



# ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

## Kanton Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein Zusammenfassung Richtplan Dreispitz (Entwurf)

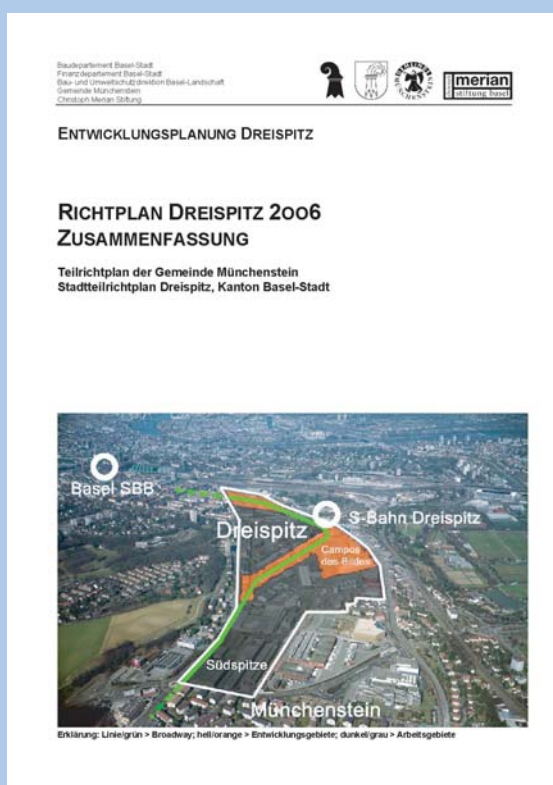
Im Kanton Basel-Stadt als ‚Stadtteilrichtplan Dreispitz‘  
In der Gemeinde Münchenstein als Teil des kommunalen Richtplans

Mai 2006

Erarbeitung: Kanton und Gemeinde (mit Einbezug aller Planungspartner)

Vernehmlassung: öffentliche Mitwirkung vom Oktober bis Dezember 2005

Verbindlichkeit: Orientierende Information





## ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

# RICHTPLAN DREISPITZ 2006 ZUSAMMENFASSUNG

Teilrichtplan der Gemeinde Münchenstein  
Stadtteilrichtplan Dreispitz, Kanton Basel-Stadt



Erklärung: Linie/grün > Broadway; hell/orange > Entwicklungsgebiete; dunkel/grau > Arbeitsgebiete

# RICHTPLAN DREISPITZ

## Wozu der Richtplan?

Die Entwicklungsplanung Dreispitz hat zum Ziel, das abgeschlossene Gewerbe- und Industrieareal in einen lebendigen und urbanen Agglomerationsteil zu transformieren. Mit dem vorliegenden Richtplan wird nun ein planerisches Instrument zur Verfügung gestellt, um den sich seit Beginn der 90-er Jahre abzeichnenden Transformationsprozess des Areals angemessen zu begleiten. Der ‚Richtplan Dreispitz‘ wurde gemeinschaftlich in einer aussergewöhnlichen, auf Kooperation zielenden Planungspartnerschaft erarbeitet, die sich aus Beteiligten der öffentlichen Hand aus Basel-Stadt, Münchenstein und Basel-Landschaft sowie der Christoph Merian Stiftung (CMS) als Grundeigentümerin zusammensetzt.

## Ziele der Planung

Mit der Entwicklungsplanung und dem Richtplan soll unterschiedlichen Ansprüchen Rechnung getragen werden, wie sie von verschiedenen Seiten an die Entwicklung des Dreispitz‘ gestellt werden. Die vorrangigen Zielsetzungen im Sinne der Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung sind:

