

# „Areal Walkeweg“

Öffentliche Planaufgabe  
vom 9.03.2020 – 7.04.2020

# Orientierende Informationen

## Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

## **Auskunft:**

Marc Février, 061 267 42 32, [marc.fevrier@bs.ch](mailto:marc.fevrier@bs.ch)



## Öffentliche Planauflage

**Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans zweiter Stufe, Änderung des Wohnanteilplans sowie Festsetzung von Strassen- und Weglinien im Bereich Walkeweg, Münchensteinerstrasse (Areal Walkeweg)**

**Parzellen 24, 1339, 1342, 1469 und 2283 der Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel**

Das Areal Walkeweg soll für Wohnnutzungen geöffnet werden. Es liegt direkt an der S-Bahn-Haltestelle Dreispitz und zeichnet sich durch seine sehr gute Erschliessung und attraktive Freiraumangebote in der unmittelbaren Umgebung aus. Die Entwicklung orientiert sich an bekannten historischen Basler Siedlungstypologien und sieht eine vielfältige durchmischte Wohnlandschaft vor. Die Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und vernetzt sich mit der Nachbarschaft durch ein feingliedriges, öffentliches Fusswegnetz. Im Fokus steht eine hohe Wohnqualität mit viel Freiraum für rund 650 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 2014 wurde mit dem Bebauungsplan erster Stufe die Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung geschaffen. Dabei wurden das Mass sowie die Art der Nutzung abschliessend festgelegt. Die vorliegende Nutzungsplanung konkretisiert die Nutzungsordnung und schafft die Voraussetzung für die bauliche Umsetzung.

Vom **Montag 9. März 2020 bis am Dienstag 7. April 2020** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenänderungsplan
- Bebauungsplan zweiter Stufe
- Änderung des Wohnanteilplans
- Strassen- und Weglinien

Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Dufourstrasse 40, sowie unter [www.planungsamt.bs.ch](http://www.planungsamt.bs.ch) eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **Dienstag 7. April 2020** schriftlich und begründet beim Planungsamt, Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel, einzureichen.



Basel, 24. Februar 2020

## **Areal Walkeweg**

### **Bericht zur Planaufgabe**

**Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans zweiter Stufe, Änderung des Wohnanteilplans sowie Festsetzung von Strassen- und Weglinien im Bereich Walkeweg, Münchensteinerstrasse (Areal Walkeweg)**

**Inhalt**

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage & Erschliessung .....	3
1.2 Eigentum & Nutzungen .....	3
1.3 Ökologie .....	4
1.4 Planungen & Studien .....	4
<b>2. Spezifische Absichten und Vorgaben für die Arealentwicklung .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bebauungsplan Nr. 207.2 (BP erster Stufe) .....	4
2.2 Leitideen .....	5
2.3 Eigentümerstrategien .....	6
<b>3. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Räumlicher Kontext Basel Süd .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Raumwirksame Interessen .....</b>	<b>12</b>
5.1 Kantonale Richtplanung .....	12
5.2 Wohnanteilplan .....	14
5.3 Lärm .....	14
5.4 Störfall .....	15
5.5 Altlasten .....	15
5.6 Ver- und Entsorgung .....	15
5.7 Erschliessung .....	16
5.8 Klima .....	16
5.9 Naturwerte .....	17
5.10 Nachhaltigkeit .....	18
5.11 ISOS/Denkmal .....	18
5.12 Kontakt und Anlaufstelle – Suchthilfe Region Basel .....	19
5.13 Erstaufnahmezentrum Siedlung Dreispitz .....	19
5.14 Freizeitgärten .....	19
5.15 Archäologische Funde .....	19
5.16 Eisenbahntunnel .....	20
5.17 Weitere raumwirksame Interessen .....	20
<b>6. Mitwirkung .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Nutzungsplanerische Massnahmen .....</b>	<b>20</b>
7.1 Bestehendes Recht .....	20
7.2 Neue Zonierung .....	21
7.3 Neuer Bebauungsplan 2. Stufe .....	21
7.4 Strassen- und Weglinien .....	26
7.5 Änderung Wohnanteilplan .....	27
<b>8. Auflage- und Einspracheverfahren .....</b>	<b>27</b>

