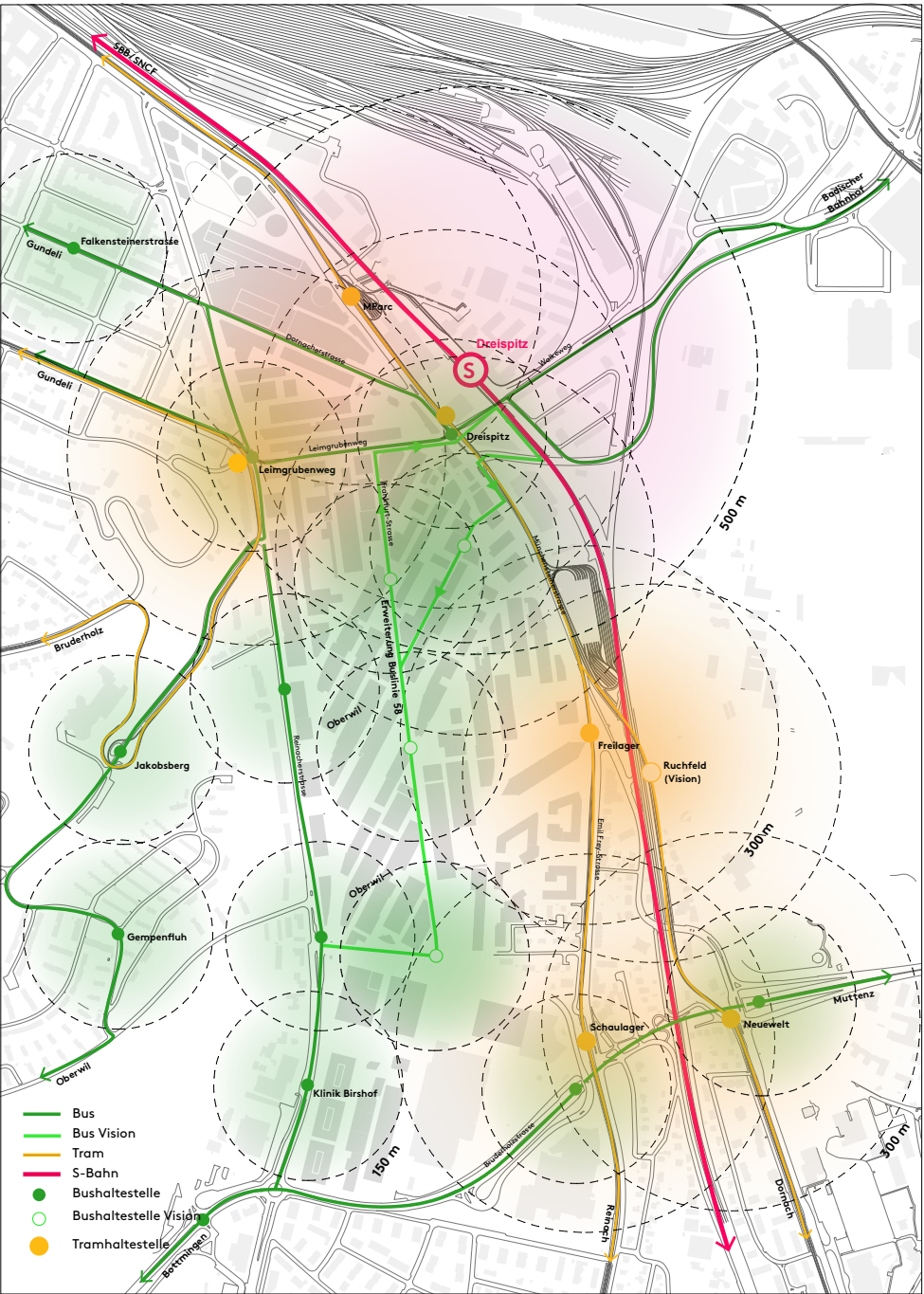
3.3.6. Öffentlicher Verkehr

Das öffentliche Busnetz wird weiterentwickelt und auf der zentralen Achse der Frankfurt-Strasse ein stadtgerechtes Angebot etabliert. Automatisierte öV-Verbindungen (Shuttles) könnten bedarfsgerecht dieses Angebot mit flexiblen Stopps ergänzen. Die Mikromobilität hat ein hohes Potenzial für die Feinerschliessung des Areals. Die Strassenraumgestaltung, die Flanierboulevards in den Gleishöfen und deren Querverbindungen müssen für Fahrten mitgedacht werden. In besonders dichten Teilen des Areals gewährleisten neue Abstellpunkte, dass Velos und e-Scooter zum Teilen (Sharing) zuverlässig verfügbar sind. Die zahlreichen ober- und unterirdischen Veloparkplätze garantieren, dass Velos sicher und gut zugänglich abgestellt werden können.

Den öffentlichen Verkehr ins Zentrum bringen



Status quo



Zielbild

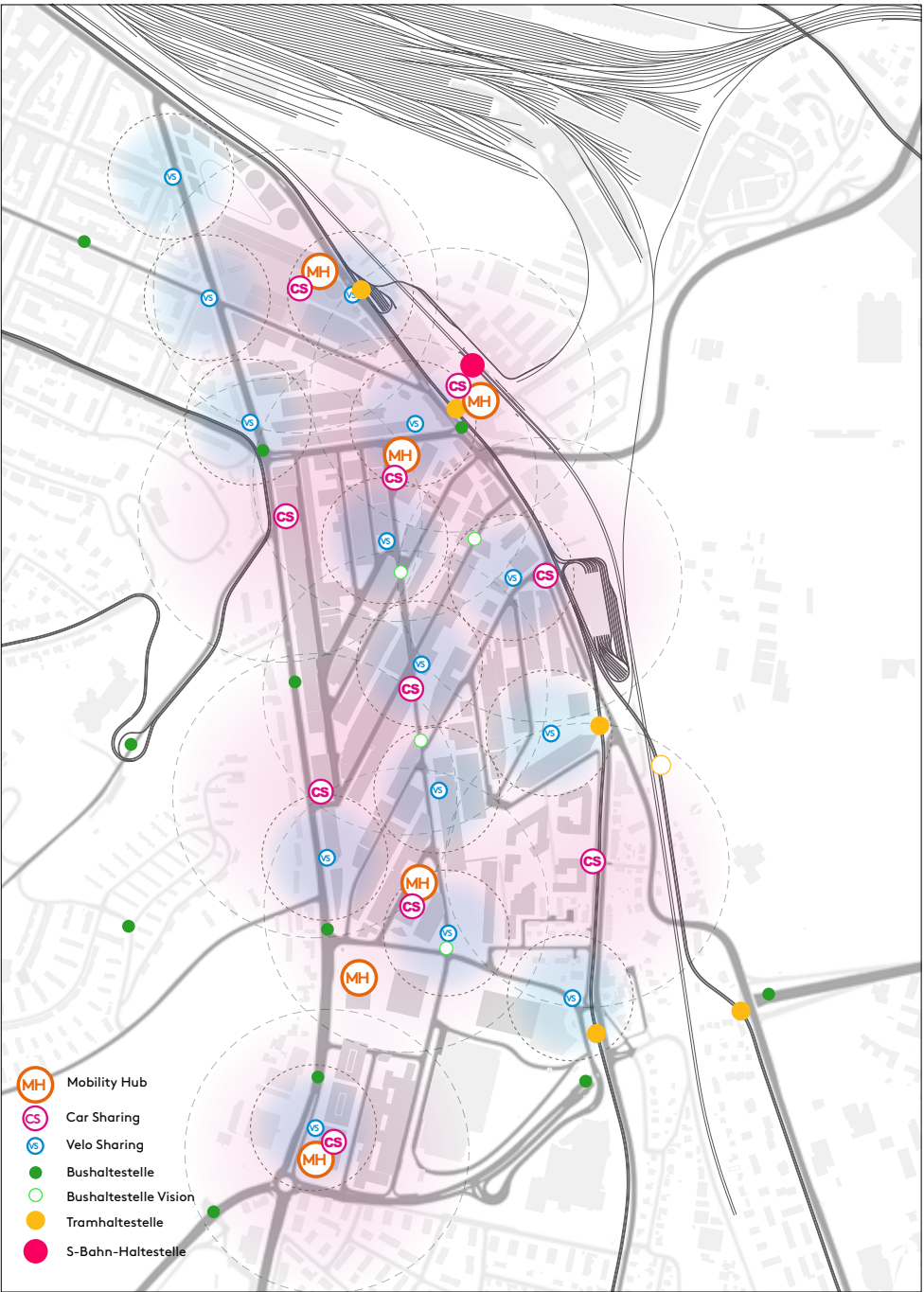
3.3.7. Sharing

Die Mikromobilität hat ein hohes Potenzial für die Feinerschliessung des Areals. Die Strassenraumgestaltung, die Flanierboulevards in den Gleishöfen und deren Querverbindungen müssen für die Fahrzeuge (Fahrten und Parkierungsmöglichkeiten) mitgedacht werden. Parkierungsflächen werden neu gebündelt gedacht und müssen mit der Möglichkeit zur Umnutzung oder zum Rückbau geplant werden. Die Automatisierung und der rückläufige Besitz von individuellen Fahrzeugen können den Bedarf an Abstellinfrastrukturen langfristig reduzieren. Die drei bis fünf grösseren Parkhäuser im Areal erlauben eine flächeneffiziente Parkierung und Mehrfachnutzungen der Parkfelder. Direkt an die Hauptverkehrsachsen angeschlossen, dienen sie Besuchenden als Mobilitätshub von und zum Areal. Integrierte Systeme (MaaS) und die Verfügbarkeit von geteilten Fahrzeugen an diesen Parkingstandorten erlauben eine maximale Flexibilität bei der Wahl der Verkehrsmittel und bieten hohen Komfort für Buchung und Bezahlung. Immobilienentwickler, Mieter:innen und Baurechtsnehmer sollen mit Vorzugsangeboten von diesem Seamless-Angebot im Dreispitz profitieren.

Bereit für die Zukunft



Status quo



Zielbild

3.4. Stadtklima und Ökologie: Mehr Grün, mehr Schatten und wenig versiegelte Flächen

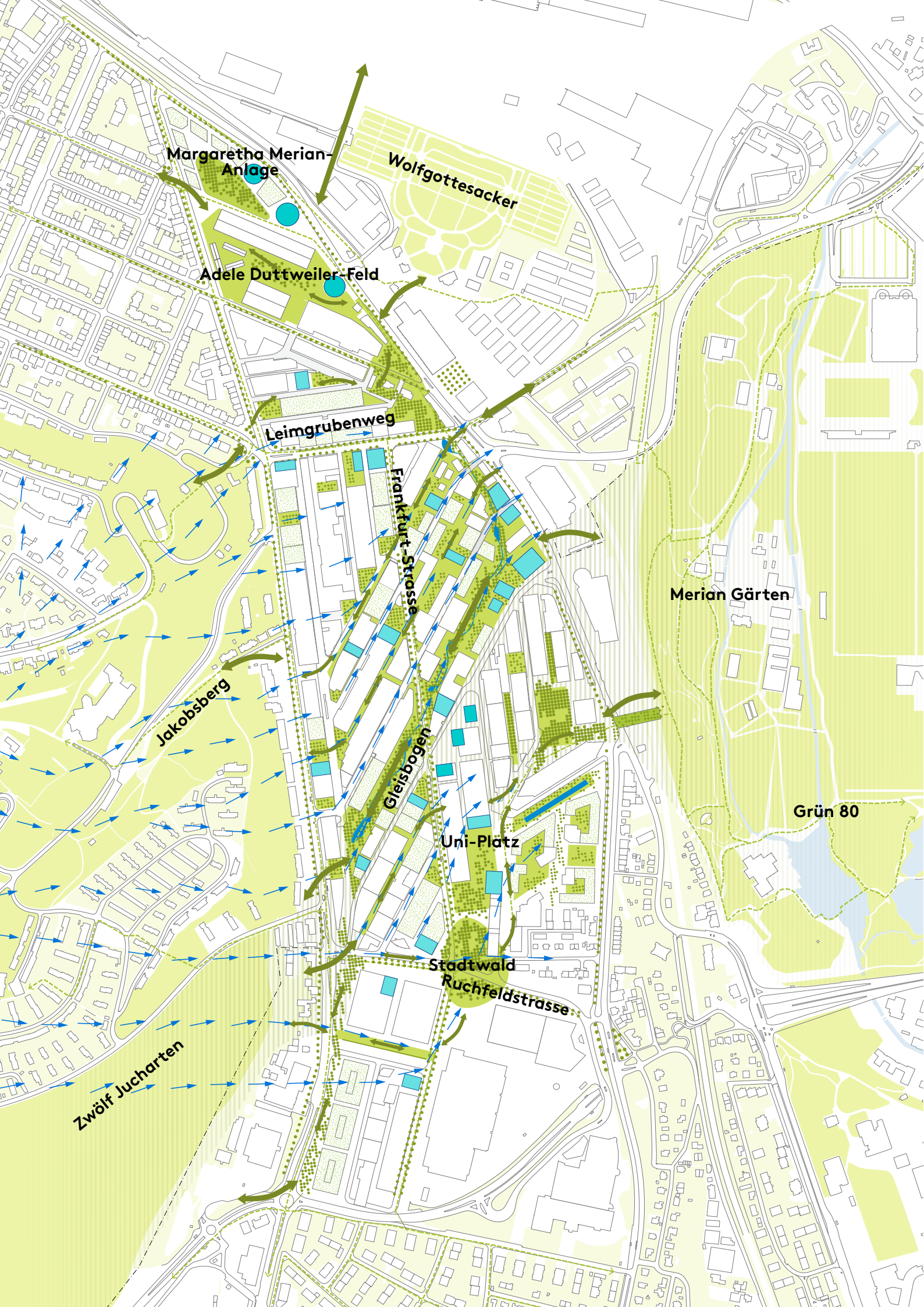
Der Dreispitz ist eine der Hitzeinseln in Basel. Der hohe Versiegelungsgrad, die Materialisierung der Oberflächen von Gebäuden und Freiräumen und bestehende Windbarrieren begünstigen die Aufheizung am Tag und behindern die Abkühlung in der Nacht. Auch trennt der Dreispitz die übergeordneten Grünräume von Bruderholz und Brüglinger Ebene. Die Durchlässigkeit für Lebewesen ist stark eingeschränkt, doch gleichzeitig existiert auf dem Dreispitz eine Vielfalt verschiedener Lebensraumtypen von teils regionaler Bedeutung. Die trockenwarmen, offenen Lebensraumtypen (Gleisanlagen, Ruderalfluren, Halbtrockenwiesen, trocken-warme Säume) sind aus Sicht des Naturschutzes wichtig.

Die durch die Aufhebung der Güterbahn frei gewordenen grossen Flächen in den Gleishöfen und Gleisfeldern werden neu gestaltet, was zu einer Reduktion des Hitzeinseleffektes führt. Gleishöfe werden zu begrünten Freiräumen, die ausschliesslich zu Fuss erschlossen werden. Retentionsanlagen für Niederschlagswasser helfen, Pflanzen zu bewässern und Verdunstungskühlung zu erzielen. Auch die sorgfältige Auswahl der Oberflächen im Aussenraum sowie an den Gebäuden, mit minimaler Wärmeabsorption und hoher thermischer Masse im städtischen Raum, wirkt einer Überhitzung des Areals entgegen.

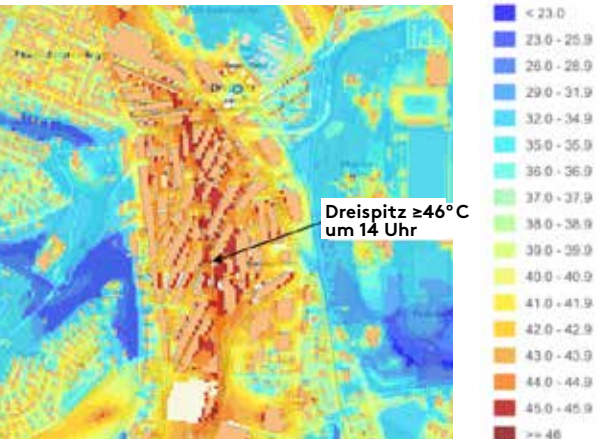
Zusätzlich werden lokale Emissionen wie Lärm, Wärme und Abgase durch effizienten Gebäudebetrieb und Mobilität reduziert, gewachsene Böden geschützt und die Versiegelung minimiert. Die Aufhebung von Windbarrieren führt zu einer besseren Durchlüftung des Areals.

Naturwerte werden erhalten, gestärkt und vernetzt, Lebensraum und Strukturvielfalt erhöht. Dies fördert generell die Biodiversität und hilft bei der Schaffung eines lebenswerten Areals für alle Lebewesen (Ko-Existenz). Für den Dreispitz soll zusätzlich ein strategisches Energiekonzept verfasst werden, welches die zukünftigen Herausforderungen des Klimawandels berücksichtigt. Dieses Konzept beschreibt die sinnvolle Nutzung, Verteilung und Erzeugung nachhaltiger, erneuerbarer Energien für Wärme, Kälte und Strom.

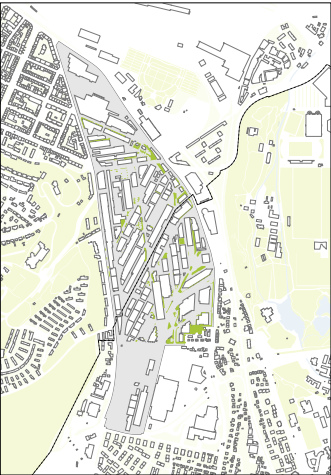
Dem Urban Mining wird grosse Beachtung geschenkt. Ziel ist ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz: Gebäude sollen wo sinnvoll erhalten, erweitert und/oder umgenutzt werden. Bei Rückbauten wird auf die Wiederverwendung der Materialien geachtet.



