

Warum ein Plan Guide?

2014 scheiterte die Nutzungsplanung für den Dreispitz nach zehnjähriger Arbeit. Die CMS musste einsehen, dass ein bikantonaler Masterplan weder politisch noch juristisch oder ökonomisch realisierbar war. Der Masterplan war zu schwerfällig, zeitintensiv und überregulierend und konnte vor allem nicht auf gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Veränderungen und Anforderungen reagieren. Darum kam die CMS zum Schluss: Als Kompass für die fortlaufende Transformation braucht es ein flexibles Planungs- und Steuerungsinstrument – den Plan Guide. Der Plan Guide, ein Leitbild, definiert Entwicklungsziele, zeigt Lösungen auf und formuliert Handlungs- und Planungsanleitungen. Er bietet Orientierungshilfe, ohne bessere und zeitgemässere Planungen zu verhindern. Er ermöglicht den notwendigen Interessensabgleich zwischen Grundeigentümerin, Baurechtsnehmenden, Nutzenden und der öffentlichen Hand.



Wie funktioniert ein Plan Guide?

Der Plan Guide verzichtet bewusst darauf, einen wünschbaren oder anzustrebenden finalen Zustand des Dreispitz abzubilden. Vielmehr soll er als Grundlage dienen, damit Entwicklungspotenziale analysiert, Ideen vertieft, Planungen angestossen und Entschiede gefällt werden können. Er hilft der CMS als Grundeigentümerin, den Baurechtsnehmenden vor Ort sowie der öffentlichen Hand, Rahmenbedingungen zu erkennen und auszuhandeln, Entwicklungsziele zu formulieren und aufeinander abzustimmen, Rollen und Verantwortlichkeiten zu klären, ohne den Blick aufs Ganze zu verlieren. Der Plan Guide definiert also Leitplanken, die aufgrund von Erkenntnissen aus der Praxis kontinuierlich weiterentwickelt werden. Diese Flexibilität macht die Qualität des Plan Guides im Vergleich zu herkömmlichen Planungsinstrumenten aus.

Fragen, auf die der Plan Guide Antworten geben soll

Transformation

- Wie kann der einst geschlossene Dreispitz zu einem Stadtteil mit attraktiven und lebendigen Stadtquartieren transformiert werden?
- Wie können die Planungen zwischen öffentlicher Hand (BS, BL, Münchenstein), Grundeigentümerin und Baurechtsnehmenden optimal koordiniert werden?
- Wie können die Bedürfnisse der Öffentlichkeit, der Interessengruppierungen und der Politik berücksichtigt werden?
- Wie kann die Transformation des Dreispitz mit der UNO-Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung in Einklang gebracht werden?

Wirtschaftlichkeit

- Wie kann die Wirtschaftlichkeit für alle Beteiligten langfristig gesichert werden?
- Wie kann der Dreispitz als Standort wertschöpfungsreicher und wertschöpfungsarmer Nutzungen zukunftsfähig weiterentwickelt werden?
- Wie können optimale Rahmenbedingungen für innovative Betriebe und das klassische Gewerbe geschaffen werden?
- Wie kann gemeinsam mit der öffentlichen Hand eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Infrastruktur und deren Unterhalt (Strassen, Pärke, Fernwärme usw.) sichergestellt werden?

Mobilität

- Wie kann die Mobilität für alle Verkehrsteilnehmenden zukunftsfähig gestaltet werden?
- Wie kann die Transformation ohne erheblichen Mehrverkehr gelingen?
- Wie können die verschiedenen Verkehrsträger bestmöglich aufeinander abgestimmt werden?
- Wie kann das Areal für alle sicher gestaltet werden?
- Wie kann die Erschliessung sichergestellt und die Anbindung an die umliegenden Quartiere verbessert werden?

Stadtklima und Ökologie

- Wie kann auf die Auswirkungen des Klimawandels (Hitzeinsel Dreispitz) reagiert werden?
- Wie kann eine moderne, emissionsfreie Energieversorgung gefördert und gesichert werden?
- Wie können Lebensräume und Land-Ökosysteme vernetzt werden?

