



An den Grossen Rat

18.5412.04

18.5410.05  
14.5671.06

BVD/P185412, P185410, P145671

Basel, 25. September 2024

Regierungsratsbeschluss vom 24. September 2024

## **Motion Beatrice Isler und Konsorten betreffend «neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse»; Zwischenbericht**

**sowie**

## **Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend «weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein»; Zwischenbericht**

**sowie**

## **Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend «einer beispielhaften und ökologisch verträglichen Stadtrandentwicklung Ost»**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 27. Juni 2019 die nachstehende Motion Beatrice Isler und Konsorten betreffend «neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse» dem Regierungsrat zur Ausarbeitung einer Vorlage überwiesen:

«Basel braucht neuen Wohnraum. Bereits vor mehreren Jahren stand im Bereich Grenzacherstrasse/Riehen-Süd eine Planung an, die aber in einer Volksabstimmung knapp abgelehnt wurde. Es bestehen jetzt gute Gründe, eine Neugestaltung - unter anderen Vorzeichen und mit anderen Rahmenbedingungen - anzugehen.

Seit dem Januar 2014 hat sich die Wohnbevölkerung in Basel noch einmal deutlich erhöht, ebenso ist die Anzahl der angebotenen Arbeitsplätze klar gestiegen. In unmittelbarer Nähe zum hier zur Diskussion stehenden Areal baut die Firma Hoffmann-La Roche ihren Standort kräftig aus, das heisst zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen. Bei der seinerzeitigen Abstimmung argumentierten die Gegner, man dürfe keine Grünflächen vor den Toren Basels einer Bebauung opfern. Zusätzlicher Wohnraum sei einzig innerhalb bebauter Gebiete zu erstellen; eine Verdichtung sei hier angebracht. Dieses Argument gilt nun nicht mehr, da mit der Annahme der Mieterschutzinitiative Sanierungen und insbesondere Rückbau und Ersatzneubauten erschwert bis verunmöglicht werden. Eigentliche Verdichtungen - wie sie 2014 von den Referendumsgegnern ins Feld geführt worden sind - wie z.B. das Überbauen

von grossen Innenhöfen und Baulücken sind heute praktisch undurchführbar geworden. Die CVP sieht eine neue Bearbeitung des Areals mit folgenden Randbedingungen:

- Die neue Planung soll sich auf das Gebiet zwischen der Rheintalbahnlinie und dem Rhein beschränken sowie zwischen der Rankstrasse und der Hörnliallee; sie soll somit nicht mehr das Gebiet nördlich der Bahnlinie beschlagen. Es wäre zu prüfen, ob auch ein Streifen entlang der Hörnliallee (auf Riehener Boden) mit einbezogen werden kann. Insbesondere ist eine andere Bebauung zu prüfen als die seinerzeit geplanten Hochhäuser. Hier kann als Vergleich die interessante, in Vorbereitung stehende Überbauung Walkeweg herangezogen werden. Diese Planung resp. das Vorgehen dabei steht modellhaft da, denn die Arbeit daran verlief speditiv und ohne Konflikte. Ziel der Neuplanung Grenzacherstrasse soll sein, dass eine stattliche Anzahl neuer Wohnungen entstehen kann, mit einer Bewohnerzahl ähnlich der damals vorgesehenen (2000).
- In die Gesamtschau kann auch neu das Gebiet Im Rheinacker/Landauerstrasse einbezogen werden. Durch eine Aufzonung erfolgt ein Anreiz zum Verdichten - ganz ohne Zwang.
- Eine bereits früher geäusserte, prüfenswerte Idee ist die Verlegung der Grenzacherstrasse vom Rhein weg zum Bahndamm (zwischen Rankstrasse und Hörnliallee). Das neue Wohngebiet käme direkt am Rhein zu liegen und wäre nicht durch eine stark befahrene Strasse vom Erholungsgebiet abgegrenzt (vide Gebiet Salina Raurica).

Der Regierungsrat wird beauftragt, eine Neuplanung entlang der Grenzacherstrasse gemäss den obigen Ausführungen zu bearbeiten und dem Parlament vorzulegen.

Beatrice Isler, Balz Herter, Annemarie Pfeifer, Felix Meier, Andrea Elisabeth Knellwolf, Oswald Inglin»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 24. Juni 2021 die nachstehende Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend «weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein» dem Regierungsrat – zusammen mit der oben zitierten Motion Isler und Konsorten – zur erneuten Berichterstattung überwiesen:

«In den 1980er Jahren entwickelten der Künstler Remy Zaugg und die Architekten Jacques Herzog und Pierre de Meuron Ideen für Basel als trinationale metropolitane Agglomeration. Eines der dabei entwickelten Projekte sticht auch mehr als 30 Jahre später durch seine visionäre Sicht auf die Bedürfnisse der Stadt Basel hervor. Für den Osten der Stadt zeichneten die Drei damals eine Lösung für die Weiterentwicklung des Stadtrands. Kern dieser Lösung war die Gewinnung von Wohnraum durch eine Verlegung der Grenzacherstrasse an den Bahndamm. Die propagierte Lösung besticht auch heute immer noch durch die Eleganz, mit welcher mit wenig Aufwand an einem in jeder Hinsicht idealen Ort Wohnraum geschaffen werden könnte. Die Entfernung des Ranks am Rankhof für die Schaffung neuen Wohnraums hat zudem durch die vielen neuen Arbeitsplätze, welche vom Unternehmen F. Hoffmann-LaRoche in unmittelbarer Nähe geschaffen wurden (und werden), wieder enorm an Aktualität gewonnen. Mit der Begradigung und der Verlegung der Grenzacherstrasse an den Bahndamm könnte in einem Gebiet in unmittelbarer Nähe zu den zahlreichen noch entstehenden Arbeitsplätzen attraktivster Wohn- und Lebensraum gewonnen werden. Mit dieser Motion ersuchen die Motionäre die Regierung innerhalb von zwei Jahren im Osten eine radikale und auf allen Ebenen neue Entwicklungsplanung im Sinne der obigen Erwägungen für das Rheinufer zwischen der Schwarzwaldbrücke und der Landesgrenze an die Hand zu nehmen.

Christian von Wartburg, Sebastian Kölliker»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 19. Oktober 2022 vom Schreiben 14.5671.05 des Regierungsrats Kenntnis genommen und dem Antrag des Regierungsrates folgend den nachstehenden Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend «einer beispielhaften und ökologisch verträglichen Stadtrandentwicklung Ost» stehen gelassen und zum erneuten Bericht überwiesen:

«In der Volksabstimmung vom 28. September 2014 wurde der Grossratsbeschluss betreffend Stadtrandentwicklung Ost von den Basler Stimmberechtigten mit 51,2 Prozent Ja Stimmen befürwortet, während die Landgemeinden sich dagegen aussprachen, was zu einer äusserst knappen Ablehnung mit einem Schlussergebnis von 50.77% Nein Stimmen führte.

Die Argumente der Gegnerschaft waren sehr vielfältig. Neben dem Verlust von Natur- und Grünflächen wurde die Ausgestaltung des Zonenplans mit den zwölf Hochhäusern stark kritisiert. Ebenfalls in der Kritik stand die geplante Vorgehensweise des Regierungsrates hinsichtlich des zweistufigen Verfahrens, das eine weitere Mitsprache des Grossen Rates bzw. des Volkes beschnitten hätte.

