



Protokoll: Dreispitz Nord – Einbezug Quartierinteressen

3. Sitzung vom 23. September 2020, 19 bis 20:30 Uhr

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

| | | |
|-------------|----------------------|--|
| Teilnehmer: | Alain Bärenfaller | NQV-G, Planungsgruppe Gundeli |
| | Stephan Berger | Anwohner, Gundeli Ost |
| | Erich Bucher | IG Gewerbe Gundeldingen Bruderholz Dreispitz (IGG) |
| | Tim Cuénod | (Als Stellvertreter für Christian Ott) |
| | Gabriele Frank | QuKo, Planungsgruppe Gundeli |
| | Jürg Furler | Anwohner, Gundeli Ost |
| | Irmgard Geiser | Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO), QuKo |
| | Ben Schmidt | NQV Bruderholz |
| | Willy Spinnler | NQV-G |
| | Nadine Kunz | Genossenschaft Migros Basel (GMBS) |
| | Ignaz Walde | Genossenschaft Migros Basel (GMBS) |
| | Elisabeth Pestalozzi | Christoph Merian-Stiftung (CMS) |
| | Tibor Turek | Christoph Merian-Stiftung (CMS) |
| | Beat von Wartburg | Christoph Merian-Stiftung (CMS) |
| | Matylda Walczak | Christoph Merian-Stiftung (CMS) |
| | Martin Weis | Christoph Merian-Stiftung (CMS) |
| | Oliver Hagen | Odinga Picononi Hagen, Bauherrenvertreter |
| | Christian Griss | Erziehungsdepartement, Sekundarschulen |
| | Jürg Degen | Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt |
| | Marc Février | Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt |
| | Luigi Poppa | Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt |

Entschuldigt/ Abwesend:

| | |
|-----------------|---|
| Markus Bodmer | NQV-G, Freunde Merian Gärten |
| Barbara Buser | Planungsgruppe Gundeli |
| Matthias Bürgin | Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO) |
| Lukas Gruntz | Wohngenossenschaft GEWONA NORD-WEST |
| Nicole Hartmann | Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO) |
| Flurina Jansen | Anwohnerin, Gundeli Ost |
| Fausi Marti | NQV-G, Planungsgruppe Gundeli |
| Tom Meyer | Anwohner, Gundeli Ost |
| Mia Nold | Anwohnerin, Gundeli Ost |
| Christian Ott | Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO) |
| Nathalie Sidler | Anwohnerin, Gundeli Ost |
| Sarah Steg | Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO) |
| Werner Vetter | Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO) |
| Jörg Vitelli | Planungsgruppe Gundeli |
| Olivier Wyss | Präsidialdepartement, Kantons- und Stadtentwicklung |

Beilagen: Präsentation vom 23.09.2020 (pdf)

1. Begrüssung / Vorstellung

Marc Février begrüsst die Teilnehmenden und dankt den Anwesenden, dass sie sich die Zeit nehmen. Ziel der heutigen Veranstaltung sei einerseits, die Vorstellung des Richtprojektstands seit der letzten Veranstaltung im September 2019 mit einem speziellen Fokus auf den Standortentscheid für eine Sekundarschule, und andererseits ein Überblick über die Quartierinteressen mit einem Fokus auf die Themen «Dichte», «Grünraum» und «Parkplätze». Im Anschluss an die Einleitung durch Marc Février stellen sich alle Anwesenden kurz vor.

2. Rückblick auf die Veranstaltung vom September 2019

Marc Février wirft anhand der Präsentation einen Blick zurück, welche Themen an der Veranstaltung im September 2019 bereits vorgestellt und diskutiert wurden. An diesen Themen habe sich nichts mehr wesentlich verändert.

- Stadthäuser im Eck Reinacherstrasse/Münchensteinerstrasse: Aus fünf unterschiedlichen Gebäuden sind sieben etwa gleichgrosse Gebäude geworden mit einer grösseren Höhe gegen die Münchensteinerstrasse. Es ist vorgesehen, den Wohnanteil (alles ausser den Erdgeschoss) der Stadthäuser für preisgünstigen Wohnraum zu reservieren.
 - Grünanlagen: Die Margaretha Merian-Anlage nördlich der Verlängerung der Güterstrasse diene den neuen Bewohnern, der Quartierbevölkerung und den Kunden der Migros. Die Anlage ist nicht (mehr) unterkellert und hat damit das Potential für grosskronige Bäume.
 - Abschluss MParc zur Reinacherstrasse: Der Gebäudeabschluss gegen die Reinacherstrasse konnte verbessert und die Zugänglichkeit von der Reinacherstrasse auf das Dach deutlich verbessert werden. Insbesondere führt nun auch von der Westseite eine Rampe direkt auf das öffentliche Dach.
 - Parkierung: Die Parkierung erfolgt nun dezentral für die verschiedenen Baufelder. Zudem konnte die Parkierung so optimiert werden, dass die Margaretha Merian-Anlage, also der Freiraum nördlich der Verlängerung der Güterstrasse, nun vollständig frei von Unterkellernungen ist.
 - Veloparkierung: Auch die Veloparkierung erfolgt dezentral. Insgesamt werden rund 4'000 Veloabstellplätze angeboten. Die Vernetzung durch das Areal und weiter Richtung Süden ist auch sichergestellt.
 - Die Organisation des MParc wurde so verbessert, dass der OBI auch im neuen Gebäude funktioniert. Die Parkierung konnte auf ein eingeschossiges Parkdeck umgelagert werden. Damit ist auch ein einheitliches Niveau des Freiraums auf dem Dach sichergestellt.
 - Einbezug Quartierinteressen: Anhand einiger Beispiele wurde an der letzten Veranstaltung im September 2019 aufgezeigt, welche Quartierinteressen an welchem Punkt im Verfahren wie behandelt und gesichert werden können. So kann im Richtprojekt eine Grünanlage eingeplant, im Bebauungsplan eingefordert, im Varianzverfahren gestaltetet und die Lage des einzelnen Banks im Projekt resp. im Bewilligungsverfahren fixiert werden. Die Lage der einzelnen Bank ist aber noch nicht Thema des Richtprojekts oder des Bebauungsplans.
 - Dachnutzung: Wie das Dach sinnvoll bespielt werden soll, war im September 2019 noch offen. Sicher war bereits damals, dass ein grosszügiger öffentlicher Grün- und Freiraum entstehen soll.
- ⇒ Es gibt zum Rückblick keine Fragen oder Anmerkungen von den Teilnehmenden.

