

27.01.2020 in der Aula Schulhaus Sandgruben, Schwarzwaldallee

Beteiligte:

Barbara Rentsch (BR), Immobilien Basel-Stadt
Beat Aeberhard (BA), Bau – und Verkehrsdepartement
Heike Oldörp, Stadtteilsekretariat Kleinbasel, Moderation

Tischmoderatorinnen und Tischmoderatoren von Seiten Stadtteilsekretariat Kleinbasel, Immobilien Basel-Stadt, Bau- und Verkehrsdepartement, Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt und Präsidentialdepartement



1. Ausgangslage und Hintergründe

Barbara Rentsch, Immobilien Basel-Stadt und Beat Aeberhard, Bau- und Verkehrsdepartement informieren zum städtebaulichen Leitbild Rosental Mitte. Basierend auf einer Studie von Herzog de Meuron wurde das städtebauliche Leitbild entwickelt, das die Entwicklung der nächsten Jahrzehnte leiten soll. Zentrale Planungsätze sind: Transformation in ein öffentliches Stadtquartier, Ort für Wirtschaft, Bildung und Stadt, wichtige Zeitzeugen erhalten, drei Gebäudetypen und Etappierung. Weitere Informationen und das Leitbild unter: <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/rosental-mitte.html>.

Anliegen und Fragen, die im Plenum eingebracht und behandelt wurden:

Frage 1: Wohin kommen das Kleinhandwerk und Atelierraum?

BR: *Es gibt bereits Handwerker auf dem Areal an der Maulbeerstrasse. In den Bestandesbauten ist Raum für Kleingewerbe auch preisgünstig zu erhalten.*

Frage 2: Der Quartiertreffpunkt Gleis 58 braucht Ersatz für die Bahnkantine und würde gerne sofort ins Verwaltungsgebäude 1080 im Rosental Mitte einziehen, da gemäss städtebaulichem Leitbild dort quartierdienliche Nutzungen geplant sind. Sie fragen sich, warum IBS nicht auf sie zukam.

BR: *Bitte melden Sie sich direkt bei der IBS. Da derzeit und kurz- bis mittelfristig Rosental Mitte noch ein geschlossenes Firmenareal ist, ist der Umzug des Quartiertreffpunkts ins Gebäude 1080 nicht praktikabel, da jeder einzelne Besucher an der Porte angemeldet werden muss.*

Frage 3: Die zentrale Lage wurde heute immer betont. Was will der Kanton damit verdienen? Die Genossenschaften können den alten Wohnraum haben, aber die Hochhauslagen dann nicht.

BR: *Der Kanton gibt die ersten beiden Flächen den Genossenschaften ab. Von den realisierten Wohnflächen soll insgesamt ein Anteil von ca. einem Drittel im preisgünstigen Bereich realisiert werden. Dafür eignen sich insbesondere die weniger hohen Gebäude. Der Kt. BS hat das Areal nicht zu Renditezwecken gekauft, sondern um der Wirtschaft attraktive Entwicklungsflächen zu ermöglichen. Wer den restlichen Wohnraum realisiert, ist noch nicht entschieden, es kann auch der Kanton selber sein.*

Frage 4: Was sind wertschöpfende Branchen, an die Boden im Baurecht abgegeben werden soll?

BR: *Das sind jene Dienstleistungs- und Forschungsunternehmen, die auf eine zentrale, gut erreichbare Lage sowie ein attraktives Arbeitsumfeld angewiesen sind und die sich die Lagen leisten können.*

Frage 5: Wie sieht das Energiekonzept für das Areal aus?

BR: *Ein Konzept ist in Erarbeitung. Der Auftrag wurde gemeinsam mit der IWB erteilt. Ziel ist eine CO2 neutrale Bauweise. Diese wird rechtlich verbindlich sein.*

BA: *Rosental Mitte war schon immer ein Areal mit Innovationskraft und soll das auch bleiben. Der Vorteil ist, dass das Areal im Besitz des Kantons ist: Damit können alle mitsprechen und gemeinsam hohe Ziele erreichen.*

Frage 6: Schon wieder ist Herzog & de Meuron ohne Ausschreibung für die städtebauliche Studie beauftragt worden. Gibt es keine Wettbewerbe, an denen sich mal andere Büros beteiligen könnten? Was hat die Stadt vor?