Den Volksentscheid gilt es zu respektieren. Dennoch kann Basel-Stadt angesichts des zunehmend knappen Wohnraums nicht einfach die Hände in den Schoss legen. Auch aus dem Kreis der Gegnerschaft gibt es wichtige Stimmen, die eine anders gearbete Wohnnutzung des Areals unterstützen. Insbesondere auch im Wissen, dass solche Planungen eine lange Vorlaufzeit haben, ist die Neuprüfung einer Wohnnutzung nicht abwegig.

In der Interpellationsbeantwortung betreffend der tiefen Lehrwohnungsquote rechnet der Regierungsrat mit einer Bevölkerungszunahme in Basel-Stadt von 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2023. Dazu müssten ungefähr 5'000 bis 6'000 neue Wohnungen zur Verfügung stehen. Mittels Verdichtung – die in jedem Fall an geeigneten Standorten zu begrüssen ist – kann nur ein Teil dieser zusätzlich benötigten Wohnungen aufgefangen werden.

Die Freiflächen im Kanton Basel-Stadt sind knapp und es gilt deshalb, in der zukünftigen Planung sorgsam damit umzugehen. Deshalb soll an die Einzonung bzw. die Überbauung solcher Freiflächen ein besonders hoher Qualitätsanspruch gestellt werden.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat vor diesem Hintergrund zu prüfen und zu berichten: Einen Planungsprozess an die Hand zu nehmen, der möglichst alle interessierten Akteure mit einbezieht und zum Ziel hat, eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial beispielhafte Stadtrandentwicklung Ost zu ermöglichen. Dabei sollen hohe Anforderungen an die zukünftige Nutzung (Wohnungsmix, Quartierinfrastruktur, Gewerbe, gemeinnütziger Wohnungsbau etc.), an den Naturschutz, an die Verkehrserschliessung (öffentlicher Verkehr) und an die Energieversorgung (mit 100% erneuerbaren Energien) gestellt werden. Die Anforderungen sind transparent und nachvollziehbar darzustellen. Sie sind mittels geeigneter Kommunikation an die Bevölkerung zu vermitteln und in einem zweistufigen Planungsverfahren zu verankern, das demokratische Entscheide auf beiden Stufen zulässt.

Martin Lüchinger, Daniel Goepfert, Philippe P. Macherei, Mirjam Ballmer, Remo Gallacchi, Andreas Zapalà, Christian von Wartburg, René Brigger, Rudolf Rechsteiner, Urs Müller-Walz, Danielle Kaufmann, Tobit Schäfer, Stephan Luethi-Brüderlin, Mustafa Atici»

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Vorstösse und bisherige Berichte**

Am 27. Juni 2019 hat der Grosse Rat dem Regierungsrat zwei Motionen zur Ausarbeitung einer Vorlage überwiesen:

- Die Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend «weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein» fordert, wieder Planungen zur Schaffung neuen Wohnraums im Gebiet zwischen Rheintalbahnlinie, Rhein, Rankstrasse und Hörnliallee an die Hand zu nehmen und dabei auch offen zu sein für radikal neue Lösungen und die Chancen einer Verlagerung der Grenzacherstrasse.

- Die Motion Beatrice Isler und Konsorten betreffend «neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse» fordert ebenfalls eine Planung für neuen Wohnraum im Gebiet zwischen Rheintalbahnhalle, Rhein, Rankstrasse und Hörnliallee. Dabei sollen auch der östlich angrenzende Streifen auf Riehener Boden, eine mögliche Verdichtung der bestehenden Siedlung Rheinacker und eine Verlegung der Grenzacherstrasse weg vom Rhein in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Mit Zwischenbericht vom 21. Juni 2023 zu den zwei Motionen hat der Regierungsrat über bisher erfolgte Studien und ein Verdichtungsprojekt in der Rheinackersiedlung berichtet sowie angekündigt, erneut zu berichten, wenn die Ergebnisse der für den Herbst 2023 vorgesehenen Ideenstudie zum Stadtraum Ost vorliegen. Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 19. Oktober 2023 die Frist zur Ausarbeitung einer Vorlage für beide Motionen um ein Jahr erstreckt.

An seiner Sitzung vom 19. Oktober 2022 hat der Grosse Rat vom Schreiben 14.5671.05 des Regierungsrats Kenntnis genommen und dem Antrag des Regierungsrates folgend den Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend «einer beispielhaften und ökologisch verträglichen Stadtrandentwicklung Ost» stehen gelassen und zum erneuten Bericht überwiesen.

## **1.2 Grundsätzliche Haltung des Regierungsrats**

Der Regierungsrat unterstützt das Anliegen einer Neuplanung des «Stadtraums Ost». Das Gebiet wird bei einer Realisierung der neuen S-Bahn-Station Solitude noch besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Es ist eines der wenigen grossen langfristigen Potenziale für eine Entwicklung nach der Umsetzung der Transformationen auf den grossen Arealen klybeckplus, Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen, Volta Nord, Rosental, Dreispitz, Wolf und Walkeweg. Als eines der wenigen Gebiete, das überwiegend dem Wohnen gewidmet werden könnte, bietet es zudem eine besondere Chance, die Schere zwischen Arbeitsplatz- und Wohnungsangebot etwas zu schliessen. Dies wäre ein weiterer wichtiger Schritt gegen die Wohnraumknappheit und ein Beitrag zur Reduktion der Zersiedelung und des Pendelverkehrs, der eine massgebliche Quelle des CO<sub>2</sub>-Ausstosses ist.

## **2. Ideenstudie Stadtraum Ost**

### **2.1 Aufgabenstellung und Ansatz**

Für die von den Motionen geforderte Auslegeordnung der Entwicklungsmöglichkeiten hat der Kanton im Herbst 2023 die Ideenstudie Stadtraum Ost durchgeführt. Wegen den engen Zusammenhängen zwischen den städtebaulichen Möglichkeiten und den Potenzialen des Gebiets für Natur, Landschaft und Freizeit war die Ideenstudie so ausgerichtet, dass die Belange der Freiräume gleichwertig mit den Belangen des Wohnungsbaus thematisiert werden. Das Gebiet sollte neben seinen städtebaulichen Möglichkeiten auch in seiner Rolle als ein Schwerpunkt öffentlicher Sport-, Garten- und anderer Freizeitangebote gewürdigt werden. Um den Freiraumkontext adäquat zu berücksichtigen, umfasste der Perimeter der Studie neben dem Suchraum für wohnbauliche Entwicklungen südlich der Hochrheinbahn auch den gesamten Stadt-Landschafts-Raum zwischen dem Bäumlihofgebiet und dem Rhein.

Zweck der Studie war nicht die Auswahl eines Siegerentwurfs mit automatischer Überführung in eine Weiterbearbeitung. Es ging vielmehr darum, die Bandbreite der Entwicklungspotenziale des Planungsgebiets greifbar zu machen, Chancen und Risiken verschiedener Entwicklungsrichtungen zu identifizieren und Hinweise für das weitere Vorgehen zu gewinnen.



Abb.: Planungsperimeter mit Fokusraum Wohnungsbau gemäss Motionen (dünne rote Linie) und Umgebungsperimeter mit stadtländlichem Kontext (dicke rote Linie).