3. **Stand Richtprojekt 2020**

Marc Février geht zum aktuellen Stand des Richtprojekts über. Über viele Punkte, die seit dem Resultat des Studienauftrags im 2017 im Richtprojekt verbessert und weiterentwickelt werden konnten, seien die Teilnehmenden im September 2019 mit dem «Blick in die Werkstatt» informiert worden. Was sich seitdem noch geändert habe, sei vor allem, was auf dem Dach geschehen solle.

Standortentscheid Sekundarschule:

Am Dienstag, 15. September 2020, hat der Regierungsrat entschieden, auf dem Dach des MParcs eine Sekundarschule mit 27 Schulklassen, rund 600 Schüler*innen und rund 100 Lehrer*innen und Schulpersonal zu betreiben. Dieser Standort hat sich in einer umfangreichen Evaluation gegen anfänglich rund 25 anderen möglichen Standorte durchgesetzt. Damit bekommt das Dach eine optimale öffentliche Nutzung. Die Schule stellt auch das Engagement des Kantons Basel-Stadt bei der Bespielung des Daches insgesamt sicher.

Der Hauptbau der Schule im Norden entlang der Verlängerung der Güterstrasse wird ergänzt von einer Dreifachturnhalle und einem schulischen Aussenraum (Pausenplatz, Grünflächen und Aussen-sportanlagen) im Umfang von rund 4'000 m². Das konkrete Layout des schulischen Aussenraums ist noch nicht definiert, es sind verschiedene Varianten geprüft und für machbar befunden worden. Auch der Grad der öffentlichen Zugänglichkeit ist noch Gegenstand der Diskussionen.

Damit der Regierungsrat den Standortentscheid hat treffen können, waren umfangreiche Untersuchungen technischer und betrieblicher Natur notwendig. So wurde beispielsweise die Statik der bestehenden MParc-Gebäude dahingehend untersucht, wo die Turnhalle oder auch Baumstandorte im Aussenraum verortet werden können.

Die Planungspartner sind überzeugt, dass die Sekundarschule die richtige Nutzung des Daches ist, dass die Schule das Dach als öffentlichen Raum aktiviert und damit einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung des Areals leistet. Darüber hinaus bringen die Schule und die Dreifachturnhalle auch für das Quartier einen Mehrwert.

- ⇒ Ben Schmidt fragt, welcher Teil der Migros bestehen bleibt? Marc Février erläutert das Konzept mit Bestand und Erweiterung des MParc anhand der Folie 30. Auch die Anlieferung des MParc und des OBI werden verändert und optimiert.
- ⇒ Gabriele Frank fragt, weshalb die Schule aufs Dach muss? Mit diesen zusätzlichen 4'000 m² Aussenraum für die Schule würde nicht mehr viel Platz für den öffentlichen Grün- und Freiraum bleiben. Das würde ja eine zusätzliche Verdichtung bedeuten. Wurden auch alternativen untersucht? Wo ist der Ausgleich für die zusätzliche Nutzung auf dem Dach?

Marc Février erläutert, dass dafür kein Ausgleich geplant sei. Es sei aber vom ersten Entwurf an vorgesehen gewesen, dass das Dach neben dem Grün- und Freiraum auch mit Gebäuden belegt würde. Der Anteil an Grün- und Freiraum sei dadurch nicht kleiner geworden. Im ersten Entwurf nach dem Studienauftrag waren auf der Nordseite des Dachs noch Wohnungen und auf der Südseite zur Dornacherstrasse noch das OBI-Gartencenter geplant gewesen. Diese Kombination konnte aber insgesamt nicht überzeugen, für die Migros aus inneren organisatorischen Gründen und für die Planungspartner grundsätzlich auch mit Blick auf mögliches Konfliktpotential mit den Bewohnern dieser Wohnungen. Mit der Schule bestehe nun eine Nutzung, die den Grün- und Freiraum ergänzt, belebt und Synergien bringt.