- Die **Öffnung und Transformation** zu einem lebendigen und **urbanen Agglomerationsteil**, mit reinen Arbeitsgebieten und mischgenutzten Gebieten (Arbeit, Wohnen, Kultur etc.) und die Verbesserung der **Anbindung an die benachbarten Quartiere**;
- Eine **Innenentwicklung** (d.h. eine Verdichtung im Bestand, anstatt einer Entwicklung auf der „grünen Wiese“) bei Berücksichtigung **umweltrechtlicher Vorgaben** und Umsetzung zukunftsweisender Massnahmen (z.B. zu den Themen Luftqualität oder Energieverbrauch);
- Die Ansiedlung **zusätzlicher Arbeitsplätze** und Etablierung eines **deutlichen Wohnanteils**;
- Eine **hohe städtebauliche Qualität**, die an die Unverwechselbarkeit des Dreispitz‘ anknüpft;
- Eine **Aufwertung von Freiräumen** und der **ökologischen Wertigkeit** des Dreispitz‘;
- Ein künftig **hoher Stellenwert des öffentlichen Verkehrs** im Dreispitz‘;
- Die **heute bestehende Nutzung** wird in der Entwicklungsplanung berücksichtigt;
- Die **wirtschaftliche Tragbarkeit** wird für alle Beteiligten sichergestellt, bei einer ausgeglichenen Entwicklung zwischen Basel-Stadt und Münchenstein. Wertschöpfungsexensive Nutzungen werden auch in Zukunft ermöglicht.
- Die Entwicklung wird dabei als **langfristige Transformation** verstanden und gestaltet;
- Die Planung lässt Offenheit und **Spielräume für eine künftige Entwicklung** und nutzt die bestehende Entwicklungsdynamik für einen **positiven Strukturwandel**;
- Die Planung erfolgt **partnerschaftlich, grenzüberschreitend**, interkommunal und interkantonal. Sie stellt einen Prozess des gemeinsamen Lernens, Kommunizierens und Kooperierens dar. Die Öffentlichkeit ist durch einen **Beirat** eingebunden;
- Die Entwicklung des Dreispitz‘ mit dem Ziel, zur Stärkung der Trinationalen-Agglomeration-Basel (TAB) beizutragen und die **Agglomeration als Lebensraum** zu verbessern.

## Hintergrund der Planung

Das Dreispitzareal entstand ab 1901 als ‚Öffentlicher Materiallagerplatz‘ und wuchs bis in die fünfziger Jahre auf eine Fläche von 50ha. Dabei fungierte es seit jeher als trennender Keil zwischen dem Gundeldinger-/ Bruderholzquartier und den Flächen des Güterbahnhofes, des Grünraums Brüglings sowie dem Münchensteiner Wohnquartier Lange Heid. In der 1990-er Jahren entstand im Dreispitz als Folge eines allgemeinen Strukturwandels wie einer Liberalisierung der zulässigen Nutzungen eine hohe Entwicklungsdynamik. Die Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin und die öffentliche Hand liessen daher das städtebauliche Entwicklungspotenzial des Dreispitz‘ ausloten, mit dem Wunsch nach einer Wertsteigerung einerseits und aufgrund des sich abzeichnenden Planungsbedarfs andererseits.

## Von der ‚Vision Dreispitz‘...

Vom Kanton Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung wurde darum das Architekturbüro Herzog & de Meuron mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Studie beauftragt, die als ‚Vision Dreispitz‘ im Jahre 2002 vorgestellt wurde. Mit ihr wurden von den Architekten planerische Leitideen für das Areal aufgezeigt, und das enorme Entwicklungspotenzial des Dreispitz‘ veranschaulicht. Die ‚Vision‘ dient dabei als Inspirationsquelle für die Transformation des in sich geschlossenen und im Siedlungskörper trennend wirkenden Gebiets in einen offenen und lebendigen Agglomerationsteil mit einer vielfältigen Mischung aus bestehenden Gewerbebetrieben und neuen Nutzungen wie Dienstleistung, Wohnen oder Kultur. Dabei schliesst die ‚Vision‘ an die heutige Entwicklung an und reagiert bewusst auf die vorhandenen Strukturen.

Als Grundlage für die Entwicklungsrichtung öffentlich kommuniziert, wurde die ‚Vision‘ zum Ausgangspunkt für den weiteren Planungsprozess, zu dem sich die genannten Beteiligten von öffentlicher Hand mit der Christoph Merian Stiftung zu einer Planungspartnerschaft zusammenschlossen. Gemeinsam wurden seitdem die Machbarkeit unter vielfältigen Aspekten überprüft und Schritte zur Konkretisierung der ‚Vision‘ auf dem Weg hin zu ihrer Umsetzung unternommen.

**...zur partner-  
schaftlichen Um-  
setzung**

Die Erstellung des Richtplans Dreispitz stellt einen wichtigen Schritt im Rahmen der Entwicklungsplanung dar. Auf Basis der Voruntersuchungen und vorangegangenen Vernehmlassungsverfahren wurde als erster Schritt im Herbst 2005 der Öffentlichkeit ein Entwurf des Richtplans vorgestellt und zur Mitwirkung unterbreitet. Das Mitwirkungsverfahren ergab eine mehrheitliche Zustimmung zum Richtplan, aber auch Ablehnung oder Vorbehalte gegenüber den Entwicklungszielen seitens der heutigen Nutzer des Dreispitz'. Die Planungspartner passten den Richtplanentwurf daraufhin an, indem vor allem der Anteil der Arbeitsgebiete erhöht wurde. Der vorliegende Richtplan wurde in einem Mittelweg aus den unterschiedlichen Positionen entwickelt, ohne die grundsätzlichen Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung in Frage zu stellen.