Weil die Aspekte der Landschaft und des Städtebaus gleich bedeutsam sind, wurden gleichgewichtig drei Büros mit Tätigkeitsschwerpunkt Städtebau / Architektur und drei mit Schwerpunkt Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung eingeladen:

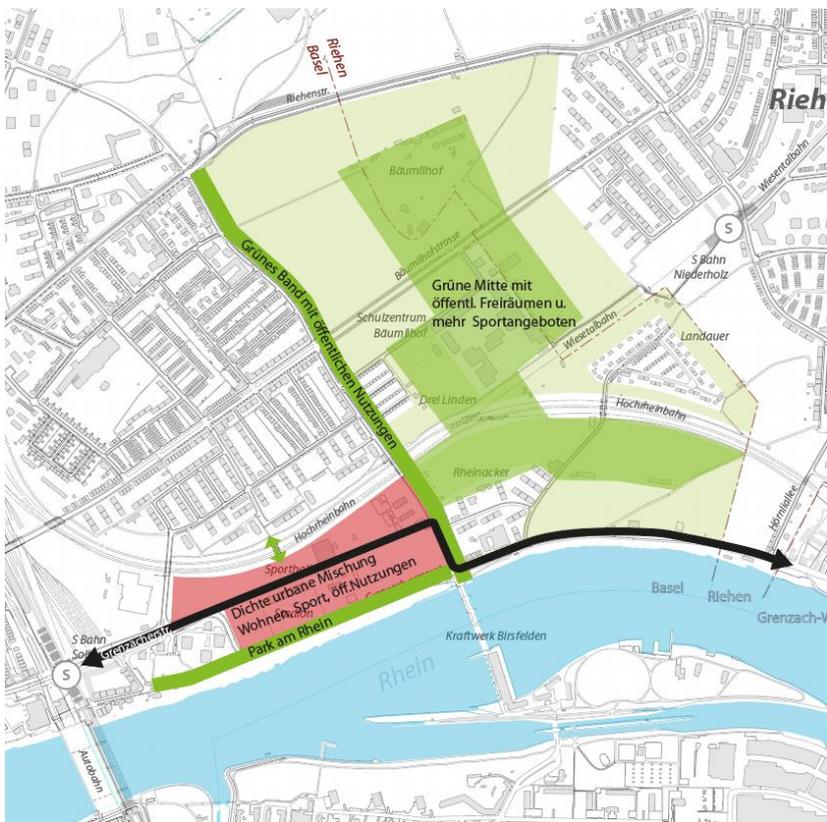
- 51N4E, Brüssel
- HHF Architekten, Basel mit Milica Topalovic (ETH Zürich / Dep. of Architecture) und Maurus Schifferli Landschaftsarchitektur, Bern
- LAND Landschaftsarchitekten, Lugano mit ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln und Drees & Sommer Schweiz AG, Basel
- LOLA Landscape Architects, Rotterdam
- Robert9 Architekten, Berlin mit Atelier Loidl, Berlin
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich mit Hosoya Schaefer Architekten, Zürich, Soziologie & Raum, Zürich und Oeplan, Altstetten

An der Studie nahmen neben externen Expertinnen und Experten sowie Vertretenden diverser Fachstellen des Kantons und der kommunalen Planung Riehen auch lokale Stakeholders aus den Themenbereichen Quartier, Naturschutz, Sport und Freizeitgärten teil.

## 2.2 Kurzzusammenfassung der Entwicklungsideen

Die sechs Teams erarbeiteten einen Strauss von Ideen, die verschiedene grossräumige Entwicklungsansätze verfolgen und auch unterschiedliche lokale Einzelprojekte vorschlagen. Sämtliche Entwicklungsideen sind sowohl mit einem Beibehalten der Freiräume in Riehen als auch mit der künftigen Realisierung der strategischen Reserve im kommunalen Richtplan Riehen kompatibel. Im Folgenden werden die Ideen der Teams in alphabetischer Reihenfolge stichwortartig zusammengefasst.

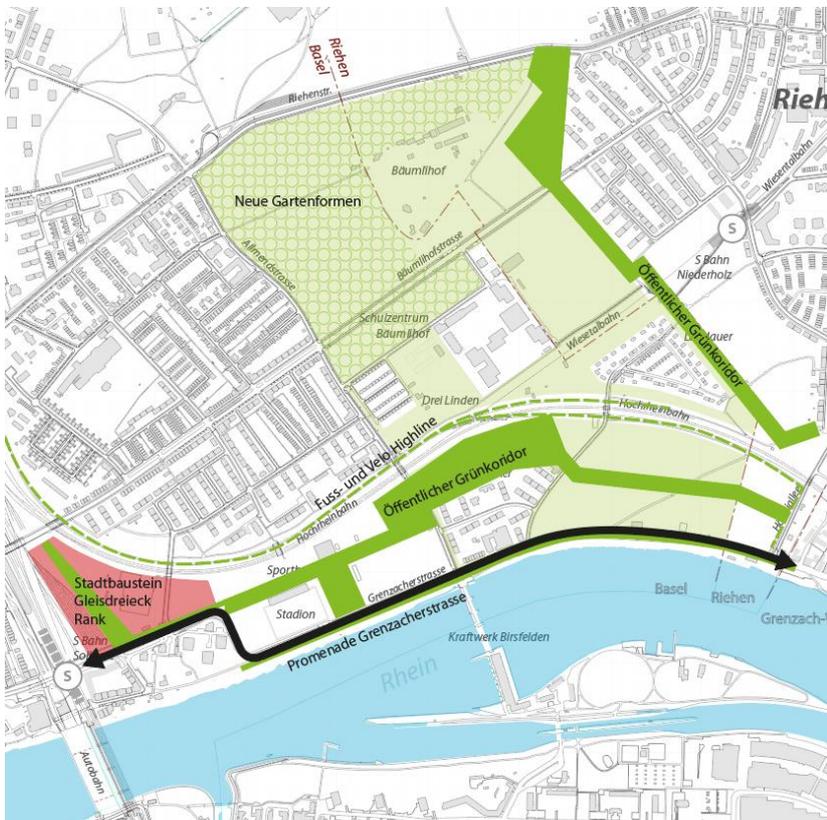
Team 51N4E



Hauptelemente der Planungs-idee:

- Belebte grüne Mitte im Freiraumkorridor zwischen Wiese und Rhein mit mehr öffentlichen Freiflächen, zusätzlichen (aus dem Rankhof verlagerten) Sportplätzen und Anziehungspunkten wie z.B. Spielplätze, Picknickwiese, Gartenbeiz etc.
- Band öffentlicher Nutzungen und Grünflächen entlang der Allmendstrasse.
- Städtebauliche Entwicklung konzentriert im Gebiet Rankhof mit dichter Mischung von Sport, Freizeit- und Wohnnutzungen im neuen Stadtteil «Festival» für ca. 3'000 Einwohnende und Arbeitsplätze.
- Die Verzögerung des Knicks der Grenzacherstrasse bis zum Schnittpunkt mit der Allmendstrasse generiert eine zentrale Erschliessung durch das ansonsten autofreie Quartier «Festival» und ermöglicht einen Park am Rhein.