Es wurde nur das Dach als Option in die Standortevaluation des Kantons für einen Sekundarschulstandort eingebracht. Unten wäre die Schule im Widerspruch mit den anderen Nutzungen gestanden. Das Dach konnte durch alle Evaluationsschritte überzeugen. Nun soll der Standort als beste und innovative Lösung weiterverfolgt werden.

- ⇒ Tim Cuénod scheint das Schulhaus auf dem Dach nicht optimal angeordnet. Auf den Bildern wirke es «erschlagend». Er fragt sich, ob das Schulhaus nicht auch anders, weiter von der Reinacherstrasse entfernt, auf dem Dach platziert werden könnte?

Marc Février erläutert, dass der Standort aus technischen Gründen und vom notwendigen Raumprogramm her vorgegeben sei. Eine Verschiebung gegen Osten sei nicht möglich, da das Gebäude dort in den Rampenbereich hineinreichen würde. Das Gebäude baut auf dem neuen MParc Vorbau auf und könne aus statischen Gründen nicht teilweise auf den bestehenden Bau «auskragen». Insofern könne das Gebäude nur höher werden, was dann aber aus inneren organisatorischen Gründen für den Betrieb der Schule nicht optimal ist und durch die höhere Gebäudehöhe das Gebäude bezüglich der Brandschutzvorschriften plötzlich als Hochhaus (höher als 30m) beurteilt würde. Das habe wieder weitreichende technische Konsequenzen.

Marc Février bittet zu berücksichtigen, dass die Visualisierungen nur ein Stimmungsbild und noch keine Architektur zeigen würden. Die konkrete Architektur wird einen grossen Einfluss auf die Wirkung des Gebäudes haben.

Marc Février bitte die weiteren Teilnehmer*innen nach ihrer Meinung. Die Planungspartner sind sehr an einer Rückmeldung zum Schulentscheid interessiert.

- ⇒ Erich Bucher findet den Vorschlag stimmig. Er sei überzeugt, dass mit der Schule tagsüber und mit der Turnhalle und dem Vereinssport auch am Abend eine gute Bespielung des Daches sichergestellt sei.
- ⇒ Jürg Furler hat sich sehr gefreut über die Nachricht. Er habe ja auch beim letzten Mal schon die Frage nach der öffentlichen Infrastruktur und konkret nach dem Schulbedarf gefragt.
- ⇒ Irmgard Geiser fragt, wie denn die Schule und das Dach behindertengerecht erreicht werden könne? Marc Février erklärt, wie das Dach über die beiden Rampen sowie über mindestens drei Treppenhäuser und Lifte erreicht werden könne. Die Lifte würden die rollstuhlgängige Erreichbarkeit des Daches sicherstellen. Ein Treppen/Lift-Kern führt von der Verlängerung der Güterstrasse direkt in das Schulhaus, ein Erschliessungskern führt von der Dornacherstrasse direkt in den Turnhallenbau und über den Kern in der Mall kann der Frei- und Grünraum sowie die Quartiernutzung unabhängig vom Schulgebäude rollstuhlgängig erreicht werden.

Anpassungen an der Münchensteinerstrasse:

Nicht nur im Areal selbst, sondern auch rund um das Areal sind Massnahmen notwendig. So beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe des Kantons zusammen mit den Planungspartnern mit den Auswirkungen der Arealentwicklung auf die Münchensteinerstrasse. Mit der neuen Ausfahrt des MParc im Bereich der heutigen Tramhaltestelle MParc müssen auch an der Strasse Veränderungen vorgenommen werden.

Zudem wird mit diesen Veränderungen dieser Abschnitt stärker belastet. Eine Verschiebung der Tramhaltestelle Richtung Norden drängt sich auf. Eine Verschiebung ist aber auch aus Netzsicht interessant, da die Haltestelle Dreispitz nach dem aktuell geplanten Umbau des Dreispitzknotens ebenfalls weiter nördlich zu liegen kommen wird. Die Distanz zwischen den beiden Haltestellen wird damit zu kurz. Schliesslich wird bei den Anpassungen der Münchensteinerstrasse ein grosses Gewicht auf Verbesserungen für die Velofahrenden und den Fussverkehr gelegt. Das Verfahren für die Anpassungen an der Münchensteinerstrasse erfolgt zwar koordiniert mit der Arealentwicklung, läuft aber separat.

- ⇒ Tim Cuénod fragt, wie viele Meter die Tramhaltestelle konkret verschoben würde? Zudem stelle sich ihm insgesamt die Frage nach der ÖV-Erschliessung. Die Trams seien ja in den Stosszeiten immer recht voll.

Marc Février antwortet, dass die Tramhaltestelle um etwa 100 Meter verschoben würde. Dabei sei vor allem auch der Platzbedarf massgebend. Eine Verschiebung weiter nach Norden sei vom Platz her, aber auch aus funktionalen Gründen nicht möglich und sinnvoll. Und betreffend der ÖV-Erschliessung sei eine Veränderung der Linienführung des 36er Busses ein Thema. Diese werde im Rahmen einer Vorstudie zum Bereich Reinacherstrasse / Dornacherstrasse parallel zur Arealentwicklung vom Amt für Mobilität geprüft.