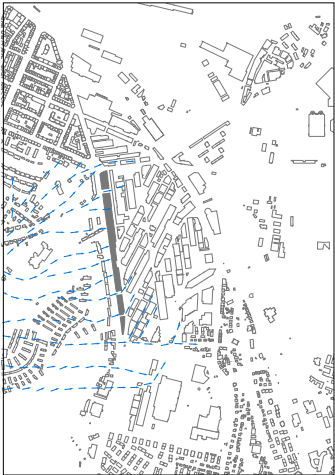
Grünanteil 2%
Versiegelte Flächen 98 %



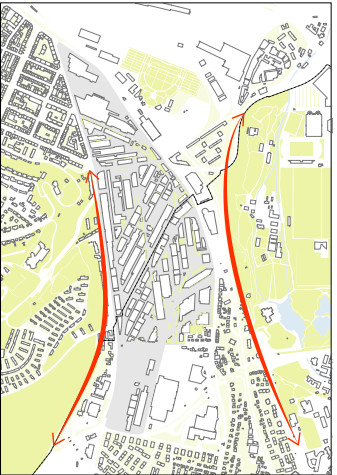
Hitzeinsel Dreispitz



Versiegelungsgrad



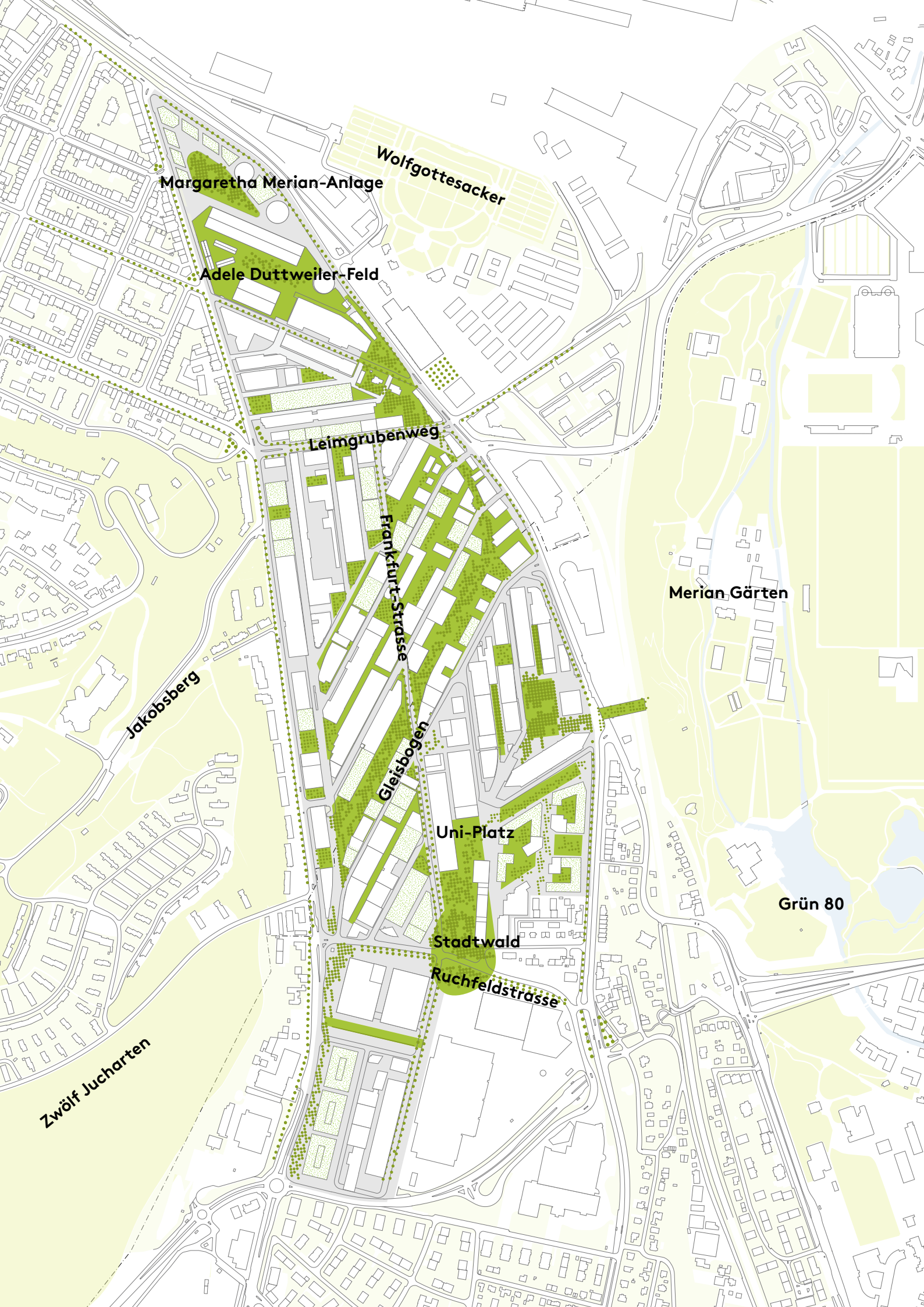
Windbarriere



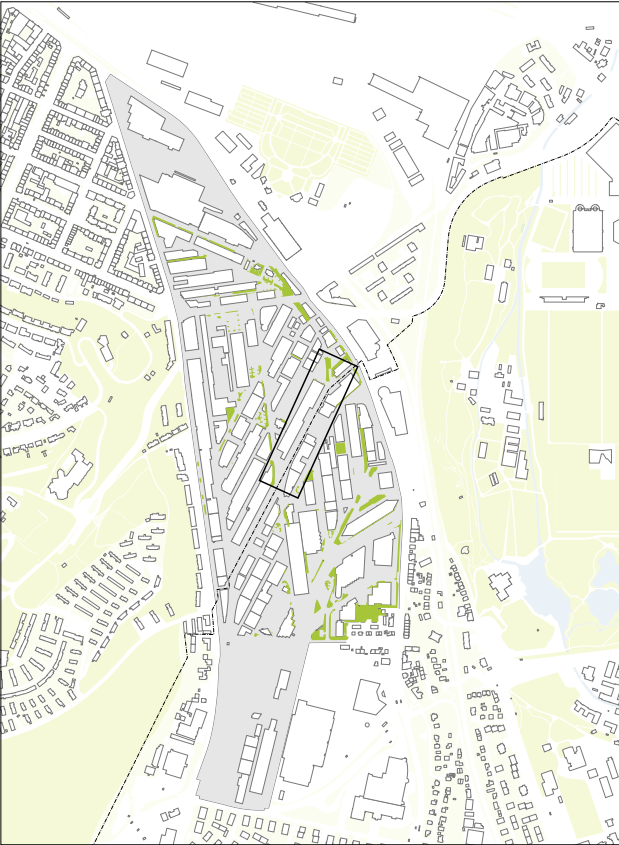
Ökologische Barriere

3.4.1. Entsiegeln

Der enorm hohe Versiegelungsgrad des Areals verunmöglicht Versickerung und verhindert Lebensräume für Lebewesen. Ausserdem erhitzen sich versiegelte Böden deutlich stärker als offene Böden. Konsequenterweise sollen Böden, Gleisanlagen ebenso wie Dächer als Teil der versiegelten Flächen geöffnet, begrünt oder als Wasserlauf oder Speicher ausgebildet werden. Auch soll eine durchgängige Verbindung vom Bruderholz zur Brüglinger Ebene ermöglicht werden.

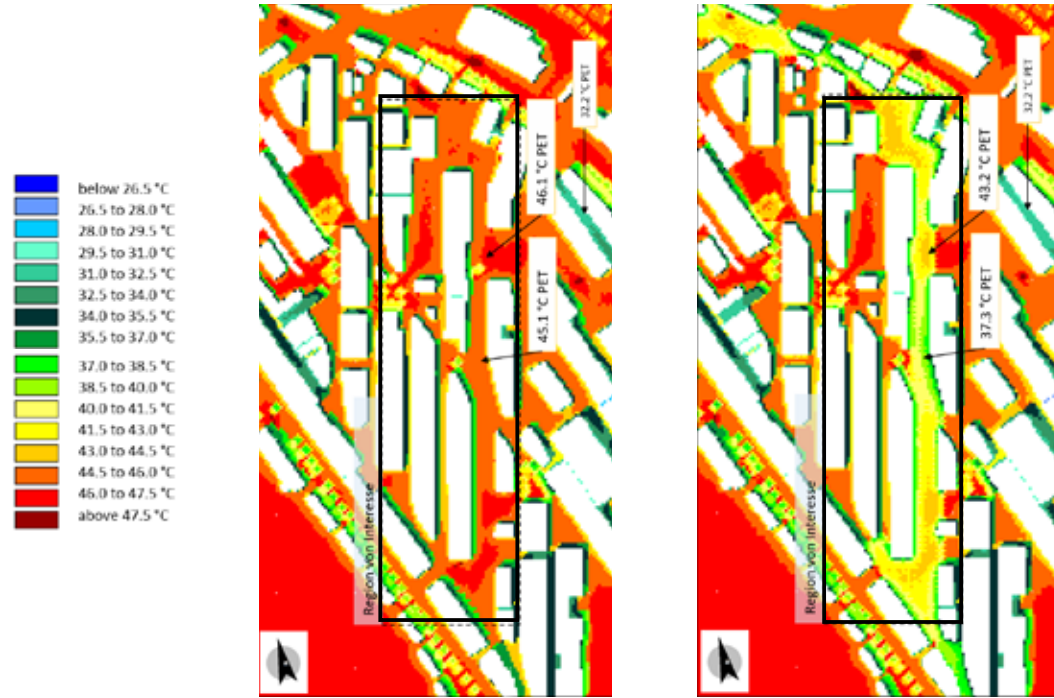


Grünanteil 2 %
Versiegelte Flächen 98 %



Status quo

PET – physiologisch empfundene Temperatur

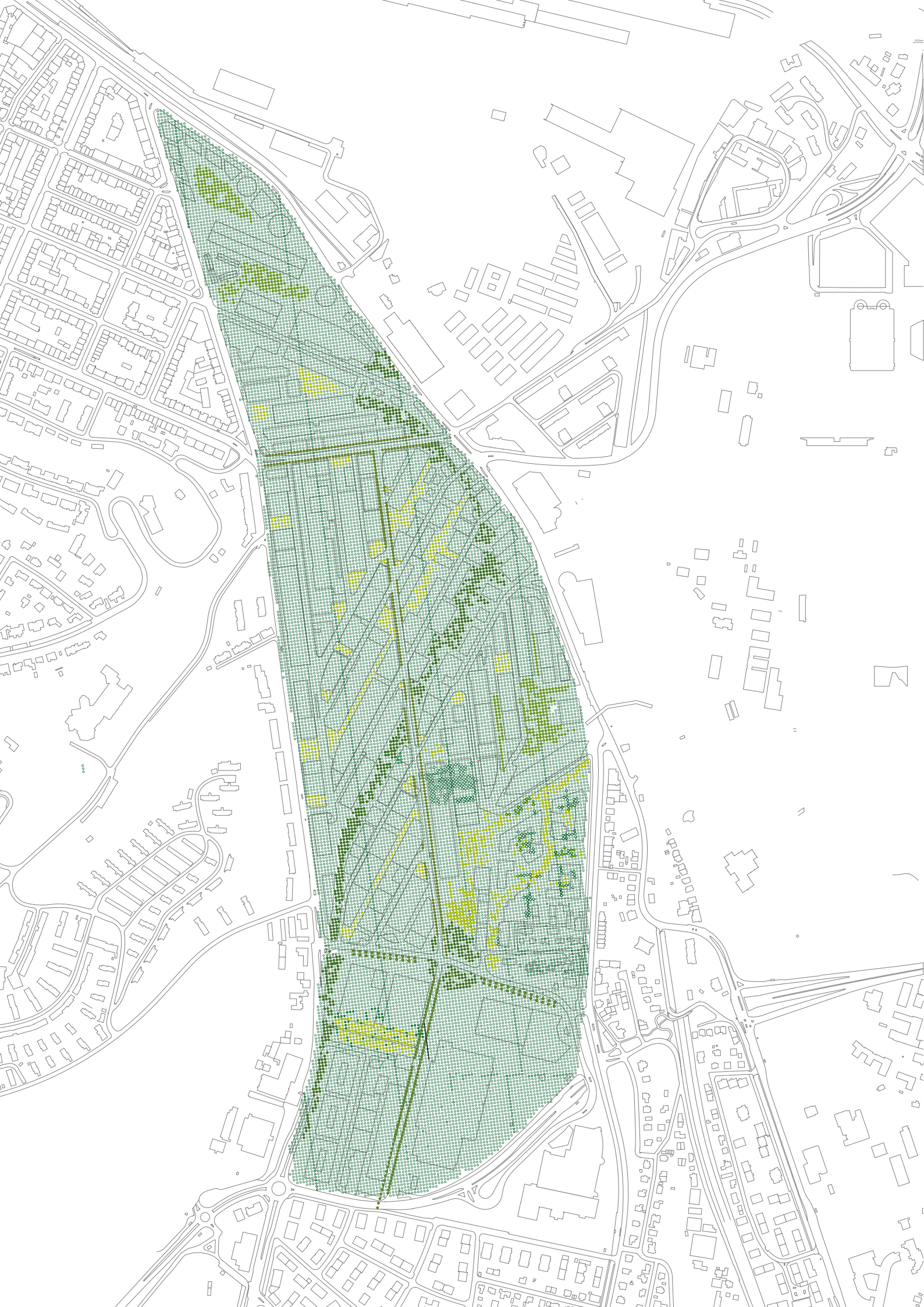


Status quo

Wirkung eines begrünenden Gleisbogens

3.4.2. Bewalden

Der Dreispitz ist nicht nur aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades eine Hitzeinsel, sondern auch wegen der fehlenden Bäume. Deshalb sind in den Grün- und Freiräumen als stadtklimatische Massnahme viele Bäume vorgesehen. Sie halten den Wasserhaushalt der Natur im Gleichgewicht und reinigen die Luft. Stadtwaldungen haben einen kühlenden Effekt, bieten den Menschen Erholungsraum und spenden Schatten. Sie sind Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und sind damit unverzichtbar für eine weitere drängende Aufgabe unserer Zeit: den Erhalt der biologischen Vielfalt.



Petersplatz, Basel, 1642-1654



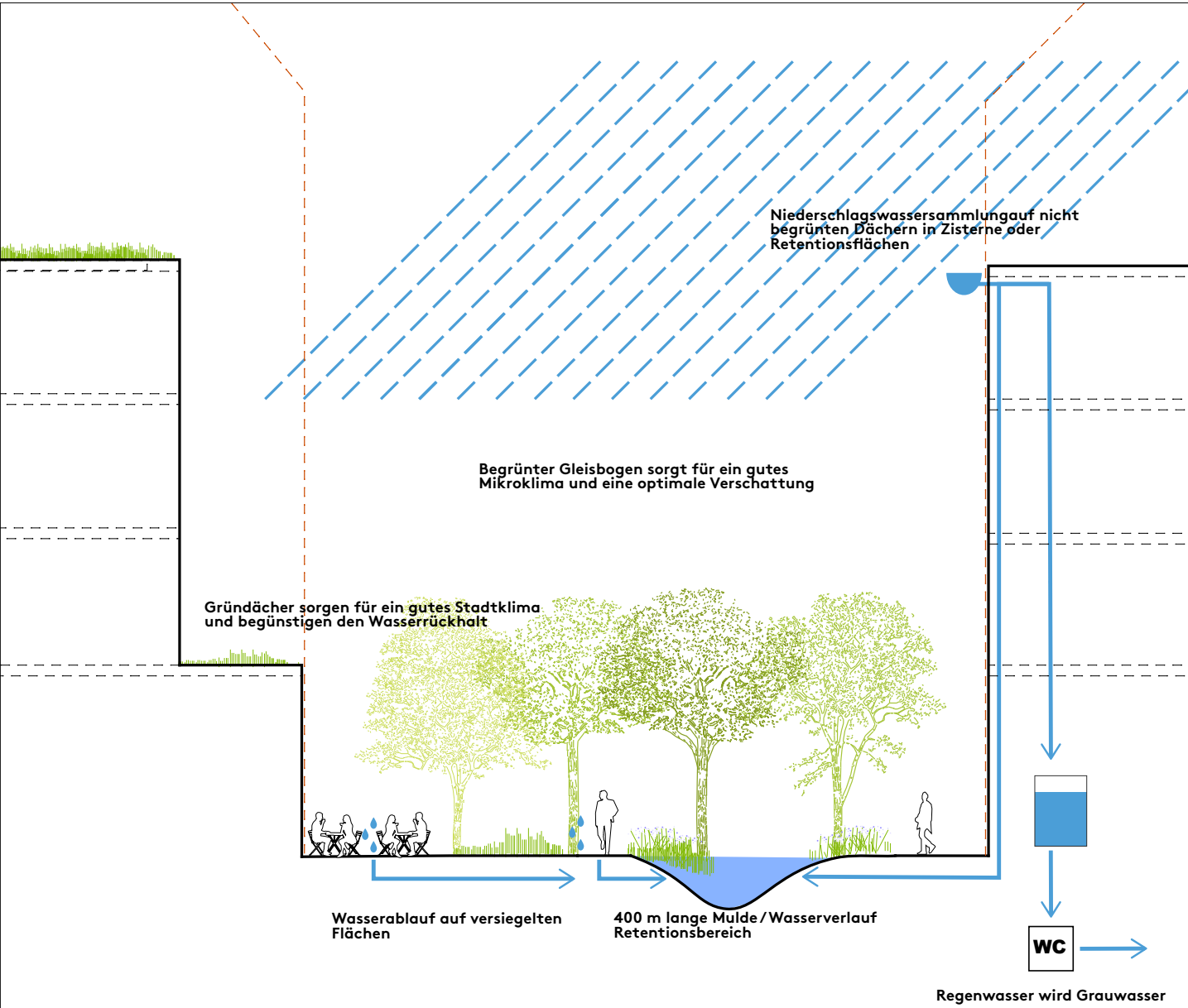
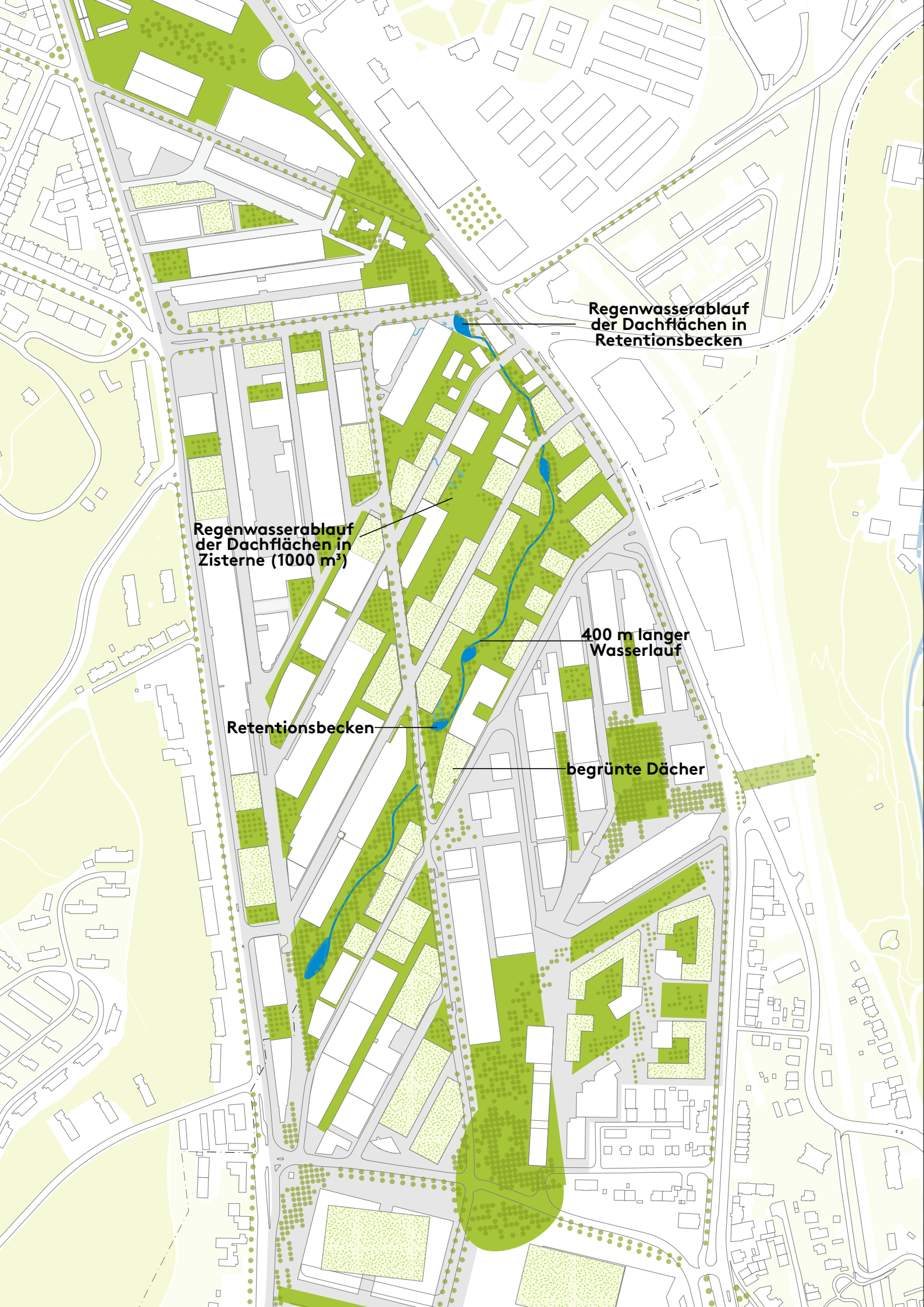
Münsterplatz, Basel