Plan Guide Dreispitz

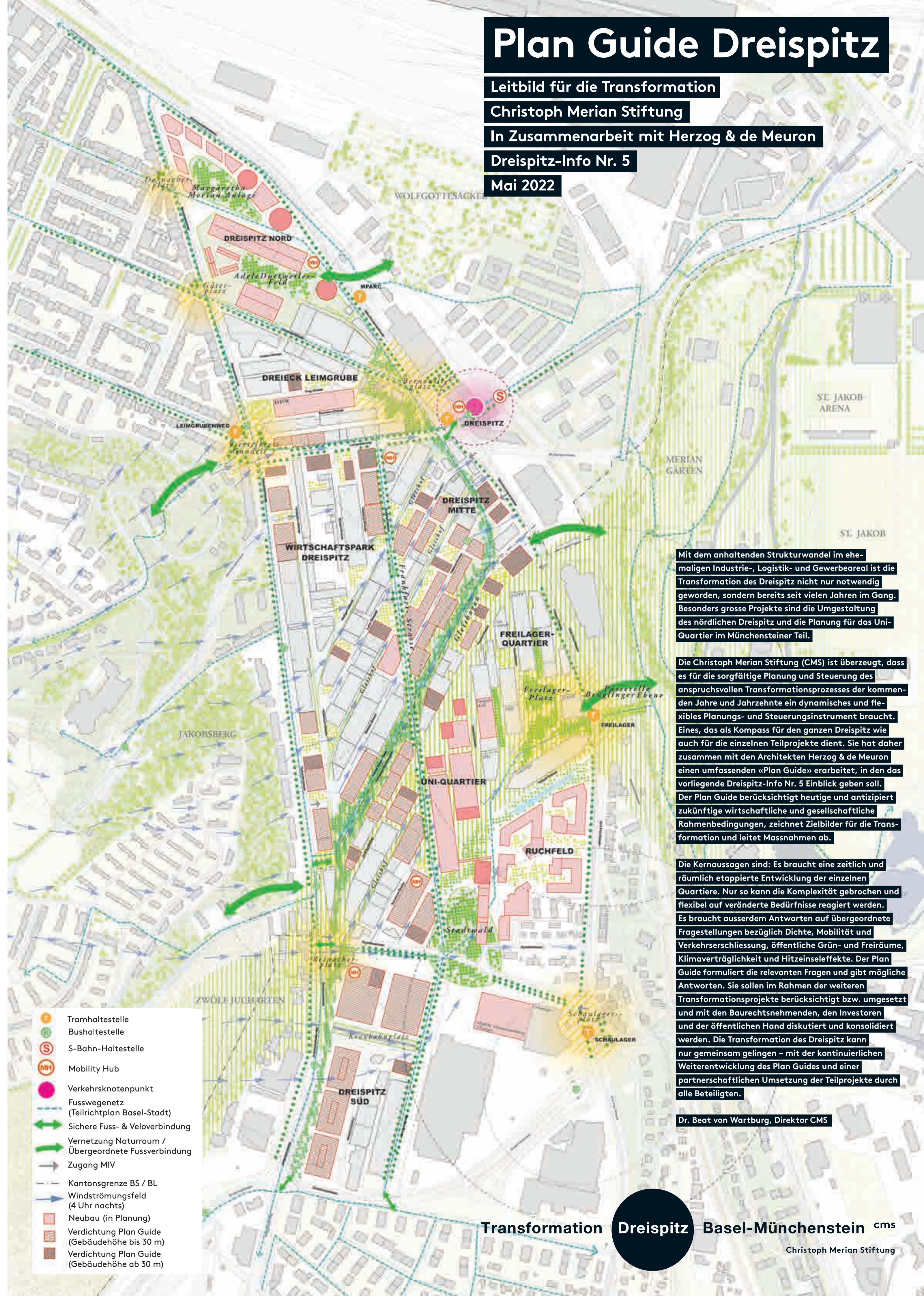
Leitbild für die Transformation

Christoph Merian Stiftung

In Zusammenarbeit mit Herzog & de Meuron

Dreispitz-Info Nr. 5

Mai 2022



Mit dem anhaltenden Strukturwandel im ehemaligen Industrie-, Logistik- und Gewerbeareal ist die Transformation des Dreispitz nicht nur notwendig geworden, sondern bereits seit vielen Jahren im Gang. Besonders grosse Projekte sind die Umgestaltung des nördlichen Dreispitz und die Planung für das Uni-Quartier im Münchensteiner Teil.

Die Christoph Merian Stiftung (CMS) ist überzeugt, dass es für die sorgfältige Planung und Steuerung des anspruchsvollen Transformationsprozesses der kommenden Jahre und Jahrzehnte ein dynamisches und flexibles Planungs- und Steuerungsinstrument braucht. Eines, das als Kompass für den ganzen Dreispitz wie auch für die einzelnen Teilprojekte dient. Sie hat daher zusammen mit den Architekten Herzog & de Meuron einen umfassenden «Plan Guide» erarbeitet, in den das vorliegende Dreispitz-Info Nr. 5 Einblick geben soll. Der Plan Guide berücksichtigt heutige und antizipiert zukünftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, zeichnet Zielbilder für die Transformation und leitet Massnahmen ab.

