



An den Grossen Rat

26.0555.01

BVD/P260555

Basel, 22. April 2026

Regierungsratsbeschluss vom 21. April 2026

Ratschlag

betreffend Ausgabenbewilligung zur Neugestaltung von Grünanlagen mit Naturschutzzone im Areal Walkeweg

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
2.1 Perimeter	4
3. Strategische Grundlagen	5
3.1 Planungsentwicklung	5
Kantonaler Richtplan	5
Stadtteilrichtplan Gundeldingen	6
Zonenplan und Bebauungsplan	8
3.2 Biodiversitätsstrategie des Kantons Basel-Stadt	9
3.3 Stadtklimakonzept	9
3.4 Leitideen	10
4. Projektentwicklung	10
4.1 Bisherige Planungsschritte	10
4.2 Einbezug des Quartiers	11
5. Projekterläuterung	11
5.1 Katja Wulff- Anlage – Quartierspielplatz und Naturschonzone	12
5.2 Wibrandis Rosenblatt-Weg – Naturschutzzone	13
5.3 Gretel Bolliger-Promenade – Park und Naturschutzzone	14
5.4 Umgebung Wolfgottesacker – Schulfreiraum, Naturschutz- und Naturschonzone	15
5.5 Ausstattung	15
5.6 Umwelt	15
6. Termine	17
7. Kosten	17
7.1 Bereits bewilligte Ausgaben Areal Walkeweg	17
7.2 Ausgaben zu Lasten Investitionsrechnung	18
7.2.1 Neue Ausgaben	18
7.2.2 Gebundene Ausgaben	19
7.3 Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung	19
7.4 Kostenbeteiligung Dritter	19
7.4.1 Kostenbeteiligung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB)	19
8. Formelle Prüfung	19
9. Antrag	20

1. Begehren

Im Rahmen der Arealentwicklung Walkeweg werden zwei neue Grünanlagen angelegt: die Katja Wulff-Anlage und die Gretel Bolliger-Promenade. Zusammen mit den Strassen und Plätzen im Areal bilden diese ein grosszügiges Netz an öffentlichen Freiräumen. Um die Naturwerte des ehemaligen Freizeitgartenareals zu kompensieren, sind fast zwei Drittel der öffentlichen Grünanlagen Naturschutz- und Naturschonzone und leisten damit einen wichtigen Beitrag für den kantonalen Naturschutz und die Förderung der Biodiversität. Auch für Kinderspiel und Erholungsnutzungen ist Raum vorgesehen.

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, dafür Ausgaben von insgesamt (brutto) 4'058 Mio. Franken zu bewilligen.

Diese teilen sich wie folgt auf:

- | | | |
|-----|-----------|--|
| Fr. | 3'803'000 | für die Neugestaltung der Grünanlagen im Areal Walkeweg zu Lasten der Investitionsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Investitionsbereich Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.010.20268) |
| Fr. | 190'000 | als Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Grünanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.100.00094) |
| Fr. | 65'000 | Folgekosten jährlich wiederkehrend für den Unterhalt der Grünanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei (Bau- und Verkehrsdepartement, Stadtgärtnerei, Pos. 6140.400) |

Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) beteiligen sich gemäss Mutationsantrag vom 18. August 2022 an den Aushub-, Reinigungs- und Entsorgungskosten auf der Allmendparzelle 9349 bis zu einem Maximalbetrag von max. 180'000 Franken. Der entsprechende Betrag wird nach durchgeführter Entsorgung von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Stadtgärtnerei) der SBB in Rechnung gestellt.

2. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat am 15. Dezember 2020 den Bebauungsplan zweiter Stufe für das Areal Walkeweg beschlossen. Auf dem rund sechs Hektar grossen Areal, auf dem früher Freizeitgärten beheimatet waren, entstehen preisgünstige Wohnungen, eine Primarschule mit Kindergarten und Tagesstruktur, ein Quartierplatz sowie grosszügige Grün- und Naturflächen.

Das Gebiet gehört zum grössten Teil dem Kanton Basel-Stadt und wird im Finanzvermögen von Immobilien Basel-Stadt (IBS) verwaltet. Ein kleiner Teil des Landeigentums liegt bei der SBB. Das ehemalige Freizeitgartenareal wird im Rahmen des kantonalen Wohnbauprogramms 1000+ als Wohnquartier entwickelt. Dabei entsteht erschwinglicher, nachhaltig errichteter Wohnraum («Low Cost, Low Energy») für rund 650 Einwohnerinnen und Einwohner.

Auf dem Areal sind/waren verschiedene ökologisch wertvolle Lebensräume vorhanden, die teilweise im kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte Basel-Stadt erfasst sind/waren. Aus ökologischer Sicht liegt das Areal im Bereich von zwei wichtigen prioritären und überregionalen Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume und Wiesen entlang der bestehenden Bahnareale. Zudem dient das Areal der Vernetzung von Gehölzlebensräumen und der auf sie angewiesenen Arten zwischen dem Wolfgottesacker und der Brüglinger Ebene.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung des Areals wurde es 2016/2017 kartiert. Die Kartierung bestätigt die Schutzwürdigkeit einzelner Lebensräume und stuft das Areal aufgrund des Vorkommens seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten als regional bedeutend ein.