Mit der Öffnung der Mall gegen den Knoten Reinacherstrasse / Dornacherstrasse sei eine bessere Anbindung an diesen Punkt wünschenswert. Die Erschliessung müsse aber auch mit Blick auf den Planungshorizont relativiert werden. Mit dem Baubeginn ist 2025 zu rechnen. Bis alles realisiert sei, werden dann nochmals rund 10 Jahre verstreichen. Bis dahin werde auch an der ÖV-Erschliessung weitergearbeitet.

Erich Bucher verweist in diesem Zusammenhang auf das ÖV-Programm des Kantons, das eben gerade in einer öffentlichen Vernehmlassung war und dazu Aussagen machen würde.

Lärmuntersuchungen:

Die Arealentwicklung Dreispitz Nord erfordert aufgrund der Veränderung der MParc-Parkplätze sowie der Verschiebung von Verkaufsflächen auf dem Areal (OBI) eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Verschiedene Umweltbereiche (Luft, Altlasten, etc.) werden dabei untersucht. Im Zentrum der aktuellen Arbeiten steht das Thema Lärm.

Bereits heute bestehen entlang der Reinacherstrasse tagsüber vereinzelt und in der Nacht fast auf der gesamten Länge Lärmgrenzwertüberschreitungen. In einem Lärmgutachten muss nun aufgezeigt werden, wie der zusätzliche bzw. veränderte Verkehr auf dem Areal die umweltrechtlichen Anforderungen erfüllen kann. Dabei haben kleine Änderungen am Konzept grosse Auswirkungen. Die Arbeiten am Gutachten laufen noch und werden zusammen mit dem gesamten Umweltverträglichkeitsbericht im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe einsehbar sein.

- ⇒ Keine Fragen oder Rückmeldungen.

4. Einbezug der Quartierinteressen

Marc Février erläutert anhand der Folie 26, dass das Ziel des Einbezugs der Quartierinteressen sei, die bekannten Interessen für die Arealentwicklung zu schärfen und neue, konkret an die Arealentwicklung gestellten Bedürfnisse zu entdecken. Dieser Einbezug der Quartierinteressen habe aber nicht erst mit der Veranstaltung im November 2018 gestartet. Bereits mit dem Projekt Gundeli Plus, einem Schwerpunktprogramm des Regierungsrats in den Jahren 2012 bis 2018, hat der Austausch mit dem Gundeli verschiedene Quartierinteressen zu Tage gefördert. Gundeli Plus ging fliessend in die Erarbeitung des Stadtteilrichtplans Gundeldingen über, der den alten Quartierrichtplan aus den 1980er Jahren ablösen sollte. Der Regierungsrat hat den Stadtteilrichtplan Gundeldingen im 2019 beschlossen und für die Behörden verbindlich erklärt. Auch in diesem Prozess seien viele Quartierinteressen, auch konkret für die Arealentwicklung Dreispitz Nord, gesammelt und in den Massnahmenplan des Stadtteilrichtplans aufgenommen worden. Genauso sei es auch bei der Erarbeitung des Grün- und Freiraumkonzepts sowie weiterer Planungen und Prozesse gemacht worden. Alle dabei gesammelten Quartierinteressen würden weiter in den Planungen berücksichtigt, nun auch konkret bei der Arealentwicklung Dreispitz Nord.

Der Prozess werde mit dem Bebauungsplan aber nicht abgeschlossen sein. Er werde weitergehen, auch bei den qualitätssichernden Verfahren, der Projektierung und Realisierung. In jeder Konkretisierungsstufe auf der jeweils nötigen und möglichen Flughöhe.

Marc Février erläutert anhand der Folien 27/28, dass bei der Sammlung von Quartierinteressen bereits eine grosse Zahl an Interessen zusammengekommen sei. Auf viele Interessen konnte in den vergangenen Veranstaltungen bereits eingegangen werden, einzelne Interessen konnte auch bereits in das Programm des Studienauftrags einfließen. Andere werden erst zu einem späteren Zeitpunkt einfließen oder beantwortet werden können.

Im Folgenden legt Marc Février auf drei Schwerpunktthemen einen besonderen Fokus und geht ausführlicher auf diese Punkte ein.

Bedarf nach Grün- und Freiraum:

Der Bedarf nach zusätzlichem Grün- und Freiraum ist ein schon lange ein bekanntes, wichtiges und berechtigtes Anliegen des Quartiers, insbesondere für den Ostteil des Gundeli. Das Anliegen ist im Grün- und Freiraumkonzept sowie im Stadtteilrichtplan Gundeldingen festgehalten und floss auch als Vorgabe in den Studienauftrag für das Areal Dreispitz Nord ein. Die WGO hat das Anliegen in ihrer Stellungnahme vom November 2019 erneut bekräftigt und mit der Forderung von 12'000 m² konkretisiert.

Bereits in den vorangegangenen Veranstaltungen haben die Planungspartner das Anliegen verstanden, auch die Aussage, dass die rund 6'000 m² Grünraum in der Margaretha Merian-Anlage nicht ausreichen würden. Diese Fläche würde die Bedürfnisse der neuen Bewohner decken, aber keinen Beitrag für das umliegende Quartier leisten. Für die Planungspartner war immer klar, dass das Dach diesen zusätzlichen Beitrag leisten muss. Bisher war das Dach aber als Beitrag an den öffentlichen Grün- und Freiraumbedarf offenbar nicht glaubhaft oder zu wenig konkret.

