



Protokoll: Nordspitze – Einbezug Quartierinteressen

1. Sitzung vom 21. November 2018, 18 Uhr bis 20:15 Uhr

Ort: MParc, Dornacherstrasse 375, 4053 Basel

Teilnehmer:	Barbara Buser	Planungsgruppe Gundeli
	Ben Schmidt	NQV Bruderholz
	Christian Ott	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Erich Bucher	IG Gewerbe Gundeldingen Bruderholz Dreispitz (IGG)
	Fausi Marti	NQV-G, Planungsgruppe Gundeli
	Flurina Jansen	Anwohnerin, Gundeli Ost
	Gabriele Frank	QuKo, Planungsgruppe Gundeli
	Irmgard Geiser	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO), QuKo
	Jürg Furler	Anwohner, Gundeli Ost
	Lukas Gruntz	Wohngenossenschaft GEWONA NORD-WEST
	Matthias Bürgin	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Mia Nold	Anwohnerin, Gundeli Ost
	Nicole Hartmann	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Stephan Berger	Anwohner, Gundeli Ost
	Tom Meyer	Anwohner, Gundeli Ost
	Werner Vetter	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
	Ignaz Walde	Genossenschaft Migros Basel (GMBS)
	Martin Weis	Christoph Merian Stiftung (CMS)
	Peter Grosse-Sender	Christoph Merian Stiftung (CMS)
	Jürg Degen	Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt
	Marc Février	Bau- und Verkehrsdepartement, Planungsamt
	Olivier Wyss	Präsidialdepartement, Kantons- und Stadtentwicklung
Entschuldigt:	Jörg Vitelli	Planungsgruppe Gundeli
	Markus Bodmer	NQV-G, Freunde Merian Gärten
	Nathalie Sidler	Anwohnerin, Gundeli Ost
	Sarah Steg	Verein Wohnliches Gundeli-Ost (WGO)
Beilagen:	- Präsentation vom 21.11.2018 (pdf) - Jurybericht zum Studienauftrag Nordspitze vom 7. November 2013	

1. Begrüssung / Vorstellung

Marc Février begrüsst die Teilnehmenden. Er dankt den Teilnehmenden für die Anwesenheit und der Migros für die Gastfreundschaft.

Die Veranstaltung dient als Auftakt zu einem Prozess in mehreren Schritten, in dem die Interessen aus dem Quartier, von Quartierorganisationen und Einzelpersonen und bei der Planung der Nordspitze miteinbezogen werden.

Der Einbezug der Quartierinteressen ist ein Lernprozess, der Zeit braucht. Aus diesem Grund soll der Prozess frühzeitig starten. So können sich die Beteiligten kennen und verstehen lernen.

Das an der Sitzung gesagte und die mit dem Protokoll verschickten Dokumente sind nicht geheim. Es wird aber um eine angemessene Zurückhaltung gebeten. Bei Unklarheiten oder Unstimmigkei-

ten soll man sich schnell und direkt an Marc Février wenden.

Im Anschluss an die einleitenden Worte stellen sich alle Anwesenden vor. Dabei steht nebst dem Namen und der allfälligen Zugehörigkeit zu einer Organisation auch der Bezug zur Nordspitze im Zentrum.

2. Einführung Entwicklung Nordspitze

Die Einführung zur Entwicklung wurde anhand weniger Folien erläutert.

Die Nordspitze ist heute geprägt vom Einzelhandel mit grossen Verkaufsgebäuden (MParc inkl. Obi) und vielen Parkplätzen. Ziel der Arealentwicklung ist, die Fläche besser zu nutzen und damit auf dem Areal mehr als Verkauf und Parkplätze realisieren zu können. Der MParc inkl. Obi und die bestehenden 500 Parkplätze sollen aber weiterhin auf dem Areal bestehen bleiben.