Team HHF Architekten

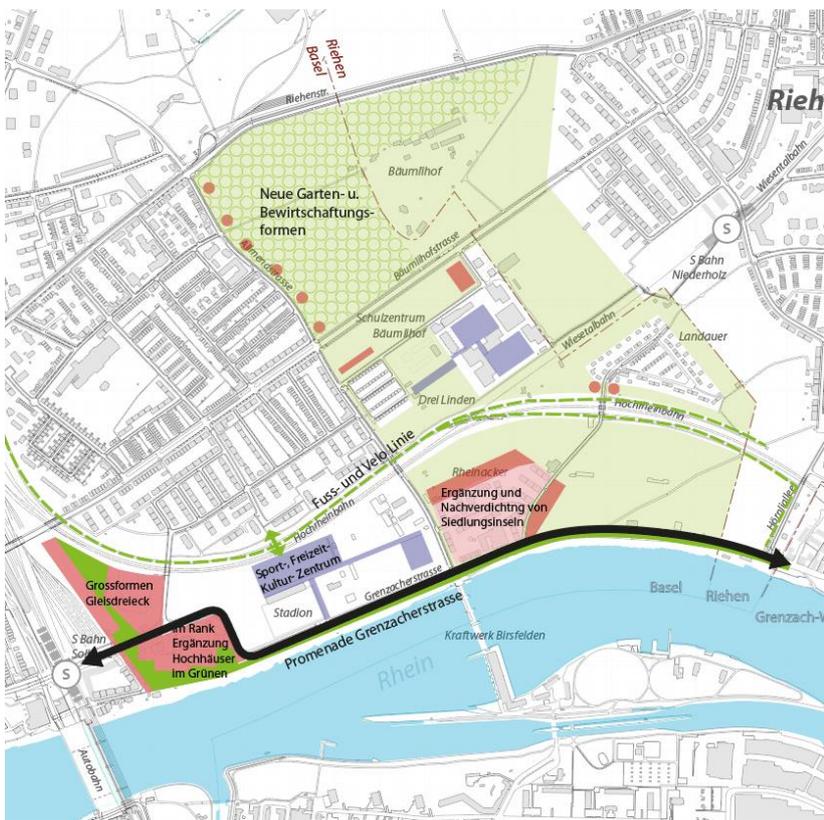


Hauptelemente der Planungs-idee:

- Leitmotiv ist die Kultivierung bestehender Freiraumqualitäten und das Gleisdreieck als baulicher Entwicklungspol an der Schwelle zwischen Wettstein und Basel Ost.
- Zwei neue durchgängige öffentliche Grünkorridore Ost-West und Nord-Süd.
- Neue Fuss- und Veloverbindung «Highline» auf heute ungenutzten Gleisen der Hochrheinbahn.
- Neue kleinteilige bürgeroffene Garten- und Bewirtschaftungsformen um den Bäumlihof.
- Aufwertung der Grenzacherstrasse auch für Aufenthalt, Rheinblick und Langsamverkehr.
- Im Gleisdreieck um einen zentralen Freiraumkorridor gruppierte Wohnhochhäuser auf Sockeln für gewerbliche, öffentliche und kollektive Nutzungen. Potenzial für ca. 2'000 Einwohnende und Arbeitsplätze.



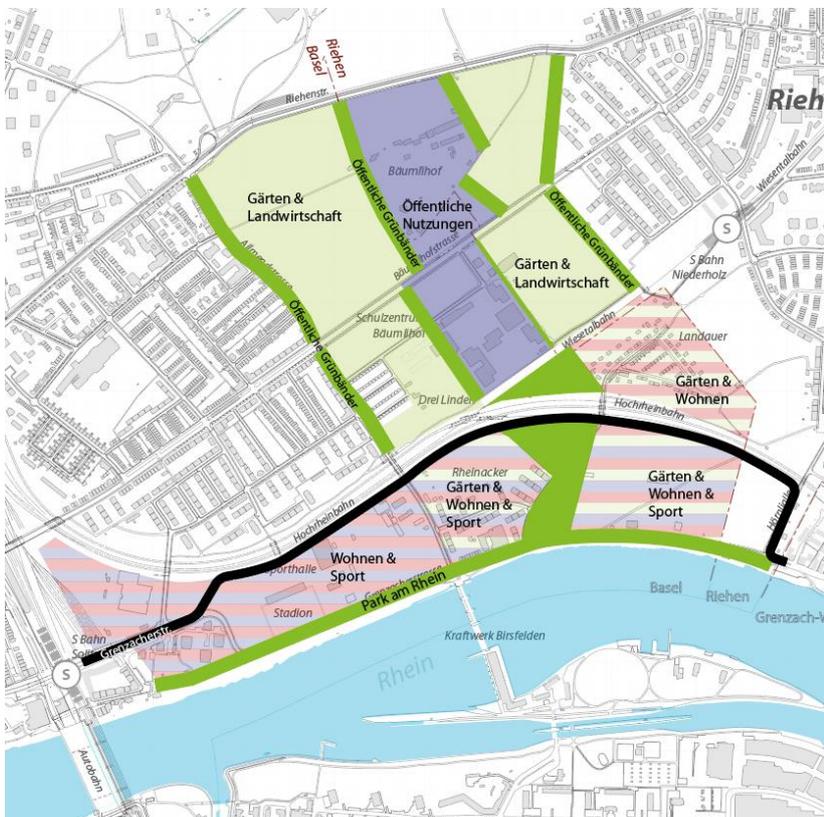
Team Robert9 Architekten



Hauptelemente der Planungs-idee:

- Leitmotiv: Weiterentwickeln bestehender Freiraum- und Siedlungs-Qualitäten.
- Situative Ergänzung der Gartenlandschaft mit öffentlichen Wegen, Kultur- und Erholungsangeboten.
- Neue Garten- und Bewirtschaftungsformen um den Bäumlilhof.
- Anreicherung bestehender Sport-schwerpunkte mit öffentlichen Plätzen und gestapelten Nutzungen mit Sport, Freizeit, Kultur etc.
- Aufwertung der Grenzacherstrasse auch für Aufenthalt, Rheinblick und Langsamverkehr.
- Weiterentwicklung vorhandener Stadtbausteine: Ergänzung von Siedlungsinseln, «Feldrand» mit Punktbauten an der Allmendstrasse, Grossformen bei der S-Bahn-Station Solitude und Ergänzung der Punkthochhäuser im Rank. Potenzial für rund 2'000 Einwohnende und Arbeitsplätze.

Team Studio Vulkan Landschaftsarchitektur



Hauptelemente der Planungs-idee:

- Grundhaltung ist das Überlagern statt Trennen von Stadt und Natur.
- Keine Definition eines Endzustandes, dafür Planung als ergebnisoffener Verhandlungsprozess.
- Grobe Rahmenvorgaben für Verhandlungen von Entwicklungsprojekten:
- Einzelprojekte sind nur zulässig mit «Gesamt-Wertsteigerung» in der Ökobilanz.
- Definition von Teilräumen, in denen das zulässige Nutzungsspektrum vorgegeben ist.
- Nicht verhandelbare grüne Bänder mit öffentlichen Grünnutzungen.
- Park am Rhein anstelle der an den Bahndamm verlagerten Grenzacherstrasse.