**Das Instrument  
Richtplan**

Der beschlossene und genehmigte Richtplan wird behördenverbindlich. Er ist weder parzellenscharf, noch hat er unmittelbare Rechtswirkungen gegenüber privaten Grundeigentümern. Mit seinen Inhalten werden vielmehr die wesentlichen Ziele und Ergebnisse aufgezeigt, die im Weiteren in der Nutzungsplanung umzusetzen sind.

Die wesentlichen Inhalte des Richtplans Dreispitz sind in 10 Oberthemen gegliedert. Die ersten vier Themen behandeln dabei vor allem verfahrens- und prozessorientierte Fragestellungen, haben nur orientierenden Charakter und werden auch nicht behördenverbindlich. Darum sind sie auch nicht zu beschliessen. Sie verdeutlichen jedoch den hohen Stellenwert, der von den Planungspartnern neben all den inhaltlich-städtebaulichen Aspekten solchen von Qualitätssicherung, Kompetenzverteilung, Wirtschaftlichkeit etc. beigemessen wird.

**Orientierende  
Inhalte**

Der auf 30 Jahre angenommene Transformationsprozess des Dreispitz' zu einem in die Siedlungsstruktur integrierten, mischgenutzten Agglomerationsteil soll von allen Entwicklungsträgern gemeinsam getragen werden. Um der langen Transformationsphase gerecht werden zu können, sollen Gestaltungsspielräume nicht nur neu geschaffen, sondern auch im Rahmen der Umsetzung offen gehalten werden, um flexibel auf neue Situationen reagieren zu können. Der nötige Grad an Offenheit wird durch die Etablierung einer stetigen Qualitätssicherung gestützt. Neben den Chancen einer Weiterentwicklung des Dreispitz', die es zu gestalten gilt, sind gleichzeitig planerische Instrumente einzusetzen, um einen möglichen Verdrängungsdruck für wertschöpfungsintensive Nutzungen einzuschränken. Um den Transformationsprozess auch gesellschaftlich breit zu verankern, wird mit dem ‚Beirat Dreispitz‘ dauerhaft eine Begleitgruppe einbezogen.

**Strategie und  
Entwicklung  
(SE)**

Die Gebietskörperschaften (Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein) und die Grundeigentümerin Christoph Merian Stiftung schliessen sich gemeinsam zu den Entwicklungsträgern zusammen. Die Aufgaben von Steuerung und Aufsicht des Entwicklungsprozesses werden dabei von einer Delegation der Entwicklungsträger übernommen, während für das eigentliche Entwicklungsmanagement die Grundeigentümerin verantwortlich ist. Ein Beirat Dreispitz steht den Entwicklungsträgern beratend zur Seite.

**Organisation  
(OR)**

Ziel ist eine Entwicklung, die für alle Beteiligten in wirtschaftlicher Hinsicht tragbar ist. Einerseits soll ein für die Transformation notwendiger Mehrwert erzielt werden können, andererseits sind renditeschwache Nutzungen vor Verdrängungseffekten zu schützen. Die Aufteilung der Kosten bzw. die finanziellen Zuständigkeiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Finanzierung  
(FI)**

Die rechtlichen Mittel und Instrumente, mit denen die Umsetzung der Entwicklungsziele erfolgen soll, sind: Richtplan, Nutzungspläne und städtebauliche Verträge zwischen den Gebietskörperschaften und der Grundeigentümerin. Mit diesen Instrumenten soll die im Prozess erforderliche Flexibilität und Offenheit rechtlich umgesetzt werden. Dabei ist eine enge Abstimmung zwischen ihnen notwendig und vorgesehen.