Mit dem Standortentscheid für die Sekundarschule auf dem Dach des MParc übernimmt der Kanton Basel-Stadt insgesamt die Verantwortung für den Bau und den Betrieb des gesamten Daches. Es ist auch die Absicht des Kantons, den Aussenraum über die Mittel des Mehrwertabgabefonds zu finanzieren. Die Planungspartner sind überzeugt, dass damit ein glaubhafter Beitrag des Dachs an das fehlende Grün- und Freiraumangebot im Gundeli Ost sichergestellt ist.

Nebst dem Aussenraum für die Schule mit 4'000 m² sowie den beiden Rampen mit rund 4'000 m² Fläche, die ebenfalls Grün (mit Vegetation) gestaltet werden, verbleiben somit zusätzlich zur Margaretha Merian-Anlage 6'000 m² Fläche für einen weiteren öffentlichen Grün- und Freiraum auf dem Dach des MParc. Diese Fläche wird durch Räume für eine Quartiernutzung im Umfang von rund 500 m² ergänzt. Mit dieser aktuell auf eine jüngere Zielgruppe ausgerichteten Nutzung wird die Aktivierung der Fläche ausserhalb der Schulöffnungszeiten, vor allem auch an den Wochenenden, sichergestellt und ein Mindestmass an sozialer Kontrolle gegeben sein.

Aus Sicht der Planungspartner wird mit diesen beiden mindestens 12'000 m² umfassenden Grünräumen (ohne die Rampen und den schulischen Aussenraum) ein relevantes Mass an öffentlichem Grün- und Freiraum auf dem Areal für die künftigen Bewohner*innen und für das angrenzende Quartier sichergestellt.

⇒ Keine Fragen oder Rückmeldungen.

Verträgliches Mass der Dichte:

Ein viel diskutierter Punkt in der Stadtentwicklung ist das Mass der Dichte. Was ist verträglich? Die WGO hatte in ihrer Stellungnahme vom November 2019 eine maximale Ausnutzungsziffer von 3,0 gefordert. Bei der Diskussion der Dichte muss aber unterschieden werden zwischen den Volumen

bzw. der baulichen Ausnutzung an sich und der Nutzungen der Gebäude. Nicht die Gebäude an sich machen Dichte, sondern die Menschen, die darin leben, und der Verkehr, den sie erzeugen.

Bei der Entwicklung von Arealen steht daher nicht die Zahl, die Ausnutzungsziffer, im Vordergrund, sondern die Qualität eines jeweiligen städtebaulichen Entwurfs. Eine hohe Ausnutzung kann dichter oder weniger dicht wahrgenommen werden. Dabei spielt die Anordnung der Gebäude und der die Gebäude ergänzende Freiraum eine grosse Rolle. Die gleiche Ausnutzung hat bei einer flachen Anordnung eine andere Wirkung als bei einer gestapelten. So gab es im Studienauftrag für das Areal Dreispitz Nord Vorschläge, die eine blockrandartige Bebauung vorsahen. Diese Anordnung ging aber zu Ungunsten des Grün- und Freiraumangebots und konnte daher das Beurteilungsgremium nicht überzeugen.

Die Diskussion über die angestrebte Ausnutzung des Areals muss auch unter Berücksichtigung der notwendigen Vorleistungen erfolgen. Bevor auf dem Areal zusätzliche Gebäude gebaut werden können, muss eine grosse Vorleistung erbracht werden, bei der heute bereits bestehende Flächen auf dem Areal verschoben werden müssen. Ohne die Integration des OBI in den MParc-Hauptbau ist die Arealentwicklung gar nicht möglich.

Schliesslich ist wichtig zu verstehen, dass bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer eines Areals nur die oberirdisch realisierte Geschossfläche angerechnet wird. Meist sind Parkplätze in den Untergeschossen angeordnet und zählen damit nicht zur Ausnutzung. Auch die heute noch im Aussenraum angeordneten Parkplätze auf dem Areal zählen heute nicht zur Ausnutzung. Alleine schon die Verlagerung aller Parkplätze in ein neues Obergeschoss auf dem Dach des bestehenden MParcs führt dazu, dass diese Flächen neu zur Ausnutzung zählen. Einzelne Projektvorschläge im städtebaulichen Studienauftrag hatten eine vollflächige Unterbauung des Areals für Parkplätze vorgesehen. Damit wären diese Parkplätze zwar für die Ausnutzung nicht relevant gewesen, hätten aber auch einen nicht unterkellerten Park verunmöglicht. Es wäre ausgeschlossen gewesen, grosskronige Bäume zu pflanzen. Es ist auch mit Blick auf die Veränderungen der Mobilität in den nächsten Jahrzehnten nicht mehr zweckmässig, grosse unterirdische Parkplatzflächen zu realisieren, die bei einer Umnutzung maximal noch als Lager genutzt werden könnten. Die Parkplatzflächen auf dem Dach können sehr einfach auch anderen Nutzungen zugeführt werden.