## 2.3 Hinweise der Stakeholders von Stadtteil, Quartier, Naturschutz, Sport und Freizeitgärten

An der Zwischen- und Schlussbesprechung der Ideenstudie nahmen auch Stakeholders für die Belange von Quartier und Stadtteil, Sport, Freizeitgärten und Naturschutz teil. Die entsprechenden Inputs sind als beispielhafte Aussagen von Personen aus diesen Interessensbereichen zu werten und nicht als formale Stellungnahme für eine ganze Interessengruppe. Sie können und sollen deshalb auch eine formelle Mitwirkung und Vernehmlassung allfälliger künftiger konkreter Planungsschritte nicht ersetzen. Stufengerecht zum noch sehr unverbindlichen offenen Charakter der Ideenstudie ermöglichen sie aber eine rasche erste informelle Spiegelung der Planungsideen durch Vertreter/Vertreterinnen von im Planungsgebiet wichtigen Belangen. Im Folgenden werden die wichtigsten grundlegenden Aussagen der Stakeholders rekapituliert.

Stakeholder Quartier und Stadtteil: Die Befragten begrüßen die Vorschläge für neue öffentliche Freiraumverbindungen, die Anreicherung der bestehenden Sportschwerpunkte mit weiteren öffentlichen Nutzungen und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Rhein durch eine Verlagerung oder Aufwertung der Grenzacherstrasse. Auch neue Stadtbausteine im Gebiet Rankhof oder im Dreieck Rank werden als Chance gesehen. Sie können mit neuen Angeboten und öffentlichen Verbindungen heute teils abgeschottete Räume südlich der Hochrheinbahn beleben und die Verbindung des Quartiers mit dem Rhein und mit den heute isolierten Stadtfragmenten der Rheinacker-siedlung und im Rank verbessern. Städtebau und Freiraumplanung sollen sorgfältig erfolgen und eine vielfältige Bewohnerschaft ermöglichen.

Stakeholder Naturschutz: Grundsätzlich ist immer der Abgleich von Massnahmen mit raumplanerischen und rechtlichen Vorgaben zu Natur- und Landschaftsschutz zu beachten. Insbesondere müssen die Naturvernetzungskorridore auf den Bahnflächen und der Naturschutz in der Rheinhalde gewahrt bleiben. Zur Sicherung des Freiraums zwischen Wiese und Rhein ist es notwendig, die bauliche Entwicklung auf den Bereich westlich der Allmendstrasse zu beschränken. Dabei bietet die Fokussierung auf das Dreieck zwischen der geplanten S-Bahn-Station Solitude, der Hochrheinbahn und dem Rhein strategische Vorteile: Damit kann nicht nur auf eine Bebauung im grossen Freiraum zwischen Wiese und Rhein verzichtet werden, es wird auch kein Druck zur Verlagerung von Sportanlagen aus dem Gebiet Rankhof in den Landschaftskorridor ausgelöst.

Stakeholder Freizeitgärten: Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Entwicklungsideen ist die weitestmögliche Sicherung der Gartenareale. Vor allem die Planungsansätze mit einem städtebaulichen Schwerpunkt im Dreieck zwischen der S-Bahn-Station Solitude, der Hochrheinbahn und dem Rhein ermöglichen neue Wohnbaupotenziale auch ohne grossflächige Nutzungsrochaden von Freizeitgärten im Landschaftsraum zwischen Wiese und Rhein. Bei einer weiteren Öffnung des Landschaftsraums für die Naherholung soll vermieden werden, dass Gärten unkontrolliert öffentlich exponiert werden.

Stakeholder Sport: Der Erhalt des Sportangebots im Stadtraum Ost ist unerlässlich. Eine räumliche Verlagerung von Sportflächen im Planungsgebiet ist möglich, wenn die Sportangebote in grösseren Clustern gebündelt sind, um eine effiziente Bewirtschaftung und Versorgung mit ergänzender Infrastruktur zu ermöglichen. Die teilweise vorgeschlagene Anreicherung der Sportschwerpunkte mit öffentlichen Plätzen und Nutzungen hilft, neue und niederschwellige Sportangebote zu schaffen. Der an sich spannenden Stapelung von Sportnutzungen sind in der Praxis wegen erforderlichen Spielfeldgrössen und Raumhöhen vor allem beim Fussball enge Grenzen gesetzt.

## 2.4 Planerische Erkenntnisse

### Landschaft

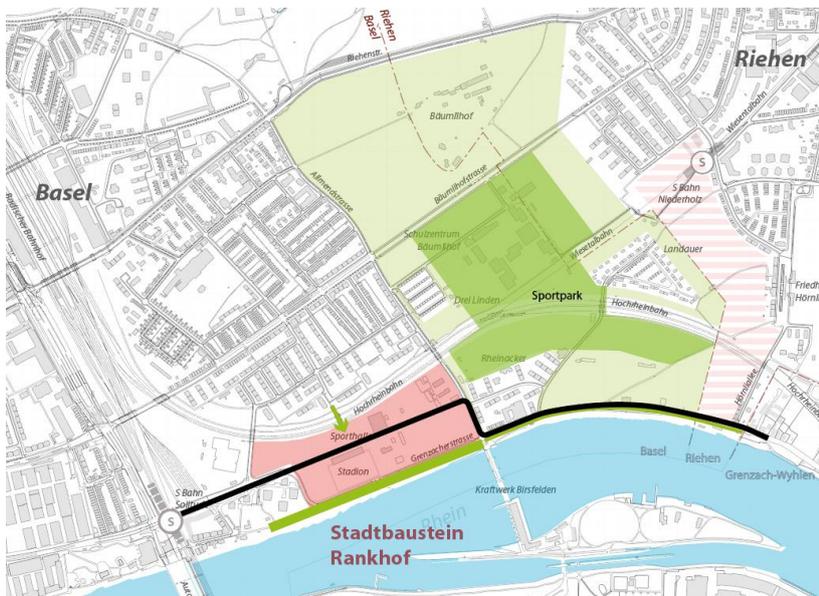
Die Ideenstudie hat gezeigt, dass es im Gebiet von der geplanten S-Bahn-Station Solitude über den Rankhof bis hin zur Allmendstrasse unterschiedliche Optionen für grössere städtebauliche Entwicklungen ausserhalb des Landschaftskorridors zwischen Wiese und Rhein gibt. Dieser Landschaftskorridor soll deshalb erhalten werden und seine die Stadtlandschaft gliedernde Rolle beibehalten. Die weitere Freiraumentwicklung im Landschaftskorridor soll die Nutzbarkeit für die Bevölkerung stärken und die Vernetzung des Gebiets für Mensch und Natur verbessern. Eine Zersiedelung durch flächige Ausweitungen der bestehenden Siedlungsinseln würde diesen Zielen entgegenstehen.

Die pragmatische Weiterentwicklung unterschiedlicher lokaler Qualitäten des Freiraums mit kleinteiligen Massnahmen ist erfolgversprechender als die Neuausrichtung auf ein neues einheitliches Gesamtbild. Indem durchgehende Passagen öffentlicher Freiräume geschaffen und attraktiv gestaltet werden, kann der Landschaftsraum auch ohne eine konflikträchtige grossflächige Neuordnung der bestehenden Nutzungen für die Bevölkerung besser erlebbar gemacht werden. Die Fokussierung auf wenige Passagen erlaubt dafür grosszügigere Korridore, die neben einer reinen Wegverbindung auch breitere öffentliche Nutzungsmöglichkeiten und lokale Anziehungspunkte wie Spiel- und Picknickflächen, Garten-Gastronomie etc. erlauben.