## 1. Ausgangslage

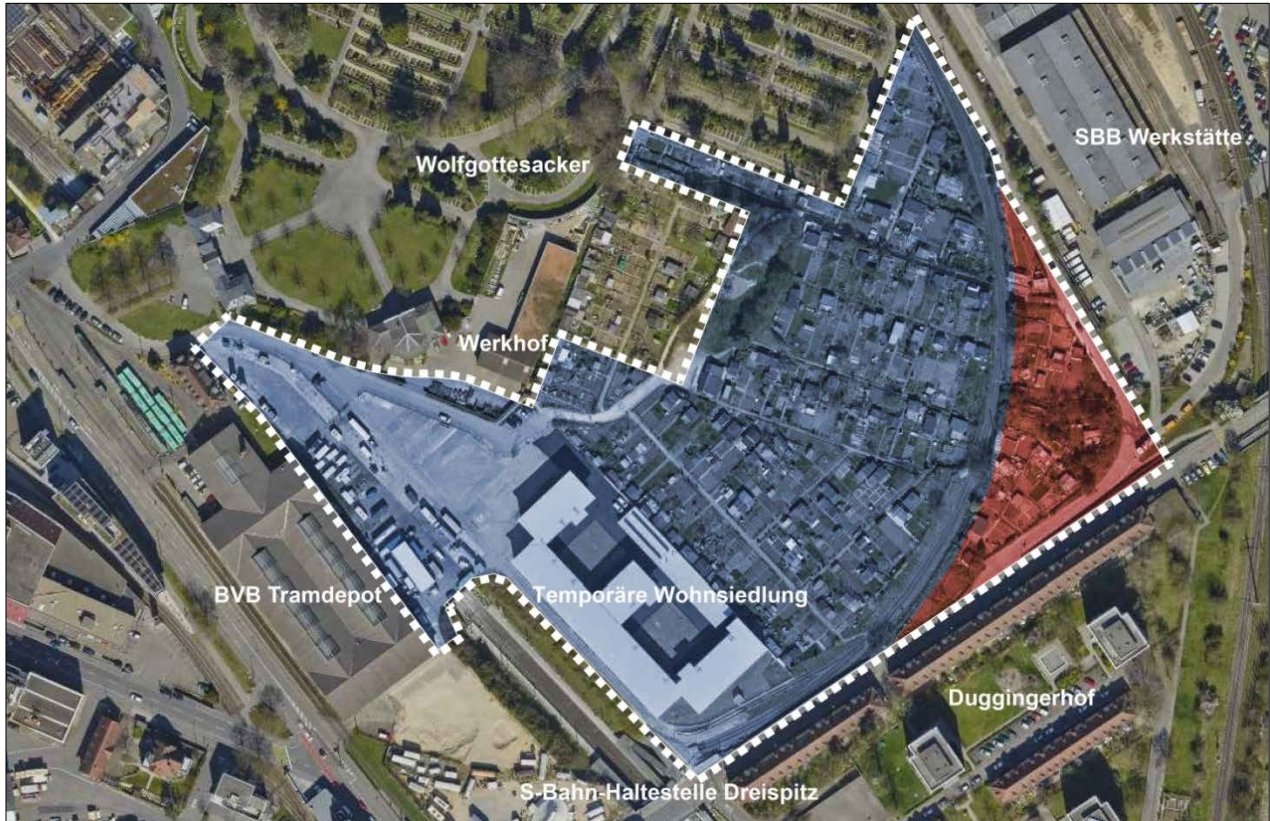


Abb. 1: Luftbild. Weiss: Perimeter BP 2. Stufe, blau: Eigentum Einwohnergemeinde Basel-Stadt, rot: Eigentum SBB AG

### 1.1 Lage & Erschliessung

Das rund 6 ha grosse Areal zeichnet sich durch seine vielfältigen stadträumlichen Bezüge und Angebote aus. In unmittelbarer Umgebung liegen der Dreispitz, der denkmalgeschützte Wolfgottesacker, die Siedlung Duggingerhof, und die SBB-Werkstätte. In der weiteren Umgebung in direkter Gehdistanz befinden sich die Grün- und Freiräume der Brüglinger Ebene und der gründerzeitliche Teil des Gundeldinger Quartiers. Zudem ist es durch seine unmittelbare Lage an der S-Bahn-Station Dreispitz sowie mehreren Bus- und Tramlinien hervorragend an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Über den Walkeweg und das Bauhinweglein ist das Areal auch bereits für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen.

### 1.2 Eigentum & Nutzungen

Das Landeigentum liegt zum grössten Teil bei der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Ein kleiner Teil liegt bei der SBB. Das Areal wird heute durch die Stadtgärtnerei (Werkhof), einer Freizeitgartenanlage, temporären Wohnbauten für Asylsuchende und den Station Circus als Zwischennutzung genutzt. Der Werkhof der Stadtgärtnerei bleibt bestehen. Die Familiengartenanlage wird unter Berücksichtigung eines ausreichenden gesamtstädtischen Gartenangebots per Ende 2020 aufgelöst, wobei allen betroffenen Gärtnerinnen und Gärtnern auf Wunsch freie Ersatzparzellen angeboten werden. Die temporären Wohnbauten für Asylsuchende können solange wie notwendig auf dem Areal bestehen bleiben. Auch die Zwischennutzung mit dem Station Circus kann über die erste Realisierungsstufe hinaus bestehen bleiben.

### **1.3 Ökologie**

Auf dem Areal sind verschiedene ökologisch wertvolle Lebensräume vorhanden, die teilweise im kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte Basel-Stadt erfasst sind. Aus ökologischer Sicht liegt das Areal im Bereich von zwei wichtigen prioritären und überregionalen Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume und Wiesen entlang der bestehenden Bahnareale und zwar eine zwischen dem Bahnhof SBB und dem Rangierbahnhof Muttenz sowie eine zwischen dem Bahnhof SBB Richtung Münchenstein/ Aesch. Zudem dient das Areal der Vernetzung von Gehölzlebensräumen und die 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.

### **1.4 Planungen & Studien**

Im Rahmen der Zonenplanrevision und unter dem Titel der Stadtrandentwicklungen wurde im Jahr 2014 innerhalb des Perimeters die Industriezone in die Zone 4 und das Bahnareal in die Industriezone umgezont. Zudem wurde im Randbereich zum Wolfgottesacker eine Grünanlagenzone eingerichtet, um einen Pietätsabstand zum Friedhof zu wahren. Mit dem Grossratsbeschluss vom 15. Januar 2014 zur Zonenplanrevision wurde auch der Bebauungsplan Nr. 207.2 festgesetzt. Dieser Bebauungsplan definiert verschiedene Rahmenbedingungen für die Entwicklung innerhalb des Perimeters. Zudem wurde festgelegt, dass der Regierungsrat mit Beschluss eines Bebauungsplans zweiter Stufe die detaillierten Nutzungsordnungen für die Teilperimeter festsetzt. Im Jahr 2017/18 wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden am 10. September 2018 der Öffentlichkeit präsentiert und für zwei Wochen ausgestellt. Der überzeugendste Entwurf aus dem Verfahren bildet nun die Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung.