**Recht  
(RE)**



<b>Genehmigungsinhalte</b>	Mit den sechs Themen ‚Nutzung‘, ‚Städtebau‘, ‚Freiraum‘, ‚Ökologie‘, ‚Umwelt‘ und ‚Verkehr‘ werden Aussagen über die Bausteine und Elemente der räumlich-funktionellen Entwicklung des Dreispitz‘ festgelegt. Auch hier liegt ein prozesshaftes Verständnis der Planung zu Grunde. Die eigentlichen Genehmigungsinhalte (Ziele, Pläne, Festsetzungen) sind im Richtplan grau hinterlegt.
<b>Nutzung (NU)</b>	Im Sinne der Nachhaltigkeit wird mit der Entwicklungsplanung eine Innenentwicklung angestrebt. Dem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und der zentralen Lage und Anbindung des Dreispitz‘ entsprechend, sollen eine wesentliche Verdichtung sowie eine Durchmischung des Areals mit neuen Nutzungen, wie Wohnen, Dienstleistung oder Kultur, erzielt und damit neue Qualitäten im Dreispitz möglich werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Anforderungen von raumplanerischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten nicht nur mit einem Schutz vor Verdrängungseffekten des bestehenden Gewerbes in Einklang gebracht werden, sondern zugleich mit den Vorgaben des Umweltrechts. Der Richtplan sieht deshalb vor, Gebiete für Arbeiten und Entwicklungsgebiete zu differenzieren.
<b>Städtebau (ST)</b>	Städtebaulich steht die Verbesserung der Integration des Dreispitz‘ in die Nachbarquartiere, sowie die Fortentwicklung des Areals zu einem unverwechselbaren Agglomerationsteil im Mittelpunkt. Dazu soll das Gebiet allgemein zugänglich werden. Räumlich wird an die bestehenden Baustrukturen angeknüpft. Zugleich soll der Dreispitz mit der Herausbildung von unterscheidbaren Teilgebieten prägnant gegliedert werden. Dem ‚Broadway‘ – der sich als öffentlicher Freiraum von der Nord- bis zur Südspitze erstreckt – kommt dabei eine zentrale, identitätsbildende und orientierungsstiftende Funktion für die Entwicklung zu. Einer hohen Gestaltqualität soll Rechnung getragen werden.
<b>Freiraum (FR)</b>	Ziel ist es, neue Freiräume in hoher Qualität zu schaffen, die den neuen Nutzungen Rechnung tragen. Unterschiedliche Teilgebiete werden in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur durch verschiedene Freiraumtypen charakterisiert. Hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrem Potenzial, Initialcharakter für den Transformationsprozess zu übernehmen, wird den Freiräumen eine hohe Priorität zugewiesen.
<b>Ökologie (ÖK)</b>	Die ökologischen Wertigkeiten von Flächen im Dreispitz sowie die Vernetzung mit den umgebenden Biotopstrukturen sollen massgeblich verbessert werden. Damit soll auch dem heute hohen Versiegelungsgrad und Erwärmungspotenzial des Dreispitz‘ Rechnung getragen werden. Flächige, punktuelle wie lineare Grünstrukturen sollen im Einklang mit der Freiraumkonzeption eingerichtet werden. Bei Neubauten tragen Dachbegrünungen der ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei.
<b>Umwelt (UM)</b>	Mit einer Innenentwicklung sollen bereits erschlossene Flächen im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Gut Boden und damit vorrangig gegenüber dem Bauen auf der „grünen Wiese“ genutzt werden. So wird einem der zentralen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Zugleich ist im Rahmen der Innenentwicklung mit einer Vorbelastung der Umwelt umzugehen: Darum werden zu den Themen Luft, Lärm, Energie, Bauökologie, Versickerung und Sicherheit Aussagen getroffen, mit denen den unterschiedlichen umweltrechtlichen und siedlungsplanerischen Anforderungen entsprochen werden soll. Dabei wird dem Aspekt der Umwelt eine besonders hohe Bedeutung zuteil. Nicht zuletzt werden die realisierbaren Bruttogeschossflächen wesentlich von umweltrechtlichen Vorgaben bestimmt.
<b>Verkehr (VE)</b>	Trotz der Zentralität des Dreispitz‘ und seiner künftigen Anbindung an das S-Bahn-Netz stellt der Umgang mit dem Verkehr eine grosse Herausforderung dar. Durch die Nachverdichtung nehmen die Wege zu, die in das Gebiet zurückgelegt werden. Den Rahmen für den Umgang mit den einzelnen Verkehrsarten bilden darum die umweltrechtlichen Vorgaben, die durch ein umfassendes Mobilitätsmanagement eingehalten werden sollen. Dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr wird bei der Entwicklung Priorität eingeräumt.
<b>weiteres Verfahren</b>	Der Richtplan Dreispitz ist als Teilrichtplan der Gemeinde Münchenstein von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und in der Folge vom Regierungsrat Basel-Landschaft zu genehmigen. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wird er als Stadtteilrichtplan vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt beschlossen. Auf der Basis der Richtplaninhalte werden verschiedene grundeigentümergebundene Nutzungspläne erarbeitet [Teilzonenplan, Quartierpläne (BL)/ Bebauungspläne (BS)].
<b>Information im Internet</b>	Im Internet stehen weitere Informationen bereit unter: <a href="http://www.dreispietz.ch/zukunft.htm">www.dreispietz.ch/zukunft.htm</a> <a href="http://www.muenchensteinplant.ch">www.muenchensteinplant.ch</a>