Eine neue Fuss- und Veloverbindung «Highline» auf den nicht genutzten Trassen der Hochrheinbahn würde eine ganz neue Ost-West-Verbindung für den Langsamverkehr bis in den Bereich des Badischen Bahnhofs ermöglichen und bei der Überwerfung dieser Trassen mit den genutzten Gleisen noch eine weitere Querungsmöglichkeit der Bahndämme eröffnen. Ob diese Bahnflächen auch künftig für den Bahnbetrieb verzichtbar bleiben, ist derzeit aber noch nicht absehbar.

### Potenziale für Städtebau und neuen Wohnraum

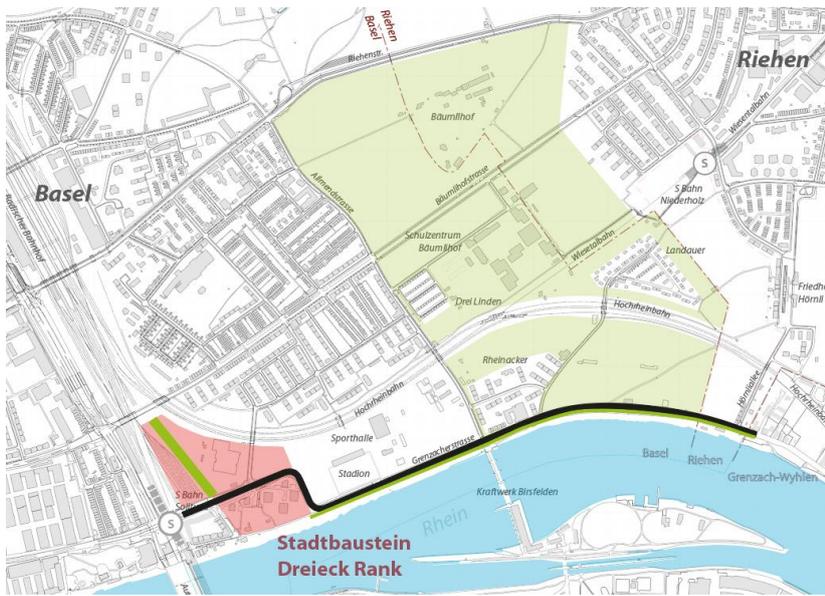
Da der Freiraumkorridor zwischen Wiese und Rhein nicht durch Erweiterungen der bestehenden Siedlungsinseln verunklärt werden soll, stehen auf Basler Boden zwei Stossrichtungen für neue Stadtbausteine zur Disposition:



1) Ein neues Quartier im Bereich des heutigen Sportzentrums Rankhof profitiert von der Lage am Rhein und findet an der Allmendstrasse eine logische östliche Begrenzung. Die Verlagerung der Grenzacherstrasse weg vom Rhein ist in dieser Konstellation eine sinnvolle Möglichkeit, eine zentrale Erschliessung des Quartiers zu schaffen und den dann autofreien Rand des Plateaus oberhalb des Rheinufers als öffentlichen Freiraum zu gewinnen. Über eine neue Fuss- und Velo-Querung unter der Hochrheinbahn können die nördlich angrenzenden Wohngebiete

im Hirzbrunnenquartier direkt von den zusätzlichen Freiraum- und Versorgungsangeboten im neuen Stadtbaustein profitieren. Es besteht Potenzial für rund 3'000 Einwohnende und Arbeitsplätze. Die Ideenstudie hat aber auch Herausforderungen für einen Stadtbaustein Rankhof deutlich gemacht: Eine tragfähige Stadtentwicklung in diesem Gebiet erfordert die Verlagerung von Sportflächen in den zentralen Landschaftskorridor zwischen Wiese und Rhein. Dies führt dort zu komplexen Aufgabenstellungen für die Landschaftsplanung: Wie kann trotz stärkerer Belegung mit

Sportangeboten ein für die Naturvernetzung tauglicher und für die Bevölkerung attraktiver öffentlicher Erholungsraum gestaltet werden, bei dem auch weiterhin genügend Gartenangebote bestehen? Die Ideenstudie hat einige Ansätze für die Integration von zusätzlichen Sportnutzungen in den Freiraumkorridor gezeigt. Eine Sicherheit für letztlich praktikable Lösungen besteht aber noch nicht und eine landschaftsverträgliche Verlagerung des gesamten Sportangebots des Rankhofs ist unrealistisch. Eine Verringerung des Verlagerungsdrucks von Sportanlagen könnte erreicht werden, wenn ein Teil der heutigen Sportangebote in einer Mischung mit öffentlichen Nutzungen, Kleingewerbe und Wohnen innerhalb eines Stadtbausteins Rankhof realisiert werden könnte. Für das reizvolle Bild eines solchen sehr urbanen Quartiers am Rhein waren allerdings gewichtige Fragen auf Flughöhe einer Ideenstudie noch nicht abschliessend lösbar: Dies betrifft vor allem die Ausarbeitung tragfähiger Bautypologien für diese Nutzungsmischungen, den Umgang mit Nachbarschaftskonflikten und die Frage, wieviel Belebung und Urbanität an diesem Ort überhaupt erreichbar sind.



2) Vor diesem Hintergrund sind die Ansätze einer Transformation des heute von Siedlungsfragmenten, Abstellgleisen und isolierten Freizeitgärten geprägten «Dreiecks Rank» zwischen der Bahnstammstrecke über den Rhein, der Hochrheinbahn und dem Rhein im Süden eine besonders bedenkenswerte städtebauliche Entwicklungsoption. Mit der Fokussierung der baulichen Entwicklungen auf dieses Gebiet wird nicht nur der Erschliessungsvorteil der unmittelbar angrenzenden geplanten S-Bahn-Station Solitude optimal genutzt, sondern auch das Sportzentrum

Rankhof und der Freiraumkorridor zwischen Wiese und Rhein von Nutzungsdruck entlastet. Es besteht Potenzial für rund 2'000 Einwohnende und Arbeitsplätze. Das Umfeld für den neuen Stadtbaustein Dreieck Rank ist zwar durch die Nachbarschaft zu grossen Infrastrukturen von teilweise herbem Charakter, bietet gerade dadurch aber auch Spielraum für unkonventionelle städtebauliche Typologien. Weniger wohngeeignete Teilbereiche bieten Möglichkeiten für gewerbliche, kollektive oder öffentliche Nutzungen, die das Gebiet beleben. Mit einer Öffnung und Urbanisierung des Gleisdreiecks kann zudem von der Bäumlhofstrasse über die Grenzacherstrasse eine neue öffentliche Verbindung vom Hirzbrunnenquartier zum Rhein geschaffen werden. Nötig ist allerdings eine grossflächige Entwicklung des Dreiecks «Rank», damit genügend lärmgeschützte Innenbereiche, eigene Raumqualitäten und ausreichend Einwohnerpotenzial für einen tragfähigen Stadtbaustein möglich werden. Auch für die Entwicklungsoption im Dreieck Rank bestehen Herausforderungen, die auf Stufe der Ideenstudie noch nicht abschliessend behandelt werden konnten. Dies betrifft den Umgang mit Lärmimmissionen und allfälligen Störfallrisiken von Autobahn und Bahnlinien im Westen sowie vor allem die heute noch nicht eingrenzbaaren Planungsrisiken durch die Ansprüche grosser Infrastrukturplanungen an das Gebiet. Beispiele sind die Lüftungszentrale des geplanten Autobahn-Rheintunnels, Betriebs- und Installationsflächen für das S-Bahn Herzstück und wachsender oder schrumpfender Flächenbedarf im Zuge der Reorganisation des Betriebs der Deutschen Bahn. Das deutsche Bundeseisenbahnvermögen ist nämlich ein massgeblicher Landeigentümer im Dreieck Rank. Nicht zuletzt müssten bei einer Entwicklung die naturräumlichen Vernetzungsfunktionen der Bahnkorridore beachtet und auch die ausserhalb der eigentlichen Bahnkorridore in der Fläche vorhandenen Naturwerte integriert oder ersetzt werden.