## **2. Spezifische Absichten und Vorgaben für die Arealentwicklung**

### **2.1 Bebauungsplan Nr. 207.2 (BP erster Stufe)**

Der Bebauungsplan Nr. 207.2 teilt das Gebiet in die Teilperimeter Zone 4, Zone 7, Grünanlagenzone und Nöl ein. Mit dem ausstehenden Grossratsbeschluss zum Geschäft Nr. 19.1695 soll der Bebauungsplan im Hinblick auf die Realisierung einer Primarschule geändert und Teile der Zone 4 in die Nöl-Zone umgezont werden. Des Weiteren wurde mit dem Bebauungsplan erster Stufe festgesetzt, dass der Regierungsrat einen Bebauungsplan zweiter Stufe mit der detaillierten Bau- und Nutzungsordnung beschliessen kann. Die Vorgaben des Bebauungsplans zweiter Stufe müssen sich dabei innerhalb der Rahmenvorgaben des Bebauungsplans erster Stufe bewegen. Wo keine weitergehenden Angaben gemacht werden, gelten die Aussagen des Bebauungsplans 207.2 weiterhin. Der in diesem Bericht vorliegende Bebauungsplan zweiter Stufe umfasst lediglich die Zone 4, die Grünanlagenzone und Teile der Nöl-Zone. Für den Teilperimeter Zone 4 sind folgende spezifische Rahmenvorgaben verbindlich festgelegt:

- Die Hauptnutzungsart ist Wohnen
- Die maximale BGF beträgt 48 000 m<sup>2</sup>
- Die Gebäudehöhe ist auf maximal neun Geschosse limitiert.



Plan und Vorschriften zum Bebauungsplan Nr. 207.2 können in der Gesetzessammlung unter 730.150 eingesehen werden.



Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 207.2 vom 15.01.2014, rot: Planungsperimeter zweiter Stufe.

## 2.2 Leitideen

Für die Arealentwicklung wurden folgende Leitideen gefasst:

- 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 Bewohner in den Mittelpunkt stellt.
- Wohnungen: Praktische, gut organisierte Wohnungen, die mit minimalem Flächenaufwand ein Maximum an Nutzen für die Bewohner 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.

### «Low Cost»

Mit den Wohnungen und ergänzenden Gewerberäumen sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass bei marktgerechter Rendite Monatsmieten angeboten werden können, die für Neubauten im unteren Preissegment liegen und im Vergleich zum Gesamtbestand durchschnittlich oder nur leicht überdurchschnittlich sind. Die Wohnungen sollten dabei die Möglichkeit für einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum resp. einer hohen Bewohnerdichte bieten. Im Fokus standen dabei folgende städtebaulich relevanten Aspekte:

- Kompakte Grundrisse
- Effiziente Gebäudeerschliessung
- Umgang mit tendenziell verteuernenden Elementen und ökonomisch ineffizienten Strukturen (z.B. komplexe Fassadenabwicklung, viele Ausnahmen etc.)
- Realisierungskosten der Gesamtüberbauung

### «Low Energy»

Um dem Auftrag nach „Low-Energy“ sowie den künftigen energiegelsetzlichen Vorschriften gerecht zu werden, waren sowohl allgemein geltende Prinzipien zum sparsamen Umgang mit Energie zu berücksichtigen, als auch innovative Ansätze zur Versorgung mit regenerativen Energien vorzusehen. Dabei waren die standortspezifischen Energiepotenziale zu berücksichtigen. Dies meinte insbesondere:

- Minimierung der Wärmebedarfe
- Maximierung des Anteils an regenerativer Energie, soweit möglich aus lokal verfügbaren Quellen
- Berücksichtigung der grauen Energie und Treibhausgasrelevanz
- Ein autoreduziertes/ autoarmes Wohnquartier

## 2.3 Eigentümerstrategien

### Immobilien Basel-Stadt

Die Immobilien Basel-Stadt als Vertreterin der Einwohnergemeinde der Stadt Basel stützt und fördert die Leitideen gemäss Kapitel 2.2 sowohl bei Eigenvorhaben als auch bei Vorhaben von Dritten. Gewisse Baufelder im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel sollen mit dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag PLUS an dritte abgegeben werden. Bei der Baurechtsvergabe werden mit den Baurechtsverträgen die Ziele und Absichten für das Areal am Walkeweg umgesetzt.

Die Ausschreibung für die erste Bauetappe (Baufeld B) mit rund 150 Wohnungen wurde bereits gemeinsam mit dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger ausgeschrieben.

### SBB Immobilien

Die SBB Immobilien setzt ihre Bauvorhaben auf dem Areal am Walkeweg nach den unter Kapitel 2.2 aufgeführten Leitlinien der Politik und der Bevölkerung um. Das Prinzip von «Low-Cost-Low-Energie» unterstützt den betriebswirtschaftlichen Auftrag der SBB.



Auf kompakte Grundrisse, effiziente Erschliessungen und Haustechnikanlagen wird Wert gelegt. Verteuernde Elemente werden weggelassen. So werden Voraussetzungen für Monatsmieten im preisgünstigen Segment geschaffen.

Die SBB hat im Immobilienbereich einen ökonomischen Auftrag, den sie umsichtig und nachhaltig sowie in enger Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden wahrnimmt. Sie unterstützt preisgünstigen Wohnungsbau, wo dies im Rahmen der strategischen Ziele, Zonenvorschriften, städtebaulichen Überlegungen sowie arealabhängigen Vorgaben sinnvoll und möglich ist. Langfristig will die SBB ein Drittel preisgünstige Wohnungen anbieten, einen Teil via Wohnbaugenossenschaften und einen Teil im eigenen Bestand.

