



An den Grossen Rat

25.1417.02

Basel 24. Juni 2026

Kommissionsbeschluss vom 24. Juni 2026

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

«Areal Dreispitz Nord»

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

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren.....	3
2	Ausgangslage.....	3
3	Auftrag und Vorgehen	4
4	Kommissionsberatung.....	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Anhörungen	5
4.2.1	Abteilung Städtebau	5
4.2.2	Stadtgärtnerei.....	7
4.2.3	Christoph Merian Stiftung und Genossenschaft Migros Basel	8
4.2.4	Architekturbüro Herzog & de Meuron.....	9
4.3	Detailberatung	10
4.3.1	Änderungsantrag betreffend Substrathöhe (Ziffer 2.2.4 Freiraum 2, litera a des Bebauungsplans)	10
4.3.2	Antrag betreffend Treibhausgasemissionen (Ziffer 2.2. Mobilität, Energie und Lärmschutz, litera d des Bebauungsplans)	11
4.3.3	Änderungsantrag betreffend Parkplätze im Baufeld A (Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.1 Baufeld A, litera b des Bebauungsplans).....	12
4.3.4	Änderungsantrag betreffend Baufeld E1 (Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.6 Baufeld E1, litera c des Bebauungsplans).....	13
4.3.5	Änderungsantrag betreffend Baufeld E2 (Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.7 Baufeld E2, litera b des Bebauungsplans).....	14
4.3.6	Änderungsantrag betreffend preisgünstigem Wohnraum (Ziffer 2.6. Baufelder F bis H des Bebauungsplans)	14
4.3.7	Anpassung eines formellen Fehlers in Ziffer 2.5.6 Baufeld E1, lit. b des Bebauungsplans.....	17
4.4	Abweisung von Einsprachen	17
4.5	Mehrwertabgabe.....	17
5	Antrag der BRK	18

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 25.1417.01, die Zonenänderung, die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, die Änderung des Wohnanteils, die Änderung von Bau- und Strassenlinien sowie die Abweisung von Einsprachen im Bereich Münchensteinerstrasse, Dornacherstrasse und Reinacherstrasse (Areal Dreispitz Nord) zu genehmigen.

Die Planungsmassnahmen schaffen die Grundlage für die Entwicklung des Areals Dreispitz Nord von einem ausschliesslichen Verkaufsstandort der Genossenschaft Migros Basel zu einem vielfältigen Stadtquartier. Vorgesehen sind Wohnungen, öffentliche Grünflächen, eine Schule sowie weitere quartierbezogene Nutzungen. Die bestehenden Verkaufsflächen bleiben in ihrem heutigen Umfang erhalten, werden jedoch baulich angepasst, um die zusätzlichen Nutzungen entsprechend dem städtebaulichen Konzept integrieren und realisieren zu können.

2 Ausgangslage

Das rund 50 Hektaren grosse Dreispitz-Areal im Osten des Gundeldinger Quartiers befindet sich seit mehreren Jahren in einem tiefgreifenden Wandel. Das ursprünglich ab 1898 als Lagerplatz genutzte Gebiet entwickelte sich zu einem Industrie- und Gewerbestandort, der seit dem Ende des 20. Jahrhunderts zunehmend von Dienstleistungsnutzungen geprägt wird. Die Eigentümerin, die Christoph Merian Stiftung (CMS), steuert diese Transformation schrittweise anhand eines Entwicklungskonzepts.

Im Fokus steht dabei das Teilgebiet Dreispitz Nord, das heute unter anderem das Einkaufszentrum MParc, den Baumarkt OBI sowie weitere Gewerbebetriebe umfasst. Gemeinsam mit der Genossenschaft Migros Basel untersuchte die CMS 2015 das Entwicklungspotenzial des Areals. Auf dieser Grundlage wurde 2017 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt, um ein Konzept für die Umwandlung des Gebiets in ein lebendiges Stadtquartier mit Wohnnutzungen, attraktiven Freiräumen und einer gesicherten Weiterentwicklung des Detailhandels zu erarbeiten.

Der Entwurf von Herzog & de Meuron setzte sich beim städtebaulichen Studienauftrag durch, da er eine hohe bauliche Dichte mit hochwertigen öffentlichen Freiräumen und den Anforderungen eines stark frequentierten Einkaufsstandorts überzeugend verbindet. Anschliessend wurde das Büro mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts beauftragt.

Parallel dazu prüfte der Kanton Basel-Stadt mögliche Standorte für ein neues Sekundarschulhaus. Nach einer Standortanalyse entschied der Regierungsrat 2020, den Dreispitz Nord weiterzuverfolgen. Dieser Entscheid floss in das Richtprojekt ein, das als Grundlage für die erforderlichen nutzungsplanerischen Massnahmen diente. Begleitend wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Entwicklung von Dreispitz Nord trägt zur Umsetzung wichtiger Ziele des kantonalen Richtplans und des Stadtteilrichtplans Gundeldingen bei. Da die Arealentwicklung als langfristiger Prozess verstanden wird, regeln die CMS, die Genossenschaft Migros Basel und der Kanton Basel-Stadt ihre weitere Zusammenarbeit in einem städtebaulichen Vertrag.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 25.1417.01 am 12. November 2025 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an neun Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) der Kantonsbaumeister, der Projektleiter Städtebau sowie der Leiter Grünplanung der Stadtgärtnerei teilgenommen. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem eine Delegation der CMS, der Genossenschaft Migros Basel sowie des Architekturbüros Herzog & de Meuron angehört.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Die BRK misst der vorliegenden Vorlage eine hohe städtebauliche und gesellschaftliche Bedeutung bei. Mit dem Bebauungsplan Dreispitz Nord wird die Grundlage dafür geschaffen, ein heute in Teilen unternutztes und stark versiegeltes Areal schrittweise zu einem vielfältigen, urbanen Stadtquartier mit Wohnraum, Arbeitsplätzen, öffentlichen Grün- und Freiräumen sowie Bildungs- und Freizeitangeboten weiterzuentwickeln. Die Vorlage verbindet damit zentrale Zielsetzungen der Innenentwicklung, der Verdichtung und der qualitativen Stadtentwicklung an einem hervorragend erschlossenen Standort. Die BRK stellt weiter fest, dass die Vorlage das Ergebnis eines langjährigen und sorgfältig abgestimmten Planungsprozesses ist, in welchem die Interessen von Grundeigentümerschaft, Baurechtsnehmenden, Quartierbevölkerung und öffentlicher Hand berücksichtigt wurden.

Die BRK würdigt in diesem Zusammenhang insbesondere die Rolle der CMS als eine der prägenden Institutionen des Kantons Basel-Stadt. Zahlreiche Institutionen und Projekte im Kanton Basel-Stadt profitieren direkt oder indirekt von dem Engagement der Stiftung. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung des Dreispitz-Areals nicht nur als Arealentwicklung, sondern als Teil eines breiteren gesellschaftlichen Beitrags zur langfristigen Entwicklung des Kantons zu verstehen.

Die Kommission anerkennt, dass die Transformation des Areals mit erheblichen planerischen und inhaltlichen Herausforderungen verbunden ist. Dies betrifft insbesondere die vorgesehene bauliche Dichte sowie den Bau von Hochhäusern, welche in der städtebaulichen Diskussion regelmässig kontrovers beurteilt werden. Die BRK stellt jedoch fest, dass die gewählten Setzungen im Rahmen einer sorgfältigen Interessenabwägung erfolgt sind und einen wesentlichen Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens leisten. Die vorgesehenen Hochhausstandorte erlauben eine gezielte Verdichtung, ohne die umliegenden Quartiere übermässig zu belasten. Ihre Anordnung ist dabei als Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung zwischen baulicher Dichte und der Sicherung von Freiraumqualitäten zu verstehen.

Besonders hervorzuheben ist aus Sicht der BRK die innovative Konzeption der Nutzungsüberlagerung, insbesondere im Bereich der öffentlichen Infrastruktur. Die vertikale Stapelung von Nutzungen – namentlich die Kombination von Detailhandelsnutzungen, Gewerbe, Wohnraum sowie Schul- und Sportinfrastruktur auf demselben Grundstück bzw. innerhalb desselben Baukörpers – stellt eine ressourceneffiziente Antwort auf die Herausforderungen der innerstädtischen Verdichtung dar. Insbesondere die vorgesehene Realisierung von Schulraum auf Dachflächen ist als innovativer Ansatz zu würdigen, der sowohl funktional als auch städtebaulich neue Möglichkeiten eröffnet und einen effizienten Umgang mit dem knappen Boden im urbanen Raum ermöglicht.