Elisabethenanlage, Basel

3.4.3. Mit Wasser wirtschaften

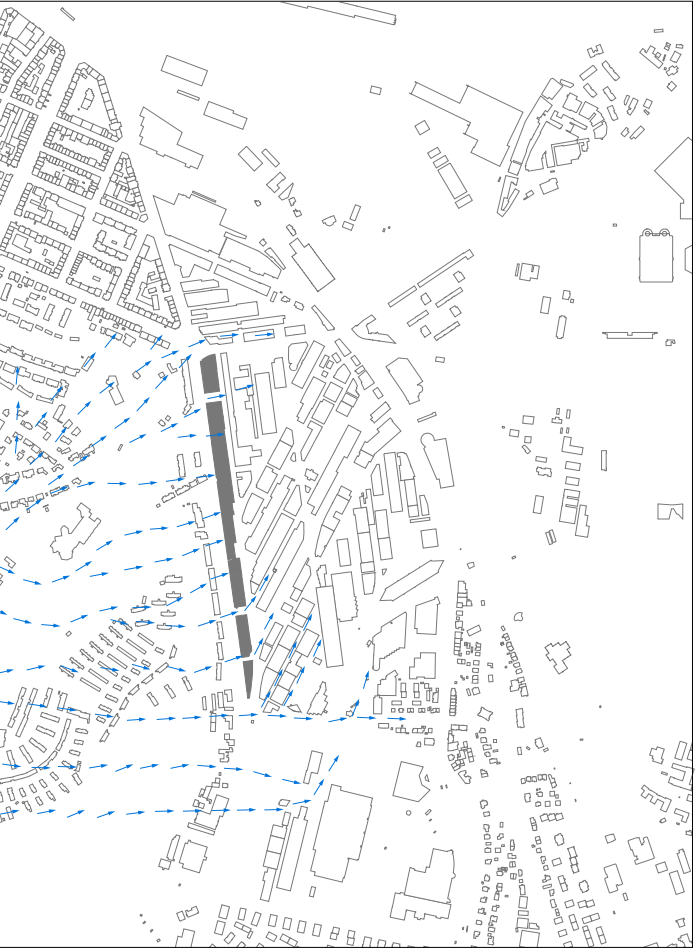
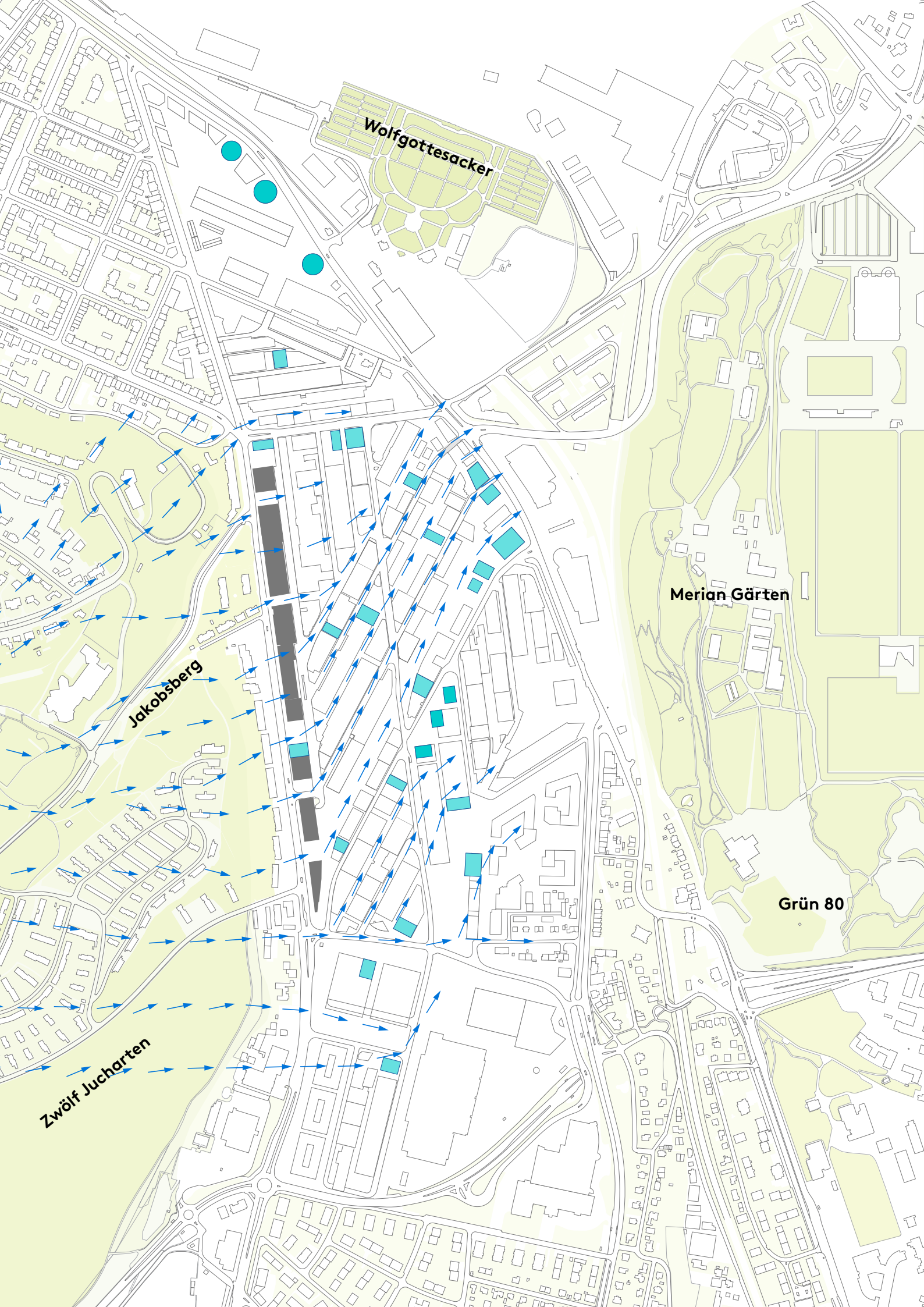
Als Grundlage für eine Wasserbewirtschaftung und zur Auslegung von Retentionsvolumina und -flächen wurde für das Quartier Dreispitz Mitte auf der Basis eines starken Regens mit 100 l/m² und Tag Niederschlag eine Wasserbilanz erstellt. Entscheidend ist die Schaffung von Grünflächen, Zisternenvolumina und eines Wasserlaufs im Gleisbogen, der bei Regenfällen zum 400 m langen Puffersee wird.



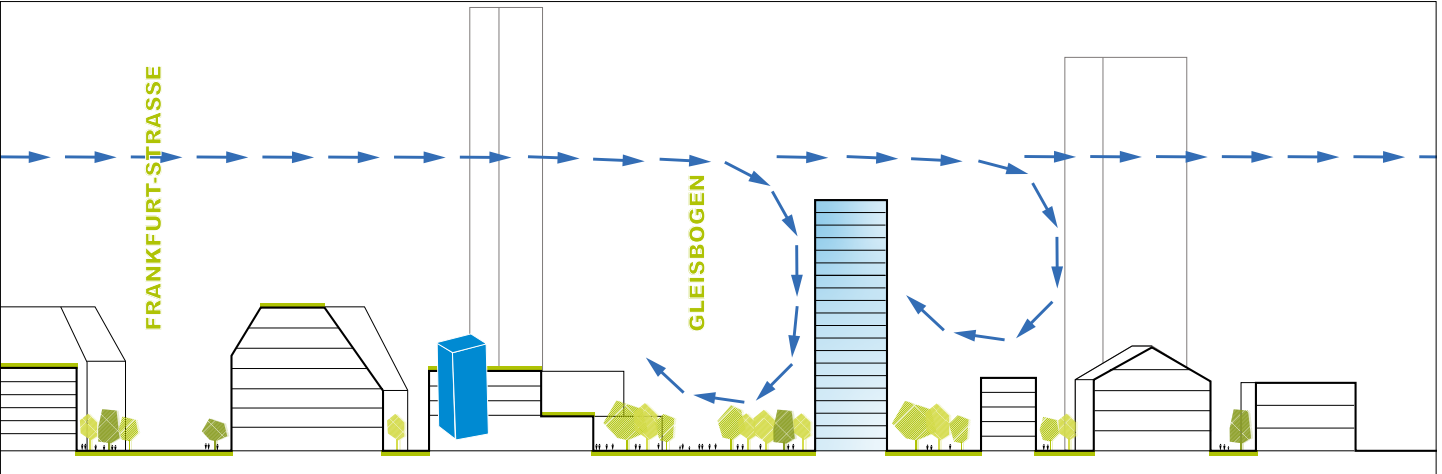
3.4.4. Durchlüften

Der typische Tagwind in Basel kommt aus Nordosten und unterstützt eine städtische Durchlüftung. Die strömungstechnische Analyse für den «grünen Gleisbogen» zeigt gute Durchlüftungsgeschwindigkeiten, die in Kombination mit einer Entsiegelung der Flächen eine deutliche Verbesserung des Mikroklimas versprechen. Die Analysen für den gesamten Dreispitz für den bodennahen Kaltluftstrom vom Bruderholz in der Nacht zeigen die Problematik des geschlossenen Gebäudezugs entlang der Reinacherstrasse, der ein Eindringen der kühlen Nachtluft stark behindert. Darauf muss bei einer Verdichtung geachtet und die Schaffung von Luftschneisen entlang dieser Achse berücksichtigt werden.

Dies würde auch der Durchlüftung am Tag aus Nordosten zugutekommen, die entlang der Emil Frey-Strasse ein gutes Eindringen des Tagwindes erlaubt, im Zentrum allerdings zum Erliegen kommt und die städtische Hitzeinsel begünstigt.



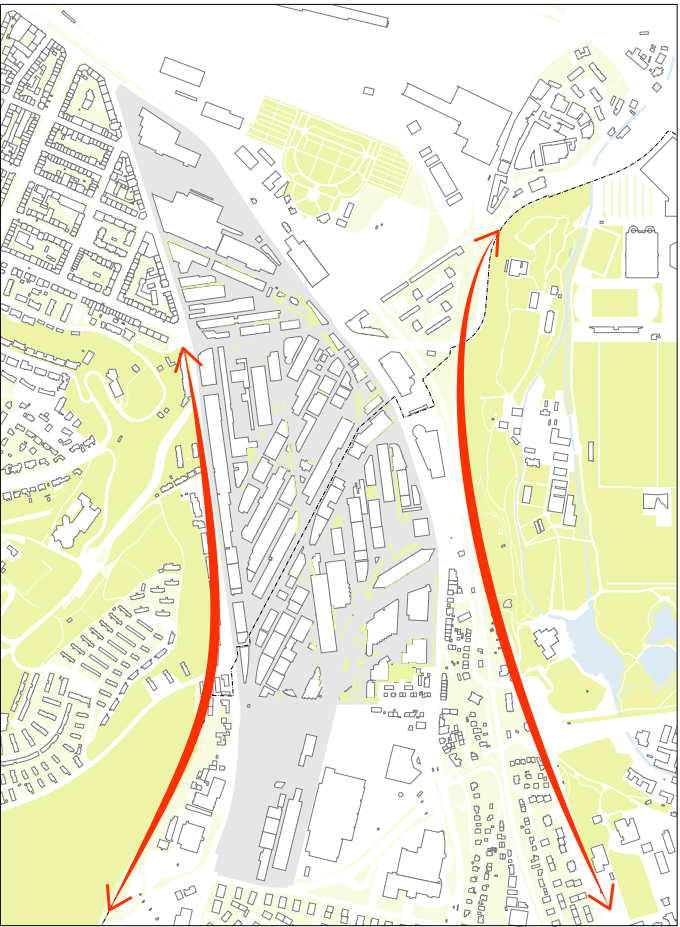
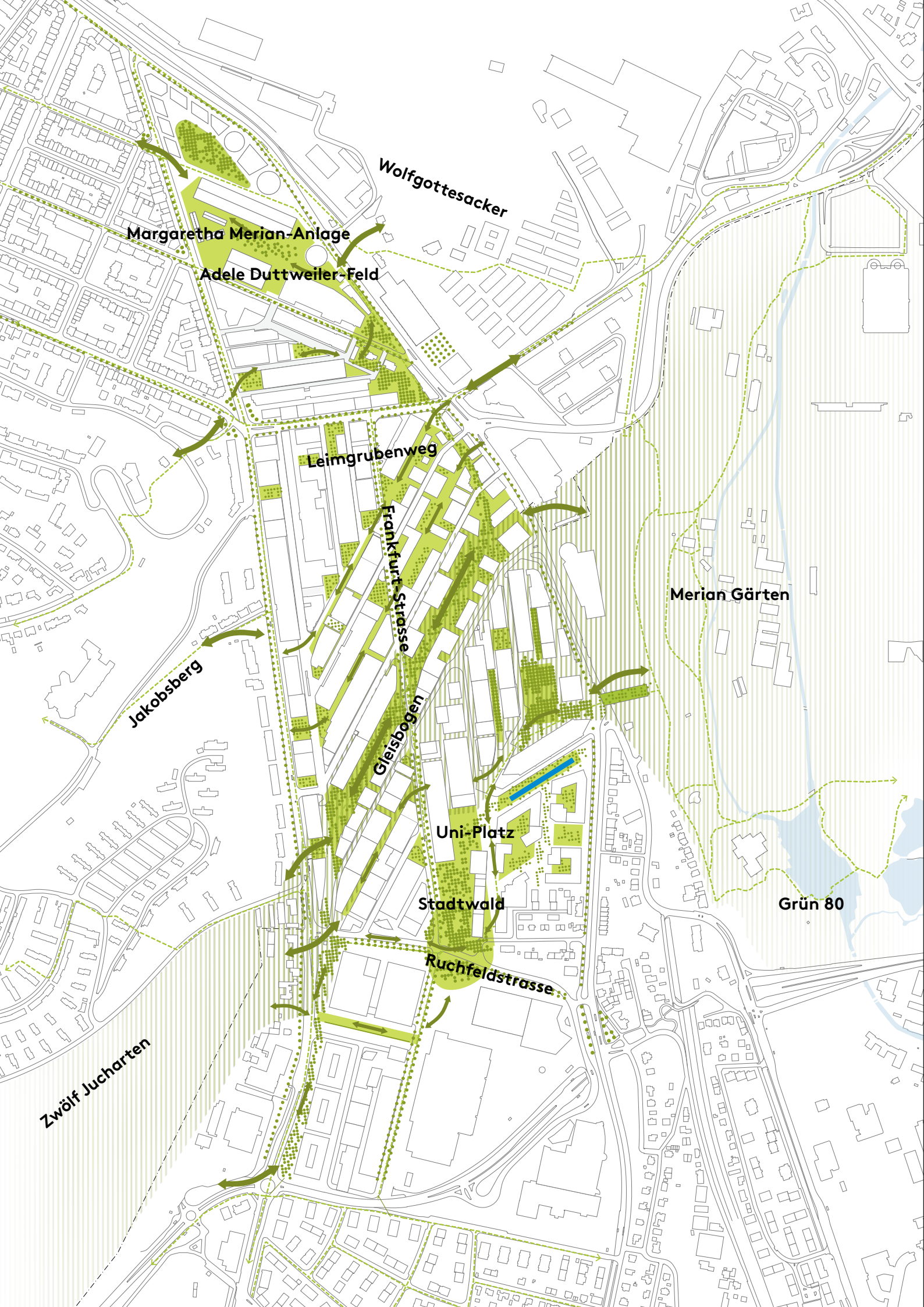
Status quo



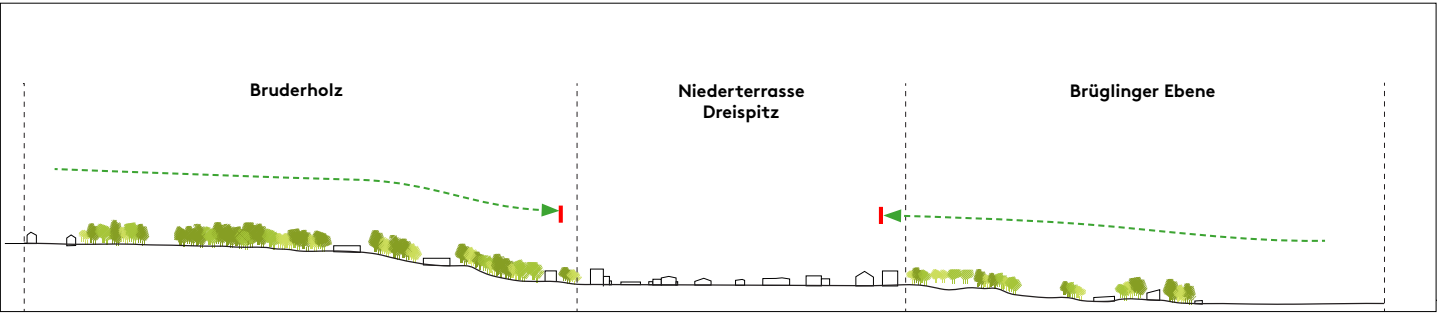
Zielbild

3.4.5. Grünräume vernetzen

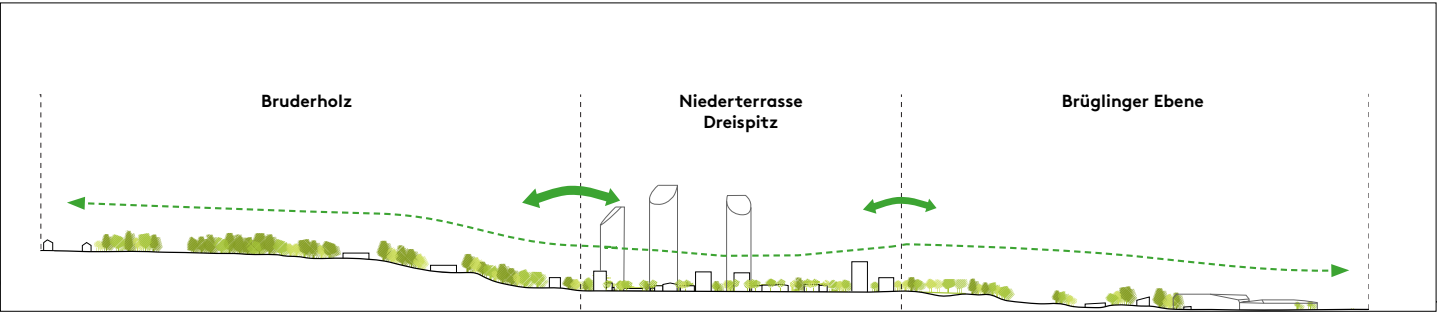
Zur Vernetzung gehört ebenso, den Dreispitz durchlässig für Leben aller Art zu machen und die Biodiversität zu steigern. Dabei sollen die Lebensräume Bruderholz und die Brüglinger Ebene mit den Merian Gärten zusammengeschlossen und ein Austausch ermöglicht werden.