### 3. Städtebauliche Konzeption



Abb. 3: Situation städtebauliche Konzeption mit vollausgebautem Walkeweg und neuer Erschliessung der Zone 7 (SBB)

© camponovo baumgartner architekten gmbh

In einem zweistufigen städtebaulichen Studienverfahren mit insgesamt 8 Planungsteams, welches in den Jahren 2017/18 durchgeführt wurde, konnte der Entwurf rund um das Team von Camponovo Baumgartner Architekten das Beurteilungsgremium überzeugen. Ausgehend von einer sorgfältigen Recherche vor Ort entwickeln die Verfasser einen überzeugenden Vorschlag. In einer Art archäologischen Spurensuche werden in den Freizeitgärten am Walkeweg Bodenbelege, Pflanzen, Aktivitäten, Sichtbeziehungen und die Topografie aufgenommen. Aus diesen konkreten, nicht monumentalen Eigenschaften des Ortes wird in einem Bottom-up Verfahren der städtebauliche Entwurf abgeleitet. Der Bestand zeichnet seine Zukunft sozusagen selbst und die kollektive Erinnerung an den Ort wird in Stein gemeisselt respektive aus Holz gezimmert.

**Städtebau & Architektur**

Der Gleisbogen rahmt die neue Überbauung und gibt ihr eine erkennbare Form. Zwischen Gleisbogen und Walkweg öffnet sich ein Grünraum für das Quartier. Innerhalb des Gleisbogens wird die Struktur der Freizeitgärten bestehend aus zwei zueinander gedrehten Wegnetzen und der Bereich mit den temporären Bauten am südlichen Rand des Areals übernommen und das Areal in gut proportionierte Teile gegliedert. Die Schule steht im Zentrum des neuen Quartiers und strahlt dank ihrer Lage auf das ganze Quartier aus und zentriert die informelle Anlage auf angemessene Weise. Entlang der ehemaligen Gartenwege werden feingliedrige Wohnhäuser für unterschiedliche Wohnformen mit entsprechenden Typen von Freiräumen platziert. Durch die ausserliegenden Treppenhäuser und die offenen Veranden wirken die Wohnhäuser als poröse Strukturen, die sich mit dem Wohnumfeld vernetzen und soziale Interaktionen fördern. Dank der viergeschossigen Bauweise kann Grossteils ein bodennahes Wohnen angeboten werden, das gut zu den ehemaligen Freizeitgärten passt.