Dennoch kritisiert die Kommission, dass die Schulraumplanung im Hinblick auf den Bedarf der zukünftigen Bewohnenden im vorliegenden Ratschlag nicht ausreichend systematisch aufgearbeitet wird. Aus Sicht der BRK bleibt insbesondere unklar, an welchen Standorten die Schülerinnen und Schüler auf Primarschulstufe künftig unterrichtet werden sollen und welche Kapazitäten in den bestehenden Schulhäusern hierfür zur Verfügung stehen. Die Kommission regt daher an, entsprechende Angaben künftig standardmässig in die Ratschläge zu Bebauungsplänen aufzunehmen. Dabei wird festgehalten, dass diese Informationen nicht zwingend Bestandteil der raumplanerischen Festsetzungen sein müssen, jedoch als wesentlicher Bestandteil einer fundierten und vollständigen Planung betrachtet werden sollten.

Die Kommission hat im Zuge der Beratung zudem den Jurybericht des städtebaulichen Studienauftrags, die eingegangenen Einsprachen sowie die Protokolle des Einbezugs der Quartierinteressen konsultiert. Die BRK stellt dabei fest, dass die Interessen des Quartiers in der Detailausarbeitung des Ratschlags zu grossen Teilen berücksichtigt wurden.

Auch wenn einzelne Elemente der Vorlage in der Beratung intensiv diskutiert wurden, gelangt die Kommission insgesamt zur Auffassung, dass mit dem Bebauungsplan eine ausgewogene und zukunftsgerichtete Grundlage für die Entwicklung von Dreispitz Nord geschaffen wird, welche sowohl den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung als auch den funktionalen Bedürfnissen eines komplexen urbanen Mischgebiets Rechnung trägt.

4.2 Anhörungen

Die Kommission weist darauf hin, dass der umfangreiche Ratschlag sowie die zugehörigen Beilagen, insbesondere der städtebauliche Vertrag und der Umweltverträglichkeitsbericht, mit über 700 Seiten eine ausserordentlich umfassende und detaillierte Informationsgrundlage zum Projekt darstellen. Diese Unterlagen enthalten sämtliche relevanten fachlichen, rechtlichen und planerischen Grundlagen, die dem Geschäft zugrunde liegen, und können im Rahmen des vorliegenden Berichts nicht in ihrer gesamten Tiefe abgebildet werden.

Stattdessen liegt der Fokus dieses Berichts bewusst auf der ausführlichen Darstellung der Anhörungen sowie der von der Kommission beschlossenen Anträge und Präzisierungen des Bebauungsplans, welche die politische Würdigung des Geschäfts abbilden.

Für weitergehende Informationen, insbesondere zur vertieften Einordnung einzelner Aspekte sowie zur Klärung detaillierter Verständnisfragen, wird die Konsultation der genannten fundierten Unterlagen ausdrücklich empfohlen, da diese die vollständige fachliche und rechtliche Grundlage des Projekts nachvollziehbar dokumentieren.

4.2.1 Abteilung Städtebau

Die BRK liess sich vom BVD umfassend über die Entstehungsgeschichte, die planerischen Zielsetzungen sowie die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans Dreispitz Nord orientieren. Dabei wurde deutlich, dass die Entwicklung des Areals auf einen langjährigen Planungsprozess zurückgeht. Nachdem frühere Ansätze für eine Gesamtentwicklung des Dreispitz-Areals aufgrund ihrer Komplexität und mangelnden Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt worden waren, wurde beschlossen, die Entwicklung in überschaubaren Teilgebieten voranzutreiben. Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis eines mehrjährigen Planungs- und Abstimmungsprozesses dar.

Die Verwaltung legte anlässlich der Anhörung dar, dass das Areal heute trotz seiner zentralen Lage nur vergleichsweise gering genutzt werde und erhebliche Potenziale für eine innere Verdichtung aufweise. Mit dem Bebauungsplan soll eine Transformation zu einem urbanen und gemischt genutzten Stadtquartier ermöglicht werden. Dabei sollen bestehende wirtschaftliche Nutzungen erhalten, gleichzeitig aber substanzielle neue Wohnflächen, öffentliche Freiräume sowie schulische Infrastrukturen geschaffen werden. Die Kommission nahm insbesondere zur Kenntnis, dass die

geplanten Grün- und Freiraumflächen gegenüber dem heutigen Zustand erheblich ausgeweitet werden sollen und durch die Überlagerung verschiedener Nutzungen zusätzlicher öffentlicher Raum gewonnen werden kann.

Als wesentlich erachtet die BRK die Ausführungen zur Entstehung des Richtprojekts. Die Verwaltung führte aus, dass die Quartierinteressen frühzeitig in die Planung einbezogen worden seien und das gewählte Projekt aus einem qualitätssichernden Studienverfahren hervorgegangen sei. Die Kommission gewann den Eindruck, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein ausgewogener Ausgleich zwischen den Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaft und Baurechtsnehmer sowie den öffentlichen Interessen geschaffen werden konnte.

Ausführlich diskutiert wurden die vorgesehenen Wohnanteile sowie die Regelungen zum preisgünstigen Wohnraum. Die Verwaltung erläuterte, dass der Bebauungsplan einen Mindestwohnanteil sowie verbindliche Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum festlegt, gleichzeitig aber einen gewissen planerischen Spielraum bewahrt, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Die BRK nahm zur Kenntnis, dass die Regelungen insbesondere auf jene Teilgebiete ausgerichtet wurden, bei denen eine konkrete Transformation in den kommenden Jahren realistisch erscheint. Für andere Baufelder mit weiterhin langfristig bestehenden Baurechten werden zusätzliche Entwicklungsperspektiven eröffnet, ohne dass damit eine unmittelbare Verpflichtung zur Umnutzung oder Einschränkungen für die Eigentümerschaften beziehungsweise Baurechtsnehmenden hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum verbunden wären. Gerade dieser Aspekt gab innerhalb der BRK Anlass zu Diskussionen und führte schliesslich zu einem entsprechenden Änderungsantrag (vgl. Kapitel 4.3.6.)

Ein weiterer Schwerpunkt der Anhörung lag auf Fragen der Mobilität und des Verkehrs. Seitens der Verwaltung wurde erläutert, dass es sich bei den ausgewiesenen Parkierungszahlen um Maximalwerte handle und die effektive Anzahl der später realisierten Parkplätze erst im Rahmen der weiteren Projektierung festgelegt werde. Die Zahl der Parkplätze wurde dabei bewusst zurückhaltend dimensioniert. Die tatsächliche Umsetzung soll sich am künftigen Nutzungsmix orientieren. Zudem sollen vorgesehene Mobilitätskonzepte, Anreizsysteme sowie Carsharing-Angebote dazu beitragen, die zusätzliche Verkehrsbelastung möglichst gering zu halten. Die BRK nahm ferner zur Kenntnis, dass bei den Überlegungen zur Realisierung eines Quartierparkings sowohl das Fahrtenmodell als auch die geltenden umweltrechtlichen Vorgaben einen massgeblichen Rahmen bilden.

Eingehend thematisiert wurden auch die ökologischen Anforderungen an die Entwicklung des Areals. Die Verwaltung führte aus, dass die Dächer begrünt werden müssen und ein erheblicher Teil der Dachflächen für Photovoltaikanlagen vorzusehen ist, was die BRK positiv sieht. Begrüsst wurde von der Kommission insbesondere die Absicht, auf den Dachflächen der Migros hochwertige Freiräume sowie Schul- und Sportnutzungen zu schaffen. Die Verwaltung wies zudem darauf hin, dass verschiedene Nachhaltigkeitsstandards und Zertifizierungssysteme für den Bau und den Betrieb geprüft worden seien und die entsprechenden Anforderungen im weiteren Projektverlauf berücksichtigt würden.

Die BRK interessierte sich ferner für die geplante Etappierung der Entwicklung sowie die Umsetzung des Schulstandorts. Die Verwaltung erläuterte, dass die Entwicklung in mehreren Phasen erfolgen werde und zunächst die Anpassungen im Bereich des heutigen MParc und OBI im Vordergrund stünden. Die Schule und die weiteren Wohn- und Gewerbenutzungen würden darauf aufbauend realisiert. Das Schulgebäude wird dabei voraussichtlich im Eigentum der Migros sein, da es sich auf deren Dach befindet, und vom Kanton gemietet wird. Die Kommission nahm zur Kenntnis, dass die gewählte Lösung mit einer schulischen Nutzung auf dem Dach des MParc aus den bestehenden Eigentums- und Baurechtsverhältnissen resultiert und von den Beteiligten als praktikabelste Umsetzungsvariante beurteilt wird.

4.2.2 Stadtgärtnerei

Die BRK liess sich im Rahmen einer Anhörung von einem Vertreter der Stadtgärtnerei über die freiraumplanerischen und ökologischen Aspekte des Projekts informieren. Die Stadtgärtnerei hob hervor, dass mit dem Vorhaben ein übergeordnetes Freiraumkonzept verfolgt werde, welches den hohen Verdichtungsgrad des Areals mit qualitativ hochwertigen und öffentlich zugänglichen Grün- und Aufenthaltsräumen in Einklang bringen solle. Der Bebauungsplan ermögliche dabei eine verbindlichere und standortspezifischere Regelung als die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben.

