Basel, 20. Dezember 2022

Areal Dreispitz Nord

Bericht zu den Planungsmassnahmen

(Vorschau Entwurf Bebauungsplan)

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Änderung des Wohnanteils, Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie Änderung bestehender Erlasse (Dreispitzverordnung) im Bereich Münchensteinerstrasse, Dornacherstrasse und Reinacherstrasse (Areal Dreispitz Nord)

Inhalt

1. Übersicht ... 3
2. Erläuterungen ... 4
2.1 Planungsperimeter ... 4
2.2 Projektverantwortliche ... 5
2.3 Das Dreispitz Areal ... 5
2.4 Entwicklungskonzept Gesamtareal Dreispitz ... 6
2.5 Städtebaulicher Studienauftrag ... 7
2.6 Weiterbearbeitung ... 10
3. Richtprojekt Dreispitz Nord ... 11
3.1 Städtebau ... 12
3.2 Nutzungsverteilung ... 14
3.3 Sekundarschule ... 16
3.4 Grün- und Freiraum ... 17
3.5 Nachhaltigkeit ... 20
3.6 Verkehr ... 22
3.7 Anpassungen an der Allmend ... 26
3.8 Etappierung ... 28
4. Raumwirksame Interessen ... 29
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt ... 29
4.2 Stadtteilrichtplan Gundeldingen ... 32
4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung ... 34
4.4 Naturwerte ... 35
4.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ... 37
4.6 Stadtklima ... 38
4.7 Schattenwurf ... 39
4.8 Weitere raumwirksame Interessen ... 40
5. Einbezug der Quartierinteressen ... 41
6. Nutzungsplanerische Massnahmen ... 42
6.1 Bestehende / neue Zonierung ... 42
6.2 Lärmempfindlichkeitsstufenplan ... 43
6.3 Wohnanteilplan ... 43
6.4 Bau- und Strassenlinien ... 44
6.5 Städtebaulicher Vertrag ... 45
6.6 Festsetzung eines Bebauungsplans ... 45
6.7 Änderung bestehender Erlasse ... 65

1. Übersicht

Abb. 1: Areal Dreispitz Nord. Luftbild. Quelle: Herzog & de Meuron, 2018

Das rund 50 Hektaren grosse Dreispitz-Areal im Osten des Quartiers Gundeldingen befindet sich in einem Strukturwandel. Das ab 1898 als Lagerplatz genutzte Gelände entwickelte sich über die Jahre zu einem Industrie- und Gewerbegebiet. Seit dem Ende des 20. Jahrhunderts lösen Dienstleitungsnutzungen langsam die gewerblichen Nutzungen ab. Die Eigentümerin, die Christoph Merian Stiftung, steuert die Transformation nach einem Entwicklungskonzept in Teilgebieten. Als erstes Teilgebiet auf baselstädtischem Boden steht das Geviert Dreispitz Nord im Fokus. Das Areal Dreispitz Nord schliesst das Industrie- und Gewerbeareal gegen Norden ab. Es beherbergt das Einkaufszentrum MParc, den Bau- und Gartenfachmarkt OBI sowie weitere Gewerbebetriebe.

Zusammen mit der grössten Baurechtnehmerin im Dreispitz Nord, der Genossenschaft Migros Basel, lotete die Christoph Merian Stiftung 2015 mit einer Machbarkeitsstudie das Entwicklungspotential aus. Gestützt auf die Erkenntnisse der Studie und der bekannten Anliegen und Bedürfnisse des Quartiers wurde 2017 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Verfahrens war, ein Konzept für die Transformation des Areals zu finden. Dabei sollte das Areal zu einem lebendigen Stadtteil mit einem substantiellen Anteil Wohnen transformiert, die Weiterentwicklung des MParc sichergestellt und ein grosszügiger öffentlicher Grün- und Freiraum geschaffen werden.

Der Vorschlag von Herzog & de Meuron überzeugte das Beurteilungsgremium. Der Entwurf schafft es, die scheinbar widersprüchlichen Ansprüche an eine sehr hohe Dichte mit jenen einer hochfrequentierten Detailhandelsstruktur und qualitativ hochwertigen Freiräumen für das Quartier zu verbinden. In der Folge beauftragen die Christoph Merian Stiftung und die Migros Basel Herzog & de Meuron mit der Weiterentwicklung des Vorschlags zu einem Richtprojekt.

Gleichzeitig zur Weiterbearbeitung des Richtprojekts evaluierte der Kanton Basel-Stadt verschiedene Standorte in der Stadt Basel für den Neubau eines Sekundarschulhauses. Dabei überprüfte der Kanton im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts auch das Areal Dreispitz Nord. Im Herbst 2020 entschied der Regierungsrat, diesen Standort weiter zu verfolgen. Das Richtprojekt konnte mit diesem Standortentscheid abgeschlossen werden. Es dient nun als Grundlage für die Erarbeitung der notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen. Parallel dazu wird das Vorhaben auch einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen.

Die Transformation ermöglicht es, verschiedene wichtige Ziele des kantonalen Richtplans und des Stadtteilrichtplans Gundeldingen umzusetzen. Dabei ist die Arealentwicklung ein dauerhafter Prozess, der nicht mit dem Beschluss der nutzungsplanerischen Massnahmen endet. Die Christoph Merian Stiftung, die Migros Basel und der Kanton Basel-Stadt regeln daher wichtige Details sowie die Art der weiteren Zusammenarbeit in einem städtebaulichen Vertrag.

2. Erläuterungen

2.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter Dreispitz Nord umfasst eine Fläche von 57‘462 m². Das Areal wird begrenzt von der Reinacherstrasse im Westen, der Dornacherstrasse im Süden und der Münchensteinerstrasse im Nordosten. Es befindet sich im Eigentum der Christoph Merian Stiftung. Auf dem Grundstück bestehen (Unter-)Baurechte der Genossenschaft Migros Basel, der Regent Beleuchtungsmittel AG, der Liegenschaftsstiftung Job Factory sowie der Personalfürsorgestiftung der Merian Iselin-Stiftung.

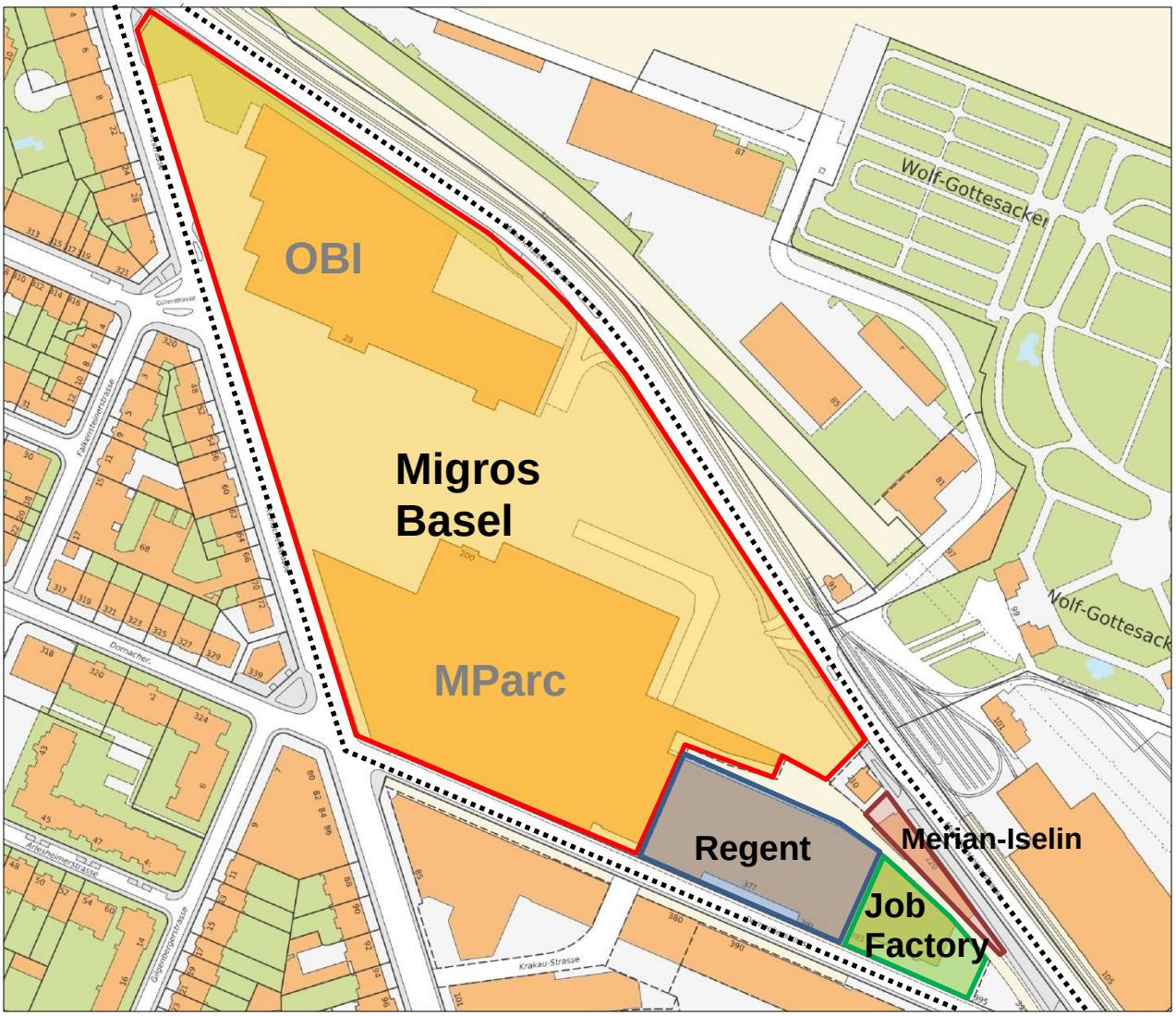


Abb. 2: Areal Dreispitz Nord. Ausschnitt Stadtplan. (Kein Massstab, Plan genordet)
Hervorgehoben sind die Baurechtsnehmer auf dem Areal sowie die Standorte des MParc und des OBI

Mit der Arealentwicklung erfolgen Veränderungen an der Parzellenfläche entlang der Münchensteinerstrasse und der Reinacherstrasse. 5‘503.5 m² werden neu der Allmend zugeschlagen (siehe Kapitel 6.4). Die Parzellenfläche beträgt damit nach der Planung noch 51‘958.5 m².

2.2 Projektverantwortliche

2.2.1 Christoph Merian Stiftung

Die Christoph Merian Stiftung ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung mit Sitz und Wirkungskreis in Basel. Sie ist politisch, religiös und weltanschaulich unabhängig. Sie wurde 1857 vom Basler Kaufmann und Agronomen Christoph Merian (1800–1858) im Einverständnis mit seiner Ehefrau Margaretha Merian-Burckhardt (1806–1886) testamentarisch begründet und trat nach dem Tod von Margaretha Merian in Kraft.

Die Christoph Merian Stiftung orientiert ihre Förderpolitik eng an den Vorgaben des Stifters («Linderung der Noth und des Unglückes» und «Förderung des Wohles der Menschen»). Sie versteht sich als soziale Investorin und setzt sich anwaltschaftlich, antizipierend und aktiv für Menschen in Not ein sowie für die Beförderung nachhaltiger gesellschaftlicher Prozesse und Massnahmen, die den Menschen in Basel individuell und kollektiv mehr Lebensqualität in friedlicher Koexistenz ermöglicht. Sie tut das mit finanziellen Mitteln, Projekten, Expertisen und Vermittlung von Projekten.

Christoph Merian machte 1857 in seinem Testament klare Auflagen, wie sein Vermögen und die Erträge daraus verwendet werden sollten. Der Wunsch nach einem sicheren und nachhaltigen Umgang mit dem Stiftungsvermögen bildet die Basis der Ertragserwirtschaftung und der Vermögensbewirtschaftung der. Mit ihrem Immobilienbesitz erwirtschaftet sie den Grossteil ihrer Mittel selbst, die sie in der Folge für gemeinnützige Projekte zur Verfügung stellen kann.

2.2.2 Genossenschaft Migros Basel

Die 1930 gegründete Migros Basel ist eine von insgesamt zehn regionalen Migros-Genossenschaften in der Schweiz und mit rund 3'500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einer der grössten Arbeitgeberinnen in der Region.

Die Migros Basel ist in der Region verwurzelt. Das zeigt sich im Sortiment durch die grosse Vielfalt an regionalen Lebensmitteln von über 500 «Aus der Region»-Produzenten, aber auch durch das dichte Filialnetz im Wirtschaftsgebiet, welches sich über die Kantone Basel-Stadt, Baselland, Jura sowie Teile von Solothurn und Bern erstreckt. Von den über 60 Migros-Verkaufsstellen in der Region, ist der MParc Dreispitz einer der wichtigsten Verkaufspunkte mit Supermarkt, den Fachmärkten Micasa, Melectronics und SportXX, dem Baufachmarkt Obi, dem gastronomischen Angebot mit Take Away und Migros-Restaurant sowie vielen weiteren internationalen Detaillisten und Brands.

Am Übergang von Stadt und Land gelegen, ist das Einkaufszentrum ideal erreichbar. Für die Migros Basel ist es selbstverständlich, dass die Entwicklung Dreispitz Nord diese Zentrumsfunktion des MParc weiter ausbaut, sich mehr zur Stadt hin öffnet und sich vom peripheren Industrie- und Gewerbegebiet zu einem urbanen Ort wandelt, an dem Leben, Arbeiten und Einkaufen aufeinandertreffen. Die Migros Basel ist davon überzeugt, dass mit der Weiterentwicklung des Standortes ein Mehrwert erzielt wird, der auch in Zukunft die optimale Versorgung der Region ermöglicht.

2.3 Das Dreispitz Areal

Das Dreispitz-Areal erstreckt sich über zwei Gemeinden und zwei Kantone: die Stadt Basel im Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein im Kanton Basel-Landschaft. Es umfasst rund 50 Hektaren und verbindet die Stadt Basel und die Gemeinde Münchenstein. Der Dreispitz vereinigt heute Gewerbe, Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, Kultur, Bildung, Freizeit und Wohnen. Der Boden und die Gebäude sind im Besitz von rund hundert Baurechtsnehmenden.

Vor 170 Jahren betrieb Christoph Merian auf dem Dreispitz Landwirtschaft, vor 100 Jahren war das Areal ein Materiallagerplatz und noch vor 15 Jahren ein abgeschlossenes Waren- und Zollfreilager. Seither hat sich der Charakter des Areals markant verändert.

Die Industrie und viele Logistikfirmen haben das Areal verlassen, im Gegenzug wurde das Areal geöffnet und es haben sich Dienstleistungsbetriebe, Detailhandel, Freizeit- und Kulturnutzungen angesiedelt. Im Freilager-Quartier sind bereits auch Wohnungen entstanden. Daneben verstärken Herausforderungen wie die Bewältigung der Mobilität, der wachsende Bedarf an Wohnraum, der Erhalt von Gewerbeflächen, aber auch die Klimakrise den Druck, das Areal im Sinne einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit zu transformieren. Im Zentrum stehen Themen wie die weitere Öffnung des Gebiets, die Diversifizierung der Nutzungen im Sinne einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung und die sich verändernden Arbeits- und Lebensformen.

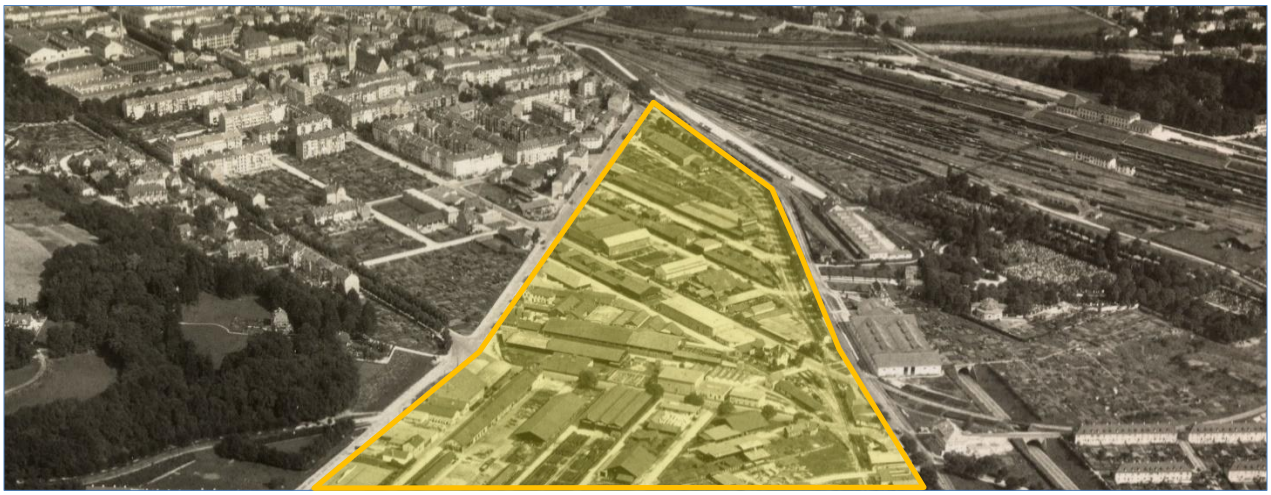


Abb. 3: Areal Dreispitz. Fotografie 1927, Blick Richtung Norden. Quelle: Archiv Christoph Merian Stiftung

Schliesslich ist der Dreispitz für die Christoph Merian Stiftung von zentraler wirtschaftlicher Bedeutung. Mit der Bewirtschaftung des Dreispitz‘ erzielt sie einen wesentlichen Teil ihrer Einnahmen, die sie benötigt, um ihrem Stiftungsauftrag «Linderung der Noth und des Unglückes» und «Förderung des Wohles der Menschen» in der Stadt Basel auch in Zukunft nachkommen zu können.

2.4 Entwicklungskonzept Gesamtareal Dreispitz

Um den anstehenden Transformationsprozesses auf dem Dreispitz zielorientiert zu steuern, hat die CMS in Zusammenarbeit mit Herzog & de Meuron den «Plan Guide» als dynamisches und flexibles Planungs- und Steuerungsinstrument erarbeitet. Er berücksichtigt heutige und antizipiert zukünftige wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, zeichnet Zielbilder für die Transformation und leitet Massnahmen ab. Letztere sollen den geplanten Teilprojekten eines etappierten Transformationsprozesses als Richtschnur dienen.

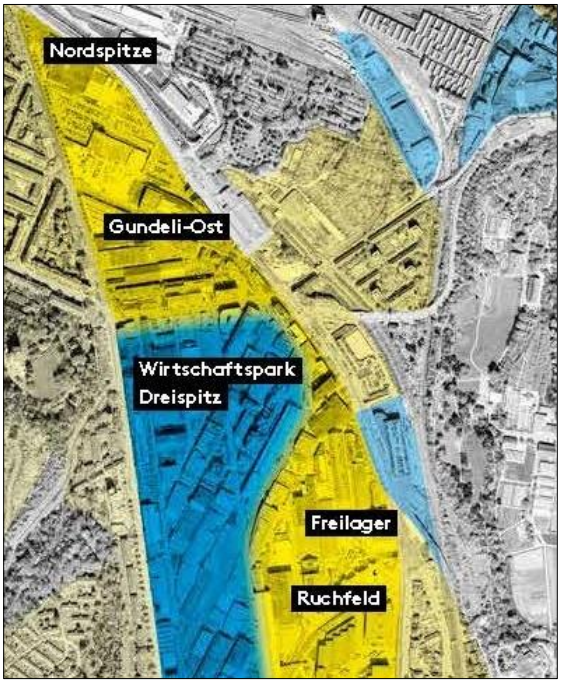


Abb. 4: Areal Dreispitz. Entwicklungskonzept 2015. Quelle: Christoph Merian Stiftung

Der Plan Guide knüpft an die 2002 von Herzog & de Meuron und der CMS publizierte «Vision Dreispitz» an und konkretisiert die von der CMS 2015 formulierten Entwicklungsperspektiven, die nach der aufgegebenen bikantonalen Nutzungsplanung (2004– 2014) definiert wurden.

Der Plan Guide bestätigt die 2015 formulierte zentrale Forderung nach der zeitlich und räumlich etappierten Entwicklung von Teilarealen des Dreispitz‘,

um die Komplexität der Planung zu mindern und um flexibel auf sich veränderte Bedürfnisse reagieren zu können.

Die acht identifizierten Quartiere - eines davon ist Dreispitz Nord - zeichnen sich aufgrund der unterschiedlichen urbanen Morphologie, ihrer individuellen historischen Gebäude, der jeweiligen verkehrlichen Erschliessung sowie der verschiedenen Nachbarschaften durch eine gewisse Eigenständigkeit aus. Das verlangt nach differenzierten Nutzungskombinationen und Nutzungsschwerpunkten. Gleichwohl gibt es in Bezug auf den gesamten Dreispitz übergeordnete Fragestellungen: bezüglich Mobilität und Verkehrserschliessung, öffentlichen Grün- und Freiräumen oder Klimaverträglichkeit und Hitzeinseleffekten. Auf diese Fragestellungen gibt der Plan Guide mögliche Antworten, die im Rahmen der weiteren Transformationsprojekte berücksichtigt bzw. umgesetzt werden sollen.

2.5 Städtebaulicher Studienauftrag

Im Jahr 2017 führte die Christoph Merian Stiftung zusammen mit der Migros Basel und in enger Begleitung durch den Kanton einen städtebaulichen Studienauftrag durch. Ziel des Verfahrens war die Suche nach einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept für die Transformation des Areals Dreispitz Nord, das als Grundlage für die erforderlichen Planungsmassnahmen dienen kann. Mit dem Studienauftrag sollte aufgezeigt werden, wie die Ziele des kantonalen Richtplans «Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen» und «Wachstum in die Höhe» erreicht werden könnten. Konkret sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Attraktives städtisches Quartiers mit spezifischer Identität und gemischter Nutzung;
- Hohe bauliche Dichte in Relation zur belasteten Verkehrssituation;
- Funktionale Öffnung und räumliche Vernetzung mit der Umgebung;
- Schaffung attraktiver Freiräume und Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr;
- Sicherstellung der Visibilität der Migros insbesondere von der Münchensteinerstrasse;
- Berücksichtigung zeitgemässer Anforderungen an nachhaltiges Bauen;
- Beibehalten bestehender Verkaufsflächen und Anzahl Parkplätze für den Verkauf.

Das Verfahren wurde als eingeladener Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Zum Studienauftrag wurden Teams unter der Federführung der folgenden sechs Büros eingeladen, wobei die Teams die Fachdisziplinen Architektur/Stadtplanung, Landschaftsarchitektur sowie Verkehrsplanung abzudecken hatten:

- Baukontor Architekten AG, Zürich
- Christ & Gantenbein AG, Basel
- Diener & Diener Architekten AG, Basel
- Herzog & de Meuron Basel Ltd., Basel
- Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
- Morger Partner Architekten AG, Basel

Beurteilt wurden die Vorschläge von einem breit aufgestellten Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz von Prof. Adrian Meyer, das nebst den Vertretern der Christoph Merian Stiftung, der Migros und des Kantons aus ausgewiesenen Expert*innen der Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zusammengesetzt war. Begleitet wurde das Gremium von einer Bewohnerin und zwei Bewohnern aus dem Quartier Gundeldingen.

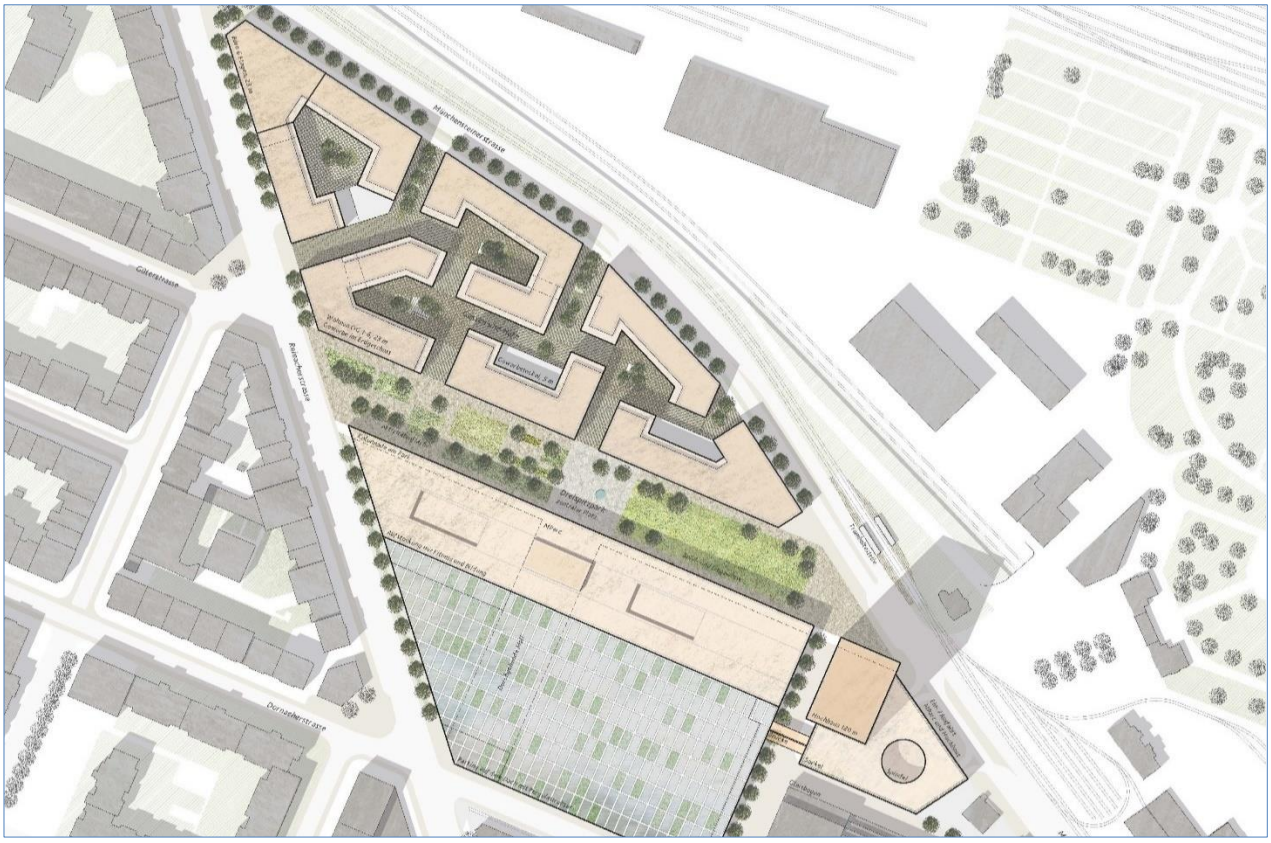


Abb. 5: Vorschlag Baukontor. Situationsplan (Plan genordet, kein Massstab). Quelle: Baukontor

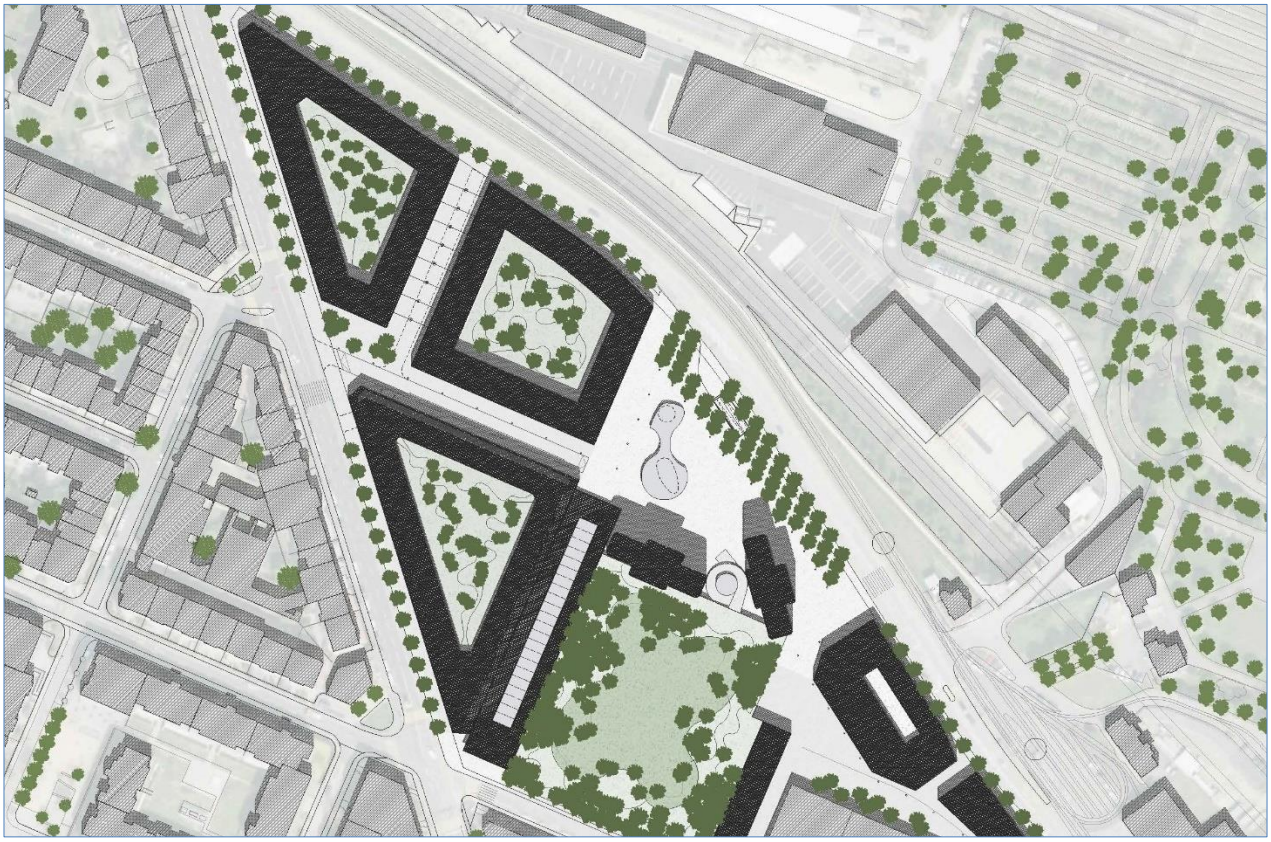


Abb. 6: Vorschlag Diener & Diener. Situationsplan (Plan genordet, kein Massstab). Quelle: Diener & Diener

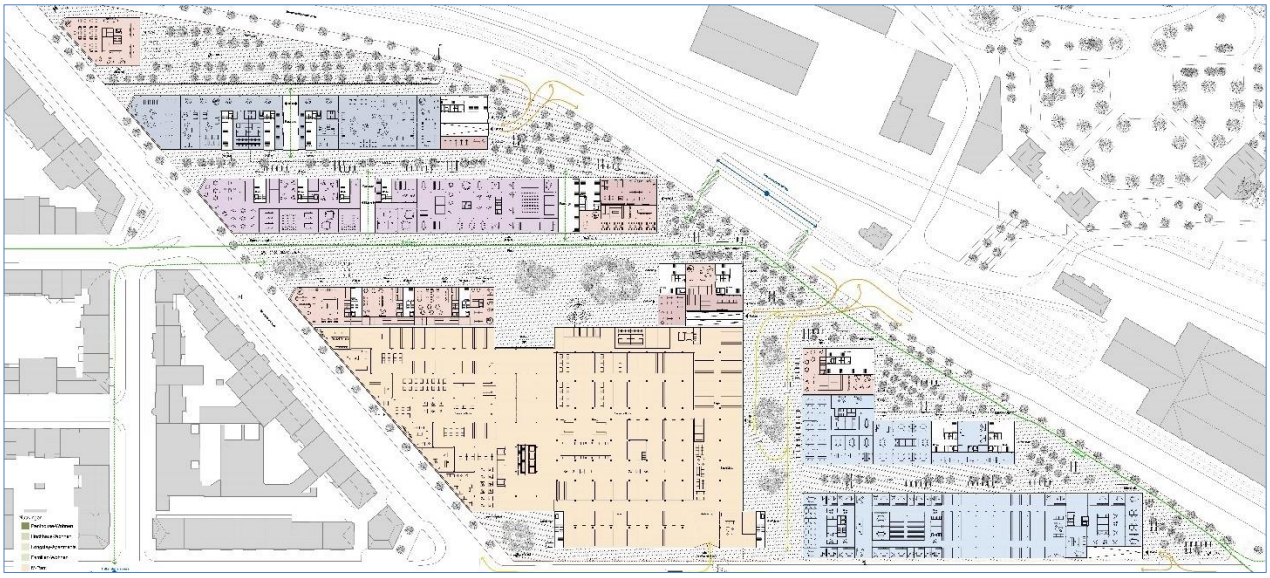


Abb. 7: Vorschlag Christ & Gantenbein. Situationsplan (Plan nicht genordet, kein Massstab). Quelle: Christ & Gantenbein

Abb. 8: Vorschlag Hosoya Schäfer. Situationsplan (Plan nicht genordet, kein Massstab). Quelle: Hosoya Schäfer

Abb. 9: Vorschlag Herzog & de Meuron. Situationsplan (Plan nicht genordet, kein Massstab). Quelle: Herzog & de Meuron

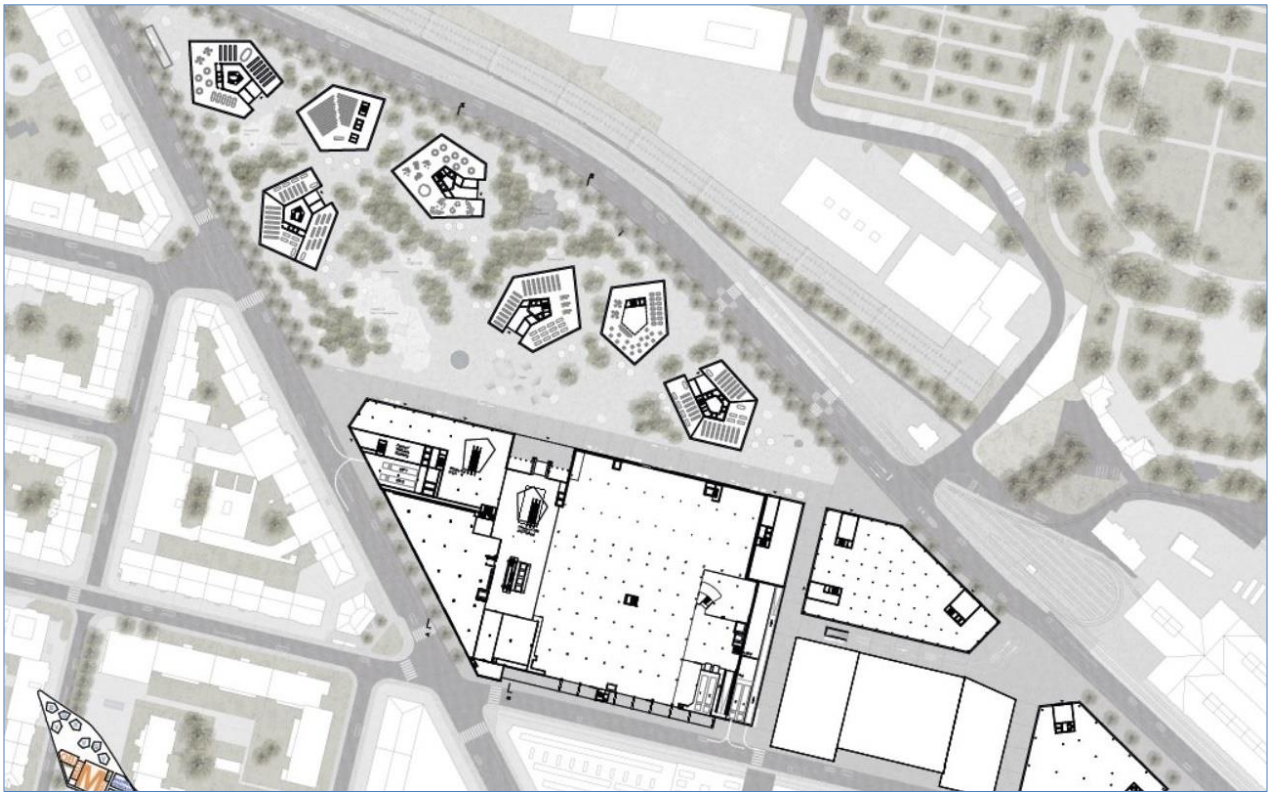


Abb. 10: Vorschlag Morger Partner. Situationsplan (Plan nicht genordet, kein Massstab). Quelle: Morger Partner

Der Vorschlag des Teams um Herzog & de Meuron (siehe Abb. 10) wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung und als Grundlage für die notwendigen Planungsmassnahmen empfohlen. Der Vorschlag von Herzog & de Meuron überzeugte dabei in mehrfacher Hinsicht: Im Sinne der Zielsetzungen können grosse Frei- und Grünflächen bei gleichzeitig dichter, aber qualitätsvoller Wohnnutzung angeboten werden. Die Migros Basel kann sich optimal und zeitlich etappiert entwickeln, der Nutzungs- und Wohnungsmix entspricht den heutigen und künftigen Bedürfnissen und jenen des Quartiers.