2.1 Perimeter

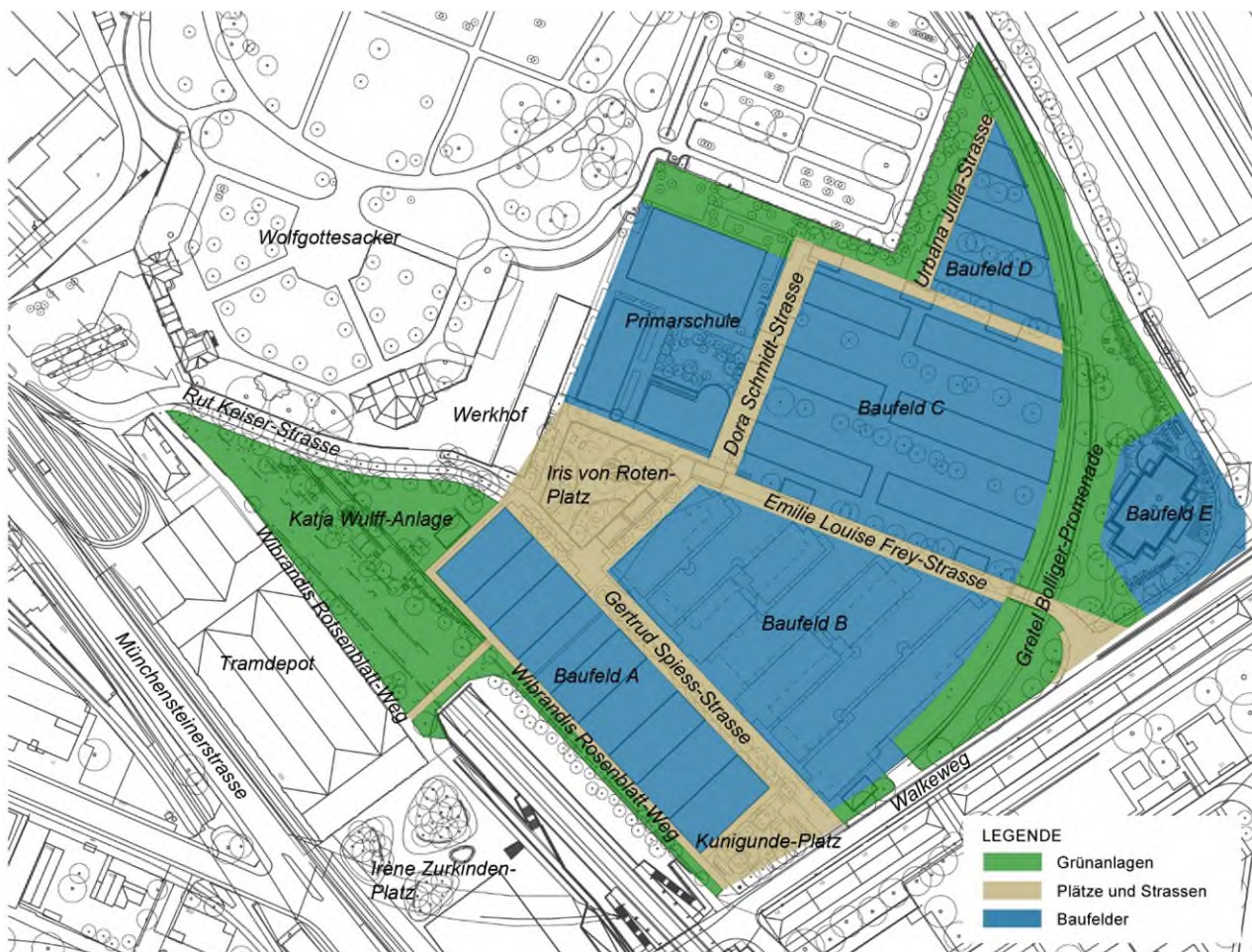


Abb. 1: Übersicht Areal Walkeweg

Die Katja Wulff-Anlage im Westen des Areals ist als keilförmige Grünanlage zwischen Wolfgottesacker, Tramdepot und Baufeld A geplant. Sie grenzt im Norden an die Rut Keiser-Strasse, im Westen und Süden an den Wibrandis Rosenblatt-Weg. An den Ecken gibt es Verbindungen zum Iris von Roten-Platz, dem Irène Zurkinder-Platz und dem Vorplatz des Wolfgottesackers.

Die zweite grosse geplante Grünanlage im Areal ist die Gretel Bolliger-Promenade. Sie erstreckt sich entlang des bestehenden Gleisbogens zwischen den Baufeldern B, C und D auf der einen und dem Baufeld E auf der anderen Seite. Zwischen Wolfgottesacker und Urbana Julia-Strasse bzw. Dora Schmidt-Strasse gibt es eine weitere (namenlose) Grünfläche.

Die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr erfolgt über die Rut Keiser-Strasse. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist diese Strasse nur bis zum Werkhof der Stadtgärtnerei befahrbar. Mit dem ÖV ist das Areal über die Haltestelle Dreispitz am Irène Zurkinder-Platz (S-Bahn, Tram, Bus) und die Haltestelle MParc an der Münchensteinerstrasse (Tram) erreichbar. Die Anlieferung mit dem MIV erfolgt vom Walkeweg kommend über die Gertrud Spiess- und die Emilie Louise Frey-Strasse.



Abb. 2: Satellitenbild Mai 2023 mit Perimeter Grünanlagen (grün) im Areal Walkeweg (rot)

Das ganze Areal Walkeweg ist etwa sechs Hektar gross. Die Grünanlagen umfassen mit 12'000 m² ein Fünftel des Projektgebiets.

3. Strategische Grundlagen

3.1 Planungsentwicklung

Basis für die Entwicklung der Grün- und Freiräume war eine zweistufige städtebauliche Studie, die in den Jahren 2017/2018 durchgeführt wurde. Für die Projektierung der Grünanlagen gelten die nachfolgend aufgeführten Planungsinstrumente mit ihren Handlungsanweisungen, bzw. -vorgaben.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan zeigt die erwünschte Siedlungsentwicklung im Kanton auf und identifiziert Siedlungsschwerpunkte. Das Gebiet Bernoulli / Walkeweg ist als Schwerpunktgebiet Arbeiten und Wohnen festgesetzt, wobei in den Details zu den örtlichen Festlegungen deutlich wird, dass der Fokus beim Areal Bernoulli / Walkeweg primär auf Wohnnutzungen liegt. Gewerbliche Arrondierungen soll es an den stärker vom Lärm belasteten Rändern geben. Die vorliegende Arealentwicklung hat den Fokus auf den inneren Teil des Gebiets und somit fast ausschliesslich auf Wohnnutzungen. Somit erfüllt sie diese Zielsetzung des Richtplans.



Abb. 3: Richtplankarte Stand Juni 2019

Stadtteilrichtplan Gundeldingen

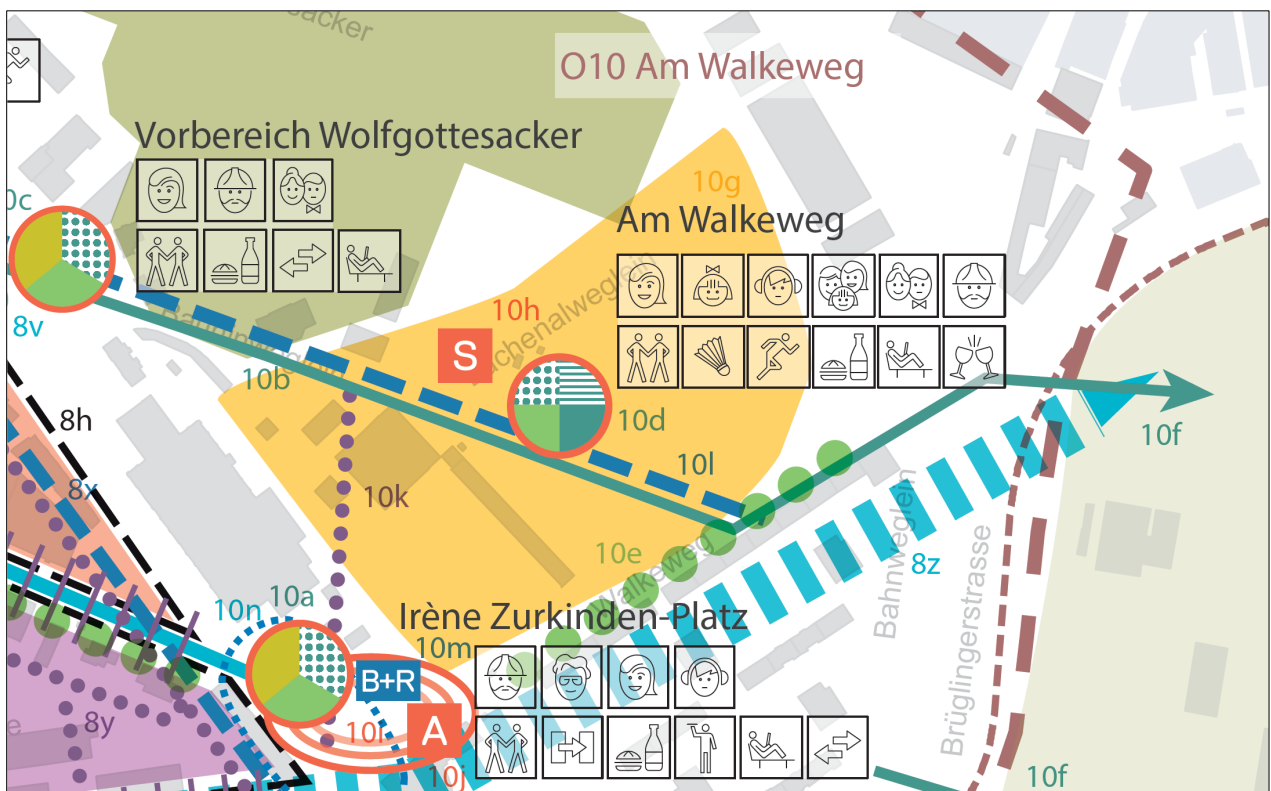


Abb. 4: Ausschnitt Teilrichtplan Gundeldingen

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden alle Forderungen aus dem Stadtteilrichtplan Gundeldingen für das Gebiet innerhalb des Wirkungserimeters des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt oder gestützt. Die Planung widerspricht keinen Inhalten aus dem Stadtteilrichtplan. Insbesondere die folgenden Planungsanweisungen aus dem Stadtteilrichtplan Gundeldingen werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt oder gestützt:

- Das BVD begleitet die Transformation auf dem Areal «Am Walkeweg» zu einem neuen attraktiven Wohngebiet mit einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und sichert den neuen Schulstandort auf dem Areal.
- Das BVD sichert auf dem Areal «Am Walkeweg» einen überwiegenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum.
- Das BVD sichert in einem Bebauungsplan auf dem Gebiet «Am Walkeweg» neue öffentliche Grün- und Freiflächen. Diese sind gut zugänglich und optimal in das Fusswegnetz eingebettet.