Mit diesen einführenden Erläuterungen zum Thema Dichte geht Marc Février nun anhand der Folie 31 auf die konkreten Zahlen ein.

Der aktuelle Stand des Vorprojekts führt ohne die Parkplatzflächen zu einer Ausnutzungsziffer von 3.3. Werden die oberirdischen Parkplätze mitgezählt, ergibt sich eine Ausnutzung von 3.8. Die Parkplätze sind aber Konsequenz der Wohn-, Büro- und Arbeitsnutzungen und führen nicht selbst zu Verkehr. Wenn man nebst den Parkplätzen auch die Schule auf dem Dach wegrechnen würde, würde eine Ausnutzung von 3.0 resultieren.

Marc Février erklärt, dass er mit diesen Angaben die Ausnutzung als reine abstrakte Zahl relativieren will. Entscheidend ist vielmehr, was wo und in welcher Qualität gebaut wird, welche Nutzungen die Gebäude enthalten und wie alles zusammenspielt.

- ⇒ Tim Cuénod fragt, wie hoch der MParc mit dem Schulgebäude in der Verlängerung der Güterstrasse sei? Marc Février antwortet, dass das Dach des MParc bei 14,5 m Höhe liegen würde und dass das Schulgebäude maximal 30 m hoch wird. Damit bleibt das Gebäude auch unter der Hochhausgrenze gemäss den Brandschutznormen. Tim Cuénod fragt nach, wie hoch denn die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Reinacherstrasse seien? Marc Février erklärt, dass dort die Zone 5a herrsche, die eine Fassadenhöhe von 18 m zulassen würde. Marc Février ergänzt, dass die Stadthäuser gegen die Reinacherstrasse etwa

20 m hoch würden. Massgebend sei generell der Lichteinfallswinkel von 45°. Diesen würden auch die Hochhäuser gegenüber den Gebäuden an der Reinacherstrasse einhalten.

- ⇒ Tim Cuénod fragt, wie es um die Beschattung der Margaretha Merian-Anlage stehe? Wieviel Sonne bekomme der Park? Marc Février erläutert, dass dies vor allem von der Tageszeit und der Jahreszeit abhängt. Marc Février zeigt anhand des Plans, wann und woher durch die Schule und den MParc Schatten auf den Park zu erwarten sei. In der Regel werde der Schattenwurf aber nur bei Gebäuden berücksichtigt, die höher als 30 m sind, also bei Hochhäusern. Dies entspricht auch der Praxis des Verwaltungsgerichts im Kanton Basel-Stadt. Marc Février werde die Frage des Schattenwurfs auf den Park mitnehmen und bei der nächsten Gelegenheit aufzeigen.

- ⇒ Gabriele Frank fragt, wie öffentlich die Aussenräume der Schule seien, zum Beispiel, wenn die Schule zu habe? Christian Griss antwortet, dass es da unterschiedliche Modelle gebe. Beim Schulhaus Bäumlhof sei der Aussenraum zum Beispiel immer offen und könne gar nicht abgeschlossen werden. Auch beim Schulhaus auf dem Erlenmatt-Areal sei der Spielplatz dauerhaft öffentlich zugänglich. Vor allem bei abgeschlossenen innen liegenden Pausenplätzen, wie zum Beispiel beim Schulhaus Leonhardt, sei eine Schliessung zum Schutz vor Vandalismus notwendig. Gabriele Frank fragt explizit, wie das denn beim Dreispitz Nord vorgesehen sei? Marc Février antwortet, dass dies noch Gegenstand der Diskussionen sei. Es sei aber ganz klar die Absicht und hier auch angezeigt, nicht nur den öffentlichen Park, sondern auch die Aussenfläche der Schule dauerhaft zugänglich zu machen. Christian Griss unterstützt dies und meint, dass mit dem Fokus auf Jugendliche, den Turnhallen und den Aussensportanlagen eine öffentliche Zugänglichkeit ausserhalb der Schulöffnungszeiten definitiv wünschbar wäre.

Parkierung / Mobilität:

Die geplante zusätzliche Anzahl Parkplätze wird im Quartier kritisch gesehen. In Ihrer Stellungnahme vom November 2019 hat die WGO denn auch beantragt, die Anzahl der zusätzlichen Parkplätze zu reduzieren.

Im Rahmen der Richtprojekterarbeitung ist es notwendig, eine aus Sicht der Projektentwicklung zweckmässige Anzahl Parkplätze zu definieren. Diese Anzahl muss dann im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung auf ihre Umweltauswirkungen hin beurteilt werden. Anschliessend wird diese Zahl als Maximum in Bebauungsplan festgelegt. Es besteht aber keine Parkplatzpflicht. Die Bauherrschaft ist nicht verpflichtet, diese Anzahl auch zu realisieren.