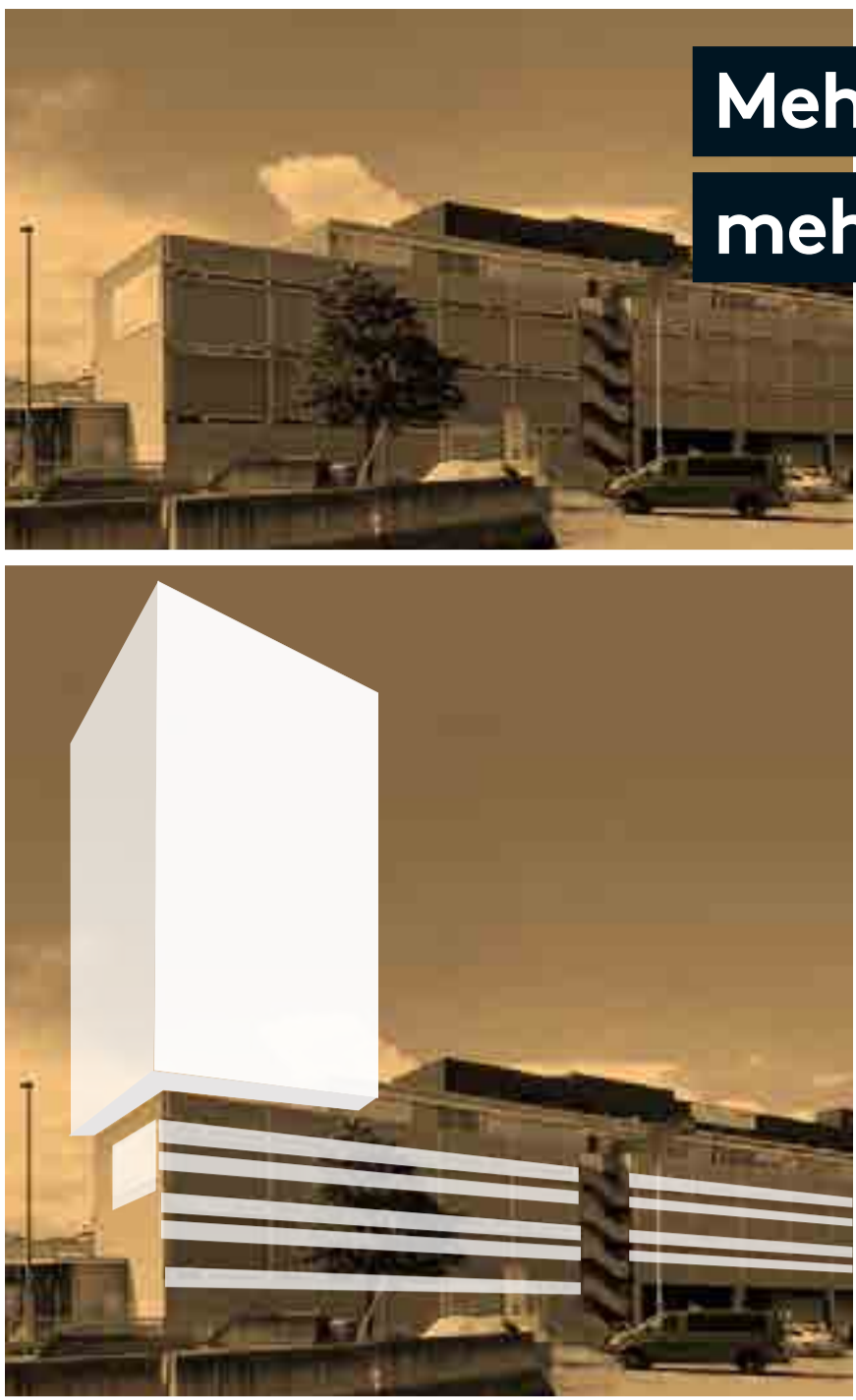
Die Kernaussagen sind: Es braucht eine zeitlich und räumlich etappierte Entwicklung der einzelnen Quartiere. Nur so kann die Komplexität gebrochen und flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagiert werden. Es braucht ausserdem Antworten auf übergeordnete Fragestellungen bezüglich Dichte, Mobilität und Verkehrserschliessung, öffentliche Grün- und Freiräume, Klimaverträglichkeit und Hitzeinseleffekte. Der Plan Guide formuliert die relevanten Fragen und gibt mögliche Antworten. Sie sollen im Rahmen der weiteren Transformationsprojekte berücksichtigt bzw. umgesetzt und mit den Baurechtsnehmenden, den Investoren und der öffentlichen Hand diskutiert und konsolidiert werden. Die Transformation des Dreispitz kann nur gemeinsam gelingen – mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Plan Guides und einer partnerschaftlichen Umsetzung der Teilprojekte durch alle Beteiligten.