- *Das BVD setzt sich für die Stärkung der übergeordneten Grünverbindung zwischen Dreispitz Nordspitze via Wolfgottesacker und via Areal «Am Walkeweg» in Richtung Brüglinger Ebene ein.*
- *Das BVD sichert die neue Fussverbindung vom Irène Zurkinden-Platz bis zum Bauhinweglein sowie die Veloverbindung Dreispitz Nord – Walkeweg.*
- *Das BVD setzt sich für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss rund um den Knoten Dreispitz ein und wirkt daraufhin, den Detailhandel und die Gastronomie in den angrenzenden Räumen zu fördern.*
- *Das BVD erhöht die Sichtbarkeit des Ankunftsortes bei der S-Bahn-Station Dreispitz und wertet diesen auf.*
- *Das BVD prüft im Rahmen der Erhaltungsplanung und in Koordination mit dem Tramnetzausbau Baumpflanzungen am Walkeweg.*

Grün- und Freiraumkonzept Gundeldingen

Um die Versorgung mit Grün- und Freiräumen zu verbessern, hat der Regierungsrat 2013–2017 die Entwicklung eines Grün- und Freiraumkonzepts für Gundeldingen in Auftrag gegeben. Dieses Fachkonzept analysiert bestehende Potenziale und zeigt Möglichkeiten auf, wie ein Ausgleich zur dichten Bebauung geschaffen werden kann.

Neue Grün- und Freiflächen bei Arealentwicklungen und im bestehenden Quartier schaffen

Die Arealentwicklungen «Bahnhof Süd», «Am Walkeweg», «Am Depot Dreispitz» sowie das Dreispitzareal bieten für das Gundeldinger Quartier die grosse Chance, das Grünflächendefizit zu reduzieren. Dazu ist sicherzustellen, dass in den neuen Wohnquartieren genügend qualitativ hochwertige und gut nutzbare Grün- und Freiflächen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner ausgewiesen werden. Dies generiert einen Mehrwert für das gesamte Quartier. Gleichzeitig dürfen die ohnehin schon stark beanspruchten bestehenden Grünflächen nicht noch stärker unter Nutzungsdruck geraten.

Massnahme:

Neuschaffen von Grün- und Freiflächen sowie einer guten Grünvernetzung innerhalb der weiteren Planung und Entwicklung der Arealentwicklung «Am Walkeweg» mit dem Ziel:

- eine gute Versorgung der neuen Wohnerschaft mit öffentlichen und privaten Grün;
- ein qualitativ hochwertiges Spiel- und Aufenthaltsangebot für die neu entstehende Wohnüberbauung zu sichern inklusive eines mindestens flächengleichen öffentlichen Spielplatzes sowie flächengleichen Ersatz für ökologisch wertvolle Naturflächen;
- die Anbindung an das bestehende Gundeldinger Quartier über die Münchensteinerstrasse zu verbessern;
- attraktive Wegverbindungen vom Gundeldinger Quartier durch das Areal.

