

NEUNUTZUNG AREAL MESSEHALLE 3: ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG

22. März 2023, 18.30 bis 20.30 Uhr,
Im Hotzbau der Messehalle 3, Sperrstrasse 115, 4058 Basel

Präsentation Planungsabsichten:
Jonathan Koellreuter, Immobilien Basel-Stadt (IBS)

Moderation und Protokoll:
Isabelle Rihm Bertschman, rihm kommunikation gmbh

1 Anlass und Ziel

Das Areal mit der Messehalle 3 zwischen Feldberg-, Isteiner-, Sperrstrasse und Riehenring hat der Kanton Basel-Stadt im Jahr 2020 erworben. Heute wird die Halle als provisorische Garage für die Elektrobus-Flotte der BVB genutzt. Nach Ablauf dieser Zwischennutzung steht das Areal ab 2027 bis 2028 für eine neue Nutzung zur Verfügung: Im Rahmen des kantonalen Wohnbauprogramms «1000+» sollen auf dem Areal preisgünstige Wohnungen für das Quartier realisiert werden. IBS beabsichtigt, dazu in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Verkehrsdepartement einen Wettbewerb durchzuführen.

Auch das umliegende Quartier soll von dieser Arealentwicklung profitieren. Deshalb und weil sich interessierte Quartierbewohner mit einem Mitwirkungsantrag an IBS gewendet haben, hat IBS, zusammen mit dem Stadtteilsekretariat Kleinbasel, zu einer öffentlichen Anhörung eingeladen, damit sich die interessierte Quartierbevölkerung über die Planungsabsichten

und Rahmenbedingungen informieren und Rückmeldungen zur beabsichtigten Neunutzung geben kann.

An der Veranstaltung vom 22. März 2023 standen folgende Fragen im Zentrum: Wo sehen die Teilnehmenden Chancen für die geplante Neunutzung? Was ist aus ihrer Sicht zu bedenken?

Am Anlass haben ca. 60 Personen teilgenommen.

2 Ablauf

1. Begrüssung durch Moderation und IBS
2. Input zu den Planungsabsichten und Klärung Verständnisfragen
3. Austausch in sieben Gruppen zu den Planungsabsichten
4. Präsentation der Ergebnisse aus den Gruppen



Grundsätzlichen Überlegungen & Absichten

- Wohnbebauung
- quartierdienliche Nutzungen
- Eventuell Quartierparking
- Nutzung des Bestandes
- Hoher Frei- und Grünraumanteil



4 Verständnisfragen zu den Planungsabsichten

1. Wie hoch darf in der Zone 6 gebaut werden?

Jonathan Koellreuter, IBS: 6 Geschosse.

2. Bei der Präsentation wurde bei der Leerstandsquote der Bedarf auf grosse Wohnungen hingewiesen. Werden grosse Wohnungen (4 und 5 Zimmer) geplant und nicht nur kleine Wohnungen?

IBS: Der Schwerpunkt liegt auf grösseren Wohnungen. Sie referenzieren sich auf die Projektentwicklung Maiengasse. Dort gibt es viele grosse, aber auch kleine Wohnungen. IBS ist es wichtig, dass es in einer Überbauung aufgrund der verschiedenen Lebenssituationen einen Mix aus Wohnungen braucht. Die Idee ist aber klar, insbesondere auch grössere Wohnungen zu bauen.

3. Ist ein offener Wettbewerb vorgesehen?

Jonathan Koellreuter, IBS: Das Wettbewerbsverfahren wurde noch nicht festgelegt. IBS ist an das kantonale Beschaffungsgesetz gebunden. Für einen Wettbewerb dieser Art kann man nicht nur ein Architekturbüro oder mehrere Büros einladen. Es braucht ein Verfahren anhand von gewissen Kriterien. Anschliessend kann der Kreis der Büros eingegrenzt werden. In der Vergangenheit hat IBS mit offenen Wettbewerbsverfahren gute Erfahrung gesammelt, z.B. kürzlich am Baufeld 5, Volta Nord.