Das gesamte Geviert Nordspitze (Eigentum der Christoph Merian Stiftung) umfasst neben dem grossen Baurechtnehmer Genossenschaft Migros Basel weiter fünf Baurechtnehmer. Diese waren über die bisherigen Planungsschritte informiert aber nicht darin involviert. Gespräche laufen separat zum Prozess mit dem Quartier. Es ist offen, ob und welche Entwicklungsabsichten diese Baurechtnehmer haben. Die Planung der Nordspitze kann auch unabhängig dieser Baurechtspartellen vorangetrieben werden.

- Ziele der Grundeigentümer CMS & GMBS und des Kantons

Die Eigentümer, die Christoph Merian Stiftung sowie die Genossenschaft Migros Basel stellen ihre an die Entwicklung gestellten Ziele für das Areal vor.

Für die Christoph Merian Stiftung stehen bei der Entwicklung der Nordspitze die Schaffung von differenziertem Wohnraum/Wohnformen mit ergänzenden Quartiernutzungen, die Vernetzung von Gundeli und Dreispitz sowie die Verdichtung mit hoher Freiraumqualität und damit schliesslich die Steigerung der Wertschöpfung im Fokus.

Die Genossenschaft Migros Basel ist seit 1930 auf dem Areal ansässig. In den 1980er Jahren wurde bereits die Initiative zur Stärkung des Standorts mit dem Projekt „Nordeck“ ergriffen. Das Projekt wurde aber nicht realisiert. Ende der 1990er startete dann der Um- und Ausbau des Standorts bis auf seine heutige Erscheinung. Für die Genossenschaft Migros Basel handelt es sich um den wichtigsten Verkaufspunkt, und das soll so auch weiterhin bleiben. Die Migros will also den Standort als Verkaufsschwerpunkt weiter entwickeln und gleichzeitig den Standort ins Quartier einbinden. Die Entwicklung soll schliesslich nachhaltig und erfolgreich für alle Partner umgesetzt werden.

Für den Kanton Basel-Stadt bzw. die Planungsbehörden steht zuerst die, auch gesetzlich vorgeschriebene, haushälterische Nutzung des Bodens im Vordergrund. Damit ist die zweckmässige und effiziente Nutzung der beschränkten Ressource Boden gemeint. Ein solch zentrales und gut erschlossenes Areal kann noch mehr bieten als „Verkauf“ und „Parkplätze“. Gerade in Zeiten der Wohnraumknappheit muss jede Chance genutzt werden, Wohnraum zu realisieren. Und in diesem Fall erst recht ohne bestehenden Wohnraum dafür aufgeben zu müssen. Neben der Schaffung von Wohnraum steht zudem die bessere Versorgung des Quartiers mit Grünraum im Zentrum sowie die Öffnung und Vernetzung des Areals für den Langsamverkehr. Damit soll das Areal den Lebensraum Gundeli vielschichtig ergänzen. Zudem gilt es bei der Arealentwicklung die Umweltverträglichkeit zu gewährleisten.

- Entwicklungskonzept

Anhand der Folien wird das Entwicklungskonzept auf fünf einfache Schritte kondensiert: Konzentrieren, Ausnutzung erhöhen, Begrünen, Verbinden und Einbeziehen.

- **Kennwerte**

Wie aus Folie 16 ersichtlich, soll die Ausnutzung von heute knapp 1.0 auf rund 3.5 erhöht werden. Gleichzeitig sollen neue Grünanlagen um Umfang von rund 22'000m² geschaffen werden, davon 7'000 m² ebenerdig. Zum Vergleich: Der Winkelriedplatz umfasst eine Fläche von rund 5'000 m². Der Hauptanteil der zusätzlichen Flächen dienen mit rund 80'000 m² dem Wohnen.