Status quo



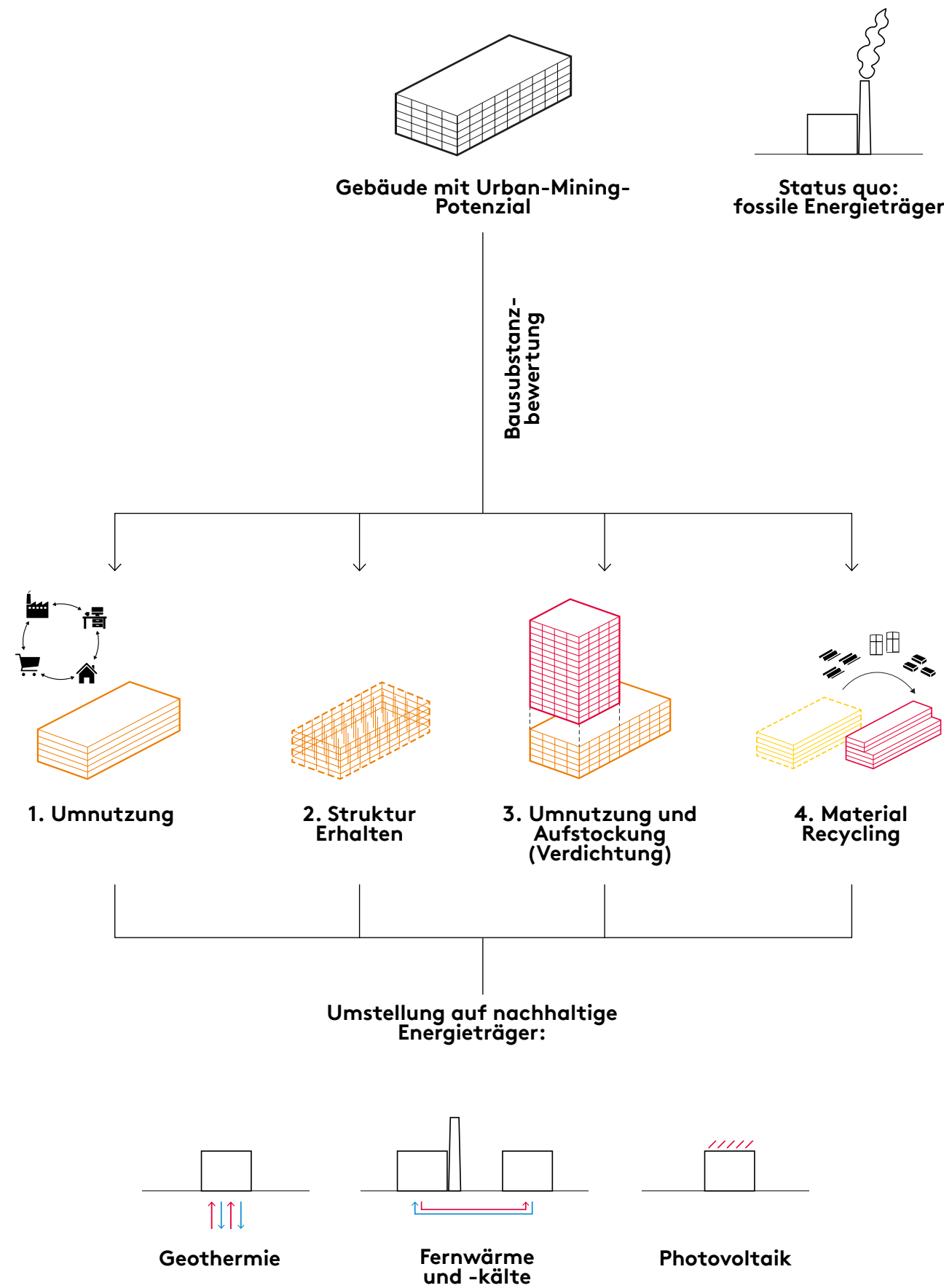
Status quo



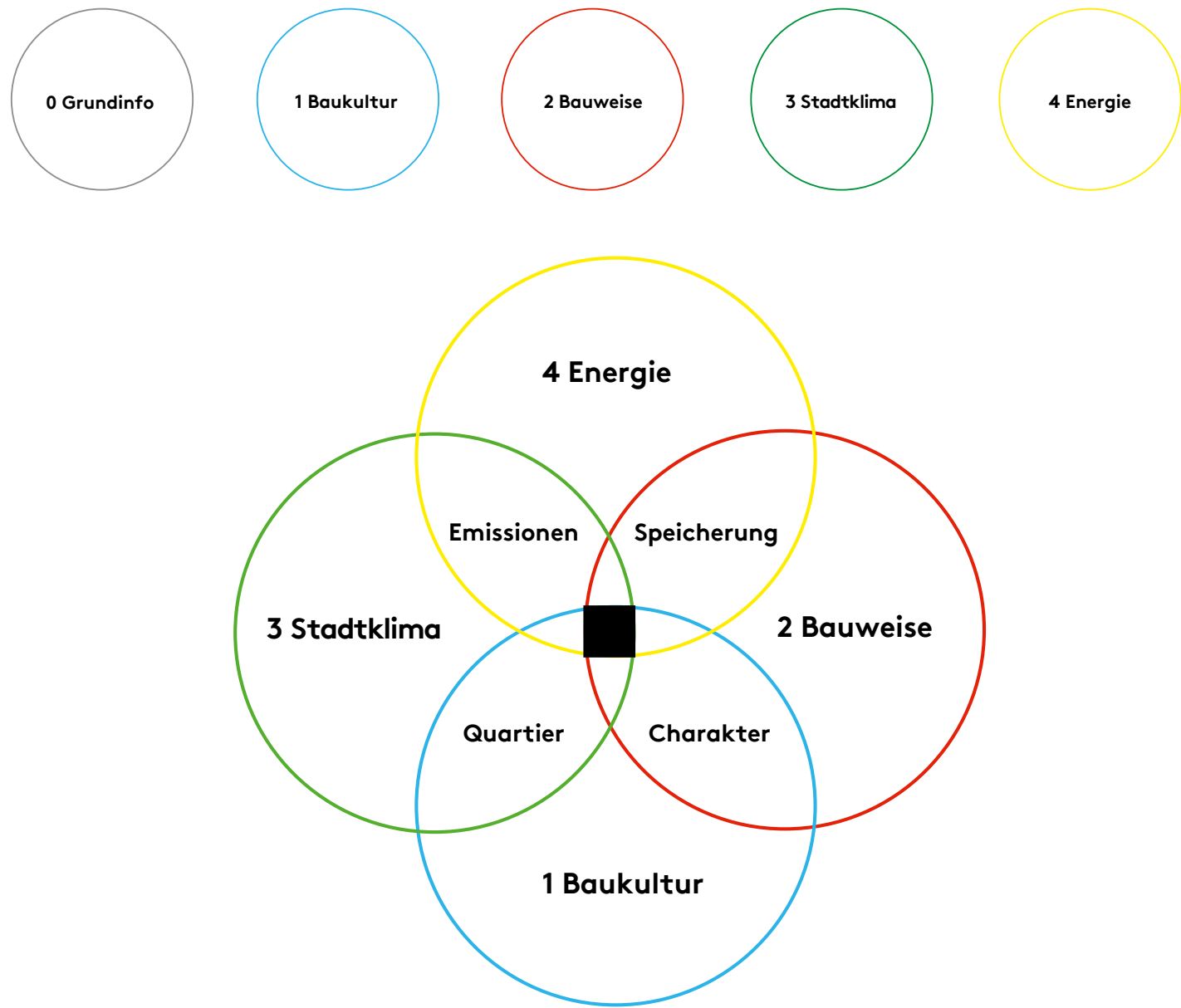
Zielbild

3.4.6. Urban Mining

Im Sinne einer ganzheitlichen Bestandsanalyse wurden die klassischen Bewertungskriterien mit Themenbereichen wie Baukultur, Stadtklima und Energie ergänzt, die wiederum mit Unterkriterien und Fragestellungen definiert wurden. Damit kann ein Gebäude nicht nur in seinem Potenzial als Baustruktur, sondern auch als Bauteil in einem städtischen Kontext bewertet werden.



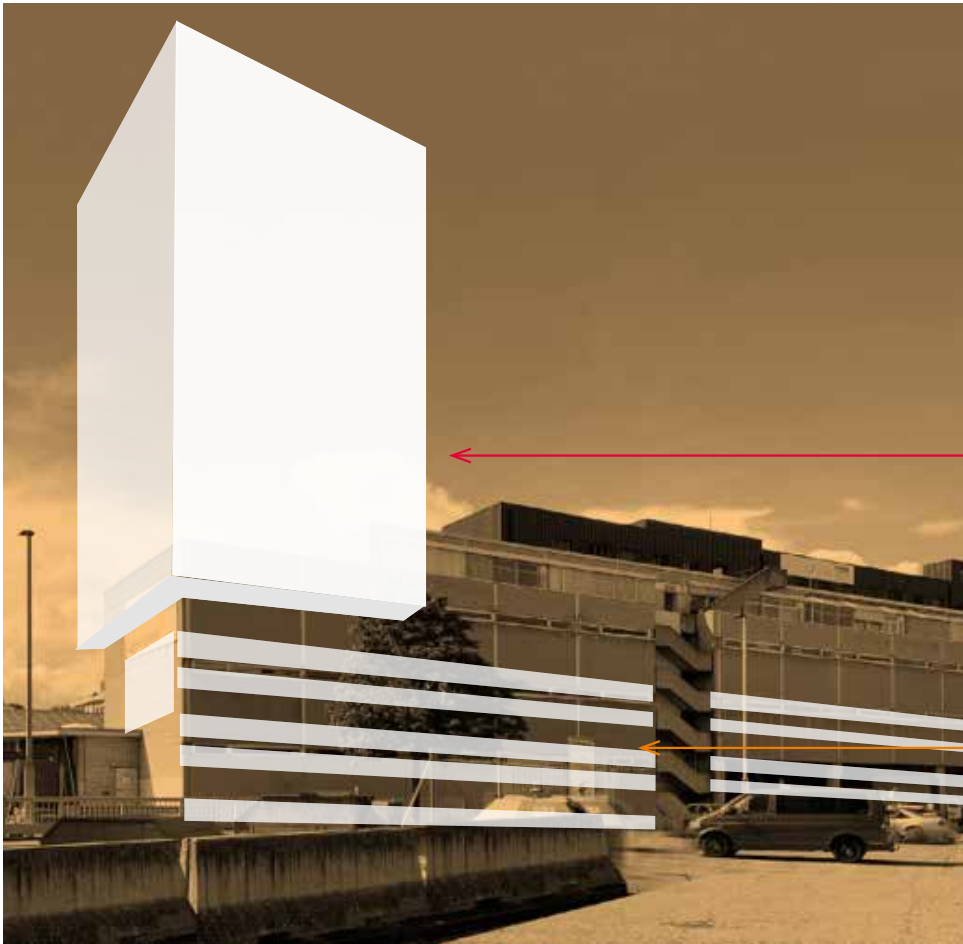
Bewertungskriterien für eine ganzheitliche Bestandsanalyse der Bausubstanz



Case Study: NAUTA-Gebäude



Bestand



Zielbild

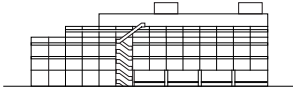
Aufstockung



Umnutzung



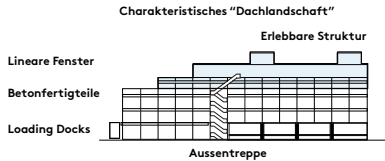
Themen und Handlungsfelder – Stadtklima und Ökologie



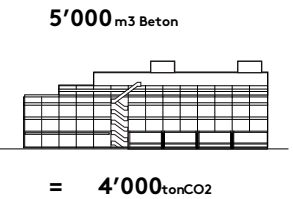
Das (2.UG + 5.OG) Gebäude ist als Stahl-Beton-Skelettbau erstellt. Die Fassade ist auf der N-W- und S-O-Seite in Elementbauweise vorgesetzt. Die Stirnseiten sind jeweils als tragende Wände ausgeführt. Gegen N-O fungiert die Wand als Brandwand gegenüber der Nachbarparzelle. Die Stützen sind entsprechend gross dimensioniert und verjüngen sich gegen oben. Das Achsraster beträgt 8.84 x 6.3 m. Aussteifend sind 3 Kernbereiche vorhanden.
Quelle: Potenzialstudie Nauta-Gebäude Nissen Wentzlaff Architekten 05.2018



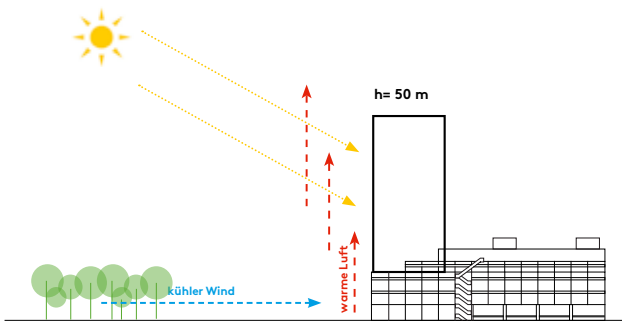
Transoceanisches Schiff als Referenz



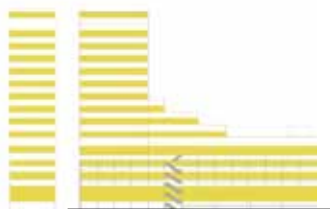
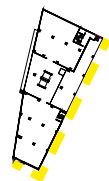
Die vorhandene Struktur ist sorgfältig zu betrachten und zu klassifizieren. Der industrielle Charakter des Dreispitz sollte in neue Projekte einfließen.



Betonstrukturen sind wiederzuverwenden, um den Ausstoss von CO2 zu reduzieren.



Der maximale Effekt eines Aufwindhochhauses lässt sich in der Kombination mit städtischen Kälteinseln wie Grünanlagen oder Baumgruppen erzielen. Wenn die nachströmende Luft am Turmsockel aus einer Kälteinsel nachströmt, wird der Sockelbereich damit thermisch entlastet, auch wenn kein städtischer Wind dazu beiträgt.



NAUTA-Gebäude mit Turm 50 m

PV Fläche total	2'200 m²
Energieproduktion	410 kWh/Jahr
BGF total (inkl. UG)	12'160 m²

=100%

Deckung des Energiebedarfs nach der Sanierung bei einer Turmnutzung als Wohnen

4. Quartiere und Stadträume

4.1. Quartiere

4.2. Stadträume

4.1. Quartiere



Dreispiß Nord



Dreieck Leimgrube



Wirtschaftspark Dreispiß



Dreispiß Mitte



Uni-Quartier



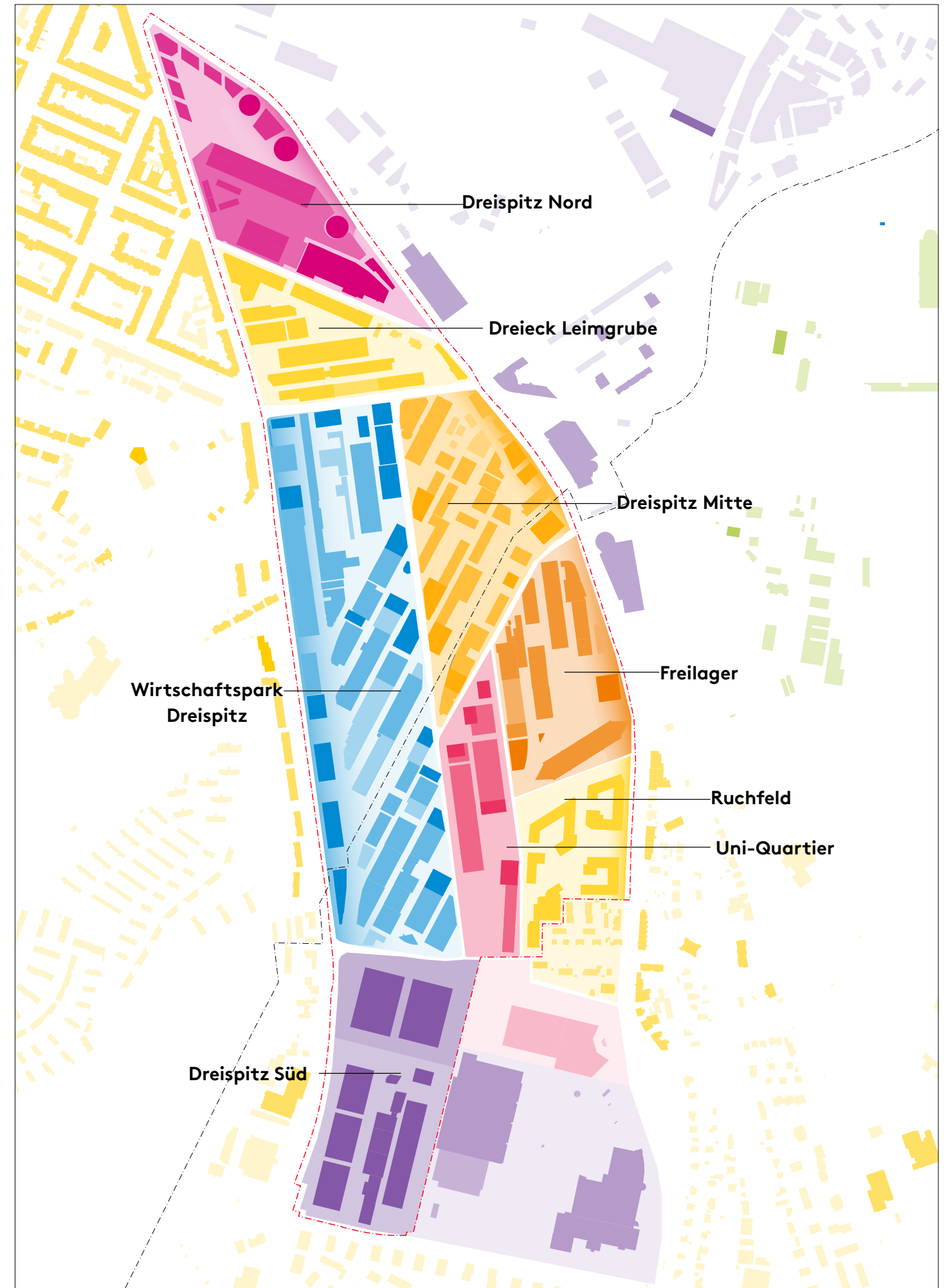
Freilager



Dreispiß Süd



Ruchfeld

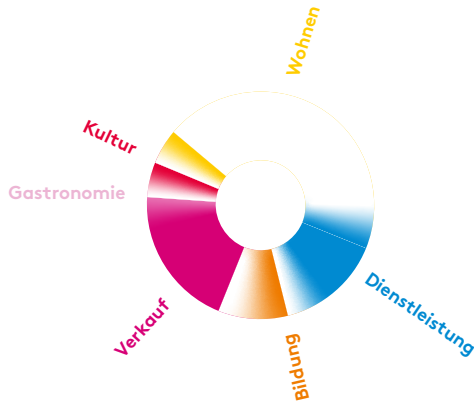


4.1.1. Dreispitz Nord

Im Dreispitz Nord treffen viele Gegensätze aufeinander: das urbane Gundelingen im Westen, die weitläufigen Gleisanlagen der SBB im Norden, der Wolfgottesacker im Osten und die weiteren Transformationsareale im Süden. OBI und M-Parc bilden ein wichtiges Versorgungszentrum für die Bevölkerung des Gundeli und des Birstals und haben deshalb überregionale Bedeutung. Das Projekt Dreispitz Nord reagiert differenziert auf die unterschiedlichen Entwicklungsbedürfnisse: Drei Hochhäuser bieten die erforderlichen Flächen für Wohnen und Arbeiten und schaffen damit Platz für grosszügigen Grünraum. Gleichzeitig prägen sie die Stadtsilhouette und markieren das östliche «Tor» der Stadt Basel. Die genossenschaftlich genutzten Stadthäuser an der Münchensteiner- und an der Reinacherstrasse bilden das städtebauliche Scharnier zum Gundeldingerquartier. Die Fortsetzung der Güterstrasse bietet eine attraktive Durchquerung für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen und verbindet das Gundeli mit dem neuen Quartier und dem Wolfgottesacker.