4. In welcher Form fliessen die Ergebnisse der heutigen Veranstaltung in weitere Verfahren ein?

Jonathan Koellreuter, IBS: Die Rückmeldungen aus der heutigen Veranstaltung wird IBS prüfen im Hinblick auf die Zielsetzungen zu den Planungsabsichten. Sofern sie diesen entsprechen, können sie auch im Wettbewerbsprogramm Eingang finden.

5. Umfasst der Planungsperimeter auch die beiden bestehenden Passerellen? Oder bildet Schönau- bzw. Sperrstrasse die Grenze?

Jonathan Koellreuter, IBS: Es wird nur auf der Parzelle der Messehalle 3 geplant, das heisst alles, was sind in der Zone 6 befindet. Die Passerelle bzw. der Bau zwischen Musical Theater und Messehalle wird entfernt werden.

5 Ergebnisse der Gruppen

5.1 GRUPPE 1 / Tischmoderation: Roland Frank

Kommentare der Teilnehmer:innen

	Planungs- absichten	Kommentar
1	Wohnbebauung	– Schulhaus voll belegt
2	Quartierdienliche Nutzung	– Gastronomie z.B. Mittagstisch – Lebensmittelladen – Hausärzte – Lädélchen z.B. M-Partner
3	Quartierparking	– Grosse Chance, um Quartier zu entlasten – Parkplatzaufhebungen eher nicht
4	Nutzung des Bestandes	– +Kein Kommentar
5	Hoher Grün- und Freiraumanteil	– Allee wie früher – Erhöhte Grünterrassen (über Passarelle) – Abkühlung – Grüner Aufenthaltsraum zur Begegnung
6	Weitere Themen	– Musical-Theater Brücke sollte (nicht) wegkommen

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Grössere Wohnungen in dem Stadtteil wo es mehrheitlich kleinere Wohnungen hat.
- Mehrheit der Gruppe spricht sich für ein Quartierparking aus.

Was wir besonders kritisch finden:

- Quartierdienliche Nutzungen / Stadt der kurzen Wege.
- Rechtzeitig daran denken, was es braucht / was ist wichtig (es hat zu wenig Hausärzte etc.).
- Bei grossem Wohnungsangebot sollte auch an die Schulraumplanung gedacht werden. Die Schulen sind jetzt schon übertoll. Dies sollte im Voraus wirklich gut durchdacht werden und die nötige Infrastruktur rechtzeitig bereitgestellt werden.

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Es wäre toll, wenn es wieder eine Allee geben würde wie früher, dies würde sich sehr anbieten.
- Vielseitig nutzbare Räume, den ganzen Tag hindurch in unterschiedlicher Form wie z.B. für Vereine.

5.2 GRUPPE 2 / Tischmoderation: Dorin Kaiser

Kommentare der Teilnehmer:innen

Planungsabsichten	Kommentar
1 Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Offene / durchlässige Bebauung – Bessere Verbindung der zwei Quartiere – Schwerpunkt auf Wohnungen (nicht Büro) – Positiv: Durchmischung / generationenübergreifend – Für Ausbaustandard als Referenz «Degelo»-Gebäude auf Erlenmatt nehmen – Riegel zum Riechenring sinnvoll → Abschirmung Verkehr
2 Quartierdienliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Grosses «Migros» fehlt heute (grosser Einkaufsladen) – Platz auch für Jugendliche mitplanen, dabei Lärmproblematik beachten
3 Quartierparking	<ul style="list-style-type: none"> – Autoparkierung unterirdisch – Ist es nötig / sinnvoll Parkhäuser zu bauen? – Unterschiedliche Positionen in Gruppe

Planungsabsichten	Kommentar
4 Nutzung des Bestandes	<ul style="list-style-type: none"> – Hoher Standard nachhaltiger Energienutzung – Autarke Energienutzung – Grundsätzlich positiv, aber keine Messehalle-Optik → lieber andere Materialien sichtbar als Stahl – Natürliche Kühlung + keine Hitzeentwicklung z.B. keine grossen Fensterfronten
5 Hoher Grün- und Freiraumanteil	<ul style="list-style-type: none"> – Heute: Grün- und Freiflächen fehlen – Fussballplätzli ist heute schon wenig Platz – Auch horizontal Begrünung → MUSS – Bäume
6 Weitere Themen	<ul style="list-style-type: none"> – Dauer Baustelle? – Lärmbelastung – Emissionen (Staub) – Lastwagen etc. – Nistplätze (heute viele Vögel in Efeu) – Zweckdienlich, keine Selbstverwirklichungs-Architektur – Unabhängig von Projekt: Illegale Abfallentsorgung

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Vorhaben wurde wohlwollend aufgenommen. Wichtiger Punkt mehr grün als vorher, auch für das restliche Quartier notwendig.