Dr. Beat von Wartburg, Direktor CMS

Transformation Dreispitz Basel-Münchenstein cms

Christoph Merian Stiftung

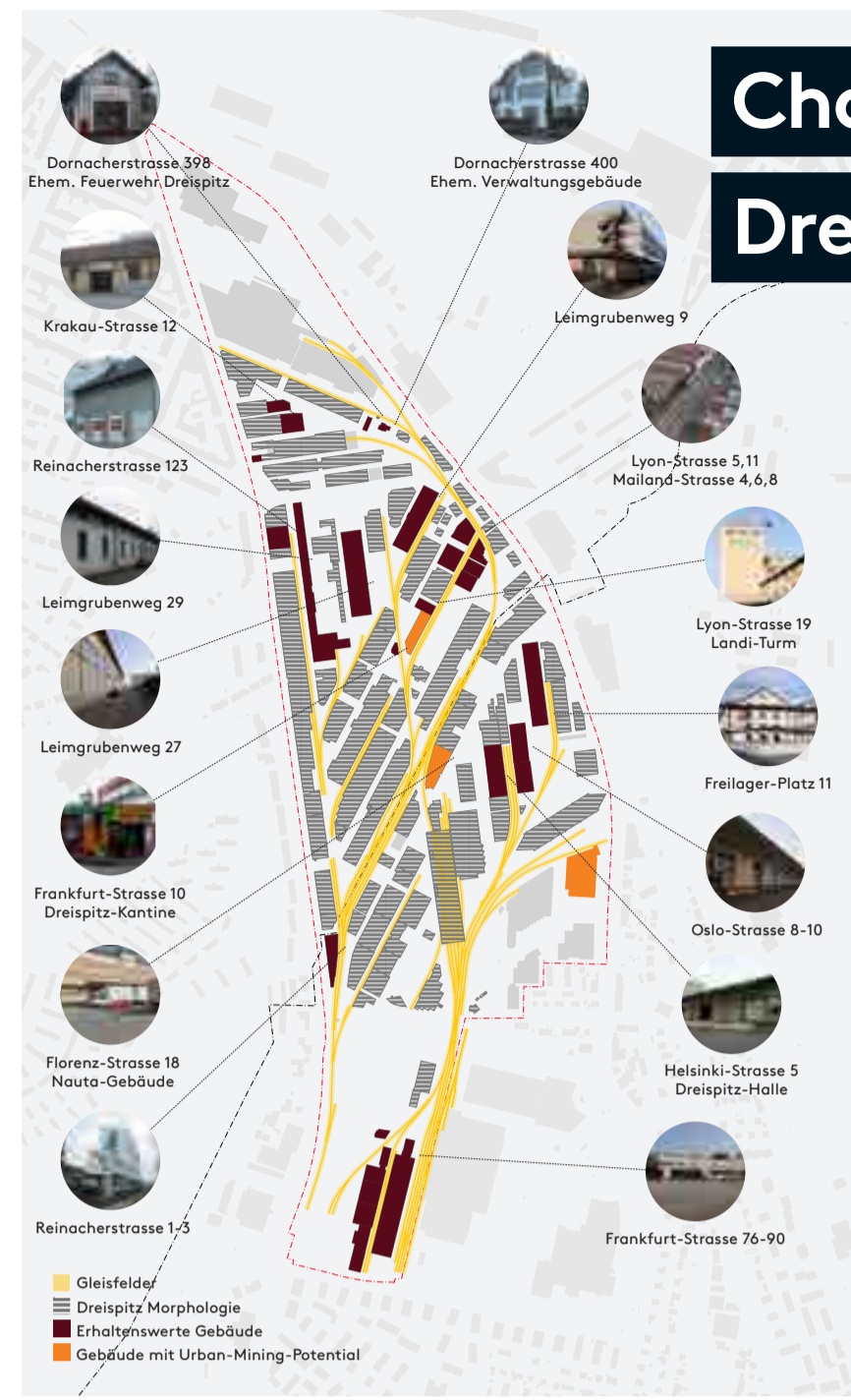
Mehr Dichte – mehr Freiraum



Die Parzellen auf dem Dreispitz sind heute teilweise zu wenig ausgenutzt. Bedenkt man die zunehmend knapper werdende Ressource Boden, ist das kein Zustand für die Zukunft. Deshalb soll auf dem Dreispitz verdichtet gebaut werden. Bestehende Bauten werden erhöht und neue entstehen, was die Wertschöpfung steigert. Ausserdem erlaubt die Kombination von ertragsstarken und weniger ertragsstarken Nutzungen eine Querfinanzierung für Branchen, die ansonsten aus der Stadt verdrängt würden.

