

# Dreispietz Nord

Das Richtprojekt für ein neues, vielfältiges Stadtquartier

Dreispietz-Info Nr. 4

September 2020



Im Dreispitz Nord entsteht ein neues, lebendiges Quartier

Im Dezember 2017 stellten die Christoph Merian Stiftung (CMS), die Genossenschaft Migros Basel und der Kanton Basel-Stadt das Siegerprojekt für den Dreispitz Nord von Herzog & de Meuron der Öffentlichkeit vor. In der Zwischenzeit haben wir gemeinsam intensiv daran weitergearbeitet. Viele offene Fragen konnten geklärt und das Projekt in zahlreichen Aspekten konkretisiert werden. Besonders erfreulich ist, dass sich der Kanton Basel-Stadt entschieden hat, auf der grossen, grünen Dachfläche eine Sekundarschule zu bauen.





Die heutige Asphaltfläche wird durch zwei grosszügige Parkanlagen mit viel Grün ersetzt, und nebst der Schule sind attraktive Wohnungen, ein erneuerter MParc, Büro- und Gewerberäumlichkeiten, ein Quartier- und ein Jugendtreff sowie Cafés, Restaurants und kleine Läden geplant.

Im Laufe der nächsten Jahre entsteht hier im Dreispitz Nord dank einem vielfältigen Nutzungsmix ein lebendiger, urbaner Stadtteil, der durch den ÖV bestens erschlossen – und nur drei Stationen vom Bahnhof Basel SBB entfernt ist. Wir geben bei unserer Planung dem Langsamverkehr Vorrang, ohne dabei den motorisierten Verkehr, auf den das Einkaufszentrum angewiesen ist, zu vernachlässigen. Mit neuen Velo- und Fusswegverbindungen sowie 4 000 Veloparkplätzen schaffen wir gezielt die Voraussetzungen für «autoarmes Wohnen» im Dreispitz Nord. Der neue Stadtteil schliesst unmittelbar an das benachbarte Gundeli an. Er öffnet sich mit einer grosszügig gestalteten, grünen Rampe zur Güterstrasse hin.

Mit dem vorliegenden Dreispitz-Info Nr. 4 möchten wir Sie darüber informieren, was sich seit dem Wettbewerbsprojekt verändert hat und was verbessert wurde. Das hier gemeinsam vom Kanton Basel-Stadt, der Genossenschaft Migros Basel und der CMS präsentierte Richtprojekt bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans, der im 2021 dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

Wir freuen uns riesig auf den neuen Dreispitz Nord.

Dr. Beat von Wartburg, Direktor CMS

Transformation Dreispitz Basel-Münchenstein

Christoph Merian Stiftung

## Zahlen und Fakten –

### das Wichtigste in Kürze

- Ca. 800 Wohnungen, teils preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau, alles Mietwohnungen (1- bis 5.5-Zi-Whg.)
- Ca. 1400 Einwohner/innen, entspricht 7 % der gesamten Bevölkerung in Gundelingen (insgesamt 18 000 Einwohner/innen)
- Ca. 1600 Beschäftigte, entspricht 12 % aller Beschäftigten in Gundelingen (insgesamt 14 080 Beschäftigte)
- 700 Schüler/innen und Lehrer/innen der Sekundarschule
- Raum in den Erdgeschossen für Cafés, Ladenlokale, Restaurants, Werkstätten etc.
- Mit zwei Grün- und Freiräumen sind 83 % der Areal-Fläche öffentlich zugänglich.
- 4 000 Veloparkplätze
- 1290 Parkplätze
- Höhe der drei Dreispitztürme: 124 m (35 Geschosse), 138 m (42 Geschosse) und 151 m (44 Geschosse)
- Der Nachweis des 2-Stunden-Schattens zeigt, dass die Dreispitztürme keine Verschattung auf Häuser ausserhalb des Areals aufweisen.

## Dreispitz Nord

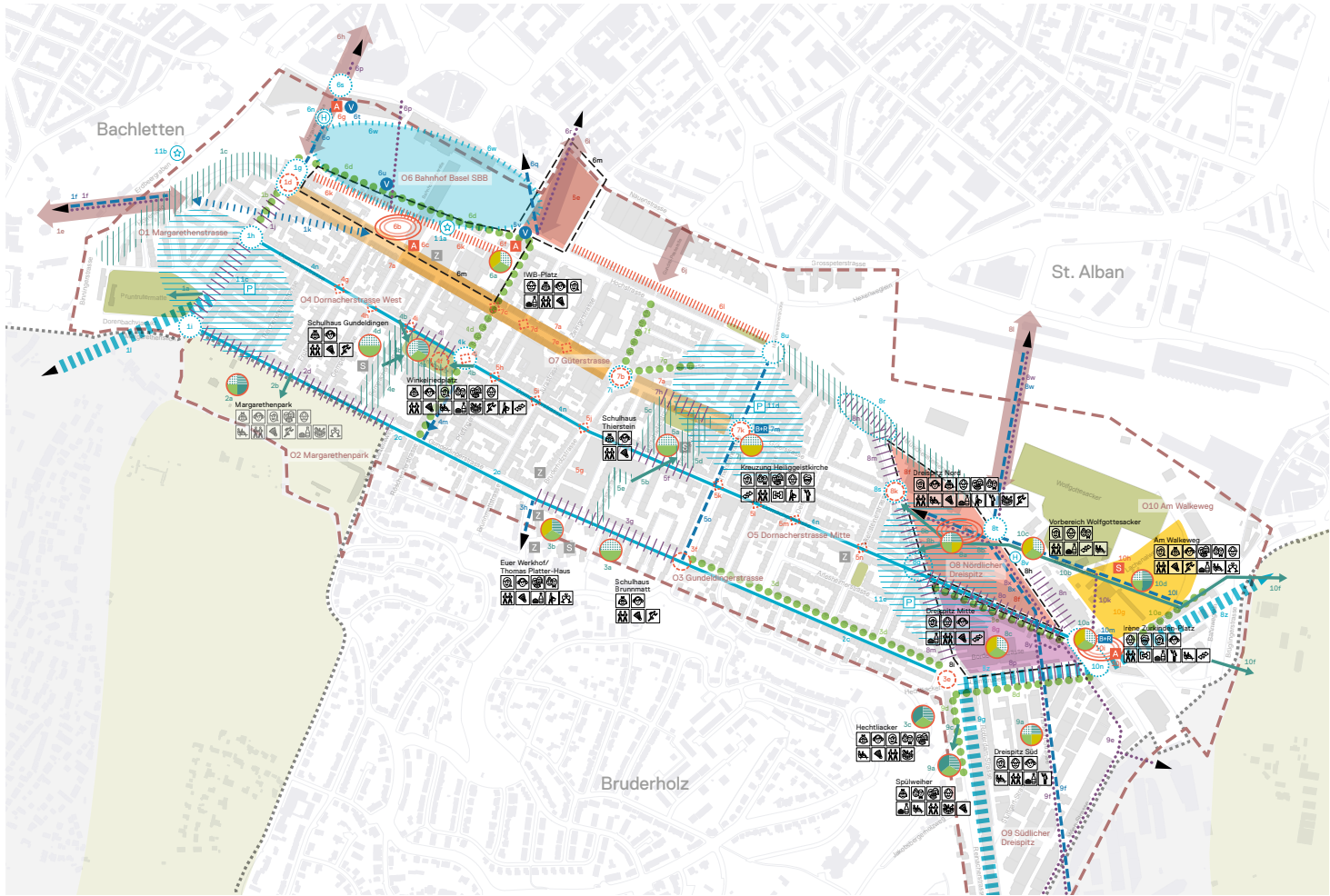
### als wesentlicher Bestandteil

### des Stadtteilrichtplans

### Gundelingen

Im regierungsrätlichen Stadtteilrichtplan Gundelingen ist die Weiterentwicklung des Dreispitz-Nordens bereits vorgesehen. Die vorliegende Planung für das neue Quartier ist beispielhaft, denn sie setzt die Vorgaben des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie den Volkswillen zu zwei raumplanerischen Abstimmungen (2013 und 2019) konsequent um: Nach innen baulich entwickeln und verdichten, dies zum Teil mit hohen Häusern, und gleichzeitig viele attraktive Grün- und Freiräume schaffen. Basel-Stadt erwartet in den nächsten zehn Jahren rund 30 000 neue Arbeitsplätze. Die 800 Wohnungen werden einen wichtigen Beitrag daran leisten, Raum für neue Bewohner/innen anzubieten. Und mit der neuen Sekundarschule erhält das Gundeli einen Schulstandort der Mittelstufe.





## Entwicklung im Dialog: Einbezug der Quartierinteressen

Der Dreispitz prägt das Quartier Gundeli massgebend. Die geplante Entwicklung in Dreispitz Nord wird sich besonders auf den östlichen Teil des Gundeli auswirken. Diese Entwicklung ist eine Chance. Damit diese auch für das Quartier einen Nutzen entfaltet, arbeiten die Planungspartner CMS, Genossenschaft Migros Basel und der Kanton Basel-Stadt von Anfang an eng mit Vertreter/innen von Quartierorganisationen sowie interessierten Einzelpersonen zusammen. Ziel ist der bestmögliche Einbezug der Quartierinteressen zum frühestmöglichen Zeitpunkt.

Aus den partizipativen Begleitprozessen zum Stadtteilrichtplan Gundeldingen, dem Grün- und Freiraumkonzept und weiteren Planungen waren bereits viele Quartierinteressen bekannt und fanden Eingang in das Programm des Studienauftrags. Der Entwurf von Herzog & de Meuron im 2017 spiegelte denn auch bereits einige der zentralen Anliegen des Quartiers wider: einen grossen Grün- und Freiraumanteil, ein differenziertes Wohnraumangebot, bessere Durchwegungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Räume für einen Quartiertreff.

Auch das nun vorliegende Richtprojekt konnte anhand der Rückmeldungen aus dem Quartier verbessert werden: Der Standort des Quartiertreffs befindet sich neu an der Schnittstelle des Areals zur Güterstrasse und zur Reinacherstrasse. Ein massgeblicher Anteil des Wohnraums wird für gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Die Zugänge zum Adele Duttweiler-Feld (Dach des MParc) konnten vergrössert werden. Die Höhe des MParc zur Reinacherstrasse wurde reduziert. Und mit dem Entscheid, die Sekundarschule auf dem Dreispitz Nord anzusiedeln, wird die soziale Infrastruktur im Quartier weiter ausgebaut.

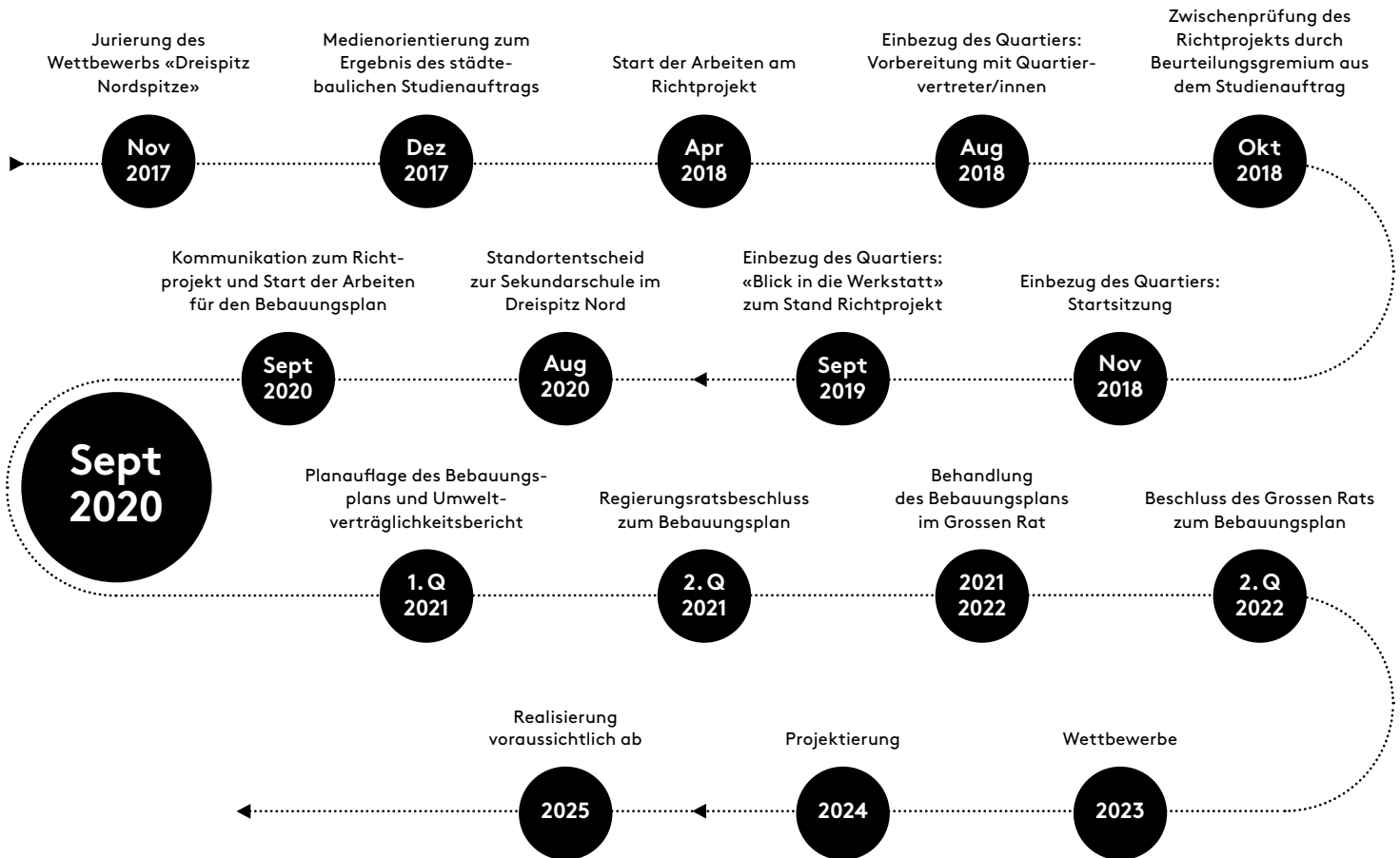
Der Dialog mit dem Quartier dient allen Beteiligten. Die Planungspartner erfahren und verstehen die besonderen Bedürfnisse der näheren Umgebung. Die Vertreter/innen des Quartiers erkennen, welche Themen zu welchem Zeitpunkt eine Rolle spielen, wann welche Entscheidungen fallen und wo eine Mitsprache möglich ist. Ganz wichtig ist dabei auch der direkte Dialog: Die Beteiligten haben sich persönlich kennengelernt. Das schafft kurze Wege und ermöglicht damit einen direkten Austausch der Anliegen und Bedürfnisse.

Der Einbezug der Quartierinteressen begann nach der Kommunikation des Wettbewerbsresultates im Jahr 2018. 2019 folgte eine Veranstaltung, welche den Beteiligten einen «Blick in die Werkstatt» erlaubte, also in die laufenden Arbeiten zum Richtprojekt. Der Einbezug der Quartierinteressen wird die Planung weiter begleiten und auch nach Beschluss des Richtprojekts fortgeführt werden. Hier wird es in einem nächsten Schritt darum gehen, die für das Quartier relevanten Anliegen soweit möglich im Bebauungsplan festzuschreiben.

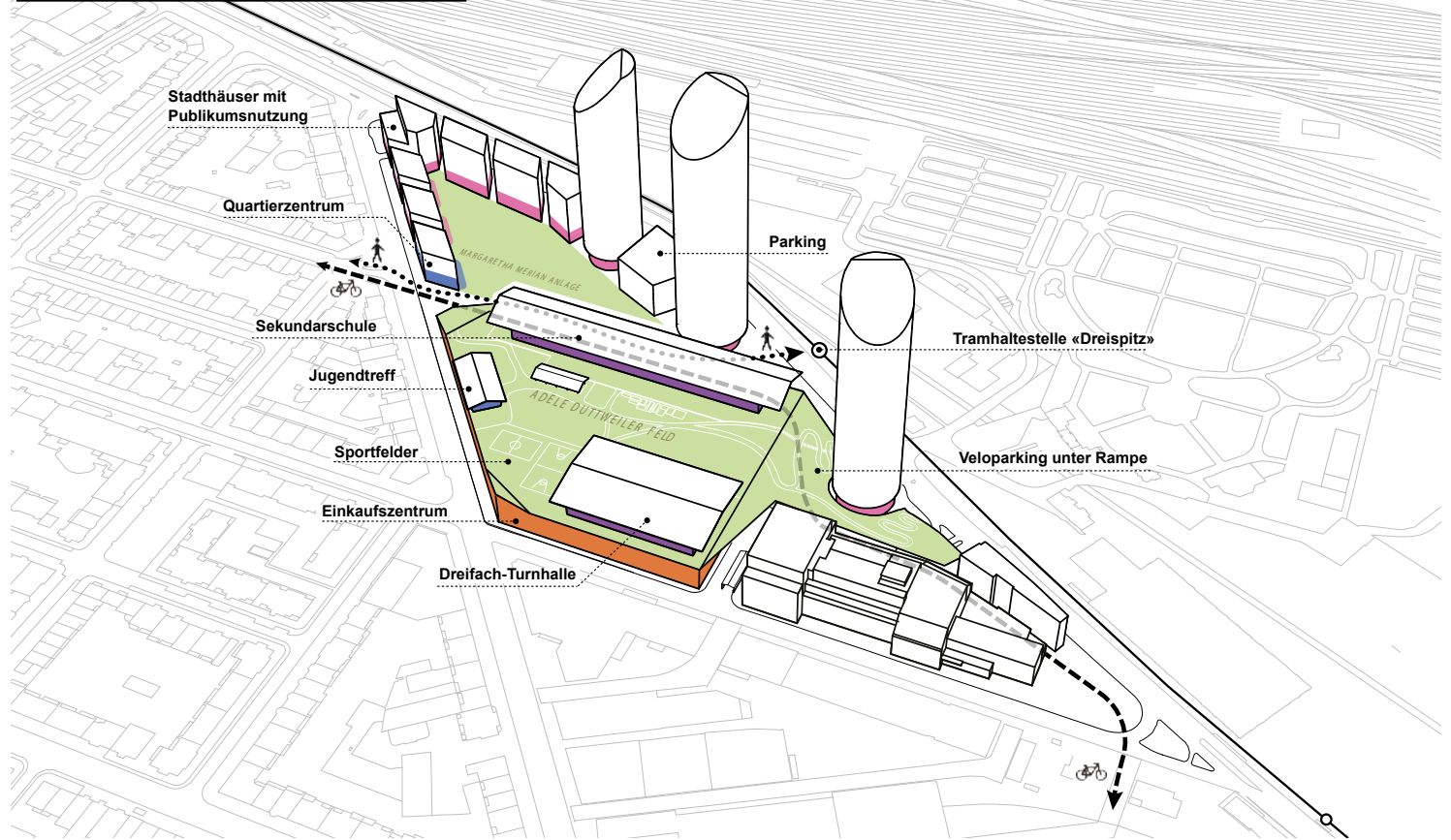
Einbezogen in diesen Prozess sind der Neutrale Quartierverein Gundeldingen, der Neutrale Quartierverein Bruderholz, die Interessengemeinschaft Gewerbe Gundeldingen Bruderholz Dreispitz, die Quartierkoordination, der Verein Wohnliches Gundeli Ost, die Planungsgruppe Gundeldingen, die Wohngenossenschaft GEWONA Nord-West sowie unabhängige Einzelpersonen.

Der Einbezug der Quartierinteressen bereichert das Projekt und verankert die Planung im Quartier. Die Planungspartner schätzen die engagierte Mitarbeit der Beteiligten und sind zuversichtlich, dass das Projekt das Quartier Gundeldingen ergänzt.

# Meilensteine bei der Entwicklung des Dreispitz Nord



# Das neue Quartier – der Transformationsprozess auf einen Blick



Im Norden des Dreispitz entsteht ein neues, offenes und lebendiges Quartier mit eigener Identität. Geplant sind hier: 800 Wohnungen, eine Sekundarschule, ein MParc und ein OBI in der gleichen Grösse wie heute, zwei öffentliche Grün- und Freiräume sowie viele weitere attraktive Nutzungen wie ein

Quartiertreff, ein Jugendzentrum, kleine Läden, Cafés, Restaurants, Freizeit- und Bildungsangebote etc. Mit der vorliegenden Dreispitz-Info Nr. 4 zeigen wir, was sich seit dem Wettbewerbsprojekt von 2017 (siehe Dreispitz-Info Nr. 3) verändert hat.



# Mehr öffentliche Freiräume fürs Gundeli

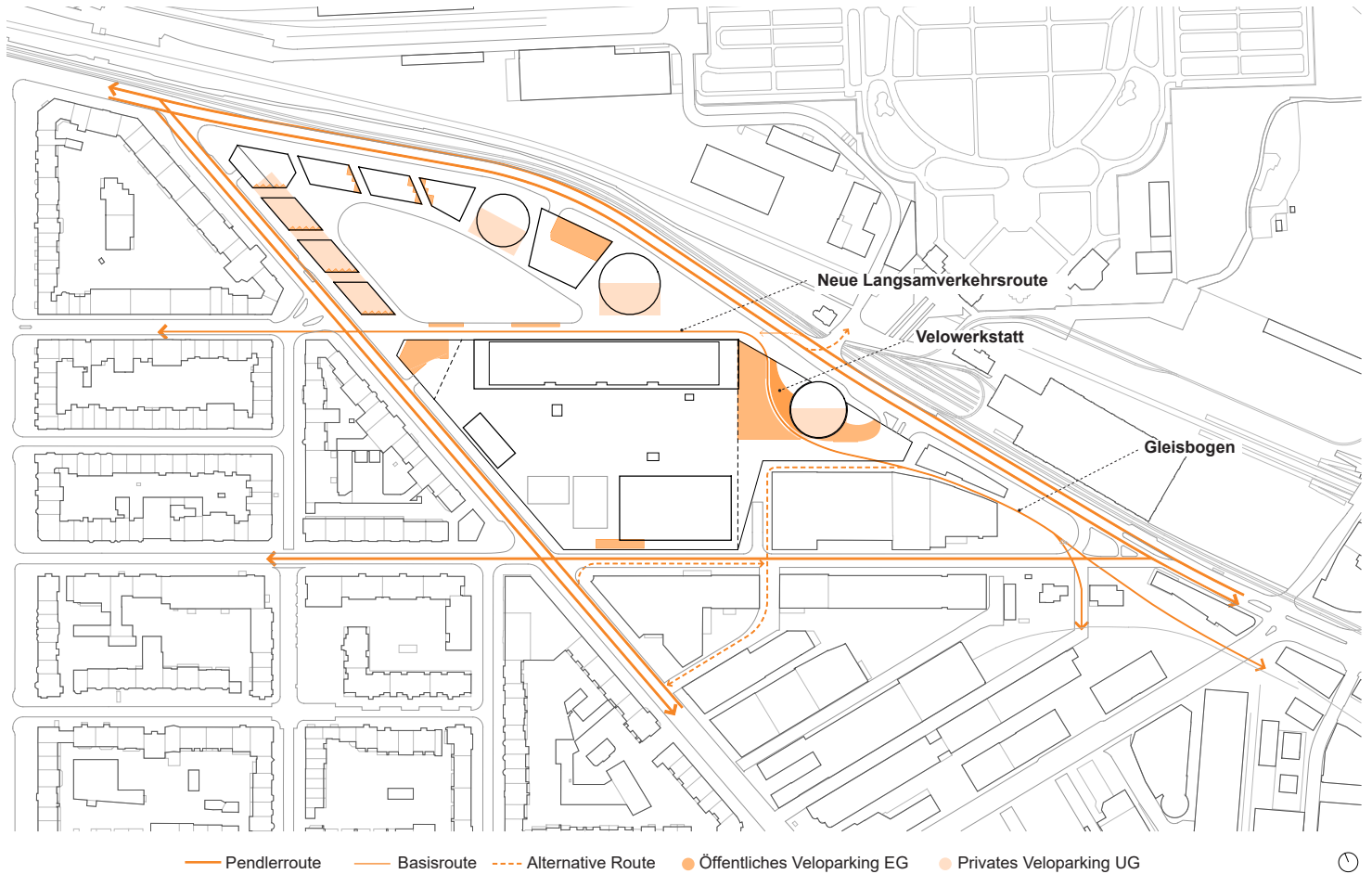


Durch die drei Wohn- und Bürotürme wird ausreichend Platz frei für die neue Margaretha Merian-Anlage entlang der verlängerten Güterstrasse (die Grösse entspricht etwa der Elisabethenanlage). Umgeben von Stadthäusern wird der Familienpark geprägt durch Bäume, die tief wurzeln können, da sich unter dem Park keine Einstellhalle befindet. Der Quartierpark lädt Jung und Alt zum Verweilen ein und kann auch vom neuen Quartierzentrum als Aussenbereich genutzt werden. Das Adele Duttweiler-Feld – so

heisst der neue Grünraum auf dem Dach des Einkaufszentrums – ist zwischen Schule, Turnhalle und einem Jugendfreizeitzentrum eingebettet. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Spiel sowie Urban Gardening. Insgesamt werden öffentliche Freiräume in einer Grösse von ca. 35 000 m<sup>2</sup> geschaffen, wovon über 20 000 m<sup>2</sup> als Grünflächen angelegt sind. Das entspricht einer Grösse von rund drei Fussballfeldern. Damit werden Leben und Wohnen im Gundeli noch attraktiver.



# Dem Langsamverkehr Vorrang geben



Auf den heutigen Parkfeldern soll ein Stadtquartier für Fussgänger/innen und Velofahrer/innen entstehen. Dabei wird die Einfahrt ins Migros-Parking neu nach Süden verlegt. Die Parkierung für die Dreispitztürme erfolgt in einem oberirdischen Parkhaus und zwei unterirdischen Parkhäusern, deren Zufahrten allesamt an den umliegenden Strassen liegen, wodurch das Areal selbst autofrei wird. Geplant werden auch neue Velo- und Fusswegverbindungen (zum im Süden entstehenden Bildungscampus)

und genügend Veloparkplätze. Mit der optimalen Erschliessung des Gebiets mit dem ÖV sowie mit neuen Carsharing-Modellen wird das «autoarme Wohnen» gezielt gefördert. Damit bleibt der Verkehr massvoll und erträglich. Dank dem Nutzungsmix können die Bewohner/innen die meisten ihrer Alltagsbedürfnisse zu Fuss und vor Ort erledigen. Die Reinacherstrasse ist bereits mit einem Flüsterbelag lärmberuhigt. Für diese Strasse wird zudem eine Reduktion auf Tempo 30 geprüft.

# Mit Weitsicht: 800 neue Wohnungen für Basel



Basel braucht neuen Wohnraum. Im Dreispitz Nord werden 800 Wohnungen entstehen. Ganz im Norden sind sieben Stadthäuser geplant. Hier soll preisgünstiger Wohnraum für Familien und gemeinnütziger Wohnraum entstehen. Die runden Dreispitztürme bieten neben attraktiven Wohnungen mit einer grandiosen Aussicht auch Raum für Büros und publikumsorientierte

Nutzungen wie z.B. eine Bibliothek. Mit einer Höhe von bis zu 150 Metern setzen die drei Dreispitztürme einen Akzent am Eingang von Basel. Sämtliche Erdgeschosse der Stadthäuser wie auch der hohen Häuser bieten Platz für Restaurants, Gewerbe, Freizeit, Kultur usw. Auch diese Nutzungen tragen zur Belebung des neuen Stadtteils bei.



# Gute Anbindung ans Gundeli



Wie vom Quartier gewünscht, wurde bei der Weiterentwicklung des Projekts stark an einer besseren Anbindung ans Gundeli gearbeitet. Es öffnet sich nun sichtbar an der Reinacherstrasse und schliesst harmonisch an die Nachbarschaft an: Mit dem neuen Güterplatz (Ecke Güterstrasse/Reinacherstrasse), durch eine grosszügig gestaltete Fortführung und Verlängerung der Güterstrasse

und mit einer begrüneten Rampe und einem Serpentinweg zum Adele Duttweiler-Feld hin wird den Anliegen des Quartiers Rechnung getragen. Weitere Anknüpfungspunkte sind die neuen Kreuzungen an der Ecke Dornacherstrasse/Reinacherstrasse sowie beim Tramdepot, die fuss- und velofreundlicher werden sollen.

# Einkaufen vor Ort – ob im Einkaufszentrum oder im Ländeli



Ein Bekenntnis zur Stadt: Statt an der Peripherie will die Migros Basel das beliebte, mit dem Tram gut erreichbare Einkaufszentrum noch stärker in der Stadt verankern. Der MParc Dreispitz und der OBI-Baumarkt mit Gartencenter sind künftig – daran wurde intensiv gearbeitet – unter einem Dach und durch einen Eingang an der verlängerten Güterstrasse und einen Eingang beim Platz an der Dornacherstrasse erschlossen. Sie weisen

die gleich grossen Verkaufsflächen auf wie heute. Entlang der Güterstrasse, vis-à-vis der Margaretha Merian-Anlage, sind nebst dem Migros-Restaurant kleinere Verkaufs- und Gastronomiebetriebe geplant. So wird der heutige Charakter der Güterstrasse – belebt und kleinteilig strukturiert – im Norden des Dreispitz weitergeführt.



# Eine neue Sekundarschule über den Dächern

von Basel



Auf dem Dach des MParc wird neu an einmaliger Lage und in unmittelbarer Nähe zum ÖV eine Sekundarschule für 600 Schüler/innen erstellt. Vis-à-vis der Schule befindet sich eine Dreifach-Turnhalle, die ebenfalls aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz gebaut werden soll. Sie bietet ausserhalb der Schulzeiten

zum Beispiel Platz für Vereine. Zusammen mit dem Grün- und Freiraum und einem Jugendtreff entsteht ein vielseitig nutzbares Ensemble. Diese visionäre Kombination auf einer Dachfläche zeigt, dass Verdichtung und platzsparendes Bauen ungewöhnliche und zugleich spannende Lösungen möglich machen.



# Das Gundeli erhält den lang ersehnten Quartiertreff



Seit vielen Jahren besteht der Wunsch nach einem Quartiertreff für das Gundeli. Mit der Weiterentwicklung des Projekts findet sich hier ein idealer neuer Standort – nicht mehr auf dem Dach des Einkaufszentrums, sondern wie von Quartiervertreter/innen

gewünscht als Erdgeschossnutzung an der Reinacherstrasse und mit direktem Zugang zur Margaretha Merian-Anlage. Geplant sind multifunktionale Räume für Mittagstische, Veranstaltungen, Familienfeste, Kinderangebote, Workshops, Werkstatt etc.



# Der MParc öffnet sich zum Gundeli



Auch für die Migros Basel ist es zentral, dass sich das neue Einkaufszentrum zum Quartier hin öffnet. So ist der südliche Eingang zur Migros (Ecke Dornacherstrasse/Reinacherstrasse) mit einer prägnanten Glaskonstruktion ausgestaltet. Diese Transparenz wird mit einer Glasfassade an der Reinacherstrasse

weitergezogen. Die heute schattenspendenden Bäume entlang dieser Strasse bleiben als wichtiges Bindeglied erhalten. Und die Güterstrasse findet ihre natürliche Fortsetzung im Dreispitz Nord.