Im Zentrum der Ausführungen standen die geplanten Freiräume auf dem Areal sowie deren Bedeutung für Klima, Biodiversität und Aufenthaltsqualität. Die vorgesehenen Grünanlagen würden wichtige Verbindungen zu bestehenden Grünräumen schaffen und einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Vernetzung leisten. Die Freiraumversorgung solle gemäss den kantonalen Zielwerten sichergestellt und die Grünflächen gegenüber dem heutigen Zustand erheblich ausgeweitet werden.

Die Stadtgärtnerei führte aus, dass der geplante Dachpark auf dem MParc als öffentlicher Park rund um die Uhr zugänglich sein und insbesondere Kindern, Jugendlichen sowie der Quartierbevölkerung als Aufenthalts- und Bewegungsraum dienen solle. Die vorgesehene Substrattiefe von mindestens 1,5 Metern ermögliche die Pflanzung von Bäumen und eine langfristig tragfähige Begrünung. Vorgesehen seien naturnahe und biodiversitätsfördernde Pflanzungen mit einheimischen Wiesen, Stauden und Gehölzen.

Der Vertreter der Stadtgärtnerei erläuterte weiter das vorgesehene Regenwassermanagement. Mittels eines Kaskadenprinzips solle Regenwasser gesammelt, zwischengespeichert und in Trockenperioden zur Bewässerung wiederverwendet werden. Ergänzend seien Mikroklimaanalysen sowie Untersuchungen zu den Windverhältnissen erstellt worden (Fallwinde der Hochhäuser), um die Aufenthaltsqualität und die langfristige Entwicklung der Vegetation sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Freiräumen wurden auch Fragen der Sicherheit thematisiert. Die Stadtgärtnerei führte aus, dass bei sämtlichen Anlagen die Anforderungen an Absturzsicherungen, Zugänglichkeit und soziale Sicherheit berücksichtigt würden. Durch breite Promenaden, aktive Erdgeschossnutzungen und eine hohe Nutzungsdurchmischung solle eine lebendige und sichere Umgebung geschaffen werden. Auch Aspekte der Gewaltprävention würden in die Freiraumgestaltung einfließen.

Die Kommission interessierte sich zudem für die künftige Organisation und den Unterhalt der öffentlichen Grünanlagen. Die Stadtgärtnerei führte aus, dass die Anlagen trotz der komplexen Eigentumsverhältnisse als öffentliche Parks betrieben und durch die Stadtgärtnerei unterhalten werden sollen. Die entsprechenden Zuständigkeiten würden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Weiteren wurde die Verkehrsanbindung des Areals diskutiert. Der Vertreter der Abteilung Städtebau erläuterte die geplanten Anpassungen im Umfeld, insbesondere an der Münchensteinerstrasse, wo Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie eine Aufwertung des öffentlichen Raums vorgesehen seien. Auch die Schulwegsicherheit, die der BRK ein besonderes Anliegen ist, soll im Hinblick auf die künftige Sekundarschule im Rahmen der weiteren Projektierung vertieft geprüft werden.

Auch die städtebauliche Anbindung wurde in den Hearings diskutiert. Dabei wurde der Wunsch nach einer guten Anbindung vom Gundeldingerquartier zum Areal betont, insbesondere entlang der Reinacherstrasse. Zusätzlich führte die Abteilung Städtebau aus, wie die Durchlässigkeit der Blockrandgebäude auf Parzelle A gewährleistet ist und so einen einfachen Zugang zu den Grünflächen für das Gundeldingerquartier ermöglichen.

4.2.3 Christoph Merian Stiftung und Genossenschaft Migros Basel

Die BRK hörte Vertreter der CMS sowie der Genossenschaft Migros Basel zum Bebauungsplan Dreispitz Nord an. Die Anhörung verdeutlichte die hohe strategische Bedeutung des Areals sowohl für die CMS als Grundeigentümerin als auch für die Migros als zentrale Baurechtsnehmerin und Investorin.

Die CMS führte aus, dass das gesamte Dreispitz-Areal für die Stiftung von ausserordentlicher Bedeutung sei. Obwohl das Areal lediglich rund fünf Prozent der von der Stiftung verwalteten Fläche ausmache, repräsentiere es rund 40 Prozent ihres Vermögenswertes. Das Gebiet sei heute insgesamt unternutzt. Mit dem Bebauungsplan werde eine massvolle Verdichtung ermöglicht, welche insbesondere die Schaffung von Wohnraum sowie die Entwicklung zusätzlicher öffentlicher Infrastrukturen wie Grünflächen und eines Schulstandorts erlaube. Die CMS betonte, dass die angestrebte Transformation grundsätzlich ohne Verdrängung bestehender Nutzungen erfolgen solle und insbesondere bei auslaufenden Baurechten Entwicklungsmöglichkeiten entstünden.

Die Genossenschaft Migros Basel unterstrich ihr langjähriges Engagement auf dem Dreispitz-Areal und die Bedeutung des Standorts für ihre regionale Logistik- und Verkaufsinfrastruktur. Die geplante Entwicklung trage den Veränderungen im Detailhandel Rechnung, indem bestehende Flächen teilweise neu organisiert und ergänzt würden. Die von der Migros selbst genutzten Flächen sollen dabei langfristig gesichert bleiben. Aus Sicht der Migros bildet der Bebauungsplan eine zentrale Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Standorts.

Im Zentrum der Diskussion standen verschiedene Fragen zur Umsetzung des Projekts. Die BRK erkundigte sich insbesondere nach der Erschliessung des Areals, der Realisierung des vorgesehenen Schulstandorts, der Vergabe zukünftiger Baurechte sowie den vorgesehenen Qualitätssicherungsverfahren. Die Ausführungen der CMS und der Migros machten deutlich, dass die Planungen bereits weit fortgeschritten sind und zentrale Elemente wie die Schulnutzung, die Mobilitätsplanung sowie die bauliche Etappierung frühzeitig mit den zuständigen Stellen abgestimmt wurden. Die Schule soll in enger Abstimmung mit dem Erziehungsdepartement geplant werden.

Ausführlich diskutiert wurde zudem die Frage, wie mit den Baufeldern F, G und H umzugehen sei, deren heutige Nutzungen erst in ferner Zukunft zur Disposition stehen könnten. Einzelne Mitglieder der BRK wiesen darauf hin, dass bei einer späteren Umnutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken keine planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnraums bestehen würden, wodurch die gesetzliche Vorgabe eines Drittels preisgünstigen Wohnraums über das gesamte Areal nicht eingehalten werden würde. Die CMS anerkannte die grundsätzliche Fragestellung, machte jedoch geltend, dass entsprechende Entwicklungen derzeit rein hypothetischer Natur seien und eine erneute Öffnung des Bebauungsplans erhebliche zeitliche und rechtliche Risiken für das Gesamtprojekt mit sich bringen würde. Die Kommission nahm diese Argumentation zur Kenntnis und regte an, gemeinsam mögliche Lösungsansätze für diese Fragestellung im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die BRK würdigte insbesondere die Bereitschaft der Projektträgerschaften, die Entwicklung des Areals langfristig und etappiert anzugehen und dabei sowohl städtebauliche als auch gesellschaftliche und ökologische Anforderungen zu berücksichtigen. Positiv zur Kenntnis genommen wurde zudem das Bekenntnis der CMS zu transparenten Vergabeverfahren für künftige Baurechte, zur Einbindung gemeinnütziger Wohnbauträger sowie zur Durchführung qualitätssichernder Verfahren bei den einzelnen Hochbauprojekten.

4.2.4 Architekturbüro Herzog & de Meuron

Die BRK liess sich im Rahmen einer Anhörung im Beisein der Verwaltung von Vertreterinnen und Vertretern des Architekturbüros Herzog & de Meuron die städtebaulichen und architektonischen Grundlagen des Richtprojekts sowie die zentralen planerischen Überlegungen erläutern.

Die Vertreter von Herzog & de Meuron führten einleitend aus, dass der Dreispitz in einem übergeordneten stadträumlichen Kontext der sogenannten Birsstadt zu verorten sei, welche mit rund 70'000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine eigenständige funktionale Einheit bilde. Das Areal nehme dabei eine markante städtebauliche Lage am Übergang vom Birstal in die Rheinebene ein. Aufgrund der bereits vorhandenen grossmassstäblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen stehe nicht ein vollständiger Neuanfang im Vordergrund, sondern die schrittweise Transformation und Weiterentwicklung eines bestehenden urbanen Raums. Entsprechend verfolge das Projekt nicht einen radikalen Neubeginn, sondern eine Weiterentwicklung und städtebauliche Verdichtung des bestehenden Gefüges. Es solle ein gemischt genutztes, urbanes Quartier geschaffen werden, welches Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit in räumlicher Nähe miteinander verbindet und zugleich die Vernetzung mit dem Quartier Gundeli stärkt.