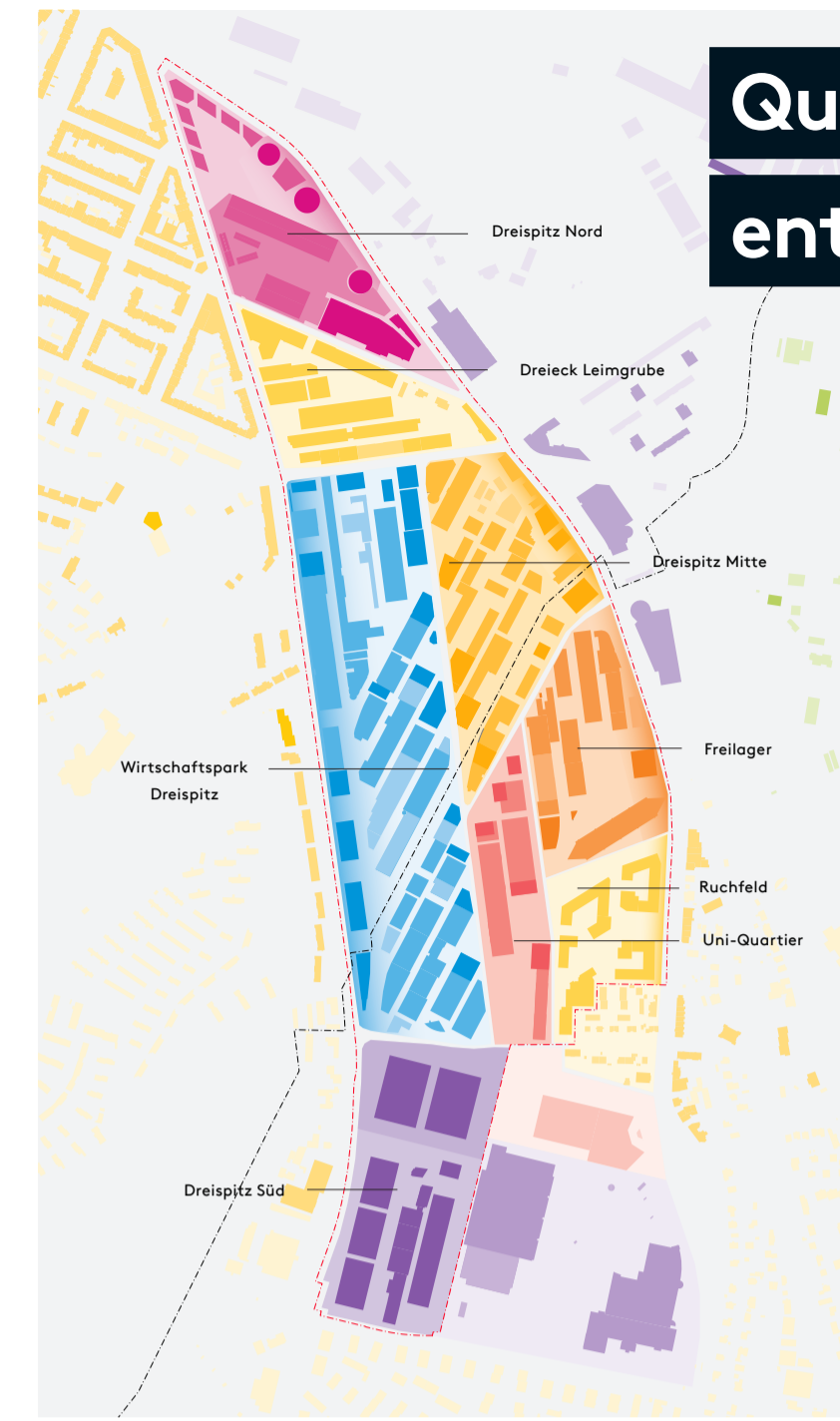
Und nicht zuletzt ermöglicht die Verdichtung auf einem Teil des Areals auch, auf einem anderen die nötigen Freiräume zu schaffen.

