Entwicklungs-projekte im Dreispitz Basel-Münchenstein

Dreispitz-Info Nr. 2

Juni 2017

Das Potenzial der Südspitze nutzen

Entwicklungsgebiet Südspitze: 66'000 Quadratmeter werden neu definiert

Grosse Teile der Südspitze sind derzeit eine Brache. Die metallverarbeitenden Unternehmen ARFA und Debrunner Acifer haben ihre insgesamt 35'000 Quadratmeter umfassenden Produktionsflächen auf dem südlichen Dreispitz aufgegeben, die Altlasten der Böden sind inzwischen mehrheitlich beseitigt. Dies eröffnet der CMS und der Gemeinde Münchenstein die Möglichkeit, der rund 66'000 Quadratmeter grossen Südspitze zwischen Ruchfeld- und Bruderholzstrasse, Reinacherstrasse und Frankfurt-Strasse einen neuen Charakter zu geben. Sie soll in den nächsten Jahren zu einem Entwicklungsgebiet werden. Münchensteins Gemeindepräsident Giorgio Lüthi konstatierte Ende 2016: «Das Dreispitz-Areal gehört zu den Schlüsselräumen der Gemeinde Münchenstein mit einem beachtlichen Potenzial für die Gemeindeentwicklung.»

Spuren der Industriegeschichte werden erhalten bleiben

Während im Norden ein Mix von Einzelhandel und Wohnen die Hauptrolle spielen soll, sind die Nutzungsthemen im Süden noch nicht im Einzelnen definiert. Die aus der Nutzungsgeschichte hervorgegangene Parzellierung wird künftig jedoch keine Rolle mehr spielen, denn die Südspitze wird neu strukturiert und konzipiert werden. Dazu hat die CMS ein städtebauliches Varianzverfahren durchgeführt, aus dem ein Entwicklungsplan des Büros Ammann Albers StadtWerke resultierte. Dieser gibt Antworten auf folgende Fragen: Welche Dichte, welche Massstäblichkeit braucht es, wo liegen Baufelder, wo verlaufen Strassen und wo Fusswege, wo öffnen sich Freiräume, wo kann die Südspitze durchlässiger gemacht und mit der bestehenden Umgebung und Verkehrsinfrastruktur verbunden werden? Kurz: Es braucht möglichst klare ‹Spielregeln›. Ziel ist es auch hier, einer Gesamtstrategie für den Dreispitz zu folgen und marktfähige Angebote für Investoren machen zu können, die für die CMS langfristig steuerbar bleiben. Die Zahl der Arbeitsplätze auf dem Dreispitz soll sich dabei markant erhöhen. Durch das Clustern von Gebieten *mit* und Gebieten *ohne* Wohnungen können Nutzungskonflikte vermieden werden.

Bei der Transformation der Südspitze vom ehemaligen Industriegebiet zum neuen Stadtquartier wird über die eigentliche Nutzung hinaus auch zu klären sein, wer künftig für die Bewirtschaftung des neu entstehenden öffentlichen Raums zuständig ist. Die CMS als Grundeigentümerin möchte Dienstbarkeiten für den öffentlichen Raum, insbesondere der Strassen und Trottoirs, an die öffentliche Hand abgeben. Münchenstein und die Christoph Merian Stiftung sind im Gespräch, um dafür zukunftsfähige Lösungen zu finden. Der motorisierte Individualverkehr soll trotz Verdichtung nicht proportional wachsen, und durch eine Innenerschliessung über die Frankfurt-Strasse sollen die angrenzenden Kantonsstrassen vom Zulieferverkehr entlastet werden.

In der Transformation wird es – wie schon an anderen Stellen auf dem Dreispitz – verschiedene Reminiszenzen an die industrielle Geschichte des Areals geben, welche die Identität auch künftig mitbestimmen werden. So sollen eine der Kranbahnen und die technikhistorisch interessante Dreifach-Innenbogenweiche erhalten bleiben. Daneben wird – wie heute beim Freilager und künftig beim Gleisbogen mit den Gundeli-Ost-Projekten – die Qualität der Freiräume eine wichtige Rolle spielen, um Unternehmen und Investoren attraktive neue Standorte anbieten zu können. Um die Entwicklung anzustossen, wird auch hier den Pionieren eine entscheidende Funktion als Katalysator für die Entwicklung der Südspitze zukommen.