**Städtebau und Architektur**

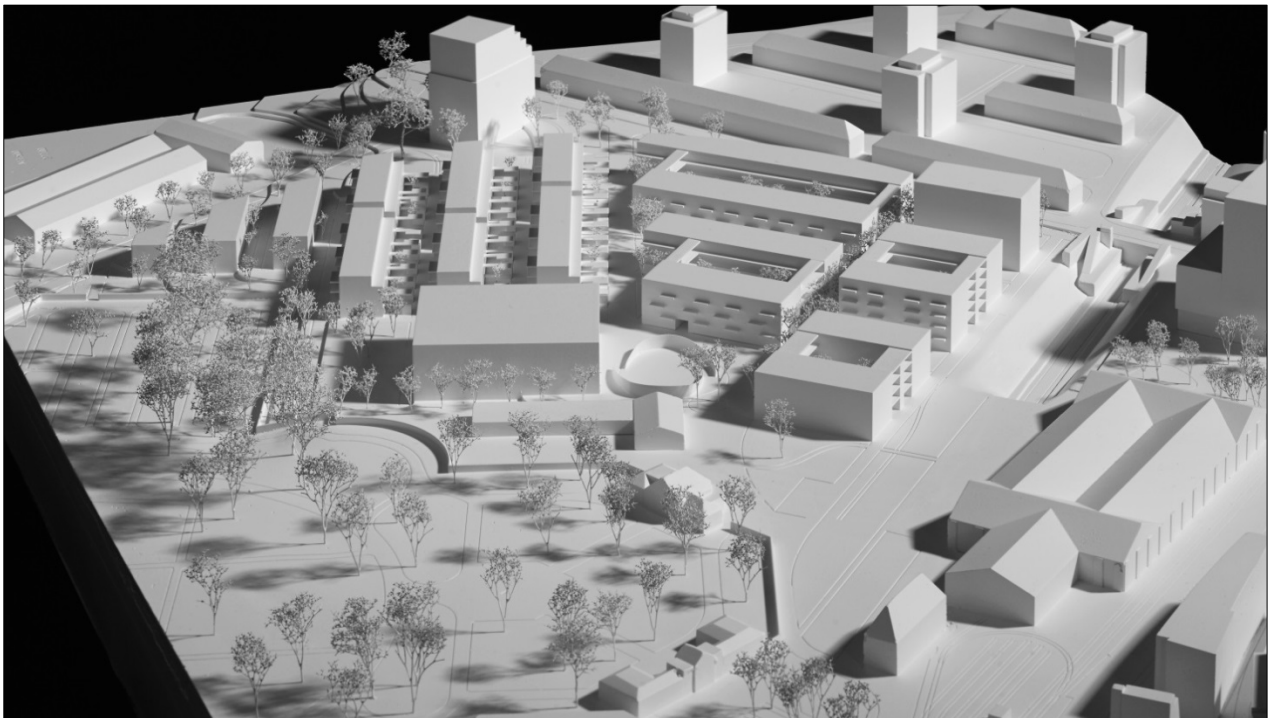


Abb. 4: Modellfoto Sicht von Westen, Stand: Abschluss Studienverfahren

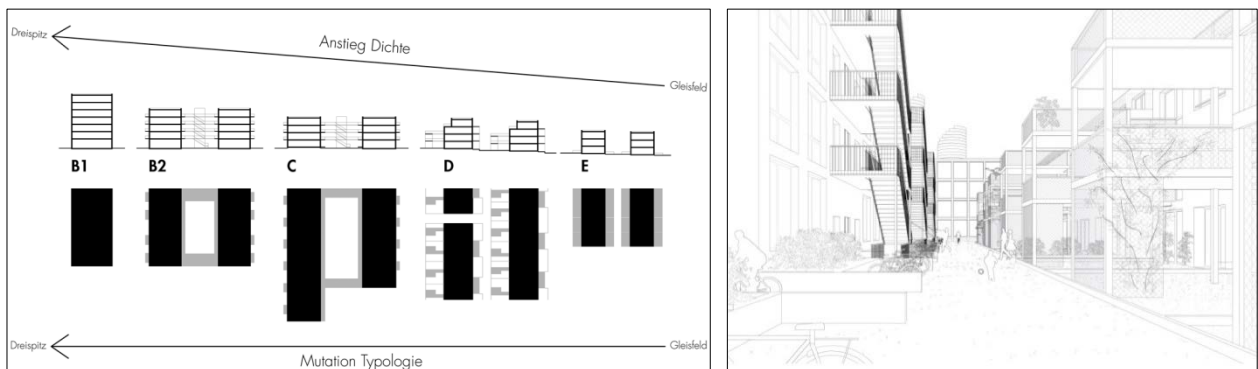


Abb. 5 und 6: Erläuterungsskizzen Stand: Abschluss Studienverfahren © camponovo baumgartner architekten gmbh



Die städtebauliche Konzeption sieht eine grösstenteils viergeschossige Bebauung vor, wobei die Dichte der Bebauung vom Gleisfeld Richtung Dreispitz zunimmt mit gleichzeitiger Mutation der Gebäude-Typologien. Etwas höher sind das 9-geschossige Wohnhaus im Gleispark und das 7-geschossige Gebäude beim Platz am Walkeweg. Charakteristisch für das Konzept sind die grosszügigen Aussentreppen und Aussenwohnbereiche sowie die kleinteiligen Strukturen. Die Aussentreppen und Räume sollen dabei Bühnen für Interaktionen sein und mit einer Begrünung zu einem angenehmen und vielseitigen Wohnumfeld beitragen.

### Grün- und Freiraum

Die Verfasser sehen für ihren Entwurf unterschiedliche Freiraumtypen vor. So ist in der Mitte des Areals ein Quartierplatz vorgesehen, welcher gleichzeitig auch Funktionen des Pausenplatzes übernimmt und entlang des Gleisbogens ein Park mit offenen Wiesenflächen und Laubbäumen. Innerhalb der Siedlung ist eine kleinteilige und individuelle Struktur aus «Pocket Places», gemeinschaftlichen Höfen, Spielstrassen sowie privaten Gärten und Vorgärten angedacht. Zwischen dem Werkhof und dem Tramdepot soll eine grosszügige Spiellandschaft entstehen und als Ankunftsort bei der S-Bahn-Haltestelle ein städtischer Platz realisiert werden.

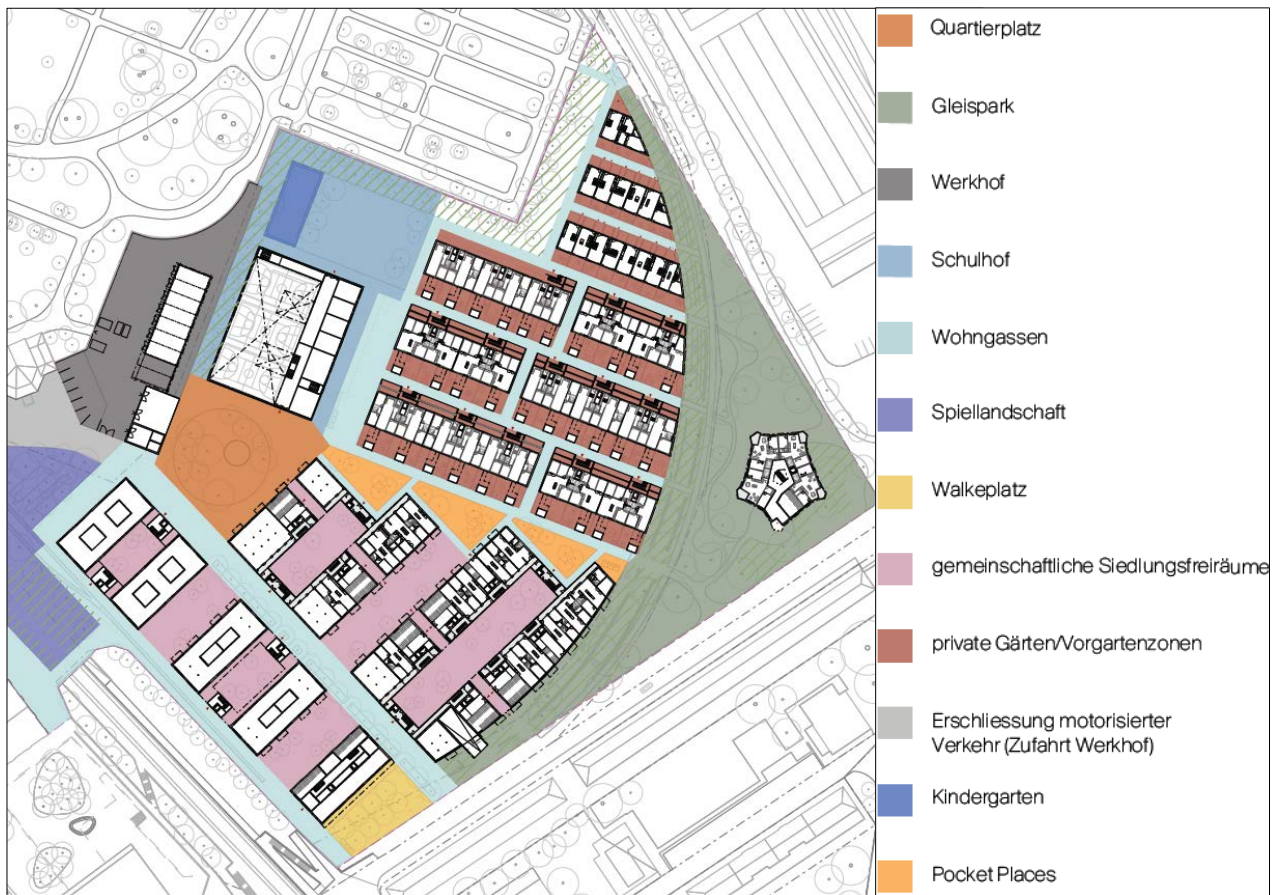


Abb. 7: Konzeptplan Freiräume © exträ Landschaftsarchitekten AG

Die zukünftigen Grünflächen tragen zur Lebens- und Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers, zur Biodiversität und zu einem möglichst angenehmen Stadtklima bei. Die notwendigen Naturersatzflächen sind Bestandteil der Grünkonzeption und werden lagemässig so angelegt, dass die überregionale Vernetzung der Lebensräume gemäss Biotopverbundkonzept Basel-Stadt bestmöglich gewährleistet bleibt.