Charakter des Dreispitz erhalten



Die einmalige Identität des Dreispitz soll weitgehend erhalten bleiben. Sie ist von den Gleisanlagen, dem für das Areal typischen Strassenraster und den zahlreichen Lagerbauten des 20. Jahrhunderts geprägt. Deshalb ist bei der Transformation ein besonders sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz angesagt, indem man sie erhält, erweitert oder umnutzt. Dazu gehört auch das Recycling bei Rückbauten (Urban Mining).

Quartiere spezifisch entwickeln



Der Dreispitz verbindet sich immer mehr mit den angrenzenden Quartieren, ist aber selber kein homogenes Areal. Vielmehr lassen sich schon heute acht Teilgebiete bzw. Quartiere mit unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitäten identifizieren – dies aufgrund ihrer Geschichte, ihrer spezifischen Baustrukturen und Nutzungen, ihrer Erschliessungsgüte und Nachbarschaft etc. Die einzelnen Quartiere sollen ihrem Charakter entsprechend weiterentwickelt und ausgebaut werden. Besonders im Fokus stehen heute das grosse Quartierentwicklungsprojekt Dreispitz Nord und die Planung für das neue Uni-Quartier auf Münchensteiner Boden.

Vielfältige Freiräume für alle



Die hohe bauliche Verdichtung verlangt nach grosszügigen Frei- und Grünräumen und ermöglicht auch den Platz dafür. Sie tragen zur Steigerung der Lebensqualität auf dem Dreispitz bei. Durch eine Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung attraktiver Aussenräume wird das Wohlergehen aller gefördert. Die Freiräume sind wichtig für die Lebensqualität, den sozialen Austausch, für Bewegung und Erholung.

Stadtklima und Ökologie



In seiner aktuellen Bebauung ist der Dreispitz eine Hitzeinsel. Die grosse Anzahl versiegelter Flächen, das Material der Oberflächen und bestehende Windbarrieren begünstigen die Aufheizung. Die ehemaligen Gleisfelder machen ca. ein Fünftel der Gesamtfläche aus. Sie werden so umgestaltet, dass das Stadtklima verbessert und der Hitzeinseleffekt deutlich reduziert wird. Zur Bewässerung der Grünflächen wird das Regenwasser gesammelt, der Rest kann nun versickern. Daneben sollen trockenwarme, offene Lebensraumtypen (Ruderalfluren, Halbtrockenwiesen, trockenwarme Säume) gezielt aufgewertet und Biotop vernetzt werden.