Zonenplan und Bebauungsplan

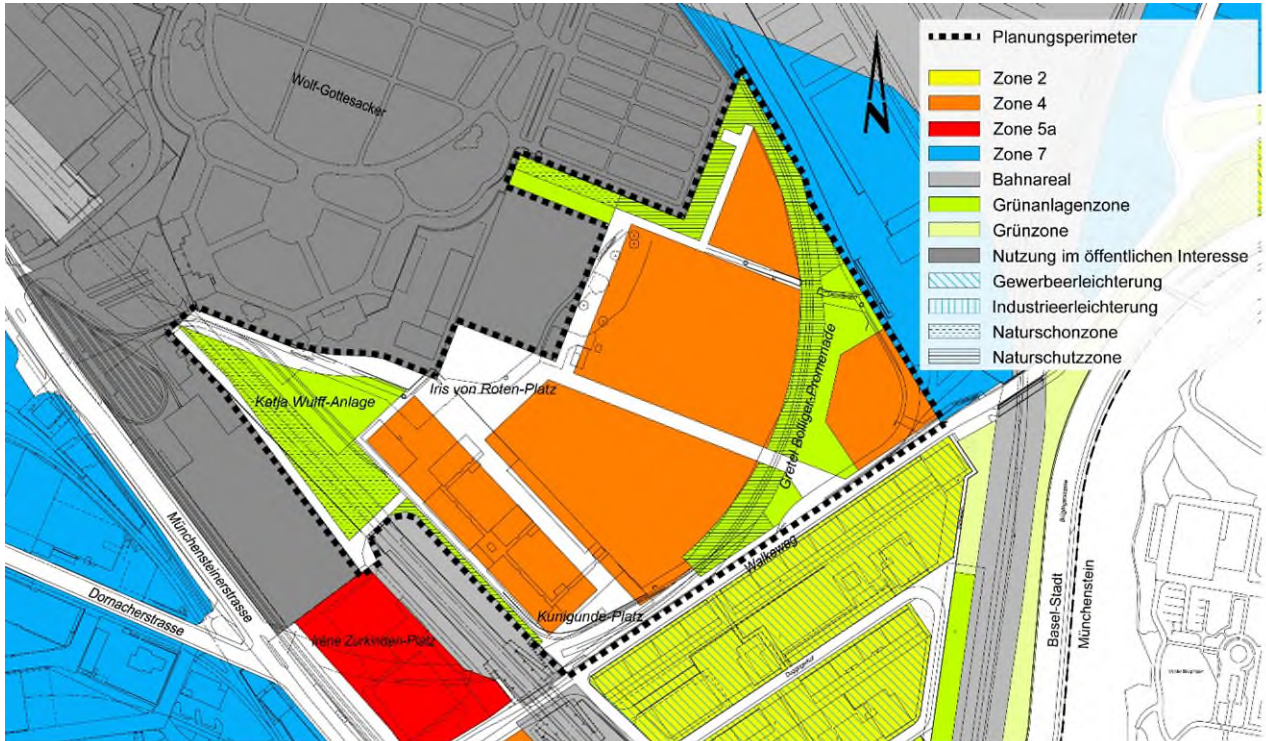


Abb. 5: Zonenplan 2020

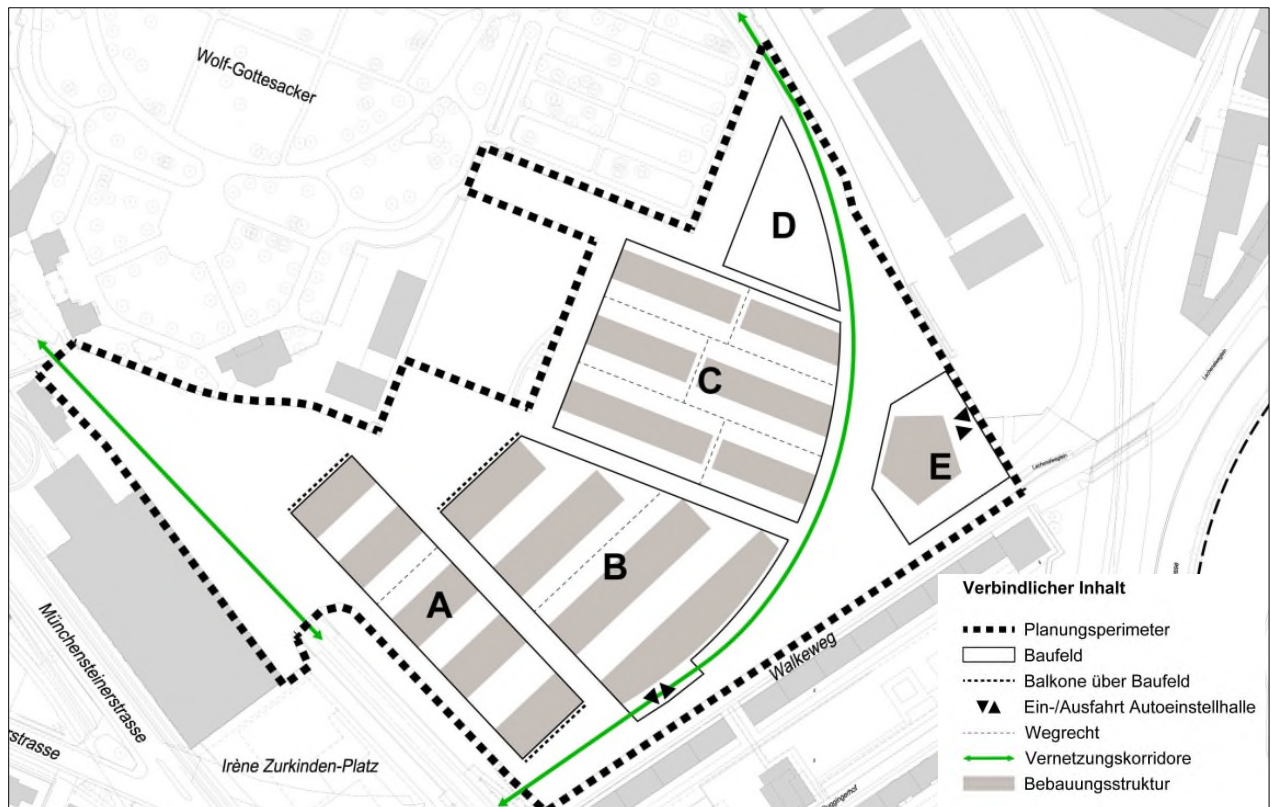


Abb. 6: Bebauungsplan zweiter Stufe 2020

Am 15. Januar 2014 hat der Grosse Rat einen Bebauungsplan erster Stufe beschlossen, der die Rahmenbedingungen und Pflichten für einen Bebauungsplan zweiter Stufe in regierungsrätlicher Kompetenz definierte. 2020 wurde der Bebauungsplan zweiter Stufe für das Areal Walkeweg vom

Regierungsrat beschlossen. Er sieht fünf Baufelder vor, die der Zone 4 angehören und von verschiedenen Bauträgern entwickelt werden. In der Mitte des Areals ist eine Fläche als Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) gewidmet, hier werden eine Primarschule und ein Kindergarten realisiert. Ausserdem regelt der Bebauungsplan Lage und Grösse der Allmendflächen. Neben den Strassen und Plätzen umfasst der Bebauungsplan auch die Allmendflächen in der Grünanlagenzone, um die es in diesem Ratschlag geht. Um einen adäquaten ökologischen Ersatz für die vor dem Umbau vorhandenen Naturwerte zu schaffen, wurden mehr als 60% als Grünanlagenzone mit überlagerter Naturschutz- bzw. Naturschonzone ausgewiesen (siehe Kapitel 5.6).

Für die Grünanlagenzone relevante Punkte aus dem Bebauungsplan zweiter Stufe Areal Walkeweg:

3. *Grün- und Freiräume*

- a. *Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind nach einem übergeordneten Konzept zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume sind 48 Bäume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen, sofern sie nicht erhalten werden können.*
- d. *Die Vernetzungsfunktion für die trockenwarmen Lebensräume ist sicherzustellen.*
- f. *Innerhalb der Naturschutzzone sind ein 1.80m breiter unversiegelter Fussweg sowie Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr zulässig. Innerhalb der Naturschonzone ist eine mit dem Artenschutz zu vereinbarende, naturverträgliche Erholungsnutzung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen, Bänken und Spielobjekten in eingeschränktem Mass möglich.*

5. *Qualitätssicherung*

Neubebauungen sowie neue Grün- und Freiräume müssen hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualitäten erfüllen. Dies erfolgt in der Regel durch ein Varianzverfahren.

3.2 Biodiversitätsstrategie des Kantons Basel-Stadt

Die kantonale Biodiversitätsstrategie mit Aktionsplan von 2023 nimmt die internationalen und nationalen Vorgaben hinsichtlich dem Schutz und der Förderung der Biodiversität auf und passt sie den Verhältnissen des Kantons Basel-Stadt an. Sie stellt die Bestrebungen des Kantons Basel-Stadt für mehr Biodiversität in einem Massnahmenkatalog dar.

Der Aktionsplan der Biodiversitätsstrategie enthält 27 Massnahmen in neun Themenbereichen. Der Themenbereich 1 zielt auf «Erhalt und Förderung der Biodiversität». Bei der Massnahme M1.2 geht es dabei um die «Unterschutzstellung von besonders wertvollen, schützenswerten Lebensräumen». Im Bebauungsplan Walkeweg wurde dies mit den im Zonenplan ausgewiesenen Naturschutz- und Naturschonzonen sichergestellt. Das vorliegende Projekt umfasst 4'500 m² Naturschutzzone und 3'000 m² Naturschonzone.

Beim Themenbereich 2 geht es um die «Sicherung, Erweiterung und Förderung der ökologischen Infrastruktur». Im vorliegenden Projekt haben Naturschutzfachleute die zukünftige Ausgestaltung der Naturschutz- und Naturschonflächen ausgearbeitet. Dadurch wird die unter Massnahme 2.1 geforderte «qualitative Aufwertung der geschützten und schützenswerten Naturobjekte» gewährleistet. Die im Bebauungsplan festgehaltenen Vernetzungskorridore wurden in der Gestaltung berücksichtigt und leisten so einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Massnahme 2.2 «Aufbau der ökologischen Infrastruktur – Aufwertung der bestehenden Biotopverbundachsen und Vernetzung wertvoller Lebensräume».

3.3 Stadtklimakonzept

Mit dem Stadtklimakonzept vom Juli 2021 verfolgt der Kanton Basel-Stadt eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, welche der zunehmenden Hitzebelastung entgegenwirkt und auch an sehr heissen Tagen eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität schafft. Die darin aufgeführten Strategien

werden mit der Neugestaltung der Grünanlagen Walkeweg mehrheitlich erfüllt und zahlreiche der genannten Massnahmen können umgesetzt werden.

Erfüllte Strategien

- Betroffenheit durch Hitze tief halten.
- Grün und Schatten entlasten und erhöhen die Aufenthaltsqualität.
- Bei Hitze und Trockenheit bleibt Wasser verfügbar.
- Oberflächen wirken der Hitze entgegen.