BR: *Gerade jetzt ist das Gebäude des alten AUE Standortes ausgeschrieben. Wettbewerbe werden also weiterhin gemacht. Ziel ist, jedes Verfahren richtig zu besetzen, je nach Ausgangslage.*

BA: *Herzog & de Meuron haben in der Vergangenheit oft Wettbewerbe gewonnen z.B. auf dem Dreispitz. Sie hatten vor längerer Zeit bereits den Auftrag, erste Studien für einen damaligen privaten Eigentümer für eine Transformation des Areals zu erarbeiten. Der Kanton hat daher mit HdM und auf ihren bisher erstellten Studien aufgebaut und weitergearbeitet. Der Planungsprozess wurde von den Basler Architekten Andreas Bründler und Manuel Herz begleitet. Es ist kein Auftrag für die Erstellung von Gebäuden vergeben worden. Eine erste Ausschreibung ist bereits erfolgt und eine weitere folgt in wenigen Wochen. Weitere Einzelverfahren werden folgen, da die etappenweise Bebauung geplant ist.*

Frage 7: Um das Rosental Mitte sind die Wohnungen im Bestand meist noch günstig im Quartier. Welche Bestrebungen sind im Kanton vorhanden, um diese Mieten günstig zu behalten (Soziale Mischung erhalten)?

Kauft der Kanton aus dem Bestand dazu?

BR: *Die Umsetzung der Wohnschutzinitiative ist beim Kanton zurzeit in Bearbeitung. Damit der Kanton kaufen kann, muss auch jemand verkaufen wollen.*

Frage 8: Wo sind kontaminierte Flächen? Was weiss man darüber? Wie geht man mit den alten Leitungen um?

BR: Die Altlasten wurden untersucht, dieses Risiko wurde bereits beim Kaufpreis berücksichtigt. Eine langjährige Grundwasserüberwachung hat für den heutigen Zustand keine Gefährdung identifiziert und wurde daher eingestellt. Die unterirdisch verbundenen Leitungen stellen eine grosse Herausforderung dar, man ist daran ein Konzept zu erstellen, um die Infrastruktur anzupassen, vieles ist marode.

2. Diskussion in Gruppen

Die Teilnehmenden gaben in 8 Gruppen ihr Feedback in Form von Anmerkungen und Hinweisen. In drei Runden spiegelten sie folgende Themen:

1. Bebauung
2. Nutzung
3. Freiräume
4. Mobilität

In jeder Runde wurden die Rückmeldungen angereichert und ergänzt. Am Ende der 3. Runde wurden für eine Gesamtschau im Plenum die 3 wichtigsten Punkte herausgegriffen (s. Fotoprotokoll).

2.1 Thema Bebauung: Was halten Sie vom städtebaulichen Konzept insgesamt?

Grundsätzlich

- CO2-Neutralität gesamthaft denken (Bebauung, Nutzung, Mobilität)
- Vorreiterrolle Kanton bei Eigeninvestitionen (z.B. Energieanforderungen)
- Diesen Fleck Stadt utopisch denken: ein GRÜNER FLECK, auch die Gebäude

Anforderungen an die Arealentwicklung & Bebauung

- Klimaneutrales Material, CO2-neutrale Werkstoffe (Recyclingmaterial)
- Recycling Baustoffe
- Klimaschonende Betreibung /Betrieb
- Durchlüftung des Quartiers
- Vertikale Begrünung
- Vorgaben für private Investoren (z.B. Energieanforderungen) → Chaos oder interessanter Mix?
- Schutz vor Baulärm (30 Jahre) für Bewohner
- Mobilitätskonzept BS und 500 neue Parkplätze widersprechen sich! Warum nicht Veloabstellplätze?

Allgemein

- Gutes Konzept, könnte funktionieren
- Neubauten an der Schwarzwaldallee schirmen von Verkehrslärm ab
- Der Bedarf für den geplanten Wohnraum ist vorhanden
- Gut, müssen die neuen Genossenschaftsbauten am Rande des Areals nicht mit x Baustellen in der Umgebung rechnen
- Hochhäuser & Freiflächen: Rauheit der Aussenräume soll beibehalten werden. Bezugnahme auf heutiges Quartier – nicht alles schick in Zukunft.

Dichte und Bautypologie

- Alle Hochhäuser sollen gebaut werden
- Hochhaus am Bad. Bahnhof sinnvoll?
- Beschattung bestehender Wohnbauten durch Hochhäuser
- «Ich bin im Kleinbasel geboren und wünsche mir keine Hochhäuser»
- Keine Hochhaus-Willkür, besser gestalterischer Gesamtplan → Mehr Mondrian, weniger Schachbrett
- Sind die Kontraste von alt und neu, niedrig und hoch spannend oder chaotisch? Mozaik vs. neue Ord-

nung?