Wirtschaftlichkeit



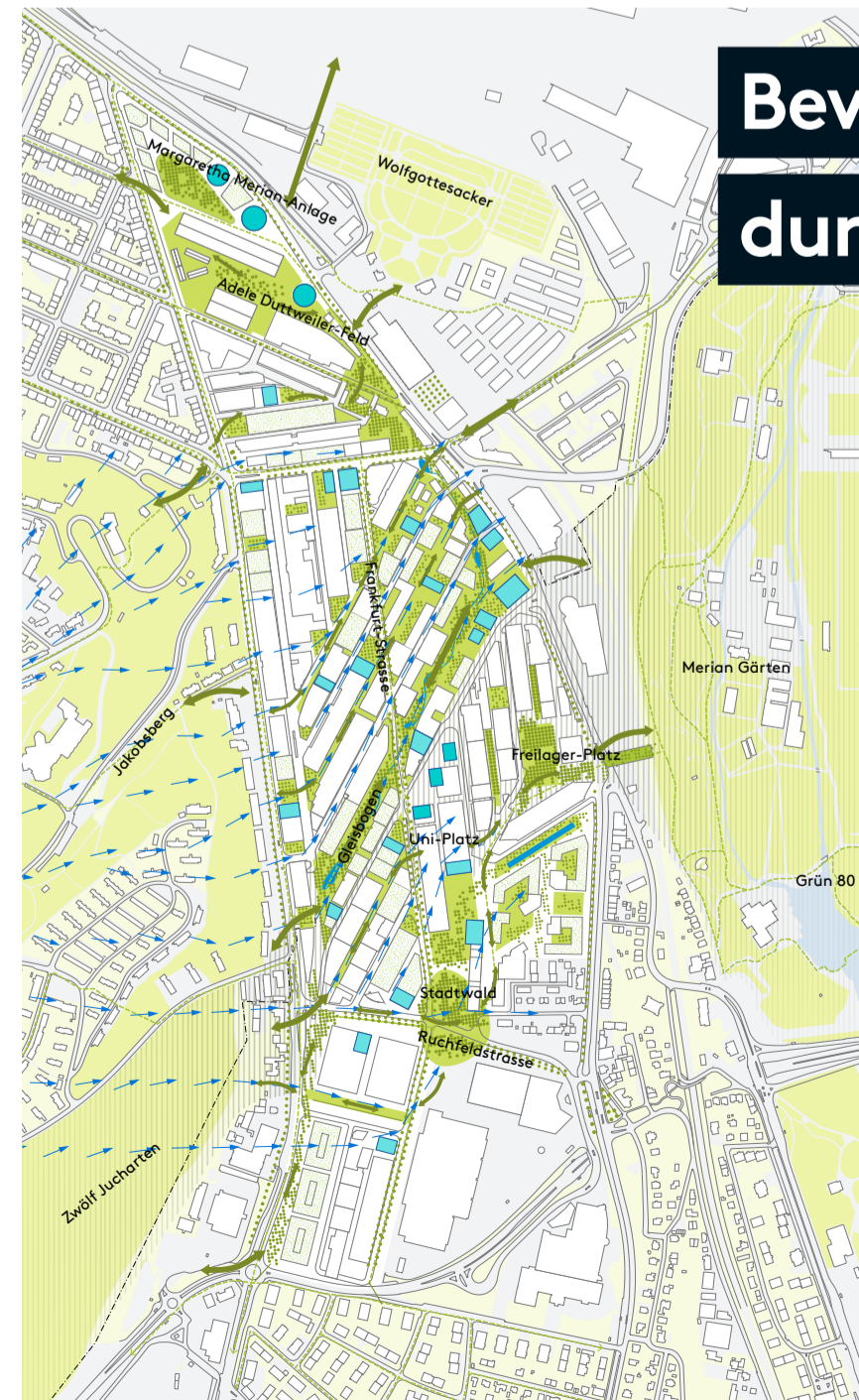
Der Strukturwandel auf dem Dreispitz beschleunigt sich. In den letzten zehn Jahren wurden über 30% der Baurechte verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt, aufgrund von Geschäftsaufgaben, Firmenfusionen, Nachfolgeregelungen, Standortwechsel oder Neuentwicklungen. Da ein Grossteil der über 100 Baurechtsverhältnisse in den nächsten Jahrzehnten ausläuft, ist mit weiteren Veränderungen und neuen Nutzungen zu rechnen. Darin liegt ein grosses Potenzial. Die Transformation kann aber nur gelingen, wenn für alle Beteiligten ein Mehrwert entsteht: für die öffentliche Hand in Form von Steuersubstrat, für die Grundeigentümerin dank höherer Baurechtszinsen und für die Baurechtsnehmenden mittels einer hohen Wirtschaftsleistung auf Basis des attraktiven Standorts. Zuerst aber müssen Investitionen getätigt werden: in Planung, in Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, in Grün- und Freiräume. Dabei braucht es eine ausgewogene Verteilung der Lasten zwischen Grundeigentümerschaft und öffentlicher Hand.