‹Spielregeln› für ein neues Quartier

Der unten abgebildete Entwicklungsplan für den Süden des Dreispitz hält die Grundsätze für die künftige Gliederung fest, ohne auf konkrete Projekte Bezug zu nehmen. Festgelegt werden hier potenzielle Baufelder und -volumen für verschiedene Gewerbe-, Wohn- und Kulturnutzungen, neu anzulegende Strassen und Trottoirs sowie künftige Grün- und Freiflächen. Anhand dieser Rahmenbedingungen kann die Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin gemeinsam mit Investoren und Bauherren Strategien für die weitere Transformation entwickeln. Gemeinsam lassen sich ökonomische, ökologische und städtebauliche Fragen erörtern, um möglichst bald Neubau- und Umbauprojekte auf der Südspitze realisieren zu können.

- Perimeter Planungsgebiet Dreispitz Südspitze
- Baufeldgrenzen
- Allmend (Abtretung der hoheitlichen Aufgaben an die Gemeinde)
- ‹grüne Gasse›, rückseitig auf Baufeldern
- Freiräume auf Baufeldern (vorne I hinten)
- Baumpflanzung empfohlen
- Erschliessung Schwerverkehr, motorisierter Individualverkehr mit Fahrtrichtung
- Velo- und Fussweg (Gleisbogen)
- Gebäude neu vorgeschlagen
- Sockel
- stilles Gewerbe
- produzierendes Gewerbe
- Dienstleistung
- Kultur mit Quartierplan
- höher als 20m (mit Wohnen)
- höher als 20m (ohne Wohnen)

Aus den Entwicklungsperspektiven werden Projekte

Im Dezember 2015 informierte die Christoph Merian Stiftung (CMS) mit der Dreispitz-Info Nr. 1 über die Entwicklungsperspektiven für den Dreispitz. Nach Gesprächen mit den Baurechtsnehmern, mit Verbänden, Verwaltung und Politik sowie unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen hat sie Entwicklungsziele definiert und eine etappierte Transformation angekündigt (s. Plan rechts). In der Zwischenzeit hat sich viel getan …

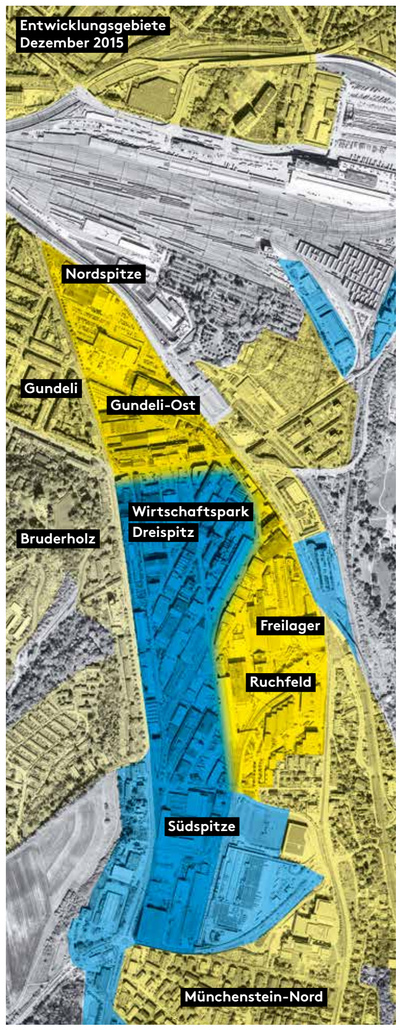
In der Nordspitze konnte ein städtebauliches Varianzverfahren gestartet und eine Entwicklungsvereinbarung über die dortige Entwicklung zwischen CMS, Migros und Kanton Basel-Stadt unterzeichnet werden. Damit kann das Wohngebiet des östlichen Gundeldingen in den Dreispitz hineinwachsen, das Areal der Migros kann bei gleichzeitiger Schaffung von Freiraum markant verdichtet, kurz: das grosse Potenzial besser genutzt werden.

Auch in das südlich der Nordspitze angrenzende Dreieck Dornacherstrasse, Reinacherstrasse, Leimgrubenweg kommt Bewegung. Die Firma Thüring verlegt auf eigenen Wunsch ihren Standort etwas weiter südlich an die Mailand-Strasse, bleibt also dem Dreispitz erhalten, im Gegenzug wird die Hochschule für Wirtschaft FHNW einen Neubau am heutigen Standort der Firma Thüring beziehen. Ohne Verdrängung des Gewerbes ist es damit gelungen, einen weiteren Hochschulstandort auf dem Areal anzusiedeln, was den Dreispitz noch lebendiger macht und dem Ziel der Innenverdichtung entspricht.