Was wir besonders kritisch finden:

- Grosse Sorge ist die Belastung/Lärm der vielen Baustellen (Claraturm) in Bezug auf den neuen Bau. Es wird gewünscht, dass es anwohnerfreundlich gestaltet wird (Lastwagenverkehr, Staub etc.)
- Zusätzliche Verdichtung im bereits verdichteten Gebiet. Kompensationsmassnahmen sollen von den Planern berücksichtigt werden, welche diese Verdichtung wieder auffangen. Insbesondere der Grünraum.

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Kompensationsmassnahmen für Verdichtung.
- Nachhaltigkeit ist ein sehr wichtiges Thema. Energieeffizient bauen.
- Vielfalt bei der Architektur, es sollte nicht wie ein Messebau aussehen (nicht unbedingt Stahl, keine grosse Glasfassaden, da es zu Überhitzung kommt). Vielseitiger Einsatz unterschiedlicher Materialien ist gewünscht.

5.3 GRUPPE 3 / Tischmoderation: Rodrigo Krönkvist

Kommentare der Teilnehmer:innen

Planungsabsichten	Kommentar
1 Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen in Kostenmiete – Mehr grosse Wohnungen – Rahmenbedingungen mit Holzbau & Rampe schwierig – Durchwegung / Durchlässigkeit – Wie gestalten wir hochwertigen Wohnraum trotz hohem Verkehrsaufkommen – Autoarmes Wohnen – Kein geschlossener Blockrand (Monolith)
2 Quartierdienliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Kompost – Gedeckter Marktplatz (Holzbau?)
3 Quartierparking	<ul style="list-style-type: none"> – Must-Have
4 Nutzung des Bestandes	<ul style="list-style-type: none"> – Gut
5 Hoher Grün- und Freiraumanteil	<ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Terrasse

Planungsabsichten	Kommentar
6 Weitere Themen	<ul style="list-style-type: none"> – Wieso wird die Parzelle beim Musical-Theater nicht mitgeplant? – Wohnraum über den Strassen – Strasse für Autos zu (Sperrstrasse Teil Messehalle 3)

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Die grossen und kostengünstigen Wohnungen wurden gutgeheissen.
- Positiv: Quartierparking. Allerdings Einwand, dass es als Ersatz für die bestehenden Parkplätze sein wird, welche wegfallen. Die Begrünung des öffentlichen Raumes sollte trotzdem möglich sein.

Was wir besonders kritisch finden:

- Durchwegung → muss nach Wohnen aussehen + Fassadenfarben!
- Es wird nur diese Parzelle durchdacht. Verpasst man hier Möglichkeiten von Synergien?
- Man will keinen «Riesen»-Monolithen. Eher farbige Fassaden die schön ausgearbeitet sind. Es soll nach Wohnen aussehen.

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Protokoll der Anhörung als Beilage zum Dossier für den Wettbewerb.
- Dem Thema Stadtklima beim Wettbewerbsprogramm eine hohe Gewichtung geben.

5.4 GRUPPE 4 / Tischmoderation: Katja Reichen

Kommentare der Teilnehmer:innen

Planungsabsichten	Kommentar
1 Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen mit Clustermöglichkeiten – Bezahlbarer Wohnraum inwiefern? – Anteil von Wohnungen muss rollstuhlgängig sein – Wohnen im Alter – Anteil von Wohnungen sollte EL-tauglich sein – Bezahlbarer Wohnraum für alle – Gemeinschaftliches Wohnen – Betreutes Wohnen – Durchmischung – Anteil von neuen Wohnmodellen
2 Quartierdienliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Bäckerei – Kompost
3 Quartierparking	<ul style="list-style-type: none"> – Ziel: Reduktion Individualverkehr der Autos – Barrierefrei
4 Nutzung des Bestandes	– Kein Kommentar