2.6 Weiterbearbeitung

Im Anschluss an den städtebaulichen Studienauftrag wurde der Entwurf von Herzog & de Meuron im Auftrag der Christoph Merian Stiftung und der Migros Basel weiterbearbeitet. Verschiedene Hinweise aus dem Beurteilungsgremium sowie Anliegen der Bauherrschaft waren zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ausserdem wurden die Themen Verkehr und Baulogistik vertieft bearbeitet. In dieser Phase wurde zudem vom Kanton geprüft, ob sich das Areal als Standort für ein neues Sekundarschulhaus eignen würde. Mit dem Standortentscheid des Regierungsrats vom September 2020 zugunsten des Areals Dreispitz Nord konnte das Richtprojekt abgeschlossen werden.

3. Richtprojekt Dreispitz Nord

Abb. 11: Areal Dreispitz Nord. Visualisierung / Stimmungsbild. Quelle: Herzog & de Meuron, 2020

Der Vorschlag von Herzog & de Meuron für die Transformation des Areals Dreispitz Nord ermöglicht den Erhalt der Verkaufsflächen im MParc und gleichzeitig die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsflächen sowie zweier grosszügiger Grün- und Freiräume. Die zusätzlichen Nutzflächen ermöglichen ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen und Geschäftsräumlichkeiten sowie Freizeit- und Quartiernutzungen. Dem Vorschlag von Herzog & de Meuron liegen die folgenden Zielsetzungen zugrunde:

- Gleichzeitig einen dichten Stadtteil und Freiräume schaffen
- Asphaltierte Parkplatzflächen in Grünräume umwandeln
- An die Nachbarschaft anknüpfen
- Dem Langsamverkehr Vorrang geben
- Die Migros in die Stadt einbinden
- Mit den Dreispitztürmen die Stadtsilhouette prägen
- Mit Stadthäusern vom Gundeldingerquartier ins Dreispitz überleiten
- Nutzungsdurchmischung und Vielfalt fördern
- Transformation flexibel und in Etappen umsetzen
- Inhärent nachhaltig sein

Mit diesen Zielen im Blick hat es das Team um Herzog & de Meuron geschafft, viele Anliegen und Interessen geschickt und mit einer verblüffenden Leichtigkeit in Einklang zu bringen.

Als Voraussetzung für die Transformation sind bauliche Vorleistungen notwendig. So muss der OBI in den MParc-Hauptbau integriert und die Kundenparkplätze in einem neue Parking im dritten Obergeschoss des MParcs zusammengefasst werden.

3.1 Städtebau

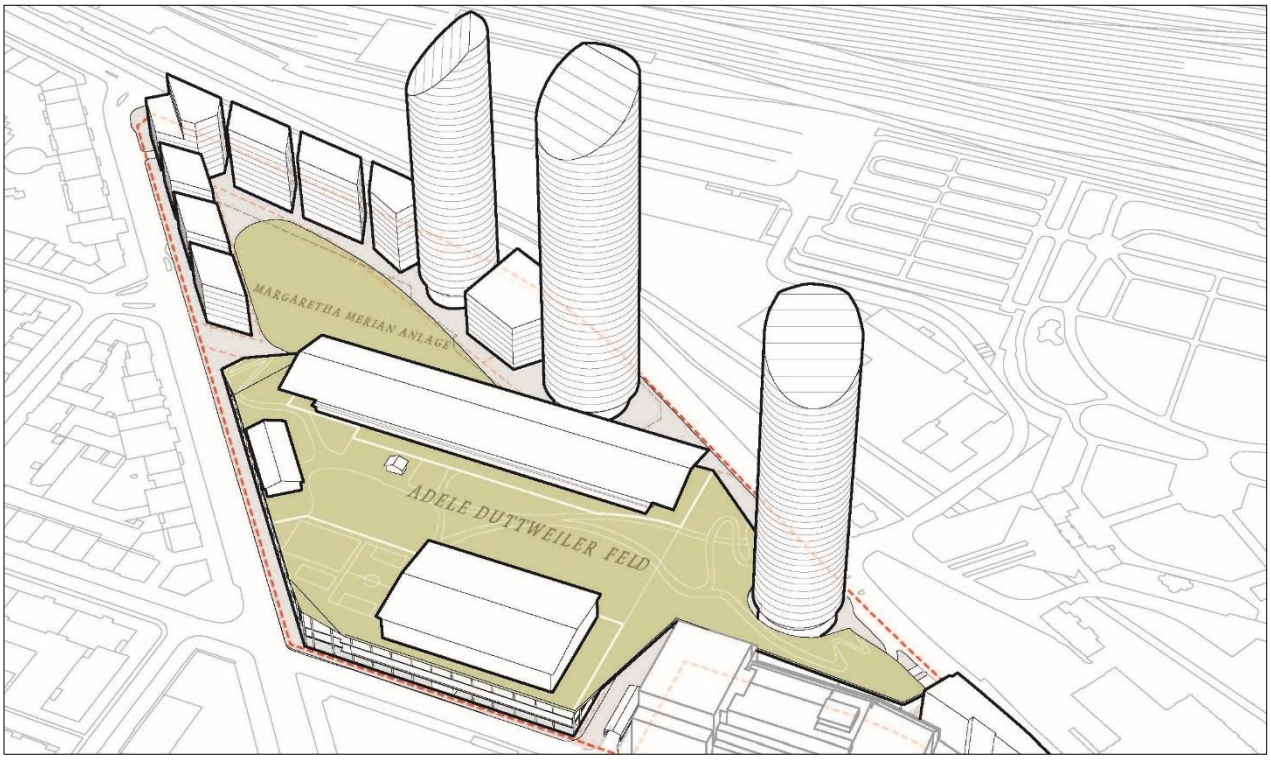


Abb. 12: Areal Dreispitz Nord. Isometrie. Quelle: Herzog & de Meuron, 2019

Der städtebauliche Vorschlag für das Areal Dreispitz Nord basiert auf dem scheinbaren Widerspruch, einen dichten Stadtteil und gleichzeitig grosse, öffentliche Grünräume schaffen zu wollen. Diese zwei Gegensätze werden im Entwurf eines dichten und urbanen Stadtquartiers mit vielfältigen Freiräumen für die Nachbarschaft und die Stadt vereint.

Die Dichte wird durch drei Hochhäuser, einer Reihe von Stadthäusern in engen Abständen zueinander und dem erweiterten Gebäudekomplex der Migros Basel mit Aufbauten auf dem Dach erzielt. Zwei neue Grünräume stehen dieser baulichen Dichte gegenüber: einer entlang der Verlängerung der Güterstrasse (die „Margaretha Merian-Anlage“) und ein anderer erhöht auf dem Dach der Migros, als eine neuartige Freiraumtypologie in Basel (der „Dreispitz-Dachpark“).

3.1.1 Stadthäuser

In der nördlichsten Ecke des Areals, der Münchensteinerstrasse und der Reinacherstrasse folgend, entstehen sechs- bis neungeschossige Gebäude (sogenannte „Stadthäuser“), die einen Übergang von den Blockrandstrukturen der westlichen Nachbarschaft zum Areal schaffen.

Die Stadthäuser beherbergen hauptsächlich Wohnnutzung. Ziel ist, hier ein gemeinnütziges und preisgünstiges Wohnraumangebot zu schaffen. In den Erdgeschossen sind gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen, aber auch gewerbliche- und/oder gastronomische Angebote denkbar. Im Eckgebäude zur Verlängerung der Güterstrasse sind Räume für einen Quartiertreff vorgesehen. Die Erdgeschossnutzungen sollen zu einer Belebung des Strassenraums und des innenliegenden Grünraums (der „Margaretha Merian-Anlage“) beitragen.

Die Stadthäuser entlang der Reinacherstrasse entsprechen mit ihren sechs Vollgeschossen und einer Höhe von 21 m der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Reinacherstrasse, wo viele Gebäude ebenfalls sechs Voll- und keine Dachgeschosse aufweisen.

Die Stadthäuser entlang der Münchensteinerstrasse sind mit neun Vollgeschossen und einer Höhe von 30 m höher als die Gebäude entlang der Reinacherstrasse. Ihnen steht aber auch keine Bebauung gegenüber. Sie sind auf die Weite des Gleisfelds der SBB ausgerichtet. Gleichzeitig markieren diese höheren Gebäude den Auftakt von den bestehenden Strukturen des Quartiers hin zu den südöstlich folgenden drei Hochhäusern entlang der Münchensteinerstrasse.

Abb. 13: Stimmungsbild. Blick Richtung Güterstrasse. Rechts: Margaretha Merian-Anlage sowie das südlichste der Stadthäuser mit dem Quartiertreff im Erdgeschoss. Visualisierung. Quelle: Herzog & de Meuron, 2020

3.1.2 Hochhäuser

Im Anschluss an die Stadthäuser folgen der Münchensteinerstrasse entlang drei Hochhäuser mit Höhen von 124 m, 151 m und 138 m. Diese drei Hochhäuser nehmen den überwiegenden Teil der zusätzlichen Nutzungen auf dem Areal auf. Die drei Hochhäuser geben als Gruppe dem Areal Dreispitz Nord und dem Dreispitz-Areal insgesamt eine eigene Identität. Sie prägen die Silhouette der Stadt Basel. Sie stehen direkt am Gleisfeld, entlang dessen sich die Stadt bereits mit mehreren Hochhäusern vertikal am Verdichten ist (z. B. Grosspeter-Tower, Meret Oppenheim-Hochhaus, Coop-Hochhaus, etc.). Sie stehen aber auch am Übergang vom Dreispitz und der Agglomeration (der Birsstadt) zur Stadt Basel.

Abb. 14: Stimmungsbild. Blick vom Wolfgottesacker auf die drei Hochhäusern entlang der Münchensteinerstrasse. In der Mitte ist der MParc sichtbar mit der Sekundarschule auf dem Dach. Quelle: Herzog & de Meuron, 2020

Die Hochhäuser sind Orientierungspunkte und bilden Torsituationen zum neuen Stadtquartier. Die Erdgeschosse sind zurückversetzt. Deren Nutzungen öffnen sich so zum Stadt- und Freiraum um sie herum. Ihre Nutzungen sind gemischt, um jedes einzelne Haus zu beleben: es können verschiedene Wohn- und Dienstleistungsformen ebenso wie gemeinschaftliche und öffentliche Einrichtungen in den Türmen untergebracht werden. Diese Nutzungsstapelung soll architektonisch Ausdruck finden und den drei Häusern auch aus der Nähe eine eigene Identität verleihen.

3.1.3 MParc

Abb. 15: Stimmungsbild. Neuer Zugang zur Mall von Süden. Visualisierung. Quelle: Herzog & de Meuron

Der MParc und der OBI sowie die 500 Kundenparkplätze bleiben erhalten. Allerdings wird der OBI Fachmarkt entlang der Reinacherstrasse (westlich der bestehenden Mall) in den Hauptbau des MParc integriert. Zudem wird der MParc um eine rund 20m tiefe Neubauschicht gegen Norden erweitert. Diese Neubauschicht nimmt die Nutzungen auf, die durch die Integration des OBI verlegt werden müssen (z.B. das Migros-Restaurant). Die heute mehrheitlich ebenerdig angeordneten Kundenparkplätze des MParc werden in einem Parking im neuen dritten Geschoss des MParcs zusammengefasst und über eine Rampe von der Münchensteinerstrasse her erschlossen. Mit einer Höhe von rund 15 m bleibt der erweiterte MParc leicht unter der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Reinacherstrasse und auch unter der Gebäudehöhe von 20m auf der Südseite der Dornacherstrasse.

Die heute schon bestehende Mall soll neu auch von Süden her direkt vom Knoten Reinacherstrasse/Dornacherstrasse zugänglich sein. Dieser neue Zugang wird durch eine Überhöhung der Obergeschosse architektonisch hervorgehoben. Der heute auf dieser Seite geschlossene MParc öffnet sich damit neu auch direkt zum Quartier hin.

3.1.4 Weitere Baurechtsparzellen im Geviert

Die weiteren Baurechtsparzellen in der südöstlichen Ecke des Gevierts wurden im Rahmen des Richtprojekts als Ausgangslage mitberücksichtigt. Es sind im Zusammenhang mit der Arealentwicklung keine baulichen Veränderungen auf diesen drei weiteren Baurechtsparzellen geplant.

3.2 Nutzungsverteilung

Das Richtprojekt für das Areal Dreispitz Nord bietet Platz für eine Vielzahl Nutzungen. Die heute bestehenden Verkaufsnutzungen im MParc bleiben unverändert. Die Migros plant keinen Ausbau der Verkaufsflächen. Die Integration des OBI in den Hauptbau dient vielmehr als Vorleistung für die Transformation und ermöglicht erst die zusätzlichen Nutzungen.

Auf den freiwerdenden Flächen im nördlichen Arealteil soll in erster Linie Wohnraum entstehen. Die Stadthäuser bieten in den Erdgeschossen Platz für publikumsorientierte, gemeinschaftliche und/oder gewerbliche Nutzungen. Die Obergeschosse der Stadthäuser sind für gemeinnützigen, preisgünstigen Wohnraum reserviert. Die drei Hochhäuser bieten neben Wohnungen auch Arbeitsflächen (Dienstleitung) und Freizeitnutzungen (Fitness, Gesundheit, etc.) Platz. Dabei werden sich die Wohnungen auf die oberen Geschosse konzentrieren. Die konkrete Aufteilung der Nutzungen wird von den Bedürfnissen der künftigen Bauherrschaften definiert werden.

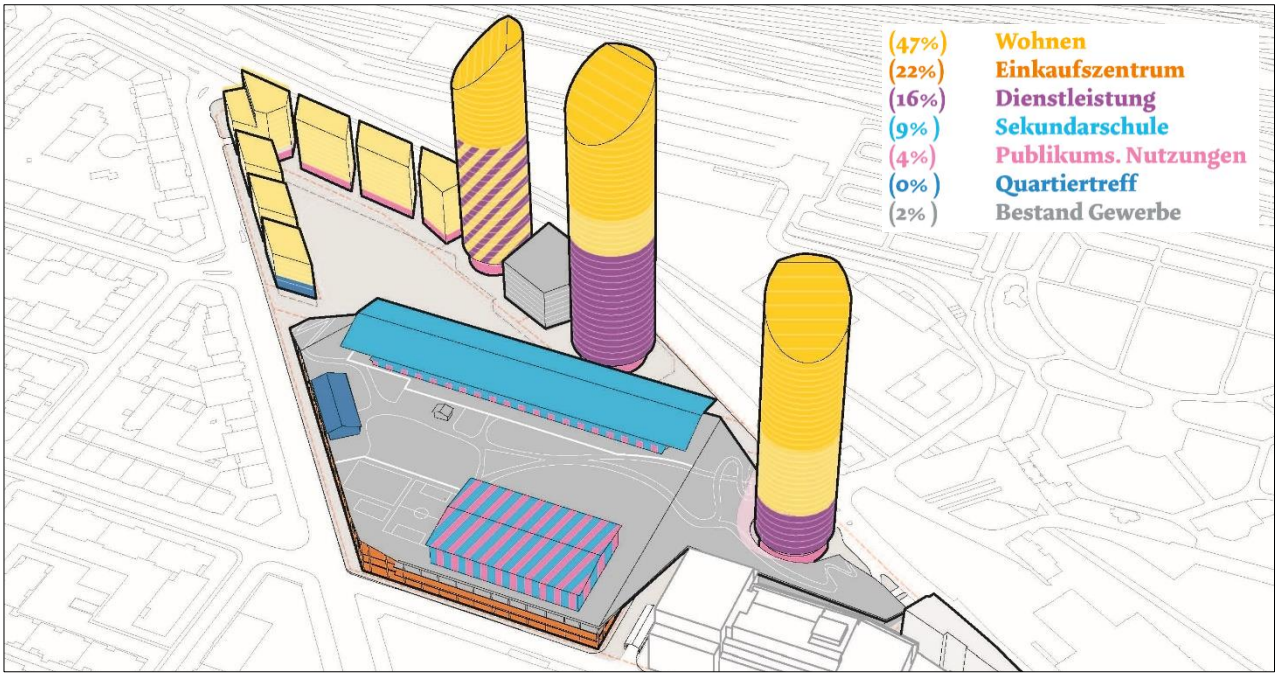
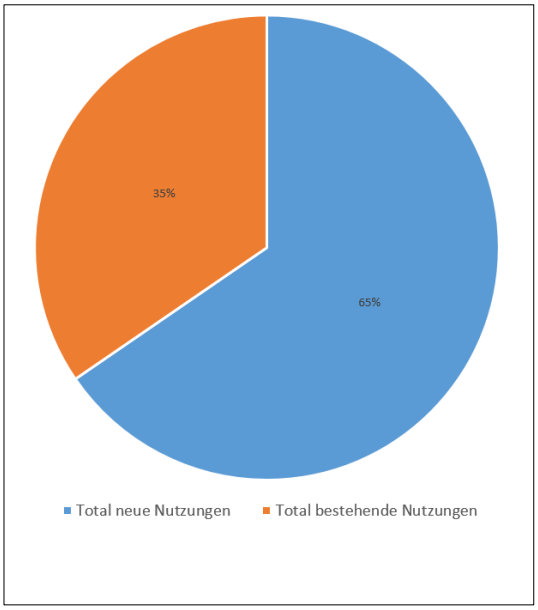


Abb. 16: Nutzungsdurchmischung Areal Dreispitz Nord. Stand Richtprojekt. Quelle: Herzog & de Meuron, 2020

Das Richtprojekt geht von folgender Nutzungsverteilung (oberirdisch) aus. Diese liegt auch den Überlegungen und Untersuchungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung zugrunde. Dabei ist zwischen den bestehenden und den neu hinzukommenden Nutzungen zu unterscheiden.

Zusätzliche neue Nutzungen	**142'000 m²**	**65%**
Wohnen (inkl. 25‘000 m² preisgünstig)	75'000 m²	53%
Arbeiten (vor allem Dienstleistung)	26'000 m²	18%
Bildung (inkl. 12‘500 m² Sekundarschule)	15'000 m²	10%
Publikumsnutzungen (Gastronomie, Quartiertreff, etc.)	8'000 m²	6%
Parking (oberirdisch, neu)	10'000 m²	7%
Velostellplätze (oberirdisch)	4'000 m²	3%
Haustechnik (oberirdisch)	4'000 m²	3%
Bestehende Nutzungen	**75’000 m²**	**35%**
Verkauf (MParc inkl. Obi, Fläche bestehend)	35'000 m²	47%
Parking (oberirdisch MParc, bisher keine BGF)	15'000 m²	20%
Bestehende Baurechte (Regent, Job Factory, etc.)	25'000 m²	33%
Total	**217'000 m²**	**100%**



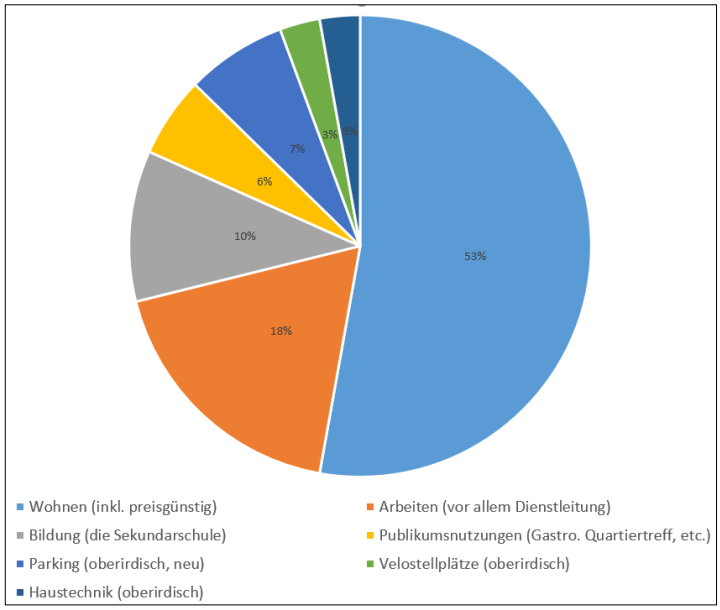


Abb. 17: Diagramm links: 35% bestehende vs., 65% neue Nutzungen.

Abb. 18: Diagramm rechts: Anteil der Nutzungen innerhalb der 65% neuen Nutzungen im Areal.
53% Wohnen, 18% Arbeiten, 10% Bildung, 6% Publikumsnutzungen, 7% oberirdische Parkinggeschosse,
3% Veloabstellplätze und 3% Haustechnik.

Mit diesen Nutzflächen kann Platz für rund 800 Wohnungen bzw. 1'400 neuen Bewohnerinnen und Bewohner sowie 1'600 Arbeitsplätzen geschaffen werden. In der Sekundarschule wird Platz für 600 Schülerinnen und Schüler und 100 Lehrerinnen und Lehrer entstehen. Für die verschiedenen Nutzungen sind rund 4'000 Veloabstellplätze und 660 neue Parkplätze geplant (zusätzlich zu den 500 bestehenden Kundenparkplätzen des MParc). Die oberirdischen Parkhäuser können bei einem möglichen künftigen Minderbedarf umgenutzt werden.

3.3 Sekundarschule

Abb. 19: Stimmungsbild. Blick von Westen auf den Dachpark inkl. der Sekundarschule, der Dreifachturnhalle sowie entlang der Reinacherstrasse das Jugendzentrum. Quelle: Herzog & de Meuron, 2020

Das Dach des erweiterten MParc (über dem neuen Parkinggeschoss) wird zu einem zweiten «Erdgeschoss». Der Grossteil dieser Dachfläche soll als öffentlicher Grün- und Freiraum für das Quartier ausgestaltet werden. Auf dem Dach wird zudem eine neue Sekundarschule für 27 Klassen inkl. der zugehörigen Dreifachturnhalle entstehen. Es ist mit rund 600 Schülerinnen und Schüler und rund 100 Lehr- und Betriebspersonen zu rechnen.

Aufgrund der aktuellen Schülerprognosen ist davon auszugehen, dass Mitte der 2020er Jahre ein zusätzliches Sekundarschulhaus benötigt wird. Anfang 2018 hat der Kanton daher mit der Standortevaluation für einen neuen Schulstandort gestartet. Diverse potentielle Standorte wurden untersucht. Im August 2020 hat der Regierungsrat entschieden, den Standort auf dem Areal Dreispitz Nord weiter zu verfolgen.

Abb. 20: Stimmungsbild. Blick aus der Güterstrasse. Rechts: Der erweiterte MParc mit der Sekundarschule und der Zugangsrampe auf das Dach. Quelle: Herzog & de Meuron, 2020

Mit der Stapelung der Nutzungen wird ein innovativer, neuartiger Ansatz im Umgang mit der knapper werdenden Ressource „Boden“ verfolgt. Die gleiche Fläche bietet Raum für Einkaufen, Bildung und Freizeit und hat mit der Begrünung gleichzeitig einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Aus statischen Gründen baut das Schulhaus ausschliesslich auf dem Neubauteil des MParc zwischen der Verlängerung der Güterstrasse und dem bestehenden Gebäude auf. Die Dreifachturnhalle steht auf dem Bestand des heutigen MParc. Über jeweils eine Rampe zur Reinacherstrasse und zur Münchensteinerstrasse ist das Dach direkt mit der Stadtebene verbunden. Über mehrere Treppen- und Liftkerne werden das Dach und die Schule zusätzlich innerhalb der Gebäude (in der Schule, der Turnhalle und im MParc) erschlossen.

3.4 Grün- und Freiraum

Wo heute noch Parkplätze und ungenutzte Dachflächen eine nahezu vollflächige Versiegelung des Areals zur Folge haben, sollen zwei neue öffentliche Grünräume entstehen.

3.4.1 Margaretha Merian-Anlage

Im nördlichen Arealteil entsteht ebenerdig und ohne Unterkellerung die Margaretha Merian-Anlage. Mit 6’100 m^2 entspricht sie etwa der Fläche des Christoph Merian-Parks beim St. Jakob-Denkmal. Die Margaretha Merian-Anlage wird als öffentlicher Freiraum dauerhaft zugänglich sein. Im Süden schliesst eine Fuss- und Veloverkehrsachse in der Verlängerung der Güterstrasse die Margaretha Merian-Anlage gegen den MParc ab. Zielpublikum ist die breite Bevölkerung auf dem Areal und im Quartier.

Da keine baulichen Anlagen unter dem Park liegen werden, wird dieser auch grosskronige Bäume aufnehmen können und zur natürlichen Versickerung von Regenwasser im Areal beitragen. Dies wird insgesamt einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben.

Der Park bleibt im Eigentum der Christoph Merian Stiftung. Es ist geplant, den Bau der Margaretha Merian-Anlage durch Mittel aus dem Mehrwertabgabefonds zu finanzieren. Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit des Parks wird über den Bebauungsplan, den städtebaulichen Vertrag und über Dienstbarkeiten sichergestellt werden.

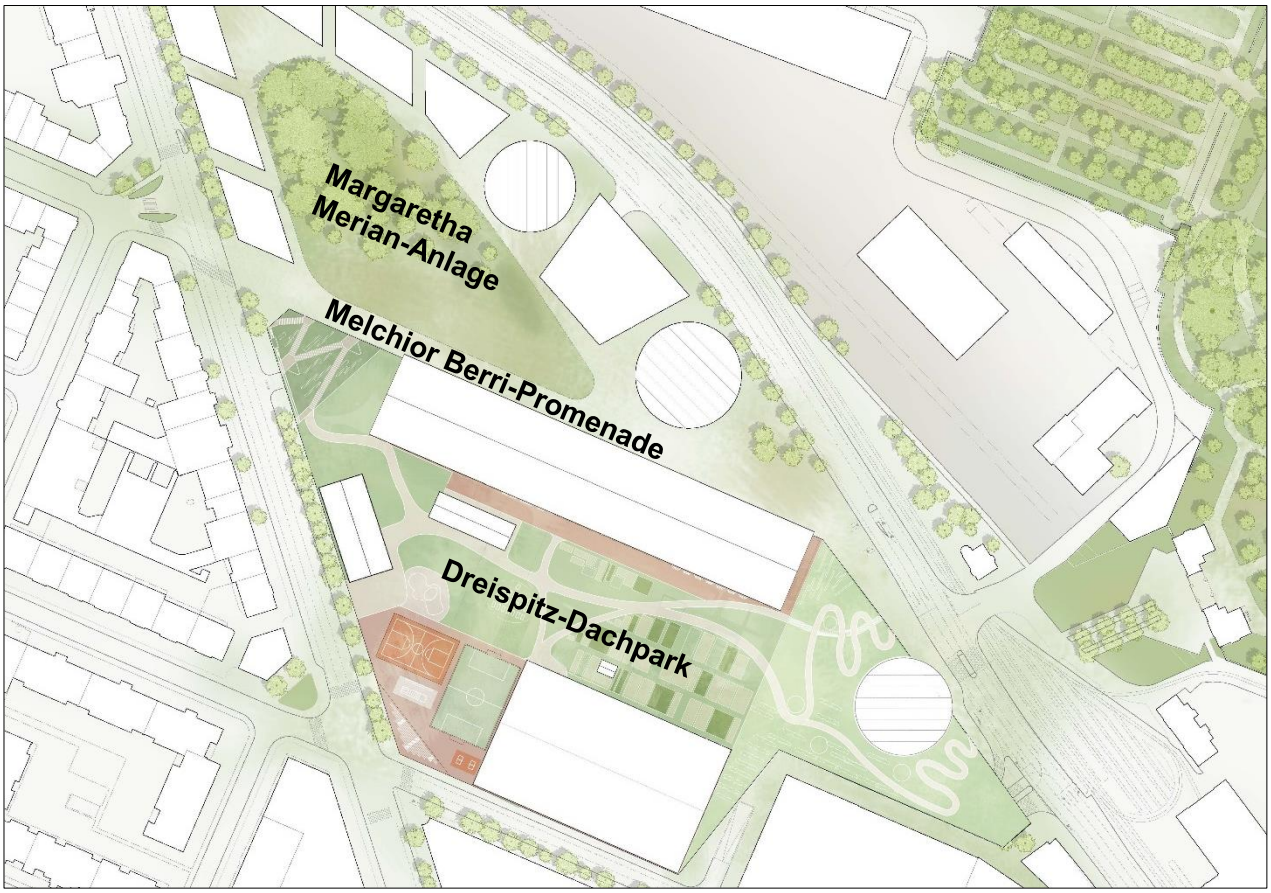


Abb. 21: Frei- und Grünraumkonzept. Quelle: Herzog & de Meuron, 2019 (Kein Massstab, Plan genordet)

3.4.2 Dreispitz-Dachpark

Auf dem Dach des MParc wird mit dem Dreispitz-Dachpark ein zweiter öffentlicher Grün- und Freiraum entstehen. Abgesetzt vom Strassenverkehr ergänzt dieser das Freiraumangebot des Areals durch Angebote für Sport, Spiel und Pädagogik. Es handelt sich um eine neuartige Freiraumtypologie in Basel. Zwei „grüne“ Rampen führen von der Reinacherstrasse und der Münchensteinerstrasse auf das Dach und binden so das Gundeldingerquartier und das Areal Walkeweg geschickt an den neuen Freiraum an.