Besonderes Gewicht wurde in der Anhörung auf die städtebauliche Grundstruktur gelegt. Diese sieht eine Differenzierung zwischen unterschiedlichen Typologien vor: klassische Wohnnutzungen in den Stadthäusern, Hochhäuser als verdichtete Wohn- und teilweise Arbeitsnutzungen sowie gemischte Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Charakter. Die drei Hochhäuser bilden dabei markante städtebauliche Setzungen, welche sowohl als Verdichtungsinstrument als auch als identitätsstiftende Elemente des neuen Quartiers verstanden werden. Die Vertreter von Herzog & de Meuron betonten, dass die Höhenentwicklung bewusst in Relation zu den grosszügigen Freiräumen stehe und eine ausgewogene Balance zwischen Bebauung und unbebautem Raum angestrebt werde.

Die Kommission nahm zudem zur Kenntnis, dass das Projekt eine hohe Nutzungsintensität aufweist und mit einer deutlichen Zunahme der täglichen Frequentierung gerechnet wird. Gleichzeitig soll durch eine klare Trennung und Entflechtung der Verkehrsströme sowie eine konsequente Förderung des Fuss- und Veloverkehrs eine gute Erschliessungsqualität gewährleistet werden. Besonders hervorgehoben wurde die hohe Anzahl vorgesehener Veloparkplätze sowie die konsequente Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr.

Ein zentrales Thema der Anhörung bildete die funktionale und räumliche Integration der schulischen Nutzung. Die Vertreter von Herzog & de Meuron erläuterten, dass die Idee eines auf dem Areal integrierten Schulstandorts aus der Frage entstanden sei, wie die öffentlichen Freiräume sinnvoll genutzt und dauerhaft gesichert werden können. Die Schule werde dabei als integraler Bestandteil des Quartiers verstanden und ermögliche eine Mehrfachnutzung der Aussenräume. Die Kommission würdigte insbesondere diesen Ansatz der funktionalen Überlagerung, bei welchem unterschiedliche Nutzungen vertikal und horizontal miteinander kombiniert werden.

Auch die Frage der baulichen Flexibilität wurde eingehend diskutiert. Das Richtprojekt sieht modulare Strukturen vor, insbesondere bei den Stadthäusern, sowie eine hohe Anpassungsfähigkeit der Erdgeschossnutzungen. Der Vertreter des BVD hielt fest, dass der Bebauungsplan bewusst einen Rahmen setze, der genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungen lasse, ohne die städtebauliche Grundidee zu gefährden.

Hinsichtlich der Hochhäuser wurde seitens der Vertreter von Herzog & de Meuron betont, dass diese nicht isoliert als Einzelobjekte zu verstehen seien, sondern als Teil eines Gesamtsystems, welches auf Freiraum, Durchlüftung und Nachtauskühlung ausgelegt sei. Die vertikale Verdichtung ermögliche es, am Boden grosszügige Freiräume für die Öffentlichkeit zu schaffen.

Bezüglich der Nachhaltigkeit wurde festgehalten, dass kein einzelnes verbindliches Label vorgegeben werden solle, sondern die Erreichung des Netto-Null-Klimaziels des Kantons im Vordergrund stehe. Die Umsetzung soll über verschiedene Instrumente und Nachweise im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

4.3 Detailberatung

Die BRK hat im Rahmen ihrer kommissionsinternen Beratungen die planerischen, rechtlichen, städtebaulichen, verkehrlichen sowie ökologischen Fragestellungen eingehend erörtert. Dabei wurden insbesondere die Erkenntnisse aus den Anhörungen aufgenommen und in die Gesamtbeurteilung einbezogen. Als Ergebnis dieser Diskussionen formulierte die Kommission verschiedene Anträge sowie Präzisierungen zum Bebauungsplan, die nachfolgend im Einzelnen dargestellt werden.

Ein Teil der Kommission bekannte sich im Zuge der Beratung zur Absicht, auf weitere Anträge, welche den Bebauungsplan mit zusätzlichen Auflagen belasten würden, zu verzichten bzw. diese abzulehnen, sofern in den zentralen Fragen der Reduktion von Treibhausgasemissionen (Kapitel 4.3.2) sowie des preisgünstigen Wohnraums (Kapitel 4.3.6) eine tragfähige Lösung gefunden werden kann.

4.3.1 Änderungsantrag betreffend Substrathöhe (Ziffer 2.2.4 Freiraum 2, litera a des Bebauungsplans)

Freiraum 2, 2.2.4. litera

Variante 1:

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. Sofern nicht der Bestand im Baufeld E1 oder andere wichtige Gründe entgegenstehen, ist die Grünanlage mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1.5 m zu überdecken. Die überbauten oder überdachten Flächen gemäss Vorschrift 2.4.2. lit. b bis f sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

Variante 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. Sofern nicht der Bestand im Baufeld E1 oder andere wichtige Gründe entgegenstehen, ist die Grünanlage mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1.5 m, wo möglich mindestens 2m zu überdecken. Die überbauten oder überdachten Flächen gemäss Vorschrift 2.4.2. lit. b bis f sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

Die Antragstellerin führte aus, dass eine erhöhte Substrathöhe nicht nur die Anpflanzung von Büschen, sondern ausdrücklich auch die Pflanzung von Bäumen ermögliche. Die Substrathöhe sei ein wesentlicher Faktor für das Wachstum und die langfristige Vitalität von Bäumen. Eine ausreichende Substrattiefe gewährleiste genügend Wurzelraum und fördere eine stabile Entwicklung der Bepflanzung. Umgekehrt könne eine zu geringe Substrathöhe zu Stressfaktoren führen und die Anfälligkeit gegenüber Schädlingen und Krankheiten erhöhen.

Die Kommissionsmehrheit vertritt die Ansicht, dass der Antrag nicht notwendig sei, da die bestehende Formulierung bereits die Möglichkeit eröffne, in begründeten Fällen eine grössere Substrathöhe vorzusehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Substrattiefe von 1,5 Metern als Mindestwert zu verstehen sei. Die Kommissionsmehrheit teilt ausdrücklich die Auffassung der Antragstellerin, wonach die Substrathöhe möglichst substanziell ausgestaltet

werden soll, um eine qualitativ hochwertige Begründung sicherzustellen. Gleichzeitig wird den Expertinnen und Experten der Stadtgärtnerei das hierfür erforderliche fachliche Know-how zugesprochen, um im Rahmen der weiteren Planung sachgerechte Lösungen zu entwickeln.

Die Antragstellerin zog ihren Antrag hierauf zurück.

4.3.2 Antrag betreffend Treibhausgasemissionen (Ziffer 2.2. Mobilität, Energie und Lärmschutz, litera d des Bebauungsplans)

Antrag:

2.2

c. Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Areals CO₂-neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.

d. Mit jedem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die grauen Treibhausgasemissionen ~~im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten~~ nach den Zielwerten von SIA 390/1 Richtung Netto-Null reduziert werden.

Im Rahmen der Beratung wurde ein Antrag gestellt, der darauf abzielt, die Vorgaben zur ökologischen Nachhaltigkeit des Bebauungsplans zu konkretisieren. Konkret wurde beantragt, die Vorgaben zur Reduktion der grauen Treibhausgasemissionen verbindlicher auszugestalten und dabei auf die Zielwerte der Norm SIA 390/1 in Richtung Netto-Null abzustellen. Begründet wurde der Antrag damit, dass dadurch ein klareres und besser überprüfbares Rahmenwerk für die spätere Projektentwicklung geschaffen werde. Dies insbesondere auch, weil die CMS plant, die Parzellen im Baurecht abzugeben und nicht selbst zu bebauen. Die Orientierung an anerkannten Zielwerten ermögliche eine transparente Nachvollziehbarkeit der angestrebten Reduktionspfade, ohne die technische oder wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Projekten grundsätzlich einzuschränken.

Der Antrag wurde mit der CMS gespiegelt. Die CMS teilte das Anliegen einer ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie grundsätzlich, gab jedoch zu bedenken, dass derzeit verschiedene anerkannte Standards und Bewertungsmethoden zur Verfügung stehen. Eine Festlegung auf eine einzelne Methodik im Bebauungsplan könnte daher mit künftigen gesetzlichen oder regulatorischen Entwicklungen in Konflikt geraten. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine isolierte Betrachtung der grauen Treibhausgasemissionen den Nachhaltigkeitsaspekt nur teilweise abbilde, während andere Instrumente eine umfassendere Beurteilung von Erstellung, Betrieb und Mobilität erlaubten. Aus Sicht der CMS erschien deshalb eine Orientierung am Standard Minergie-ECO zweckmässiger, auch wenn sie grundsätzlich ein Beibehalt der bisherigen Regelungen bevorzugt hätte.

Im der folgenden kommissionsinternen Diskussion zeigte sich, dass das Ziel einer möglichst nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des Areals in der BRK unbestritten ist. Umstritten war hingegen die Frage, mit welcher Methodik dieses Ziel am zweckmässigsten erreicht und nachgewiesen werden kann. Vor diesem Hintergrund zeigte sich die Antragstellerin offen für die von der CMS vorgeschlagene Alternative. Sie würdigte insbesondere die Bereitschaft der CMS, das Anliegen im Bebauungsplan festzuschreiben und eine entsprechend präzisere Formulierung zu unterstützen. In der Folge sprach sie sich für eine Anpassung ihres Antrags aus, wonach die Reduktion der grauen Treibhausgasemissionen unter Anwendung der Bilanzierungsmethodik Minergie-ECO in Richtung Netto-Null nachzuweisen ist. Die BRK begrüsst diesen Kompromiss, da damit die Nachhaltigkeitsziele gestärkt werden.