Die grossen Vorteile eines städtebaulichen Schwerpunktes im Gleisdreieck Rank rechtfertigen es, dass sich der Kanton trotz der vorerst bestehenden Unwägbarkeiten in den anstehenden Infrastrukturplanungen zugunsten des Dreiecks Rank als prioritäre städtebauliche Entwicklungsoption für den Stadtraum Ost einsetzt.

### **Sport**

Sportangebote werden weiterhin eine zentrale Rolle im Stadtraum Ost spielen. Eine Gebietsentwicklung ist auch mit Erhalt oder sogar mit einer Verbesserung der Sportangebote möglich. Verlagerungen von Sportflächen innerhalb des Gebiets sind möglich, wenn eine zu verstreute Anordnung vermieden wird. Die Gruppierung von Sportangeboten erleichtert nämlich eine rationelle Bewirtschaftung und reduziert Konfliktlinien mit anderen Nutzungen. Die Ideenstudie hat gezeigt, dass es eine kaum lösbare Herausforderung wäre, zugunsten eines neuen Stadtbausteins im Gebiet Rankhof die dortigen Sportnutzungen komplett in den Freiraumkorridor zwischen Wiese und Rhein zu verlagern. Bei einer nur teilweisen Verlagerung von Sportflächen wird eine landschaftsräumliche Integration eher möglich.

Von einem zumindest teilweisen Fortbestand von Sportangeboten im Bereich Rankhof ist also in jedem Fall auszugehen. Neue Mischformen von Sport, Wohnen, öffentlichen und anderen Nutzungen können hier einen spannenden Beitrag zur Flächeneffizienz und zur Belebung bestehender Sportschwerpunkte oder neuer Stadtbausteine leisten. Dabei sind aber Anforderungen wie Schutz vor Lärm, Licht und Erschütterungen oder Mindest-Raumhöhen und Mindest-Flächen für Ballsportarten zu beachten. Stapelungs- und Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen sind deshalb primär für bestimmte Angebote wie Hallensport oder Hartplätze eine realistische Strategie. Das Stapelungspotenzial ist also in der Menge begrenzt.

### **Freizeitgärten**

Zur Wandlung des Planungsgebiets in einen Stadt- und Landschaftsraum, der seine Lagevorteile zwischen Landschaftspark, Wiese, Rhein und neuer S-Bahn-Station Solitude für die Stadtbevölkerung nutzbar macht, gehört auch eine langfristige Weiterentwicklung der Freizeitgärten. Die verschiedenen Ansätze der Ideenstudie haben gezeigt, dass dazu keine grossflächige Aufhebung von Freizeitgärten erfolgen muss. Die Vorgaben des Freizeitgartengesetzes zu den im Stadtgebiet vorzuhaltenden Mindestflächen für Gartenareale können gewahrt werden. Wichtig ist die sorgfältige Gestaltung der Schnittstellen zwischen dem allgemeinzugänglichem Grün und Bereichen, in denen das Gartenleben nicht von der Öffentlichkeit bedrängt wird. Chancen für neue Gärten und Gartenformen ergeben sich auch im Umfeld des Bäumlihofs. Dort wäre dann aber der Verzicht auf Bauten erforderlich, damit der heute noch ansatzweise offene Charakter der Landschaft erhalten bleibt und allenfalls auch naturräumliche Funktionen des Gebiets noch gestärkt werden.

### **Sensibles Potenzial Rheinufer**

Mit der stark befahrenen Grenzacherstrasse entlang der Kante der Rheinhalde sind der Erholungswert und das Landschaftserlebnis am Rhein heute stark beeinträchtigt. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Wahrnehmbarkeit des Gewässers ist ein Kernelement, um den Stadtraum Ost als Lebensraum für Anwohnende und die ganze Stadtbevölkerung aufzuwerten. Dabei ist ein sorgfältiges Vorgehen angezeigt, weil das Steilufer der Rheinhalde ein wertvolles Naturschutzgebiet ist. Eine Intensivnutzung des Steilufers über wenige Wege und Aussichtsplattformen hinaus könnte die Naturwerte gefährden. Umso wichtiger ist es, die Aufenthaltsqualität auf dem Plateau an der Terrassenkante zur Rheinhalde zu verbessern. Die Möglichkeiten der Aufwertung der Terrassenkante haben einen engen Bezug zur Führung der Grenzacherstrasse. Während die Qualitäten einer gänzlich vom Autoverkehr befreiten öffentlichen Grünpromenade auf der Terrassenkante oberhalb des Rheins offensichtlich sind, hat sich gezeigt, dass auch schon mit Umgestaltungen des Strassenquerschnitts, zusätzlichen Baumreihen und einer grosszügigeren Führung des Langsamverkehrs weitere prüfenswerte Ansätze für Verbesserungen der Aufenthaltsqualität bestehen.

## **Grenzacherstrasse**

Mit einer Verlagerung der Grenzacherstrasse weg vom Rheinufer entstehen Spielräume für eine grosszügige öffentliche autofreie Grünpromenade entlang der Terrassenkante der Rheinhalde. Trotz dieses offensichtlichen Nutzens ist der sinnvolle Verlauf der Grenzacherstrasse auch abhängig von der Entwicklungsstrategie für den gesamten Landbogen zwischen Rhein und Hochrheinbahn. Ohne wohnbauliche Entwicklung am Rhein fehlt die Wechselbeziehung neuer öffentlicher Grünanlagen am Fluss mit daran anschliessenden neuen Quartieren. Ohne ein neues Quartier am Rhein gibt es zudem weder neue Erschliessungsvorteile noch Landwertsteigerungen und Mehrwertabgabebereinigungen, welche die grossen Investitionen für eine Verlagerung der Grenzacherstrasse unterstützen würden.

Für Szenarien mit einem neuen Quartier entlang des Rheinbogens bis zur Allmendstrasse erweist sich die Führung der Grenzacherstrasse als zentrale Mittelachse des neuen Quartiers als tragfähiger Ansatz. Mit einer zentralen Achse sind kaum zusätzliche autoorientierte Strassen für die Erschliessung des neuen Quartiers erforderlich und die Grenzacherstrasse wandelt sich von der Ausfallstrasse zur baulich gefassten Stadtstrasse. Entlang des Rheins wird Raum frei für neue Grünanlagen an der Sonnenseite des neuen Quartiers. Dabei ist aber zu bedenken, dass mit der Verlagerung der Grenzacherstrasse auch die zugehörigen Lärmemissionen in die Mitte des neuen Quartiers gerückt werden. Dies erfordert entsprechende Reaktionen im Städtebau und bei der Wahl geeigneter Nutzungen entlang dieser neuen Mittelachse.