3. Ablauf Verfahren / Termine

Das Planungsverfahren erstreckt sich über verschiedene Verfahrensschritte, die auf Folie 18 dargestellt sind. Im 1. Semester 2019 wird das Planungsamt die Arbeit am Bebauungsplan aufnehmen und über verschiedene Verfahrensschritte bis zur Rechtskraft weiter führen. Die Rechtskraft wird aller Voraussicht nach im Jahr 2021 erreicht werden können.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird das Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen. Darin wird die Verträglichkeit und Vereinbarkeit mit den verschiedenen Umweltgesetzgebungen überprüft. Im Fokus werden hier die Umweltthemen Luft, Lärm, Verkehr stehen. Im Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung werden alle Umweltthemen überprüft werden. Die Regeln des Bebauungsplans müssen zur Umweltverträglichkeitsprüfung widerspruchsfrei sein.

Je nach Verfahrensfortschritt ist mit einer öffentlichen Planaufgabe des Bebauungsplans inkl. des Umweltverträglichkeitsberichts im Jahr 2020 zu rechnen. Danach folgt das politische Verfahren bis zum Beschluss des Bebauungsplans durch den Grossen Rat.

Der Einbezug der Quartierinteressen soll sich an den Arbeitsschritten des Bebauungsplanverfahrens orientieren. Mit jedem Arbeitsschritt sollen auch der Einbezug und die Diskussion dem Arbeitsstand entsprechend einhergehen. Dasselbe gilt für den Einbezug der übrigen Baurechtnehmer in der Nordspitze.

4. Einbezug der Quartierinteressen

Ziele des Einbezugs der Quartierinteressen bzw. der Vertreter von Quartierorganisationen und engagierten Einzelpersonen sind die folgenden:

- Gegenseitige offene, transparente und direkte Kommunikation
- Verständnis des Projektstands und des Prozessablaufs
- Bauherrschaft / Behörden kennen und verstehen Quartier-Anliegen
- Verständnis, dass Anliegen an unterschiedlichen Stellen und zu verschiedenen Zeitpunkten berücksichtigt werden können
- Planungspartner (inkl. der Vertreter der Quartierorganisationen und den engagierten Einzelpersonen) kennen Handlungsspielräume und zwingende Planungsvorgaben

Marc Février steht allen Interessierten und Beteiligten jederzeit für Anliegen, Fragen und Anregungen zur Verfügung und bittet alle Anwesenden, sich besser früher als später zu melden, sollte es Bedarf dazu geben.

Mindestens die folgenden vier Zusammentreffen sind in diesem Prozess geplant:

Nov. '18	1. Sitzung: Kennenlernen, Einführung, Übersicht =>Parallel zur Erarbeitung Richtprojekt
1.Sem '19	2. Sitzung: Vorstellung Richtprojekt => Vor Start Erarbeitung Bebauungsplan und UVP
2.Sem '19	3. Sitzung: Entwurf Bebauungsplan, Stand UVP => Vor Start verwaltungsinterne Ämterkonsultation
1.Sem '20	4. Sitzung: Information Planaufgabe BP&UVP => Vor Start öffentliche Planaufgabe

5. Fragen / Anregungen / Diskussion

In der anschliessenden Diskussionsrunde wurden die folgenden Themen behandelt:

Handlungsspielräume:

Die Anwesenden fragen sich, welche Handlungsspielräume bestehen. Wo können die Anliegen des Quartiers überhaupt noch einfließen und über welche Themen kann noch diskutiert werden. Als Ergänzung stellte sich die Frage, ob es sich um eine Anhörung oder eine Mitwirkung handeln würde.

=>Beides ist nicht der Fall. Es handelt sich nicht um eine Mitwirkung, bei der als erstes Definiert wird, was aus einer ungenutzten Fläche werden könnte. Die Fläche ist schon genutzt. Es besteht daher nicht der Spielraum, die Arealentwicklung von Grund auf diskutieren zu können. Der Einbezug der Quartierinteressen geht aber auch deutlich über eine reine Anhörung hinaus. Die Anliegen des Quartiers sollen nicht nur gehört werden, sondern einen entscheidenden Beitrag zu einer hochwertigen Arealentwicklung und zur Erweiterung des Lebensraums Gundeli leisten.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann aufgrund des Arbeitsstandes der Handlungsspielraum noch nicht abschliessend definiert werden, da die Diskussionsschwerpunkte bzw. die konkreten Anliegen aus dem Quartier, wo noch nicht bekannt, sich erst noch zeigen müssen. Der Handlungsspielraum kann und muss daher im Einzelfall diskutiert und definiert werden.