Wie die Christoph Merian Stiftung bereits vor einem Jahr versichert hatte, ist es nicht die Absicht, von dieser maximalen Anzahl Gebrauch zu machen. Es ist aber notwendig, den Spielraum für die weitere Projektentwicklung möglichst offen zu lassen, um auf die konkreten Bedürfnisse der noch nicht bekannten künftigen Baurechtnehmer reagieren zu können. So wird ein Wohnhochhaus einen kleineren Parkplatzbedarf haben als ein reines Bürohochhaus. Beide Szenarien können und sollen im Bebauungsplan möglich bleiben. Zudem müsse ein vernünftiges Mass an Parkplätzen gefunden werden, dass auf der einen Seite keine unnötigen Fahrten erzeugt, aber auf der anderen Seite auch den Parkdruck im Quartier nicht weiter erhöht werden. Mit der aktuell vorgesehenen Anzahl Parkplätze pro Haushalt von 0.4 (ohne die MParc Parkplätze) bewegt sich die Arealentwicklung im kantonalen Schnitt. Zum Vergleich, die Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt ermöglicht im Prinzip ein Parkplatz pro Wohnung.

Die Anzahl Parkplätze für das Areal ist aber nicht nur ein Faktor, der die Verkehrserzeugung und damit die Auswirkungen auf das Umfeld beeinflusst. Viel entscheidender sind die mit den Parkplätzen tatsächlich generierten Fahrten. Der überwiegende Teil der Fahrten wird zudem bereits heute durch die bestehenden Parkplätze der Migros generiert. Neu werden die mit diesen Parkplätzen verbunde-

nen Fahrten über ein Fahrtenmodell begrenzt. Dies sieht das Bau- und Planungsgesetz für verkehrsintensive Einrichtungen gemäss kantonalem Richtplan vor. Und der MParc ist eine dieser im Richtplan vermerkten Einrichtungen.

Schliesslich wird es neben der Beschränkung der Anzahl Parkplätze und der Kontrolle der Anzahl Fahrten auch darum gehen, die Mobilität durch alternative Angebote und Anreize zu steuern. Dabei sind einerseits ein ausreichendes Angebot an Veloabstellplätzen entscheidend und darüber hinaus auch die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, das Wege aufzeigt, wie autoarmes Wohnen im Areal konkret erreicht werden kann. Durch diesen Strauss von Massnahmen wird sichergestellt, dass der Anteil des Autoverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen des Areals unterdurchschnittlich sein wird.

- ⇒ Erich Bucher fragt, wo denn die Zufahrt zum neuen Parking liegen werde, auf der Rampe oder darunter? Marc Février erklärt, dass die Zufahrt unterhalb der grünen Rampe aufs Dach liegen werde. Erich Bucher fragt nach, wo denn die Schranken sein werden? Marc Février zeigt, wie die Erschliessung funktionieren werde und wo mit den Schranken zu rechnen sei. Die Schranken würden mit der notwendigen Distanz von der Strasse weg installiert. Wichtig sei, dass zwischen den Schranken und der Strasse ausreichend Stauraum sei, damit kein Rückstau auf die Strasse erfolge.

Aus Sicht der Planung noch offene Punkte:

Marc Février geht die in Folie 34 aufgelisteten Punkte durch. Er erläutert, welche Punkte noch nicht geklärt seien und welches die nun folgenden Schritte sein werden.

- ⇒ Alain Bärenfaller fragt, was es denn mit dem städtebaulichen Vertrag auf sich hat und ob solche schon öfters abgeschlossen worden seien? Marc Février zählt die Beispiele VoltaNord/Lysbüchel und Wolf auf. In weiteren laufenden Arealentwicklungen seien solche Verträge in Arbeit. Auch im Dreispitz Nord werde ein solcher Vertrag erarbeitet. Mit dem städtebaulichen Vertrag können die Planungspartner (hier Kanton, CMS und Migros) untereinander Punkte regeln, die nicht mit dem Bebauungsplan geregelt werden können/sollen oder Punkte aus dem Bebauungsplan, die mit dem Vertrag präzisiert werden sollten. Der Vertrag regle zudem die weitere Zusammenarbeit unter den Planungspartnern nach Abschluss des Planungsverfahrens.

5. Nächste Schritte

Marc Février geht zu den nächsten Schritten über. Geplant sei die Vorlage des Bebauungsplans bis im Sommer 2021 und ein Beschluss durch den Grossen Rat im Sommer 2022. Nun stehe die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Vertrags und der Umweltverträglichkeitsprüfung an. Im Frühjahr 2021 sei die nächste Veranstaltung zum Einbezug der Quartierinteressen geplant. Dann solle der Bebauungsplanentwurf präsentiert, erklärt und diskutiert werden.

Marc Février ruft zum Abschluss dazu auf, die Meinung zu äussern, Fragen zu stellen und Rückmeldungen zu geben.

- ⇒ Tim Cuénod findet die Idee mit der Schule auf dem Dach grundsätzlich begrüssenswert. Wichtig sei, dass der Aussenraum der Schule öffentlich zugänglich sei. Auf den ersten Blick wirke das Gebäude von der Güterstrasse her betrachtet zu «heftig». Zudem mache es die Margaretha Merian-Anlage zu einer Schattenwiese. Die Anordnung auf dem Dach solle doch nochmals überprüft werden.
- ⇒ Tim Cuénod fragt sich, ob die Mobilitätsbedürfnisse rein mit einer Verschiebung der Haltestelle gedeckt würden? 800 Wohnungen, 700 Schüler*innen und Lehrer*innen, wie würden diese Leute alle auf das Areal gebracht werden können? Wenn alle mit dem Velo fahren

würden, seien die Velowege schnell voll. Generell sei daher die Anbindung ans Gundeli besser aufzuzeigen. Willy Spinnler ergänzt, dass bereits im Beirat zum Stadtteilrichtplan Gundelingen festgehalten wurde, dass das Areal nicht Teil des Gundeli sei, sondern eine Insel und dass das Areal daher besser ans Quartier angebunden werden müsse. Wie seien denn da die Vorstellungen? Erich Bucher antwortet darauf mit dem Verweis auf das ÖV-Programm, das eben gerade erst in der Vernehmlassung war und Antworten auf diese Fragen liefern würde. Gabriele Frank unterstützt die Haltung, dass bei der verkehrlichen Anbindung über die Ränder des Areals hinausgedacht werden müsse und dass die Ränder des Areals offener und durchlässiger werden müssten.