Der bestehende M-Parc bleibt erhalten und wird zukunftsfähig gemacht: Er öffnet sich zum Quartier, das begrünte Dach bietet dringend benötigte öffentliche Freiräume und zusätzlich Platz für die neue Sekundarschule.

Die neuen Nutzungen sind autoarm, ein Grossteil der Parkierung wird oberirdisch angeordnet, mit einem Umnutzungspotenzial, falls sich der Bedarf verringert oder wegfällt. Die Erschliessung der Parkplätze sowie ein Grossteil der Anlieferungen erfolgen über das bestehende Strassennetz Münchensteiner-, Reinacher- und Dornacherstrasse, das Areal bleibt autofrei. Die öV-Anbindung wird mit der Verlegung der Tramhaltestelle verbessert.



Nutzungen



Dreispitz Nord



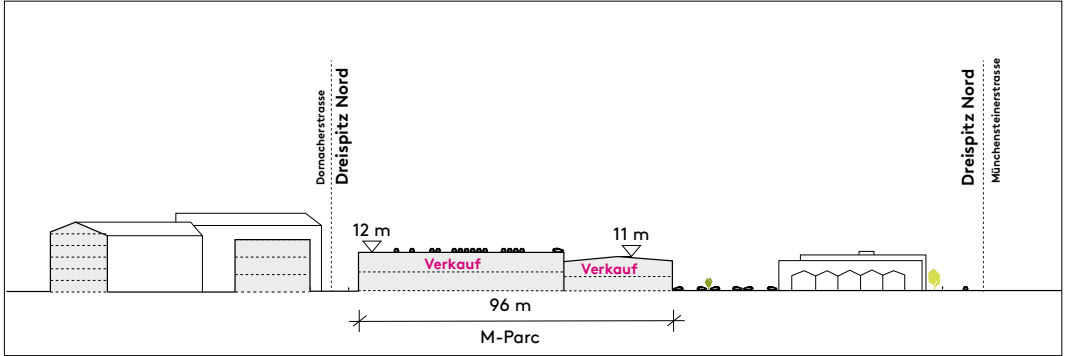
Park Nordspitze



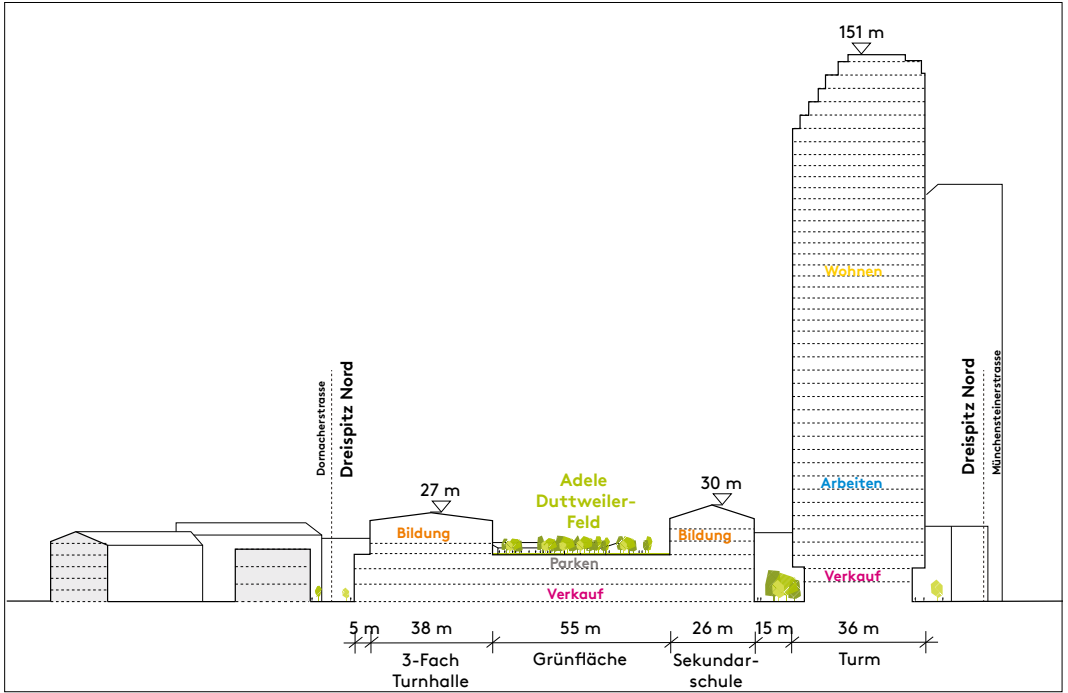
Adele Duttweiler-Feld



Dreispitz Nord



Schnitt Status quo



Schnitt Zielbild

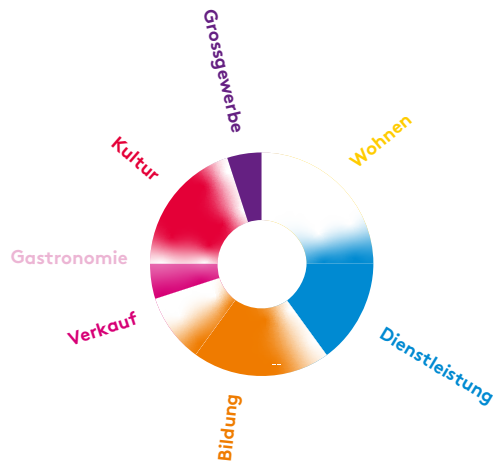
4.1.2. Dreieck Leimgrube

Das Dreieck Leimgrube schliesst im Westen an das Gundeli an, im Osten an das neue Quartier Walkeweg. Es ist geprägt durch die ursprüngliche Nutzung als Materiallagerplatz mit den längs gerichteten Parzellen und gegliedert durch die strassen- und gleisseitige Erschliessung. Mit dem Neubau der Hochschule für Wirtschaft FHNW und den weiteren Ausbildungsinstitutionen im Quartier steigt auch die Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen und öffentlichen Grünräumen. Ein möglichst hoher Anteil an urbanem Wohnraum komplettiert das sehr gut vernetzte Quartier.

Die Morphologie der verdichteten Zeilenstrukturen des Dreispitz bleibt erhalten. Gleichzeitig werden die Ränder durch bauliche Verdichtung und Durchmischung (Stapelung der Nutzungen) gestärkt und strukturiert. Die bestehenden Gebäude bleiben – soweit möglich – erhalten und werden aufgestockt. Das Gebäude der ehemaligen Dreispitzverwaltung und das Feuerwehrmagazin bleiben als Zeitzeugen in ihrer ursprünglichen Substanz bestehen.

Die Kopfbauten entlang der Reinacherstrasse und die Öffnung der Innenhöfe und Erschliessungsachsen zwischen den Zeilen werden so ausgestaltet, dass die funktionale Vernetzung mit der Stadt gestärkt wird.

Der Gleisbogen als durchgängiges, verbindendes Element bildet den Übergang zu Dreispitz Nord und Dreispitz Mitte. Der zur Hochschule für Wirtschaft orientierte Innenbereich als öffentlicher Grünraum wird an den Gleisbogen angebunden. An der Dornacherstrasse und am Leimgrubenweg wird eine höhere Bebauung angestrebt, um einen attraktiveren Strassenraum zu schaffen.



Nutzungen



Grüner Quartierplatz



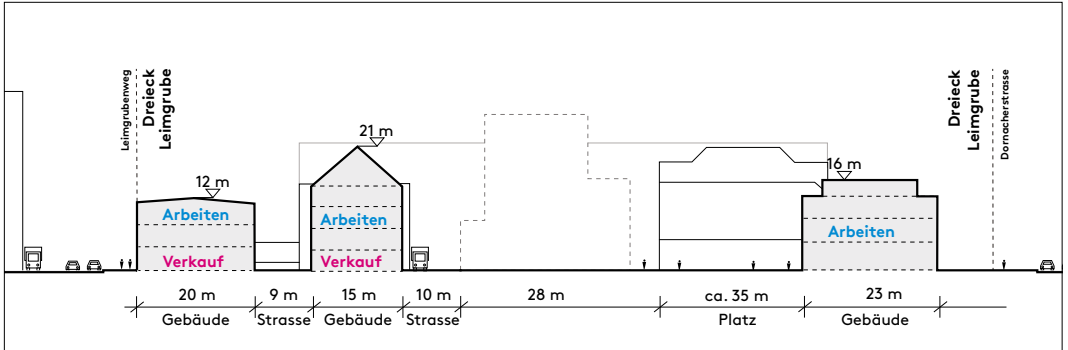
Neubau Hochschule für Wirtschaft FHNW



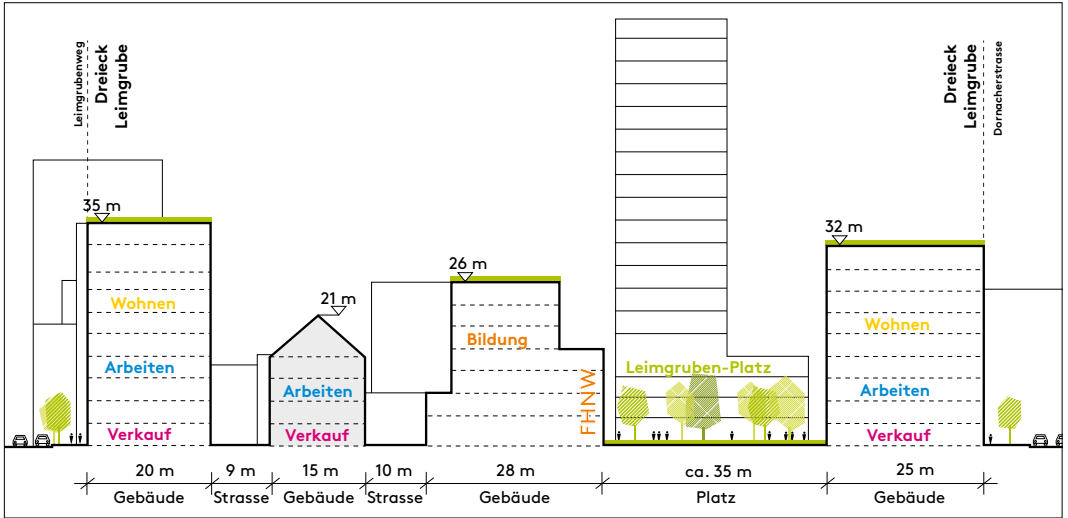
Platz als Kondensator: Herald Square, Gehl Architects



Leimgruben-Platz



Schnitt Status quo



Schnitt Zielbild

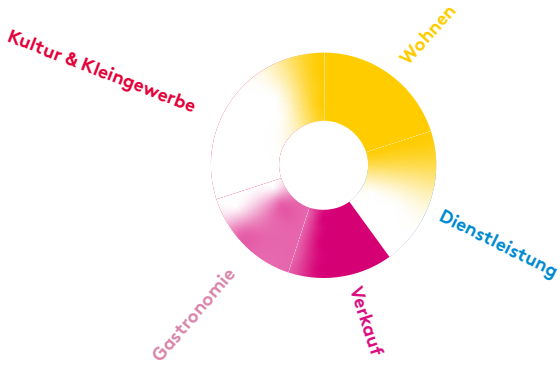
4.1.3. Dreispitz Mitte

Dreispitz Mitte ist das pulsierende Zentrum des Dreispitz. Mit seinen charakteristischen Gebäuden – Zeitzeugen der ursprünglichen Lagerhaustypologie – bietet es viel Platz für Zwischen-
nutzungen durch «Pioniere», die das Quartier sukzessive erobern. In unmittelbarer Nachbar-
schaft zum Knoten Dreispitz, der Drehscheibe von öV und MIV (motorisierter Individualverkehr),
der zukünftig noch deutlich an Frequenz zunehmen und an Bedeutung gewinnen wird, zieht
dieses Quartier das öffentliche Leben mit einem breiten, niederschweligen Angebot an publi-
kumsintensiveren Freizeitnutzungen wie Gastronomie und Sport, aber auch Kreativgewerbe an.
Der Gleisbogen teilt das Quartier in einen äusseren und einen inneren Bereich. Er bil-
det einen «grünen Teppich» als fussläufige Haupteinschliessung des inneren Dreispitz bis in
den Süden.

Auf dem äusseren Bereich entlang der Münchensteinerstrasse sind neue Dienstleis-
tungsflächen in den unteren und Wohnungen in den oberen, weniger lärmbelasteten Ge-
schossen untergebracht. So wird der Übergang zwischen dem städtischen, MIV-belasteten
Knoten Dreispitz und dem bunten, verkehrsberuhigten Innenleben des Quartiers optimal ge-
staltet. Die ehemaligen Gleishöfe dienen durchwegs als öffentliche grüne Rückzugsorte und
ökologische Ausgleichsflächen.

Im inneren Bereich von Dreispitz Mitte besteht ein vielseitiges und buntes Angebot
auf engstem Raum. Die horizontale Schichtung der Nutzungen (publikumsorientierte Nut-
zung im EG und 1. OG, Dienstleistung im 1. bis 3. OG, Wohnen ab 2. OG) erlaubt die für die
Belebung des Quartiers wichtige Nutzungsdurchmischung bei gleichzeitiger Privatheit.

Das Quartier ist verkehrsarm: Dienstleister und Bewohner:innen haben kein eigenes
Auto, sondern greifen auf Transportdienstleistungen und Sharing-Angebote zurück. Besu-
cher:innen benutzen den öV oder das Parkhaus Leimgrube als Umsteigehub auf alternative
Verkehrsträger. Durchgangsverkehr wird durch die neue übergeordnete Verkehrsführung ver-
hindert.



Nutzungen



Wasserlauf als Retention



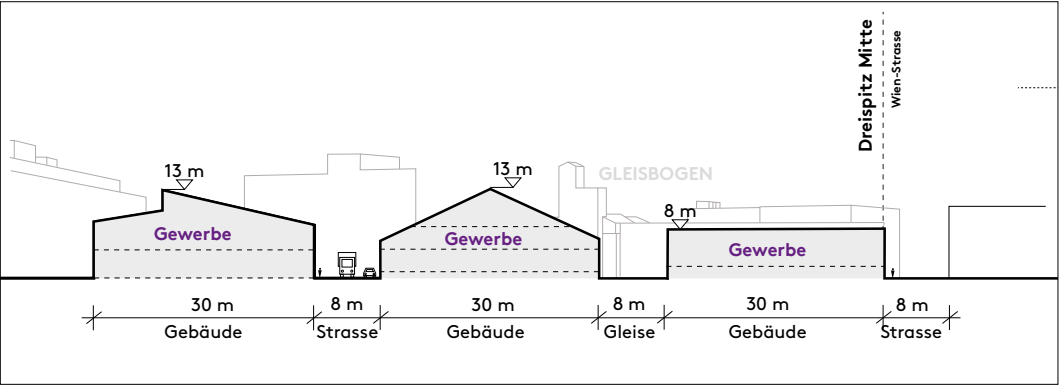
Stadtgärten Siedlung Grünmatt
Graber Pulver



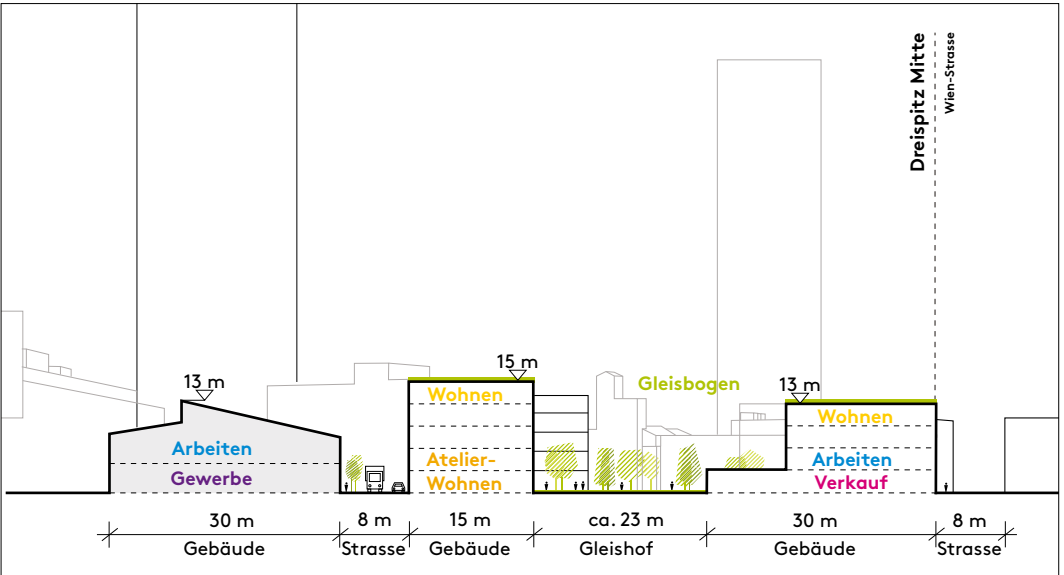
Strasse als Lebensraum



Gleishof Dreispitz Mitte



Schnitt Status quo



Schnitt Zielbild

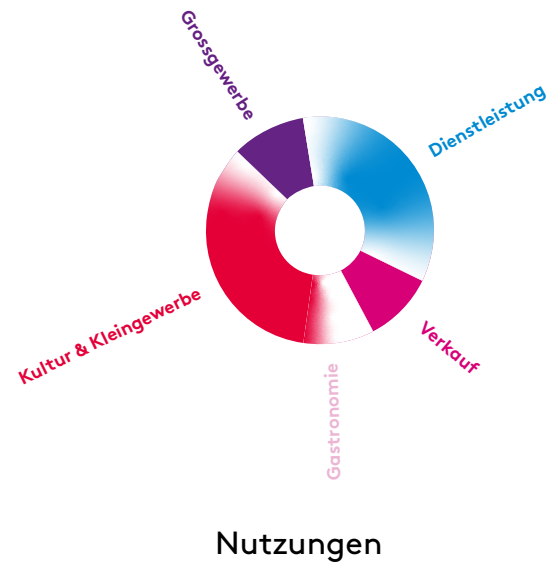
4.1.4. Wirtschaftspark Dreispitz

Ganz in der Tradition des Dreispitz hat das urbane Gewerbe auch langfristig auf dem diversifizierten Dreispitz seinen Platz, und zwar im Wirtschaftspark, welcher sich im westlichen, besser durch den MIV erschlossenen Bereich des Dreispitz über die Kantonsgrenze hinweg zieht. Hier ist Platz für eine nachhaltige Mischung aus klassischem und innovativem Gewerbe sowie aus Dienstleistungs- und Freizeitangeboten.

Der Wirtschaftspark Dreispitz Ost bietet Raum für gewerbliche und industrielle Innovationsbetriebe und Start-up-Firmen, innerstädtische Handwerks- und Produktionsbetriebe sowie urbane Manufakturen. Mit neuen Gebäudetypologien kann auch im gewerblichen Bereich eine effizientere Nutzung der knappen Landflächen im städtischen Gebiet erzielt werden, was die Nutzflächen auch langfristig bezahlbar macht. Dies ermöglicht neue Arbeitswelten und schafft weitere quartiernahe Arbeitsplätze für Handwerk, Dienstleistungen und hochspezialisierte Fachkräfte.