Der Grün- und Freiraum umfasst (inkl. der beiden Rampen) eine Fläche von rund 14'000 m^2 und ist damit leicht grösser als der Kasernen-Innenhof (12‘500 m^2), die Elisabethenanlage (11‘900 m^2) oder die Dreirosenanlage (12‘500 m^2). Von der Gesamtfläche dienen 4'000 m^2 direkt der Sekundarschule als Pausenraum und für aussenliegende Sportanlagen. Die verbleibenden rund 10'000 m^2 dienen als Grün- und Freiraum, der der Bevölkerung dauerhaft zugänglich sind wird. Im Gegensatz zur Margaretha Merian-Anlage stehen hier konzeptionell eher Nutzungen für Sport- und Freizeitaktivitäten im Vordergrund.

Die Erdüberdeckung wird zwischen 0.5 und 1.5 m betragen und somit auch Bäume aufnehmen können. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist für die Aufenthaltsqualität des Grün- und Freiraums zwingend. Damit kann auch das Dach einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben. Auf der anderen Seite wird das Dach damit aber nicht für Photovoltaik genutzt werden können. Diese Anlagen befinden sich auf den Dächern des Schulhauses, der Turnhalle und der Stadthäuser. Auf der Westseite gegen die Reinacherstrasse ergänzt ein Pavillon mit einem Jugendtreff das Grün- und Freiraumangebot; er stellt ausserhalb der Öffnungszeiten der Schule eine zusätzliche Belebung und soziale Kontrolle sicher.

Der Dachpark wird als Dach des MParc im Eigentum der Christoph Merian Stiftung bzw. im Baurecht der Migros Basel verbleiben aber durch den Kanton gebaut und betrieben werden. Es ist geplant, den Dachpark sowie dessen Zugänge durch Mittel aus dem Mehrwertabgabefonds zu finanzieren. Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit des Grün- und Freiraums wird über den Bebauungsplan, den städtebaulichen Vertrag und über Dienstbarkeiten sichergestellt.

3.4.3 Melchior Berri-Promenade

Das Rückgrat des Areals, bzw. die zentrale Erschliessungsachse für den Fuss- und Veloverkehr ist die neue Melchior Berri-Promenade. Sie verlängert die Güterstrasse über die Reinacherstrasse ins Areal hinein und weiter Richtung Wolfgottesacker und Areal Walkeweg. Eine Fläche von rund 2‘900 m^2 mit einer minimalen durchgehenden Breite von 10 m gibt die Christoph Merian Stiftung an den Kanton ab. Die Fläche wird der Allmend zugeschlagen und damit auch dauerhaft öffentlich.

Die Melchior Berri-Promenade erschliesst den MParc sowie die Margaretha Merian-Anlage. Sie ist grundsätzlich autofrei. Rettungsfahrzeuge, Lieferfahrzeuge oder Fahrzeuge für den Unterhalt der Parkanlage werden die Melchior Berri-Promenade zur Einfahrt ins Areal nutzen dürfen. Die Gestaltung der Fläche erfolgt im Zusammenhang mit der Margaretha Merian-Anlage.

3.4.4 Flächenbilanz Grün- und Freiflächen / Freiraumversorgung

Heute umfasst die gesamte Parzelle der Christoph Merian Stiftung 57‘462 m^2 Fläche. Davon werden im Rahmen der Bereinigung der Strassenlinien (siehe Kapitel 6.4) 2‘647 m^2 an den Kanton übergehen. Weitere 2‘856 m^2 tritt die Christoph Merian Stiftung dem Kanton für die neue Fuss- und Veloachse, die Melchior Berri-Promenade, ab. Die drei weiteren Baurechte umfassen eine Fläche von 6‘798 m^2. Damit verbleibt eine Transformationsfläche von 45‘161 m^2.

Die Transformationsfläche umfasst die Bereiche nördlich und südlich der Melchior Berri-Promenade. Der nördliche Teil mit den Stadthäusern, zwei Hochhäusern und der Margaretha Merian-Anlage umfasst eine Fläche von 17‘660 m2. Der südliche Teil mit dem MParc, der Sekundarschule und dem dritten Hochhaus umfasst eine Fläche von 27‘501 m2. Der südliche Arealteil wird weitgehend überbaut bleiben, mit dem Dreispitz-Dachpark aber dennoch eine grosse Grünanlage im Umfang von 10‘000 m^2 beherbergen. Anders verhält es sich mit dem nördlichen Arealteil. Für diesen ergeben sich gestützt auf das Richtprojekt folgende Werte:

Fläche nördlicher Arealteil:	17‘660 m^2	100 %
Gebäudegrundfläche:	6‘270 m^2	36 %
Freifläche:	11‘390 m^2	64 %
Davon 2/3 unversiegelt:	7‘590 m^2	
Davon als öffentliche Grünanlage	6‘100 m^2	

Zum Vergleich: Heute bestehet auf der gesamten Arealfläche von 57‘462 m^2 eine unversiegelte Fläche von nur 1‘580 m^2.

Aufbauend auf der anzunehmenden Zahl künftiger Einwohnerinnen und Einwohner von 1‘400 sowie 1‘600 Arbeitsplätzen ist nach den kantonalen Richtwerten und dem Freiraumversorgungsmodell eine Grünfläche von rund 15'800 m^2 anzustreben. Mit der Margaretha Merian-Anlage (6‘100

m²) und dem öffentlichen Dreispitz-Dachpark (10‘000 m² exkl. Pausenplatz) stehen Grünflächen im Umfang von 16‘000 m² zur Verfügung.

3.4.5 Prinzip „Schwammstadt“

„Schwammstadt“ ist ein Konzept der Stadtplanung, anfallendes Regenwasser in Städten lokal aufzunehmen und zu speichern, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Dadurch sollen Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden bzw. verringert, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen gefördert werden.

Auch der Generelle Entwässerungsplan der Stadt Basel sieht eine Versickerung von Dach- und Regenwasser vor Ort vor. Im Areal Dreispitz Nord sind dabei die noch vorhandenen Bodenverunreinigungen zu berücksichtigen. Die Grundeigentümer planen aber, dort wo notwendig und zweckmässig, die bestehenden Verunreinigungen im Zug der Arealentwicklung zu entfernen.

Die Entsiegelung des Areals bzw. mit der Margaretha Merian-Anlage sowie die konsequente Begrünung der Dachflächen, insbesondere des MParcs mit dem Dreispitz-Dachpark, schaffen ideale Voraussetzungen für ein zeitgemässes Regenwassermanagement im Sinne der Schwammstadt. Die konkreten Massnahmen sind in der weiteren Projektierung zu definieren und zu verfeinern. Ein Regenwassermanagementkonzept für das Gesamtareal wird dazu als Leitlinie dienen.

3.5 Nachhaltigkeit

3.5.1 Nachhaltigkeitsbericht

Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt fordert in §15 Abs. 2, dass der Staat auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und auf eine nachhaltige Entwicklung hinwirkt, die den Bedürfnissen der gegenwärtigen Generation entspricht, aber zugleich die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse künftiger Generationen und ihre Möglichkeiten nicht gefährdet, ihre eigene Lebensweise zu wählen. Damit folgt der Kanton dem Prinzip der Nachhaltigkeit, wie es auch die Vereinten Nationen und viele andere Staatswesen tun. Das globale Prinzip der Nachhaltigkeit soll aber auch ganz konkret in den einzelnen Planungen im Kanton angewendet und sinnvolle Massnahmen darauf aufgebaut werden.

Die Christoph Merian Stiftung und die Migros Basel haben dazu das Ingenieurbüro Basler & Hofmann beauftragt, die Nachhaltigkeit des Richtprojekts und der darauf aufbauenden Planungsmassnahmen zu beurteilen. Zur Beurteilung des Projekts über alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit wurde das Bewertungsinstrument SméO des Kantons Waadt und der Stadt Lausanne angewendet.

Der Bericht zeigt auf, dass mit dem Richtprojekt und den nun vorliegenden Planungsmassnahmen eine nachhaltige Arealentwicklung erreicht werden kann, bei der nicht nur die Ökologie im Zentrum steht, sondern auch soziale und ökonomische Belange in ein gutes Gleichgewicht gebracht werden (der Bericht vom März 2021 liegt bei).

Der Nachhaltigkeitsbericht beurteilt die Arealentwicklung Dreispitz Nord grundsätzlich positiv. So könne sich das Projekt gemäss dem Bericht aufgrund seiner Energie- und Klimawerte mit anderen in Sachen Nachhaltigkeit herausragenden Projekten in der Schweiz messen lassen. Das Label 2000-Watt-Areal und der SIA Effizienzpfad Energie würden mit dem vorliegenden Projekt für das Areal Dreispitz Nord übererfüllt. Der Wert für Primärenergie „total“ liege bei 47.2% des Zielwertes. Der Wert für Primärenergie „nicht erneuerbar“ liege bei 59.3% des Zielwertes. Der Wert für Treibhausgase THGE liege bei 87.2% des Zielwertes. (Der Zielwert entspricht dem maximalen Wert, um die Energie- und Klimaziele zu erreichen. Werte unter 100% sind besser als der Zielwert.) Die Beurteilung bezieht sich auf den Stand 2021. Weitergehende und aktuellere Zielwerte mit Blick auf Netto-Null liegen noch nicht vor und konnte daher in der Beurteilung auch nicht berücksichtigt und beurteilt werden.

3.5.2 Mikroklimaanalyse

Das Stadtklimakonzept des Kantons Basel-Stadt (siehe auch Kapitel 4.6) fordert in Gebieten mit hohem Handlungsbedarf bezüglich Hitze, dass jede weitere Erwärmung vermieden und Massnahmen zur Kühlung ergriffen werden. Das Areal Dreispitz Nord und auch das angrenzende Quartier Gundeldingen sind heute Gebiete mit hohem Handlungsbedarf («Fokus-gebiete»).

Die Christoph Merian Stiftung und die Migros Basel haben daher bei der Firma GeoPartner eine Mikroklimaanalyse in Auftrag gegeben. Diese simuliert die Auswirkungen der Arealentwicklung und zeigt, welche Wirkung das Projekt auf lokaler Ebene erzeugt.

Der Bericht fasst die Ergebnisse in drei Themenbereichen zusammen und schlägt Massnahmen vor die die Situation weiter verbessern können: 1. Hitzestress am Tag, 2. Auskühlung in der Nach und Kaltluftströme, 3. Windströmungen

Hitzestress am Tag
„Der Hitzestress am Tag wird mit der neuen Bebauungssituation auf dem Areal deutlich abnehmen. Innerhalb des Areals gibt es einige thermische Entlastungsflächen, wie z.B. die Parkanlage mit Bäumen sowie die schattigen Bereiche nördlich dem Baufeld E oder zwischen den Gebäuden. Einige thermisch unangenehme Bereiche entstehen vor den beiden nördlichen Hochhäusern mit der dazwischenliegenden Einstellhalle.

Die grössten Probleme bezüglich Hitzestress an einem heissen Sommertag können auf dem Dach des Baufelds E (Dachgarten, Schule) entstehen. Die Bäume können dort keine Grössen erreichen, welche eine durchgehende Beschattung ermöglichen. Dachflächen sind in einer Stadt die exponiertesten Oberflächen und erhalten ganztags deutlich am meisten Sonnenlicht. Die Begrünung hilft dem entgegenzuwirken, im aktuellen Planungsstand fehlt es aber an Beschattung.“ (Quelle: Auszug aus dem Bericht)

Als Massnahmen empfiehlt der Bericht möglichst viele schattenspendende Bäume, wo Bäume nicht möglich sind Schattensegeln installieren, wo möglich eine Chaussierung statt Asphalt und ein geeignetes Bewässerungskonzept. Diese Punkte werden in der weiteren Projektierung berücksichtigt.

Auskühlung in der Nach und Kaltluftströme
„In der Nacht kühlt das gesamte neu bebaute Areal gut ab. Die Materialien wurden hierfür gut gewählt, und es gibt eine ausgewogene Verteilung von versiegelten, unversiegelten und mit Gebäuden bedeckten Flächen. Im Modell kühlt einzig der östliche Bereich des Areals Richtung Münchensteinerstrasse weniger gut aus.

Die Kaltluftversorgung mit von aussen herangeführter Kaltluft wird im neu bebauten Zustand zwar weniger gut funktionieren. Auf dem Areal selbst wird jedoch dank der grossen Parkanlage selbst Kaltluft erzeugt. Dadurch kann der fehlenden Versorgung von aussen entgegengewirkt und die Situation im Vergleich zum Ist-Zustand sogar verbessert werden.

Durch den Bau der Hochhäuser wird die Gebäudemasse vertikal verteilt. Diese kann sich in der Höhe tagsüber aufwärmen und die Energie abends auch wieder abgeben. Aufgrund der geringen Horizonteinschränkung und dem stetigen Luftstrom in der Höhe geschieht dies rasch und effektiv. Die Auswirkungen einzelner Hochhausbauten auf die Auskühlung im bodennahen Bereich sind tendenziell gering, sofern die Hochhäuser nicht flächendeckend erstellt werden. Entscheidend ist, wie die freigewordene Fläche am Boden genutzt wird. Im vorliegenden Fall entsteht eine grosse Grünanlage, was in den bodennahen Bereichen für eine bessere Auskühlung sorgt.“ (Quelle: Auszug aus dem Bericht)

Als Massnahmen empfiehlt der Bericht möglichst viele noch versiegelte Flächen in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Rettung zu entsiegeln. Insbesondere im gebäudenahen Bereichen könnte

dies zu einer weiteren Verbesserung der Auskühlung beitragen. Diese wird in der weiteren Projektierung berücksichtigt.

Windströmungen
„Die Windströmung wird in den oberen Stockwerken durch die hohen Gebäude beeinflusst. Die runde Form der Hochhäuser gewährleistet jedoch eine gute Umströmung, sodass die Beeinflussung gering ausfällt. Diese runde Form führt zudem dazu, dass Fallwinde kaum ein grosses Problem darstellen dürften. Dank der aerodynamischen Form kann die Luft sehr gut um die Türme strömen und wird weniger nach unten abgelenkt. Ein leichtes Defizit bezüglich der Durchströmung kann ausserhalb des Areals in der Güterstrasse festgestellt werden. Zwischen dem mittleren Turm und dem Gebäude Baufeld E kann ein Bereich mit starkem Zug (Jet-Effekt) entstehen. Da die Windrichtung Ost in diesem Gebiet häufig vorkommt, könnte dies auch öfters der Fall sein.“ (Quelle: Auszug aus dem Bericht)

Als Massnahmen empfiehlt der Bericht z.B. mittels Hecken oder Bäumen bodennahe Strömungshindernisse zu schaffen. Dies wird in der weiteren Projektierung berücksichtigt.

3.6 Verkehr

Das Areal Dreispitz Nord ist heute bereits gut erschlossen. Mit zwei Tramlinien und einer S-Bahn Haltestelle in unmittelbarer Nähe sind der Bahnhof SBB und die Innenstadt schnell und gut erreichbar. Das Angebot wird ergänzt durch mehrere Buslinien, die in der Nähe verkehren.

Die Mobilität war ein zentrales Thema in der Entwicklung des Richtprojektes. Das Hauptanliegen der Planung war, das Areal von der heutigen Ausrichtung auf den Autoverkehr hin zu einem Stadtquartier für Fussgänger und Velofahrer zu verwandeln. Dazu soll das Areal selbst vom Autoverkehr entlastet und die neuen Parkplätze von den Rändern des Areals her erschlossen werden.

Bei der Planung wurde dem Langsamverkehr und der nachhaltigen Mobilität ein hoher Stellenwert zugemessen. Durch die Mischnutzung auf dem Areal im Sinne der «Stadt der kurzen Wege» können viele Alltagsbedürfnisse von den Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. den Beschäftigten zu Fuss vor Ort erledigt werden. Die Wohnnutzungen sind autoarm konzipiert. Dementsprechend sind die Wege für den Fuss- und Veloverkehr engmaschig angelegt und schliessen direkt an die umliegenden Hauptrouten an. Die Tramhaltestelle MParc wird aufgrund der Verschiebung der Zufahrt des Parkings MParc und unter Berücksichtigung der künftigen höheren Fahrgastzahlen nach Norden ans Ende der Verlängerung der Güterstrasse verlegt und vergrössert. Dadurch wird die Fussdistanz zum MParc und den Wohn- und Hochhäusern reduziert.

Die Erschliessung des Areals wird aufwärtskompatibel für neue Mobilitätsformen und mögliche Veränderungen des Mobilitätsverhaltens geplant. Zentrale Punkte, die dem Richtprojekt zugrunde liegen, sind:

- Dezentrale, gut erreichbare, ober- und unterirdische Veloabstellanlagen, zentrale Serviceinfrastrukturen und Dienstleistungen für Velos
- Dezentrale Parkierung und Verleihsysteme der Mikromobilität
- Mögliche Abstellplätze für Carsharing
- Optimierung der Parkierungsanlagen hinsichtlich Flächeneffizienz, Elektrifizierung und potenzielle Umnutzbarkeit der Parkinggeschosse.
- Vorfahrt für Abholer, Ein- und Aussteigezone für Taxidienste an der Reinacherstrasse, sowie an der Dornacherstrasse

Die heutige Verteilung der Verkehrsmittelwahl sowie der Fahrten und Wege sind geprägt von den Einkaufsnutzungen des MParc. Mit den beschriebenen Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs wird für die zusätzlichen Nutzungen eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs in Richtung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt.

3.6.1 Verkehrsbericht

Mit dem Richtprojekt wurde von Rapp Trans AG ein Verkehrsbericht erstellt, der die Ausgangslage, die Veränderungen, die Massnahmen und die Konsequenzen ausführlich aufzeigt. Der Verkehrsbericht dient zudem als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Folgenden sollen die wesentlichen Aspekte in kurzer Form für das bessere Verständnis dargestellt werden. Die Details können dem Verkehrsbericht (liegt dem Umweltverträglichkeitsbericht bei) entnommen werden.

3.6.2 Fussverkehr

Der Innenbereich des Areals ist autofrei gestaltet und für den Fussverkehr optimiert. Die Stadt- und Hochhäuser können entweder über die Margaretha Merian-Anlage oder über die Münchensteinerstrasse und Reinacherstrasse erreicht werden. Südseitig werden die Einkaufsläden über eine städtische Arkade erreicht. In der Mitte befindet sich der Eingang zur Mall, die sich neu auch zur Kreuzung an der Dornacherstrasse / Reinacherstrasse öffnet. Durch die Mall und weitere Nord-Süd-Achsen ist eine gute Durchwegung auf dem Areal sichergestellt, damit möglichst keine Umwege in Kauf genommen werden müssen. Zwei grosse, landschaftlich gestaltete Aufgänge und mehrere Liftanlagen führen auf das Dach des MParc. Die Zugänglichkeit zum Dachpark ist zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich.

3.6.3 Öffentlicher Verkehr

Das Areal Dreispitz Nord ist bereits heute sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit der Tramhaltestelle MParc befindet sich eine Haltestelle mit einem Kursintervall von weniger als fünf Minuten (in der Hauptverkehrszeit) im Umkreis von 300 m. Die S-Bahnhaltestelle Dreispitz befindet sich in einem Abstand von weniger als 500 m. Dort verkehrt aktuell die S3 ins Laufental im 30-Minuten-Takt (mit Verstärkungskursen in der Hauptverkehrszeit). Abgesehen von der nordwestlichen Spitze zwischen Münchensteiner- und Reinacherstrasse befindet sich das gesamte Gebiet in der ÖV-Güteklasse A.

Um die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weiter zu verbessern, soll parallel zur vorliegenden Arealentwicklung die Tramhaltestelle MParc in Richtung Bahnhof Basel SBB verschoben werden. Damit wird auch die nordwestliche Spitze des Areals in die ÖV-Güteklasse A fallen und die Haltestelle in die Achse der Verlängerung der Güterstrasse rücken. Zudem wird aktuell untersucht, wie die Buslinie 36 besser und direkter an das Areal angeschlossen werden könnte.

3.6.4 Velo

Der Teilrichtplan Velo sieht im Areal Dreispitz Nord eine neue Fuss- und Veloverbindung (Basisroute) vor. Diese quert das Areal von der Reinacherstrasse (die bereits heute als Pendlerroute definiert ist) auf Höhe Güterstrasse Richtung Münchensteinerstrasse und Dornacherstrasse (die im Teilrichtplan ebenfalls als Pendlerrouten festgelegt sind). Das Areal Dreispitz Nord ist damit sehr gut an das bestehende kantonale Velonetz angebunden.

Die neue Basisroute schliesst über den Dreispitz-Gleisbogen an das südliche Dreispitzareal an. Die Route verläuft östlich des MParcs unter der Rampe hindurch, die auf den Dreispitz Dachpark führt. In der Verlängerung wird ein Zugang über die Dornacherstrasse in die Bordeaux-Strasse ermöglicht. Für die Anbindung des Dreispitz Nord ans südliche Dreispitz-Areal wird eine Fuss- und Veloverbindung zwischen Dornacherstrasse und Leimgrubenweg als direkte Verbindung zur Frankfurt-Strasse weiterverfolgt.

Rund um den MParc finden sich gut auffindbare, öffentliche Veloabstellplätze. An der Verlängerung der Güterstrasse sind jeweils unterhalb der Aufgänge auf den Dachpark Velo Hubs geplant. Der grössere Hub unter der südöstlichen Rampe wird mit einem Service-Center für Velos ergänzt. Weitere Abstellplätze sind zwischen den Stadthäusern auf Erdgeschossniveau vorgesehen und im Bereich der Einfahrt des oberirdischen Parkhauses zwischen den Hochhäusern. Insgesamt ist auf

dem gesamten Areal mit 4'000 Veloabstellplätzen zu rechnen. Die definitive Anzahl wird jeweils pro Baugesuch im Baubewilligungsverfahren gestützt auf den konkreten Nutzungsmix festgelegt.

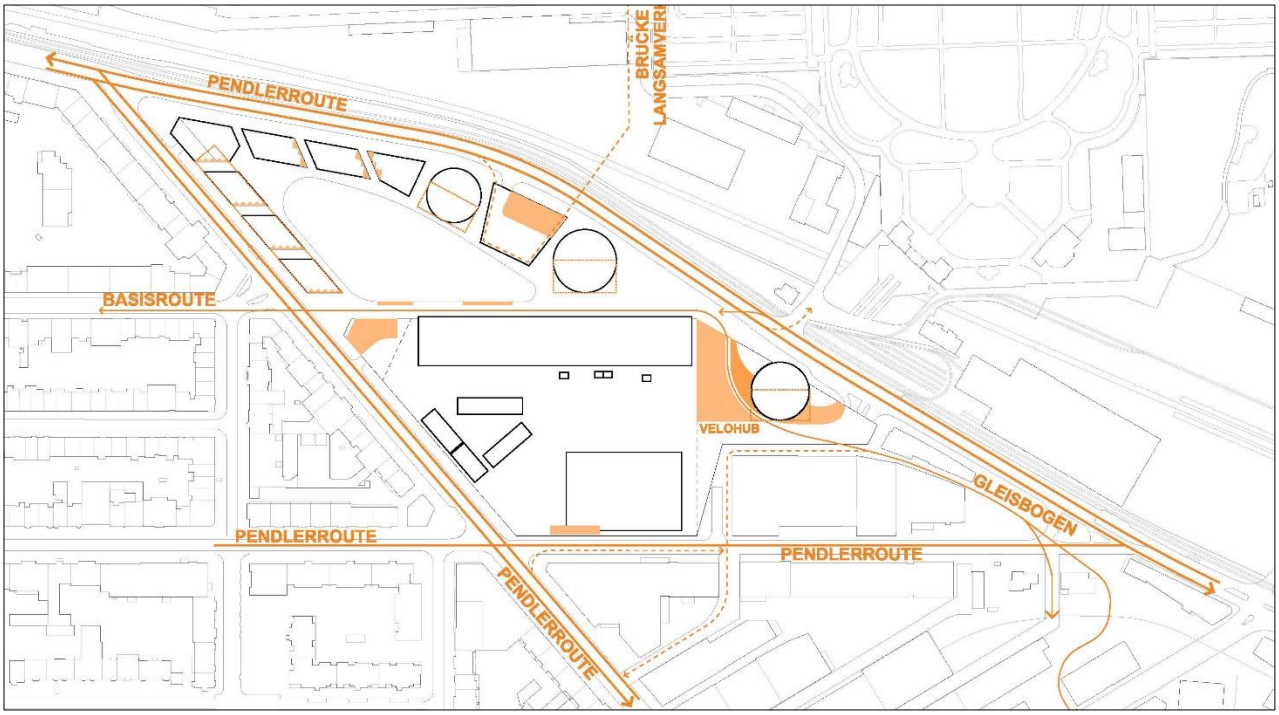


Abb. 22: Fuss- und Veloverkehrskonzept Dreispitz Nord. Quelle: Herzog & de Meuron, 2019

3.6.5 Erschliessung und Parkierung MIV

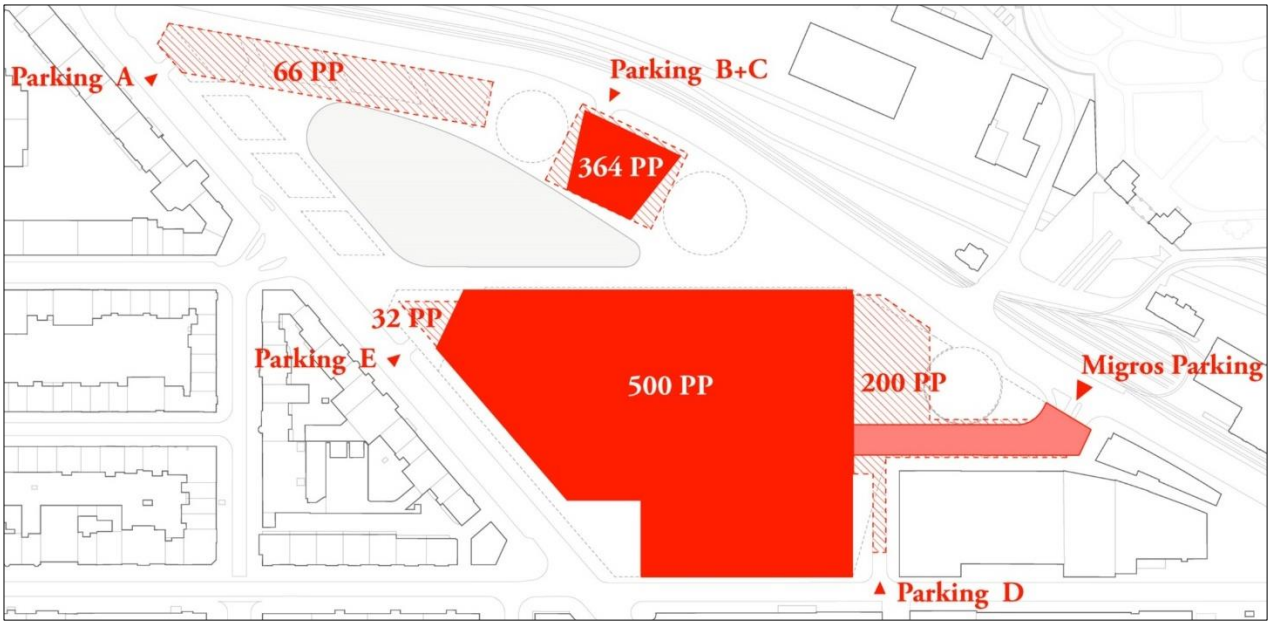


Abb. 23: Parkierungskonzept Dreispitz Nord. Quelle: Herzog & de Meuron, 2019

Das Areal Dreispitz Nord wird über neue Zufahrten an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Ziel ist es, den Verkehr von den Hauptverkehrsachsen direkt in die Parkierungsanlagen zu leiten. Dadurch kann das Innere des Areals grundsätzlich verkehrsfrei werden. Die verschiedenen Verkehrsströme (MParc Parking, Anlieferung, private Parkplätze) werden konsequent entflechtet und separat erschlossen.

Das Parkhaus zwischen den Hochhäusern und das Parking des MParc werden über die Münchensteinerstrasse erschlossen. Die Einstellhalle des südlichsten Hochhauses wird von der Dornacherstrasse erreicht. Von der Reinacherstrasse sind nur die kleineren Tiefgaragen unter den Stadthäusern und dem OBI (für die Schule) mit geringer Verkehrserzeugung erschlossen. So bleiben die Verkehrsemissionen gegenüber dem Quartier und den zukünftigen Wohnnutzungen minimiert. Die Parkhauseinfahrten entlang der Reinacherstrasse und der Dornacherstrasse werden jeweils in die Gebäudefassaden integriert. Hierdurch erfolgt eine klare Trennung zwischen dem motorisierten Verkehr und dem Freiraum.

Auf der Münchensteinerstrasse werden die Ein- und Ausfahrt zum neuen Parking des MParc auf Höhe der heutigen Tramhaltestelle zusammengelegt. Diese Lage der Einfahrt ermöglicht es, den Verkehr nach dem Knoten Dreispitz früh vom Strassennetz zu nehmen. Dadurch werden die Belastungen für die Wohnnutzungen auf dem Areal minimiert. Die Rampenauffahrt zum Migros Parking ist so gestaltet, dass der Langsamverkehr kreuzungsfrei unter der Rampe auf den Gleisbogen führt, der als neue Langsamverkehrsachse dient. Die Rampe selbst wird vom Dreispitz-Dachpark überdeckt und so in das Gebäude integriert.

Der Anschlussknoten des Parkings wird mit einer Lichtsignalanlage gesteuert. Die Auswirkung der neuen Gestaltung des Knotens auf den Verkehrsfluss wurde mit einer Mikrosimulation analysiert. Die Phasen der Lichtsignalanlage haben minimale Auswirkungen auf den Hauptstrom auf der Münchensteinerstrasse, während die Auf- und Abfahrtsrampen zum Parkhaus des MParc die erforderlichen Kapazitäten für Stauraum bieten. Mit einer neuen Linksabbiegespur in der Münchensteinerstrasse wird sichergestellt, dass auch hier genügend Stauraum für die Fahrzeuge vorhanden ist, die aus Richtung Dreispitzknoten anfahren.

3.6.6 Rettung

Im Auftrag der Grundeigentümer wurde Rapp beauftragt, die Machbarkeit der Rettung zu untersuchen. Dabei interessierte vor allem auch, ob und wie die einzelnen Baufelder angefahren werden können und welche Stellflächen für Rettungsfahrzeuge dabei berücksichtigt werden müssen. Das Konzept hat die Machbarkeit der Rettung nachgewiesen. Im Detail muss das Thema Rettung in der Projektierung der einzelnen Baufelder weiter vertieft und verfeinert werden. Die Informationen aus dem Konzept bilden dabei eine geeignete Grundlage.

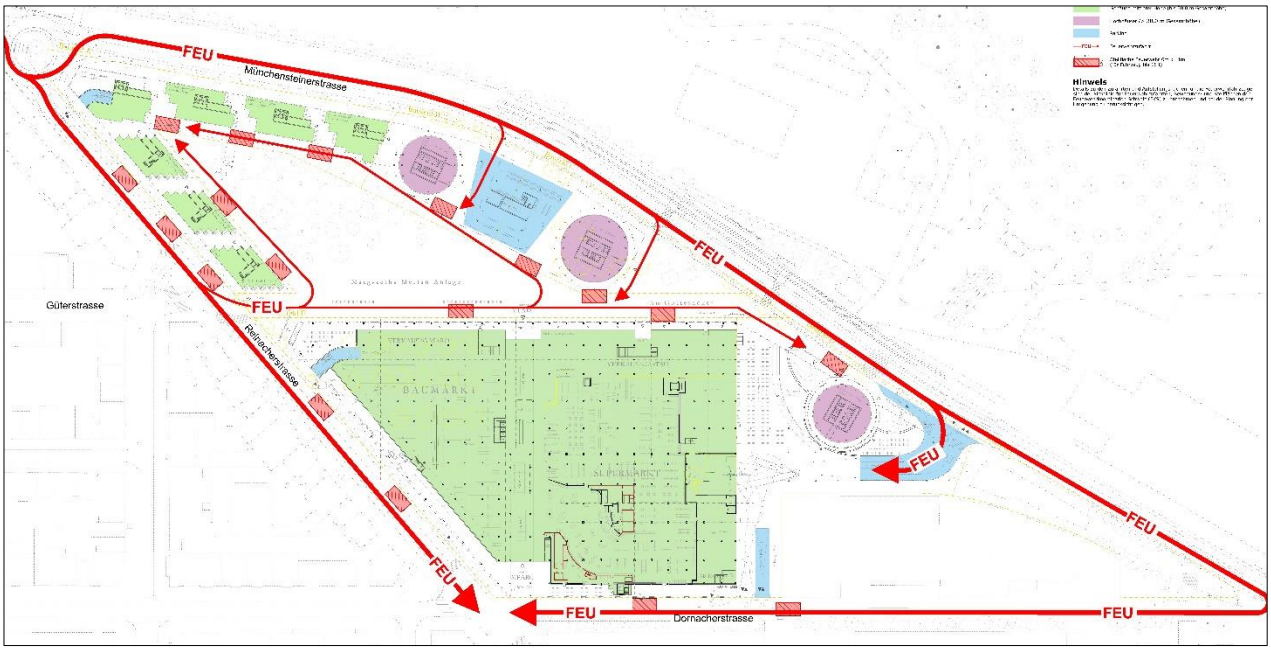


Abb. 24: Rettungskonzept Dreispitz Nord. Quelle: Rapp, 2022

3.6.7 Anlieferung

Die Zonen für den Güterumschlag der publikumsorientierten Nutzungen in den Stadthäusern und den Hochhäusern befindet sich jeweils unmittelbar bei den Gebäuden auf der Seite der Margaretha Merian-Anlage. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung und Einschränkung des Verkehrs auf der Münchensteinerstrasse vermieden

Die Anlieferung der kleinen Verkaufsflächen und der Schule erfolgt über die Verlängerung der Güterstrasse. Vertikale Verbindungen werden über ausreichend dimensionierte Aufzüge sichergestellt. Die Anlieferung des OBI sowie die Selbstabholfläche befinden sich in einer zurückgesetzten Zone entlang der Reinacherstrasse. Die gesamte Logistik des MParc (inkl. der Selbstabholen) funktioniert über die Anlieferungszone an der Dornacherstrasse. Mit einer abgetrennten Anlieferung für die Verkaufsflächen mit genügend Raum für vier Laderampen mit Manövrierbereich wird der Fuss- und Veloverkehr auf dem Areal nicht beeinträchtigt.

3.7 Anpassungen an der Allmend

Die Arealentwicklung wird Auswirkungen auf die Reinacherstrasse, die Münchensteinerstrasse und die Dornacherstrasse haben. Das Areal wird sich zur Reinacherstrasse hin stärker öffnen und den Anschluss ans Quartier suchen. Dabei steht besonders die bessere Querbarkeit des Knotens Reinacherstrasse/Güterstrasse im Fokus. An der Kreuzung Münchensteinerstrasse/Reinacherstrasse soll ein Kreisel entstehen, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. In der Münchensteinerstrasse wird sich die Zufahrt zum Areal (besonders zum MParc-Parking) ändern. Mit der neuen Arealkonzeption ist auch eine Verschiebung der Tramhaltestelle (Verlegung nach Norden) geplant. Die Tramhaltestelle wird dann direkt in der Verlängerung der Güterstrasse liegen. Dies ermöglicht zudem eine Entflechtung von der neuen Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des MParc.

Die Veränderungen an der Münchensteinerstrasse werden in einem separaten Projekt in Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft und dem Kanton vorangetrieben. Ziel ist eine zeitlich aufeinander abgestimmte Realisierung. Die Finanzierung wird dem Grossen Rat separat vorgelegt. Der Realisierungszeitpunkt wird mit dem Agglomerationsprogramm der 5. Generation koordiniert, um von einer Mitfinanzierung durch den Bund zu profitieren. Frühester Baubeginn ist damit 2028.

Für die Reinacherstrasse und die Dornacherstrasse werden die verschieden Themen im Rahmen einer Gesamtschau bearbeitet und weitergeplant. Die Massnahmen sind aber zeitlich unabhängig von der Arealentwicklung Dreispitz Nord und werden separat vorangetrieben. Die notwendige Finanzierung wird dem Grossen Rat separat vorgelegt.

3.7.1 Münchensteinerstrasse

Mit der Verlagerung der 500 bestehenden Parkplätze des MParc in das dritte Obergeschoss des MParc muss auch die Zufahrt verlegt werden. Sämtlich Zu- und Wegfahrten erfolgen neu über eine leistungsfähige Zufahrtsrampe, die sich im Bereich der bestehenden Tramhaltstelle MParc befindet. Dies bedingt einen Umbau der Münchensteinerstrasse in diesem Bereich. Im Auftrag der Bauherrschaften hat die Firma Rapp AG in Begleitung des Kantons eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Mit dem Irène Zurkinden-Platz und der damit einhergehenden Zusammenlegung der Tramhaltestellen Dreispitz wird die Distanz zur bestehenden Tramhaltestelle MParc nur noch rund 200 m betragen. Aus diesem Grund sowie mit Blick auf die Arealkonzeption (Melchior Berri-Promenade) ist eine Verlegung der Tramhaltestelle MParc nach Norden wünschenswert. Diese Lage bietet auch mit Blick auf die neue Zufahrt zu den Parkplätzen des MParc Vorteile und ermöglicht eine bessere Querbarkeit für den Veloverkehr vom Quartier in Richtung Areal Walkeweg und Brüglinger Ebene.

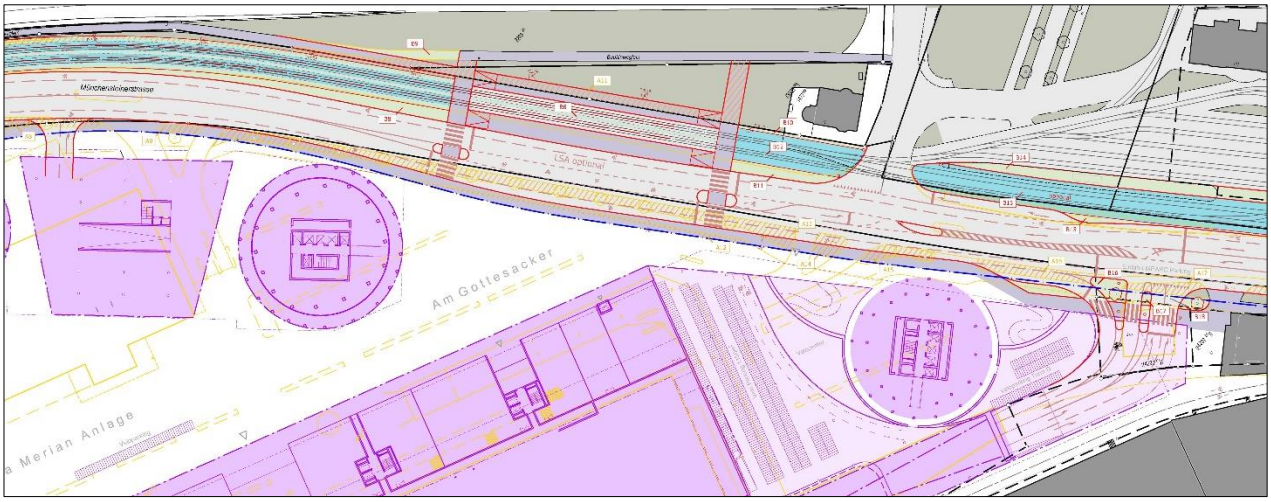


Abb. 25: Machbarkeitsstudie Münchensteinerstrasse. Abschnitt Höhe Wolfgottesacker/ Haltestelle MParc. Quelle: Rapp

Der Kanton arbeitet parallel zur Arealentwicklung an einer Neugestaltung der Münchensteinerstrasse im Abschnitt Reinacherstrasse bis Dornacherstrasse. Kernelement ist dabei die Verschiebung der Tramhaltestelle in nordwestliche Richtung. Dies bedingt auch Veränderungen im Querschnitt der Strasse und wahrscheinlich eine Bahnsicherungsanlage (Ampelsystem). Mit der Verschiebung kann gleichzeitig die Querbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr Richtung Wolfgottesacker und Walkeweg stark verbessert und die Sicherheit erhöht werden. Dies ist unter anderem mit Blick auf die geplante Primarschule im Areal Walkeweg von grosser Bedeutung.

Nebst den Veränderungen im Bereich der neuen Haltestelle sind auf der gesamten Länge des Abschnitts durchgehend genügend breite Velospuren vorgesehen. Zusammen mit einer Reduzierung des Tempos von heute 60 auf neu 50 km/h wird diese Pendlerstrecke für den Veloverkehr attraktiver. Die Velospuren bedingen eine Verbreiterung des Querschnitts. Damit dies nicht zu Lasten der bestehenden Baumreihe entlang der Münchensteinerstrasse geschieht, werden die Tramgleise leicht nach Norden verschoben.

3.7.2 Knoten Reinacherstrasse / Münchensteinerstrasse

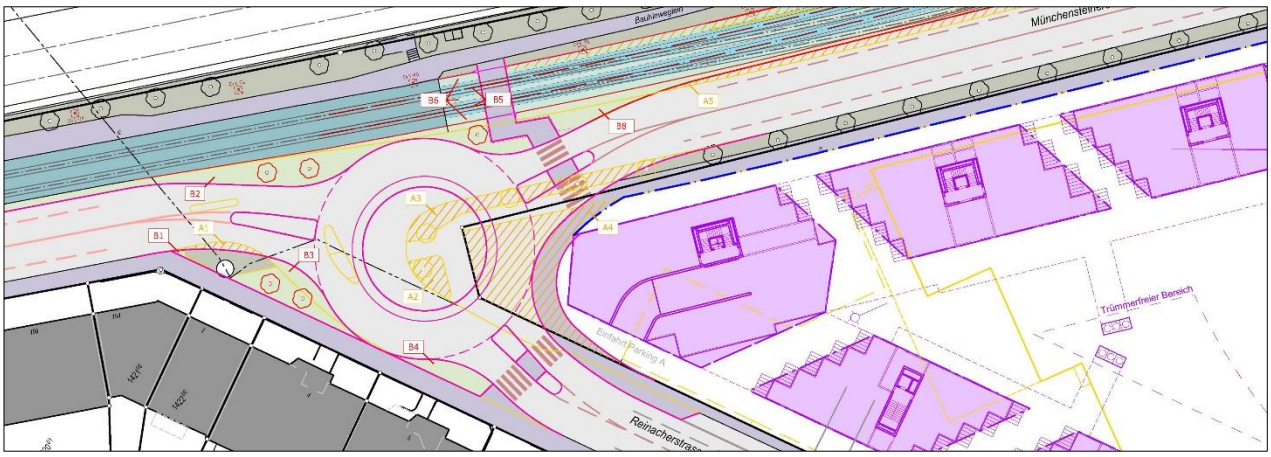


Abb. 25: Machbarkeitsstudie Münchensteinerstrasse. Abschnitt Knoten Reinacherstrasse. Quelle: Rapp

Der Knoten Reinacherstrasse/Münchensteinerstrasse entspricht nicht den heutigen Bedürfnissen. rechtsabbiegende Lastwagen aus der Reinacherstrasse in die Münchensteinerstrasse müssen auf die Gegenfahrbahn ausholen. Zudem fehlt eine Fussgängerquerung zum Bauhinweglein und damit ein direkter fussverkehrfreundlicher Zugang zur Tramhaltestelle Münchensteinerstrasse. Um die heute ungenügende Situation am Knoten Reinacher-/Münchensteinerstrasse mit den zusätzlich durch die Entwicklung induzierten Fahrten nicht weiter zu verschlechtern, muss dieser Knoten um-

gestaltet werden. Mit einem Kreisel können viele der hier beschriebenen Themen gleichzeitig verbessert werden. Insbesondere sind neu alle Strassen gleich gewichtet. Die heute starke Bevorzugung des Verkehrs in der Münchensteinerstrasse wird zugunsten von einem ausgewogenen Zugang zum Kreisel vermieden. Auch die Querbarkeit für den Fussverkehr und Sicherheit für den Veloverkehr könne stark verbessert werden. Die Finanzierung des Projekts wird im Rahmen des Projekts Münchensteinerstrasse dem Grossen Rat vorgelegt. Bei der Lage der Ausfahrt des Parkings der neuen Wohnbauten in Baufeld A wird der Kreisel berücksichtigt.

3.7.3 Knoten Reinacherstrasse / Güterstrasse

Mit der geplanten Verlängerung der Güterstrasse für den Fuss- und Veloverkehr ins Areal, dem neuen Park, dem öffentlichen Dach und der insgesamt angestrebten Öffnung des Areals zum Gundeli Ost soll die Reinacherstrasse besser querbar werden. Dabei nimmt der Knoten Reinacherstrasse / Güterstrasse eine zentrale Rolle als Scharnier zwischen dem Quartier und dem neuen Areal ein. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Langsamverkehrs (auch mit Blick auf den Schulstandort Dreispitz Nord).

3.7.4 Knoten Reinacherstrasse / Dornacherstrasse

Die Mall des MParc wird an der heutigen Stelle bestehen bleiben. Mit der geplanten Öffnung der Mall gegen Süden rückt auch der Knoten Reinacherstrasse/Dornacherstrasse in den Fokus. Die Zugänglichkeit der Mall für Fussgänger soll verbessert werden. Ergänzend wird untersucht, wie der öffentliche Verkehr (Bus 36) besser und direkter an das Areal bzw. an den Knoten herangeführt werden kann. Das entspricht auch der Forderung im Anzug Vitelli betreffend „ÖV-Erschliessung der Nordspitze Dreispitz und Gundeldingen“. Zudem besteht Bedarf nach einer besseren Führung des Autoverkehrs.

3.7.5 Dornacherstrasse

Die Dornacherstrasse hat heute nur einseitig ein Trottoir. Die Nordseite ist vorwiegend durch die Anlieferungszonen von Regent und MParc belegt. Auf der Südseite besteht auf dem Areal der Christoph Merian Stiftung ein nicht mehr genutztes Anschlussgleis. So muss vor allem die Situation für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden. Die Christoph Merian Stiftung sieht die Möglichkeit, das Gleis zugunsten einer attraktiveren Gestaltung dieses Abschnitts der Dornacherstrasse aufzuheben. Dies ist jedoch Gegenstand eines unabhängigen Projekts des Kantons.

3.7.6 Fuss- und Velobrücke «Güterbahnhof Wolf»

Über das nördlich des Areals gelegene Gleisfeld Wolf soll eine Fuss- und Velobrücke erstellt werden. Die neue Brücke wird als Teil einer übergeordneten neuen Fuss- und Veloverkehrsachse das Areal Dreispitz Nord mit dem nördlich gelegenen Areal Wolf verbinden. In den Teilrichtplänen Velo sowie Fuss- und Wanderwege ist die Verbindung als Vororientierung eingetragen. Zudem könnte die angedachte S-Bahn-Haltestelle Basel St. Jakob/Wolf über die Brücke angebunden werden.

Die Projektierung der Fuss- und Velobrücke «Güterbahnhof Wolf» bedarf einer vertieften Auseinandersetzung mit den bahnrechtlichen und bahntechnischen Bedingungen und den daraus resultierenden möglichen Lagevarianten und Konstruktionsprinzipien. Vor der Auslösung einer Varianten- und Machbarkeitsstudie zur Fuss- und Velobrücke «Güterbahnhof Wolf» müssen deshalb die zukünftigen Linienführungen der S-Bahnen um den Bahnhof SBB mit dem Herzstück abgewartet werden. Ein Realisierungshorizont ist noch nicht bestimmbar.

3.8 Etappierung

Für die konkrete Etappierung der Arealentwicklung bestehen erst konzeptionelle Überlegungen. Dazu wurden vier Grundregeln definiert.

1. Der Betrieb sowie die Ver- und Entsorgung des Einkaufszentrums müssen durchgehend sichergestellt werden.
2. Die Integration des OBI in den MParc sowie die Realisierung der Sekundarschule auf dem Dachpark sind prioritär.
3. Die Verkaufsflächen müssen immer durch die Mall zugänglich sein.
4. Es sollen möglichst wenig Verlegungen der Kundenströme von den 500 Parkplätzen zu den Verkaufsflächen erfolgen.

Um die angestrebte schnelle Umsetzungszeit der Sekundarschule zu gewährleisten, sind für das Schulgebäude und die Turnhalle Konstruktionen mit hohen Vorfertigungsgraden angedacht. Dabei ist zu beachten, dass die Gesamtdauer des Projektes dadurch nicht verkürzt werden kann (Grosser Zeitbedarf für die Planung und Vorproduktion). Die Zeit der Bauarbeiten vor Ort kann dadurch reduziert werden. Mit einem Baustart ist aktuell im Jahr 2026 zu rechnen.

4. Raumwirksame Interessen

4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der Kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden.

Das Areal Dreispitz Nord hat für den Kanton Basel-Stadt räumlich und funktional eine grosse Bedeutung und liegt an einem wichtigen Knotenpunkt im Stadtgefüge. Die Arealentwicklung tangiert viele Strategien und Massnahmen des kantonalen Richtplans. Hier soll zum besseren Verständnis eine Übersicht über die wichtigsten Punkte ermöglicht werden. Für detaillierte Ausführungen soll der kantonale Richtplan[1] selbst konsultiert werden.

4.1.1 Ebene Strategie

Auf strategischer Ebene folgt die Entwicklung des Areals Dreispitz Nord verschiedenen zentralen Strategien des kantonalen Richtplans:

- Gemäss Strategie ST4 „Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen“ sollen zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden (u.a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten).

- Gemäss Strategie ST5 „Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern“ soll bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine optimale Nutzungsmischung angestrebt sowie hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumgestaltung eingehalten werden. Zudem ist insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum anzustreben. Grundlage bilden qualitätssichernde Verfahren und eine sorgfältige Nutzungsplanung.

- Gemäss Strategie ST6 „Die Siedlungsentwicklung und stadtgerechte Mobilität aufeinander abstimmen“ soll die Siedlungsentwicklung sowie die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr und dem motorisierten Individualverkehr aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere sollen das Umfeld der Bahnhöfe und S-Bahn-Haltestellen zu Siedlungsschwerpunkten mit erhöhten Bebauungsdichten weiterentwickelt werden.

- Gemäss ST9 „Landschaftsschutz regional“ soll durch die Schaffung von zusätzlichem und die Aufwertung von bestehendem attraktivem Wohnraum mit guter Wohnumfeldqualität in

[1] https://www.richtplan.bs.ch/

Basel-Stadt der Siedlungsdruck auf die Landschaft und die Landwirtschaft im Umland verringert und so ein Beitrag zum regionalen Landschaftsschutz und zur Schonung des Kulturlandes geleistet werden.

Im Fokus der Arealentwicklung Dreispitz Nord steht dabei die *Strategie ST4*. Der Wohnraum im Kanton Basel-Stadt ist seit mehreren Jahren knapp. Eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung bedingt durch eine starke wirtschaftliche Entwicklung, anhaltende Zuwanderung und steigende Geburtenraten führen zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Ziel des Regierungsrats ist, dass die Wohnraumnachfrage möglichst im Kanton befriedigt werden und die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 auf rund 220'000 wachsen kann. Damit sollen die Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsort kurzgehalten und der Pendlerverkehr minimiert werden. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum wird eine Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt mit höheren Wohndichten bei möglichst hoher Lebensqualität. Für den Regierungsrat ist das Thema „Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen" im Richtplan zentral.

4.1.2 Ebene Massnahmen

Auf Ebene der Massnahmen löst die Arealentwicklung im Dreispitz Nord diverse Forderungen des kantonalen Richtplans ein. Dabei sollen hier vor allem die Folgenden hervorgehoben werden.

Objektblatt S1.1 Entwicklung des Siedlungsgebiets (Preisgünstiger Wohnraum)
Als Planungsgrundsatz fordert der Richtplan, dass bei den im Richtplan explizit bezeichneten Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstiger Wohnraum anzustreben sei. Im Rahmen der Nutzungsplanung seien entsprechende Potenziale zu prüfen und Anteile festzulegen.

Das Areal Dreispitz Nord ist eines dieser ausdrücklich im Richtplan bezeichneten Areale. Bereits bei der städtebaulichen Konzeption wurde auf dieses Bedürfnis Rücksicht genommen. Mit den Stadthäusern kann innerhalb des Areals ein substantieller Anteil der geplanten Wohnflächen als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Damit kann im Bebauungsplan ein Drittel bzw. 25'000 m^2 der geplanten Wohnfläche von 75'000 m^2 nachgewiesen und gesichert werden.

Objektblatt S1.3 Vertikale Verdichtung
Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zur vertikalen Verdichtung fest, dass der Kanton Gelegenheiten nutzt, um mittels vertikaler Verdichtung zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen. Damit eine hochwertige und stadtverträgliche Entwicklung gewährleistet ist, erfolgen Massnahmen der vertikalen Verdichtung nur in geeigneten und mit stadtgerechtem Verkehr gut erschlossenen Gebieten auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren. Diese Verfahren sollen die Einbettung der neuen Bau- und Nutzungsstrukturen in den Stadt- und Quartierkontext gewährleisten, den nötigen Freiraum sichern und Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung schaffen. Diese Anliegen sind in der Regel über Bebauungspläne zu sichern und sind somit im Areal Dreispitz Nord gewährleistet.

Objektblatt S1.4 Hochhäuser
Als Planungsgrundsatz hält der Richtplan zum Thema Hochhäuser fest, dass im Rahmen von Planungen für Hochhäuser der Umgang mit der städtebaulichen Situation zu klären und darzulegen sei. Neben der Eignung des Standortes in städtebaulicher Hinsicht, der hohen Qualität der Baute in ihrer Erscheinungsform und der Minimierung des Schattenwurfs auf Nachbarliegenschaften durch gute Positionierung ist darauf zu achten, dass Hochhäuser folgenden Aspekten Rechnung tragen:

- mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar und mit dem Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossen;
- im Einzugsbereich von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen;
- den historischen, geschützten Gebäudebestand berücksichtigen;

- innovative technologische Lösungen integrieren (Energieeffizienz/-produktion, Bauökologie);
- keine die Umwelt störenden Effekte erzeugen (indem u.a. die Belange des Vogelschutzes beachtet und die klimatischen Auswirkungen dargelegt sind);
- gegebenenfalls zusätzliche Grün- und Freiräume ermöglichen und die naturräumliche Vernetzung unterstützen.

Als Grundlage für die Beurteilung von entsprechenden Projekten und Planungsvorhaben gilt das Konzept für Hochhäuser („Hochhäuser in Basel"). Gemäss diesem Konzept sollen neue Hochhäuser im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen. Die Entwicklung Dreispitz Nord entspricht zwei Prinzipien:

> **Akzentuierung Gleisraum:** Der keilförmige Gleisraum östlich des Bahnhofs SBB mit seinen Verkehrssträngen bildet das Hauptportal in die Stadt. Aufgrund der hervorragenden Erschliessungsqualität sind die Voraussetzungen für Verdichtungen ideal. Nebst horizontalen sollen auch vertikale Verdichtungen die verschiedenen Randgebiete entlang dem Gleisraum strukturieren und akzentuieren.
>
> **Punktuelle Akzentuierung:** Städtebaulich bietet der Hochhausbau Chancen zur Gliederung des um den alten Stadtkern entstandenen Siedlungsgebiets. Mit der Zeichensetzung entstehen Orientierungshilfen in der Stadt, die bei guter Gestaltung einen wichtigen Beitrag zur Identifikation leisten. Stadteingänge können mit Torbildungen verdeutlicht und wichtige Verbindungsachsen mit Merkzeichen akzentuiert werden.

Das Areal Dreispitz Nord ist gemäss Hochhauskonzept ausdrücklich für den Hochhausbau geeignet. Die Platzierung der Hochhäuser wurde im Rahmen der Anforderungen des Konzepts in einem qualitätssichernden Verfahren entwickelt und nun mit dem Bebauungsplan gesichert.

Objektblatt S1.5 Siedlungsfreiraum
Als Planungsgrundsatz fordert der Richtplan, dass bei sich bietender Gelegenheit im ganzen Stadtgebiet von Basel, aber vor allem in Vorzugsgebieten zur Verbesserung der Freiraumversorgung, geeignete Grundstücke in Parkanlagen oder Pocket-Parks umgewandelt werden sollen. Die Grundstücke können dazu aus dem Mehrwertabgabefonds erworben und in öffentliche Parkanlagen umgewandelt werden. Alternativ dazu können private Grundstücke oder Teilbereiche davon durch eine Dienstbarkeit öffentlich zugänglich gemacht werden.

Der Richtplan bezeichnet das Quartier Gundeldingen als Vorzugsgebiet zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Mit der Schaffung von neuen Grün- und Freiräumen im Umfang von rund 16'000 m^2 kommt die Arealentwicklung Dreispitz Nord diesem Anliegen entgegen und schafft eine gewisse Entlastung des Quartiers.

Objektblatt S2.2 Schwerpunkte Arbeiten und Wohnen
Als Planungsgrundsatz fordert der Richtplan, dass bei der Entwicklung der Schwerpunkte für Arbeiten und Wohnen eine optimale Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angestrebt wird. Hierbei sind hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumgestaltung einzuhalten. Die Gebiete sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Nutzungsausprägung mit möglichst stadtgerechten Verkehrsarten erschlossen werden. Dabei sind der Fuss- und Veloverkehr sowie der öffentliche Verkehr zu bevorzugen.

Gemäss der strategischen Stossrichtung des Regierungsrats zur Nutzungsverteilung zwischen Arbeiten und Wohnen auf nutzungsoffenen Arealen ist für das Areal Dreispitz Nord eine Verdichtung anzustreben und im Areal Dreispitz Nord die Möglichkeit für Wohnnutzungen zu prüfen. Mit der vorliegenden Arealentwicklung wird diesem Ziel des Richtplans entsprochen und die Nutzungen über die nutzungsplanerischen Massnahmen gesichert.

Objektblatt S3.1 Dienstleistungs-, Verkaufs- und Freizeitanlagen
Als verkehrsintensive Einrichtungen werden im Richtplan Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen bezeichnet, die in Form von Einzelobjekten oder als Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen ausgebildet sind und die mehr als 2'000 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Tag erzeugen. Das Areal Dreispitz Nord ist dabei eines von aktuell fünf Standorten innerhalb des Kantonsgebiets.

Im Dreispitz Nord wird zur Sicherstellung der raum- und umweltrelevanten Belange gestützt auf § 75a des Bau- und Planungsgesetzes zusätzlich zur Definition der Anzahl Parkplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch ein Fahrtenmodell (Fahrtenbeschränkungen) gefordert. Betroffen davon sind die 500 Kundenparkplätze des MParc. Dabei ist entsprechend den Ausführungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung und gestützt auf §15 der Parkplatzverordnung von einer zulässigen Fahrtenzahl von 14.4 Fahrten pro Parkplatz und Tag an 305 Betriebstagen im Jahr auszugehen.

Objektblatt M3.1 Fussverkehr
Der Fussverkehr hat als umweltschonende, bewegungs- und gesundheitsfördernde, kostengünstige, flexible, leise und sehr raumsparende Fortbewegungsart eine grosse Bedeutung im Hinblick auf eine nachhaltige Verkehrsentwicklung und stadtgerechte Mobilität im Kanton Basel-Stadt. Ein hoher Fussverkehrsanteil entlastet das stark belastete Strassennetz, wovon auch der Wirtschaftsverkehr sowie der öffentliche Verkehr profitieren. Mit dem kantonalen Teilrichtplan Fuss- und Wanderwege (TRP FW) werden die Anliegen des Fussverkehrs im öffentlichen Raum behördenverbindlich festgehalten und die Abstimmung mit anderen Vorhaben sowie die Berücksichtigung des Fussverkehrs in übergeordneten Planungen und Grossprojekten sichergestellt.

Die Verbesserung der Fusswegverbindung durch das Areal ist eines der Hauptanliegen der Planung. Dies wird im Richtprojekt umgesetzt und über den Bebauungsplan gesichert.

Objektblatt M3.2 Veloverkehr
Der Veloverkehr wird konsequent gefördert und trägt somit zur Reduktion des motorisierten Pendler- und Freizeitverkehrs bei gleichzeitiger Erhöhung des Anteils des ÖV und des Fussverkehrs bei. Um die Bedingungen für den Veloverkehr zu verbessern, sind sowohl die Sicherheit zu erhöhen als auch die Durchlässigkeit des Strassennetzes zu verbessern. Dies beinhaltet auch verkehrsberuhigte Wohnquartiere.

Mit dem kantonalen Teilrichtplan Velo (TRP Velo) werden die Anliegen des Veloverkehrs im öffentlichen Raum behördenverbindlich festgehalten und die Abstimmung mit anderen Vorhaben sowie die Berücksichtigung des Veloverkehrs in übergeordneten Planungen und Grossprojekten sichergestellt. Der TRP Velo ist mit dem kantonalen Richtplan abgestimmt.

Der Teilrichtplan Velo sieht als örtliche Festlegung für das Areal Dreispitz Nord vor, die Fuss- und Veloverbindung zwischen Gundeldingerquartier und Wolf-Gottesacker bzw. der Haltestelle Dreispitz (Irène Zurkinden-Platz) zu verbessern eine durchgehende Fuss- und Veloverkehrsachse (Basisroute) durch das nördliche Dreispitzareal zu schaffen. Die Arealentwicklung Dreispitz Nord trägt ihren Teil zur Umsetzung dieser Massnahmen bei.

4.2 Stadtteilrichtplan Gundeldingen

Mit dem Stadtteilrichtplan Gundeldingen hat der Regierungsrat für die raumwirksamen Vorhaben im Lebensraum Gundeldingen einen für die kantonalen Behörden verbindlichen, detaillierten Stadtteilrichtplan erlassen. Damit wurde der entsprechende Auftrag aus dem kantonalem Richtplan (Objektblatt S 1.1 Entwicklung des Siedlungsgebiets) erfüllt.

Der Stadtteilrichtplan Gundeldingen ist eine Planungsgrundlage und ein Koordinationsinstrument. Mit dem Erlass durch den Regierungsrat im Oktober 2019 wurde der Stadtteilrichtplan Gundeldingen für die Behörden des Kantons Basel-Stadt verbindlich.

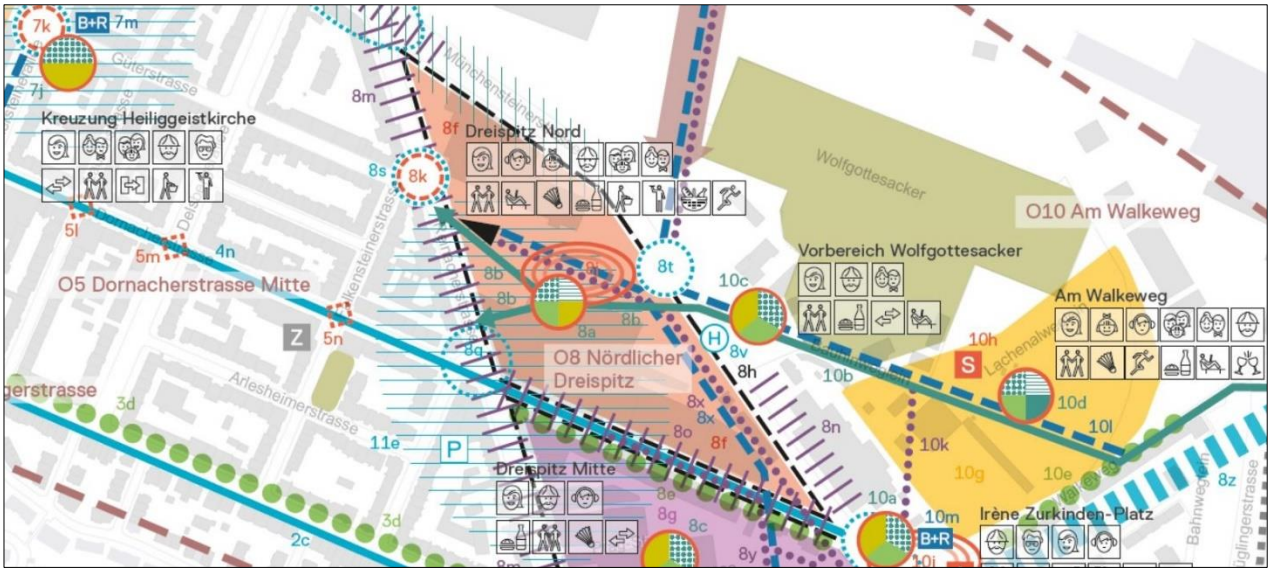


Abb. 26: Stadtteilrichtplan Gundeldingen, Ausschnitt. Quelle: Planungsamt ((Plan genordet, kein Massstab)

Der Stadteilrichtplan sieht für das Areal Dreispitz Nord verschiedene Ziele und Massnahmen vor. Die für das Areal wesentlichen Anweisungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- Der Kanton sichert auf dem Areal Dreispitz Nord einen relevanten Anteil an preisgünstigem Wohnraum.
- Der Kanton begleitet die Transformation auf dem Dreispitz Nord zu einem neuen Wohn- und Arbeitsquartier nach den folgenden Vorgaben:
    - Sicherung und Erstellung von öffentlich zugänglichen und grosszügigen Freiräumen, welche den Bedarf der zu erwartenden neuen Einwohner abdecken und auch einen Nutzen für das unterversorgte Gundeldingerquartier stiften
    - Abstimmung der Körnigkeit und Volumetrie im Übergang zum Quartier;
    - Sicherung der Baumallee an der Reinacherstrasse;
    - Sicherung von Verkaufsflächen mit einem ausgewogenen Nutzungsmix;
    - Sicherung einer guten Durchmischung mit jeweils einem Mindestanteil für Wohnen und Gewerbe;
    - Sicherung der städtebaulichen Ausrichtung und Öffnung des Areals nach aussen, im Speziellen zum Quartier Gundeldingen;
    - Sicherung und Erstellung einer durchgehenden Fuss- und Veloverkehrsachse durch das Areal Dreispitz Nord;
    - Verlegung Haltestelle MParc zum zentralen Zugang des Areals.

- Der Kanton prüft, wie die Reinacherstrasse sowie die Dornacherstrasse zwischen Münchensteinerstrasse und Reinacherstrasse für den Fussverkehr durchlässiger gestaltet werden können und stimmt die Querungsmöglichkeiten auf die Arealzugänge ab.

- Der Kanton prüft die Aufwertung und Ausweitung der Aufenthaltsflächen beim Knoten Reinacherstrasse/Güterstrasse. Der Kanton Basel-Stadt unterstützt Eigeninitiativen der Quartierkoordination und der Quartierorganisationen, den Knoten Reinacherstrasse/Güterstrasse als lokales Zentrum mit seinen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und den angrenzenden öffentlichen Raum weiterzuentwickeln.

Mit der Arealentwicklung Dreispitz Nord werden die Anliegen des Stadtteilrichtplans Gundeldingen erfüllt oder die Voraussetzungen für eine Umsetzung geschaffen. Bei den separat zur Arealentwicklung vorangetriebenen Arbeiten des Kantons an den umliegenden Strassen werden die Ziele des Stadtteilrichtplans ebenfalls berücksichtigt.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäss Artikel 2 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unterliegen Änderungen bestehender UVP-pflichtiger Anlagen der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn:

a. die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft und
b. über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (Art. 5).

Gemäss Anhang 11.4 der UVPV unterliegen Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Die Erhöhung der Parkplatzzahl von heute 500 auf zukünftig 1'162 sowie die Verlegung der Einfahrten stellt eine wesentliche Änderung dar.

Nach Anhang 80.5 unterliegen auch Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7’500 m^2 der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit stellt auch die Verlegung des OBI in den Hauptbau eine wesentliche Änderung dar.

Gemäss Art. 5 wählen die Kantone dasjenige Verfahren, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht. Das Verfahren ist im vorliegenden Fall das Bebauungsplanverfahren unter der Federführung des Kantons Basel-Stadt.

4.3.1 Abgrenzung UVP-Perimeter

Die Umweltverträglichkeitsprüfung bezieht sich auf das konkrete Transformationsvorhaben gemäss dem Richtprojekt bzw. auf die heutige Baurechtsparzelle der Genossenschaft Migros Basel. Die drei weiteren Baurechtsnehmer Regent, Job Factory und Merian-Iselin sind nicht Gegenstand der Untersuchungen. Sie sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung als Ausgangslage berücksichtigt.

Im Gegensatz zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden die drei weiteren Baurechtsparzellen jedoch bei den nutzungsplanerischen Massnahmen miteinbezogen. Wie in Kapitel 5 genauer erläutert, geht es dabei aber nicht um konkrete Entwicklungsabsichten, sondern um eine nutzungsplanerische Bereinigung der Situation. Für die drei weiteren Baurechtsnehmer ändert sich am zulässigen Mass der baulichen Nutzung und an der zulässigen bzw. bestehenden Anzahl der Parkplätze nichts. Sie werden daher nicht in die Umweltverträglichkeitsprüfung miteinbezogen.

4.3.2 Umweltbereiche

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist eine umfassende systematische und klar geregelte Beurteilung der Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die Umwelt. Dabei werden gestützt auf die umweltrelevanten Gesetzgebungen und nach einem Leitfaden des Bundes die Auswirkungen in den folgenden 16 Umweltbereichen jeweils für die Bau- und die Betriebsphase untersucht, dargestellt und beurteilt:

- Verkehr
- Luft und Klima
- Lärmschutz
- Erschütterungen
- Nicht ionisierende Strahlung (NIS)
- Grundwasser

- Entwässerung
- Oberflächengewässer
- Boden
- Altlasten
- Abfälle
- Störfallvorsorge und Katastrophenschutz
- Wald
- Flora, Fauna, Lebensräume, Naturwerte
- Siedlungsbild (inkl. Lichtemissionen)
- Kulturdenkmäler und archäologische Stätten

Der Umweltverträglichkeitsbericht geht umfassend auf die einzelnen Umweltbereiche ein. Der Bericht wird von den zuständigen Fachstellen überprüft und beurteilt. Im Bericht über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit wird schliesslich die Umweltverträglichkeit eines Vorhabens abschliessend beurteilt und gegebenenfalls Massnahmen für die Stufe Nutzungsplanung (hier Bebauungsplan) oder Baubewilligung gefordert bzw. angekündigt.

4.3.3 Verkehrsbericht

Eine zentrale Grundlage für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit ist der von Rapp AG im Auftrag der Christoph Merian Stiftung und der Genossenschaft Migros Basel erstellte Verkehrsbericht. Er beleuchtet ausführlich alle Aspekte der Mobilität und dient damit zur Prüfung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung. Der Verkehrsbericht liegt dem Umweltverträglichkeitsbericht bei. Die Inhalte werden daher hier nicht wiederholt.

4.3.4 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Arealentwicklung Dreispitz Nord

Folgt zur Planauflage

4.4 Naturwerte

Der Umweltverträglichkeitsbericht gibt ausführlich über die schützenswerten Naturwerte im Areal Auskunft. Hier werden nur die wesentlichen Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt.

4.4.1 Bäume

Nach dem aktuellen Stand der Planungen müssen die folgende Bäume gefällt werden, die nicht unmittelbar nach der Realisierung wieder am gleichen Ort gepflanzt werden können:

- Münchensteinerstrasse (wegen Tramverschiebung): 18 Bäume, aktuell keiner nach Baumschutzgesetz geschützt.
- Reinacherstrasse Nord: 9 Bäume. Die Bäume ganz im Norden entlang von Baufeld A können nach Abschluss der Bauphase wieder 1:1 ersetzt werden. Zwei der temporär und zwei der permanent zu fällenden Bäume sind nach Baumschutzgesetz geschützt. Für sie muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Fällbewilligung eingeholt werden.
- Areal: Auf dem Areal müssen 23 Robinien gefällt werden, wovon 4 nach Baumschutzgesetz geschützt sind.

Die Bäume entlang der Münchensteinerstrasse werden – sofern möglich – entlang der verschobenen Strassenlinie wieder neu angepflanzt. Für alle übrigen Bäume werden innerhalb der Margaretha Merian-Anlage die entsprechenden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

4.4.2 Naturobjekte

Durch die Arealentwicklung sind rund 2'100 m^2 trockenwarme Lebensräume und rund 2'010 m^2 blumenreiche Wiesen betroffen. Zudem besteht eine Fläche von 3'580 m^2 die im Rahmen der Realisierung des OBI zu begrünen ist, aber bisher nicht umgesetzt wurde. Diese Flächen sind im Rahmen des Projektes zu ersetzen.

Die trockenwarmen Lebensräume können sowohl auf den Rampen auf den Dreispitz-Dachpark als auch im Bereich des Baufeld A entlang der Münchensteinerstrasse geschaffen werden. Hier steht auf einer Länge von rund 400 m und einer Breite von 3 bis 5 m eine Freifläche zur Verfügung, die ruderal gestaltet werden kann und aufgrund der Randlage nur wenig beschattet wird.

Blumenreiche Wiesen können sowohl in der Margaretha Merian-Anlage als auch auf dem Dreispitz Dachpark realisiert werden. Für stark genutzte Bereiche wird ein begehbarer Blumenrasen empfohlen, der in Randbereichen mit höher aufwachsenden Wildblumenwiesen oder lokalen Blumeninseln ergänzt werden kann. Ungestörte, nicht begehbare Wiesen können vor Baufeld A entlang der Reinachserstrasse angelegt werden.

Die noch ausstehende Dachbegrünung kann auf den Dächern der Stadthäuser sowie auf dem Dach des Parkhauses B/C entstehen. Hier steht eine Dachfläche von rund 4'400m2 zur Verfügung.

Welche Flächen tatsächlich tangiert und nicht vor Ort wiederhergestellt werden können wird sich erst in der weiteren Projektierung bestätigen. In diesem Rahmen ist daher ein Ersatzkonzept über das gesamte Areal zu erstellen, dass die konkreten Ersatzflächen ausweist und in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren geprüft werden kann.

4.4.3 Biotopverbundkonzept des Kantons Basel-Stadt

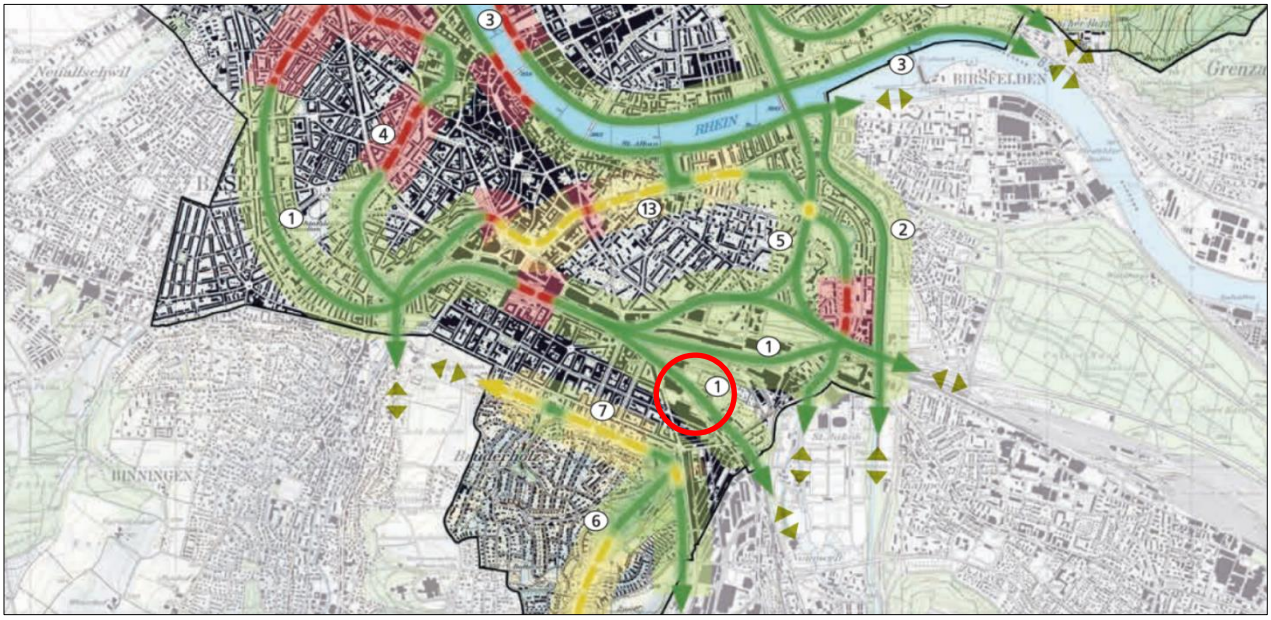


Abb. 27: Ausschnitt aus dem Biotopverbundkonzept des Kantons Basel-Stadt. Quelle: Bau- und Verkehrsdepartement, 2016 (Kein Massstab, Plan genordet)

Das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz fordert in § 8, dass die Vernetzung isolierter Lebensräume generell zu fördern ist. Gestützt darauf hat die Stadtgärtnerei des Kantons Basel-Stadt das Biotopverbundkonzept erarbeitet und Anfang 2016 veröffentlicht. Mit Hilfe dieses Konzepts soll die heimische Vielfalt der Lebensräume und der Arten bewahrt und gefördert sowie die natürliche Tierwanderung und Pflanzenausbreitung gewährleistet werden. Erhalt, Aufwertung und Erstellen von Habitaten, Korridoren, Trittsteinen, naturnahen Verbindungsflächen und Strukturen spielen dabei eine wichtige Rolle.

Das Hauptziel der Erarbeitung des Biotopverbundkonzepts bestand in der Festlegung der wichtigsten Verbindungsachsen der verschiedenen Lebensräume im Kanton Basel-Stadt. Die Erarbeitung dieser Verbindungsachsen basierte auf definierten Zielarten. Als Resultat liegen Karten mit den Vernetzungsachsen sowie Massnahmenpläne und Pflegemassnahmen auf konkreten Flächen vor. Das Areal Dreispitz Nord flankiert die im Konzept definierte Vernetzungsachse 1 „Elsässerbahn–Bahnhof SBB–Rangierbahnhof Muttenz“. Die Arealentwicklung hat keinen nachteiligen Einfluss auf diese Achse.

4.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS[2] dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das ISOS für die Stadt Basel stammt aus dem Jahr 2010.

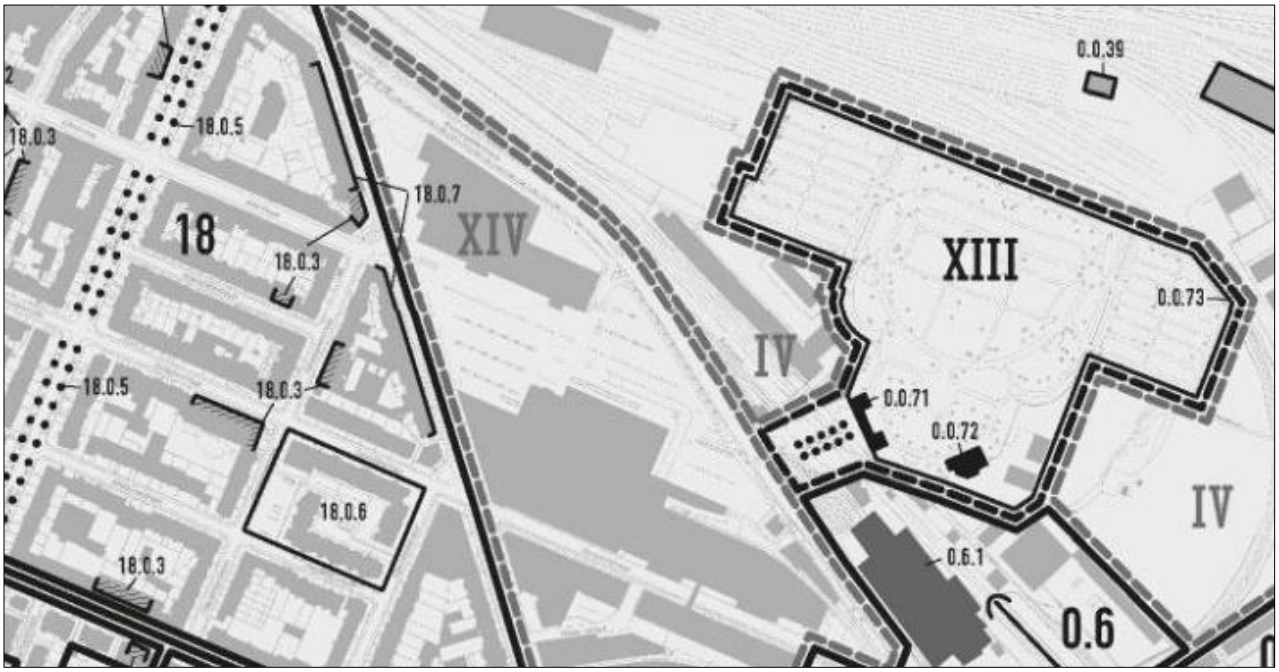


Abb. 27: Ausschnitt ISOS. Quelle: ISOS Basel-Stadt, 2010 (Kein Massstab, Plan genordet)

Das Areal Dreispitz Nord wird im ISOS als Umgebungszone der Aufnahmekategorie b zugeordnet und mit dem Erhaltungsziel b bezeichnet. Umgebungszonen sind Bereiche von begrenzter Ausdehnung, meist in enger Beziehung zu schützenswerten Bebauungen. Aufnahmekategorie b bedeutet in Umgebungszonen, dass sie ein empfindlicher Teil des Ortsbildes sind. Für Umgebungszonen mit den Erhaltungsziel b gilt, dass die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten werden sollen. Die Planlegende sagt dazu folgendes:

U-Zo XIV Dreispitz, Gewerbe- und Lagerhäuser, 20. Jh., heterogene Bebauung, strukturiert durch die ehem. Industriegeleise, künftiger Stadtentwicklungsbereich

Das ISOS nimmt in der Legende bereits vorweg, dass es sich beim Areal Dreispitz um ein Entwicklungsgebiet handelt, das seinen Charakter verändern wird, bzw. bereits am Verändern ist. Im unmittelbaren Umfeld besteht der Friedhof Wolf-Gottesacker als wichtiges Ortsbildelement, das zu schützen ist. Die Arealentwicklung Dreispitz Nord hat keine Beeinträchtigung des Friedhofs zur Folge. Die Entwicklung steht somit nicht im Widerspruch zum ISOS.

[2] VISOS; SR 451.12

4.6 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten zunehmend heisser. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im dicht überbauten Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern.

Nebst den Ausführungen im Umweltverträglichkeitsbericht soll hier zusätzlich hervorgehoben werden, dass mit dem Projekt Dreispitz Nord das heute fast vollständig versiegelte Areal stark entsiegelt wird. Es entstehen Grünräume, die eine positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben und einen massgebenden Beitrag gegen das Aufkommen von Hitzeinseln leisten. Auch das begrünte Dach des MParc wird sich förderlich auf das Stadtklima auswirken.

4.6.1 Stadtklimakonzept

Im Juni 2021 hat der Regierungsrat das Stadtklimakonzept beschlossen und für die Behörden verbindlich erklärt. Mit dem Stadtklimakonzept strebt der Regierungsrat eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung an, die der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heissen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Es zeigt wirkungsvolle Massnahmen zur Verminderung der Hitzebelastung auf, die in stark betroffenen Gebieten, aber auch im gesamten Stadtraum Wirkung erzielen und angewendet werden sollen.

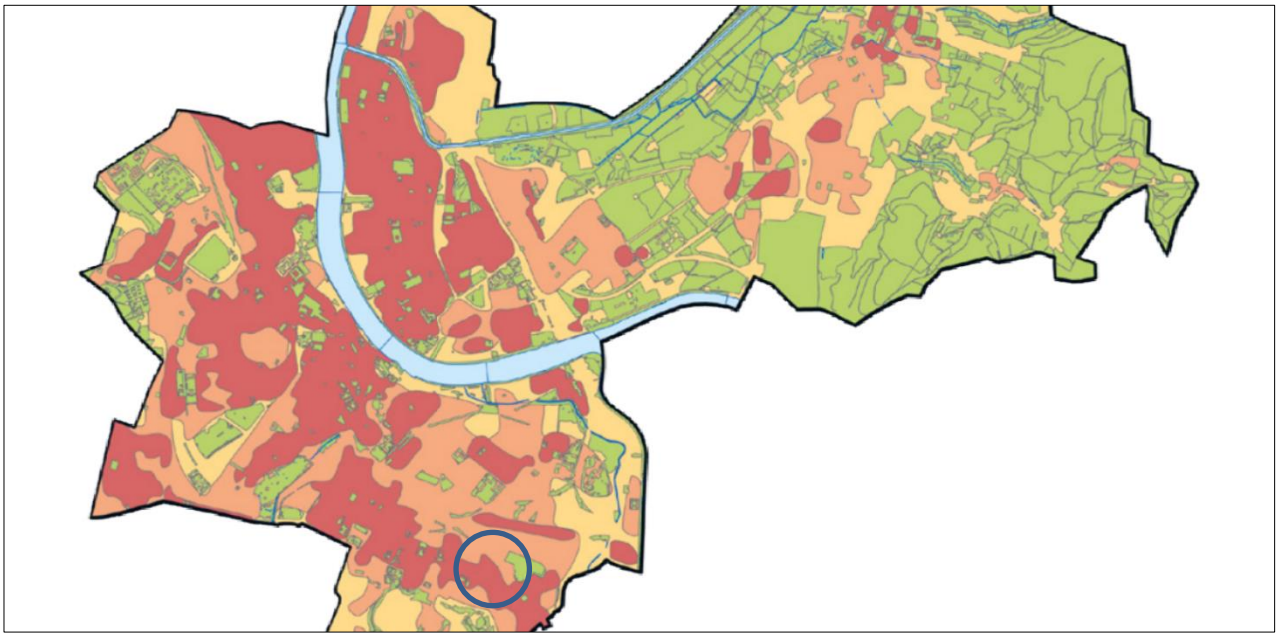


Abb. 9: Handlungsbedarf gemäss bioklimatischer Betroffenheit. Kreis: Areal Dreispitz Nord. Rot: Hoher Handlungsbedarf. Quelle: Stadtklimakonzept (2021)

Mit dem Stadtklimakonzept verfolgt der Regierungsrat konkret folgende sechs Strategien:

1. **Die Betroffenheit durch Hitze tief halten**: Es soll erreicht werden, dass trotz Klimawandel die sommerliche Hitzebelastung in den Wohn- und Arbeitsplatzgebieten tagsüber massvoll ist und eine nächtliche Abkühlung möglich ist.
2. **Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität**: bei Hitzeperioden sollen hinreichend Grün und Schatten tagsüber als kühle Aufenthaltsbereiche dienen.
3. **Gute Durchlüftung sichert eine nächtliche Abkühlung**: Den Windverhältnissen im Grossraum Basel soll städtebaulich verstärkt Rechnung getragen werden.
4. **Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar**: auch in Zukunft soll Wasser vielerorts zugänglich und erlebbar sein. Regenwasser soll im Siedlungsraum möglichst gespeichert werden.

5. **Oberflächen wirken der Hitze entgegen**: Die zukünftig verwendeten Materialien an Gebäuden und in den Freiräumen mindern die Entstehung von Hitze.
6. **Bauliche Entwicklungen als Chance zur Klimaanpassung nutzen**: Arealentwicklungen werden als Chance zur Anpassung an den Klimawandel genutzt.

Wie in Abb. 9 ersichtlich, weisen grosse Teile der Stadt Basel einen Handlungsbedarf auf. Insbesondere die dichten Stadtteile Innenstadt, Gundeldingen, St. Johann, Matthäus und Klybeck sind von der zunehmenden Hitze stark betroffen.

Die Entwicklung im Dreispitz Nord folgt verschiedenen der im Klimakonzept definierten Strategien. Das heute voll versiegelte Areal wird grosszügig entsiegelt und baulich geöffnet, womit die Durchlüftung verbessert und eine nächtliche Abkühlung unterstützt wird. Und durch die Schaffung von grosszügigen und bestockten Grünflächen wird auch tagsüber der Hitze wirksam entgegengewirkt. Diese Ergebnisse werden durch eine Mikroklimaanalyse von GeoPartner bestätigt. Durch verschiedene Massnahmen kann das Projekt im Rahmen der Projektierung weiter optimiert werden.

4.6.2 Stadtklima im Umweltverträglichkeitsbericht

Der Umweltverträglichkeitsbericht widmet sich ebenfalls unter verschiedenen Gesichtspunkten dem Klima. Dabei soll hier insbesondere das Thema „Klimaangepasste Siedlungsentwicklung“ hervorgehoben werden.

Die Planungen für das Areal sehen bereits heute Massnahmen vor, die in der Planungshilfe des BAFU/ARE zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung aufgeführt sind und im Zuge des Bauprojektes weiter konkretisiert werden:

- Kühlende Wirkung durch Grünräume und Stadtbäume: Das Projektvorhaben sieht die Neupflanzung einer Vielzahl von Bäumen und die Ansaat von Wiesen vor. Im Vergleich zum Ausgangszustand werden weitaus mehr Bäume und Sträucher realisiert.
- Offene Wasserflächen: Die Anlage von offenen Wasserrinnen oder Versickerungsbecken werden im Zuge der weiteren Planungen geprüft.
- Retention: Die Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen wird ebenfalls geprüft.
- Beschattung: Die Wege und Aufenthaltsflächen des Areals werden durch die neu bepflanzten Bäume beschattet.
- Dachbegrünung: Das Dach der Einkaufszentren wird mit einigen Ausnahmen wie Sportplätze, Wege, Pausenplatz usw. vollständig begrünt und sowohl als Sportfläche als auch zum „Urban Gardening“ genutzt.
- Die Dächer der Stadthäuser können partiell begrünt werden.
- Fassadenbegrünung: Beim Gartencenter und vor allem den Parkgaragen ist eine Fassadenbegrünung denkbar.

4.7 Schattenwurf

Bei der Planung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden dauert (2 Stunden-Schatten). Ist diese Nachbarliegenschaft nur partiell betroffen, so ist dem in der Interessenabwägung Rechnung zu tragen. Diese aktuelle Praxis leitet das Verwaltungsgericht Basel-Stadt aus dem Grundsatz ab, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt im Urteil vom 3. September 2012 bestätigt.

Die drei geplanten Hochhäuser entlang der Münchensteinerstrasse werfen aufgrund der Lage am Arealrand und angrenzenden an Infrastrukturanlagen der BVB bzw. an das Gleisfeld der SBB keinen 2-Stunden-Schatten auf sensible Nutzungen im Umfeld. Insbesondere sind vom Schattenwurf keine Wohnungen betroffen. Die Hochhäuser werfen jedoch teilweise auf neue Nachbargebäude auf dem selben Areal einen 2-Stunden-Schatten. Dabei sind die Ausrichtung der Gebäude und die darin vorgesehenen Nutzungen zu berücksichtigen. In den unteren Geschossen werden keine sensiblen Nutzungen vorherrschen. Die Stadthäuser im Anschluss an das nördlichste Hochhaus sind so ausgerichtet, dass die Belichtung von Südwesten und Nordosten erfolgt. Der Schatten des benachbarten Hochhauses tangiert nur in den frühen Morgenstunden einzelne Wohnungen und dies auch nur von der Seite her. Damit liegt keine massgebliche Beeinträchtigung der eigenen geplanten Wohnungen auf dem Areal vor.

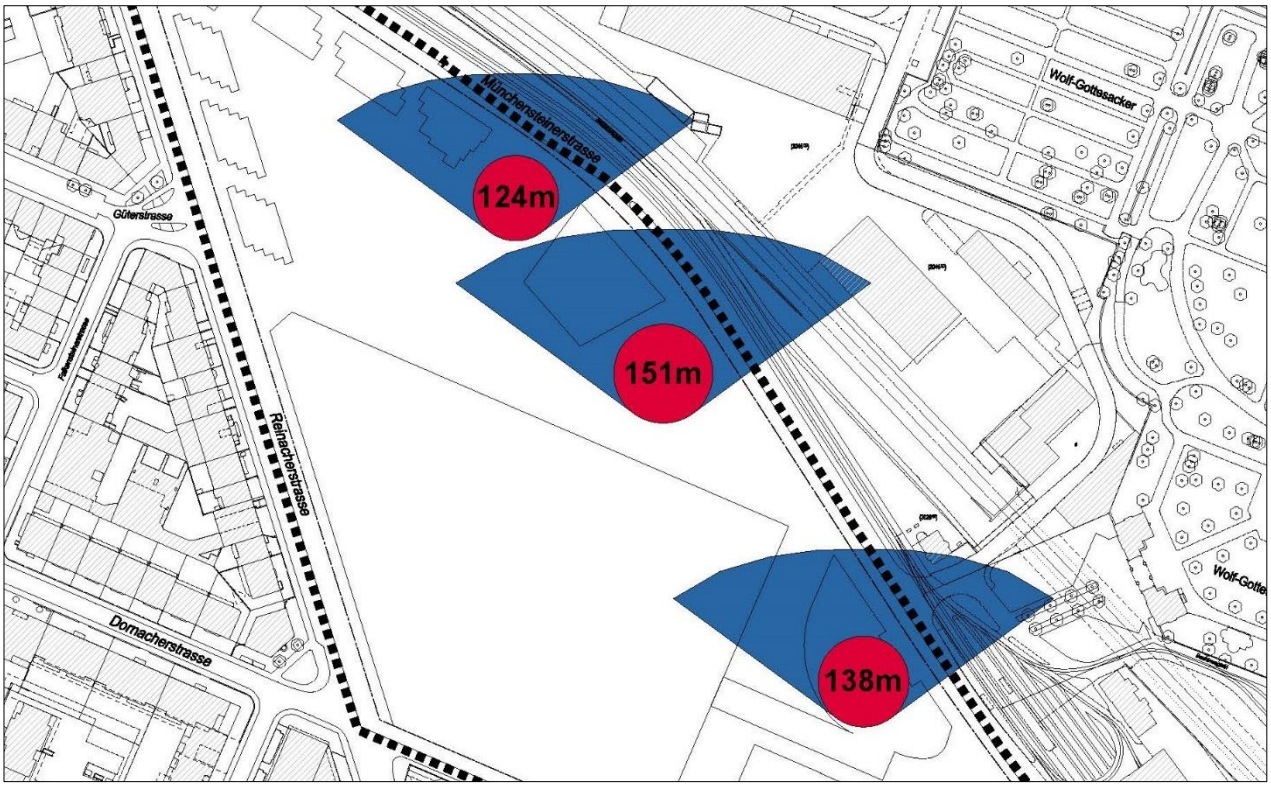


Abb. 28: 2 Stunden-Schatten der drei Hochhäuser auf dem Areal Dreispitz Nord. (Kein Massstab, Plan genordet)

4.8 Weitere raumwirksame Interessen

Nebst den bereits in diesem Bericht und dem Umweltverträglichkeitsbericht behandelten Interessenbereichen gibt es weitere raumwirksame Interessen, die in der Regel durch Arealentwicklungen tangiert sind, hier aber keine Berührungspunkte aufweisen.

Denkmalschutz:	Auf dem Areal bestehen keine geschützten oder inventarisierten Gebäude oder Anlagen. Im Umfeld besteht mit dem Friedhof Wolf-Gottesacker eine denkmalgeschützte Anlage, die gemäss §19 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes Umgebungsschutz geniesst. Mit einem Abstand von rund 100 m bis zum nächstgelegenen Neubauobjekt besteht ein ausreichender Abstand.
Gewässerraum:	Auf dem Areal besteht kein Gewässer, das gemäss Gewässerschutzgesetz und mit Blick auf den Nutzungsplan «Gewässerraum» zu berücksichtigen ist.
Wald:	Auf dem Areal besteht kein Wald gemäss Waldgesetz.
Naturgefahren:	Auf dem Areal sind keine speziellen Naturgefahren zu berücksichtigen.
Störfallvorsorge:	Das Areal beherbergt keine störfallrelevanten Anlagen und liegt nicht im Konsultationsbereich entlang von Gefahrenguttransportrouten.

Sicherheitszonenplan Flughafen Basel-Mulhouse:
Das Vorhaben und insbesondere die drei Hochhäuser tangieren den Sicherheitszonenplan nicht.

5. Einbezug der Quartierinteressen

Das Dreispitzareal prägt das Quartier Gundeldingen. 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, arbeiteten die Christoph Merian Stiftung, die Genossenschaft Migros Basel und der Kanton Basel-Stadt von Beginn an mit Vertreterinnen und Vertreter von Quartierorganisationen sowie interessierten Einzelpersonen zusammen. Ziel war der bestmögliche Einbezug der Quartierinteressen zum frühestmöglichen Zeitpunkt.

Der Einbezug der Quartierinteressen begann bereits mit dem Wettbewerbsverfahren, bei dem drei Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner als Expertinnen und Experten vertreten waren. Der breitere Prozess startete nach der Kommunikation des Wettbewerbsresultates im Jahr 2018. 2019 folgte eine Veranstaltung, die den Beteiligten einen „Blick in die Werkstatt“ erlaubte, also in die laufenden Arbeiten zum Richtprojekt. 2020 wurde das nun abgeschlossene Richtprojekt vorgestellt und erläutert. 2022 folgte eine weitere Information über den Stand der Planung, die nun weiter vertieften Themen sowie die offenen Fragestellungen. Der Einbezug der Quartierinteressen wurde auch nach Abschluss des Richtprojekts weitergeführt.

Einbezogen in diesen Prozess sind der Neutrale Quartierverein Gundeldingen, der Neutrale Quartierverein Bruderholz, die Interessengemeinschaft Gewerbe Gundeldingen Bruderholz Dreispitz, die Quartierkoordination Gundeldingen, der Verein Wohnliches Gundeli Ost, die Planungsgruppe Gundeldingen, die Wohngenossenschaft GEWONA Nord-West sowie unabhängige Einzelpersonen. Der Einbezug der Quartierinteressen bereichert das Projekt, verankert die Planung im Quartier, fördert das gegenseitige Verständnis der Interessen und sichert den Informationsfluss unter der Beteiligten und Betroffenen. Im 2022 wurde der Kreis um die Parteien und Verbände erweitert.

Das Vorhaben wird von den Beteiligten grundsätzlich als Verbesserung zum heutigen Zustand verstanden. Die Öffnung des Areals für Fussgänger und Velofahrer, die bessere Durchquerbarkeit und auch die Möglichkeit für Quartiernutzungen auf dem Areal (Quartiertreff / Jugendzentrum) wird geschätzt. Auch wird es als Chance gesehen, das Areal für Wohnnutzung zu öffnen und im Gundeli eine eigene Sekundarschule zu erhalten.

Über den grossen Umfang der Verdichtung sowie über die angemessene Grösse und Lage der Grünanlagen wurde unter den Beteiligten und mit den Planungspartnern kontrovers diskutiert und kein abschliessender Konsens erreicht. Für einen Teil der Beteiligten sind die Grünflächen zu klein, um über die Bedürfnisse der neuen Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Areal selbst einen Beitrag für das Quartier insgesamt leisten zu können. Zudem wird befürchtet, dass durch die grosse Verdichtung zu viele zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner die Infrastruktur des Quartiers zu stark belasten würden (Stichworte Verkehr & Grünräume).

Die Planungspartner sind überzeugt, dass mit dem städtebaulichen Vorschlag, der nun dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit rund 16'000 m^2 neuen öffentlichen Grünanlagen (ohne Pausenplatz) im Areal und dem differenzierten Angebot an zusätzlichem Wohnraum und Arbeitsflächen ein attraktives Quartier entsteht, das auch für das Umfeld einen Mehrwert schafft.

6. Nutzungsplanerische Massnahmen

6.1 Bestehende / neue Zonierung

Das Areal Dreispitz Nord ist heute der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7 / blau) zugeordnet. Zudem unterliegt das Areal der Dreispitzverordnung aus dem Jahr 1950, die in der Wirkung wie ein Bebauungsplan weitergehende baurechtliche Vorschriften auf dem Areal festschreibt. Nach den Vorschriften der Zone 7 wäre eine vollflächige 40 m hohe Bebauung des Areals zulässig. Nur gegen die Arealränder, bzw. zu Nachbarzonen in denen Wohnnutzung möglich ist, muss ein Lichteinfallswinkel eingehalten werden. Damit wäre theoretisch eine sehr hohe Ausnutzung denkbar. Die Dreispitzverordnung beschränkt das mögliche Baupotential an den Arealrändern unabhängig vom Lichteinfallswinkel auf eine Höhe von 20 m und im Arealinneren auf eine maximale Höhe von 30m. Auch damit wäre noch eine sehr hohe Ausnutzung des Areals denkbar.

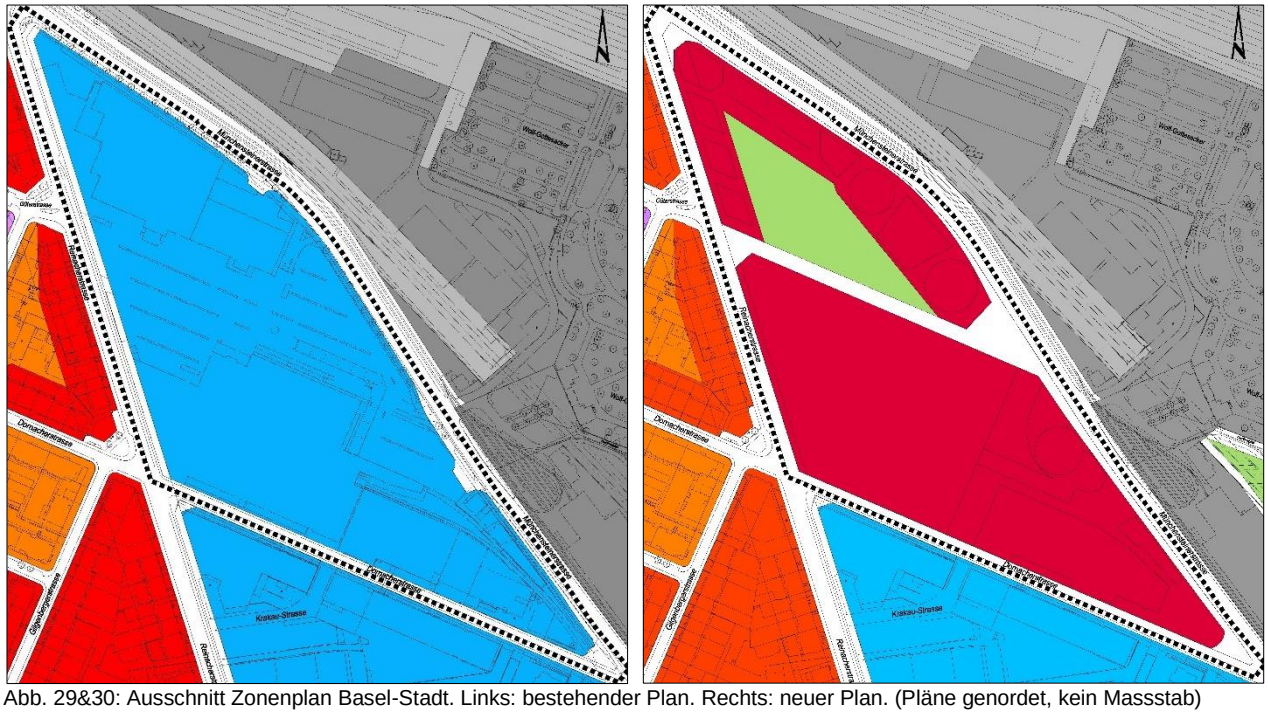


Abb. 29&30: Ausschnitt Zonenplan Basel-Stadt. Links: bestehender Plan. Rechts: neuer Plan. (Pläne genordet, kein Massstab)

Tatsächlich besteht heute eine Ausnutzung des Areals von AZ 1.05, wie folgende Aufstellung der bestehenden Bruttogeschossflächen im Geviert Dreispitz Nord zeigt:

Parzellenfläche Total heute:	57’462 m^2
BGF Baurechtsparzelle Migros Basel:	35'480 m^2
BGF Baurechtsparzelle Regent:	21'060 m^2
BGF Baurechtsparzelle Job Factory:	1'500 m^2
BGF Baurechtsparzelle PK Merian-Iselin:	2'590 m^2
BGF Total bestehend:	**60‘630 m^2**

Das städtebauliche Konzept entspricht keiner kantonalen Nutzungszone. Insbesondere die maximale Höhe übersteigt das übliche Mass des Bau- und Planungsgesetzes. Ein Bauungsplan ist daher zwingend. Ungeachtet des Bebauungsplans muss jedes Grundstück einer Grundnutzungszone zugewiesen werden. Das Areal soll entsprechend der geplanten Nutzungsmischung (Wohnen- und Arbeiten) sowie dem Mass der baulichen Nutzung (Bruttogeschossfläche) der Zone 5 (dunkelrot) und der Grünanlagenzone (grün) zugeordnet werden. Es werden konkret 45‘862 m^2 der Zone 5 und 6'100 m^2 der Grünanlagenzone zugeordnet. In der Zone 5 ist eine vollflächige fünfgeschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss zulässig. Tatsächlich wird aber aufgrund der notwendigen Belichtungsanforderungen selten eine vollflächige Bebauung realisiert. Zu den Nachbarzonen ist der

jeweilige Lichteinfallswinkel einzuhalten. Zu der Reinacherstrasse ist also ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. Gegen die Dornacherstrasse und gegen die Münchensteinerstrasse gelten aufgrund der dort jeweils herrschenden Zonenzuordnungen keine Lichteinfallswinkel. Die Hochhäuser berücksichtigen aber bereits einen Lichteinfallswinkel von 60° gegen die Dornacherstrasse. Das Richtprojekt hält somit alle bestehenden und künftig möglichen Lichteinfallswinkel ein.

Der Bereich der Margaretha Merian-Anlage wird der Grünanlagenzone zugeordnet. Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur. In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

6.2 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

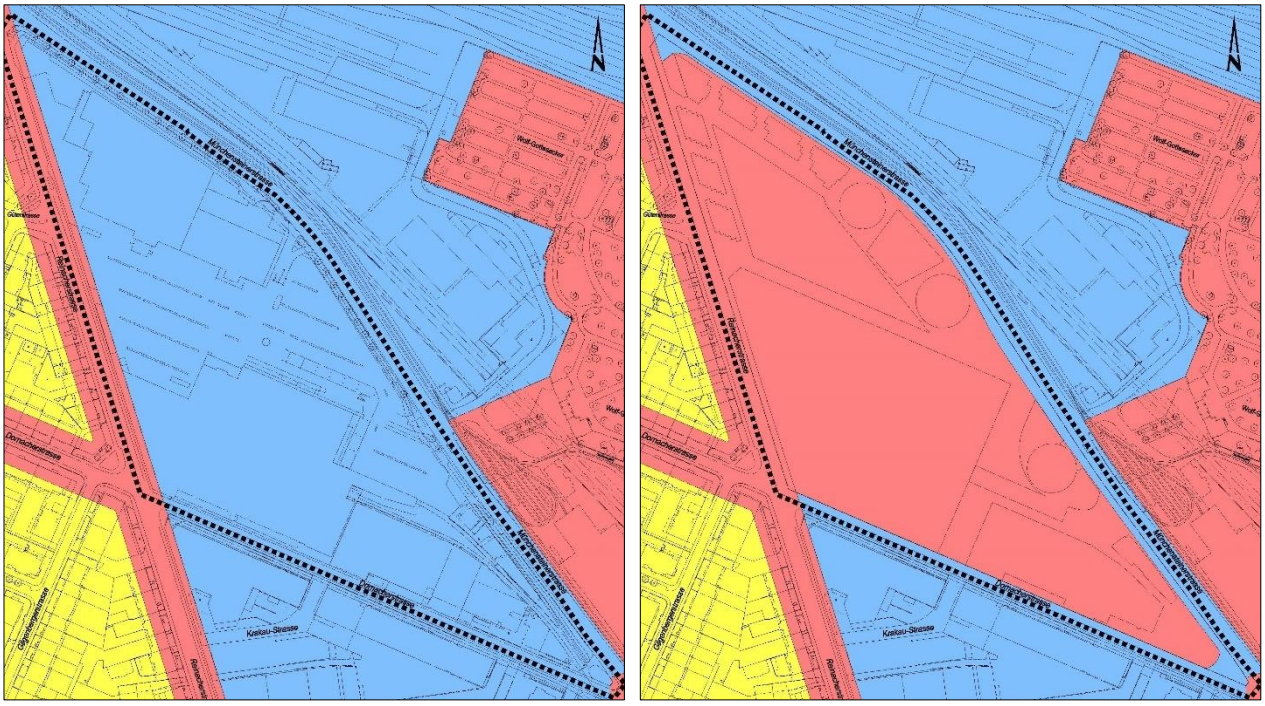


Abb. 31&32: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan Basel-Stadt. Blau = ES-IV; Rot = ES-III; Gelb = ES-II
Links: bestehender Plan. Rechts: neuer Plan. (Pläne genordet, kein Massstab)

Mit der Zonenänderung von der Zone 7 in die Zone 5 bzw. die Grünanlagenzone muss auch die Lärmempfindlichkeitsstufe von der Empfindlichkeitsstufe 4 (ES-IV / blau) zur Empfindlichkeitsstufe 3 (ES-III / rot) geändert werden. Damit sind keine stark störenden Betriebe mehr zulässig. Solche sind aber im Areal Dreispitz Nord ohnehin keine mehr vorhanden.

6.3 Wohnanteilplan

Mit der Zonenänderung ist auch eine Anpassung des Wohnanteilplans notwendig. Heute ist das Areal entsprechend den Vorgaben der Verordnung über den Wohnflächenanteil dem Gebiet mit «keiner Aussage» (grau) zugewiesen, da in der Zone 7 Wohnnutzungen generell nicht erlaubt sind. Die Verordnung sieht für alle Gebiete vor, die mit einer Aussage belegt sind, dass Wohnnutzungen generell erlaubt, Arbeitsnutzungen aber nur bis zum jeweils definierten Mass zulässig sind. Mit der Öffnung des Areals für weitere Nutzungsarten und insbesondere für Wohnnutzungen, wird für das Gebiet der Stadthäuser «ein Geschoss Arbeitsflächen» (orange) und für die übrigen der Zone 5 zugeordneten Flächen «alle Geschosse Arbeitsflächen» (blau) festgelegt. Im Wohnanteilplan wird der Wohnflächenanteil entsprechend den Vorgaben der Verordnung festgehalten. Der Bebauungsplan konkretisiert die Anforderungen an die minimalen Wohn- und Arbeitsflächen detaillierter.

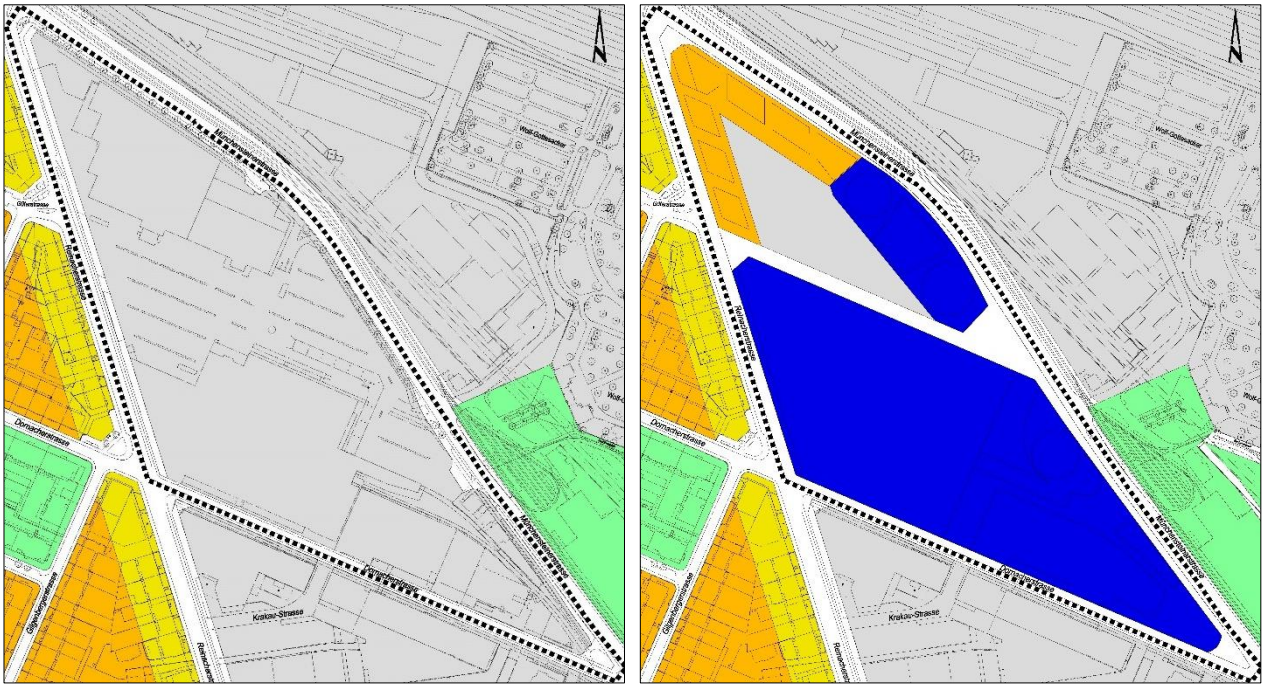


Abb. 33&34: Ausschnitt Wohnanteilplan Basel-Stadt. Links: bestehender Plan. Rechts: neuer Plan. (Pläne genordet, kein Massstab)
Grau = Keine Aussage; Gelb = zwei Geschoss Arbeit zulässig; Orange = ein Geschoss Arbeit zulässig; Blau = alle Geschosse Arbeiten zulässig; Grün = gemäss BP

6.4 Bau- und Strassenlinien

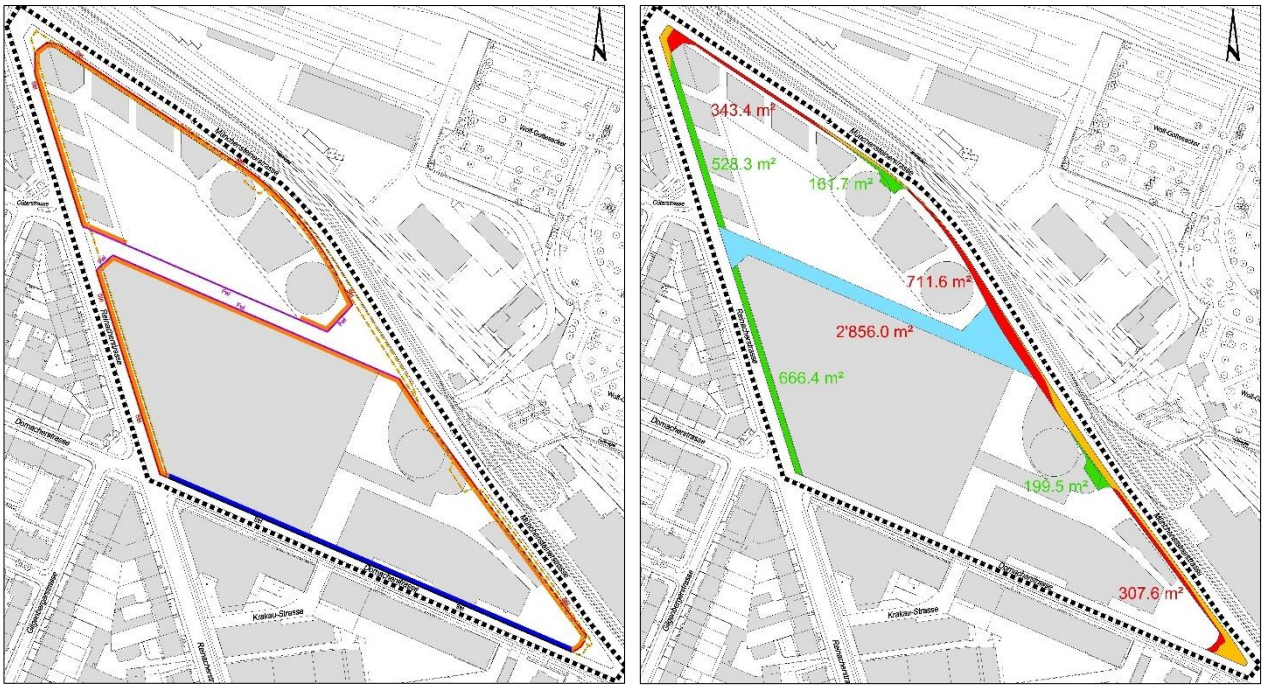


Abb. 35&36: Links: Linienplan. Rechts: Darstellung der Flächenänderungen. (Pläne genordet, kein Massstab)
Grün: Zurück an Grundstück. Orange: Bereits vor Strassenlinie. Rot: Benötigt für Änderungen an Münchensteinerstrasse.

Ausgelöst wird dies durch die Anpassungen an der Münchensteinerstrasse bzw. Bereinigungen zwischen der bestehenden Parzellengrenze, der Strassengestaltung und der Strassenlinie entlang der Münchensteinerstrasse und durch das Vorversetzen der Strassenlinie an der Reinacherstrasse. Durch diese Änderungen wird die Parzellenfläche von heute 57‘462 m^2 um 2’647.5 m^2 auf 54'814.5 m^2 reduziert. Heute liegen jedoch bereits 2’967 m^2 der Grundstücksfläche vor der Strassenlinie. Faktisch gewinnen die Grundeigentümer durch diese Anpassungen also 319.5 m^2 nutzbare Fläche.

6.5 Städtebaulicher Vertrag

Die Arealentwicklung Dreispitz Nord ist eine komplexe Aufgabe, die nicht mit den nutzungsplanerischen Massnahmen endet. Die Christoph Merian Stiftung, die Genossenschaft Migros Basel sowie der Kanton Basel-Stadt (vertreten durch den Regierungsrat) vereinbaren im städtebaulichen Vertrag die weitere Zusammenarbeit für die Phase NACH der Rechtskraft der Planungsinstrumente. Der städtebauliche Vertrag soll parallel zur öffentlichen Planauflage veröffentlich werden. Der Vertragsinhalt hat keinen Einfluss auf Beschlüsse, die der Grosse Rat zu fällen hat (wie die Finanzierung von Anpassungen an der Allmend oder Ausgaben aus dem Mehrwertabgabefonds). Der städtebauliche Vertrag betrifft nicht die drei weiteren Baurechtnehmer im Areal.

Für die bessere Verständlichkeit werden im folgenden Kapitel die Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags bei den einzelnen Baufeldern in Kurzform (und Kursiv) wiedergegeben.

6.6 Festsetzung eines Bebauungsplans

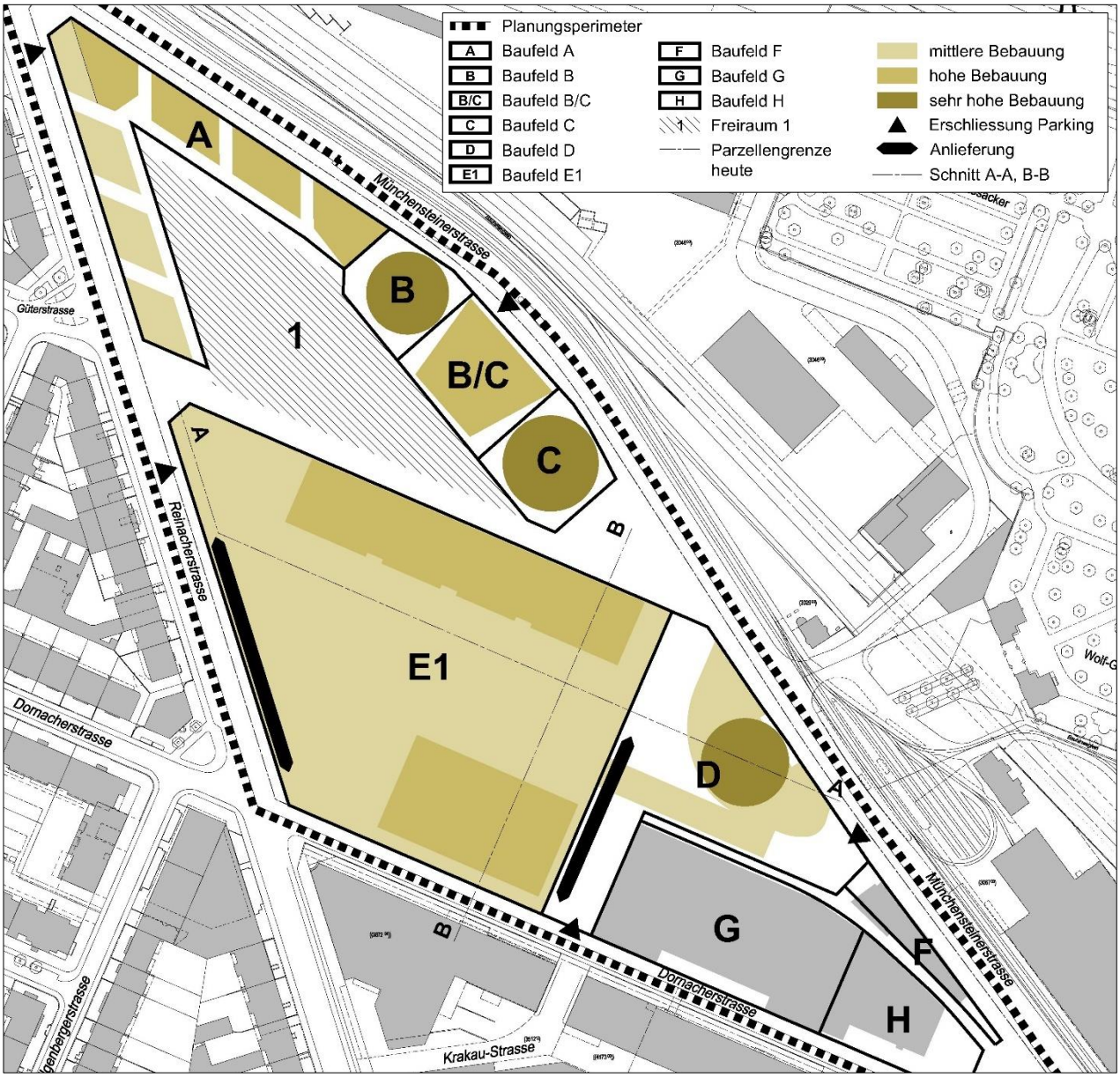


Abb. 37: Bebauungsplan Erdgeschoss, Situation. (Kein Massstab, Plan genordet)

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Das Ziel eines Bebauungsplans ist klar: Eine

bessere Bebauung gewährleisten. Dieses Ziel wird in der Regel mittels eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Studienauftrag oder Wettbewerb) erreicht, bei welchem unterschiedliche Beiträge verglichen und beurteilt werden können.

Das Richtprojekt, das nun den nutzungsplanerischen Massnahmen und insbesondere dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zeichnet sich durch eine optimale Mischung aus Dichte, Grün- und Freiräumen, unterschiedlichen Gebäudetypologien und Nutzungsmöglichkeiten aus, die die baurechtliche Grundordnung, hier die Zone 5, nicht hätte gewährleisten können. Im Detail können die herausragenden Qualitäten des Projekts den vorangegangenen Kapiteln entnommen werden. Mit dem Bebauungsplan werden nun die zentralen Eckwerte und Qualitäten des Richtprojekts auch baurechtlich gesichert, um eine bessere Bebauung als nach der Grundordnung zu gewährleisten.

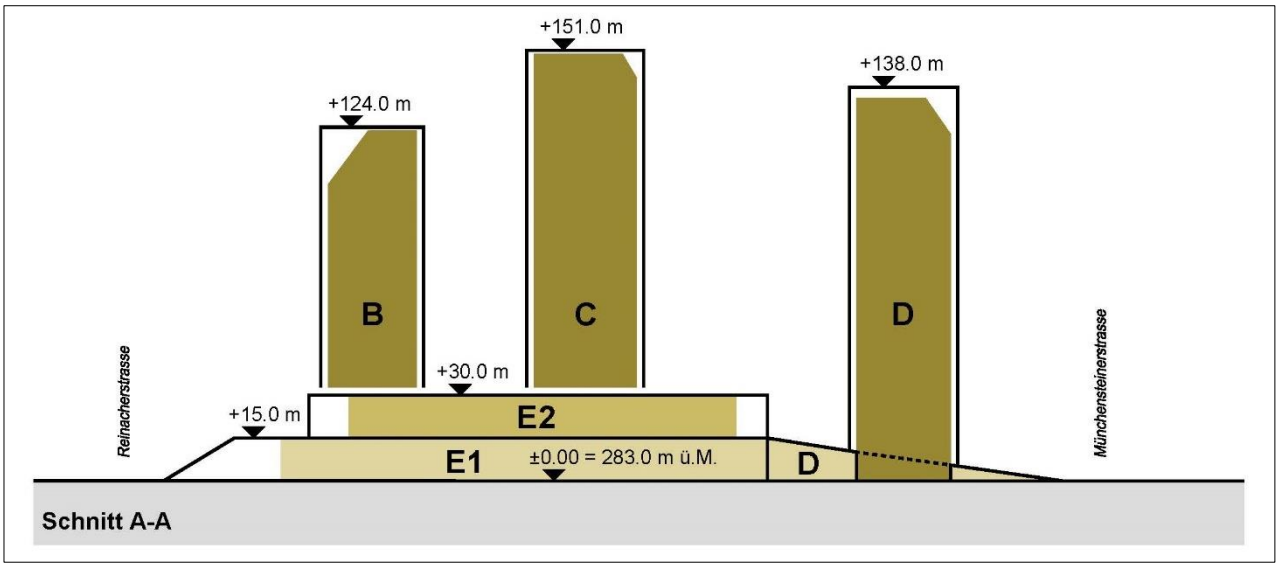


Abb. 38: Bebauungsplan Schnitt A-A. (Kein Massstab)

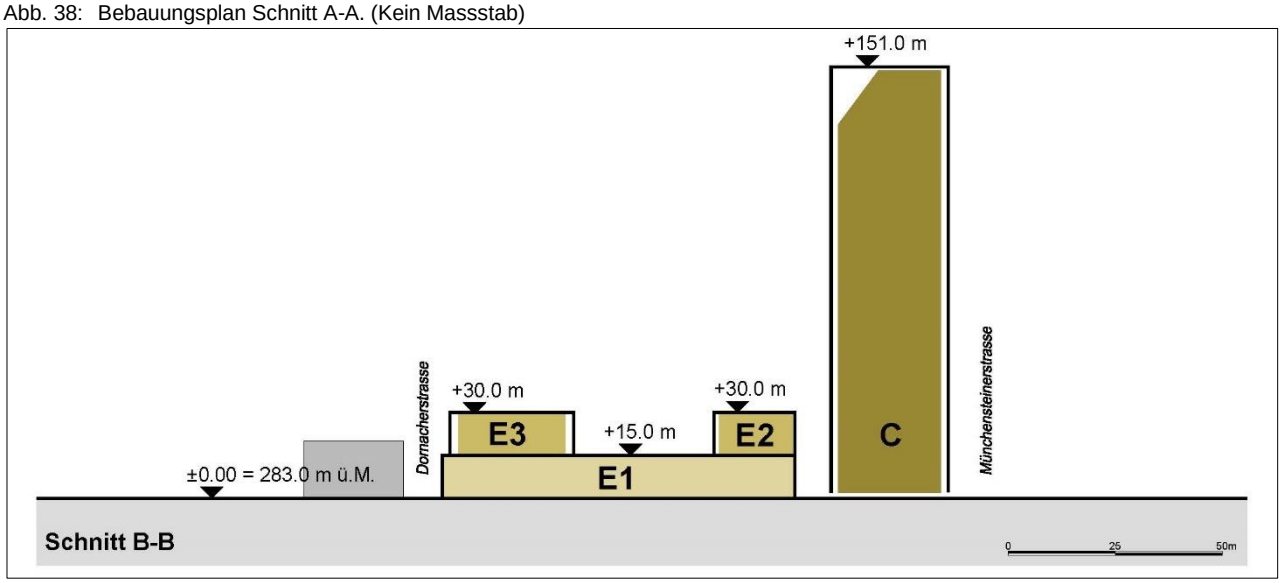


Abb. 39: Bebauungsplan Schnitt B-B. (Kein Massstab)

(Nachfolgend fett gedruckte Textteile umfassen die eigentlichen Vorschriften des Bebauungsplans bzw. die durch die Gesetzgeber zu erlassenden Vorschriften im Grossratsbeschluss)

1. Der Bebauungsplan Nr. XX'XXX von Städtebau & Architektur vom DATUM wird verbindlich erklärt.

2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

2.1. Allgemeines

a. In den Baufeldern A, B, C, B/C und D ist ein minimaler Wohnanteil von insgesamt 57'000 m² Bruttogeschossfläche und davon 25‘000 m² Bruttogeschossfläche preisgünstig nachzuweisen. Zudem ist ein minimaler Anteil Arbeitsflächen von 13'000 m² in den Baufeldern A, B, C und D nachzuweisen. Die Realisierung darf in Etappen erfolgen. Mit jedem Baugesuch ist über den Stand der Umsetzung der Nutzungsverteilung im Gesamtareal zu berichten.

Im Areal sind gemäss Richtprojekt rund 75'000 m² Wohnnutzung geplant. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Stadthäuser mehrheitlich und die drei Hochhäuser je einen gewissen Anteil an Wohnnutzung aufnehmen. Für den Fall, dass eines der drei Hochhäuser, die jeweils zwischen 22'000 und 37'000 m² BGF aufnehmen, vollständig für Arbeitsnutzungen (Dienstleistung) genutzt wird, wird der Wohnanteil um 18'000 m² tiefer auf 57‘000 m² festgelegt. Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Umfang von einem Drittel des geplanten Wohnanteils wird im Bebauungsplan pauschal mit 25‘000 m² eingefordert.

Die Nutzungsmischung auf dem Areal ist eine wesentliche Qualität des Richtprojekts. Das Richtprojekt sieht aktuell neue Arbeitsflächen (zusätzlich zu den bestehenden Nutzungen auf dem Areal) im Umfang von 26'000 m² vor. Für einen angemessenen Anteil neuer Arbeitsflächen wird daher ein Minimum von 13'000 m² festgesetzt.

Damit eine arealübergreifende Koordination der Nutzungsverteilung sichergestellt werden kann, auch bei künftigen weiteren Baurechtnehmern in den einzelnen Baufeldern, ist mit jedem Baugesuch über den Stand des Wohnanteils sowie des Anteils Arbeitsflächen über das Gesamtareal Bericht zu erstatten.

b. Die Bebauung in den Baufeldern A bis E hat sich an der im Plan dargestellten Bebauung zu orientieren. Dazu darf von der Baulinie abgewichen werden.

Das Richtprojekt ist ein Bebauungsvorschlag von hoher Qualität. Grundsätzlich hat sich die Bebauung daher an den im Plan dargestellten Gebäudeformen und Gebäudestellungen zu orientieren. So wird zum Beispiel im Baufeld A gestützt auf das Richtprojekt eine offene Bebauung mit sieben Gebäuden als geeignet erachtet. Für die Hochhäuser werden unter anderem die kreisförmige Grundform, die unterschiedlichen Höhen zueinander oder die zurückgestaffelten obersten Geschosse als hochwertig erachtet. Dasselbe gilt zudem für die Proportionen der Hochhäuser. Im Richtprojekt wurde viel Wert auf das optimale Verhältnis zwischen der Breite und der Höhe der einzelnen Hochhäuser gelegt. Ebenso wie es aus städtebaulichen Gründen wichtig ist, dass das Hochhaus C das höchste der drei Gebäude ist, so ist es wichtig, dass die drei Gebäude ihre im Bebauungsplan ermöglichte Höhe weitgehend erreichen. Ein gewisser Spielraum bleibt. Es ist aber nicht erwünscht, dass die Hochhäuser die mögliche Höhe deutlich unterschreiten.

Von der im Plan dargestellten Bebauung darf aber gestützt auf das nachfolgend geforderte qualitätssichernde Verfahren abgewichen werden, wenn dadurch eine insgesamt bessere Lösung erreicht werden kann. Damit wird die Beurteilung von anderen Bebauungen (als die im Plan dargestellte auf dem Richtprojekt basierende orientierende Bebauung) in die Hände eines kompetenten Beurteilungsgremiums gelegt, das auch unabhängige Fachexpertinnen und Fachexperten beinhalten muss. Die Beurteilung der Vorschrift im Baubewilligungsverfahren erfolgt durch die für Bebauungspläne zuständige Dienststelle Städtebau & Architektur sowie durch die Stadtbildkommission.

Schliesslich darf, wo die Bebauung an Baulinien grenzt, auch von der Pflicht gemäss § 28 Abs. 1 BPG abgewichen werden, wonach die Bauflucht durch die an der Baulinie stehenden Gebäudeteile dominiert werden muss.

c. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist die Bebauung in den einzelnen Baufeldern Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen jeweils gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren zu entwickeln. In diesem Rahmen darf auch von der im Plan dargestellten orientierenden Bebauung abgewichen werden.

Das Richtprojekt zeigt auf städtebaulicher Ebene, wie das Areal mit hoher Qualität entwickelt werden soll. Für die weitere architektonische Ausformulierung der Gebäude sowie eine mögliche Abweichung von der im Plan dargestellten städtebaulichen Form innerhalb der Baufelder, sind qualitätssichernde Verfahren zwingend.

Unter qualitätssichernden Verfahren sind Verfahren zu verstehen, die der Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität, aber auch der ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit sowie der Verbesserung der stadtklimatischen Situation dienen und in denen mehrere Teams Varianten erarbeiten, die einander gegenübergestellt und durch ein Beurteilungsgremium mit Einsitz unabhängiger Experten beurteilt werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die jeweils bestmögliche Lösung zu ermitteln. Projektwettbewerbe oder Studienaufträge nach oder in Anlehnung an die Vorgaben des SIA erfüllen grundsätzlich diese Anforderung. Die Qualitätssicherung kann aber auch im Rahmen anderer Verfahren wie beispielsweise Investorenausschreibungen, Gesamtleistungswettbewerbe oder Konzeptwettbewerbe unter Genossenschaften (nur Baufeld A) erfolgen. Die Pflicht für qualitätssichernde Verfahren gilt jedoch nur für wesentliche bauliche Änderungen bestehender Bauten oder bei Neubauten (die auch als wesentliche Änderungen zu verstehen sind). Sanierungen und kleinere Umbauten fallen nicht unter diese Pflicht.

Bei der generellen Pflicht für qualitätssichernde Verfahren sind folgende zwei Spezialfälle möglich.

1. Sofern die betrieblichen Anforderungen und die Komplexität der Aufgabe in einem regulierten Verfahren nicht optimal erfasst und gelöst werden können, kann ein qualitätssicherndes Verfahren auch mit nur einem Team erfolgen.
2. Ist das mit der Projektierung und Umsetzung beauftragte Team bereits siegreich aus einem vorangegangenen qualitätssichernden Verfahren im betreffenden Projektperimeter hervorgegangen und weicht das Projekt nicht massgebend von der im Bebauungsplan dargestellten orientierenden Bebauung bzw. vom Resultat des vorangegangenen Verfahrens ab, so kann auf ein weiteres qualitätssicherndes Verfahren verzichtet werden. Um die Varianz mittels qualifiziertem Verfahren sicherzustellen, kann diese Abweichung höchstens für eines der drei Hochhäuser in Anspruch genommen werden (bzw. zwei von drei Hochhäusern, wenn eines im Rahmen von Abweichung 1 entwickelt wird).

Zusätzliche Vereinbarung zu den qualitätssichernden Verfahren im städtebaulichen Vertrag:

- *Die jeweils federführende Partei (CMS, GMBS oder KANTON) ist für die Kostentragung der Verfahren zuständig*
- *Zur Sicherstellung einer hohen Qualität über das gesamte Areal hat neben der CMS oder der MIGROS in jedem Verfahren der Kantonsbaumeister oder eine mit ihm abgesprochene Fachperson als stimmberechtigtes Mitglied in den Beurteilungsgremien Einsitz zu nehmen.*

d. Sofern im Folgenden nichts Abweichendes definiert wird, ist die Anzahl Geschosse frei und die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Gebäudeteile überschritten werden.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz entspricht die zulässige Anzahl Geschosse derjenigen der jeweiligen Zonennummer. In der Zone 5 sind demnach fünf Vollgeschoss zulässig. Das steht natürlich im Widerspruch mit dem Richtprojekt, bzw. der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeption. In den nachfolgenden Vorschriften werden die zulässigen Bebauungen in den Baufeldern durch die Bruttogeschossfläche, die Wandhöhe und die Darstellung der orientierenden Bebauung

ausreichend geregelt. Auf eine zusätzliche Definition der zulässigen Anzahl Geschosse wird daher verzichtet. Um dies zu verdeutlichen, wird hier ausdrücklich festgestellt, dass – sofern nachfolgend nichts Anderes geregelt wird – die zulässige Anzahl Geschoss frei ist.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz dürfen Baulinien durch vorragende Bauteile bis zu einem gewissen Grad überschritten werden. Baufeldgrenzen haben grundsätzlich nicht dieselbe Wirkung wie Baulinien. Mit dieser Vorschrift wird geklärt, dass die Baufeldgrenzen eben grundsätzlich nicht durch oberirdische Bauteile überschritten werden dürfen. In einzelnen Baufeldern wird von diesem Grundsatz abgewichen. Dies wird in den Regelungen der einzelnen Baufelder jeweils ausdrücklich festgehalten.

e. Nutzungstransfers sind nur zwischen den Baufeldern B, C und D zulässig zugunsten von zusätzlicher Wohnnutzung.

In den nachfolgenden Vorschriften wird die Bruttogeschossfläche für jedes Baufeld einzeln und abschliessend festgelegt. Sollte die Bruttogeschossfläche in einzelnen Baufeldern nicht vollständig ausgenutzt werden, so besteht ausdrücklich kein Anspruch, dieses Potential auf andere Baufelder zu transferieren.

Eine Ausnahme davon ist ein Transfer von Nutzung zwischen den Hochhäusern. Es ist denkbar, dass eines der Hochhäuser ausschliesslich Büronutzung aufweist. In diesem Fall ist es aufgrund der notwendigen Geschosshöhen der einzelnen Geschosse nicht möglich, die heute geplante Geschosszahl und damit die vorgesehene BGF in einem Baufeld vollumfänglich zu konsumieren. Ausser, der Fussabdruck des Gebäudes wird deutlich vergrössert. Umgekehrt wird ein Hochhaus, das nur Wohnnutzung enthält, aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen im Wohnungsbau, auch bei der vollumfänglichen Ausnutzung der zulässigen BGF die vorgesehene Höhe nicht erreichen. Aus diesem Grund darf ein mögliches BGF Potential zwischen den Hochhäusern transferiert werden, wenn es der Wohnnutzung dient und dafür sorgt, dass die im Richtprojekt bzw. der orientierenden Bebauung vorgesehenen Höhen und Breiten der Hochhäuser realisiert werden.

2.2. Mobilität, Energie und Lärmschutz

a. Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu fördern. Für die Baufelder A-E ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, das für jedes Baufeld im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung und über die Einhaltung der Ziele berichtet.

Heute bestehen auf dem Areal 500 Kundenparkplätze des MParc. Im Vollausbau dürfen zusätzlich 662 Parkplätze für die weiteren Wohn- und Arbeitsnutzungen realisiert werden. Für die neuen Nutzungen wird damit etwa die Hälfte der gemäss Parkplatzverordnung maximal zulässigen Anzahl Parkplätze realisiert. Um den Parkplatzdruck auf das Umfeld durch diese Reduktion der Parkplätze nicht weiter ansteigen zu lassen und ein insgesamt autoarmes Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Beschäftigten zu fördern, ist durch die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Ausgehend von den im Verkehrsbericht (Beilage des UVB) festgelegten Zielwerten hat das Mobilitätskonzept nachzuweisen, mit welchen arealseitigen Massnahmen das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt und der geplante Modal Split erreicht werden kann. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil der einzureichenden Baugesuchsunterlagen, der Vollzug des Mobilitätskonzepts (inkl. Monitoring und Controlling) erfolgt mit Aufnahme des Betriebs der Bebauung. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts gilt dabei auch für die Genossenschaft Migros Basel und die bestehenden 500 Kundenparkplätze.

b. Die Fläche zwischen den Baufeldern A bis E hat frei vom motorisierten Individualverkehr zu sein. Notfallfahrten, betrieblich notwendige Fahrten sowie Fahrten zur Ver- und Entsorgung sind zulässig.

Die Parkings auf dem Areal sind so angeordnet, dass sie jeweils direkt vom übergeordneten Strassennetz aus erreichbar sind. Damit besteht kein Bedarf auf dem Areal Autoverkehr zu organisieren. Davon ausgenommen sind jedoch Anlieferungs-, Betriebs- und Notfallfahrten. So müssen die für diese Erschliessungsfahrten notwendigen Wege und Zufahrten auf dem Areal sichergestellt werden.

c. Bei Neubauten sind zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie einzuhalten.

Die Bauherrschaft beabsichtigt ressourcenschonende Gebäude zu bauen und zu betreiben. Aus diesem Grund wird ein das neue Energiegesetz übersteigender Gebäudestandard angestrebt. Als Massstab dienen dabei die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040). Davon unabhängig ist es möglich, dass künftige Baurechtnehmer bzw. Bauherren in den einzelnen Baufeldern darüberhinausgehende Vorgaben, Labels oder Standards erreichen. Weitere Details zu den Nachhaltigkeitsvorgaben können dem Umweltverträglichkeitsbericht bzw. der entsprechenden Beilage entnommen werden.

Weitergehende oder strengere Zielwerte, die im Hinblick auf das Ziel „Netto Null“ in den kommenden Jahren auf gesetzesstufe festgelegt werden, bleiben vorbehalten.

d. Eine Baubewilligung darf jeweils nur erteilt werden, wenn die zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte nötigen Massnahmen im und um das Areal gesichert sind.

Bereits heute sind im Umfeld des Areals Lärmgrenzwerte überschritten. Durch die zusätzlichen Parkplätze kommt es zu weiteren Lärmzunahmen. Die Details dazu finden sich in den entsprechenden Ausführungen des Umweltverträglichkeitsberichts.

Mit den Anpassungen an der Münchensteinerstrasse und der Reinacherstrasse kann eine Reduktion der Lärmimmissionen erreicht werden. Diese Massnahmen müssen aber rechtlich und finanziell durch die entsprechenden Beschlüsse der zuständigen Gremien (Regierungsrat, Grosser Rat, etc.) gesichert sein, bevor Neubauten bewilligt werden können, die zu neuen Emissionen führen, oder die sich anders nicht ausreichend vor Immissionen schützen können. Konkret geht es um die die folgenden Massnahmen:

- Temporeduktion auf der Münchensteinerstrasse von 60km/h auf 50km/h
- Temporeduktion auf der Reinacherstrasse (Abschnitt zwischen Münchensteinerstrasse und Dornacherstrasse) von 50km/h auf 30km/h
- Belagsersatz Münchensteinerstrasse mit lärmmindernden Belag (Reduktion mind. -1dB(A))

Da es nicht möglich ist, alle Immissionen an der Quelle zu beheben, müssen auch die Neubauten auf dem Areal Massnahmen ergreifen, um sich ausreichend vor Lärmimmissionen zu schützen. Dabei stehen die folgenden Massnahmen im Fokus:

- Geschlossene Querfassaden am Parkhaus B/C
- Geschlossene Fassade entlang der Melchior Berri-Promenade des Parkgeschosses im zweiten Obergeschoss des MParc
- Absorbierende Auskleidungen:
    - Deckenuntersicht EG Parkhaus B/C
    - Deckenuntersicht und Zufahrtsrampe Migros Parking 5m ab Portalöffnung
    - Deckenuntersicht Umschlagzone Migros
    - Abhol- und Umschlagezone OBI
- Torrandabdichtung Umschlagezone Migros

2.3. Ökologie und Stadtklima

a. Auf dem Areal befinden sich 4‘120 m2 schützenswerte Lebensräume. Über das gesamte Areal ist ein Konzept zum Ersatz dieser schützenswerten Lebensräume zu erstellen. Beim Ersatz sind die tatsächlich tangierten Flächen massgeblich. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept jeweils vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen

Entsprechen der Ausführungen im Umweltverträglichkeitsbericht werden insgesamt 4‘120 m2 schützenswerte Lebensräume auf dem Areal tangiert und müssen vor Ort ersetzt werden. Der Umweltverträglichkeitsbericht zeigt auf, wo diese Flächen ersetzt werden können. Dabei stehen die Rampen auf den Dreispitz Dachpark, sowie der Vorgartenbereich entlang des Baufelds A für den Ersatz von trockenwarmen Lebensräume im Fokus. Die Margaretha Merian-Anlage, der Dreispitz-Dachpark und der Vorgarten im Baufeld A entlang der Reinacherstrasse eignen sich als Ersatzstandorte für blumenreiche Wiesen. In einem das gesamte Areal umfassenden Ersatzkonzept sind im Rahmen der Projektierung der Baufelder die einzelnen Standorte zu definieren und in den jeweiligen Baubegehren über den Stand der Umsetzung zu berichten. Dieses ist mit der zuständigen Fachstelle der Stadtgärtnerei abzustimmen. Zuständig für die Beurteilung im Rahmen der Baugesuche ist ebenfalls die Stadtgärtnerei.

b. Die Dachflächen in den Baufeldern A und B/C sind nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Die notwendigen technischen Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren.

In den Baufelder A und B/C sind Dachflächen im Umfang von rund 4‘400 m2 geplant. Diesen Dächern kommt eine entscheidende Bedeutung in Bezug auf Biodiversität und Regenwasserrückhalt. Zudem besteht gemäss Umweltverträglichkeitsbericht eine nicht realisierte Ersatzfläche aus der Bauzeit des OBI im Umfang von 3‘580 m2, die nun auf den Dächern des Baufelds A und/oder des Baufelds B/C im Sinne des Naturersatzes realisiert werden muss.

c. Über das gesamte Areal ist ein Konzept zum Management des Regenwassers zu erstellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.

Gestützt auf das Schwammstadtprinzip, sowie die kantonalen Vorgaben im Umgang mit der Entwässerung muss das anfallende Regenwasser aufgefangen, zurückgehalten und vor Ort versickert werden. Der Dreispitz-Dachpark sowie die Margaretha Merian-Anlage stellen bereits auf der städtebaulichen Eben sicher, dass ein zukunftsweisendes Regenwassermanagement erfolgen kann. Zur Konkretisierung ist im Rahmen der weiteren Projektierung ein arealübergreifendes Konzept zu erarbeiten und im Rahmen der jeweiligen Baugesuche aufzuzeigen, wie sich die Massnahmen in das Gesamtkonzept einbetten. Das Konzept ist mit der zuständigen Fachstelle der Stadtgärtnerei abzustimmen. Zuständig für die Beurteilung im Rahmen der Baugesuche ist ebenfalls die Stadtgärtnerei.

d. Die bestehenden Baumreihen entlang der Münchensteiner- und der Reinacherstrasse sind zu erhalten oder zu ersetzen und zu ergänzen sofern nicht die Erschliessung der Baufelder oder Sicherheitsgründe entgegenstehen.

Geschützte Bäume müssen gestützt auf das Baumschutzgesetz erhalten oder ersetzt werden. Mit Blick auf das Stadtklima sollen aber alle sich bietenden Gelegenheiten genutzt werden, wo möglich weitere Bäume zu pflanzen. Entlang der Münchensteiner- und Reinacherstrasse sind daher die bestehenden Baumreihen zu erhalten oder zu ersetzen. Wo heute Lücken bestehen, sollen weitere Bäume ergänzt werden. Dabei sind aber die notwendigen Zufahrten für die Erschliessung (zum Beispiel die Anlieferung des OBI entlang der Reinacherstrasse) oder die Zufahrt durch die Rettungsorganisationen zu berücksichtigen.

2.4. Freiräume

2.4.1. Freiraum 1

a. Der Freiraum 1 ist gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage im Umfang von 6'100 m² zu gestalten. Unterirdische Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sicherheitsrelevante Anlagen.

Nördlich an die Melchior Berri-Promenade schliesst die Margaretha Merian-Anlage an. Die Gestaltung der Anlage soll sowohl die Erholungsbedürfnisse der Bewohnerschaft und der sonstigen Nutzenden als auch ökologische und stadtklimatische Aspekte berücksichtigen. Die Entwässerung ist nach den Prinzipien der „Schwammstadt“ (Verdunstung-Nutzung-Versickerung) zu planen. Grundlage für eine qualitativ hochwertige Gestaltung ist ein qualitätssicherndes Verfahren. Es sind mindestens 6'100 m² als öffentlicher Park und Grünanlage zu gestalten. Für die Grünanlage gemäss dieser Vorschrift, gelten die Vorgaben gemäss §40b BPG über die in Grünanlagenzonen zulässigen Bauten und Anlagen sinngemäss. Allerdings sind hier keine unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig, auch keine im öffentlichen Interesse. Zulässig sind nur aus Sicherheitsgründen notwendige Bauten, wie zum Beispiel Entfluchtungstunnel aus den Untergeschossen der benachbarten Baufelder.

Die Abgrenzung der Anlage muss nicht exakt der Grünanlagenzone folgen. Durch die Vorschrift wird sichergestellt, dass unabhängig von der genauen geometrischen Abgrenzung die notwendige Fläche innerhalb des Areals als Grünanlage gestaltet wird.

Der städtebauliche Vertrag regelt über diese Vorschrift hinaus Details, wie die Zuständigkeiten für den Bau und den Betrieb sowie den langfristigen Unterhalt der Grünanlage.

b. Der Freiraum 1 hat dauerhaft öffentlich zugänglich zu sein. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf.

Das Areal der Margaretha Merian-Anlage wird im privaten Eigentum bleiben. Mit dieser Vorschrift wird daher sichergestellt, dass der Park dauerhaft öffentlich zugänglich bleibt und so seine Funktion als Park für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner und für das umliegende Quartier erfüllt.

Zusätzliche Vereinbarung zum Freiraum 1 im städtebaulichen Vertrag:

- *Eigentümerin und Bauherrin ist die Christoph Merian Stiftung. Geplant ist aber, dass der Kanton die Planung, die Projektierung, den Bau und den Unterhalt im Auftrag der CMS ausführt. Die Finanzierung soweit möglich über die MWA geplant. Der Rest geht zulasten der CMS.*
- *Als qualitätssicherndes Verfahren ist ein Projektwettbewerb vorgesehen.*
- *Die Partizipation der Bevölkerung wird separat geregelt. Der Kanton bezieht die Bevölkerung bei der Planung und Projektierung im üblichen Rahmen mit ein.*

2.4.2. Freiraum 2

a. Der Freiraum 2 ist durch den Kanton Basel-Stadt gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage im Umfang von 10'000 m² zu gestalten. Die überbauten oder überdachten Flächen gemäss Vorschrift 2.3.2. lit. b bis f sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

Auf dem Dach des MParc entsteht neben zwei Baufeldern für eine Sekundarschule inkl. Dreifachturnhalle ein grosser öffentlicher Grünraum. Aufgrund der öffentlichen Funktion des Grünraums, auch im Zusammenhang mit der Sekundarschule, und als Ergänzung des mangelnden Grünangebots im östlichen Gundeldingerquartier wird der Kanton Basel-Stadt diesen Grünraum als öffentlichen Park bauen und betreiben. Es ist geplant, den Dreispitz-Dachpark und dessen Zugänge aus dem Mehrwertabgabefonds zu finanzieren.

Die nicht durch die Schule und die Dreifachturnhalle besetzte Fläche umfasst inkl. der beiden Rampen im Osten und im Westen insgesamt 14'000 m^2. Davon werden rund 4'000 m^2 als schulischer Aussenraum (Sportanlagen, Pausenplatz, etc.) genutzt und gestaltet werden. Weitere rund 4'000 m^2 Fläche umfassen die beiden Rampen. Damit bleiben rund 6'000 m^2 Fläche auf dem Dach selbst als öffentliche Parkfläche. Der Bebauungsplan fordert nun, dass mindestens 10'000 m^2 Fläche als Grünraum auszubilden sind und bezieht sich dabei auf die gesamte Fläche inklusiver der Rampen aber ohne den Pausenplatz, der aber auch einen Anteil Grün enthalten kann. Für die Grünanlage gemäss dieser Vorschrift gelten die Vorgaben gemäss §40b BPG über die in Grünanlagenzonen zulässigen Bauten und Anlagen sinngemäss.

Die konkrete Gestaltung der Fläche inkl. des schulischen Aussenraums und der Rampen erfolgt über ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der künftigen Nutzerinnen und Nutzer, also der Schule und dem Quartier.

b. Der Freiraum 2 und seine Zugänge haben dauerhaft öffentlich zugänglich zu sein. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf.

Der Dreispitz-Dachpark wird im privaten Besitz bleiben aber vom Kanton Basel-Stadt gebaut und betrieben werden. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass der Park und die Zugänge in jeden Fall dauerhaft öffentlich zugänglich sind und so seine Funktion als Park für die Schülerinnen und Schüler sowie das umliegende Quartier erfüllt.

c. Im Freiraum 2 ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 500 m^2 mit einem Geschoss und einer Gebäudehöhe von höchstens 6 m zulässig. Erlaubt ist eine quartierdienliche Nutzung, die auch der Bespielung des Freiraums 2 dient. Technisch notwendige Anlagen von Baufeld E1 sind zusätzlich zulässig.

Zusätzlich zur Schule und zur Dreifachturnhalle ist im Freiraum 2 eine Geschossfläche von 500 m^2 für eine quartierdienliche Nutzung (z.B. ein Jugendtreff) zulässig. Dieser stellt zusätzlich zur Schule ein gewisses Mass an sozialer Kontrolle im Park sicher.

Als Dach eines Gebäudes kann der Freiraum nicht frei gestaltet werden. Gewisse technische Anlagen müssen zweckmässigerweise aus dem darunterliegenden Gebäude über das Dach geführt werden. Einzelne Anlagen können in die Dreifachturnhalle und das Sekundarschulhaus integriert werden. Es muss aber sichergestellt sein, dass dort, wo nötig und technisch nicht anders machbar, Anlagen auch ausserhalb der Baufelder übers Dach geführt werden können (z.B. Lüftungsrohre). Geplant ist, dies in Verbindung mit dem Gebäude für die Quartiernutzung zu realisieren. Diese Anlagen sind zusätzlich zu den 500 m^2 gemäss 2.2.3. lit. c möglich.

d. Im Freiraum 2 sind zudem offene, überdachte Aufenthaltsbereiche im Umfang von 500 m^2 zulässig. Weitere schattenspendende Anlagen sind zulässig, sofern sie aus mikroklimatischen Gründen zweckmässig sind.

Nebst der Quartiernutzung und den technisch notwendigen Anlagen dürfen im Aussenraum weitere überdeckte Elemente erstellt werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 500 m^2 Fläche beanspruchen. Dabei ist vor allem an Flächen für die Schule zu denken (Klassenzimmer im Freien).

Die Mikroklimaanalyse hat gezeigt, dass der Dreispitz-Dachpark in den Sommermonaten einige sehr stark erhitzte Bereiche aufweisen wird. Sofern nicht durch eine entsprechende grüne Gestaltung (Bäume) eine ausreichende Beschattung sichergestellt werden kann, sind zusätzlich auch schattenspendende Anlagen wie mobile Sonnensegel oder begrünte Pergolen zulässig.

e. Im Freiraum 2 sind ausserhalb der als Grünanlage gestalteten Fläche Anlagen für schulische Nutzungen entsprechend dem Bedarf zulässig.

Innerhalb der 4'000 m^2 Freifläche, die schulischen Nutzungen vorbehalten ist, sind die für den Betrieb der Schule notwendigen Anlagen zulässig. Dabei ist vor allem an Aussensportanlagen für Volleyball, Basketball oder ähnliches zu denken.

f. Die zum Betrieb des Freiraums 2 notwendige Zufahrt ist über das oberirdische Parking im Baufeld E1 sicherzustellen. Die Zufahrt ist gestalterisch in das Gebäude gemäss Vorschrift 2.3.2. lit. c zu integrieren.

Die Erschliessung des Dachs für Betriebsfahrzeuge zum Unterhalt des Parks erfolgt über das darunterliegenden Parking. Eine entsprechende Zufahrt ist sicherzustellen und mit dem Parking zu realisieren.

Zusätzliche Vereinbarung zum Freiraum 2 im städtebaulichen Vertrag:
- *Bauherr ist der Kanton. Er ist für Planung, Projektierung, Umsetzung und Betrieb zuständig.*
- *Als qualitätssicherndes Verfahren ist ein Projektwettbewerb oder ein Direktauftrag mit Variantenstudium vorgesehen.*
- *Die Bevölkerung wird bei der Planung und Projektierung im üblichen Rahmen mit einbezogen, insbesondere bei der Erarbeitung des Programms und durch den Einsitz in der Jury mit beratender Stimme.*

2.5. Baufelder A bis E

2.5.1. Baufeld A

a. Im Baufeld A dürfen Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 25'000 m^2 erstellt werden. Gegen die Reinacherstrasse sind Gebäude mit maximal sechs Vollgeschossen und einer Wandhöhe von höchstens 21 m zulässig. Gegen die Münchensteinerstrasse sind Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen und einer Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Das Baufeld A beherbergt gemäss Richtprojekt sieben sechs- bis neungeschossige Gebäude. Die Bruttogeschossfläche wird auf 25'000 m^2 festgesetzt.

Das Bau- und Planungsgesetz kennt zur Begrenzung der Höhe den Begriff der Wandhöhe. Innerhalb der Wandhöhe sind die zulässigen Vollgeschosse anzuordnen. Darüber hinaus sind die zurückgesetzten oder mit einem Schrägdach versehenen Dachgeschosse zulässig. Hier sollen aber Gebäude entstehen, die nur Voll- und keine zurückgesetzten Dachgeschosse aufweisen. Aus diesem Grund regelt diese Vorschrift, wie viele Geschosse innerhalb der zulässigen Wandhöhe angeordnet werden dürfen und dass darüber hinaus keine weiteren Dachgeschosse zulässig sind. Die Wandhöhe ist somit gleichzeitig auch eine abschliessende Gebäudehöhe. Über die Wandhöhe hinaus sind lediglich noch unbeachtliche Bauteile gemäss §33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig.

b. Für Baufeld A sind maximal 66 Parkplätze zulässig. Diese sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung hat über die Reinacherstrasse zu erfolgen.

Gemäss Parkplatzverordnung sind für die geplanten rund 160 Wohnungen im Baufeld A 160 Parkplätze zulässig. Mit dem Ziel, eine autoarme und preisgünstige Bebauung zu realisieren, wird hier das zulässige Mass auf ein Maximum von 66 Parkplätzen reduziert. Das Parking wird mit einer Rampe von der Reinacherstrasse her erschlossen und befindet sich nach aktuellem Planungsstand unter den Gebäuden entlang der Münchensteinerstrasse. Es ist denkbar, dass die künftigen Baurechtnehmer auch ganz auf diese Parkplätze verzichten oder sie als Quartierparking zur Verfügung stellen. Die Lage der Zufahrt hat den geplanten Kreisel im Knoten Reinacher-/Münchensteinerstrasse zu berücksichtigen.

c. Die zulässigen Arbeitsflächen sind in den Erdgeschossen anzuordnen.

Gemäss Wohnanteilplan darf über das gesamte Baufeld A hinweg maximal ein Geschoss als Arbeitsflächen realisiert werden. Dabei ist an die Quartiernutzung, Gastronomie, Gemeinschaftsräume, Quartiertreffpunkte oder auch an Ateliers und kleine Ladenlokale zu denken. Diese Arbeitsnutzungen sollen, wenn keine wichtigen Gründe dagegensprechen, in den Erdgeschossen angeordnet werden und damit zu einer belebenden Wirkung auf den Strassenraum und die Margaretha Merian-Anlage beitragen.

d. Der Bereich zwischen Baufeld A und der Strassenlinie entlang der Münchensteiner- und der Reinacherstrasse ist als Vorgarten nach ökologischen Kriterien zu gestalten. Die notwendigen Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind erlaubt.

Der Bereich zwischen dem Baufeld und der Strassenlinie ist als Vorgarten zu gestalten. Über die üblichen Anforderungen hinaus sind dabei ökologische Kriterien und insbesondere der Naturersatz von trockenwarmen Lebensräumen entlang der Münchensteinerstrasse und von blumenreichen Wiesen entlang der Reinacherstrasse zu berücksichtigen. Diese Flächen können bei entsprechender Gestaltung an die in Vorschrift 2.2 lit. a geforderte Naturersatzfläche angerechnet werden. Die Hauszugänge und weitere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Besucherfahrräder sind in diesem Bereich erlaubt.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld A im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich ist die CMS.*
- *Es ist kein spezifisches qualitätssicherndes Verfahren vorgegeben.*
- *Es ist keine Partizipation vorgegeben.*

2.5.2. Baufeld B

a. Im Baufeld B ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 22'000 m² und einer Wandhöhe von höchstens 124 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Das Baufeld B beherbergt gemäss Richtprojekt 35 Vollgeschosse und 21‘660 m² Geschossfläche plus Aussengeschossflächen (Balkone). Die Bruttogeschossfläche wird aufgerundet auf 22'000 m². Die zulässigen Vollgeschosse sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Über die Wandhöhe hinaus sind keine weiteren Dachgeschosse zulässige.

b. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.

Hochhäuser haben eine Fernwirkung, die nicht mit den üblichen Gebäuden in den Nummernzonen vergleichbar ist. Dies zeigt sich vor allem auch in der Gestaltung des Dachabschlusses. Für eine gute Gesamtwirkung sind technische Anlagen in den Hauptbau, bzw. in die Vollgeschosse zu integrieren. Somit sind über die Wandhöhe hinaus auch keine unbeachtlichen Bauteile gemäss §33

des Bau- und Planungsgesetzes zulässig. Zulässig sind lediglich sicherheitsrelevante Anlagen (z.B. für die Flugsicherheit).

c. Für die Nutzungen im Baufeld B sind maximal 134 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld B/C angeordnet werden.

Gemäss Parkplatzverordnung sind im Baufeld B für die möglichen Wohnflächen geschätzte 160 oder im Fall, dass nur Arbeitsflächen realisiert werden, 115 Parkplätze zulässig. Mit Blick auf das Verkehrsgutachten wird die Anzahl Parkplätze auf maximal 134 beschränkt. Diese dürfen nur im speziell für den Bau eines gemeinsamen Parkings mit Baufeld C vorgesehenen Baufeld B/C realisiert werden. Sie dürfen also auch nicht im Sinne eines Parkplatztransfers auf andere Parzellen oder Baufelder verschoben werden.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld B im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich ist die CMS.*
- *Es ist kein spezifisches qualitätssicherndes Verfahren vorgegeben.*
- *Es ist keine Partizipation vorgegeben.*

2.5.3. Baufeld C

a. Im Baufeld C ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 38'400 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 151 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Das Baufeld C beherbergt gemäss Richtprojekt 44 Vollgeschosse und 37’340 m^2 Geschossfläche plus Aussengeschossflächen (Balkone). Die Bruttogeschossfläche wird aufgerundet auf 38’400 m^2. Die zulässigen Vollgeschosse sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Über die Wandhöhe hinaus sind keine weiteren Dachgeschosse zulässige.

Gemäss den aktuellen Brandschutzvorschriften darf ein Hochhaus mit einer Geschossfläche bis 900 m^2 mit nur einem Erschliessungskern realisiert werden. Bei grösseren Geschossflächen sind mindestens zwei solche Kerne notwendig. Bei einer Überschreitung der 900 m^2 wird daher meist eine deutlich grössere Geschossfläche angestrebt, um das Verhältnis der Nutzfläche zur Erschliessungsfläche zu optimieren. So entsteht ein insgesamt unproportioniertes Verhältnis der Grundfläche zur Höhe bzw. ein zu dickes Gebäude. Dies ist nicht erwünscht. Aus diesem Grund zeigt die orientierende Bebauung einen Fussabdruck, der ein wohlproportioniertes Verhältnis schafft. Dies ist bei der weiteren Entwicklung des Gebäudes zu berücksichtigen

b. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.

Für eine gute Gesamtwirkung sind technische Anlagen in den Hauptbau, bzw. in die Vollgeschosse zu integrieren. Somit sind über die Wandhöhe hinaus auch keine unbeachtlichen Bauteile gemäss §33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig. Zulässig sind lediglich sicherheitsrelevante Anlagen (z.B. für die Flugsicherheit).

c. Für die Nutzungen im Baufeld C sind maximal 230 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld B/C angeordnet werden.

Gemäss Parkplatzverordnung sind im Baufeld C für die möglichen Wohnflächen geschätzte 310 oder im Fall, dass nur Arbeitsflächen realisiert werden, 200 Parkplätze zulässig. Mit Blick auf das Verkehrsgutachten wird die Anzahl Parkplätze auf maximal 230 beschränkt. Diese dürfen nur im speziell für den Bau eines gemeinsamen Parkings vorgesehenen Baufeld B/C realisiert werden. Sie dürfen also auch nicht im Sinne eines Parkplatztransfers auf andere Parzellen oder Baufelder verschoben werden.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld C im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich ist die CMS.*
- *Es ist kein spezifisches qualitätssicherndes Verfahren vorgegeben.*
- *Es ist keine Partizipation vorgegeben.*

2.5.4. Baufeld B/C

a. Im Baufeld B/C ist ein Gebäude für Parkplätze und Veloabstellplätze mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 9'800 m² bei neun Vollgeschossen und einer Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Baufeld B/C ist für den Bau eines gemeinsamen Parkings für die Baufelder B und C vorgesehen. Es sind darin in erster Linie Parkplätze für Autos und Stellplätze für Velos zulässig. Das Richtprojekt sieht ein Volumen analog zu den Gebäuden entlang der Münchensteinerstrasse im Baufeld A mit einer BGF von 9'740 m² vor. Die Bruttogeschossfläche wird aufgerundet auf 9’800 m². Daher wird die maximal zulässige Geschosszahl auf neun Geschosse und eine Wandhöhe von 30 m festgesetzt. Über die Wandhöhe hinaus sind keine Dachgeschosse zulässig. Über die Wandhöhe hinaus sind lediglich noch unbeachtliche Bauteile gemäss §33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig. Zu den Gebäuden in den Baufeldern B und C ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Nordostfassade eignet sich als Kommunikationsfläche für den MParc. Dies bedarf keiner Regelungen im Bebauungsplan, wird aber im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

b. Es dürfen nur die für Nutzungen in den Baufeldern B und C zulässigen maximal 364 Parkplätze erstellt werden. Die maximale Anzahl Parkplätze darf realisiert werden, auch wenn erst eines der beiden Gebäude in den Baufelder B oder C erstellt wird. In diesem Fall dürfen die Parkplätze des noch nicht realisierten Baufelds nur als Quartierparking für Anwohner im umliegenden Quartier genutzt werden. Bei dieser Nutzung ist der zuständigen Fachstelle ein Nachweis über die Vermietung der Parkplätze zu erbringen.

Baufeld B/C wird aus logistischen und bautechnischen Gründen gleichzeitig mit dem Bau des ersten der beiden Hochhäuser in den Baufelder B oder C realisiert werden. Dabei dürfen von Beginn an alle in den Baufelder B und C zulässigen Parkplätze realisiert und in Betrieb genommen werden, auch wenn das zweite Baufeld noch nicht realisiert ist. Für den Fall, dass die zulässige Anzahl in einem Baufeld kleiner ist, als die in der jeweiligen Vorschrift als maximal definierte Anzahl, dürfen die überzähligen Parkplätze nur als Quartierparkplätze an Anwohner*innen im umliegenden Quartier, also ausserhalb des Areals Dreispitz Nord, vermietet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass noch nicht beide Gebäude fertig gestellt sind.

Sollten Teile oder alle Parkplätze im Sinne eines Quartierparkings betrieben werden, so ist der Baubewilligungsbehörde ein Nachweis über die Vermietung an die Anwohner*innen des umliegenden Quartiers zu erbringen. Zuständig ist das Amt für Mobilität.

c. Andere Nutzungen als Parkplätze sind zulässig, sofern auf den entsprechenden Parkplatzbedarf im jeweiligen Baufeld B oder C dauerhaft verzichtet wird. Für diese anderen Nutzungen besteht kein eigener Anspruch auf Parkplätze.

Sollte von Beginn an klar sein, dass für ein Gebäude in den Baufeldern B oder C weniger oder gar keine Parkplätze erstellt werden sollen, so sind in den entsprechenden Geschossen auch andere Nutzungen (Wohnen oder Arbeiten im Rahmen der Mindestanteile) erlaubt. Dies gilt auch für den Fall, dass das Parkhaus bei einer künftig geänderten Nachfrage nach Parkplätzen durch einen Neubau ersetzt werden sollte. Für diese anderen Nutzungen besteht kein eigener Anspruch auf Parkplätze.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld B/C im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich ist die CMS.*
- *Es ist kein spezifisches qualitätssicherndes Verfahren vorgegeben.*
- *Es ist keine Partizipation vorgegeben.*

2.5.5. Baufeld D

a. Im Baufeld D ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 32'400 m² und einer Wandhöhe von höchstens 138 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Das Baufeld D beherbergt gemäss Richtprojekt 42 Vollgeschosse und 31'550 m² Geschossfläche plus Aussengeschossflächen (Balkone). Die Bruttogeschossfläche wird aufgerundet auf 32'400 m². Die zulässigen Vollgeschosse sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Über die Wandhöhe hinaus sind keine weiteren Dachgeschosse zulässige.

b. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.

Für eine gute Gesamtwirkung sind technische Anlagen in den Hauptbau, bzw. in die Vollgeschosse zu integrieren. Somit sind über die Wandhöhe hinaus auch keine unbeachtlichen Bauteile gemäss §33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig. Zulässig sind lediglich sicherheitsrelevante Anlagen (z.B. für die Flugsicherheit).

c. Für die Nutzungen im Baufeld D sind maximal 200 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur unterirdisch im Baufeld D angeordnet werden. Die Erschliessung der Parkplätze hat über den im Plan dargestellten Bereich an der Dornacherstrasse zu erfolgen.

Gemäss Parkplatzverordnung sind im Baufeld D für die möglichen Wohnflächen geschätzte 260 oder im Fall, dass nur Arbeitsflächen realisiert werden, 170 Parkplätze zulässig. Mit Blick auf das Verkehrsgutachten wird die Anzahl Parkplätze auf maximal 200 beschränkt. Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle im Baufeld D hat über die Dornacherstrasse zu erfolgen.

Sollten Teile oder alle 200 Parkplätze nicht für die Bebauung in Baufeld D selbst realisiert werden, ist mit dem Amt für Mobilität zu prüfen, ob Teile oder alle Parkplätze im Sinne eines Quartierparkings betrieben werden können.

d. Ausserhalb des 138 m hohen Bereichs des Baufelds D ist entsprechend der Darstellung im Schnitt A - A zusätzlich ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 3'700 m² und einer Wandhöhe von höchstens 15 m zulässig.

Das Hochhaus D wird von der Rampe auf das Dach des Baufelds E1 umschlossen. Die Rampe steigt vom Niveau der Münchensteinerstrasse bis auf das Niveau des Daches von E1 mit einer maximalen Wandhöhe von 15 m an. Die Rampe weist eine Fläche von 3'700 m² BGF auf. Da die Fläche mehrheitlich überdeckt ist wird sie gestützt auf § 8 BPG grundsätzlich an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Der Raum unterhalb der Rampe ist aber mehrheitlich offen gestaltet.

e. Der Sockel ist vorbehalten für ein Veloparking mit der für die Baufelder E1, E2, E3 und D erforderlichen Anzahl Veloabstellplätzen, für die Erschliessungsrampe für die Parkplätze von Baufeld E1, für die Anlieferung des Baufeld E1 sowie für Dienstleistungsnutzungen von maximal 800 m² Bruttogeschossfläche, die das Veloparking ergänzen.

Die Fläche unterhalb der Rampe dient in erster Linie als Veloparking für einen grossen Teil der Velos aus Baufeld E1 sowie für die Velos aus Baufeld D. Unter der Rampe befinden sich auch die Erschliessung der unterirdischen Parkplätze im Baufeld D sowie der oberirdischen Parkplätze im Baufeld E1. Weiter ist unter der Rampe die Zufahrt zur Anlieferung des Baufeld E1 angeordnet. Schliessich befindet sich unter der Rampe maximal 800 m^2 eigentliche Geschossfläche für Dienstleistungen, die das Veloparking ergänzen (z.B. Veloladen).

Gemäss Punkt 2.2.1. lit. a) führt zudem ein öffentlicher Fuss- und Veloweg unter der Rampe in Richtung Dornacherstrasse (Gleisbogen) unter der Rampe im Baufeld D durch.

f. Vom Freiraum 1 zur Dornacherstrasse ist durch Baufeld D ein öffentlicher Fuss- und Veloweg zu erstellen und zu betreiben. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch zu sichern.

Für die weitere Führung des Fuss- und Veloverkehrs nach Süden ist durch die Eigentümer ein dauerhaft öffentlich zugänglicher Weg durch das Areal hindurch zu erstellen und zu betreiben. Die ist durch eine öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen. Weitere Details dazu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld D im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich ist die GMBS.*
- *Es ist kein spezifisches qualitätssicherndes Verfahren vorgegeben.*
- *Es ist keine Partizipation vorgegeben.*

2.5.6. Baufeld E1

a. Im Baufeld E1 ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 51’000 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 15 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Zulässig sind namentlich Verkaufsnutzungen. Im Eckbereich Reinacher- / Dornacherstrasse besteht ein zusätzlicher Spielraum in der Höhe von 6 m sofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Das Baufeld E1 beherbergt gemäss Richtprojekt drei Vollgeschosse und 50’950 m^2 Geschossfläche, wovon 15'470 m^2 alleine auf das Parkinggeschoss im dritten Geschoss fallen. Oberirdische Parkplatzflächen werden im Gegensatz zu unterirdischen vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Die Bruttogeschossfläche im Baufeld E1 wird aufgerundet auf 51’000 m^2. Die möglichen Vollgeschosse sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Über die Wandhöhe hinaus sind, sofern in diesem Bebauungsplan nichts Abweichendes definiert wird (siehe Baufelder E2 und E3), keine weiteren Dachgeschosse zulässige.

Neu wird die Mall auch gegen Süden geöffnet. Diese Öffnung soll sich auch in der Architektur widerspiegeln. Für einen angemessenen Gestaltungsspielraum stehen im Eckbereich zum Knoten Reinacherstrasse / Dornacherstrasse zusätzlich 6 m Höhe zur Verfügung.

b. Für die Nutzungen im Baufeld E1 sind maximal 500 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld E1 angeordnet werden. Die Erschliessung der Parkplätze hat von der Münchensteinerstrasse über eine Rampe im Baufeld E2 zu erfolgen. Von den maximal 500 Parkplätzen dürfen maximal 20 Parkplätze entlang der Dornacherstrasse und der Reinacherstrasse als Kurzzeitparkplätze für den Lieferumschlag von Kunden angeordnet werden.

Heute bestehen auf dem Areal 500 Kundenparkplätze. Diese 500 Kundenparkplätze sind für den Betrieb des MParc wichtig. Die 500 Parkplätze sollen daher weiterhin bestehen bleiben. Die Erschliessung dieser maximal 500 Parkplätze erfolgt über eine Erschliessungsrampe im Baufeld D von der Münchensteinerstrasse her.

Für die notwendigen Abholenden-Parkplätze vom Micasa und vom OBI dürfen von der maximal zulässigen Zahl insgesamt maximal 20 Parkplätze entlang der Reinacherstrasse und der Dornacherstrasse auf privatem Grund als Kurzzeitparkplätze, bzw. zum Güterumschlag von Kunden angeordnet werden.

Im Fall einer Umnutzung des Parking-Geschosses darf die Anzahl Parkplätze nicht auf ein anderes Baufeld oder auf andere Parzellen transferiert werden. Gestützt auf die Parkplatzverordnung ist mit dem Amt für Mobilität auch eine Mehrfachnutzung der Parkplätze in der Nacht und am Sonntag zugunsten einer Entlastung der Allmend zu prüfen.

c. Die Anlieferung hat über den im Plan dargestellten Bereich von der Dornacherstrasse über Baufeld D zu erfolgen. Eine untergeordnete Anlieferung darf über den im Plan dargestellten Bereich entlang der Reinacherstrasse erfolgen.

Der überwiegende Teil der Anlieferung für den MParc erfolgt über die Dornacherstrasse und Baufeld D entlang des im Plan dargestellten Bereichs des Baufelds E1. Der untergeordnete Teil der Anlieferung für den OBI erfolgt über die Reinacherstrasse entlang des im Plan dargestellten Bereichs. Dort ist gemäss UVB mit zwei bis acht Lastwagenfahrten pro Tag zu rechnen.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld E1 im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich ist die GMBS.*
- *Es ist kein spezifisches qualitätssicherndes Verfahren vorgegeben.*
- *Es ist keine Partizipation vorgegeben.*

2.5.7. Baufeld E2

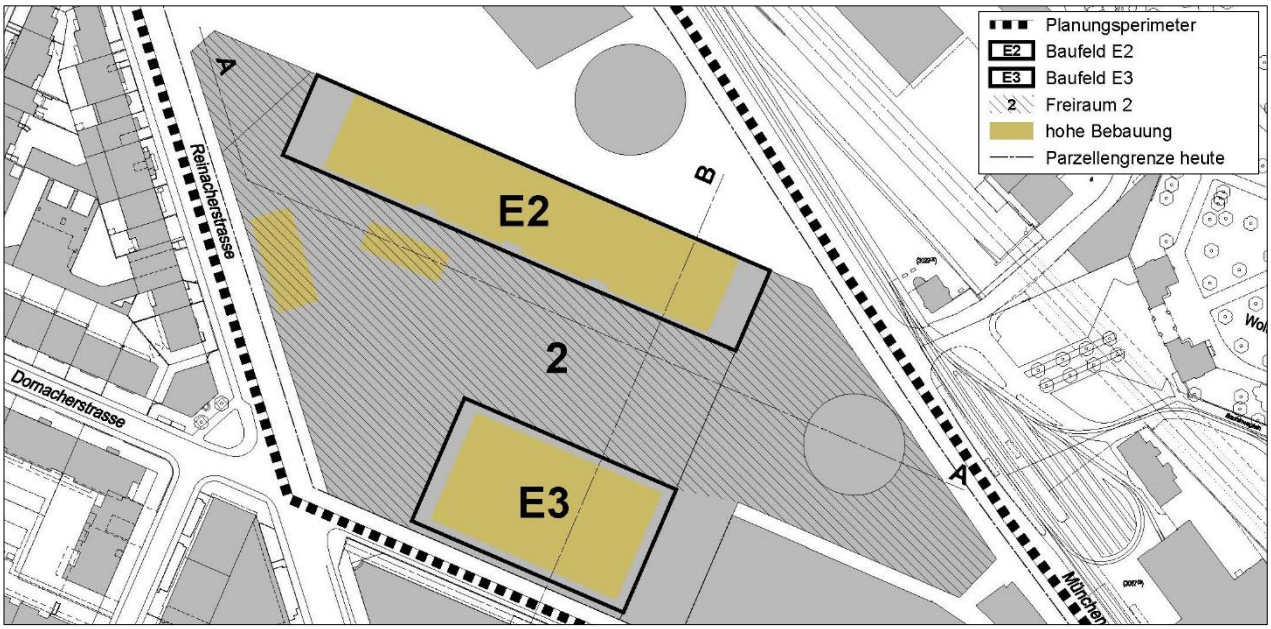


Abb. 40: Bebauungsplan 3. OG bzw. Dach MParc, Situation. (Kein Massstab, Plan genordet)

a. Im Baufeld E2 ist ein auf das Baufeld E1 aufbauendes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 12'600 m^2 und einer absoluten Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Zulässig ist namentlich eine Schulnutzung.

Das Baufeld E2 beherbergt gemäss Richtprojekt eine Sekundarschule mit vier Vollgeschossen und 11'720 m^2 Geschossfläche plus Aussengeschossflächen (Balkone, Terrassen). Diese drei Geschosse bauen auf dem darunterliegenden Baufeld E1 auf, wie in den Schnitten A-A und B-B des Bebauungsplans zu erkennen ist. Die Bruttogeschossfläche wird aufgerundet auf 12'300 m^2. Die zulässigen Vollgeschosse sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Dabei ist hier die Wandhöhe inkl. der drei Geschosse in Baufeld E1 zu verstehen. Das Baufeld E2 umfasst demnach eine relative Wandhöhe von 15 m. Über die absolute Wandhöhe hinaus sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Über die Wandhöhe hinaus sind lediglich noch unbeachtliche Bauteile gemäss §33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig.

Geplant ist im Baufeld E2 eine Sekundarschule. Sofern eine Schule aus heute unbekannten Gründen nicht realisiert werden kann, sind alternativ auch andere Nutzung zulässig.

b. Für die Nutzungen im Baufeld E2 sind maximal 32 Parkplätze zulässig. Diese sind im Baufeld E1 unterirdisch anzuordnen und über die Reinacherstrasse zu erschliessen.

Gemäss Parkplatzverordnung und der entsprechenden Norm sind für die Schulnutzung oder im Fall, dass stattdessen Wohnnutzung realisiert wird, etwa 90 Parkplätze zulässig. Mit Blick auf das Verkehrsgutachten wird die Anzahl Parkplätze auf maximal 32 beschränkt. Die Erschliessung der unterirdischen Parkplätze für Baufeld E2 im Baufeld E1 hat über die Reinacherstrasse zu erfolgen.

c. Die Baufeldgrenze darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

Im Gegensatz zu den anderen Baufeldern ist das Baufeld E2 gegen die Achse A und den Freiraum 2 sehr knappgehalten. Es besteht daher im Gegenzug ein Spielraum für über die Baufeldgrenze hinauskragende Bauteile. Diese richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Planungsgesetz (§§ 17 – 20 BPG) für das Überschreiten von Bau- und Strassenlinien. Die Baufeldgrenzen wirken dabei analog den Baulinien.

d. Die Dachflächen im Baufeld E2 sind vollflächig mit Photovoltaik auszustatten. Notwendige technische Anlagen, die auf dem Dach liegen müssen, sind davon ausgenommen.

Aufgrund der Begrünungsforderung in den Baufelder A und B/C, den technischen Anlagen in den Baufeldern D, C und D sowie der Dreispitz-Dachparks sind die Dächer der Schule und der Turnhalle die geeigneten Flächen für die Erstellung einer Photovoltaikanlage. Aus diesem Grund wird die Nutzung für die Sonnenenergiegewinnung hier ausdrücklich festgeschrieben. Auf dem Dach liegenden notwendige technische Anlagen müssen aber trotzdem möglich sein.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld E2 im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich für die Gebäudehülle ist die GMBS. Verantwortlich für den Innenausbau ist der Kanton.*
- *Als qualitätssicherndes Verfahren ist ein Projektwettbewerb oder ein Direktauftrag mit Variantenstudium vorgesehen.*
- *Die Bevölkerung wird bei der Planung und Projektierung im üblichen Rahmen mit einbezogen.*

2.5.8. Baufeld E3

a. Im Baufeld E3 ist ein auf das Baufeld E1 aufbauendes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 3'700 m^2 und einer absoluten Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Das Baufeld E3 beherbergt gemäss Richtprojekt eine Dreifach-Turnhalle Garderoben und Lager bei 3'100 m^2 Geschossfläche plus Aussengeschossflächen (Terrassen). Dieses Gebäude baut auf dem darunterliegenden Baufeld E1 auf, wie in den Schnitten A-A und B-B des Bebauungsplans zu erkennen ist. Die Bruttogeschossfläche wird aufgerundet auf 3'700 m^2. Die Geschosszahl ist frei. Das Gebäude wird durch das Baufeld, die Wandhöhe und die Bruttogeschossfläche in seiner Ausdehnung ausreichend begrenzt. Dabei ist hier die Wandhöhe inkl. der drei Geschosse in Baufeld E1 zu verstehen. Das Baufeld E2 umfasst demnach eine relative Wandhöhe von 15 m. Über die absolute Wandhöhe hinaus sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Über die Wandhöhe hinaus sind lediglich noch unbeachtliche Bauteile gemäss §33 des Bau- und Planungsgesetzes zulässig.

b. Baufeld E3 ist der schulischen Sportnutzung vorbehalten. Andere Nutzungen sind zulässig sofern in Baufeld E2 keine Schulnutzung besteht.

In Baufeld E3 ist die Dreifachturnhalle für das Sekundarschulhaus im Baufeld E2 geplant. Solange sich im Baufeld E2 eine Schulnutzung befindet oder nicht ausgeschlossen ist, dass dort eine Schulnutzung entstehen wird, darf Baufeld E3 ausschliesslich für eine schulische Sportnutzung (also eine Dreifachturnhalle) genutzt werden. Nur sofern im Baufeld E2 keine Schulnutzung besteht oder geplant wird, darf die entsprechende Fläche im Baufeld E3 durch andere Nutzungen belegt werden.

c. Für die Nutzungen im Baufeld E3 besteht kein Anrecht auf Parkplätze.

Für die Nutzungen im Baufeld E3 besteht generell kein Anrecht auf Parkplätze, unabhängig davon, ob das Baufeld E3 eine schulische oder eine andere Nutzung beherbergt. Die Parkplätze sind bereits in der Anzahl Parkplätze des Baufelds E2 enthalten.

d. Die Dachflächen im Baufeld E3 sind vollflächig mit Photovoltaik auszustatten. Notwendige technische Anlagen, die auf dem Dach liegen müssen, sind davon ausgenommen.

Aufgrund der Begrünungsforderung in den Baufelder A und B/C, den technischen Anlagen in den Baufeldern D, C und D sowie der Dreispitz-Dachparks sind die Dächer der Schule und der Turnhalle die geeigneten Flächen für die Erstellung einer Photovoltaikanlage. Aus diesem Grund wird die Nutzung für die Sonnenenergiegewinnung hier ausdrücklich festgeschrieben. Auf dem Dach liegenden notwendige technische Anlagen müssen aber trotzdem möglich sein.

Zusätzliche Vereinbarung zum Baufeld E2 im städtebaulichen Vertrag:
- *Verantwortlich für die Gebäudehülle ist die GMBS. Verantwortlich für den Innenausbau ist der Kanton.*
- *Als qualitätssicherndes Verfahren ist ein Projektwettbewerb oder ein Direktauftrag mit Variantenstudium vorgesehen.*
- *Die Bevölkerung wird bei der Planung und Projektierung im üblichen Rahmen mit einbezogen.*

2.6. Baufelder F bis H

2.6.1. Baufeld F

a. Im Baufeld F ist ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einer Wandhöhe von maximal 20 m zulässig. Die Bruttogeschossfläche ist frei.

Heute ist im Baufeld F bereits eine Wandhöhe von 20 m und eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zulässig. Analog den Vorgaben im Bau- und Planungsgesetzt sieht die Dreispitzverordnung eine Dachprofillinie von 45° ab der maximalen Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe vor. Daran ändert sich durch die Ablösung der Dreispitzverordnung also nichts.

Heute besteht eine Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld von 2'590 m^2. In der Zone 7 und gemäss der Dreispitzverordnung gibt es keine ausdrückliche Begrenzung der BGF. Durch die im Bebauungsplan nun definierte Anzahl Geschosse, die Form des Baufeldes sowie die Wandhöhe ist eine Beschränkung der BGF weiterhin nicht nötig. Somit ändert sich mit der Aufhebung der Dreispitzverordnung bzw. durch diesen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht. Es wird einzig die Art der Nutzung erweitert.

b. Für die Nutzungen im Baufeld F sind maximal 19 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Münchensteinerstrasse oder unterirdisch über das Parking im Baufeld D zu erschliessen.

Aktuell befinden sich 19 Parkplätze im Baufeld F. Bisher wurde die zulässige Anzahl Parkplätze über den entsprechenden Verkehrsvorbehalt von §34 Abs. 2 BPG definiert, wonach andere Nutzungen in der Zone 7 zulässig sind, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen. In der Praxis wird also auch bei Dienstleistungsnutzungen die Anzahl Parkplätze auf ein Mass reduziert, das einer gewerblichen Nutzung entsprechen würde. Mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan besteht dieser Vorbehalt nicht mehr. Trotzdem soll die Anzahl Parkplätze nun nicht frei gegeben werden. Mit dem Bebauungsplan wird der ordentlich bewilligte Bestand eingefroren. Es sind demnach unabhängig von der künftigen Nutzung im Baufeld F maximal 19 Parkplätze zulässig.

c. Im Baufeld F muss kein Lichteinfallswinkel zu den Baufeldern D, G und H eingehalten werden.

Aufgrund der Zonenzuteilung und der Dreispitzverordnung gilt heute kein Lichteinfallswinkel innerhalb des Areals. Die Baufelder D, G und H stehen aber sehr nahe zu Baufeld F. Im Hinblick auf die Möglichkeit, nun Wohnungen zu realisieren, müssten Neubauten in den Baufeldern zueinander einen Lichteinfallswinkel einhalten. Dies würde das zulässige Volumen im Baufeld G stark einschränken. Aus diesem Grund muss ein Gebäude im Baufeld F gegen die Baufelder D, G und H keinen Lichteinfallswinkel einhalten. Bei Wohnnutzungen innerhalb der Nachbarbaufelder muss durch die Anordnung oder auf anderem Weg eine ausreichende Belichtung von sensiblen Räumen sichergestellt werden.

d. Die Baufeldgrenze gegen die Münchensteinerstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

Im Gegensatz zur allgemeinen Vorschrift, wonach die Baufeldgrenzen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden dürfen, soll im Baufeld F ein Spielraum für über die Baufeldgrenze zur Münchensteinerstrasse hinauskragende Bauteile ermöglicht werden, wie es bei Bauten an Baulinien gemäss den §§ 17 – 20 BPG üblich ist. Die Baufeldgrenze wirkt analog von Baulinien.

2.6.2. Baufeld G

a. Im Baufeld G ist ein Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 20 m und einer Gebäudehöhe von höchstens 30 m zulässig. Die Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie die Bruttogeschossfläche ist frei.

Heute ist im Baufeld G bereits eine Wandhöhe von 20 m und eine maximale Gebäudehöhe von 30 zulässig. Analog den Vorgaben im Bau- und Planungsgesetzt sieht die Dreispitzverordnung eine Dachprofillinie von 45° ab der maximalen Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe vor. Daran ändert sich durch die Ablösung der Dreispitzverordnung also nichts.

Heute besteht eine Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld von rund 21'000 m^2. In der Zone 7 und gemäss der Dreispitzverordnung gibt es keine ausdrückliche Begrenzung der BGF. Durch die im Bebauungsplan nun definierte Form des Baufeldes sowie die Wandhöhe ist eine Beschränkung der BGF weiterhin nicht nötig. Somit ändert sich mit der Ablösung der Dreispitzverordnung durch diesen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht. Es wird einzig die Art der Nutzung erweitert.

b. Für die Nutzungen im Baufeld G sind maximal 60 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Dornacherstrasse zu erschliessen.

Aktuell befinden sich 49 Parkplätze im Baufeld G. Bisher wurde die zulässige Anzahl Parkplätze über den entsprechenden Verkehrsvorbehalt von §34 Abs. 2 BPG definiert, wonach andere Nutzungen in der Zone 7 zulässig sind, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen. In der Praxis wird also auch bei Dienstleistungsnutzungen die Anzahl Parkplätze auf ein Mass reduziert, dass einer gewerblichen Nutzung entsprechen würde. Bei einer bestimmungsgemässen Nutzung gemäss Dreispitzverordnung bzw. Zone 7 und einem Vollausbau des Baupotentials wären 60 Parkplätze zulässig. Dies wird nun ausdrücklich festgelegt. Unabhängig der künftigen Nutzung im Baufeld G sind maximal 60 Parkplätze zulässig.

c. Im Baufeld G muss kein Lichteinfallswinkel zu den Baufeldern D und F eingehalten werden.

Aufgrund der Zonenzuteilung und der Dreispitzverordnung gilt heute kein Lichteinfallswinkel innerhalb des Areals. Die Baufelder D und F stehen aber sehr nahe zu Baufeld G. Im Hinblick auf die Möglichkeit, nun Wohnungen zu realisieren, müssten Neubauten in den Baufeldern zueinander einen Lichteinfallswinkel einhalten. Dies würde das zulässige Volumen im Baufeld G stark einschränken. Aus diesem Grund muss ein Gebäude im Baufeld G gegen die Baufelder D und F keinen Lichteinfallswinkel einhalten. Bei Wohnnutzungen innerhalb der Nachbarbaufelder muss durch die Anordnung oder auf anderem Weg eine ausreichende Belichtung von sensiblen Räumen sichergestellt werden.

d. Die Baufeldgrenze gegen die Dornacherstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

Im Gegensatz zur allgemeinen Vorschrift, wonach die Baufeldgrenzen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden dürfen, soll im Baufeld G ein Spielraum für über die Baufeldgrenze zur Dornacherstrasse hinauskragende Bauteile bestehen, wie es bei Bauten an Baulinien gemäss den §§ 17 – 20 BPG üblich ist. Die Baufeldgrenzen wirken analog von Baulinien.

2.6.3. Baufeld H

a. Im Baufeld H ist ein Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 20 m und einer Gebäudehöhe von höchstens 30 m zulässig. Die Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie die Bruttogeschossfläche ist frei.

Heute ist im Baufeld H bereits eine Wandhöhe von 20 m und eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zulässig. Analog den Vorgaben im Bau- und Planungsgesetzt sieht die Dreispitzverordnung eine Dachprofillinie von 45° ab der maximalen Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe vor. Daran ändert sich durch die Ablösung der Dreispitzverordnung also nichts.

Heute besteht eine Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld von rund 1’500 m^2. In der Zone 7 und gemäss der Dreispitzverordnung gibt es keine ausdrückliche Begrenzung der BGF. Durch die im Bebauungsplan nun definierte Form des Baufeldes sowie die Wandhöhe ist eine Beschränkung der BGF weiterhin nicht nötig. Somit ändert sich mit der Ablösung der Dreispitzverordnung durch

diesen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht. Es wird einzig die Art der Nutzung erweitert.

b. Für die Nutzungen im Baufeld H sind maximal 49 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Dornacherstrasse zu erschliessen.

Aktuell hat Baufeld H 49 Parkplätze. Bisher wurde die zulässige Anzahl Parkplätze über den entsprechenden Verkehrsvorbehalt von §34 Abs. 2 BPG definiert, wonach andere Nutzungen in der Zone 7 zulässig sind, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen. In der Praxis wird also auch bei Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen die Anzahl Parkplätze auf ein Mass reduziert, das einer gewerblichen Nutzung entsprechen würde. Mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan besteht dieser Vorbehalt nicht mehr. Trotzdem soll die Anzahl Parkplätze nun nicht frei gegeben werden. Mit dem Bebauungsplan wird der ordentlich bewilligte Bestand eingefroren. Es sind demnach unabhängig von der künftigen Nutzung im Baufeld H maximal 49 Parkplätze zulässig.

c. Im Baufeld H muss kein Lichteinfallswinkel zum Baufeld F eingehalten werden.

Aufgrund der Zonenzuteilung und der Dreispitzverordnung gilt heute kein Lichteinfallswinkel innerhalb des Areals. Die Baufelder D und F stehen aber sehr nahe zueinander. Im Hinblick auf die Möglichkeit, nun Wohnungen zu realisieren, müssten Neubauten in den Baufeldern zueinander einen Lichteinfallswinkel einhalten. Dies würde das zulässige Volumen im Baufeld H stark einschränken. Aus diesem Grund muss ein Gebäude im Baufeld H gegen das Baufelder F keinen Lichteinfallswinkel einhalten. Bei Wohnnutzungen innerhalb des Nachbarbaufeldes muss durch die Anordnung oder auf anderem Weg eine ausreichende Belichtung von sensiblen Räumen sichergestellt werden.

d. Die Baufeldgrenze gegen die Dornacherstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

Im Gegensatz zur allgemeinen Vorschrift, wonach die Baufeldgrenzen nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden dürfen, soll im Baufeld G ein Spielraum für über die Baufeldgrenze zur Dornacherstrasse hinauskragende Bauteile bestehen, wie es bei Bauten an Baulinien gemäss den §§ 17 – 20 BPG üblich ist. Die Baufeldgrenzen wirken analog von Baulinien.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

6.7 Änderung bestehender Erlasse

Mit der Arealentwicklung wird die Zone 7 aufgehoben. Damit wird auch die Dreispitzverordnung für das Gebiet Dreispitz Nord obsolet. Für die weiteren der Dreispitzverordnung unterstehenden Arealteile des Dreispitzes ändert sich dadurch nichts.

Der Regierungsrat wird beauftragt, nach Rechtskraft der vorliegenden Planungsmassnahmen die Verordnung entsprechen anzupassen und den neuen Geltungsbereich zu definieren.