Umgesetzte Massnahmen

Grüne Massnahmen

- M1 Grünflächen vielfältig ausrichten und klimaangepasst gestalten
- M2 Neue Grünflächen schaffen und den Grünanteil in Frei- und Verkehrsräumen erhöhen
- M4 Vegetation auf Klimaerwärmung und Standortbedingungen ausrichten

Blaue Massnahmen

- M6 Sickerfähige Beläge
- M7 Regenwasserkreislauf im Freiraum schliessen

3.4 Leitideen

Für die Arealentwicklung wurden im Rahmen des Planungsprozesses folgende Leitideen verfasst:

- Lage: Ein spezieller, von Stadtnatur geprägter Ort, zentral gelegen, unerwartet.
- Überbauungsqualität: Ein einzigartiger Lebensraum mit einer speziellen Stimmung und hohem Identifikationspotenzial.
- Umgebung: Eine grüne Oase, die dank ihrer sorgfältigen Konzeption gleichzeitig Rückzugsmöglichkeit wie nachbarschaftliche Begegnung verspricht.
- Ausdruck: Qualitativ hochwertige Architektur, die auch emotional anspricht und sich weder einer Mode noch einer Technik unterwirft, sondern das Leben der Bewohnenden in den Mittelpunkt stellt.
- Wohnungen: Praktische, gut organisierte Wohnungen, die mit minimalem Flächenaufwand ein Maximum an Nutzen für die Bewohnenden in der Wohnung und beim individuellen Aussenraum zur Verfügung stellen.
- Preis/Leistung: Soll durch den Verzicht auf unnötige Flächen- und/oder Ausbau-Luxus (Suffizienz-Gedanke) in Kombination mit optimierten Baustrukturen sowie Planungs- und Bauprozessen ein absolut gutes Preis-/Leistungsverhältnis erreicht werden.

Zudem wurde der Grundsatzentscheid gefasst, dass die Überbauung nach dem Prinzip von «Low Cost, Low Energy» geplant und gebaut werden soll.

4. Projektentwicklung

4.1 Bisherige Planungsschritte

Nachdem 2020 der Bebauungsplan zweiter Stufe beschlossen worden war, wurde die Planung der einzelnen Teilbereiche in Angriff genommen.

- 2022 hat der Kanton im Rahmen eines Studienauftrags für ein innovatives nachhaltiges Schulhaus die Planung der Primarschule durchgeführt, die sich derzeit im Bau befindet;
- Auf dem Baufeld B errichten die Wohnbaugenossenschaften Gewona Nord-West und Zimmerfrei vier Wohnbauten im Baurecht. Das Projekt wurde ebenfalls 2022 in einem zweistufigen Studienauftrag ausgewählt;
- Auf den Baufeldern C und D entwickelt der Kanton eine Wohnbebauung in Eigeninvestition und ein Migrationszentrum. Der entsprechende Projektwettbewerb wurde Anfang 2023 entschieden;

- Das Baufeld E ist im Besitz der SBB und wurde im Baurecht an die NEST Sammelstiftung vergeben. Im Sommer 2023 wurde der Studienauftrag für den neungeschossigen Punktbau abgeschlossen;
- 2024 Grossratsbeschluss Neubau Primarschule Walkeweg;
- Auf dem Baufeld A befindet sich aktuell das provisorische Migrationszentrum. Für dieses Baufeld gab es noch keinen Studienauftrag bzw. Projektwettbewerb. Die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich kann erst entwickelt werden, wenn das Migrationszentrum auf das Baufeld C gezügelt ist.

Parallel zur Planung der Teilbereiche wurden die öffentlichen Freiräume geplant. Das Vorprojekt wurde im Sommer 2024 abgeschlossen.

4.2 Einbezug des Quartiers

Im Rahmen der Erstellung des Grün- und Freiraumkonzepts Gundeldingen 2017 gab es eine umfassende Quartierbeteiligung, an der auch wichtige Quartierinteressen für das Areal Walkeweg erfasst wurden. Im Beurteilungsgremium der Testplanung haben drei VertreterInnen aus dem Quartier diese Anliegen eingebracht. Neben der Information der Planungsgruppe Gundeldingen sind Informationsanlässe geplant, bei denen über den Planungsstand in allen Teilbereichen berichtet wird. Der erste Anlass fand im März 2025 statt. Nach Abschluss der (ersten Phase der) Bauarbeiten ist die Einrichtung einer Quartierbegleitgruppe angedacht.

5. Projekterläuterung

Das Projekt umfasst die Freiräume, die in der Grünanlagenzone liegen. Die Grünanlagenzone umfasst etwa 12'000 m² und besteht im Wesentlichen aus der Katja Wulff-Anlage und der Gretel Bolli-ger-Promenade. Darüber hinaus gehören auch Flächen entlang des Wibrandis Rosenblatt-Wegs und zwischen Urbana Julia-Strasse und Wolfgottesacker zur Grünanlagenzone.

Von den 12'000 m² Grünanlagenzone sind ca. 4'500 m² als Naturschutzzone und 3'000 m² als Naturschonzone ausgewiesen, dies als Ersatz für die früheren Naturwerte des Freizeitgartenareals. Insgesamt hat also in fast zwei Drittel der Flächen die Natur Vorrang. Aber auch Kinderspiel und Erholungsnutzung haben ihren Platz.

Die Grünanlagen sind Teil des vielfältigen Netzwerks von Freiräumen, die das Areal kennzeichnen. Das Netzwerk reicht vom privaten und halbprivaten Grün auf den Baufeldern, über die halböffentlichen Freiräume der Primarschule und der Pocketparks bis hin zu den Strassen, Plätzen und Grünanlagen als öffentliche Freiräume.

5.1 Katja Wulff- Anlage – Quartierspielplatz und Naturschonzone



Abb. 7: Katja Wulff-Anlage mit Quartierspielplatz und Naturschonzone

Die Katja Wulff-Anlage besteht aus einem öffentlichen Spielbereich sowie einer Naturschonzone über dem Wolftunnel der S-Bahn. Der Quartierspielplatz ist unterteilt in unterschiedliche Spielbereiche. In unmittelbarer Nähe zum Iris von Roten-Platz liegt ein mit Bäumen gerahmtes Rasenspielfeld. Südlich davon gibt es eine Spiel- und Aufenthaltszone mit Angeboten für verschiedene Altersstufen. Bestehende Beläge werden grösstmöglich erhalten und sind nur im Fallschutzbereich der Spielgeräte perforiert. Das abgebrochene Belagsmaterial (Pflasterung) wird an anderen Stellen innerhalb des Areals neu verbaut. Die aktuelle Planung für die Katja Wulff-Anlage sieht die Pflanzung von 50 Bäumen vor.

Die Naturschonzone dient der Biotopvernetzung der trockenwarmen Lebensräume entlang der S-Bahnachse. Die Überdeckung über dem Wolftunnel beträgt zum Teil nur einen halben Meter. Daher können hier keine grossen Gehölze gepflanzt werden, was der Ausbildung von trockenwarmen Lebensräumen zugutekommt. Durch lineare Gestaltungselemente wird die Nutzung so gelenkt, dass dieser Bereich bis auf einzelne Trampelwege wenig genutzt wird.



Abb. 8: Visualisierung Katja Wulff-Anlage

5.2 Wibrandis Rosenblatt-Weg – Naturschutzzone



Abb. 9: Naturschutzzone Wibrandis Rosenblatt-Weg

Südlich der Katja Wulff-Anlage schliesst entlang des Wibrandis Rosenblatt-Wegs ein schmaler Streifen Naturschutzzone an. Die Naturschutzzone vergrössert den bestehenden Lebensraum der

Bahnböschung und verbessert die Biotopvernetzung in Richtung Kunigundeplatz und Gretel Bolliger-Promenade. In diesem Bereich sollen etwa 15 neue Bäume gepflanzt werden.