- Dichte vs. Klima
- Zu dicht (bezogen städtebauliche Dichte)
- Begrünung nicht ausreichend (Problematik urban heat), mehr Grün
- Evtl. begrünte Fassaden (mikroklimatischer Aspekt)
- Vertikale Gärten statt Glasfassaden | Begrünung statt weisse Fassaden | Vertikalbegrünung
- Freiräume als Verschränkung mit dem umliegenden Quartier mehr einsetzen

Etappierung

- Etappierung ist positiv
- Ehrgeiziger Zeitplan
- Langsamer als jetzt projektiert vorgehen: insbesondere mit (Neu-)Bauprojekten
- Die kommenden Generationen in die Planung involvieren: möglich durch grössere Intervalle zwischen Entwicklungsschritten

Bauphasen

- Altlastensanierung während Transformation anspruchsvoll, da nur in Etappen umsetzbar
- Viele Baustellen: Belastung für das Quartier
- Bauemissionen, Dreck während der Bauphasen
- Störfallrisiko wegen Baustellen neben Laborbauten
- Was machen die Anwohnenden während eines Alarms (Chemieunfall)?

2.2 Thema Nutzung: Wie finden Sie den Nutzungsmix?

Grundsätzlich

- Bodenpreise senken!
- Gentrifizierung verhindern z.B. durch Kauf von Liegenschaften im umliegenden Quartier Rosental
- Ein Eldorado für internationale Konzerne: Wollen wir das wirklich?
- Muss man wachsen?
- Warum noch mehr Arbeitsplätze für wertschöpfungsintensive Firmen und nicht das kleine Gewerbe, wenn uns der Wohnraum fehlt – die Bevölkerung hat 4x Ja zu bezahlbarem Wohnraum gesagt!
- Kein Wachstum von Multis, von Verkehr, von Dichte im Rosental
- Funktioniert das Nutzungskonzept als Ganzes?
- Firmen sollen NICHT arealeigene Mensen & Fitnessclubs bauen dürfen. Ziel: Mischung via Bebauungsplan
- Test und Experimente bei Nutzungen zulassen, dann erst definitiv vergeben (befristete Verträge)

Allgemein

- Ein wirklich lebendiges Quartier: zu allen Tag- und einigen Nachtzeiten Leute unterwegs
- Mix an Gewerbe- und Wohnnutzungen für unterschiedliche Gruppierungen. Ziel: jederzeit Menschen auf der Strasse = belebt (auch in den Seitenstrassen) = Sicherheit = Attraktivität
- Anziehungspunkt für Bevölkerung: Museum → Quartier anziehen
- Konzentration Angebote und Dienstleistungen als Anziehungspunkt
- Schwimmbad, Fitnessclub in Hochhäuser (öffentlich zugänglich)
- Öffentliche Dachnutzung (Hochhäuser): Dachrestaurant, Casino, usw.
- Kleingewerbe berücksichtigen z.B. Konglomerat günstiger Flächen für Handwerker
- Quartierverträgliches Gewerbe (Schneiderei)
- Wo ist Platz für KMUs?

- Teures und günstiges Gewerbe
- Diverse Start-ups zusammen mit Konzern (keine abgeschlossene Firmensitze)
- Vorbild Aktienmühle – nicht nur als Zwischennutzung
- Wenn Hotels, dann verschiedene
- Soziale Durchmischung ermöglichen
- Generationenmix: Jung & Alt zusammenbringen
- Altersheim: Jung & alt sollen wohnen
- Wo sind Kinder, wo sind die Familien?
- Unterschiedliche Bauträger berücksichtigen; Bewohner als Inhaber (z.B. Genossenschaften)
- Genossenschaftliche Hochhäuser ausprobieren: experimenteller Raum
- Kostengünstiges Wohnen in Hochhäusern ermöglichen