Weiter plant die CMS, im ehemaligen Gebäude der Dreispitzverwaltung an der Dornacherstrasse eine Kindertagesstätte einzurichten. Nachdem die Baubehörden das Vorhaben zunächst aus zonenrechtlichen Gründen abgelehnt hatten, hat nun die Baurekurskommission grünes Licht dafür gegeben. Wir sind überzeugt, dass zu einem modernen Arbeitsstandort auch Angebote für die Kinderbetreuung gehören.

In der Südspitze wurden die Industriebauten von Acifer Debrunner und ARFA rückgebaut: die Werkhallen ganz im Süden durch Acifer Debrunner, die ARFA-Hallen durch die CMS. Derzeit wird der schadstoffbelastete Boden des ARFA-Areals saniert. Gleichzeitig hat die CMS im Kontakt mit der Gemeinde Münchenstein einen Entwicklungsplan entworfen, der die möglichen Baufelder bezeichnet und die Erschliessung aufzeigt.

Der verbindende Gleisbogen Dreispitz – für Fussgänger, Velofahrerinnen und als Begegnungszone gedacht – wird bei den Entwicklungsideen der Nordspitze über das Dreieck Dornacherstrasse, Reinacherstrasse, Leimgrubenweg bis in die Südspitze bei der Ausgestaltung des Entwicklungsplans konsequent weiterverfolgt. Was vor eineinhalb Jahren noch utopisch schien, wird nun Stück für Stück Realität: Der Dreispitz entwickelt sich dank der ansässigen Baurechtsnehmenden, der neuen Nutzerinnen und Nutzer sowie dem Konzept der zeitlich und räumlich etappierten Transformation. Wir freuen uns auf die weiteren Schritte.



Siedlungsgebiet mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung)

Gundeli-Ost: Die Nordspitze wird zur Mischzone mit hohem Wohnanteil. Ruchfeld: Das Freilagerquartier verbindet sich mit den bestehenden Wohnsiedlungen in Münchenstein-Nord.

Wirtschaftsflächen (ohne Wohnen)

Wirtschaftspark Dreispitz: Durch Innenverdichtung kann noch mehr Raum für Gewerbe und Dienstleistungen entstehen.

Im Norden geht's voran

Vor eineinhalb Jahren präsentierte die Christoph Merian Stiftung (CMS) ihre Entwicklungsperspektiven für die Transformation des Dreispitz. Nun wird es konkret: Die drei Planungspartner CMS, Genossenschaft Migros Basel (Migros) und Kanton Basel-Stadt haben vor Kurzem für den Teil Nordspitze eine Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet. Deren Zweck ist es, die nächsten Phasen und Schritte der Entwicklung inhaltlich und zeitlich verbindlich zu planen und einzuleiten. Zudem wurde ein städtebaulicher Studienauftrag lanciert, an dem sechs Architekturbüros teilnehmen. Ende 2017 werden die Ergebnisse vorliegen.

Das Ziel von Migros und CMS ist ambitioniert: ein neues städtisches Quartier mit einer eigenen Identität schaffen, mit bisherigen Nutzungen wie Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Bildung, Freizeit; dazu neu auch Wohnen. Der Weg dorthin wird noch etwas Zeit beanspruchen, doch mit dem Start des städtebaulichen Studienauftrages unterstreichen Migros und CMS das gemeinsame Interesse, das Dreieck zwischen Dornacher-, Reinacher- und Münchensteinerstrasse in den nächsten Jahren in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt zu entwickeln.