Die ursprüngliche Morphologie bleibt erhalten. Entlang der Reinacherstrasse sind langfristige Massnahmen zur Verbesserung der Durchlüftung des Areals geplant.

Der Wirtschaftspark hat ein eigenes Erschliessungs- und Parkierungskonzept, welches den gewerblichen Mobilitätsbedürfnissen entspricht und gleichzeitig die angrenzenden Quartiere entlastet.



Hightechmanufakturen



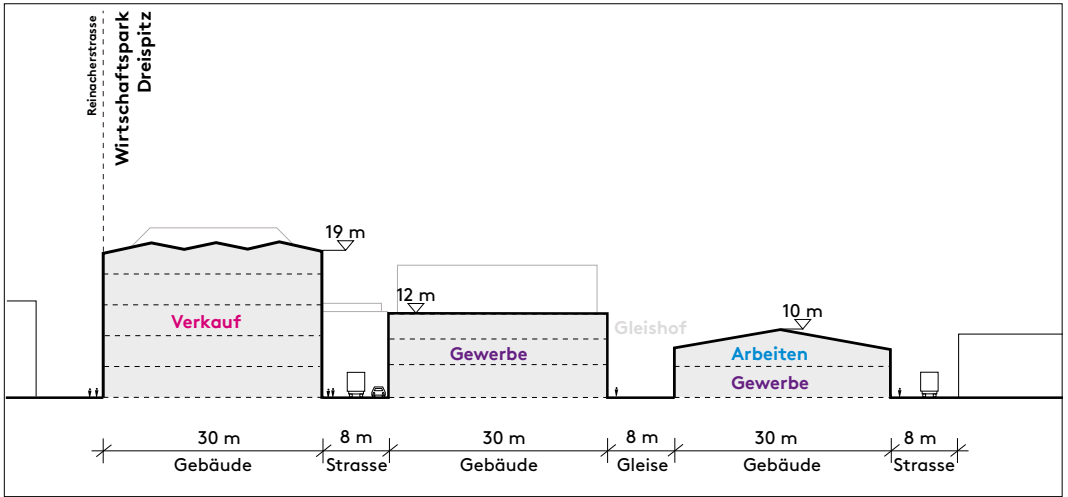
Werkhof



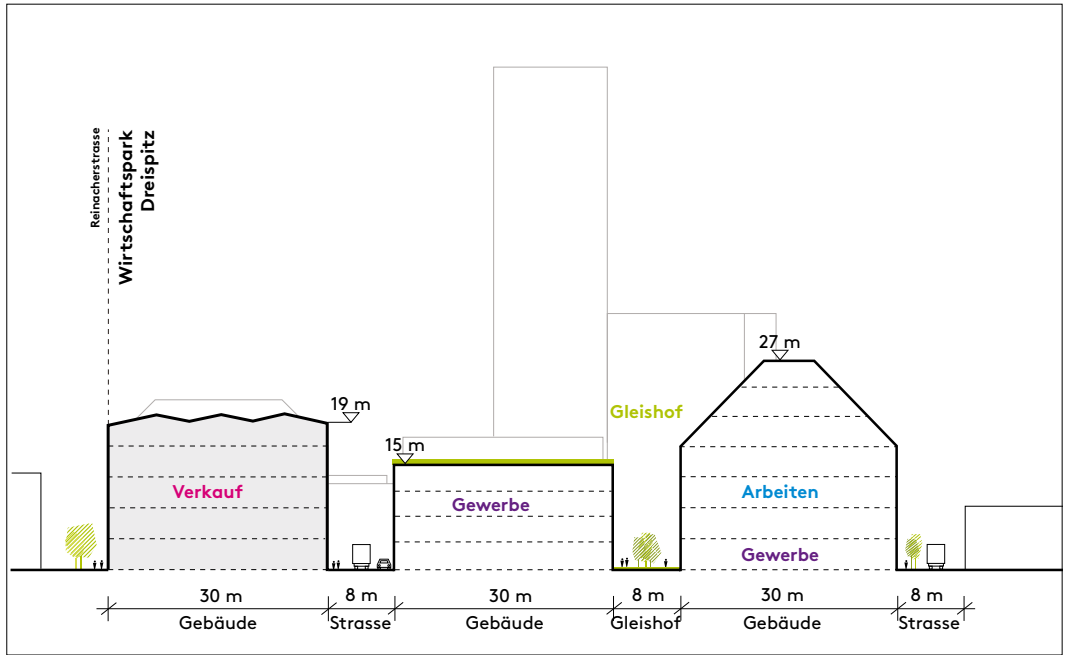
Lokale Produktion



Gleishof Wirtschaftspark Dreispitz



Schnitt Status quo



Schnitt Zielbild

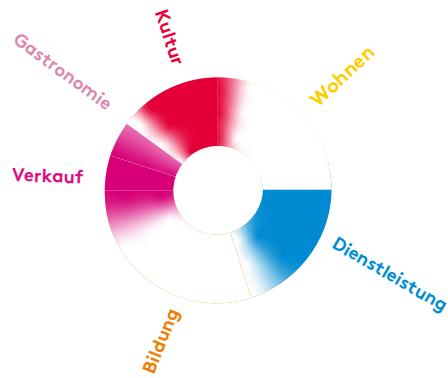
4.1.5. Freilager

Mit dem Quartierplan Kunstfreilager, welcher u.a. den Campus des Bildes und das Transitlager umfasst, wurde der erste grosse Transformationsschritt gemacht. Im Rahmen des Betriebes der letzten ca. zehn Jahre konnten wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden, welche nun bei einer Revision des Quartierplanes berücksichtigt werden:

- Das Angebot an Nahversorgung und Gastronomie ist unterentwickelt, da es an Nachfrage fehlt (die kritische Masse wurde nicht erreicht).
- Der Freilager-Platz ist für die bestehenden Nutzungen überdimensioniert, bietet wenig Aufenthaltsqualität und wirkt – insbesondere in den Semesterferien – verlassen. Überdies ist er mit seiner Versiegelung im Sommer ein Wärmehotspot.
- Die bauliche Dichte sowie die Nutzungsdichte weisen nur teilweise urbane Qualitäten auf, was sich wiederum negativ auf die Inbesitznahme der öffentlichen Räume auswirkt.
- Das grosse Angebot an Parkplätzen wird nicht ausgeschöpft; Student:innen, Bewohner:innen und Beschäftigte nutzen den öV und Velos.

Folgende Massnahmen werden angestrebt:

- Umsetzung stadtklimatischer Anpassungsmassnahmen und Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Freilager-Platz durch mehr klimawirksame Grünelemente (Vergrösserung der Grünflächen, schattenspendende Bäume, Entsiegelung), Verschattungsmassnahmen, regelmässige temporäre Bespielung durch Anspruchsgruppen
- Reduktion der nachweispflichtigen Stellplätze
- Erhöhung der möglichen Ausnutzung, um eine allfällige zukünftige Nachverdichtung – bspw. durch Aufstockungen – zu ermöglichen, insbesondere weiteren Wohnraum
- Realisierung der Passerelle in die Merian Gärten
- Verbesserung der Veloanbindung an die Brüglinger Ebene
- Verbesserung der öV-Anbindung durch neue Tramhaltestelle (Tram 10)



Nutzungen



Diplomausstellung 2017 auf dem Freilager-Platz



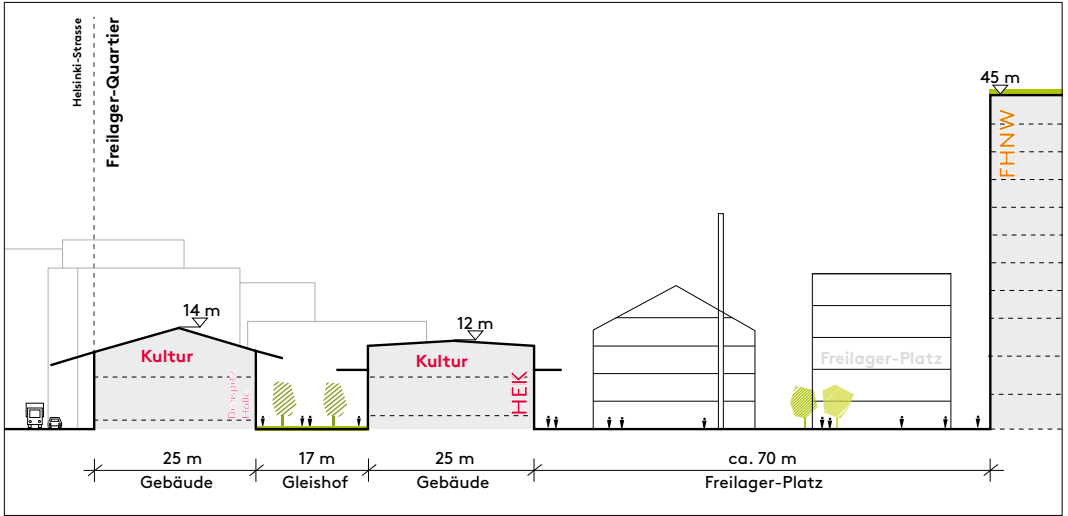
Öffentliche Veranstaltungen



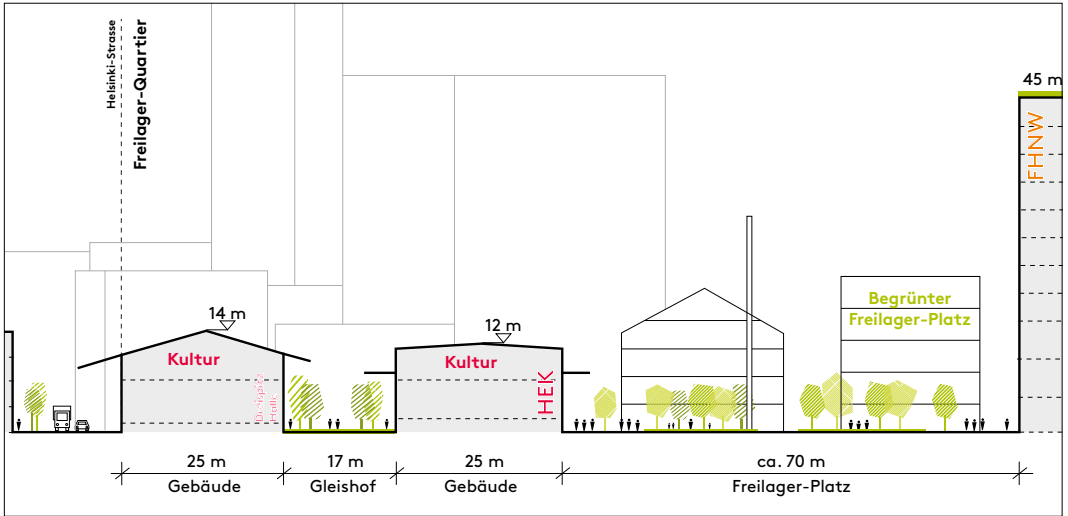
Grünstruktur MFO-Park Oerlikon, Burkhardt & Partner



Freilager-Platz



Schnitt Status quo



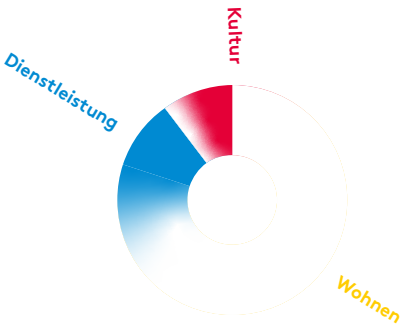
Schnitt Zielbild

4.1.6. Ruchfeld

Das Ruchfeld bildet die südöstliche Schnittstelle zwischen dem Dreispitz und den Wohnsiedlungen in Münchenstein Nord. Es bietet dadurch beste Voraussetzungen für ein gut angebundenes Wohnquartier mit einem breiten Angebot an Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen (Studenten-WGs, Familienwohnen, Wohnen im Alter etc.). Das Quartier ist autoarm gestaltet, als Hauptverkehrsträger wirken der nahe gelegene öV, das Velo und Car-sharing. Nahversorgungseinrichtungen sowie soziale Infrastrukturen in den Erdgeschossen ergänzen das bestehende Angebot der Nachbarquartiere.

Mit den stadtklimatischen Massnahmen Begrünung, Durchlüftung, Verschattung und Verdunstung wird eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht.

Während die Anbindung an das westlich angrenzende Uni-Quartier in der Planung bereits berücksichtigt wird, sind insbesondere entlang der Emil Frey-Strasse im Westen Massnahmen zur Verbesserung der fussläufigen und veloseitigen Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft wünschenswert (Querung der Tramgeleise). Auch für den MIV ist ein neuer Anschluss des Quartiers entlang der Emil Frey-Strasse vorzusehen.



Nutzungen



Erlenmattpark Basel



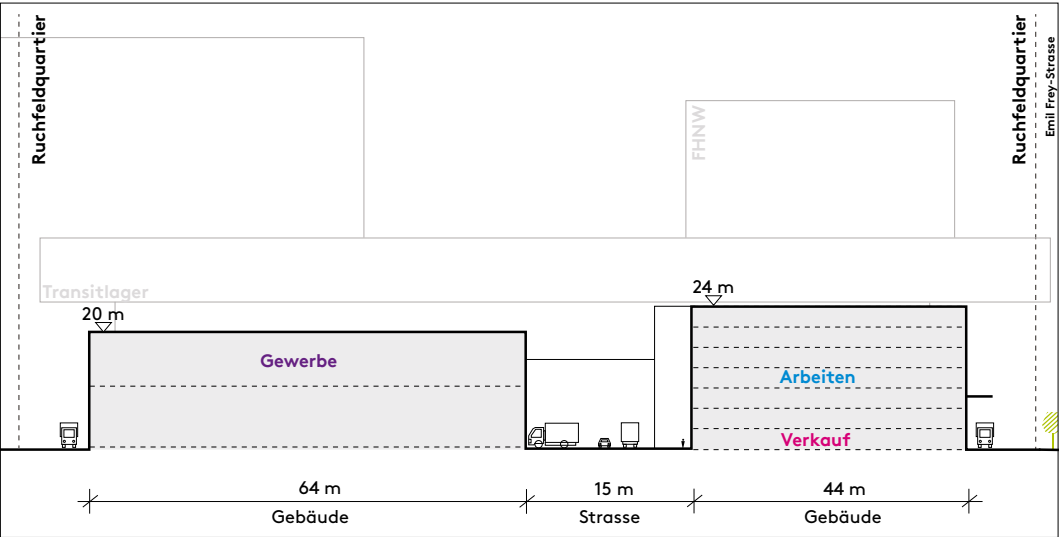
Urban Gardening



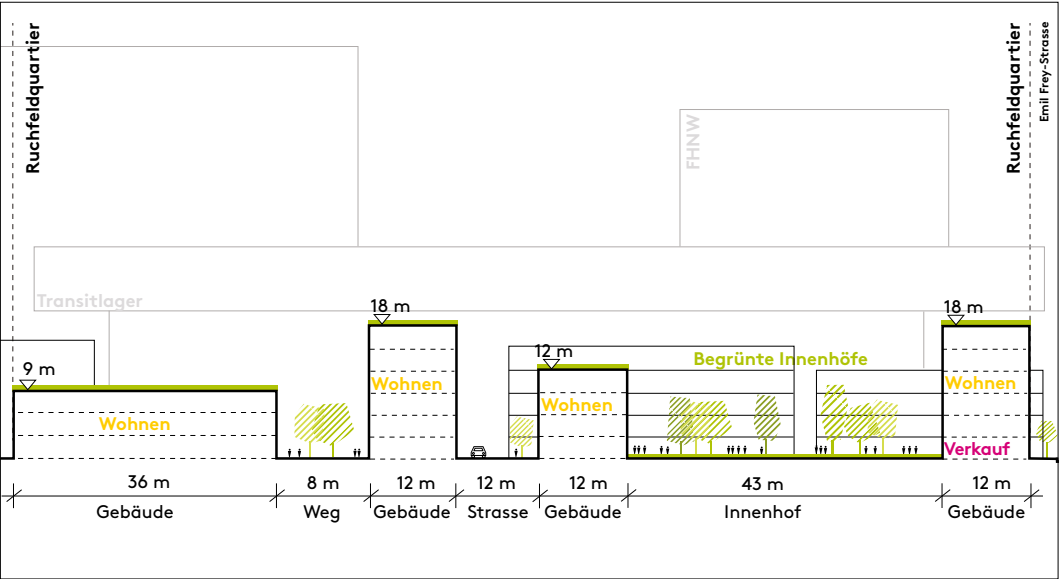
Offener Blockrand
Grüne Innenhöfe



Innenhof Ruchfeldquartier



Schnitt Status quo



Schnitt Zielbild

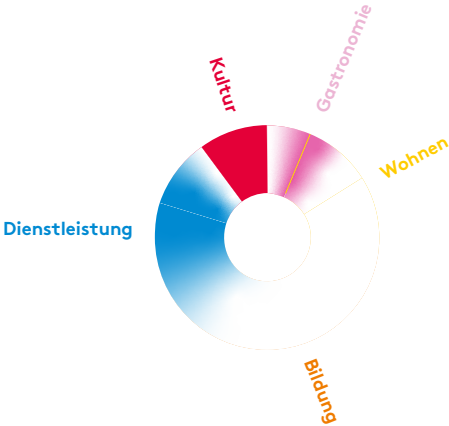
4.1.7. Uni-Quartier

Mit dem Entscheid der beiden Trägerkantone, im Dreispitz den basellandschaftlichen Universitätsstandort zu realisieren, erfährt der Dreispitz auf Münchensteiner Boden einen grossen Entwicklungsschub. Zudem entsteht mit dem bereits vorhandenen Campus der Künste, der Hochschule für Gestaltung und Kunst FHNW und mit der Hochschule für Wirtschaft FHNW ein attraktiver Bildungscluster. Im Rahmen dieser Entwicklung haben sich neben den akademischen Einrichtungen weitere urbane Nutzungen angesiedelt, welche zusammen mit den Fachhochschulen und der Universität zu einem nachhaltigen, attraktiven und lebendigen Quartier beitragen, wobei insbesondere Wohnen, auch studentisches Wohnen, die kritische Masse der Nachfrage schafft, damit Einkaufs- und Dienstleistungsangebote nachhaltig existieren können.

Ein grosser, zusammenhängender Park (Uni-Platz und «Stadtwald») ergänzt die verschiedenen Quartiernutzungen, dient Bewohner:innen, Studierenden und Besucher:innen als Erholungsraum und erfüllt darüber hinaus wichtige stadtklimatische Funktionen der Kühlung durch Verschattung und Verdunstung.

Die Bebauung gewährleistet eine angemessene Durchlüftung des Gebiets und verzichtet weitestgehend auf eine Versiegelung der Flächen. Darüber hinaus werden reflektierende Oberflächen und dem Stadtklima zuträgliche Baumaterialien und Baustrukturen gewählt.

Das Mobilitätsbedürfnis wird im Wesentlichen durch öV und Velo abgedeckt, was sich neben dem fussläufigen Erschliessungssystem insbesondere durch die hohe Anzahl an strategisch verteilten Velostellplätzen in den UGs der Gebäude (Universität) sowie im Aussenraum zeigt. Die öffentlichen Bereiche werden frei von MIV gehalten, die maximal reduzierten Nutzerparkierungen werden in den UGs der Gebäude umgesetzt.