Planungsabsichten	Kommentar
5 Hoher Grün- und Freiraumanteil	<ul style="list-style-type: none"> – Ist wichtig! – Barrierefrei – «Urban Gardening» – Verantwortung geben sofern Lust da ist – Bewirtschaftung selbst bestimmen von Bewohner:innen – Bewohnerschaft soll sich einbringen können – Wasser im Hof
6 Weitere Themen	– Kein Kommentar

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Bezahlbarer Wohnraum an dieser Lage. Die Wohnungen sollten für alle bezahlbar sein, auch diese, welche Ergänzungsleistungen beziehen.

Was wir besonders kritisch finden:

- Kritisch gegenüber dem Mietpreis: Ist 20% unter dem normalen Mietpreis wirklich günstig genug?

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Die Klimaerwärmung und die Erhitzung in diesem Gebiet. In der Planung sollten Bäume und viel Grün berücksichtigt werden auch wenn das mit dem Parking nicht zusammenspielt, da keine Bäume gepflanzt werden können.
- Einladende Fassade mit Farbe wäre wünschenswert.

5.5 GRUPPE 5 / Tischmoderation: Leonard Schindler

Kommentare der Teilnehmer:innen

	Planungsabsichten	Kommentar
1	Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Durchmischung + – WG – Gemeinschaftsräume – Behinderten- und altersgerecht – Passerelle nutzen – Organisationen einbeziehen
2	Quartierdienliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Beizen / Kaffee – Lebensmittel- und Ladenflächen
3	Quartierparking	<ul style="list-style-type: none"> – Parken wichtig
4	Nutzung des Bestandes	<ul style="list-style-type: none"> – Holzbau... (-)
5	Hoher Grün- und Freiraumanteil	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr wichtig viel Beton – Innenhof / Dachterrassen
6	Weitere Themen	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Kommentar

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Tolle Idee → Umsetzung?
- Preisgünstige Wohnungen in dem Quartier

- Umnutzung des Messegebäudes in Wohnungen wurde positiv empfunden.

Was wir besonders kritisch finden:

- Wichtig, dass es eine gute Durchmischung gibt.
- Nutzung des Hotzbaus für Wettbewerbe berücksichtigen.

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Flexible Wohnungen
- Öffnung des Areal (Durchgehmöglichkeiten), nicht geschlossen, Nord-Süd Verbindung
- Wünschenswert, wenn IBS berücksichtigt, dass Vertreter des Quartiers in der Jury sitzen (1 Person)
- Die Isteinerstrasse als Spielstrasse nutzen, ohne Parkplätze, dafür mit mehr Grünflächen etc.

5.6 GRUPPE 6 / Tischmoderation: Heike Oldörp

Kommentare der Teilnehmer:innen

Planungsabsichten	Kommentar
1 Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Preisgünstig – Nicht mehr Wohnungen → sollte Grünraum werden – Öffnung zum Quartier (Bevölkerung) – Anpassbare Wohnungen! – Kein weiteres Hochhaus – Altersgerechtes Wohnen – Soziale Durchmischung
2 Quartierdienliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Treff- und Begegnungsorte – Bibliothek
3 Quartierparking	<ul style="list-style-type: none"> – Es braucht Quartierplanung – Kein neues Parking, nicht mehr Verkehr – Zielkonflikt mehr Grün – Rampe für Quartierplanung nutzen – Autofreies Wohnen
4 Nutzung des Bestandes	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Kommentar
5 Hoher Grün- und Freiraumanteil	<ul style="list-style-type: none"> – Für Quartiere nutzbares Grün – Mehr Grün – Muss kühler werden

Planungsabsichten	Kommentar
6 Weitere Themen	<ul style="list-style-type: none"> – Umgebende Strassenräume inklusive Trottoirs aufwerten für Aufenthalt und Verkehr. – Kein Blockrand in N-S-Richtung (Windrichtung / Durchlüftung) – Öffnung / «Willkommen»: Platz, Grün, EG-Nutzung – Riegel durchbrechen (Durchlüftung) – Rampe: Überdachung redimensionieren (zurückbauen wo möglich)