Vorgehen beim Einbezug der Quartierinteressen:

Für einen für alle Seiten befriedigenden Prozess ist es wichtig, dass den Anwesenden von Seiten der Planer konkrete Fragen gestellt werden. So kann sich die Gruppe mit den Themen auseinandersetzen und einen substantiellen Beitrag leisten.

Nutzungsmix:

Die Anwesenden fragen sich, ob bei der Definition der Nutzungen (Büro, Wohnen, etc.) der Blick auch über die Nordspitze hinausgeht. Konkret stellt sich die Frage, ob wirklich nebst den bestehenden Arbeitsflächen im weiteren Dreispitz noch zusätzlich Büroraum notwendig ist. Darüber hinaus fehlen eine Gesamtschau der Arealentwicklungen und deren Ausrichtung im weiteren Umfeld der Nordspitze.

=> Die Nordspitze soll zu einem durchmischten Stadtquartier weiter entwickelt werden, bzw. mit dem durchmischten Stadtquartier Gundelingen verschmelzen. Dabei muss der Nutzungsmix so weit wie möglich und so lange wie möglich offen bleiben können, um den jeweils herrschenden Bedürfnissen gerecht werden zu können. Sicher ist, dass auf dem Areal nebst der Verkaufsnutzung (MParc) auch ein substantieller Beitrag an das Wohnraumangebot in der Stadt geschaffen werden soll und Platz für weitere Nutzungen, wie Büro, Bildung, Freizeitnutzungen oder Gastronomie besteht.

Städtebauliche, architektonische, sozialräumliche Qualitäten:

Es interessiert, wie das Areal zu einem lebhaften Quartier mit hoher Qualität entwickelt werden kann? Wie ist geplant, die soziale Belebung des Areals zu steuern, zu fördern, zu managen?

Dabei spielt die städtebauliche und architektonische sowie die ökologische und soziodemografische Qualität eine Rolle. Die Qualität des Wohnens im Hochhaus wird kontrovers diskutiert und teilweise in Frage gestellt.

=> Mit einer Arealentwicklung bzw. dem Bebauungsplan kann vor allem das Potential geschaffen und gesichert werden, dass ein lebhaftes, lebenswertes und qualitätsvolles Quartier entstehen kann. Dass ein Quartier schliesslich funktioniert, hängt an vielen oft schwer oder nicht steuerbaren Faktoren. Wichtig ist, dass gemeinsam mit den Anwesenden und allen weiteren Beteiligten immer

wieder kritisch hinterfragt wird, welche Konsequenzen und Potentiale mit den Entscheidungen während der Planung einhergehen können.

In Basel haben Befragungen und Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Hochhauskonzepts gezeigt, dass die Zufriedenheit, die Fluktuation, die Durchmischung in Hochhäusern nur unwesentlich vom Schnitt abweicht. Und wenn, dann eher zum Positiven, so gibt es eher mehr Familien, die Leute bleiben eher länger in den Wohnungen und sind insgesamt etwas zufriedener mit ihrer Wohnsituation. Die Befragung stützt also die weit verbreitete Skepsis gegenüber dem Wohnen im Hochhaus nicht.

Gemeinnütziger Wohnungsbau:

Wird es die Möglichkeit für gemeinnützigen Wohnungsbau geben? Sind Flächen reserviert, wie wird gemeinnütziger Wohnungsbau im Bebauungsplan sichergestellt? Ist es vorgesehen, im Bebauungsplan einen Anteil Wohnraum für gemeinnützige Wohnbauträger vorzuschreiben?