Eine Verlagerung der Grenzacherstrasse noch weiter nach Norden an den Damm der Hochrheinbahn bündelt zwar die Lärmquellen, erzeugt aber schwer lösbare Probleme im Umgang mit der Topografie: Bei den meist tiefliegenden Querungen der Hochrheinbahn wären Rampen- oder Brückenbauwerke nötig, die zusammen mit der nur einseitigen Bebauung stadträumliche Qualitäten des Strassenraums verunmöglichen würden.

## **Zusammenfassung**

Der Freiraum zwischen Wiese und Rhein soll als prägendes Element der Stadtlandschaft gestärkt werden. Mit niederschweligen Massnahmen wie der Schaffung weniger durchgängiger öffentlicher Vernetzungskorridore und der punktuellen Setzung kleiner Anziehungspunkte für die Bevölkerung kann dieses Gebiet deutlich an Qualität für die Stadtbevölkerung gewinnen, ohne dass eine umwälzende Transformation des Gebietes erfolgen muss. Im Gebiet Bäumlihof bieten sich Chancen für neue öffentlichere Formen der Landbewirtschaftung.

Das heute brachliegende Potenzial des Rheinufers als Erholungsraum könnte mit einer Verlagerung der Grenzacherstrasse optimal genutzt werden. Aber auch mit einer Neugestaltung des bestehenden Strassenraums bestehen Chancen für eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die grossen Investitionen einer Verlagerung der Grenzacherstrasse lohnen sich nur, wenn sie mit der Schaffung eines neuen Quartiers am Rhein einhergehen, welches die verlagerte Grenzacherstrasse als zentrale Erschliessung nutzt.

Damit der Landschaftsraum zwischen Wiese und Rhein nicht weiter eingeschränkt wird, beschränkt sich der Suchraum für die städtebauliche Entwicklung im Basler Teil des Stadtraums Ost auf das Gebiet westlich der Allmendstrasse. Hier hat sich gezeigt, dass ein neues Quartier am Rhein im Bereich des Rankhofs zwar unterschiedlichste städtebauliche Ausformungen erlaubt und mit einem Park am Rhein kombiniert werden kann. Dies geht aber auch mit einer Verlagerung von Sportflächen in den Landschaftsraum einher und führt dort zu Herausforderungen für eine grosszügige Freiraumgestaltung. Mit einer Fokussierung des Städtebaus auf das «Dreieck Rank» zwischen der geplanten S-Bahn-Station Solitude, der Hochrheinbahn und dem Rhein kann diese Verlagerungsproblematik vermieden werden. Zudem würde dort die hervorragende Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr optimal genutzt werden. Um eigene Raumqualitäten und soziales Leben in diesem von Infrastrukturen umschlossenen Raum schaffen zu können, muss das Entwicklungsgebiet möglichst das ganze Gleisdreieck umfassen. Die Möglichkeit, eine genügend grosse Fläche im Gleisdreieck für die Stadtentwicklung freizuspielen, ist aus heutiger Sicht noch völlig offen. Die

Flächenansprüche der grossen Infrastrukturplanungen sind noch zu unklar. Wegen der grossen Vorteile einer Stadtentwicklung an diesem Ort lohnt es sich aber, das Interesse der Stadt an einer Entwicklung im Dreieck Rank in anstehende Entscheidungsprozesse über die künftige Nutzung des Gebiets entschieden einzubringen.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Sowohl für die Option eines städtebaulichen Schwerpunktes im Gebiet des heutigen Sportzentrums Rankhof als auch für die priorisierte Option einer städtebaulichen Entwicklung im «Dreieck Rank» werden mittelfristig noch erhebliche Planungsunsicherheiten bestehen. Es bestehen Abhängigkeiten zu grossen Infrastrukturplanungen, welche in eigene Zuständigkeiten und zeitliche Abläufe eingebunden sind. Bevor mehr Gewissheit besteht, ob, ab wann und in welche Stossrichtung eine Stadt- und Freiraumentwicklung möglich wird, müssen insbesondere folgende Fragen geklärt sein:

- Wird die Lüftungszentrale Mitte des Autobahn-Rheintunnels Basel entsprechend der Stellungnahme des Regierungsrats zur Vernehmlassung des Ausführungsprojekts unterirdisch realisiert, so dass keine Barriere zwischen Grenzacherstrasse und dem Entwicklungspotenzial Dreieck Rank entsteht?
- Werden die heutigen Flächen des Bundeseisenbahnvermögens im Dreieck Rank künftig für Bahnnutzungen entbehrlich? Dies ist abhängig von der Gesamtplanung zum Knoten Badischer Bahnhof, wobei u.a. auch Abhängigkeiten zur Planung des S-Bahn-Herzstücks bestehen.
- Wo und wie lange werden Flächen im Gebiet Dreieck Rank oder im Gebiet Rankhof für den Baustellenbetrieb des S-Bahn-Herzstücks benötigt?

Es ist damit zu rechnen, dass die oben erwähnten Unbekannten bei den Infrastrukturplanungen im Umfeld des Stadtraums Ost erst in einigen Jahren mit der notwendigen Sicherheit beantwortet werden können. Das Zeitfenster für grössere städtebauliche Entwicklungen beginnt voraussichtlich erst nach Abschluss der Baustelle für die Lüftungszentrale Mitte der 2040er Jahre, je nach Verortung der Flächen für die Baustelleninstallation des S-Bahn-Herzstücks gegebenenfalls noch später. Eine detailliertere Gesamtplanung für den Stadtraum Ost ist deshalb kurzfristig noch nicht sinnvoll. Das Gebiet soll bis dahin aber auch nicht «eingefroren» werden. Die Erkenntnisse der Ideenstudie ermöglichen es den kantonalen Fachstellen in der Zwischenzeit, bei einzelnen kurzfristig anstehenden Vorhaben, die langfristigen Entwicklungspotenziale im Stadtraum Ost zu berücksichtigen.

### **4. Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend «einer beispielhaften und ökologisch verträglichen Stadtrandentwicklung Ost»**

Der bereits 2015 überwiesene Anzug Lüchinger fordert eine Wiederaufnahme von Planungen im Stadtraum Ost in einem breit aufgestellten mehrstufigen Planungsprozess. In seinem letzten Bericht zu diesem Anzug vom 31. August 2022 verwies der Regierungsrat auf die beiden Motionen Beatrice Isler und Konsorten betreffend «neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse» sowie Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend «weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein», welche zentrale Anliegen des Anzugs Lüchinger behandeln. Der vorliegende Bericht zeigt auf, dass der geforderte Wiedereinstieg in einen langfristigen Planungsprozess mit der im Herbst 2023 durchgeführten Ideenstudie erfolgt ist. Mit der Berichterstattung zu den beiden Motionen wird der Grosse Rat über die weiteren Planungsschritte im Stadtraum Ost informiert werden. Es wird deshalb beantragt, den Anzug Lüchinger und Konsorten abzuschreiben.

## 5. Antrag

Auf Grund dieses Zwischenberichts beantragen wir, die Motion Beatrice Isler und Konsorten betreffend «neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse» und die Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend «weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein» zur erneuten gemeinsamen Berichterstattung vier Jahre stehen zu lassen.

Zudem beantragen wir, den Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend «einer beispielhaften und ökologisch verträglichen Stadtrandentwicklung Ost» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin