



## Protokoll: Dreispitz Nord – Einbezug Quartierinteressen

### 2. Sitzung vom 16. September 2019, 18 bis 20:00 Uhr

Ort: Gundeldinger Feld, Halle 8, Dornacherstrasse 192, 4053 Basel

Teilnehmer:	Barbara Buser	Planungsgruppe Gundeli
	Christian Ott	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Erich Bucher	IG Gewerbe Gundeldingen Bruderholz Dreispitz (IGG)
	Fausi Marti	NQV-G, Planungsgruppe Gundeli
	Gabriele Frank	QuKo, Planungsgruppe Gundeli
	Jörg Vitelli	Planungsgruppe Gundeli
	Jürg Furler	Anwohner, Gundeli Ost
	Markus Bodmer	NQV-G, Freunde Merian Gärten
	Matthias Bürgin	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Mia Nold	Anwohnerin, Gundeli Ost
	Nicole Hartmann	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Sarah Steg	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Stephan Berger	Anwohner, Gundeli Ost
	Werner Vetter	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Ignaz Walde	Genossenschaft Migros Basel (GMBS)
	Nadine Kunz	Genossenschaft Migros Basel (GMBS)
	Stefano Patrignani	Genossenschaft Migros Basel (GMBS)
	Beat von Wartburg	Christoph Merian Stiftung (CMS)
	Elisabeth Pestalozzi	Christoph Merian Stiftung (CMS)
	Martin Weis	Christoph Merian Stiftung (CMS)
	Peter Grosse-Sender	Christoph Merian Stiftung (CMS)
	Jürg Degen	Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt
	Luigi Poppa	Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt
	Marc Février	Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt (fe)
	Olivier Wyss	Präsidialdepartement, Kantons- und Stadtentwicklung

Entschuldigt/ Abwesend:

Ben Schmidt	NQV Bruderholz
Flurina Jansen	Anwohnerin, Gundeli Ost
Irmgard Geiser	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO), QuKo
Nathalie Sidler	Anwohnerin, Gundeli Ost
Lukas Gruntz	Wohngenossenschaft GEWONA NORD-WEST
Tom Meyer	Anwohner, Gundeli Ost

Beilagen: Präsentation vom 16.09.2019 (pdf)

#### 1. Begrüssung / Vorstellung

Marc Février begrüsst die Teilnehmenden und dankt für die Anwesenheit. Marc Février hält fest, dass sich die Bauherrschaft (CMS und Migros Basel) auf einen neuen Projekttitle geeinigt hat: Dreispitz Nord. In der Folge wird nur noch diese Bezeichnung verwendet.

Nachdem die erste Veranstaltung im November 2018 als Auftakt zum Prozess „Einbezug der Quartierinteressen“ diente, geht es in der zweiten Veranstaltung nun um einen Einblick in den Stand der

Arbeiten am Richtprojekt.

Das Wettbewerbsprojekt aus dem Jahr 2017 galt es in verschiedenen Punkten weiter zu verbessern. Diese Arbeiten nahmen mehr Zeit in Anspruch als geplant und laufen noch weiter bis ins Frühjahr 2020.

Um das Ziel einer transparenten Kommunikation zwischen den Planungspartnern und dem Quartier zu erfüllen, soll den Beteiligten ein Einblick in den Projektstand ermöglicht werden, um dabei auch den Prozess auf der Seite der Planenden besser zu veranschaulichen. Welche Herausforderungen gilt es zu beachten? Wo konnte das Projekt verbessert werden? Welches sind die Bearbeitungsschwerpunkte?

Das an der Sitzung Gesagte und die mit dem Protokoll verschickten Dokumente sind nicht öffentlich. Es wird deshalb um eine angemessene Zurückhaltung mit den Informationen gebeten. Bei Unklarheiten oder Unstimmigkeiten soll man sich bitte direkt an Marc Février wenden.

Im Anschluss an die Einleitung durch Marc Février stellen sich alle Anwesenden kurz vor.

## **2. Präsentation**

Anhand der diesem Protokoll beiliegenden Präsentation führt Marc Février durch die verschiedenen Themen.

### **- Rückblick auf die Veranstaltung vom November 2018**

Die Herren Beat von Wartburg und Stefano Patrignani fassen die Ziele der Bauherren aus ihrer jeweiligen Sicht nochmals zusammen. Nach einem Rückblick auf die Veranstaltung vom November 2018 und den damals erläuterten Zielen der Planung und den Zielen des Prozesses werden die bereits gesammelten und bekannten Quartierinteressen zusammengefasst. Schliesslich erklärt Marc Février den Stand der Planung innerhalb des Zeitstrahls. Das Richtprojekt dauert länger. Damit verschieben sich auch die Erarbeitung des Bebauungsplans, die politische Diskussion sowie der Start der Realisierung nach hinten.

### **- Stand Richtprojekt (Blick in die Werkstatt)**

Anhand von Schrägluftbildern des heutigen Bestandes, des Wettbewerbsresultats sowie des aktuellen Richtprojekt-Standes erläutern Beat von Wartburg und Stefano Patrignani die generellen Herausforderungen und die bereits erreichten Verbesserungen des Projekts vom Stand Wettbewerb zum aktuellen Zwischenstand. Ein starker Fokus der Arbeiten am Richtprojekt war die funktionale Entflechtung der Arealteile. Marc Février führt im Anschluss nach Themen gegliedert durch die verschiedenen Veränderungen des Projekts. Dabei stehen folgende Themen im Zentrum:

- Stadthäuser
- Merian-Anlage
- Übergang Reinacherstrasse / Anschluss an das Quartier
- Duttweilerfeld (Dach MParc)
- Entflechtung der Arealteile / Zufahrt, Parkierung
- Veloführung und Velostellplätze
- Organisation MParc Dreispitz
- Offene Punkte

## **3. Diskussion**

Die Diskussion wird entlang der Fragen und Antworten zu den verschiedenen Fokussen und Themen wiedergegeben:

- Fokus Stadthäuser

**Parzellierbarkeit:**

In wie viele Parzellen soll/kann der Bereich der Stadthäuser aufgeteilt werden?

=> Die städtebauliche Struktur lässt es offen. Es ist möglich, alle sieben Gebäude einzeln im Bau-recht abzugeben. Konkret wird dies im weiteren Projektverlauf geklärt werden müssen. Es hängt auch von möglichen interessierten Bauträgern ab.

**Dachflächen:**

Was bedeuten die unterschiedlichen Farben der Dächer in der Visualisierung?

=> Das ist rein plangrafisch und hat keine weitere Bedeutung. Es kann als Hinweis auf begrünte Dächer und Solaranlagen verstanden werden. Grundsätzlich fordert das Bau- und Planungsgesetz, dass ungenutzte Dachflächen zu begrünen seien. Dies schliesst auch die Doppelnutzung mit So-laranlagen nicht aus. Sofern der Bebauungsplan keine anderslautenden Forderungen aufstellt, wird dies auch hier gelten.

**Sockelgeschosse / Erdgeschosse:**

Wie sind die Sockelgeschosse genutzt, wie können sie genutzt werden? Ist Wohnen bis ins Erdge-schoss möglich? Welche Höhen weisen die Erdgeschosse auf? Es wäre wünschenswert, die Erd-geschosse rund 5 m hoch auszugestalten. Dies würde es später ermöglichen, ein Mezzanin (Zwi-schengeschoss) einzuziehen, zum Beispiel für Künstlerateliers.

=> Im Prinzip ist Wohnen in den gesamten Häusern möglich. Im Bebauungsplan wird ein Mindest-wohnanteil gefordert werden. Ob es zweckmässig ist, bis ins EG Wohnungen anzubieten, muss überlegt sein, da die Gebäude unmittelbar an einen öffentlichen Park oder die Strassen angrenzen.

Aktuell sind die Erdgeschosse mit 4 bis 4,5 m leicht überhöht geplant, und damit sind auch gewerb-liche oder öffentliche Nutzungen denkbar. Der Hinweis auf höhere Erdgeschosse wird in der Aus-arbeitung des Bebauungsplans mitgedacht werden.

**Nachbarschaften / Soziale Ziele:**

Welche Nachbarschaften werden angestrebt? Diese bilden sich nicht von selbst! Werden Zielgrup-pen definiert? Wie wird allenfalls auch bei der Abgabe der Parzellen darauf Einfluss genommen?

=> Der CMS sind funktionierende Nachbarschaften wichtig. Es sind daher auch flankierende Mass-nahmen angedacht. Für das Wohnen in den Hochhäusern arbeitet die CMS aktuell mit der Hoch-schule Luzern an einer Studie, wie lebendige Nachbarschaften entstehen, bzw. gefördert werden können.

Im Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen so gesteckt werden müssen, dass unter-schiedliche Wohnungstypen und Grundrisse möglich sind. Allenfalls können Grundsätze zur Durchmischung auch in den Bebauungsplan einfließen. Dies wird zu prüfen sein.

**Abgabe der Baurechte:**

Wer wird die Liegenschaften im Baurecht abgeben? Die CMS direkt oder die WGB (Wohnbauge-nossenschaften Nordwestschweiz)? Wie wird die Qualitätssicherung gewährleistet? Gibt es eine Pflicht für Wettbewerbe?

=> Auf welchem Weg, durch wen und über welche Verfahren die Investitionseinheiten abgegeben werden sollen, ist noch nicht definiert. Eine hohe Qualität der Gebäude ist aber dem Kanton wie auch der CMS wichtig. Der Bebauungsplan wird die Qualitätssicherung daher thematisieren.

- Fokus Merian-Anlage

**Übergänge öffentlich – privat:**

Wie werden die Übergänge von den Stadthäusern zum öffentlichen Park gestaltet und geregelt? Gibt es auch private (Vor-)Gärten? Gibt es Referenzbilder? Eine gewisse Pufferzone ist bei Wohnbauten wichtig!

=> Der Bebauungsplan wird grundsätzlich einen öffentlichen Park festlegen. Für die Gebäude wird es einen Baubereich mit einem gewissen Spielraum geben. Die genaue Ausgestaltung der Übergänge von den Gebäuden in den öffentlichen Park wird Thema der späteren konkreten Projektierung sein. Private Bereiche um die Häuser wird es nicht geben, halb-öffentliche Zonen, ähnlich von Vorgärten, sind nicht prinzipiell ausgeschlossen. Das Thema wird für die Ausarbeitung des Bebauungsplans weiter untersucht und mit entsprechenden Referenzen aufgezeigt.

**Park wird Allmend:**

Wird der Park Allmend? Wie kann die öffentliche Nutzung gesichert werden? Welche Referenzbilder schweben den Projektverantwortlichen vor?

=> Es sind verschiedene Formen denkbar. Zu unterscheiden ist zwischen dem Eigentum (privater Boden mit öffentlichen Wegrechten vs. Allmend) und der Regelung des Masses der Öffentlichkeit (immer offen? Nachts geschlossen?). Das letztere kann über den Bebauungsplan und im Grundbuch gesicherten Dienstbarkeiten geregelt werden. Die Art des Eigentums ist davon unabhängig. Ziel aller Planungspartner ist, dass die Merian-Anlage ein öffentlicher Park wird, der dauerhaft zugänglich ist. Die für eine klare Kommunikation hilfreichen Referenzen werden aufgezeigt.

**Parkgrösse vs. Dichte:**

Die Merian-Anlage scheint mit Blick auf die angestrebte hohe Dichte viel zu klein. Insbesondere da der Verdacht besteht, dass der Park bereits durch die vielen neuen Anwohner so belegt wird, dass für das Quartier nichts übrig bleibt. Wäre nicht ein Verzicht auf etwas Wohnnutzung bei den Stadthäusern zugunsten einer Vergrösserung des Parks denkbar?

=> Hier stehen sich die unterschiedlichen Interessen gegenüber. Mehr Wohnen vs. mehr Grünraum. Das Grün- und Freiraumangebot ist aus Sicht der Planungspartner grosszügig. Der Grün- und Freiraum muss dabei aber umfassend, also auch mit dem Dach, gedacht werden. Daher ist die Nutzung des Dachs zu konkretisieren. Die Planungspartner verstehen das Anliegen und werden sich mit der Frage der unterschiedlichen Interessen, bzw. der damit einhergehenden Auslastung der geplanten Grün- und Freiraumangebote beschäftigen.

**Lärm/Klang:**

Die Münchensteinerstrasse und das Gleisfeld verursachen viel Lärm. Wie wird der Park vom Lärm geschützt? Wäre nicht eine Blockrandbebauung geeigneter im Umgang mit Lärm? Wird auch der Klang berücksichtigt?

=> Die Lärmbelastung ist bekannt und wurde beim Richtprojekt berücksichtigt. Bei dieser Art des Städtebaus sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Welche Wohnungen sind in welchen Gebäudeformen möglich? Der aktuelle Stand des Richtprojekts sieht unter anderem mit Blick auf die familientauglichen Grundrisse und die „Parzellierbarkeit“ einzelne Gebäude vor. Der Bebauungsplan wird hier sicher einen Abstraktionsschritt zurück machen und den Spielraum grösser ansetzen (weniger konkret sein als das Richtprojekt). Die konkrete Umsetzung wird dann auch mit Blick auf die verschiedenen Bauträger zu entscheiden sein. Die Teilnehmer sind sich aber dahingehend einig, dass nicht der Blockrand als ideale bauliche Typologie, sondern der bestmögliche Umgang mit dem Lärm im Vordergrund steht. Dabei wird auch die Thematik Klang berücksichtigt werden.

- Fokus Reinacherstrasse

**Zugang auf Dach:**

Die Forderung, auch von Seiten der Reinacherstrasse einen attraktiven Zugang aufs Dach zu schaffen, wurde mit dem vorliegenden Vorschlag eingelöst. Wie wird das Dach von der Ecke Dornacherstrasse / Reinacherstrasse zugänglich sein?

=> Konzeptionell ist auch ein Zugang zum Dach von der südwestlichen Ecke vorgesehen.

**Fassadengestaltung / Geschosshöhen:**

Wie soll die Fassade zur Reinacherstrasse gestaltet werden? Wie hoch wird das Parkinggeschoss sein?

=> Im Erdgeschoss wird neben der Anlieferung für den OBI der Baumarkt nach aussen sichtbar. Im Obergeschoss wird der Aussenbereich des OBI-Gartencenters als Terrasse sichtbar sein. Die Fassade zur Reinacherstrasse wird damit die Hauptnutzung vom OBI nach aussen tragen. Zurückversetzt hinter dem Aussenbereich des Gartencenters wird ein Geschoss Parking zu liegen kommen. Dieses wird mit einer angemessenen Höhe realisiert werden, so dass einerseits auch Transporter das Geschoss befahren können, es andererseits jedoch auch mit Blick in die Zukunft umnutzbar bleibt.

**Ecke Reinacherstrasse / Dornacherstrasse:**

Was passiert an der Ecke Reinacherstrasse / Dornacherstrasse? Gibt es dort auch Massnahmen?

=> Die Mall des MParc Dreispitz soll auch nach Süden hin geöffnet werden. Dies wird die Ecke aufwerten. Mit einer grosszügigen architektonischen Geste wird dieser Bereich zudem auch gestalterisch hervorgehoben.

- Fokus Duttweilerfeld

**Nutzung in Workshop erarbeiten (und auch den Namen):**

Die Nutzung des Daches ist entscheidend für das Gesamtkonzept. Konkrete Vorstellungen bestehen neben der Idee Wohnen noch keine oder befinden sich „in Arbeit“. Wäre es denkbar, zur Definition der Nutzung ein Workshop-Verfahren durchzuführen? In diesem Rahmen wäre es auch sinnvoll einen Namen durch das Quartier definieren zu lassen!

=> Die Idee für ein Workshop-Verfahren wird gerne entgegengenommen und unter den Planungspartnern diskutiert.

**Rampe Seite Münchensteinerstrasse:**

Besteht die Rampe auf der Seite Münchensteinerstrasse noch?

=> Ja, diese besteht noch. Sie wurde vergrössert und beherbergt nun einen Teil der Anlieferung des MParc, Veloabstellplätze sowie die Rampe zum Parking. Da sich die Rampe nicht im Grundsatz, sondern nur im Detail verändert hat, wurde in der Präsentation nicht ausdrücklich darauf eingegangen.

- Parkierung / Verkehr

**Anlieferung gebündelt:**

Wird die Anlieferung des MParc Dreispitz in der Dornacherstrasse gebündelt werden?

=> Mit Ausnahme des OBI wird der gesamte MParc über die Dornacherstrasse beliefert werden. Die Anlieferung und vor allem auch das Rangieren erfolgen künftig nicht mehr wie heute auf oder unmittelbar neben der Allmend, sondern arealintern in einem abgegrenzten Bereich. Der OBI wird mit einer gebäudeinternen Anlieferungsbucht entlang der Reinacherstrasse beliefert werden. Die Lieferwagen fahren von Süden her an und fahren nach Norden weg. Die durch den OBI verursachten Fahrten betragen dabei maximal 20% der gesamten Anlieferungen, die durch den MParc entstehen.

- Fokus MParc

Zum MParc bestehen keine Fragen, Anregungen oder anderweitigen Wortmeldungen.

- Fokus offene Punkte / Diverses

#### **Aufwertung Dornacherstrasse:**

Mit der Entwicklung des Areals und der Konzentration der Anlieferung zum MParc wäre auch eine Aufwertung der Dornacherstrasse wünschenswert. Welche Überlegungen, Möglichkeiten bestehen dazu?

=> Die Dornacherstrasse wird nicht die gleichen Qualitäten wie eine Reinacherstrasse haben. Durch die Aufhebung des Anschlussgleises auf Boden der CMS ergibt sich mit der Verlagerung der Anlieferung die Chance, die Dornacherstrasse besser zu gestalten und mindestens auch auf beiden Seiten ein Trottoir anbieten zu können. Dies wird parallel zur vorliegenden Planung mitgedacht.

#### **Anbindung an Grünangebote Merian-Gärten / Grün 80:**

Wie wird sichergestellt, dass auch die nahen Grünräume wie die Grün 80 besser erreichbar werden?

=> Innerhalb des Dreispitzareals arbeitet die CMS daran, eine attraktive Fusswegverbindung zu schaffen (den sogenannten Gleisbogen). Im Bereich des Freilagers ist geplant, mit einer Fussgängerbrücke (Passarelle) den Dreispitz an die Merian-Gärten und die Grün 80 anzubinden.

#### **Büroflächenangebot**

Im Stand Wettbewerb war auch ein grosses Büroflächenangebot geplant? Es bestehen auf dem Dreispitz bereits Büroflächen. Diese werden durch die zusätzlichen Flächen konkurriert! Wurde das bei der nun geplanten grossen Dichte berücksichtigt? Kann das Angebot an Dienstleistungsflächen reduziert werden?

=> Der geplante Nutzungsmix ist Gegenstand des Richtprojekts und wird aktuell erarbeitet. Der Bebauungsplan wird daraus eine abstrakte Forderung ableiten, die Grenzwerte (vor allem Mindestwerte für das Wohnen) definieren wird. Dabei wird Wert auf eine grosse Flexibilität für die künftige Entwicklung gelegt werden müssen. Aktuell besteht vor allem Bedarf nach Wohnflächen. Das kann sich aber auch wieder ändern. Der Bebauungsplan wird dies berücksichtigen müssen.

#### **Etappierung:**

Welche Überlegungen bestehen zur Etappierung?

=> Der erste Schritt wird die Integration des OBI und der Parkplätze in den Hauptbau des MParc sein müssen, erst dieser Schritt ermöglicht die weitere Entwicklung des Areals. Die Etappierung wird an der nächsten Veranstaltung thematisiert werden.

**Dichte:**

Nicht die Dichte ist entscheidend, sondern die Belegungsdichte! Welche Überlegungen bestehen dazu?

=> Erst die Dichte an Menschen macht ein lebendiges Quartier aus. Das sieht man heute auch gut am Gundeldingerquartier. Der Bebauungsplan wird das Ziel verfolgen, eine möglichst grosse Bandbreite an Wohnungen und Wohnungstypen zu ermöglichen und damit auch eine vielfältige Bevölkerungsstruktur zu begünstigen.

**4. Einbezug der Quartierinteressen**

Marc Février erläutert als letzten Punkt an zwei Beispielen (Grünraum und Verkehr), wie die Anliegen des Quartiers über die verschiedenen noch anstehenden Schritte einfließen können. Es ist besonders wichtig zu verstehen, dass Anliegen in unterschiedlichem Konkretisierungsgrad an unterschiedlichen Stellen des Planungs- und Realisierungsprozesses einfließen können / müssen / sollen.

Es stellt sich in der Runde die Frage, ob auch eine breitere Information hilfreich wäre. Dies ist nach Abschluss des Richtprojekts wieder geplant. Für die Sammlung der Quartierinteressen eignet sich aber die bestehende kleine Runde besser, da sie einen direkten Dialog und kurze Wege ermöglicht.

**5. Nächste Schritte**

Marc Février dankt allen Anwesenden für die engagierte Diskussion. In Kürze wird er allen Teilnehmenden ein Protokoll inkl. der Präsentation verschicken.

Beat von Wartburg fasst zusammen, dass viele Wünsche im Raum stehen und dass die Überarbeitung ein grosses Engagement fordert. Es sei ein fragiles Spiel von Ansprüchen und konkreten Zielen, die es abzuwägen und in Einklang zu bringen gelte. Dies wurde und wird auch weiterhin geschehen, mit dem Ziel, die Interessen zu berücksichtigen und das schon sehr gute Entwicklungskonzept für das Areal Dreispitz Nord noch besser zu machen.

Die nächste Veranstaltung findet voraussichtlich im Frühjahr 2020 nach Abschluss des Richtprojekts und anhand eines ersten Entwurfs des Bebauungsplans statt. Eine Terminumfrage wird frühzeitig gestartet.

25. November 2019, fe