5.3 Gretel Bolliger-Promenade – Park und Naturschutzzone

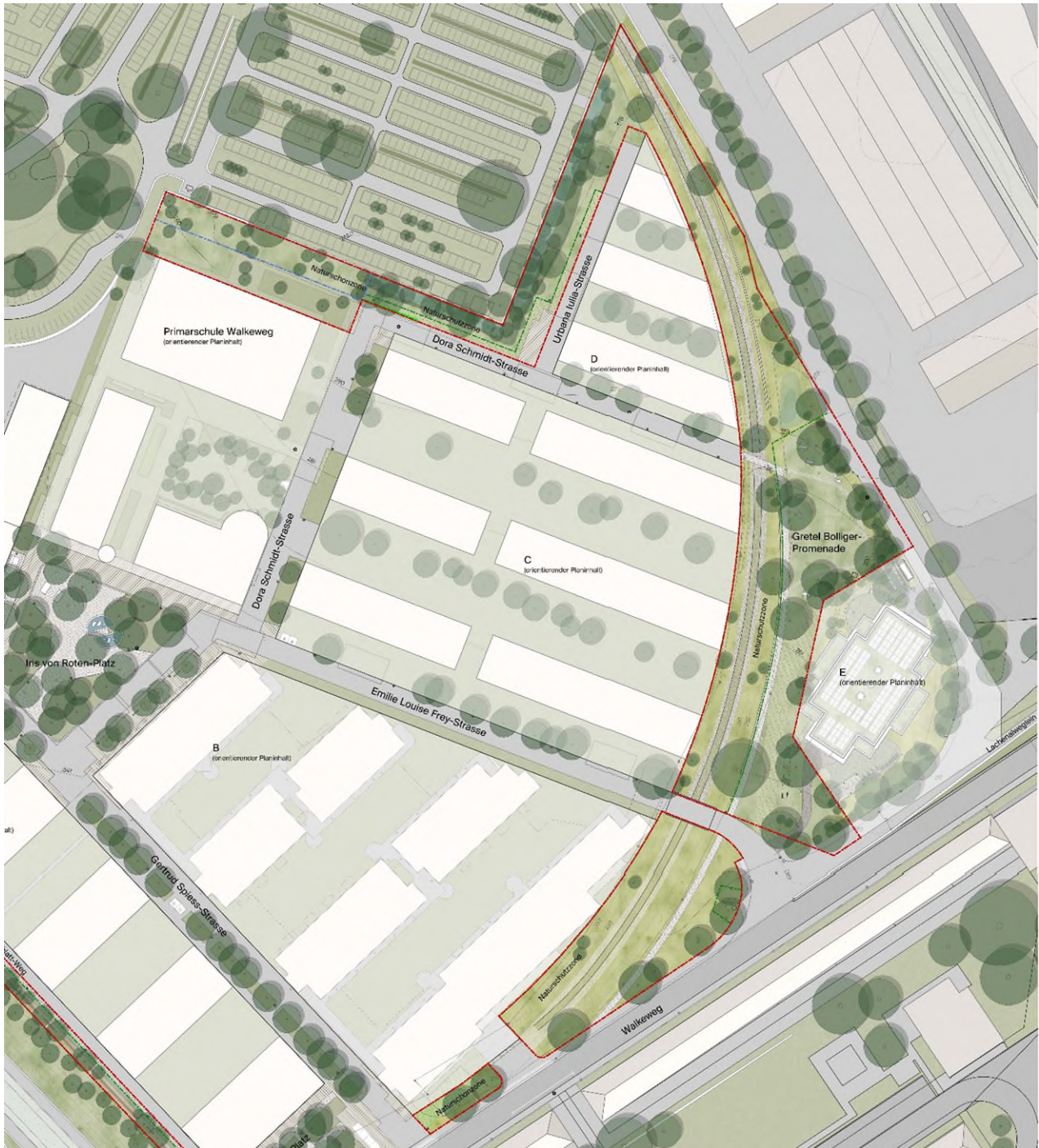


Abb. 10: Gretel Bolliger Promenade und Umgebung Wolfgottesacker

Ein wichtiges Element des städtebaulichen Entwurfs für das Areal ist der Erhalt des bestehenden Gleisbogens, der vom nördlich anschliessenden Gleisfeld in das Gebiet führt. Entlang des Gleisbogens entsteht der grosszügige Freiraum der Gretel Bolliger-Promenade. Ein Fussweg führt durch die naturnahe Grünanlage, Wiesenflächen und Ruderalflächen wechseln sich ab und bilden ein vielfältiges Mosaik aus verschiedenen Lebensräumen. Solitäräume und kleinere Baumgruppen strukturieren die Parkanlage. Die Ausstattung beschränkt sich auf einzelne Sitzgelegenheiten. Die

Naturschutzzone entlang des Gleisbetts gewährleistet die Biotopvernetzung von trockenwarmen Lebensräumen zwischen dem SBB-Areal im Norden und der S-Bahnstrecke im Süden. Gleis und Gleisbett bleiben erhalten. Als identitätsstiftende Elemente verweisen sie auf die Geschichte des Ortes und machen die Topografie des Areals erlebbar.

Die Fläche der Gretel Bolliger-Promenade wurde bis 2021 für Freizeitgärten genutzt. Von dort ist bekannt, dass sich in den Oberbodenbereichen Bodenverunreinigungen befinden, welche je nach Konzentration und Nachnutzung der Fläche nicht mehr vor Ort belassen werden können und auf einer Deponie entsorgt werden müssen. Des Weiteren können aus der Nutzung des Gleisbogens (ehemals SBB-Nutzung) punktuell jedoch durchaus Bodenbelastungen vorhanden sein. Ein technischer Untersuchungsbericht gibt Auskunft über die zu erwartenden Belastungen der Böden, die notwendigen Massnahmen zur Entsorgung und die daraus entstehenden Kosten. Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) beteiligen sich mit max. 180'000 Franken gemäss vertraglicher Vereinbarung an den Entsorgungskosten.

5.4 Umgebung Wolfgottesacker – Schulfreiraum, Naturschutz- und Naturschonzone

Während die Naturflächen entlang der Gleise als trockenwarme Lebensräume ausgebildet sind, ist entlang des Wolfgottesackers eine gehölzbetonte Biotopvernetzung vorgesehen. Bäume und Sträucher erweitern damit den ökologischen Lebensraum des Friedhofs. Der Bereich nördlich der Primarschule nimmt Nutzungen der Schule und des Kindergartens auf und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen der Biotopvernetzung. Im Bereich der Gretel Bolliger-Promenade und der Umgebung des Wolfgottesackers sollen 40 bis 50 neue Bäume gesetzt werden.

5.5 Ausstattung

Spielplatz

Ein Teil der Katja Wulff-Anlage ist als Quartierspielplatz ausgebildet. Auf 1'700 m² entsteht ein Angebot, das die unterschiedlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnisse von Kindern abdeckt. Das vorliegende Projekt enthält einen ersten Entwurf für den Spielplatz. Die konkrete Ausgestaltung wird im Zuge der Ausführungsplanung in einem Kindermitwirkungsprozess ermittelt.

Beleuchtung

Die Strassen und Plätze werden mit Kandelabern beleuchtet. Um die Lichtemissionen im Bereich der Naturflächen möglichst gering zu halten ist für die Grünanlagen keine zusätzliche Beleuchtung vorgesehen.

Mobiliar

Sitzbänke und Tisch-Bank-Kombinationen laden zum Aufenthalt ein. Sowohl in der Katja Wulff-Anlage als auch in der Gretel Bolliger-Promenade sind Sitzmauern aus geschichteten Natursteinen vorgesehen. Sie gliedern die Grünanlagen, sind Reptilienhabitat und eignen sich als Sitz- und Spielelement.