Die BRK stimmt mit 9:2 Stimmen bei einer Enthaltung nachfolgender Anpassung von Ziffer 2.2. Mobilität, Energie und Lärmschutz, litera d des Bebauungsplans zu:

2.2 Mobilität, Energie und Lärmschutz

d. Mit jedem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die grauen Treibhausgasemissionen unter Anwendung der Bilanzierungsmethodik «Minergie Eco» in Richtung Netto-Null reduziert werden.

4.3.3 Änderungsantrag betreffend Parkplätze im Baufeld A (Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.1 Baufeld A, litera b des Bebauungsplans)

2.5. Baufelder

2.5.1. Baufeld A, litera b

Variante 1:

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

Variante 2:

Für Baufeld A sind maximal 66 Parkplätze zulässig. Diese sind unterirdisch anzuordnen.

Die Erschliessung hat über die ~~Reinacherstrasse~~ Münchensteinerstrasse zu erfolgen.

Die Antragstellerin führt aus, dass der Perimeter insgesamt sehr gut erschlossen sei. Vor diesem Hintergrund sollten die bestehenden Parkieranlagen entsprechend effizient genutzt werden können. Deswegen ist die Antragstellerin der Meinung, dass es weniger Parkplätze entlang der Reinacherstrasse benötigt. Mit dem Antrag werde das Ziel verfolgt, die Verkehrssituation insgesamt zu verbessern und den Durchgangsverkehr durch das Quartier zu reduzieren. Insbesondere wird angeregt, das Parking der Migros nach Möglichkeit auch für Nutzungen im Quartier zu öffnen.

Die Kommissionsmehrheit hält fest, dass dieses Anliegen einerseits nachvollziehbar sei, andererseits jedoch auch kritisch beurteilt werden müsse. Insbesondere vor dem Hintergrund der noch offenen Entwicklung der Reinacherstrasse bestehe eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der verkehrlichen Gesamtwirkung. Zudem wird darauf verwiesen, dass insgesamt fünf Zufahrten auf das Areal vorgesehen seien, wodurch sich der Verkehr grundsätzlich gut verteilen und insbesondere bei den Ausfahrten aus dem Parking kein relevanter Rückstau zu erwarten sei. Die entsprechenden Berechnungen der Verkehrsströme der Verwaltung seien sorgfältig und nachvollziehbar vorgenommen worden.

Dennoch sehen Teile der Kommission die Qualität der Anbindung des Areals ans Gundeldinger Quartier als kritisch an. Dies zeige sich schon nur symbolisch darin, dass nicht die «Güterstrasse» im neuen Quartier fortgeführt werde, sondern die Verlängerung der Strasse im neuen Areal «Melchior Berri-Promenade» heissen soll. Auch die umfangreichen Einsprachen sowie die aktuelle Situation im Gundeldinger Quartier weisen hinsichtlich der Anbindung des neuen Areals Handlungsbedarf auf. Die Prüfung weiterer Massnahmen im Allgemeinen, wie auch die Prüfung alternativer Modelle wie Carsharing oder Quartierparking (Nachnutzung) wird ausdrücklich befürwortet. Dabei soll aber beachtet werden, dass eine doppelte bzw. zusätzliche Nutzung der Migros-Parkplätze zu einer deutlich intensiveren Auslastung führen könne, deren Auswirkungen auf das Quartier sowie auf den Betrieb der Migros selbst derzeit nur schwer abschätzbar seien.

Die BRK stimmt mit 11:1 Stimmen gegen die Variante 1 zur Anpassung von Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.1 Baufeld A, litera b des Bebauungsplans.

Die BRK stimmt mit 10:1 Stimmen bei einer Enthaltung gegen die Variante 2 zur Anpassung von Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.1 Baufeld A, litera b des Bebauungsplans.

4.3.4 Änderungsantrag betreffend Baufeld E1 (Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.6 Baufeld E1, litera c des Bebauungsplans)

2.5. Baufelder

2.5.6. Baufeld E1, litera c.:

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

Die Antragstellerin begründet den Antrag damit, dass sich durch die vorgeschlagene Massnahme die Verkehrssituation insgesamt deutlich verbessern würde. Insbesondere erwartet sie eine spürbare Entlastung des Quartiers vom motorisierten Individualverkehr sowie eine Reduktion von Suchverkehr im lokalen Strassennetz. Ein besonderer Fokus liege dabei auf dem Lastwagenverkehr, der zurzeit teilweise durch das Quartier geführt werde und durch eine optimierte Erschliessung beziehungsweise veränderte Nutzung der bestehenden Infrastruktur merklich reduziert werden könnte.

Die Kommissionsmehrheit stellte infrage, ob die beantragte Massnahme zu einer spürbaren Verbesserung der Verkehrssituation führen würde. Sie verwies darauf, dass die Anlieferung des Areals aus betrieblichen und verkehrstechnischen Gründen weiterhin über die Reinacherstrasse erfolgen müsse. In ihrer weiteren Argumentation stützte sich die Kommissionsmehrheit auf den Ratschlag. Demnach bringt die Arealentwicklung verschiedene Anpassungen im Umfeld der Reinacherstrasse, Münchensteinerstrasse und Dornacherstrasse mit sich. Das Areal soll sich künftig stärker zur Reinacherstrasse hin öffnen und besser an das umliegende Quartier angebunden werden. Ein zentrales Anliegen ist dabei die Verbesserung der Querbarkeit des Knotens Reinacherstrasse/Güterstrasse für Fussgängerinnen und Fussgänger.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Sicherstellung der erforderlichen Verkehrsbeziehungen ist an der Kreuzung Münchensteinerstrasse/Reinacherstrasse der Bau eines Kreisels vorgesehen. Gleichzeitig wird die Zufahrt zum Areal, insbesondere zum Parking des MParc, neu organisiert.

Im Zuge der Neugestaltung soll zudem die Tramhaltestelle Dreispitz nach Norden verlegt werden. Sie wird künftig direkt an der Verlängerung der Güterstrasse beziehungsweise der neuen Melchior Berri-Promenade liegen. Dadurch wird die Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr verbessert und die Verkehrsströme von Tram, Fussverkehr und Zufahrt zum MParc-Parking werden besser voneinander getrennt, was die Verkehrssicherheit zusätzlich erhöht.

Weiter werde im Verkehrsgutachten festgehalten, dass durch die neue Überbauung zusätzlicher Verkehr entstehe, dem mit einem konsequenten Mobilitätskonzept begegnet werde. Dieses setze auf eine reduzierte Parkplatzzahl, autoarmes Wohnen, die Verlegung der Tramhaltestelle an den Rand des Zentrums des Areals, eine gute Fuss- und Velovernetzung sowie Carsharing-Angebote. Insgesamt seien damit die Möglichkeiten zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bereits weitgehend ausgeschöpft, weshalb zusätzliche Entlastungseffekte durch die beantragte Massnahme als begrenzt beurteilt würden.

Ein Teil der Kommission beurteilt zudem die lärm mindernden Massnahmen, die bereits umgesetzt bzw. geplant sind, wie auch die Geschwindigkeitsreduktionen auf 30 km/h nachts auf der Reinacherstrasse bzw. 50 km/h entlang der Münchensteinerstrasse als zweckmässig und umsetzbar. Demgegenüber sieht ein anderer Teil der Kommission insbesondere entlang der Reinacherstrasse den Bedarf nach weitergehenden Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung. Da sich der Strassenraum aber ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans befindet, soll dieses Anliegen separat in den Grossen Rat eingebracht werden.

Die BRK stimmt mit 11:1 Stimmen gegen den Antrag zur Anpassung von Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.6 Baufeld E1, litera c des Bebauungsplans.

4.3.5 Änderungsantrag betreffend Baufeld E2 (Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.7 Baufeld E2, litera b des Bebauungsplans)

2.5. Baufelder

2.5.7. Baufeld E2, litera b.:

~~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.~~

Die Antragstellerin begründete den Antrag damit, dass eine Verbesserung der Verkehrssituation angestrebt werde und insgesamt weniger motorisierter Verkehr im Quartier entstehen solle. Der geplante Stadtteil sei verkehrstechnisch sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und könne ohne Weiteres mit dem öffentlichen Verkehr erreicht werden. Vor diesem Hintergrund sollen insbesondere die Lehrpersonen gezielt dazu motiviert werden, den öffentlichen Verkehr zu nutzen und auf eine individuelle Anreise mit dem Auto zu verzichten. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass die Nutzung der bestehenden, mischgenutzten Parkierungsanlagen beim MParc in den Abendstunden weiterhin möglich sei, wodurch eine gewisse Flexibilität für ausserhalb der Hauptnutzungszeiten gewährleistet bleibe.