## Mobilität

Das Areal ist autoverkehrsfree konzipiert und mit einem feingliederigen Fuss- und Velowegnetz ausgestattet, das die übergeordneten städtischen Verbindungen integriert. Veloabstellplätze sind entlang der Primarschule, in den Vorzonen und Erdgeschossen der Wohnbauten sowie bei der S-Bahn-Haltestelle vorgesehen. Die Zufahrten für die Rettung, Anlieferung und Entsorgung sind gewährleistet. Um den Anlieferungsverkehr effizient und siedlungsverträglich zu gestalten, wären analog zur Abfallsammlung mit Unterflurcontaineranlagen zentrale Paketstationen möglich. Die Zufahrt für den Werkhof erfolgt von der Münchensteinerstrasse über die Vorzone des Wolfgottesackers. Die Zufahrten für die Autoeinstellhallen erfolgen vom Walkeweg. Die Erschliessung der Zone 7 und der SBB Werkstätten kann bis auf weiteres bestehen bleiben. Zukünftig soll diese aber nicht mehr entlang des Gleisparks führen, sondern direkt in den Walkeweg münden.

## Nutzungsverteilung

Nebst dem Werkhof und der Primarschule sind innerhalb des Perimeters fast ausschliesslich Wohnnutzungen vorgesehen. Gewerblich nutzbare Flächen sind beim Quartierplatz und beim Platz am Walkeweg zu priorisieren. Alternativ sind auch gewerbliche Nutzungen entlang des Wegs zwischen Quartierplatz und dem Platz am Walkeweg vorstellbar. Soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Tagesstätten, Quartiertreff, etc. sind im EG des Gebäudes im Gleispark oder am Quartierplatz sinnvoll.

## «Low-Cost - Low-Energy»

Dem Thema «Low-Cost - Low-Energy» begegnen die Verfasser mit grundsätzlichen strategischen Festlegungen. Möglichst viele Bauteile werden ausserhalb des Dämmperimeters angeordnet. Die Treppenhäuser, Laubengänge und Aussenwohnbereiche werden vor die kompakten Bauformen als offene Strukturen gestellt und reduzieren so die zu beheizende Fläche. Gleichzeitig bilden die grosszügigen Aussenwohnbereiche eine kostengünstige Ergänzung zu den kompakten Wohnungsgrundrissen. Die Energieerzeugung kann über dezentrale Erdsondenwärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den genügend vorhandenen Dachflächen erfolgen.

## Primarschule und Werkhof

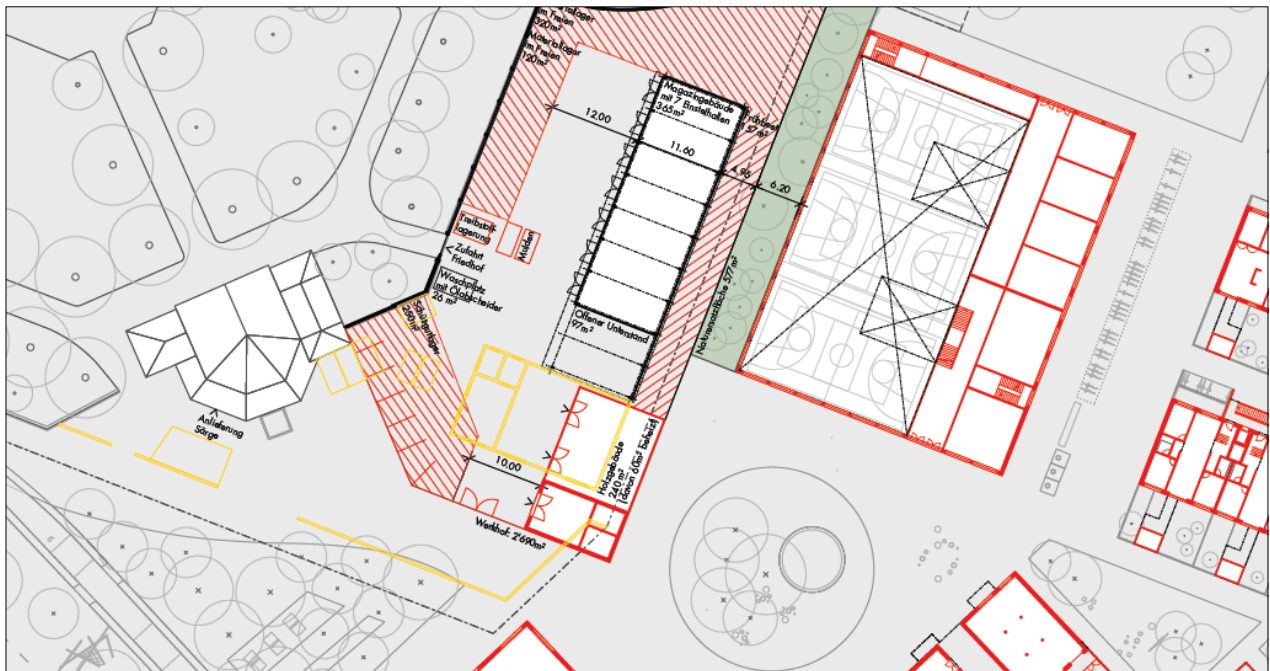


Abb. 8: Anpassung Werkhof, rot; neu, gelb; Abbruch © camponovo baumgartner architekten gmbh



Die geforderte Primarschule steht prominent am Quartierplatz und stärkt diesen als Zentrum der Siedlung. Um die Schule herum sind ein Rasensportfeld, Pausen- und Spielplatzflächen sowie Veloabstellplätze angeordnet. Darüber hinaus sind mit der direkten Nachbarschaft des Werkhofs diverse Synergienutzungen denkbar.

Der Werkhof wird im vorderen Bereich reorganisiert und das alte Scheunengebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Der Ersatzneubau rückt etwas in den Quartierplatz vor und ermöglicht somit eine bessere Fassung des Quartierplatzes und eine klare Trennung vom Freiraum beim Tramdepot. Zudem kann durch die Reorganisation des Werkhofs die Abdankungskapelle sichtbar gemacht werden. Um eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität zu gewährleisten, ist ein Varianzverfahren für den Perimeter Schule, Werkhof und Platz vorgesehen.

#### **4. Räumlicher Kontext Basel Süd**

Das Areal Walkeweg ist Teil eines sich wandelnden Stadtteils, wo neue Nachbarschaften, Synergien und Spannungsfelder entstehen. Die Entwicklung erfolgt im Kleinen mit einem Trammuseum im Tramdepot von Bernoulli, über den Irene Zurkinden-Platz mit dem Hochhaus bis zu den städtebaulichen Grossformen auf dem Areal Wolf und Dreispitz-Nord.

Die unterschiedlichen Areale werden basierend auf den gesamtstädtischen Strategien und Zielen entwickelt und ermöglichen somit eine bedarfsgerechte und spezifisch abgestimmte Ausrichtung der jeweiligen Areale auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ansprüche der Bevölkerung. Die wachsenden wie auch die bereits vorhandenen Stadtelemente wie der Wolfgottesacker, die Brüglinger Ebene und die Quartiere Gundeldingen, Dreispitz, Gellert und St. Jakob werden über neue Achsen und Wege sowie Grün- und Freiräume vernetzt und zusammengeführt.

Das Areal am Walkeweg charakterisiert sich in diesem Kontext als ruhiges bodennahes Wohnen mit kleinteiligen und individuellen Strukturen und integriert sich über ein feingliedriges Wegenetz und öffentlichen Grünräumen im Basler Süden.

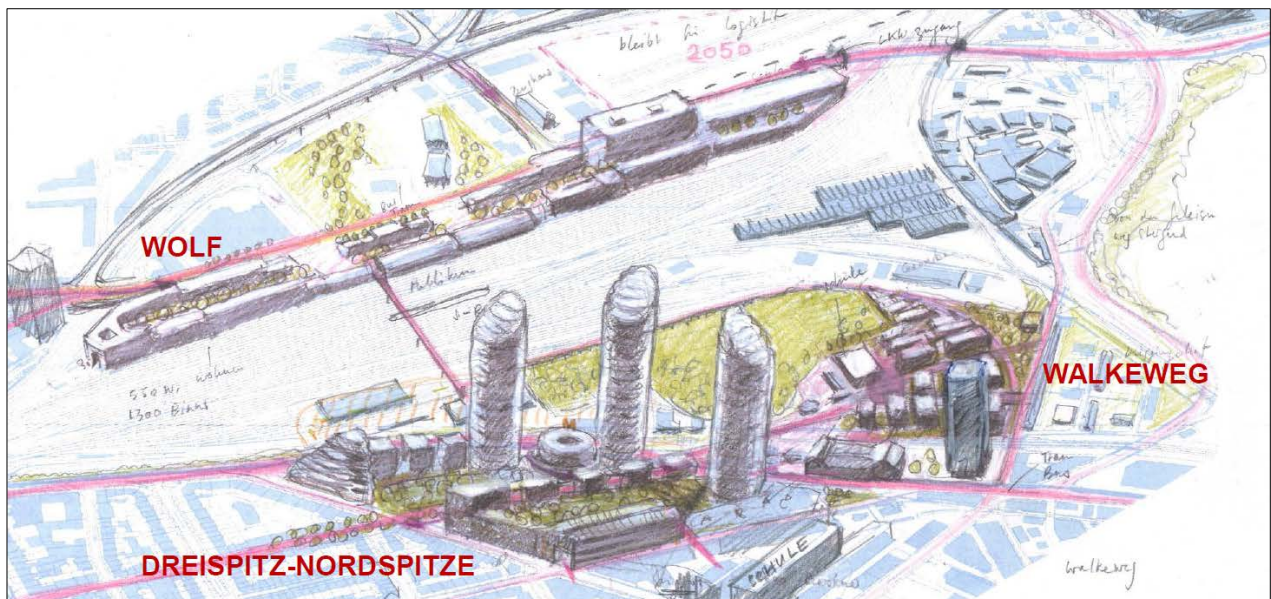


Abb. 9 Städtebau für Basel 2050, Städtebauliche Begleitgruppe, Illustration: Stephan Liechti

## 5. Raumwirksame Interessen

### 5.1 Kantonale Richtplanung

Die vorliegende Arealentwicklung setzt mehrere Strategien und Festsetzungen aus der kantonalen Richtplanung um oder stützt diese. Zudem widerspricht die Planung keiner Richtplanfestsetzung.

#### 5.1.1 Kantonaler Richtplan

##### Schwerpunktgebiet Arbeiten und Wohnen

Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet Bernoulli / Walkeweg 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 und erfüllt somit diese Zielsetzung des Richtplans.