5.6 Umwelt

Naturwerte

Das Areal Walkeweg war vor den Abräumarbeiten des Freizeitgartenareals sowie der Altlasten- und Oberbodensanierung ein strukturreiches Gebiet mit hohem ökologischem Wert. Der Gleisbogen sowie einzelne Böschungen unterschiedlicher Ausrichtungen waren Bestandteil des kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Der gesamte Perimeter des Bebauungsplans wurde daher mittels einer Lebensraumkartierung 2016/2017 detailliert erfasst. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen konnte ein Grossteil der vorhandenen wertvollen Naturwerte nicht erhalten werden. Es handelt sich hierbei um 6'939 m², die ersatzpflichtig waren. Zudem bestand aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 211 (Basel Dreispitz (Depot) / Münchensteinerstrasse /

Walkweg / Irène Zurkinden-Platz) eine weitere Ersatzpflicht von 745 m² trockenwarmer Lebensräume, die vor einigen Jahren bereits mit dem Rückbau abgeräumt wurden, und von 540 m² Gehölzstrukturen, die der neuen Veloabstellanlage in der Bahnböschung weichen müssen. Gesamthaft muss also im Bebauungsplanperimeter eine Gesamtfläche von 8'224 m² ersetzt werden.

Das Areal liegt im Bereich von zwei wichtigen prioritären und überregionalen Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume und Wiesen entlang der bestehenden Bahnareale. Es hat damit eine hohe Bedeutung für die ökologische Vernetzung. Entscheidend für den Biotopverbund ist es, dass die Wandermöglichkeiten von Tier- und Pflanzenarten nicht unterbrochen werden. Daher wurden die Naturersatzflächen entlang dieser Vernetzungskorridore angeordnet. Zur Sicherung der Naturersatzflächen werden rund 7'600 m² Grünanlagenzone mit überlagerten Naturschutz- und -schonzone festgelegt. Auch auf dem Baufeld E sind 640 m² Naturersatzflächen mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. In der Naturschutzzone soll die Natur möglichst wenig gestört werden. In der Naturschonzone ist eine mit dem Artenschutz zu vereinbarende naturverträgliche Erholungsnutzung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen und Bänken in eingeschränktem Mass möglich. Im vorliegenden Vorprojekt wurde die Gestaltung der Naturschutz- und Naturschonbereiche in Zusammenarbeit mit Naturschutzfachleuten weiter ausgearbeitet. Eine langfristige Habitats- und Vernetzungsfunktion für trockenwarme und gehölzgeprägte Lebensräume ist das Ziel.



Abb. 11: Naturvorrangflächen mit trockenwarmen und gehölzgeprägten Lebensräumen

Bäume

Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass infolge der neuen Überbauung des Areals im Bebauungsplanperimeter 48 Bäume ersetzt werden müssen. Die Bäume sind innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen. Die aktuelle Planung in diesem Projekt sieht vor, dass allein auf den Grünanlagen («grüne Allmend») rund 100 neue Bäume gepflanzt werden. Auf den Strassen und Plätzen («weisse Allmend») sind rund 100 weitere Bäume geplant.

6. Termine

Die aufgeführten Zeitangaben sind abhängig von den vorgängigen politischen Entscheiden. Konkret ist nach Vorliegen der Ausgabenbewilligung von folgenden Fristen für die Umsetzung auszugehen:

ca. 7 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Bauprojekt
ca. 17 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Baubewilligung:
ca. 20 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Ausschreibungen / Ausführungsprojekt
ca. 21 Monate nach Ausgabenbewilligung:	Baubeginn
ca. 36 Monate nach Ausgabenbewilligung	Abschluss

7. Kosten

Gemäss § 120 Bau- und Planungsgesetz sind die auf Grundstücken in der Stadt Basel anfallenden Mehrwertabgaben in der Stadt Basel zu verwenden für:

- die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume zur Aufwertung des Wohnumfelds;
- Klimaschutz- und Klimaadaptionsmassnahmen zur Vermeidung und Minderung von Hitzeinselleffekten;
- die Schaffung und Aufwertung von naturnahen, öffentlichen Erholungsräumen;
- die Förderung der Biodiversität.

Das vorliegende Projekt für die Neugestaltung der Grünanlagen auf dem Areal Walkeweg erfüllt die Kriterien der Schaffung von naturnahen, öffentlichen Grün- und Erholungsräumen gemäss §§ 120ff. Bau- und Planungsgesetz sowie § 86 Abs. 1 Lit a, c und d der Bau- und Planungsverordnung und kann demnach aus dem Mehrwertabgabe-Fonds finanziert werden.

Nachfolgend dargestellte Kosten sind als Bruttokosten zu verstehen, belaufen sich auf 4,058 Mio. Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

Übersicht Gesamtkosten	Fr.
zu Lasten Investitionsrechnung (s. Kap. 6.2)	
▪ Neue Ausgaben Grün- und Freiraum, IB 1a (MWA-Fonds)	3'803'000
zu Lasten Erfolgsrechnung (s. Kap. 6.3)	
▪ Entwicklungsbeitrag Grün- und Freiraum (MWA-Fonds)	190'000
▪ Folgekosten Unterhalt Grün- und Freiraum (ZBE)	65'000
Total Gesamtkosten brutto (inkl. MwSt.)	4'058'000

7.1 Bereits bewilligte Ausgaben Areal Walkeweg

Regierungsrat

- Fr. 12'734'000 (gebundene Ausgabe) für die Erschliessung des Areals mit Strassen, Plätzen, Werkleitungen und Kanalisation; 01. September 2020 (P201150);
- Fr. 950'000 (gebundene Ausgaben) für die Erhöhung der Ausgaben für die Projektierung der neuen Primarschule Walkeweg; 07. März 2023 (P230262);
- Fr. 456'000 (gebundene Ausgabe) für die Erstellung einer Brücke über den ehemaligen Gleisbogen der SBB für die Erschliessung des Areals und zur Sicherung der Naturschutzzone; 05. September 2023 (P231247);

- Fr. 550'000 (gebundene Ausgabe) für die Erhöhung der bewilligten Ausgabe für die Projektierung der neuen Primarschule «Walkeweg» mit zwei Doppelkindergärten; 31. Oktober 2023 (P230262);
- Fr. 830'000 (gebundene Ausgabe) für die Erhöhung der Ausgaben für die Erschliessung des Areals mit Strassen, Plätzen, Werkleitungen und Kanalisation; 13. August 2024 (P241075);
- Fr. 1'413'000 (Mehrwertabgabefonds) für die Neugestaltung des Iris von Roten-Platzes; 09. September 2025 (P251290).

Grosser Rat

- Fr. 2'410'000 Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die Projektierung der neuen Primarschule Walkeweg mit zwei Doppelkindergärten sowie Zonenänderung im Bereich Münchensteinerstrasse, Walkeweg und Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2 für die neue Primarschule Walkeweg; GRB 20/26/15G vom 25. Juni 2020;
- Fr. 56'204'000 Ausgabenbewilligung für den Bau der Neubauten Primarschule Walkeweg sowie Übertragung der Schulhausparzelle vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen (Widmung); GRB 24/15/10 G vom 10. April 2024.

7.2 Ausgaben zu Lasten Investitionsrechnung

7.2.1 Neue Ausgaben

Die neuen einmaligen Ausgaben für die Grünanlagen im Areal Walkeweg betragen gesamthaft inkl. 8,1% MwSt. 3,803 Mio. Franken (Baupreisindex, Basis April 2024), excl. Kreditstelle. Die Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:

Grün- und Freiraum

		[Kostengenauigkeit ±20%]
BKP	Kostenposition (gerundet)	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	494'000
	Baustelleneinrichtung	46'000
	Rodungen, Demontagen, Abbrüche	313'000
	Entsorgung von Schadstoffen	135'000
2	Werkleitungen	59'000
3	Tiefbauarbeiten	360'000
	Randabschlüsse	26'000
	Beläge	98'000
	Mauern, Treppen	236'000
4	Gärtnerarbeiten	1'050'000
	Pflanzflächen	450'000
	Rasen- und Wiesenflächen	400'000
	Ausstattungen	200'000
5	Rohbauarbeiten	11'000
6	Baunebenkosten (inkl. Reserven 10% auf BKP 1 + 4)	421'000
7	Honorare	689'000
	Zwischentotal exkl. MwSt.	3'084'000
	Mehrwertsteuer 8.1%, bzw. 2.6% (Pflanzenlieferung) und Rundung	251'000
	Total Investitionskosten IB 1a, MWA-Fonds (inkl. MwSt.)	3'335'000

<i>Kreditstelle Stadtgärtnerei (90%) (auf 3 Jahre für Projektierung und Ausführung)</i>	468'000
Total, MWA-Fonds (inkl. MwSt.)	3'803'000

7.2.2 Gebundene Ausgaben

Es fallen keine gebundenen Ausgaben an.