Die Kommissionsmehrheit anerkannte das Ziel einer möglichst verkehrsarmen Erschliessung des Areals. Ein Teil der Kommission stellte jedoch die Wirksamkeit der beantragten Massnahme in Bezug auf die Schulparkplätze infrage. Sie hielt fest, dass es sich dabei um betrieblich notwendige, der Schule zugewiesene Parkplätze handle. Eine Reduktion oder Verlagerung dieser Kapazitäten könne deshalb nicht ohne Weiteres zu einer spürbaren Verringerung des motorisierten Verkehrs führen, da ein Teil der Nutzerinnen und Nutzer aus funktionalen oder zeitlichen Gründen weiterhin auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sei.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die gute ÖV-Erschliessung zwar grundsätzlich begrüsst werde, jedoch erfahrungsgemäss nicht alle Beschäftigten gleichermassen auf den öffentlichen Verkehr umsteigen könnten. Insbesondere bei frühen Unterrichtszeiten oder Randzeiten bleibe der Individualverkehr für einen Teil der Lehrpersonen eine realistische und teilweise notwendige Option. Die Möglichkeit, Parkierungsanlagen in Mischnutzung ausserhalb der Hauptnutzungszeiten zu verwenden, ändere zudem nichts daran, dass während der Schulbetriebszeiten eine verlässliche und standortnahe Parkierung sichergestellt sein müsse.

Vor diesem Hintergrund gelangte dieser Teil der Kommission zur Einschätzung, dass die beantragte Massnahme nur begrenzt geeignet sei, den motorisierten Verkehr im Quartier insgesamt zu reduzieren, und dass die betrieblichen Anforderungen des Schulbetriebs in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen seien. Weitere Kommissionsmitglieder teilten zwar das Anliegen der Antragstellerin, hatten sich aber im Vornein dazu bekannt, keine weiteren Anträge zu stellen oder zu unterstützen.

Die BRK stimmt mit 8:1 Stimmen bei drei Enthaltungen gegen den Antrag zur Anpassung von Ziffer 2.5. Baufelder, 2.5.7 Baufeld E2, litera b des Bebauungsplans.

4.3.6 Änderungsantrag betreffend preisgünstigen Wohnraum (Ziffer 2.6. Baufelder F bis H des Bebauungsplans)

Mit dem Bebauungsplan Dreispitz Nord liegt erstmals eine Nutzungsplanung vor, die unter den Vorgaben des Gegenvorschlags zu «Basel baut Zukunft» erarbeitet wurde und ein Transformationsareal von mehr als 15'000 m² betrifft. Auf ehemaligen Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen über 15'000 m² sind Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, mindestens

ein Drittel der neu entstehenden Wohnflächen als gemeinnützigen Wohnraum dauerhaft in Kostenmiete zu realisieren. Für kleinere Areale gilt diese Vorgabe nicht. Dort kann der Kanton den Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Einzelfall und mit entsprechender Flexibilität festlegen. Dem Bebauungsplan kommt damit eine besondere Bedeutung zu, da er die neuen wohnpolitischen Anforderungen erstmals konkret in einer planungsrechtlichen Umsetzung abbildet. Da in den Baufeldern F, G und H derzeit keine konkrete Wohnnutzung festgelegt ist, stellt sich insbesondere die Frage, in welcher Form diese Vorgaben im Falle einer späteren Transformation zur Anwendung gelangen und wie deren Umsetzung rechtssicher sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund vertritt die BRK die Haltung, dass der Bebauungsplan so auszugestalten ist, dass die Vorgaben des Gegenvorschlags zu «Basel baut Zukunft» angemessen berücksichtigt und für alle betroffenen Arealteile planerisch abgebildet werden. Die BRK ersuchte das BVD daher um die Darstellung verschiedener Möglichkeiten, wie mit diesen Baufeldern im Hinblick auf eine spätere Wohnnutzung sowie die daraus potenziell entstehenden Verpflichtungen zur Bereitstellung eines Anteils preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnraums sachgerecht umgegangen werden kann.

Das BVD hat vor diesem Hintergrund drei Lösungsvarianten erarbeitet und zur Diskussion gestellt.

a. Lösungsansätze des Bau- und Verkehrsdepartements

Variante 1: Vorschlag Regierungsrat unverändert übernehmen

Die erste Variante sieht vor, dem Vorschlag des Regierungsrats zu folgen und die Baufelder F, G und H im Bebauungsplan unverändert zu belassen.

Vorteile: Diese Lösung gewährleiste eine hohe rechtliche Klarheit und vermeide Unsicherheiten im Hinblick auf die unmittelbare Umsetzbarkeit des Bebauungsplans. Gleichzeitig werde sichergestellt, dass die Vorgaben des Gegenvorschlags zu «Basel baut Zukunft» auf jene Bereiche Anwendung finden, in denen effektiv Wohnnutzung vorgesehen ist.

Risiken: Demgegenüber bestehe das Risiko, dass für die betroffenen Baufelder im heutigen Zeitpunkt kein expliziter Mechanismus zur Sicherstellung eines späteren Anteils preisgünstigen Wohnraums festgelegt werde, obwohl die planungsrechtlichen Grundlagen eine künftige Wohnnutzung zulasse.

Variante 2: Herauslösung der Baufelder aus dem Planungspaket

Die zweite Variante sieht vor, die Baufelder F, G und H aus dem vorliegenden Bebauungsplan herauszulösen und in einem separaten Planungsverfahren zu behandeln.

Vorteile: Die Nutzungsplanung würde dadurch stärker auf die konkret absehbaren Entwicklungsschritte fokussiert und entsprechend der tatsächlichen Realisierungsreife differenziert.

Risiken: Diese Variante hätte erhebliche verfahrensrechtliche und zeitliche Konsequenzen. Es wäre eine erneute Planaufgabe erforderlich, verbunden mit einer vollständigen Überarbeitung der Unterlagen. Dies würde zu einer substantiellen Verzögerung des Gesamtprojekts führen und zudem das Risiko einer erneuten umfassenden Einsprachemöglichkeit gegen das Gesamtvorhaben mit sich bringen. Auch die angestrebte gesamthafte planerische Bereinigung des Areals würde damit unterbrochen. Zusätzlich bestünde die Gefahr, dass die betroffenen Teilareale bei einer späteren Einzelbetrachtung die relevante Schwelle gemäss Gegenvorschlag zu «Basel baut Zukunft» nicht erreichen und damit keine verbindlichen Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum zur Anwendung kämen.

Variante 3: Ergänzung der Baufelder mit einer spezifischen Regelung

Die dritte Variante sieht vor, die Baufelder F, G und H im Bebauungsplan zu belassen, jedoch mit einer ergänzenden Regelung zur Sicherstellung der Umsetzung der wohnpolitischen Zielsetzungen zu versehen:

«In den Baufeldern F, G und H muss bei einem Neubau oder einem wesentlichen Umbau mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % ein Drittel des Wohnanteils dauerhaft zu Kostenmiete als preisgünstiger Wohnraum vermietet werden.»

Vorteile: Diese Lösung stelle sicher, dass die Vorgaben von «Basel baut Zukunft» im Falle einer substantiellen Wohnnutzung zur Anwendung gelangen, ohne die heutige Nutzung oder die bauliche Entwicklung unnötig einzuschränken. Gleichzeitig werde eine praxistaugliche Schwelle definiert, welche verhindere, dass geringfügige Umnutzungen sofort umfangreiche organisatorische Anforderungen auslösen. Die Regelung sei flexibel, verhältnismässig und reduziere den Vollzugaufwand.

Risiken: Auch diese Variante könnte formell eine erneute Planaufgabe erforderlich machen. Bei entsprechender Zustimmung der Grundeigentümerschaft sowie der betroffenen Baurechtsnehmenden könnte jedoch auf eine solche verzichtet werden, womit das Rekursrisiko als gering einzuschätzen sei.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vor- und Nachteile empfiehlt das BVD, entweder die Variante 1 oder 3 weiterzuverfolgen. Von Variante 2 wird aufgrund der erheblichen verfahrensrechtlichen Risiken und der zeitlichen Auswirkungen ausdrücklich abgeraten.

b. Einbezug der Christoph Merian Stiftung und der Baurechtsnehmenden

Die BRK spricht sich klar für Variante 3 aus. Dabei wird betont, dass die Planbeständigkeit eines Bebauungsplans grundsätzlich auf rund 15 Jahre ausgelegt ist. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein konkretes Planungsinteresse oder eine neue Entwicklungsperspektive ergeben, wäre die jeweilige Grundeigentümerschaft bzw. die Baurechtsnehmenden gehalten, mit einem entsprechenden Anliegen an den Kanton heranzutreten.

Die Festsetzung der Variante 3 im Bebauungsplan schliesst künftige Entwicklungen ausdrücklich nicht aus. Vielmehr wird damit sichergestellt, dass keine zukünftigen Szenarien vorweggenommen werden und die planerische Flexibilität erhalten bleibt. Eine weitergehende Entwicklung des Perimeters bleibt damit auch über den Bebauungsplan hinaus möglich.