Nutzungen

- Flächen OHNE Konsumationszwang vorsehen
- «Sozialwerkhof» - Depot für Bänke und mehr (jedes Quartier braucht einen Sozialwerkhof, wo Geräte, Bänke, Spielsachen, Pizzaöfen, etc. verstaut werden können)
- Gastrobetrieb (oder ähnliches) in Kooperation mit Kontaktstelle für Arbeitslose & IG Wohnen
- Ort für QTP Rosental/ Erlenmatt
- Einkaufsmöglichkeiten, Läden
- Kiosk 24 h offen
- Kitas/ Kindergärten
- Spielplätze
- Hallenbad
- Tanzsalon | Ü30 Party
- Recyclingstation
- Kompost
- Sportnutzungen: Bowling | Kletterhalle | Joggingparcour | Citybeach
- Solarstrasse zur Energiegewinnung

IWB-Gebäude

- Atelier, Kunst, Ausstellungen
- Kultur
- Trendsporthalle

2.3 Freiräume: Wie beurteilen Sie das Freiraumangebot?

Grundsätzlich

- zu passive Planung (Notlösung): Die Freiflächen wurden um die Bestandsgebäude und kommenden Neubauten „herum“ geplant. Keine aktive Planung der Freiflächen z.B.: Rückbau Bestandsgebäude und anstelle eines Neubaus wird der Raum als Freifläche genutzt
- Übergeordnete Freiraumplanung Richtung Bad. Bahnhof. Die Planung sollte nicht an der Parzellengrenze aufhören sondern den Vorraum des Badischen Bahnhof miteinbeziehen
- Verbindung der Freiflächen: Die Freiräume sollten fließender ineinander übergehen / höhere Durchlässigkeit
- Flexible, vernetzbare Räume
- Mitwirkung an der Freiraumplanung
- Wo ist der öffentliche Durchgang durch Gebäude 1007? Ist die Schraffur privater Freiraum? Wie ver-

trägt sich das mit dem Leitbild: öffentlich durchgängig und nutzbar?

Allgemein

- Zu kleine Freiflächen
- Plätze zu klein: Hitzestress
- Zu wenig Grünflächen, noch eine zusätzliche Fläche
- Platz an der Schwarzwaldallee: der zentral gelegene Freiraum sollte grösser sein
- Positiv: Mehrere Freiflächen

Qualitäten

- Freiräume mit vielseitiger Nutzung, welche die Durchmischung fördert
- Platzqualität ist wichtig!
- Plätze zum Wohlfühlen, einladende Freiräume (Kein zweiter Messeplatz)
- Hitze im Sommer? (Platzbeläge so wählen, dass sie sich nicht aufheizen, Begrünung, Reflexion Fassaden berücksichtigen)
- Grün auch am Boden, nicht nur Bäume, keine versiegelten Flächen | Entsiegelung
- Wiese, Rasen statt Asphalt
- Durchlüftung – Wind berücksichtigen | Windiger Strassenzug, bzw. Verwirbelungen Hochhäuser vermeiden

Gestaltung

- Fassadenbegrünung durch Eigeninitiative zulassen
- Begrünte Fassaden
- Grüne Dächer
- Sonnensegel bis Bäume gross sind
- Bepflanzung: Vielfältig (Materialisierung), Grün und nicht kahl/kühl
- Mehr Bäume | Blumen

Nutzungen

- Platz und Bänke ohne Konsumationszwang | Konsumfreier Aufenthalt möglich
- Nicht auf jeden Platz eine Buvette
- Fläche für Wochenmarkt
- Temporäre Nutzungen zulassen
- Urban gardening
- Essbare Stadt
- Alle 100 m eine Sitzgelegenheit (SeniorInnen) | Genügend Sitzmöglichkeiten | Bänke mit Rückenlehnen
- Genug Mistkübel
- Gute Beleuchtung, dass keine Angsträume entstehen
- Kletterwand, Schachbrett, Wasser, Boulebahn | Freiflächen mit Kletterwand
- Brunnen, Teich, Fontäne: historischer Bezug (Back to the Roots)
- Wasser, Badebrunnen
- Hundebadeort
- Trinkwasserbrunnen
- Zielgruppe: der Schwerpunkt soll auf ältere Menschen, Kinder und Reisende gelegt werden
- Zielgruppe: für Bewohner, Handwerker und Besucher nutzbare Aussenräume
- Freiräume, die IV-gesamt sind, Rollstuhlzugänglich
- Spielmöglichkeiten für Kinder; Rosentalplatz