7.3 Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung

Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung der neu gestalteten Grünanlagen das endgültige Entwicklungs- und Funktionsziel der Grün- und Freiflächen noch nicht erreicht sein wird, bedarf es in den ersten fünf Jahren zusätzlich zum ordentlichen Pflegeaufwand eines Entwicklungsaufwands von gesamthaft 190'000 Franken.

Für Reinigung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturen der neuen öffentlichen Freiräume sowie die Pflege der Vegetationsflächen und Bäume entstehen jährlich zusätzliche Kosten von 65'000 Franken.

Über eine allfällige entsprechende Vorgabenerhöhung wird im Rahmen des Budgetvorgabenprozesses 2028 entschieden.

Übersicht Ausgaben zu Lasten Erfolgsrechnung	Fr.
Mehrwertabgabefonds Total	
▪ <i>Entwicklungsbeitrag Vegetation MWA-Fonds</i>	190'000
Unterhaltsbudget (jährlich wiederkehrend)	
▪ <i>Unterhalt Grünanlage (Stadtgärtnerei)</i>	65'000
Total Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung (inkl. MwSt.)	255'000

[Kostengenauigkeit ±20%]

7.4 Kostenbeteiligung Dritter

7.4.1 Kostenbeteiligung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB)

Für die Realisierung der Grünanlage Gretel Bolliger-Promenade hat die Einwohnergemeinde der Stadt Basel (EWG) von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) Land erworben. In der Mutation vom 18. August 2022 hat die SBB einen unbebauten Abschnitt von 2'511 m² veräussert. Im Grundbuch wurde die Fläche als Allmendparzelle 9349 angelegt. Die Kosten für Aushub und Entsorgung der Bodenverunreinigungen für die obersten 30 cm des Erdreichs auf dieser Fläche gehen bis zu einem Maximalbetrag von 180'000 Franken, inkl. MwSt., zulasten der SBB.

8. Formelle Prüfung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

9. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Marco Greiner
Vizestaatsschreiber

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Übersichtsplan Grünanlagen Areal Walkeweg

Grossratsbeschluss

betreffend Ausgabenbewilligung zur Neugestaltung der Grünanlagen «Katja-Wulff-Anlage» sowie der «Gretel Bolliger-Promenade» im Rahmen der Arealentwicklung Walkeweg

(vom [Datum eingeben])

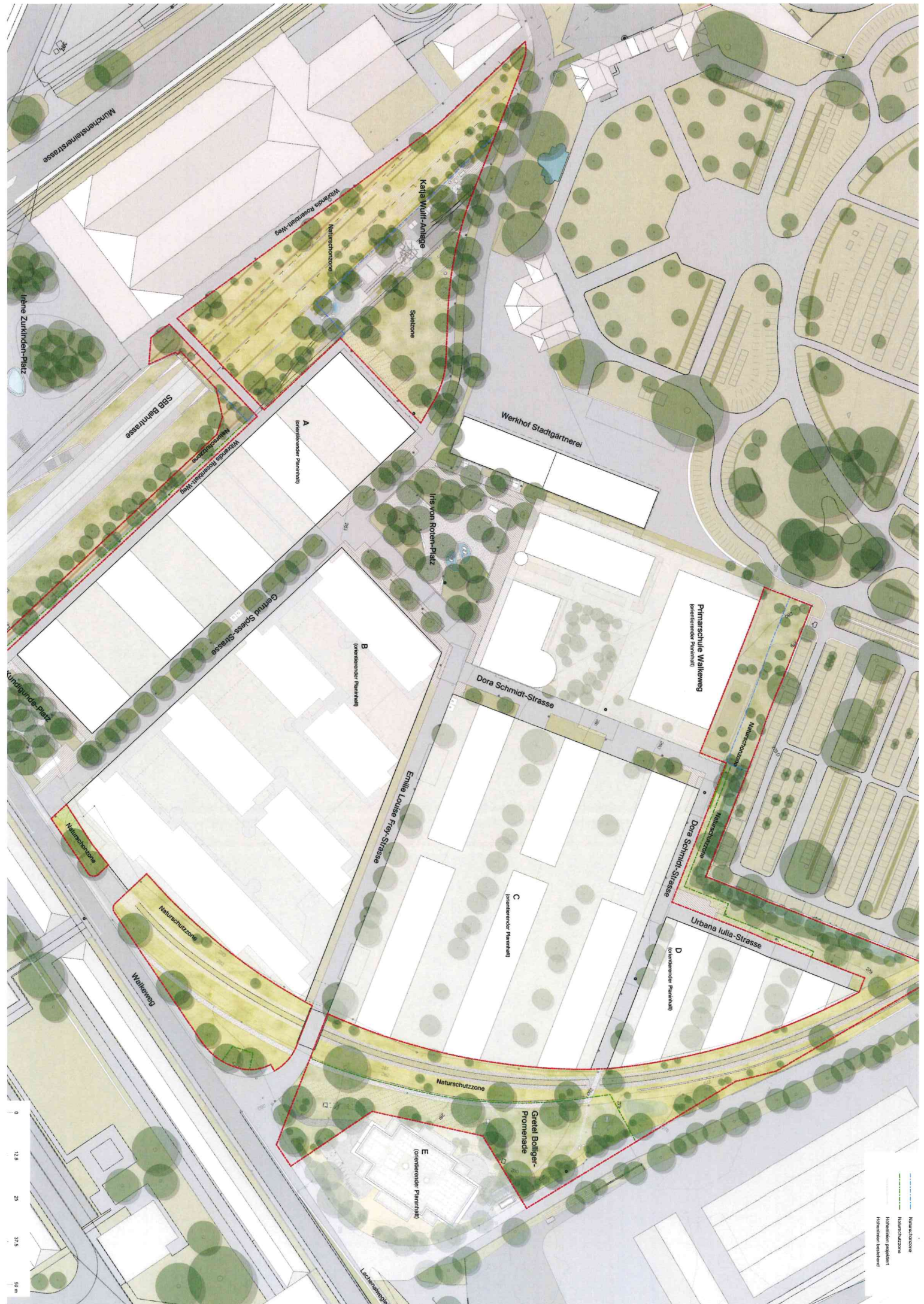
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

://: den Gesamtbetrag von Fr. 4'058'000 für die Neugestaltung der Grünanlagen im Areal Walkeweg zu bewilligen. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- Fr. 3'803'000 neue Ausgaben für die Neugestaltung der Grünanlagen im Areal Walkeweg zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 1 «Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur – Mehrwertabgabefonds».
- Fr. 190'000 neue Ausgaben als Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Grünanlagen im Areal Walkeweg zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds.
- Fr. 65'000 als jährlich wiederkehrende neue Ausgaben für den Unterhalt der Belags- und Vegetationsflächen zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei.

Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) beteiligen sich gemäss Mutationsantrag vom 18. August 2022 an den Aushub-, Reinigungs- und Entsorgungskosten auf der Allmendparzelle 9349 bis zu einem Maximalbetrag von max. Fr. 180'000. Der entsprechende Betrag wird nach durchgeführter Entsorgung von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Stadtgärtnerei) der SBB in Rechnung gestellt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.



Naturschutzzone
 Naturerschutzzone
 Naturerhaltung Projekt
 Naturerhaltung Bestand

0
 12,5
 25
 37,5
 50 m