Eines ist sicher: Sowohl aus ökonomischen wie auch aus städtebaulich-qualitativen Gründen muss eine Verdichtung der Nordspitze vordringliches Planungsziel sein. Denn es ist sinnvoller, bereits bebaute, das heisst versiegelte Flächen intensiver zu nutzen, als grüne Wiesen zu überbauen. Verdichtete Nutzung heisst hingegen nicht, dass kein Platz mehr für Grün bleibt. Ganz im Gegenteil: Wenn die Nutzung in die Höhe wächst, bleibt mehr Fläche für Grün am Boden. Wie das konkret umsetzbar ist, soll mit dem im März initiierten städtebaulichen Studienauftrag aufgezeigt werden. Dazu eingeladen haben die CMS und die Migros sechs namhafte Architekturbüros: Baukontor Architekten AG (Zürich), Christ & Gantenbein AG (Basel), Diener & Diener Architekten AG (Basel), Herzog & de Meuron Basel Ltd. (Basel), Hosoya Schaefer Architects AG (Zürich) sowie Morger Partner Architekten AG (Basel). Ziel des städtebaulichen Studienauftrags ist die Evaluation eines wirtschaftlich tragfähigen Konzepts für die Transformation der Nordspitze, welches als Grundlage für den erforderlichen Bebauungsplan dienen soll. Die städtebauliche Disposition umfasst im Wesentlichen die Anordnung und Dimensionierung der Hochbauten, die Verteilung der Geschossflächen und Nutzungen, die Lage und Art der Freiräume sowie die Erschliessung. Die Ergebnisse des Verfahrens werden bis Ende 2017 vorliegen. Die Dreispitz-Info Nr. 3 wird darüber berichten.

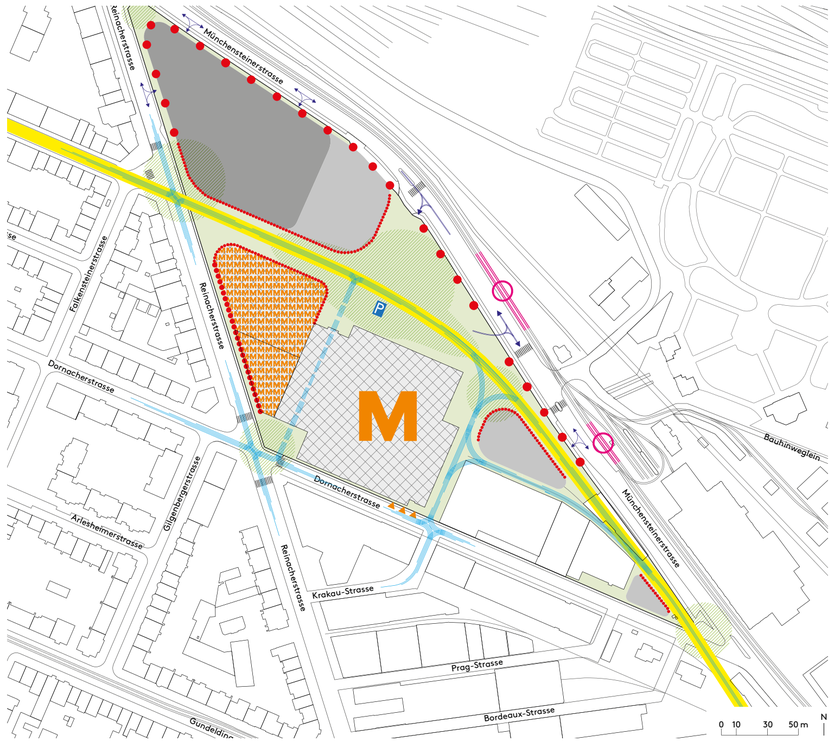
Um die Ziele des städtebaulichen Studienauftrags für die Nordspitze zu untermauern, haben sich die drei Planungspartner zudem auf die Unterzeichnung einer Entwicklungsvereinbarung verständigt, einen sogenannten Letter of Intent, der die angestrebten Verdichtungen im Bereich wirtschaftlicher Aktivitäten und die Ausrichtung auf qualitativ hochstehende städtebauliche Gestaltungen regelt. Das Potenzial der Nordspitze soll durch höhere Bebauungsdichten, lokal variierende Nutzungsarten, optimale Arealerschliessungen, integrierte Versorgungsmöglichkeiten, qualitativ hochstehende Freiräume sowie durch gute ÖV-, Fuss- und Veloverkehrsverbindungen genutzt werden. Der Kanton unterstützt die Pläne von CMS und Migros und begleitet die Prozesse zur Erlangung der Planungssicherheit durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Aufgrund der Lage in der Stadt, am Rande des Gundeldingerquartiers und nicht weit vom Bahnhof SBB entfernt, verfügt die Nordspitze, wie schon angedeutet, über ein hohes ökonomisches Entwicklungspotenzial. Dieses möchten sowohl die CMS als Grundeigentümerin als auch die Migros als Baurechtsnehmerin nutzen. Der MParc Dreispitz ist heute einer der wichtigsten Verkaufspunkte der Basler Genossenschaft. Die Migros möchte deshalb dieses Areal unternehmerisch weiterentwickeln, um für sich verändernde Marktverhältnisse und Kundenbedürfnisse auch in Zukunft gerüstet zu sein.

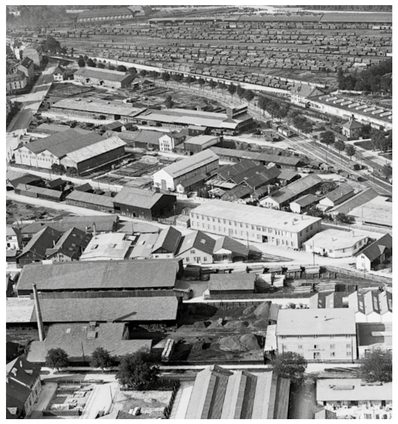
Der Kanton sieht die Nordspitze als Chance, um neue Wirtschafts- und Gewerbeflächen und damit auch neue Arbeitsplätze zu ermöglichen, neuen Wohnraum zu schaffen und dem Gundeldingerquartier zu Frei- und Grünflächen zu verhelfen.

Bei der Entwicklung der Nordspitze werden die Schnittstellen zum Stadtteilrichtplan Gundeldingen beachtet. Die beiden Vorhaben werden zwar parallel laufen und sind verzahnt, aber nicht voneinander abhängig. Die Bedürfnisse des Gundeldingerquartiers, der Wirtschaft und des Gewerbes sollen durch entsprechende Vertreter/innen des Beirates zum Stadtteilrichtplan Gundeldingen in der Planung berücksichtigt werden.

Die Entwicklungsplanung geht von drei Phasen aus: Die erste Phase beinhaltet den städtebaulichen Studienauftrag, dessen Ergebnisse bis Ende 2017 vorliegen werden. In der zweiten Phase (etwa zwei Jahre) ist die abschliessende Ausarbeitung eines Bebauungsplans vorgesehen. Idealerweise könnte dieser im Laufe des Jahres 2020 Rechtskraft erlangen. Die dritte Phase schliesslich hat konkrete Projektplanungen in den einzelnen Baufeldern zum Inhalt. Diese können gemäss jetzigem Zeitplan frühestens ab Ende 2020 ausgelöst werden. Die bauliche Umsetzung erfolgt dann in Etappen, die sich aus der Planung ergeben werden und auch die wirtschaftlichen und unternehmerischen Gegebenheiten berücksichtigen.



Freiräume
Durchwegung
Gleisbogen
MParc
Mischnutzung
Mischnutzung mit überwiegendem Wohnanteil
Dachlandschaft mit Wohnnutzung
publikumsorientierte Nutzung (Verkauf, Gastro, Fitness)
Aktivierung Fassade
Adressbildung
Sichtbarkeit Migros
mögliche Standorte Tramhaltestelle
mögliche Erschliessung motorisierter Individualverkehr
Anlieferung Migros
Parkplätze unterirdisch
bestehende Gebäude



Luftbild mit Blick auf die Nordspitze, 1924, im Hintergrund der Güterbahnhof Wolf

Leben und Arbeiten am Freilager-Platz

Neue Urbanität im Dreispitz: der Freilager-Platz

Das ehemalige Zollfrei- und Transitlager auf Münchensteiner Boden hat sich unter dem Label ‹Freilager-Quartier› innerhalb kurzer Zeit zu einem Hotspot für Kultur- und Kunstinstitutionen entwickelt. Neben den drei ‹Leuchttürmen› Schaulager, Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK FHNW) und Haus der elektronischen Künste Basel (HeK) finden sich hier inzwischen zahlreiche andere Institutionen und kreativwirtschaftliche Gewerbebetriebe. Zu den jüngsten Akteuren im Freilager zählen die Rapp AG und das Kreativunternehmen iart, die in das vom Kopenhagener Architekten Bjarke Ingels umgebaute und erweiterte Transitlager eingezogen sind. iart ist mit seinen 45 Mitarbeitenden ein interdisziplinäres Kompetenzzentrum, das mediale Lösungen für Ausstellungen, Architektur und Kunst liefert. In den Open-Space-Büros von Rapp projektieren rund 160 Architekten und Industrieplaner Neubauten, Sanierungen und Umbauten. Zu den Erstmietern des neuen Transitlagers zählen auch die Couture Ateliers der Berufsfachschule Basel, die mit dem Institut Mode-Design der HGK in der Nachbarschaft ein Pendant vorgefunden haben. Das Transitlager wird ab Herbst dieses Jahres die 1896 gegründete Plakatsammlung der Schule für Gestaltung aufnehmen. Mit ihren 100'000 Exponaten und zusammen mit anderen Schweizer Sammlungen ihrer Art ist sie Teil des immateriellen Weltkulturerbes der UNESCO.

Bereits seit 2015 eröffnet ist das Haus Oslo Nord. Zu den Erstmietern des Neubaus zählen dessen Architekten ffbk sowie die Basler Software-Schmiede Magnolia International Ltd., die mit knapp 50 Mitarbeitenden eines der führenden Content-Management-Systeme anbietet. Jüngster Mieter im Erdgeschoss ist die Firma Oslo Studios, eingezogen mit mehreren Hightec-Aufnahmestudios (u.a. mit dem schweizweit ersten zertifizierten Dolby Atmos®- & Dolby Surround®-Studio).

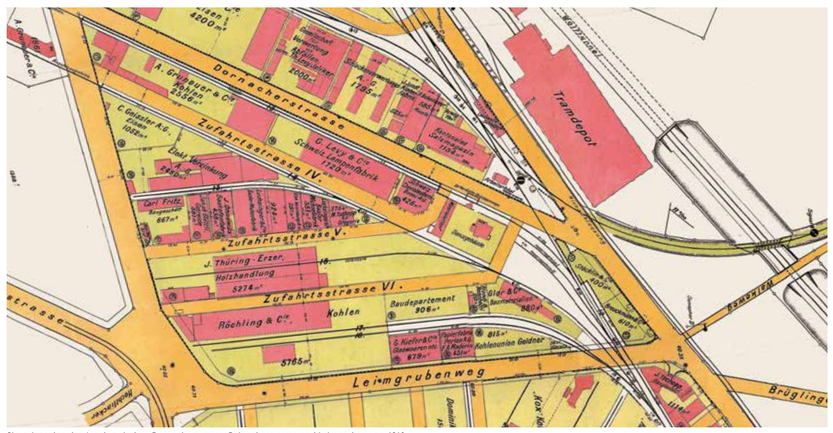
Die bedeutende private Fotosammlung von Peter und Ruth Herzog, die heute Teil des «Jacques Herzog und Pierre de Meuron Kabinetts» ist, hat mit Unterstützung mehrerer Stiftungen ebenfalls eine neue Heimat im Freilager-Quartier gefunden. Im Sockel des von Herzog & de Meuron entworfenen ‹Helsinki Dreispitz› sind die etwa 300'000 Fotografien von den Anfängen im 19. Jahrhundert bis heute aufbewahrt und werden in den nächsten Jahren wissenschaftlich erschlossen. Des Weiteren unterhält die Abteilung Kultur der Christoph Merian Stiftung im sogenannten Blechspitz beim HeK mehrere Atelierräume, die an Kunst- und Kulturschaffende vermietet werden. Nicht zuletzt bringt das dem internationalen Austausch verpflichtete Atelier Mondial der CMS jeweils sieben Künstlerinnen und Künstler aus aller Welt auf den Dreispitz, die drei bis sechs Monate hier leben und arbeiten können.

Die zu Beginn der Transformation formulierte Vision, das Freilager zu einem Cluster verschiedener Akteurinnen und Akteure aus Bildung, Kultur und Kreativwirtschaft zu entwickeln, um Synergien freizusetzen und die interdisziplinäre Zusammenarbeit zu fördern, ist Realität geworden.

Das Transitlager ist inzwischen nicht nur die neue Heimat für Unternehmen, Institutionen und Freiberufler geworden, sondern bietet mit den 103 unterschiedlich grossen Wohnungen (2,5 bis 4,5 Zimmer) auch Menschen Platz, die im Freilager leben möchten. Mit dem Erstbezug im Herbst 2016 hat sich das Wohnen auf dem Dreispitz nachhaltig etabliert; heute gibt es mehr als 160 Wohnungen auf dem gesamten Areal. Die Bewohnerinnen und Bewohner des ‹Helsinki Dreispitz› hatten zwei Jahre zuvor die Pionierrolle übernommen, diejenigen des Neubaus ‹Oslo Nord› und des ‹H7› setzen diese Entwicklung fort. Nach dem Einzug hat sich die neue Transitlager-Mieterschaft selbst organisiert und den Dialog mit den Nachbarn gesucht, um die verschiedenen rund um den Freilager-Platz entstandenen Interessen zu bündeln und gemeinsame Aktivitäten zur weiteren Belebung und Gestaltung des sich entwickelnden Quartiers zu ermöglichen.

Einen weiteren ‹Dominostein› will das Kunsthaus Baselland möglichst bald an das Freilager anlegen: Das Basler Büro Buchner Bründler Architekten hat 2015 den Architekturwettbewerb für den Neubau des Kunsthauses Baselland gewonnen. Die Architekten wollen drei Lichttürme auf die bestehende, 1400 Quadratmeter grosse Dreispitzhalle an der Helsinki-Strasse 5 setzen und damit eine weitere Landmarke für das Freilager etablieren sowie Tageslicht ins Innere bringen. Derzeit wird an der Finanzierung der Baukosten von rund 8,5 Millionen Franken gearbeitet. Im Juli 2017 wird die Stiftung Kunsthaus Baselland das Baurecht mit der heutigen Dreispitzhalle übernehmen. Damit wird eine weitere namhafte Institution auf den Dreispitz kommen, die sich der Förderung, Präsentation und Vermittlung zeitgenössischer Kunst verschrieben hat, und die Ausstrahlung des Clusters wird nach innen und aussen verstärkt.

Grosse Pläne für das Dreieck Gundeli-Ost



Situationsplan des Areals zwischen Dornacherstrasse, Reinacherstrasse und Leimgrubenweg, 1918

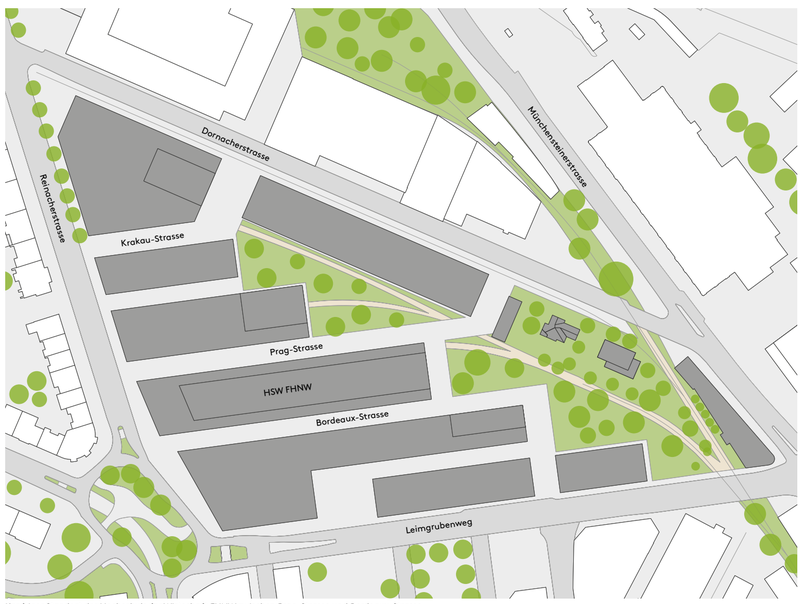
Das an die Nordspitze angrenzende Geviert in Gundeli-Ost ist eigentlich ein Dreieck. Es wird umschlossen von der Dornacherstrasse, der Reinacherstrasse und dem Leimgrubenweg. Auf diesen Parzellen an der östlichen Flanke des Gundeli stehen die nächsten grossen Veränderungen an: Die Christoph Merian Stiftung und der Holzfachhändler Thüring AG haben in gemeinsamen Bemühungen dem Kanton Basel-Stadt den Weg geebnet, damit dieser bis zum Jahr 2020 einen Neubau für die Hochschule für Wirtschaft der Fachhochschule Nordwestschweiz (HSW FHNW) errichten kann. Die Thüring AG wird innerhalb des Dreispitz an die Mailand-Strasse umziehen. Mit dem bisherigen Grundstück der Thüring AG, die Grosshandel mit Holz- und Holzwerkstoffen betreibt und bereits seit 1901 auf dem Dreispitz angesiedelt ist, konnte an der Reinacherstrasse 111 ein geeigneter Standort für die HSW gefunden werden. Für rund 700 immatrikulierte Studierende, rund 100 Mitarbeitende sowie Weiterbildungsveranstaltungen wird die Hochschule einen attraktiven und sehr gut erschlossenen Neubau erhalten. Der jetzige HSW-Standort im Peter Merian Haus am Bahnhof SBB wird für die Ansiedlung von Grossfirmen benötigt.

Anfang Mai 2017 erfolgte die Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs zum Bau der HSW, der Kanton (Immobilien Basel-Stadt) realisiert den Bau im Finanzvermögen, die FHNW wird Mieterin. Im Herbst entscheidet eine Jury, welcher Entwurf umgesetzt werden soll. Die Bauarbeiten müssen aufgrund eines dicht getakteten Planungsverfahrens Mitte 2018 aufgenommen werden. Nach der Hochschule für Gestaltung und Kunst im Jahr 2014 zieht im Herbst 2020 mit der Hochschule für Wirtschaft die zweite FHNW-Institution auf den Dreispitz.

Der Entscheid für den Neubau der HSW hat einem weiteren Projekt die Tür geöffnet: Der Kanton hatte ein erstes Begehren der CMS abgewiesen, in der ehemaligen Verwaltungsvilla Dornacherstrasse 400 eine Kindertagesstätte (Kita) einzurichten. Grund für die Absage war, dass eine solche Einrichtung nicht zonenkonform sei. Als Nachbarin der künftigen Hochschule für Wirtschaft kommt der Kita jedoch erhöhte Bedeutung zu, denn sie wird unter anderem den Nachwuchs der HSW-Angehörigen betreuen können. Schon zuvor wird es zusätzlichen Bedarf an Kita-Plätzen geben, weil eine Einrichtung im Gundeli schliessen wird. Nach Inbetriebnahme wird die neue Kita in der umgenutzten Villa zur angestrebten Durchmischung des neuen Stadtquartiers beitragen.

Auch der Gleisbogen, d.h. die ehemaligen Güterbahngeleise, bekommt neue Funktionen und Qualitäten für die heutigen und die künftigen Anrainer. Im Jahr 2016 hat die CMS den Betrieb der seit 1901 existierenden Güterbahn auf dem Dreispitz eingestellt, weil es auf dem Areal keine Nachfrage mehr für Schienentransporte gab. Nur die Migros betreibt im Süden noch ihr Anschlussgleis für das Grossverteilzentrum. Diese Konstellation eröffnet neue Möglichkeiten für eine Umnutzung der ehemaligen Trassees, die den Dreispitz städtebaulich prägen. Sie sollen das Quartier künftig nicht mehr als Transportweg, sondern als begrünte Adern durchziehen und für den nichtmotorisierten Verkehr und als Wegeflächen genutzt werden. Auf dem Dreispitz befanden sich einst Gleisanlagen mit einer Gesamtlänge von knapp 15 Kilometern. Auf Basis dieser historisch gewachsenen Struktur des Areals können heute neue Verbindungen realisiert werden. Die benachbarten Quartiere werden neu miteinander verknüpft: Bruderholz und Gundeldingen-Ost auf baselstädtischer Seite, Ruchfeld, Neue Welt und Brüglingen auf Münchensteiner Boden. Diese Umnutzung ermöglicht die sinnfällige Metamorphose des einst geschlossenen Logistikareals Dreispitz zu einem durchlässigen Stadtquartier mit ökologischen Freiräumen. Die erste wichtige Achse wird der Gleisbogen sein, der über die Nordspitze, dann parallel zur Münchensteinerstrasse, weiter über die Wien-Strasse, parallel zur Reinacherstrasse und schliesslich bis zur Südspitze durch den ganzen Dreispitz führt. In Nachbarschaft zum geplanten Neubau der HSW und der Kita Dornacherstrasse 400 sollen bestehende ebenerdige Parkplätze durch unterirdische Parkplätze ersetzt und neue Grünflächen angelegt werden. Mit solchen Freiflächen, wie sie auch schon beim Freilager entstanden sind, wird der gewachsene industrielle Charakter des Dreispitz nach und nach verändert; das Areal erhält neue und attraktive Stadträume und wird in Fortsetzung der umgebenden Quartiere urbaner.

Blick in eine Lagerhalle der Thüring AG



Künftiger Standort der Hochschule für Wirtschaft FHNW zwischen Prag-Strasse und Bordeaux-Strasse

Christoph Merian Stiftung
St. Alban-Vorstadt 5
CH-4002 Basel
www.cms-basel.ch
© CMS Juni 2017

Gestaltung: Beat Keusch Visuelle Kommunikation
Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt
Fotos: Diverse
Bildbearbeitung: mustera
Druck: Offsetdruckerei Grammlich