2.4 Mobilität: Was halten Sie von dem Mobilitätskonzept?

Allgemein

- Öffnung Sandgrubenstrasse ist toll für das Quartier
- Öffnung Sandgrubenstrasse schneller = 1. Priorität
- Zentraler Ort: Reduktion Autoverkehr nachhaltig sinnvoll = Förderung bzw. Fokus auf Langsamverkehr
- Positiv: Kein Durchgangsverkehr für MIV
- Positiv: Gelände autofrei halten, Parkplätze im Untergrund
- Vorbild: Zürcher Areale ohne Autos (ausgenommen für mobilitätseingeschränkte Personen)
- 4000 Arbeitsplätze und 1200 Einwohner gibt mehr Verkehr
- Veloverkehr und Fussgänger trennen / sauber steuern
- Veloparkplätze auf dem Areal - überdacht oder unterirdisch
- Walkable City – Sitzmöglichkeiten alle 100 m
- ÖV: Tram via Schwarzwaldalee führen?
- Baustellenverkehr sauber regeln
- Städtebau gibt Auswahl Gewerbe vor – Anlieferverkehr muss mitgedacht werden!
- Anlieferung & Belieferung Gewerbe und Universität braucht auch z.T. grosse Lastwagen: Konflikte zwischen Gewerbeverkehr mit Fussgänger und Velofahrer auf dem Areal werden befürchtet
- Anlieferverkehr für Gewerbe & Forschung muss gut geplant werden (Konzept)
- Anlieferung ebenfalls unterirdisch planen wie Parkierung (muss aber für 40t Fahrzeuge tauglich sein)“
- Anliefer- und Pendelverkehr mit Wohnstrassen rundherum abstimmen. Anwohner an der Maulbeerstrasse gegenüber Einfahrt der Tiefgarage können einem leidtun.

Parkplätze

- Kritisch hinterfragt wird die Menge und Notwendigkeit von zusätzlichen Parkplätzen in Bezug zur geplanten wertschöpfungsintensiven Nutzung und in Anbetracht von zukünftigen Mobilitätsmodellen
- Rosental Mitte braucht ein Energiekonzept (analog dem 2000 Watt Konzept der Erlenmatt Ost) für das ganze Areal – das beeinflusst auch Mobilität und Anzahl PP
- Neue Verkehrsmittel und Sharing (mehr) berücksichtigen
- Ziel der CO2-Neutralität versus neue Parkplätze
- Menge an neuen Parkplätzen ist problematisch: Spielraum für Parkplätze wären bei Bewohnenden, aber Rosental ist kein (reines) Wohnareal
- Braucht es so viele neue Parkplätze? Bestehende Kapazitäten von Messeparkhaus und Parkhaus Bad. Bahnhof | Einstellhallen könnten als Quartierparking genutzt werden und dafür Allmendparkplätze im Quartier auflösen
- Diskussion: zu grosses Verkehrsaufkommen oder ist es machbar? Strittig ist, ob die Arbeitnehmenden mit dem ÖV kommen werden
- Mehr Parkplätze = Mehr Verkehr
- Überlegen, welches Gewerbe/ Arbeitsplätze aufs Areal, die nicht zu Mehrverkehr führen
- Firmen die auf das Areal kommen, sollen ein Mobilitätskonzept aufweisen müssen
- Für welche Mobilität? Paketdienst, Lieferdienst, Monteurautos ... → Mobilität der Zukunft berücksichtigen (individuelle Bedürfnisse werden nicht kleiner)
- Einstellhallen-Parkplätze für Anwohner nutzbar machen

Tiefgaragenzufahrt

- Sorge: Zufahrt aufs Areal über die Maulbeerstrasse (mit Zone 30 ist neu ruhiger!)
- Zugang via Schwarzwaldallee verkehrstechnisch sinnvoller, da sowieso schon stark befahren (z.B. unterirdisch beim Syngenta-Park) | Arealzufahrt von Schwarzwaldallee her prüfen

- Zufahrt via Maulbeerstrasse konfliktrichtig: stark befahrene Veloroute und Route für Ambulanz
- Bad Bahnhof ist schon chaotisch, daher wohl keine Zufahrt von dort?
- Besser: direkte Zufahrt ins Gelände vom Bahnhof her (s. Plan)
- Es besteht Verständnis, dass es Parkplätze braucht, aber der Ort ist nicht nachvollziehbar

3. Ausblick

Das Protokoll wird an alle Teilnehmenden verschickt und auf der Homepage des Stadtteilsekretariates Kleinbasel hochgeladen.

Die Vernehmlassung zum städtebaulichen Leitbild unter Federführung des Bau- und Verkehrsdepartementes läuft bis zum 27. März 2020. Die schriftlichen Rückmeldungen und die Rückmeldungen der Anhörung werden in einem Ergebnisbericht zusammengefasst – voraussichtlich Mitte 2020.