Grünräume schaffen und vernetzen



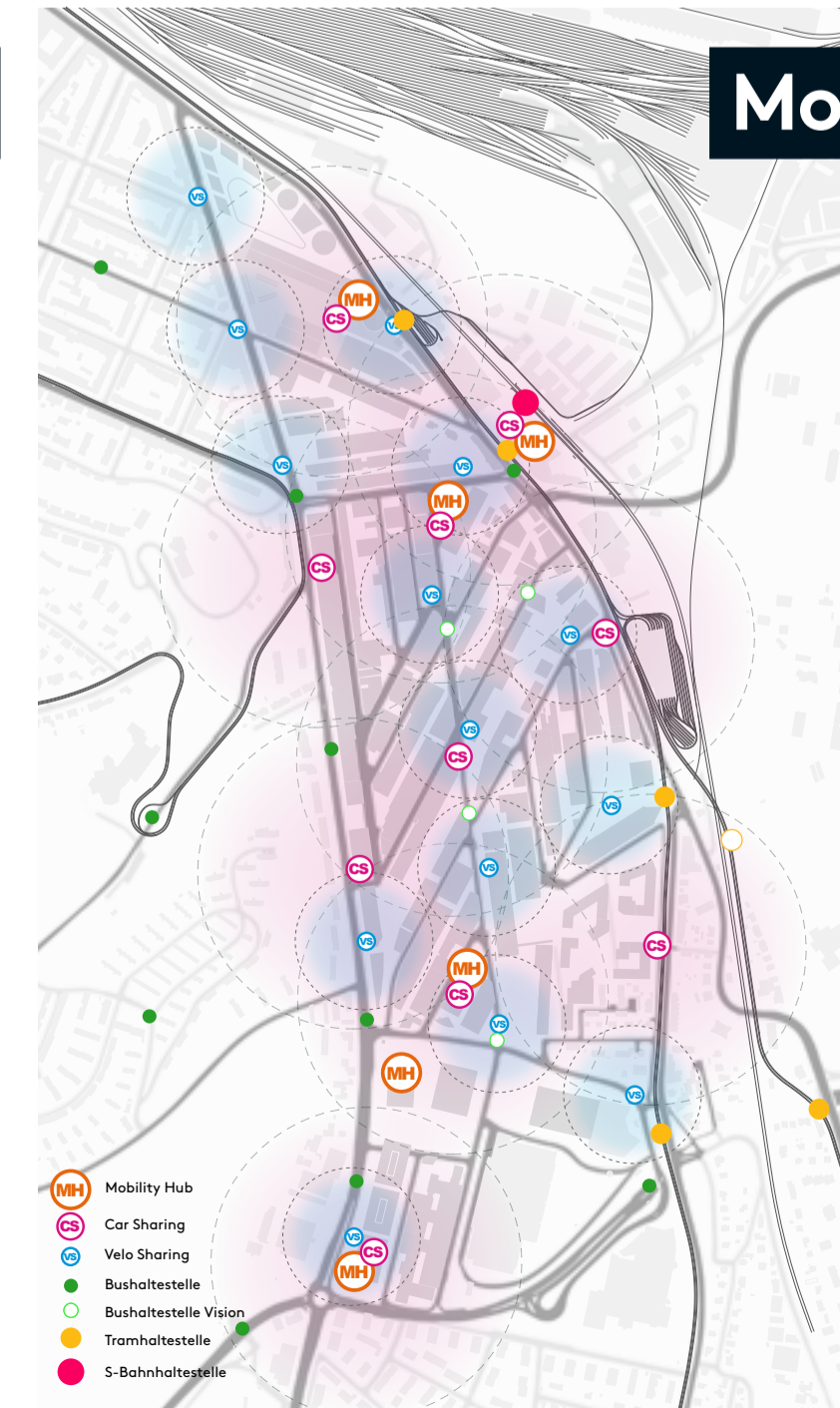
Mehr Grün, mehr Luft, mehr Schatten und weniger versiegelte Flächen: Die definitive Einstellung des Bahnbetriebes auf dem Dreispitz macht den Weg frei für die Umnutzung der Gleisflächen in Grün- und Freiräume. Zur Verbesserung des Stadtklimas werden die Gleishöfe entsiegelt und begrünt, ausserdem werden grosse Parks und kleinere Grünflächen angelegt. Die Grünflächen sorgen für eine Vernetzung mit den umliegenden Naherholungsgebieten von Bruderholz, Wolfgottesacker und der Brüglinger Ebene und fördern zudem die Biodiversität. Bäume sorgen durch Verdunstung und Verschattung für Kühlung.

Bewalden, entsiegeln, durchlüften



In den Grün- und Freiräumen des Dreispitz ist die Pflanzung vieler neuer Bäume vorgesehen – als stadtklimatische Massnahme. Bäume halten den Wasserhaushalt der Natur im Gleichgewicht und reinigen die Luft. Stadtwaldungen haben einen kühlenden Effekt, bieten den Menschen Erholungsraum und spenden Schatten. Auch Tiere und Pflanzen profitieren davon. Die Begrünung kann auch die Durchlüftung auf dem Gebiet positiv beeinflussen. In Kombination mit der Entsiegelung der Flächen und mit dem Bau von Abwindhochhäusern kommt es zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas.

Mobilität



Mit dem Wegfall der Logistik und dem Wegzug der Industriebetriebe hat sich auch im Dreispitz der Schwerverkehr massiv reduziert und wird sich weiter reduzieren: Die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen verändern sich ebenso wie das Angebot an Transportmitteln und -Dienstleistungen. Deshalb setzt der neue, durchmischte Dreispitz auf das Konzept der kurzen Wege. Sichere Fusswege sorgen für eine verbesserte Anbindung an Bus, Tram und S-Bahn. Mit der neuen Basisroute entlang der Frankfurt-Strasse werden die Quartiere ans Velonetz angebinden. Diverse Veloparkings und ein kluges Sharing-System runden das Angebot ab und minimieren den Bedarf nach Autoabstellanlagen. Um unnötigen Durchgangsverkehr zu verhindern, werden Erschliessung und Parkierung grundsätzlich pro Quartier gelöst. Es braucht aber auch weitere öffentliche Routen, um die Vernetzung der Teilgebiete zu verbessern und die benachbarten Grün- und Siedlungsräume miteinander zu verbinden.