Nutzungen



Novartis Campus Basel



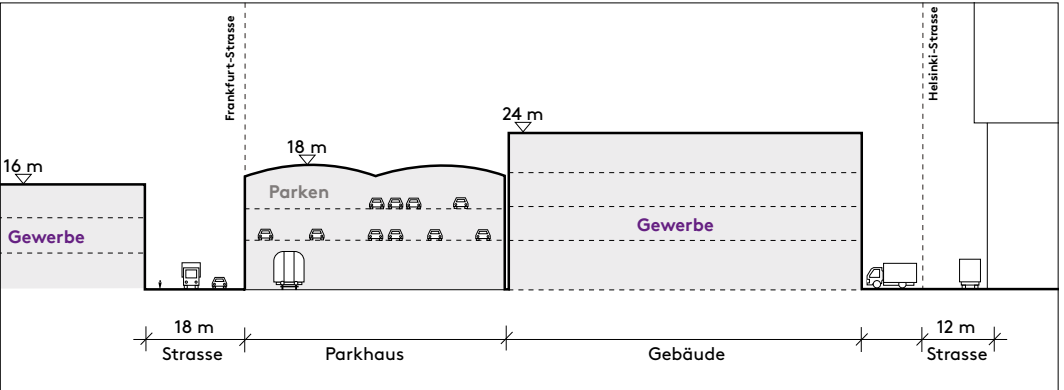
Parksee



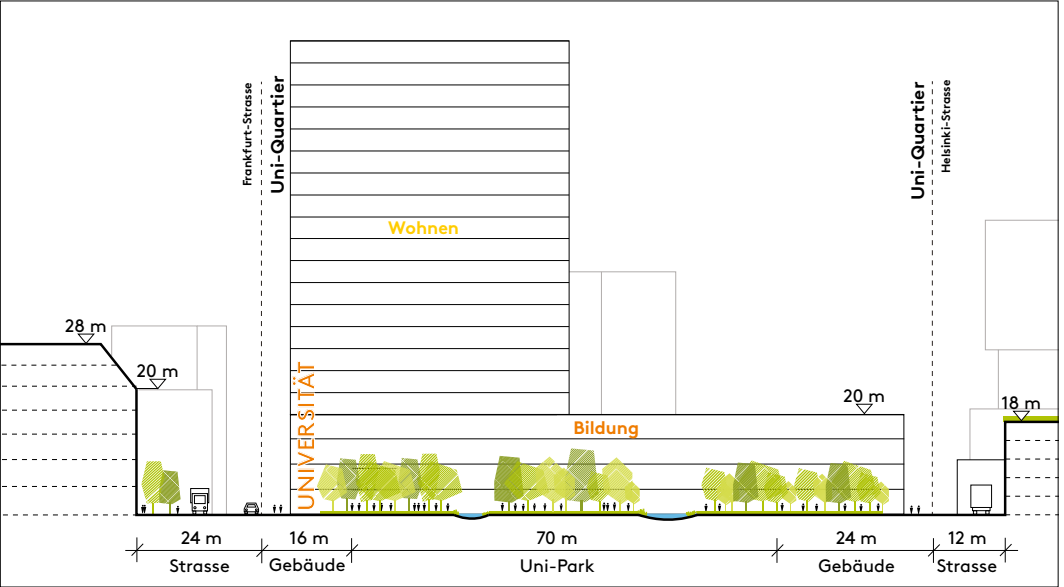
Elisabethenanlage Basel



Stadtwald Uni-Quartier



Schnitt Status quo



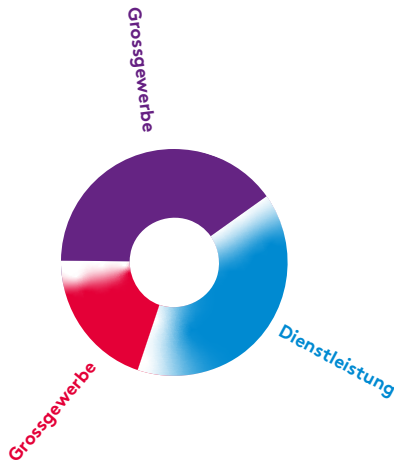
Schnitt Zielbild

4.1.8. Dreispitz Süd

Das Areal besteht aus vier Quadranten, die durch die Nord-Süd-Teilung der Kranbahn sowie Ost-West durch die mittlere Achse (innere Frankfurt-Strasse) gebildet werden. Die Gebäude sind in der Höhe zwischen 20 m und 30 m gestaffelt. Entlang der Reinacherstrasse zeigt sich der Dreispitz Süd mit einer differenzierten, strassenbegleitenden Bebauung.

Die Ruchfeldstrasse als breite grüne Frischluftschneise, der Kranbahn-Platz sowie die Ausrichtung der Gebäude (Ost-West) ermöglichen eine Durchlüftung des Areals. Die Fassaden und Dächer der Gebäude sind begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Mit der durchgängigen Ruchfeldstrasse ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mit der Anbindung an die Tramhaltestelle Transitlager im Osten und die neuen Bushaltestellen «Kranbahn-Platz» und «Gleisbogen» an der Reinacherstrasse gewährleistet. Der neue Anschluss der südlichen Frankfurt-Strasse an die Bruderholzstrasse verbessert die Anbindung an das lokale und regionale Strassennetz und entlastet die nördliche Frankfurt-Strasse sowie das Uni-Quartier. Die Parkierung der Baurechtsnehmenden (Mieter:innen, Mitarbeiter:innen etc.) erfolgt grundsätzlich auf der Baurechtsparzelle. Für Besucher:innen und Bestandsnutzer:innen (bspw. Sutter Begg) wird ein eigenes Parkhaus erstellt.



Nutzungen



Sportflächen als Retentionsbecken



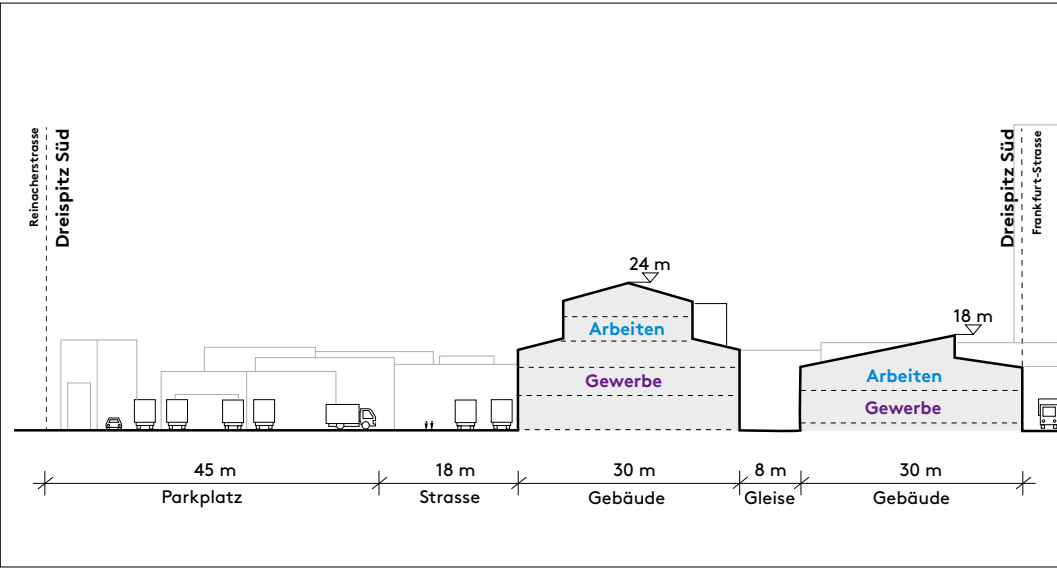
Handel- und Logistik



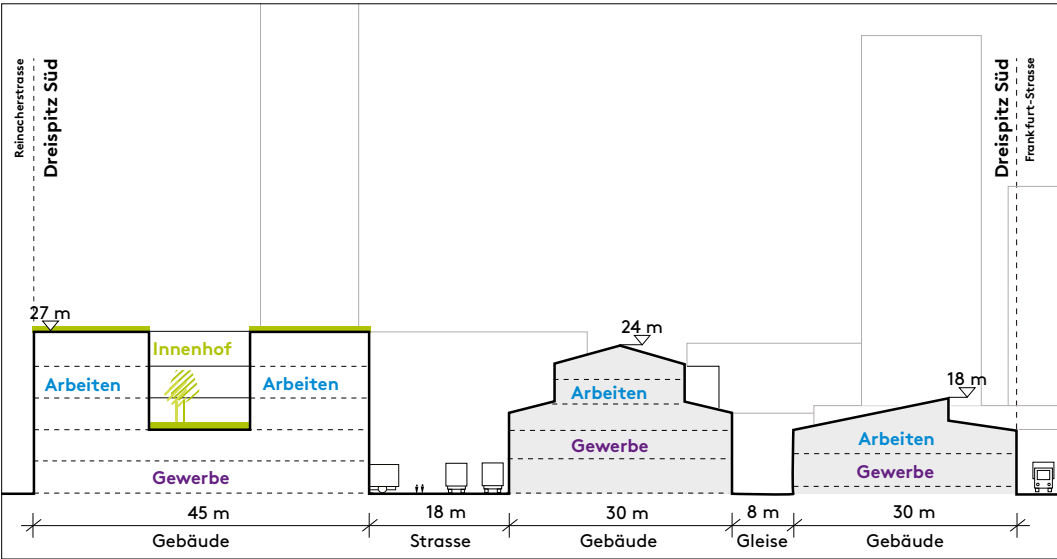
Produktionsflächen



Kranbahn-Park Dreispitz Süd



Schnitt Status quo

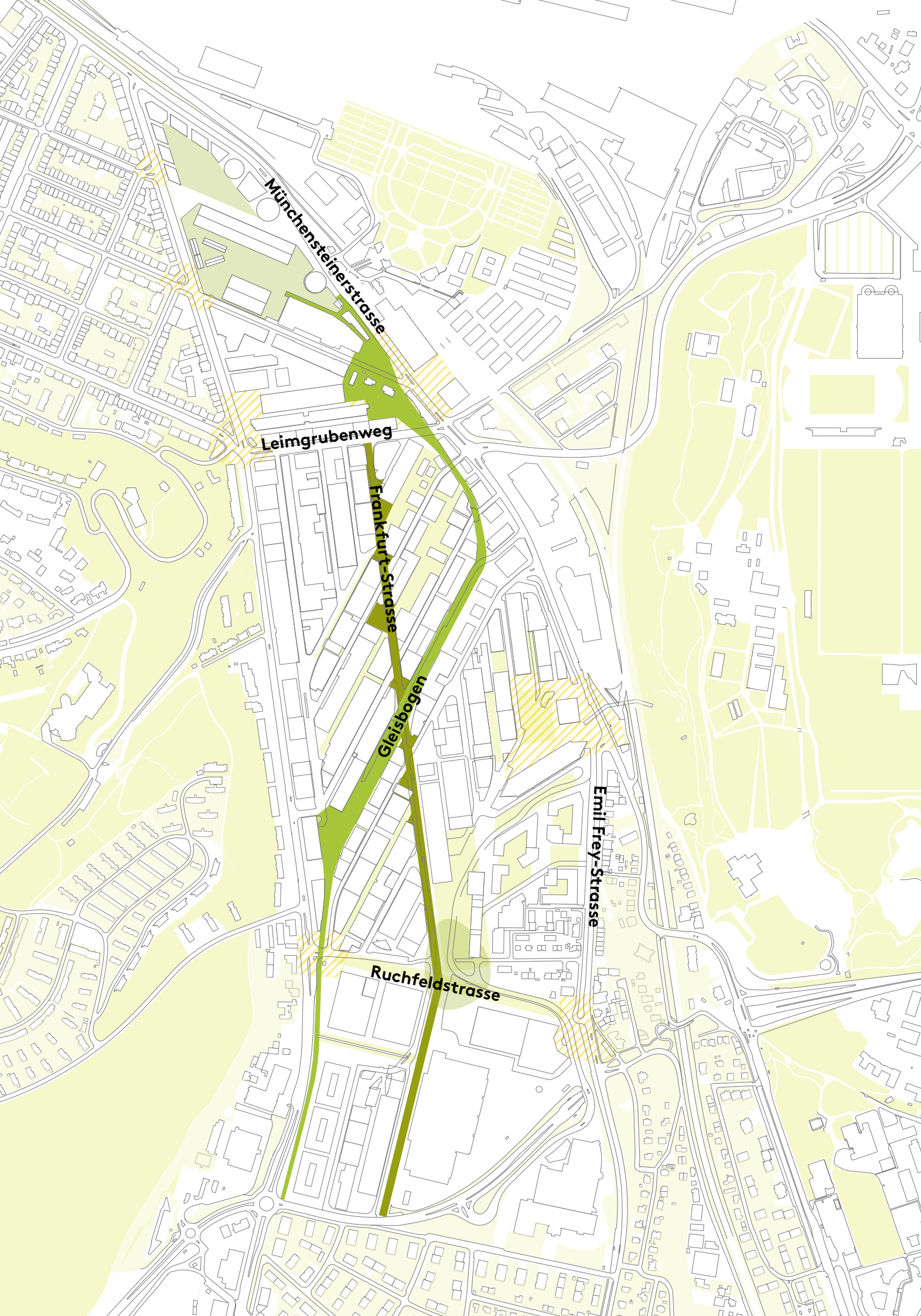


Schnitt Zielbild

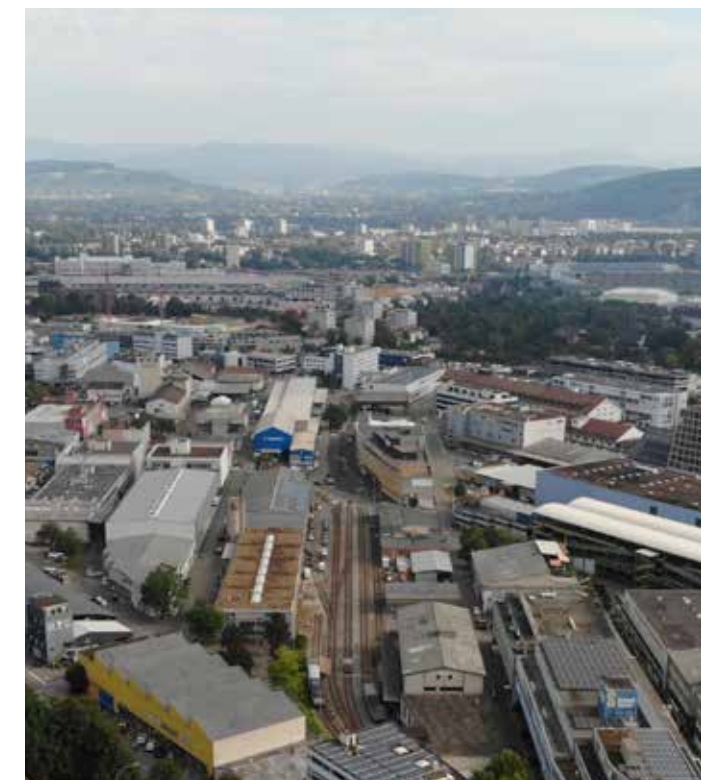
4.2. Stadträume

Die Frankfurt-Strasse als Rückgrat und der Gleisbogen als zukünftige grüne Lunge dienen dem Dreispitz als gliedernde und gleichzeitig verbindende Elemente zwischen den Quartieren. Die Frankfurt-Strasse öffnet den Dreispitz und zeigt die Vielseitigkeit des Gebiets. Die Kopfbauten der Zeilen wechseln sich mit den Erschliessungsstrassen und Gleishöfen ab. So entsteht ein heterogener, aber serieller Strassenraum, der Orientierung bietet und ein hohes Mass an Öffentlichkeit erzeugt.

Der Gleisbogen zieht sich organisch durch die Zeilenstruktur des Gebiets und verbindet die Quartiere miteinander. Er wird zum verkehrsfreien, begrünten öffentlichen Raum, an den die neuen Entwicklungsschwerpunkte angeschlossen sind.