Marc Février versteht das Anliegen und geht mit den Aussagen einig, dass das Areal besser an das Quartier angeschlossen werden müsse. Ein Teil der Arbeit könne mit der Arealentwicklung selbst erbracht werden. So sei die Güterstrasse eben nicht mehr an der Reinacherstrasse fertig, sondern würde durch das Areal hindurchgeführt, wo sie an der Münchenerstrasse eine sinnvolle Fortführung in Richtung Areal Walkeweg finde. Alles könne die Arealentwicklung selber aber nicht leisten. Dies sei auch eine übergeordnete Herausforderung des Kantons und müsse in separaten Projekten und mit eigenständigen Konzepten angegangen werden. Das ÖV-Konzept zeige dabei bereits einen Weg auf.

Insgesamt, so ergänzt Marc Février, würde die Konzeption des Areals selbst aber durch kurze Wege einen positiven Einfluss auf das Mobilitätsverhalten haben. Durch das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit, Erholung, Bildung seien die Bewohner*innen des Areals nicht auf lange Wege angewiesen. Die «Stadt der kurzen Wege» sei denn auch ein Ideal der Raumplanung und könne hier mustergültig umgesetzt werden.

- ⇒ Ben Schmidt fragt, wie es um die Anbindung zur S-Bahn Haltestelle Dreispitz stehe? Marc Février erklärt, dass über das Areal Walkeweg ein direkter und nah am Areal Dreispitz Nord liegender Zugang zur Haltestelle Dreispitz möglich werde.
- ⇒ Gabriele Frank bemerkt, dass tatsächlich nicht alles im Areal gelöst werden könne. Gerade auch bei der Güterstrasse wäre wünschenswert, wenn auch im Abschnitt zwischen der Thiersteinallee und der Reinacherstrasse eine Aufwertung bzw. Verbesserungen ermöglicht werden könnten. Jürg Degen erklärt, dass die Arealentwicklung eine komplexe Aufgabe sei, bei der verschiedene Aspekte integral gedacht werden müssten. Dennoch werden hier Themen und verschiedene Projekte diskutiert, die nicht in einem Verfahren gelöst werden könnten. Der Kanton sei hier aber in der Verantwortung, über die Projektgrenzen hinaus zu koordinieren und Verantwortung zu übernehmen. Er werde das Thema der Güterstrasse mitnehmen und innerhalb der Verwaltung weitertragen.
- ⇒ Alain Bärenfaller zeigt sich begeistert davon, was hier alles gezeigt und versprochen würde. Es wirke, als ob es bereits Realität sei und dennoch gebe es noch nicht einmal ein Gipsmodell davon. Wie könne sichergestellt werden, dass das alles so auch kommen wird? Marc Février erklärt, dass mit dem Bebauungsplan die notwendigen Grundlagen, aber auch Sicherheiten geschaffen werden könnten, damit die Qualitäten des Projekts auch so realisiert würden. Beat von Wartburg ergänzt, dass der Schulentscheid nun zu einem wichtigen Treiber der Arealentwicklung geworden sei. Der Bedarf für eine Sekundarschule ist gegeben und dringend. Damit gibt es nun Druck auf die Migros und die CMS, die Planung voran zu treiben. Es wäre aber auch im ureigenen Interesse der CMS, die Gunst der Stunde zu nutzen und sicherzustellen, dass die Realisierung in einem zeitlich überschaubaren Rahmen erfolgen werde. Schliesslich sei es auch der Migros geschuldet, eine Dauerbaustelle um den wichtigen Verkaufsstandort zu verhindern.

- ⇒ Christian Griss möchte abschliessend aus Sicht der Volksschulleitung mitgeben, dass diese geplante Schule im Raumprogramm und von der Lage vergleichbar sei mit der neuen Sekundarschule Sandgruben, die auch in ein dichtes städtisches Umfeld eingebettet sei und dort sehr gute Erfahrungen gemacht würden. Er freue sich sehr auf diese neue Schule.

Marc Février schliesst die Veranstaltung mit dem Angebot, dass er bei Fragen, Anregungen oder auch bei Diskussionsbedarf jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung stehen würde, auch für Gespräche in einzelnen Gruppen oder mit einzelnen Organisationen. Es müsse nicht bis zur nächsten Veranstaltung gewartet werden.

Marc Février dankt allen Teilnehmenden herzlich für die Anwesenheit und die Diskussion. Er schliesst die Veranstaltung um 20:30.

16. Oktober 2020, fe