=> Gemäss kantonalem Richtplan hat die Nordspitze einen Beitrag an das Ziel zu leisten, mit den laufenden Arealentwicklungen insgesamt einen Beitrag von 30% preisgünstigem Wohnungsbau zu sichern. Das ist selbstverständlich nicht gleichbedeutend mit gemeinnützigem Wohnungsbau und nochmal etwas anderes als der in der Verfassung festgeschriebene Grundsatz, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Im Rahmen der allgemeinen Diskussion über die Umsetzung des Verfassungsauftrags wird sich die konkrete Umsetzung in der Nordspitze im Verlauf der nächsten Monate weiter verdichten. Sicher ist, dass die Nordspitze einen substantiellen Beitrag an das Wohnraumangebot in der Stadt Basel beisteuern kann und dabei auch preisgünstiger Wohnungsbau entstehen soll.

Grünraumangebot

Das Grünraumangebot soll mindestens 8-10'000 m² umfassen. Es soll öffentlich zugänglich und breit nutzbar sein. Dabei stellt sich den Anwesenden nicht nur die Frage, wie dies sichergestellt werden kann und wer die entsprechenden Entscheidungen trägt, sondern auch, wer die Grünanlagen baut und unterhält.

=> Der Entwurf von Herzog & de Meuron sieht aktuell insgesamt 22'000 m² Grünanlagen vor, davon 15'000 m² auf dem Dach des um den Obi erweiterten MParc. Diese 22'000 m² Grünflächen sollen öffentlich zugänglich und nutzbar sein. Die unterschiedlichen Grünanlagen sollen mit ihrer Gestaltung und Ausstattung unterschiedlichen Bedürfnissen dienen und verschiedene Nutzungsgruppen ansprechen. Wer die Anlagen baut und unterhält und wie der Prozess der konkreten Gestaltung/Projektierung aussieht, steht noch nicht fest. Fest steht, dass die Grünanlagen öffentlich nutzbar sein werden und dies entsprechend gesichert wird.

Verkehr, Parkierung:

Nebst den 500 bestehenden Parkplätzen des MParc sollen noch rund 700 weitere hinzukommen. Wo kommen diese zu liegen und sind wirklich so viele Parkplätze nötig? Ist das damit verursachte Verkehrsaufkommen erträglich und mag die Verkehrsinfrastruktur das Aufkommen auch aufnehmen? Die Frage stellt sich auch beim Angebot des öffentlichen Verkehrs.

=> Die 700 zusätzlichen Parkplätzen bestehen auf einer Annahme eines potentiellen Nutzungsmixes. Für Wohnen wurde dabei von einem halben Parkplatz pro Wohnung ausgegangen. Die Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt lässt normalerweise ein Parkplatz pro Wohnung zu.

Parallel zum Bebauungsplan wird das Thema Verkehr Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung sein. Dort werden die hier gestellten Fragen beantwortet werden müssen. Sollte sich in diesem Rahmen zeigen, dass das Verkehrsaufkommen zu hoch ist und vom Strassennetz nicht mehr

aufgenommen werden kann, muss mit dem Bebauungsplan entsprechend reagiert werden. Die Erarbeitung des Bebauungsplans und des Umweltverträglichkeitsberichts laufen parallel und müssen jeweils aufeinander reagieren. Erst als widerspruchsfreies Gesamtpaket werden beide Produkte öffentlich aufgelegt werden können.

Parzellierbarkeit:

Wie kann sichergestellt werden, dass nicht nur grosse Gebäudeeinheiten entstehen, wie zum Beispiel in der Erlenmatt. Dort hat erst die Stiftung Habitat auf freiwilliger Basis eine kleinteiligere Entwicklung ermöglicht. Kleinere Einheiten führen auch zu einer grösseren Vielfalt und damit auch zu einer grösseren Lebensqualität der Bebauung.

=> Die Etappierbarkeit und gleichzeitig auch die Unterteilbarkeit sind wichtige Themen in den bereits laufenden Arbeiten. Es wird eine Aufgabe des Bebauungsplans sein, das Potential für eine kleinteiligere Bebauung zu ermöglichen und zu fördern. In welchen Einheiten und von wie vielen unterschiedlichen Bauträgern die Entwicklung getragen wird, hängt auch von den Entscheidungen der Grundeigentümer ab.