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Nachhaltigkeitsdenken besonders gut! Wiederverwendung von Materialien
- Preisgünstiges Wohnen sehr wichtig

Was wir besonders kritisch finden:

- Mehr Wohnen soll nicht zu mehr Verkehr führen. Es braucht ein Quartierparking, aber es gibt auch mehr Verkehr. Warum an so einer verkehrsgünstigen Lage nicht «autofreies Wohnen» anbieten, damit es nicht eine Mehrbelastung gibt?

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Nachhaltig bauen und an künftige Bedürfnisse / Veränderungen anpassen oder anpassbar bauen.
- Stadtklimatisch positive Aufwertung: mehr Grün + besser Durchlüften (das Gartenbad zur Musicalhalle.) (Erläuterung: Das Gartenbad zum Schwimmbad in der Musicalhalle)
- Die Bauweise muss eine bessere Durchlüftung ermöglichen. Im Moment ist Durchlüftung aus diversen Gründen verhindert und sollte unbedingt berücksichtigt werden.

5.7 GRUPPE 7 / Tischmoderation: Theres Wernli

Kommentare der Teilnehmer:innen

Planungsabsichten	Kommentar
1 Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none"> – 1000 plus verändert Struktur in Quartier «Armut» «Reich» – Innen: Lauben vorsehen – Fassaden kühlen → Klimawandel beachten – Mieten für Gewerbe bezahlbar! – Nicht «Hasenställe» → Moderne Raumaufteilung, «gewisses Extra»
2 Quartierdienliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Quartierdienliche Nutzung für alle Quartierbevölkerungs Gruppen – Gehobene Gastronomie als Gegensatz zu Belegung – Velo, Coiffeur, Kleingewerbe – Vielfältige Fassade, Räume im Erdgeschoss – Quartiernutzung soll auch im Innenhof möglich sein, nicht nur Geschäfte im Blockrand gegen die Strasse. – Coiffeurladen im Innenhof, der aber offen gegen Quartier sein soll Einkaufen

Planungsabsichten	Kommentar
3 Quartierparking	<ul style="list-style-type: none"> – Parking ist gute Idee – Kellerbau – Das Parkhaus soll nicht nur für Autos sein. Bewohner:innen wollen auch Veloflicker und das mal liegenlassen. Dafür braucht es Boxen, die man mieten kann. Garagenprinzip= Käfige für Winterreifen und mehr, nicht nur reine Parkplätze. – Parking Mehrwegnutzung: Keller, Garagen, Gewerberaum
4 Nutzung des Bestandes	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltig ++ – Kletterhalle / Sportnutzung
5 Hoher Grün- und Freiraumanteil	<ul style="list-style-type: none"> – Rasen auf verschiedenen Niveaus – Gemeinschaftsgarten – Mailand → vertikale Gärten – Innenhof: grün und Licht – Rosentalplatz: Treffpunkt
6 Weitere Themen	<ul style="list-style-type: none"> – TN wollen vorher Fragen wissen, damit sie Anliegen mitbringen könnten

3 wichtigste Punkte

Was wir besonders positiv finden:

- Nachhaltige Verwendung von Bauteilen (es sollte nachher nicht wie ein Neubau aussehen soll, sondern das man sieht, dass alte Bauteile verwendet worden sind)
- Ziel 50% Grünfläche sehr gut

Was wir besonders kritisch finden:

- Ein Risiko könnte sein, dass Verantwortliche des Kantons auf die Idee kommen, die Fassade erhalten zu müssen, und so ein moderner, grüner, vielfältiger Neubau verhindert würde.
- Programm «1000+» gut, aber Bedenken, dass sich die soziale Struktur im Quartier verändern könnte.

Was wir den Planer:innen auf den Weg geben wollen:

- Kein Bunkerbau (weil es billig ist), sondern gute Fassaden und eine gewagte Architektur.
- Die Bevölkerung hat trotz dem Ziel 50% Grünfläche Angst/Sorge, dass es viel weniger geben wird.