Die Grundeigentümerschaft sowie die betroffenen Baurechtsnehmenden wurden im Rahmen der Beratung mit allen drei Varianten konfrontiert. Dies erfolgte mit dem Ziel, die Verfahrenssicherheit zu erhöhen und spätere Rechtsmittelverfahren zu vermeiden.

Die CMS hat frühzeitig signalisiert, dass die Variante 3 grundsätzlich als umsetzbar erachtet werde, sofern die betroffenen Baurechtsnehmenden im weiteren Prozess einbezogen und angehört würden. Nach vertieften Gesprächen mit der Verwaltung und der BRK erklärten sich die drei betroffenen Baurechtsnehmenden ihrerseits ebenfalls mit der Variante 3 einverstanden.

Die BRK stimmt einstimmig mit 11 Stimmen nachfolgender Ergänzung von Ziffer 2.6. Baufelder F bis H, lit. a neu des Bebauungsplans zu:

2.6. Baufelder F bis H, lit. a neu:

In den Baufelder F, G und H muss bei einem Neubau oder einem wesentlichen Umbau mit einem Anteil Wohnen von mehr als 50 % ein Drittel des Wohnanteils dauerhaft preisgünstig in Kostenmiete vermietet werden.

4.3.7 Anpassung eines formellen Fehlers in Ziffer 2.5.6 Baufeld E1, lit. b des Bebauungsplans

Im Rahmen der Beratung wies die Verwaltung auf einen formellen Fehler in den Vorschriften zum Bebauungsplan hin und bat die Kommission um die entsprechende Korrektur im Grossratsbeschluss. In Ziffer 2.5.6 lit. b der Bebauungsplanvorschriften wird festgehalten, dass die Erschliessung der Parkplätze von der Münchensteinerstrasse über eine Rampe im Baufeld E2 zu erfolgen habe. Die Verwaltung erläuterte, dass es sich dabei um ein redaktionelles Versehen handelt, da das Baufeld E2 für die schulische Nutzung vorgesehen ist und die betreffende Erschliessungsrampe gemäss Planung im Baufeld D angeordnet werden soll. In den erläuternden Unterlagen sei dies bereits korrekt dargestellt.

Die BRK weist darauf hin, dass mit der beantragten Anpassung keine materielle Änderung des Bebauungsplans verbunden ist, sondern lediglich eine Korrektur zur Herstellung der Übereinstimmung zwischen den Vorschriften und den planerischen Grundlagen erfolgt. Sie erachtete die Berichtigung als sachlich notwendig und nachvollziehbar.

Die BRK stimmt mit 11 Stimmen nachfolgender Anpassung von 2.5.6 Baufeld E1 lit. b des Bebauungsplans zu:

2.5.6 Baufeld E1

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 D zu erfolgen. Von den maximal 500 Parkplätzen dürfen maximal 20 Parkplätze entlang der Dornacherstrasse und der Reinacherstrasse als Kurzzeitparkplätze für den Lieferumschlag von Kundinnen und Kunden angeordnet werden.

4.4 Abweisung von Einsprachen

Die BRK hat die im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe eingegangenen Einsprachen geprüft und die von den Einsprechenden vorgebrachten Anliegen sowie deren Begründungen sorgfältig gewürdigt. Dabei setzte sie sich insbesondere mit den Fragen der Freiraumversorgung, der verkehrlichen Erschliessung, der Parkplatzsituation, der baulichen Dichte, den Umweltaspekten sowie den Auswirkungen auf das Quartier auseinander.

Nach Würdigung der Akten und der Ausführungen der Verwaltung und der Anhörungsgäste gelangt die BRK zum Schluss, dass die vorgebrachten Einwände keine Gründe aufzeigen, welche eine Änderung der Vorlage oder eine Ablehnung der beantragten planerischen Massnahmen rechtfertigen würden. Die Kommission erachtet die Interessenabwägung des Regierungsrats als nachvollziehbar und ausgewogen. Insbesondere teilt sie dessen Einschätzung, wonach der Bebauungsplan die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen in angemessener Weise berücksichtigt und eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals Dreispitz Nord ermöglicht.

Die BRK schliesst sich daher den Ausführungen des Regierungsrats in dessen Stellungnahmen zu den Einsprachen an und verweist diesbezüglich auf die detaillierte Begründung im Ratschlag. Sie beantragt dem Grossen Rat folglich, die Einsprachen abzuweisen.

4.5 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ist ein gesetzlich vorgesehenes Instrument des Raumplanungsrechts. Sie beruht auf dem Grundsatz, dass planungsbedingte Wertsteigerungen von Grundstücken nicht ausschliesslich den Grundeigentümern zufallen sollen, wenn diese Wertsteigerungen durch staatliche Planungsmassnahmen ermöglicht werden. Entsteht durch eine Anpassung der

Nutzungsplanung – beispielsweise durch eine Umzonung, Aufzonung oder den Erlass eines Bebauungsplans mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten – ein zusätzlicher wirtschaftlicher Nutzen für ein Grundstück, ist auf diesem planungsbedingten Mehrwert eine Abgabe an das Gemeinwesen zu entrichten.

Grundlage für die Ermittlung der Mehrwertabgabe bildet die Bewertung des Grundstücks vor und nach der planungsrechtlichen Massnahme. Dabei wird der Verkehrswert des Grundstücks unter den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten dem Verkehrswert unter den neu geschaffenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegenübergestellt. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten entspricht dem planungsbedingten Mehrwert. Auf diesem Mehrwert wird gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Mehrwertabgabe erhoben. Die konkrete Berechnung erfolgt anhand anerkannter Bewertungsmethoden und stützt sich auf die zum Zeitpunkt der Festsetzung massgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse.

Die Festsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt in der Regel nicht bereits mit dem Erlass des Planungsinstruments, sondern erst zu jenem Zeitpunkt, in dem die durch die Planung geschaffenen zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich beansprucht werden, namentlich im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens. Die Höhe der geschuldeten Abgabe hängt daher nicht nur von den planungsrechtlichen Grundlagen, sondern auch von den im jeweiligen Projekt konkret ausgeschöpften Nutzungsmöglichkeiten ab.

Die BRK hat im Rahmen ihrer Beratung zur Kenntnis genommen, dass die Methodik zur Berechnung der Mehrwertabgabe bei grossen Arealen, in denen grosse neue Allmendflächen entstehen, zwischenzeitlich angepasst beziehungsweise weiterentwickelt worden ist. Bei der Entwicklung des Areals Dreispitz Nord wurde zudem erstmals die Mehrwertabgabe auf Basis der planungsrechtlichen Grundlagen ausgerechnet und in einer Vereinbarung für zehn Jahre festgelegt, da die Höhe der zukünftigen Mehrwertabgaben für die Eigentümerschaft wie auch die Baurechtnehmenden von grosser Bedeutung für die konkrete Finanzierungsplanung sind. Bei Baueingabe wird sodann das tatsächliche Nutzungsmass festgeschrieben und die Mehrwertabgabe final festgesetzt.

Die BRK anerkennt zwar das Bedürfnis der Eigentümer- und Bauherrschaft nach Klarheit hinsichtlich der anstehenden Finanzplanung, vertritt aber dezidiert die Haltung, dass Vorvereinbarungen zur Mehrwertabgabe nicht zu einer neuen Praxis werden sollen. Sie vertraut auf die Aussagen der Verantwortlichen seitens Behörden, dass heute und in Zukunft immer zum Zeitpunkt der Baueingabe eine sachgerechte, transparente und nachvollziehbare Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts sowie der daraus resultierenden Abgabe vorgenommen wird, und dass jede Bauherrschaft gleich behandelt wird.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 10 Stimmen bei einer Enthaltung, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 24. Juni 2026 auf dem Zirkularweg einstimmig mit 13 Stimmen verabschiedet und Salome Bessenich als Sprecherin bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

**Grossratsbeschluss betreffend «Areal Dreispitz Nord»
Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der
Lärmempfindlichkeitsstufen, Änderung des Wohnanteils, Änderung von Bau- und
Strassenlinien sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Münchensteinerstrasse,
Dornacherstrasse und Reinacherstrasse (Areal Dreispitz Nord)**

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 25.1417.01 vom 15. Oktober 2025 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 25.1417.02 vom 24. Juni 2026 beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'417 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 wird genehmigt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Die Pläne Nr. 14'414a, Nr. 14'414b und Nr. 14'414c von Städtebau & Architektur vom 14. März 2024 zum Bebauungsplan werden 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 als dauerhaft gemeinnütziger Wohnraum nachzuweisen. Zudem ist ein minimaler Anteil Arbeitsflächen von 10'000 m² in den Baufeldern A, B, C und D nachzuweisen. Die Realisierung darf in Etappen erfolgen. Der gemeinnützige Anteil Wohnen wird, soweit technisch und bauphysikalisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar, zum frühesten möglichen Zeitpunkt realisiert. Mit jedem Baugesuch ist über den Stand der Umsetzung der Nutzungsverteilung im Gesamtareal zu berichten.
- b. Die Bebauung in den Baufeldern A – E hat sich an der im Plan dargestellten Bebauung zu orientieren. Dazu darf von der Baulinie abgewichen werden.
- c. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist die Bebauung in den einzelnen Baufeldern bei 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. Bei der Auswahl der Teilnehmenden ist jeweils ein angemessener Anteil junger Teams zu berücksichtigen. Die Zusammensetzung der Beurteilungsgremien ist bezüglich des Geschlechts und des Alters der Mitglieder ausgewogen zu gestalten.
- d. Sofern im Folgenden nichts Abweichendes definiert wird, ist die Anzahl Geschosse frei und die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Gebäudeteile überschritten werden.
- e. Nutzungstransfers sind nur zwischen den Baufeldern B, C und D zulässig und nur zugunsten von zusätzlicher Wohnnutzung.