Anpassungen rund um die Nordspitze:

Es wird die Frage gestellt, inwiefern geplant ist, auch rund um die Nordspitze Anpassungen am Stadtraum vorzunehmen. Dies wird ja in der Verantwortung des Kantons liegen.

=> Mit der Planung sollen die Architekten aufzeigen, wo zwingend Anpassungen vorzunehmen sind, zum Beispiel für die Erschliessung der Parkings auf dem Areal und wo aus Sicht der Arealentwicklung wünschbare Veränderungen die Qualität der Bebauung zusätzlich steigern können. Dabei werden unter anderem eine Verschiebung der Tramhaltestelle MParc oder Veränderungen an der Kreuzung Güterstrasse / Reinacherstrasse untersucht. Diese Massnahmen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren weiter bearbeitet.

Einbezug der Quartierinteressen über das Bebauungsplanverfahren hinaus:

Es fällt im Ablaufschema auf, dass die Sternchen, die den Einbezug des Quartiers bezeichnen, mit der Planaufgabe des Bebauungsplans aufhören. Es ist aber wichtig, dass der Einbezug weiter geht und die Versprechungen gegenüber dem Quartier auch eingehalten werden. Dies war zum Beispiel beim Meret Oppenheim-Hochhaus anders, wo günstiger Wohnraum versprochen wurde und eine architektonische Gestaltung offeriert wurde, die nicht mit dem jetzt gebauten Resultat übereinstimmt.

=> Als nächstes steht die Erarbeitung des Bebauungsplans an, bei dem die Anliegen aus dem Quartier miteinfließen sollen. Im Bebauungsplan werden auch Aussagen zum weiteren Prozess, insbesondere zu notwendigen qualitätssichernden Verfahren (z.B. Wettbewerbe), gemacht werden. Auch in diesen Prozessschritten wird die Art des Einbezugs der Quartierinteressen festgelegt werden müssen.

Im Anschluss an die Erarbeitung des Bebauungsplans folgt der formelle politische Prozess, auf den die Behörden keinen Einfluss haben. Im Anschluss folgt die Umsetzung in einzelnen Etappen. Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, ein Projekt zu realisieren, das auf breite Akzeptanz stösst, denn dies hat einen grossen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Projekts.

Schulraum:

Wurde bei der Planung auch an die Infrastruktur, vor allem an den Schulbedarf gedacht?

=> Ja. Der Schulraumbedarf ist ein ständiges Thema. Bei der Bedarfsanalyse werden immer auch die laufenden und anstehenden Arealentwicklungen mitberücksichtigt. Aus diesem Grund wird zum Beispiel im Areal Walkeweg ein neues Primarschulhaus bis ins Jahr 2024 seinen Betrieb aufnehmen.

men.

2000 Watt Gesellschaft:

Ist es eine Überlegung, das Areal nach dem Label 2000 Watt Gesellschaft zu entwickeln.

=> Nachhaltige Arealentwicklung ist mittlerweile ein Muss. Bei jeder Arealentwicklung stellt sich die Frage, wie die Entwicklung ökologisch und Energie-effizient erfolgen kann. Da aber bereits die geltende Energiegesetzgebung des Kantons die Anforderungen hoch ansetzt, und das Thema bei Investoren und Bauträgern selbst, auch aus Eigeninteressen, gesetzt ist, war es bisher kein Schwerpunktthema der Arbeiten. Es wird aber im Rahmen des Bebauungsplan und der Umweltverträglichkeit ausführlich behandelt werden müssen.

6. Nächste Schritte

Marc Février dankt allen Anwesenden für die engagierte Teilnahme und wird in Kürze allen Teilnehmenden ein Protokoll inkl. der Präsentation und dem Jurybericht zum Studienauftrag verschicken.