Frankfurt-Strasse



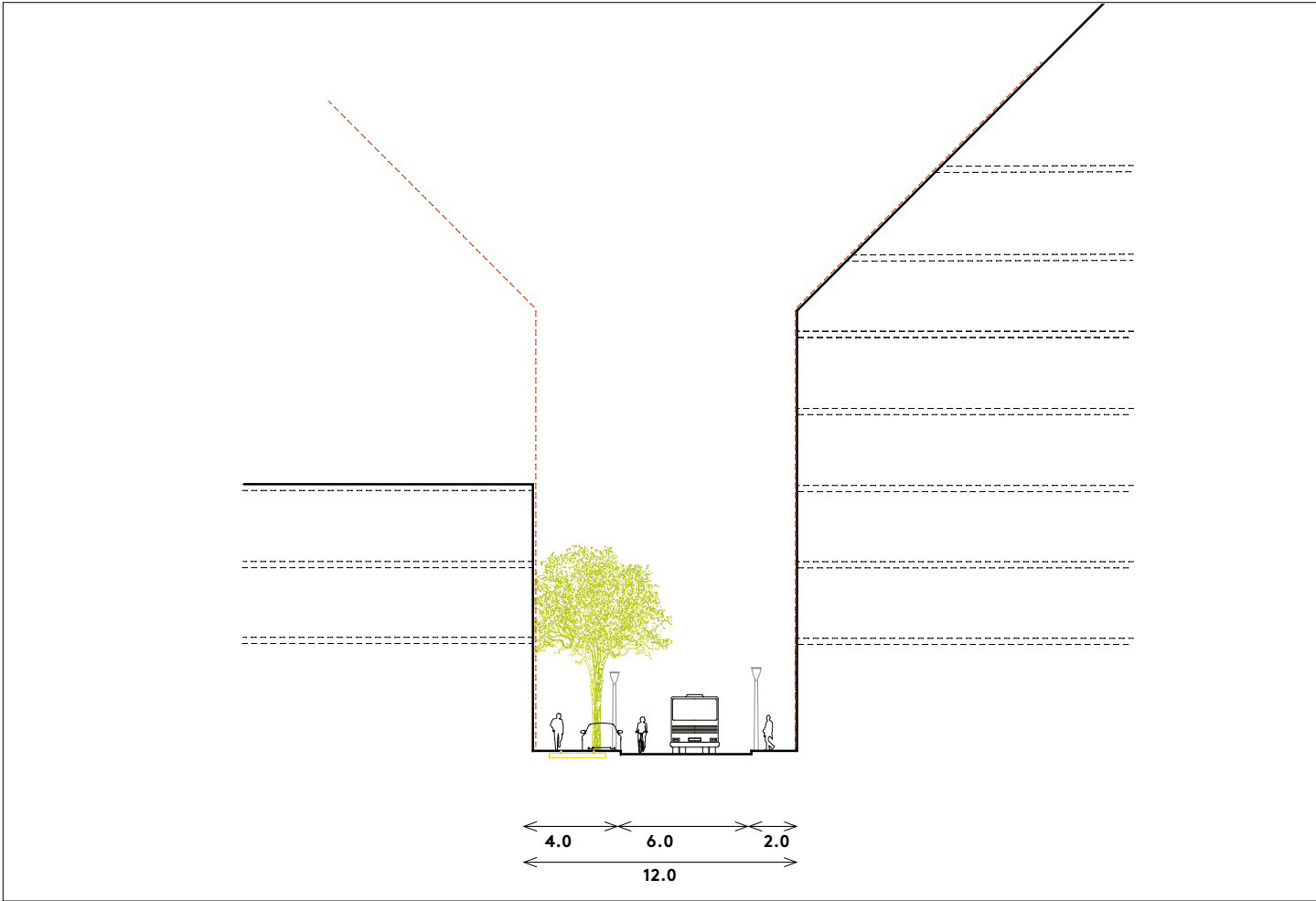
Gleisbogen

4.2.1. Frankfurt-Strasse

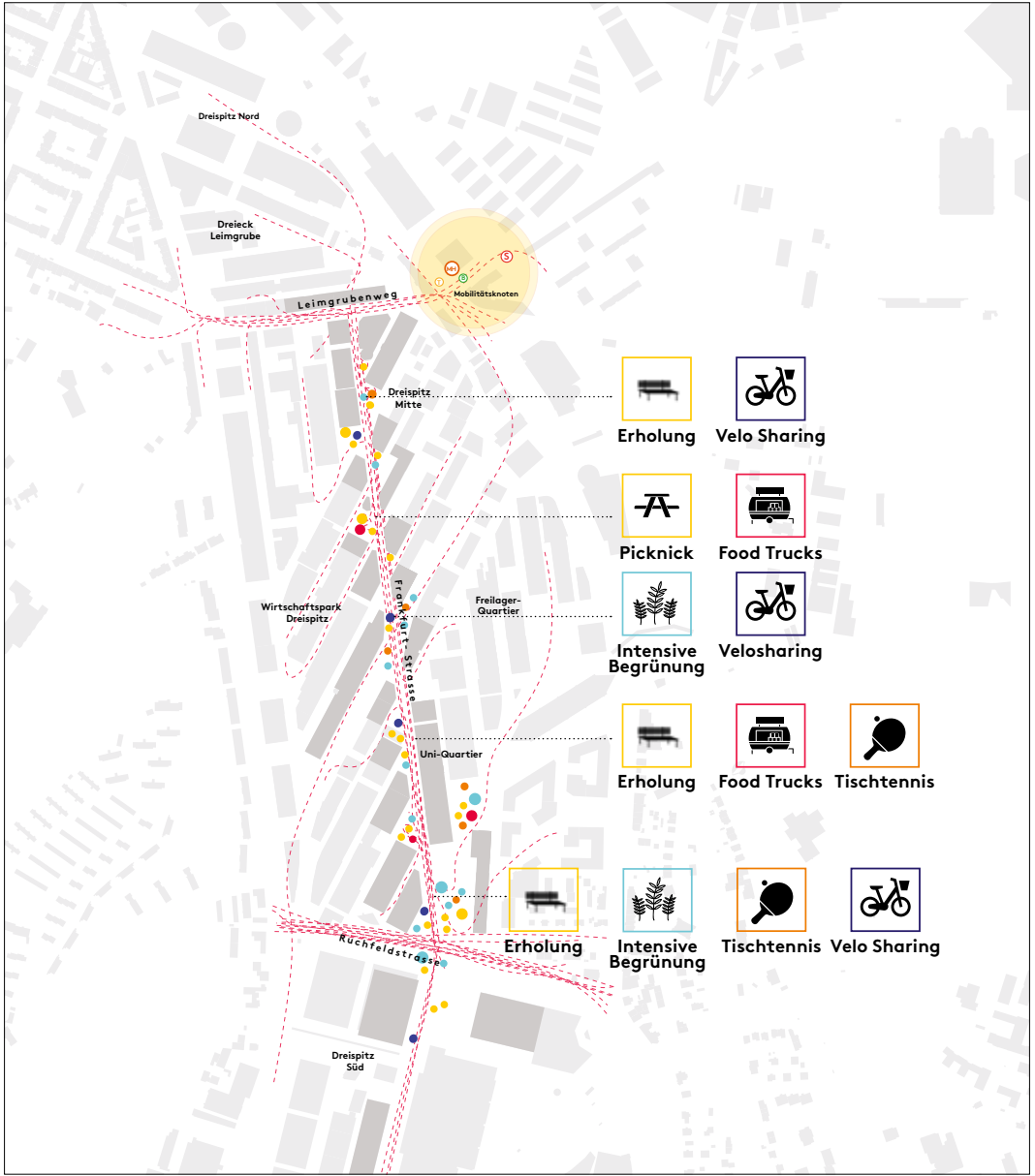
Durch ihre Ausgestaltung mit einem durchgehenden Trottoir und einer Velospur nimmt die Frankfurt-Strasse eine Boulevard-Funktion mit öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude (Retail, Gastronomie etc.) ein. Die durch die Morphologie des Strassenrasters entstehenden «Raumtaschen» werden zu öffentlichen Grünräumen und geben der Frankfurt-Strasse dadurch eine eigenständige Identität.



Zielbild



Zielbild



Mobilität



Grüne Taschen



Erholung



Bewegung



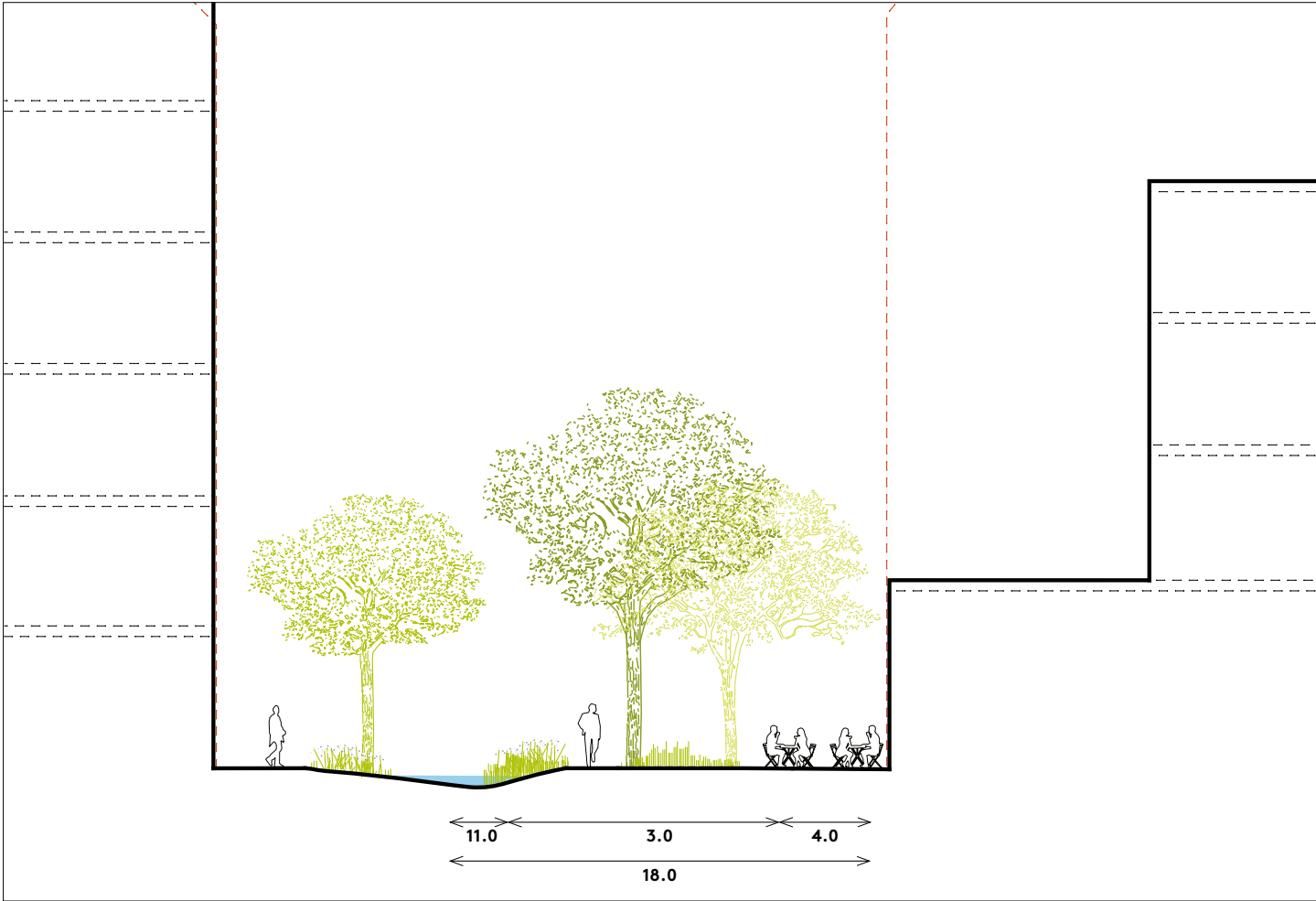
Kultur & Gastronomie

4.2.2. Gleisbogen

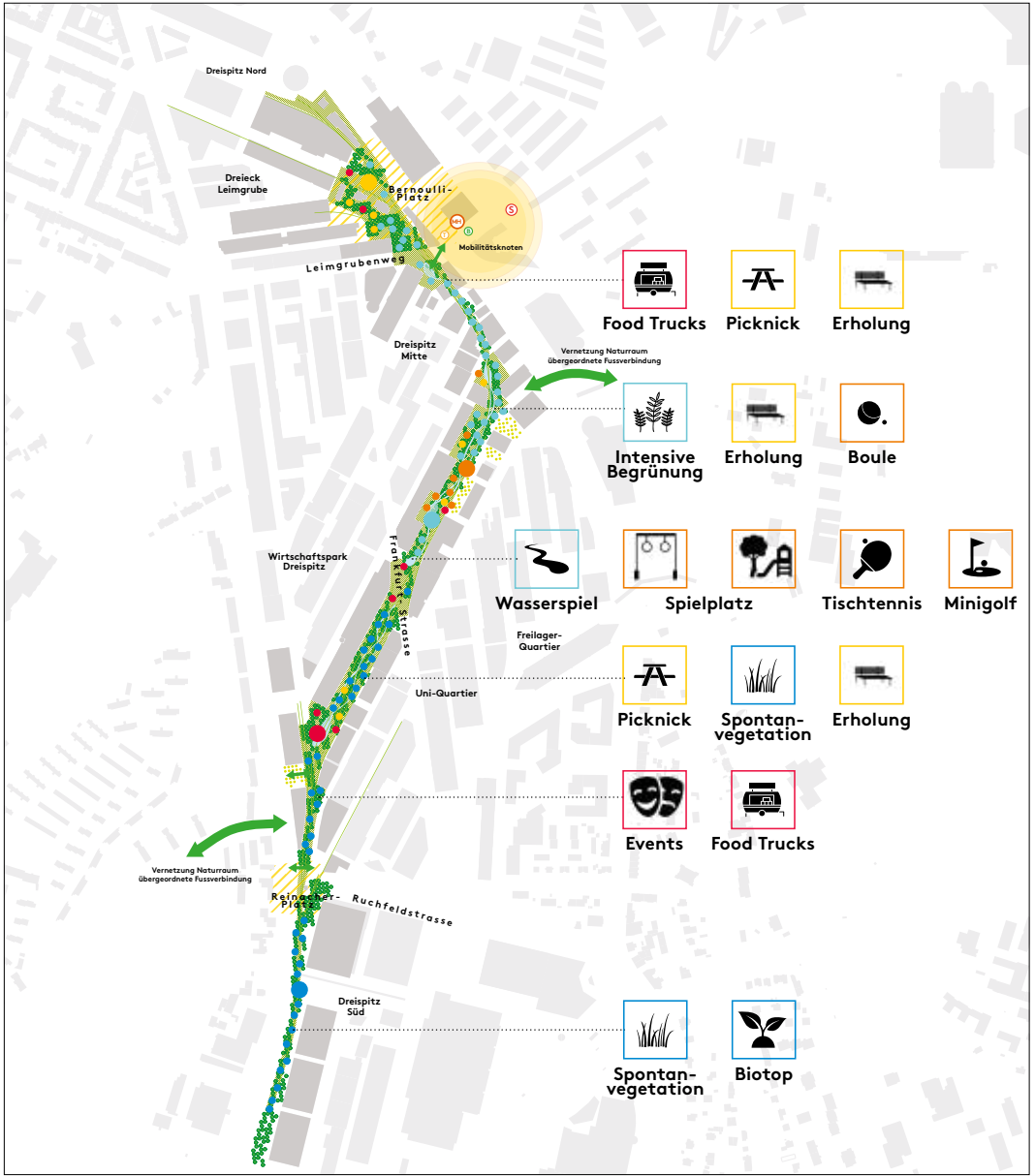
Der Gleisbogen zieht sich mal diskret wie in Dreispitz Mitte, mal prominent wie an der Wien-Strasse durch die Zeilenstruktur des Areals und verbindet die Quartiere miteinander. Er ist ein verkehrsfreier, begrünter und öffentlicher Park, an den die neuen Entwicklungsschwerpunkte anschliessen. Der Gleisbogen bietet eine hohe Aufenthaltsqualität zum Verweilen, mit vielen Bäumen und Plätzen. Offene Wasserläufe leisten ihren Anteil zu einem besseren Mikroklima auf dem Dreispitz.



Zielbild



Zielbild



Extensive Begrünung
Biotop



Intensive Begrünung
Park



Erholung



Bewegung



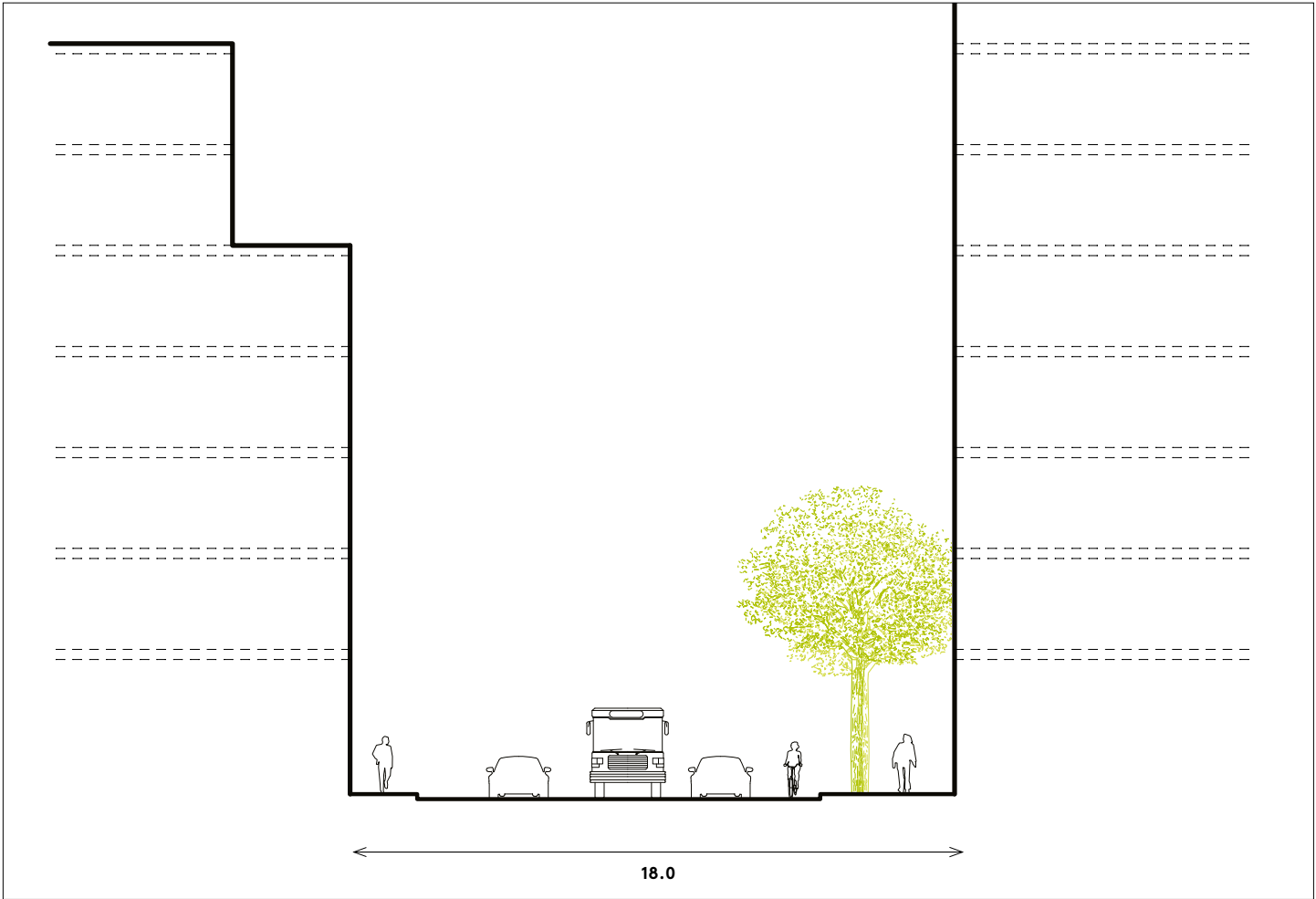
Kultur & Gastronomie

4.2.3. Leimgrubenweg und Bernoulli-Platz

Der Leimgrubenweg bildet die Schnittstelle zwischen fünf verschiedenen Quartieren: Gundel-
dingen, dem neuen Quartier Walkeweg, dem Dreieck Leimgrube, dem Wirtschaftspark und
Dreispietz Mitte. Ihm kommt somit eine besondere Rolle zu, indem die heutige eindimensio-
nale Funktion als Verkehrsachse für Autos (und Bus) erweitert wird um einen steigenden Anteil
an Fussgänger:innen und Velofahrer:innen, die den Strassenraum zusätzlich beleben. Dank
ihnen können die Erdgeschossnutzungen am Leimgrubenweg neu gedacht werden. Auch
städtebaulich wird der Strassenraum des Leimgrubenweges durch Hochbauten neu gefasst
und als urbaner Stadtraum wirksam.



Zielbild



Zielbild

4.2.4. Münchensteinerstrasse

Um die Münchensteinerstrasse von der reinen Zubringerachse zu einem städtischen belebten Raum zu transformieren, muss auch die Bebauung ausserhalb des Perimeters gestärkt werden. Sie bildet ein Gegenüber zu den hohen Rändern auf dem Dreispitz, die Nachbarschaften verbinden sich räumlich und funktional.



Zielbild



Zielbild

4.2.5. Emil Frey-Strasse

Wegen der Lage der Tramschienen entlang des Arealrandes ist die Anbindung des Dreispitz erschwert bzw. eine Durchlässigkeit für Fussgänger:innen und Verkehr blockiert. Eine Verlegung der Tramschienen in die Strassenmitte würde dieses Problem beheben und die Emil Frey-Strasse zu einem attraktiveren belebten Stadtraum machen.



Zielbild



Zielbild

Christoph Merian Stiftung

St. Alban-Vorstadt 12
Postfach 2582
CH-4002 Basel
cms-basel.ch
dreispitz.ch

Dr. Beat von Wartburg (Direktor),
Martin Weis (Leiter Abteilung Liegenschaften),
Tibor Turek (Leiter Arealentwicklung),
Matthias Sigrist (Projektleiter)

Herzog & de Meuron

Partner: Jacques Herzog, Pierre de Meuron, Stefan Marbach
Project Team: Dieter Mangold (Associate), Lion Haag (Projektleitung),
Marina Tsintzeli, Katharina Münstermann

Herausgeberin:

Christoph Merian Stiftung

Konzept:

Christoph Merian Stiftung
in Zusammenarbeit mit Herzog & de Meuron

Fachbeiträge:

Yves Gasser, Nina Schweizer, Rapp Trans AG (Mobilität und Verkehr)
Prof. Dr. Alexander Erath, FHNW (Mobilität)
Matthias Schuler, Alexandra von Bartschikowski, Transsolar GmbH
(Stadtklima und Nachhaltigkeit)
Architecture Club (Case Study Nauta)

Korrektorat:

Rosmarie Anzenberger, Basel

Satz, Gestaltung Umschlag:

BKVK, Basel – Noemi Thommen, Sarah Wolfsberger

Modellfotos:

foto-werk – Michael Fritschi, Basel

Pläne:

Herzog & de Meuron, Basel

Druck / Bindung:

Buysite AG, Basel