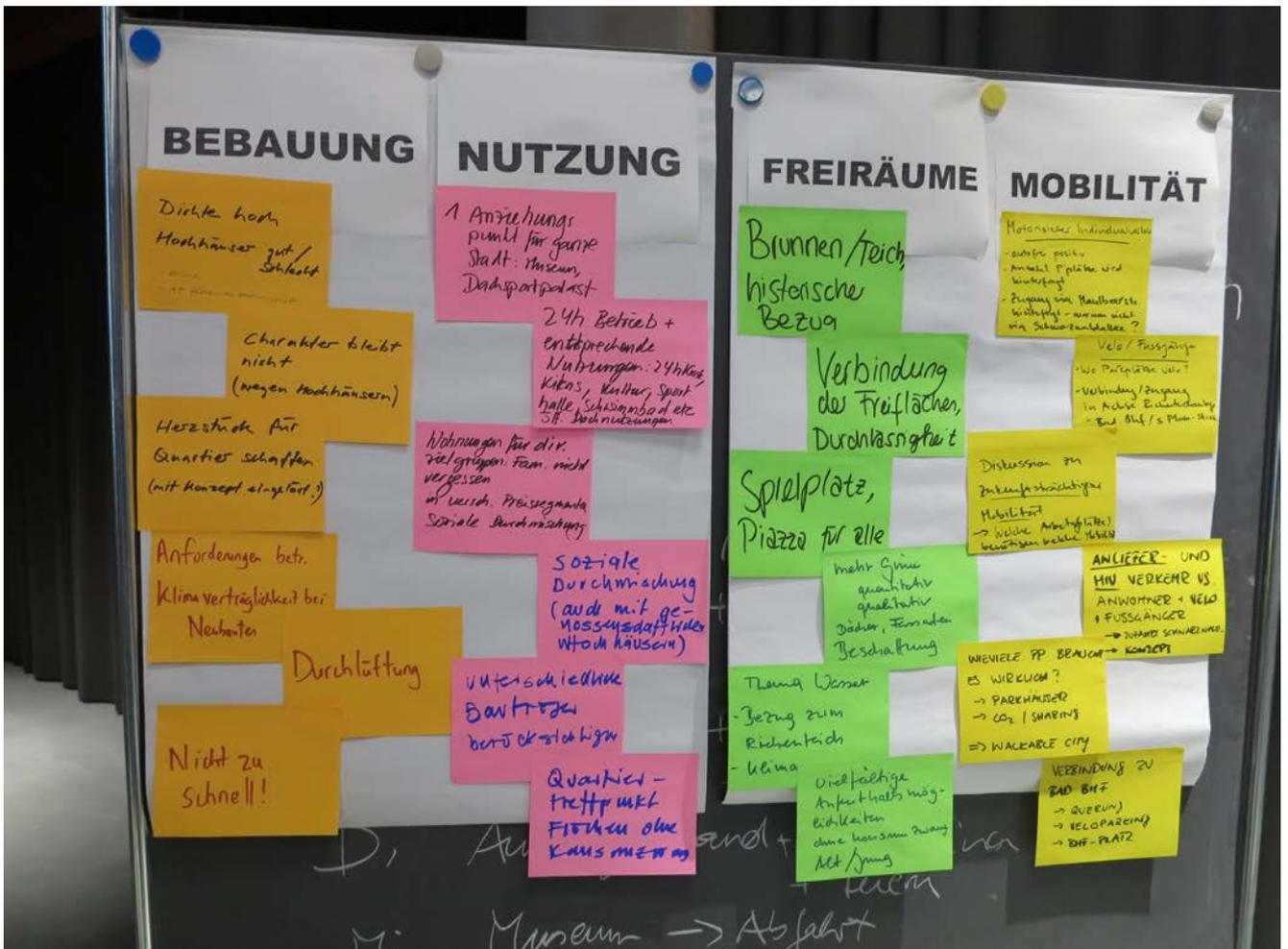
Über Anpassungen des städtebaulichen Leitbildes aufgrund der Anhörung und der Vernehmlassung wird im Rahmen des weiteren Planungs- und Mitwirkungsprozesses informiert.

4. Dank

Wir danken allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr für ihr Engagement und ihren Einsatz!

Protokoll: STS / H. Oldörp/ 24.02.2020

5. Fotoprotokoll



Plenum - Zusammenfassung