2.2. Mobilität, Energie und Lärmschutz

- a. Mittels eines Mobilitätskonzepts für die Baufelder A – E ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.
- b. Die Fläche zwischen den Baufeldern A – E hat frei vom motorisierten Individualverkehr zu sein. Notfallfahrten, betrieblich notwendige Fahrten sowie Fahrten zur Ver- und Entsorgung sind zulässig.
- c. Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Areals CO₂-neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.
- d. Mit jedem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die grauen Treibhausgasemissionen unter Anwendung der Bilanzierungsmethodik «Minergie Eco» in Richtung Netto-Null reduziert werden.
- e. Eine Baubewilligung darf jeweils nur erteilt werden, wenn die zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte nötigen Massnahmen im und um das Areal gesichert sind.

2.3. Ökologie und Stadtklima

- a. Mittels eines Natur- und Freiraumkonzepts sind der Erhalt und der Ersatz der schützenswerten Lebensräume sowie der Baumerersatz aufzuzeigen. Das Natur- und Freiraumkonzept berücksichtigt dabei die Konzeption der Freiräume 1 und 2 und ist mit dem Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung gemäss lit. c abzustimmen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept jeweils vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Naturersatzflächen sind durch eine Anmerkung im Grundbuch zu sichern.
- b. Die Dachflächen in den Baufeldern A und B/C sind nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Photovoltaik darf auf maximal 50 % der gesamten Dachfläche und nur aufgeständert erstellt werden.
- c. Mittels eines Konzepts zum Management des Regenwassers ist aufzuzeigen, wie das Regenwasser vor Ort versickern bzw. zurückgehalten werden und verdunsten kann. Das Konzept ist mit dem Natur- und Freiraumkonzept gemäss lit. a abzustimmen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und über die Umsetzung der darin definierten Massnahmen zu berichten.
- d. Die bestehenden Baumreihen entlang der Münchensteiner- und der Reinacherstrasse sind zu erhalten oder zu ersetzen und zu ergänzen. Sofern wichtige Gründe dies erfordern, können Teile der Baumreihen ersetzt werden.

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.

- b. Der Freiraum 1 hat dauerhaft öffentlich zugänglich zu sein. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

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. Sofern nicht der Bestand im Baufeld E1 oder andere wichtige Gründe entgegenstehen, ist die Grünanlage mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1.5 m zu überdecken. Die überbauten oder überdachten Flächen gemäss Vorschrift 2.4.2. lit. b bis f sind innerhalb dieser Fläche zulässig.
- b. Der Freiraum 2 und seine Zugänge haben dauerhaft öffentlich zugänglich zu sein. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- c. Im Freiraum 2 ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 500 m² 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.
- d. Im Freiraum 2 sind zudem offene, überdachte Aufenthaltsbereiche im Umfang von 500 m² zulässig. Weitere schattenspendende Anlagen sind zulässig, sofern sie aus mikroklimatischen Gründen zweckmässig sind.
- e. Im Freiraum 2 sind ausserhalb der als Grünanlage gestalteten Fläche Anlagen für schulische Nutzungen entsprechend dem Bedarf zulässig.
- 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 2.4.2. lit. c zu integrieren.

2.5. Baufelder

2.5.1. Baufeld A

- a. Im Baufeld A dürfen Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 25'000 m² 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.
- b. Für Baufeld A sind maximal 66 Parkplätze zulässig. Diese sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung hat über die Reinacherstrasse zu erfolgen.
- c. Die zulässigen Arbeitsflächen sind in den Erdgeschossen anzuordnen.
- 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.

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.
- b. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.
- c. Für die Nutzungen im Baufeld B sind maximal 134 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld B/C angeordnet werden.

2.5.3. Baufeld C

- a. Im Baufeld C ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 38'400 m² und einer Wandhöhe von höchstens 151 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
- b. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.
- c. Für die Nutzungen im Baufeld C sind maximal 230 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld B/C angeordnet werden.

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.
- 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 Baufeldern B oder C erstellt wird. In diesem Fall dürfen die Parkplätze des noch nicht realisierten Baufelds nur durch Personen aus dem angrenzenden Quartier genutzt werden. Bei dieser Nutzung ist der zuständigen Fachstelle ein Nachweis über die Vermietung der Parkplätze zu erbringen.
- 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 dürfen Parkplätze nur im Baufeld B/C erstellt werden.

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.
- b. Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.
- 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.
- 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.
- e. Der Sockel ist vorbehalten für ein Veloparking mit der für die Baufelder E1, E2, E3 und

D erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze. Zudem umfasst der Sockel die Erschliessungsrampe für die Parkplätze von Baufeld E1, die Anlieferung des Baufeld E1 sowie Dienstleistungsnutzungen von maximal 800 m² Bruttogeschossfläche, die das Veloparking ergänzen.

- 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 im Grundbuch zu sichern.

2.5.6. Baufeld E1

- a. Im Baufeld E1 ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 51'000 m² und einer Wandhöhe von höchstens 15 m zulässig. Zulässig sind namentlich Verkaufsnutzungen. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Im Eckbereich Reinacher- / Dornacherstrasse ist eine Wandhöhe von maximal 21 m erlaubt.
- 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 D zu erfolgen. Von den maximal 500 Parkplätzen dürfen maximal 20 Parkplätze entlang der Dornacherstrasse und der Reinacherstrasse als Kurzzeitparkplätze für den Lieferumschlag von Kundinnen und Kunden angeordnet werden.
- 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.

2.5.7. Baufeld E2

- a. Im Baufeld E2 ist ein auf das Baufeld E1 aufbauendes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 12'600 m² und einer absoluten Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Zulässig ist namentlich eine Schullnutzung.
- 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.
- c. Die Baufeldgrenze darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.
- d. Die Dachflächen im Baufeld E2 sind vollflächig mit Photovoltaik auszustatten. Notwendige technische Anlagen, die auf dem Dach liegen müssen, sind davon ausgenommen.

2.5.8. Baufeld E3

- a. Im Baufeld E3 ist ein auf das Baufeld E1 aufbauendes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 3'700 m² und einer absoluten Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
- b. Baufeld E3 ist der schulischen Sportnutzung vorbehalten. Andere Nutzungen sind zulässig, sofern in Baufeld E2 keine Schullnutzung besteht.
- c. Für die Nutzungen im Baufeld E3 besteht kein Anrecht auf Parkplätze.

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

2.6. Baufelder F bis H

- a. In den Baufelder F, G und H muss bei einem Neubau oder einem wesentlichen Umbau mit einem Anteil Wohnen von mehr als 50% ein Drittel des Wohnanteils dauerhaft preisgünstig in Kostenmiete vermietet werden.

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.
- 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.
- c. Im Baufeld F muss kein Lichteinfallswinkel zu den Baufeldern D, G und H eingehalten werden.
- d. Die Baufeldgrenze gegen die Münchensteinerstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

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.
- b. Für die Nutzungen im Baufeld G sind maximal 60 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Dornacherstrasse zu erschliessen.
- c. Im Baufeld G muss kein Lichteinfallswinkel zu den Baufeldern D und F eingehalten werden.
- d. Die Baufeldgrenze gegen die Dornacherstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

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.
- b. Für die Nutzungen im Baufeld H sind maximal 49 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Dornacherstrasse zu erschliessen.
- c. Im Baufeld H muss kein Lichteinfallswinkel zum Baufeld F eingehalten werden.
- d. Die Baufeldgrenze gegen die Dornacherstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

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

III. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Plan zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 14'421 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 wird genehmigt.

IV. Änderung des Wohnanteils

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14'419 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 wird genehmigt.

V. Änderung von Bau- und Strassenlinien, Flächentausch

Der Linienplan Nr. 14'415 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 für die Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Reinacherstrasse, Münchensteinerstrasse und Dornacherstrasse wird genehmigt.

Die Veränderungen von Allmend und Privatparzellen gemäss Plan Nr. 14'422 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 werden genehmigt und der Regierungsrat zur Umsetzung ermächtigt.

VI. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 25.1417.01 in Kapitel 9 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VII. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200114130>