Abb. 10: Richtplankarte Stand Juni 2019

##### Gebiet um S-Bahn-Haltestelle

Das Gebiet um die S-Bahn-Haltestelle Dreispitz soll optimal angeschlossen werden und Dienstleistungsunternehmen, Gewerbebetrieben sowie Anwohnerinnen und Anwohnern die Möglichkeit geben, sich in nächster Nähe zum ÖV anzusiedeln. Mit der vorliegenden Planung wird eine optimal angeschlossene Wohnüberbauung in Gehdistanz zur Haltestelle Dreispitz ermöglicht.

##### Tramverbindung Dreispitz – St. Jakob, Schmalspur Korridor

Eine neue Tramstrecke von der Tramhaltestelle Dreispitz im Korridor Walkeweg / Brüglingerstrasse zur Haltestelle St. Jakob ist im Richtplan als Vororientierung festgehalten. Eine allfällige Tramstreckenführung im Walkeweg mit einer Verbreiterung des Strassenquerschnitts auf neu 13.40 m und die Anordnung von Tramhaltestellen vor der Brücke wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

##### Strategien

Mit der geplanten Arealentwicklung erfolgt eine Umsetzung der Strategien 5, 6, 9 und 11 aus dem kantonalen Richtplan. Insbesondere die untenstehende Strategie 5 wird deutlich umgesetzt.

### ST5 Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete werden eine optimale Nutzungsmischung angestrebt sowie hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumgestaltung eingehalten. Zudem ist insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum anzustreben. Das baukulturelle Erbe wird berücksichtigt. Grundlage bilden qualitätssichernde Verfahren und eine sorgfältige Nutzungsplanung.

Bei der weiteren Verdichtung des Kantons wird darauf geachtet, dass der Bevölkerung in ihrem Wohnumfeld genügende und abwechslungsreiche Grün- und Freiräume zur Verfügung gestellt werden. Der öffentliche Raum und insbesondere Orte mit zentralen Funktionen werden in Basel, Riehen und Bettingen aufgewertet

### Preisgünstiger Wohnraum

Mit dem Ziel «Low-Cost - Low-Energy» wird durch die Grundeigentümer ein überwiegender Anteil an preisgünstigem Wohnraum angestrebt. Somit leistet das Areal Walkeweg einen höheren Beitrag an preisgünstigen Wohnraum, als das im Richtplan geforderte Drittel für Arealentwicklungen. Als preisgünstiger Wohnungsneubau gilt einerseits der gemeinnützige Wohnungsneubau, der oft durch Genossenschaften erstellt wird und andererseits Neubauten des privaten Sektors, sofern diese die vom Regierungsrat festgelegten Mietzinsobergrenzen einhalten.

#### 5.1.2 Stadtteilrichtplan Gundeldingen



Abb. 11: Ausschnitt Teilrichtplan Gundeldingen

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden alle Forderungen aus dem Stadtteilrichtplan Gundeldingen für das Gebiet innerhalb des Wirkungsperrimeters 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.*

## **5.2 Wohnanteilplan**

Der Wohnanteilplan verweist auf den Bebauungsplan erster Stufe. Der Nutzungsverteilung gemäss Bebauungsplan erster Stufe wird entsprochen und verfeinert.

## **5.3 Lärm**

Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Im Bebauungsplan erster Stufe wird unter Ziffer 2.5 lit. b ein Nachweis gefordert, wie die Planungswerte eingehalten werden können. Der Nachweis kann auch mittels allfälliger planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen erfolgen.

Gemäss Berechnungen werden auf dem Areal die Planungswerte am Tag fast vollständig eingehalten. Die Planungswerte für die Nacht werden ca. ab dem 4. OG nicht mehr eingehalten. Zu berücksichtigen bei diesen Angaben gilt es, dass die Berechnungen ohne Bebauungsstruktur auf dem Areal am Walkeweg erfolgten. Dies bedeutet, dass weder neue Immissionsquellen auf dem Areal noch ein verbesserter Lärmschutz durch neue Gebäude in die Berechnung eingeflossen sind. Zudem ist davon auszugehen, dass durch das neue Hochhaus auf dem Irène Zurkinden-Platz sich die Lärmsituation für das Areal am Walkeweg nochmals verbessert, da die wesentlichen Lärmquellen vom Gewerbe- und Industrieareal Dreispitz südlich der Münchensteinerstrasse stammen.

Gemäss Vorprüfungen des AUE ist die aktuelle städtebauliche Konzeption bezüglich Lärm positiv zu beurteilen. Die Planungswerte können fast vollständig eingehalten werden, wo dies nicht zu-

trifft, handelt es sich um sehr geringe Überschreitungen, welche mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen gelöst werden können. Im Rahmen des Baubehrens ist deshalb nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

## 5.4 Störfall

Der vorliegende Bebauungsplan liegt nicht innerhalb des Einwirkungsbereichs eines störfallrelevanten Betriebes und der direkt angrenzende Bahnbetrieb stellt ebenfalls kein störfallrelevantes Risiko dar.

## 5.5 Altlasten

Auf dem Areal Walkeweg wurde während eines nicht datierbaren Zeitraums Kies abgebaut und die daraus resultierende Grube wieder verfüllt. Die Auffüllungen wurden durch die Immobilien Basel-Stadt untersucht. Mit der Altlastenuntersuchung wurde auch eine erhöhte Belastung des Oberbodens festgestellt. Gemäss den Untersuchungen besteht zwar kein zwingender Sanierungsbedarf, doch ist eine Sanierung im Zuge der Neubebauung aus Gründen des Eigentümerrisikos angezeigt. Die Bodensanierung auf der Parzelle der IBS ist für das Jahr 2021 geplant. Auf der Parzelle der SBB ist mit gering belastenden künstlichen Auffüllungen bis in ca. ein Meter Tiefe zu rechnen. Allfällige Massnahmen werden mit der Bauprojektierung geprüft.

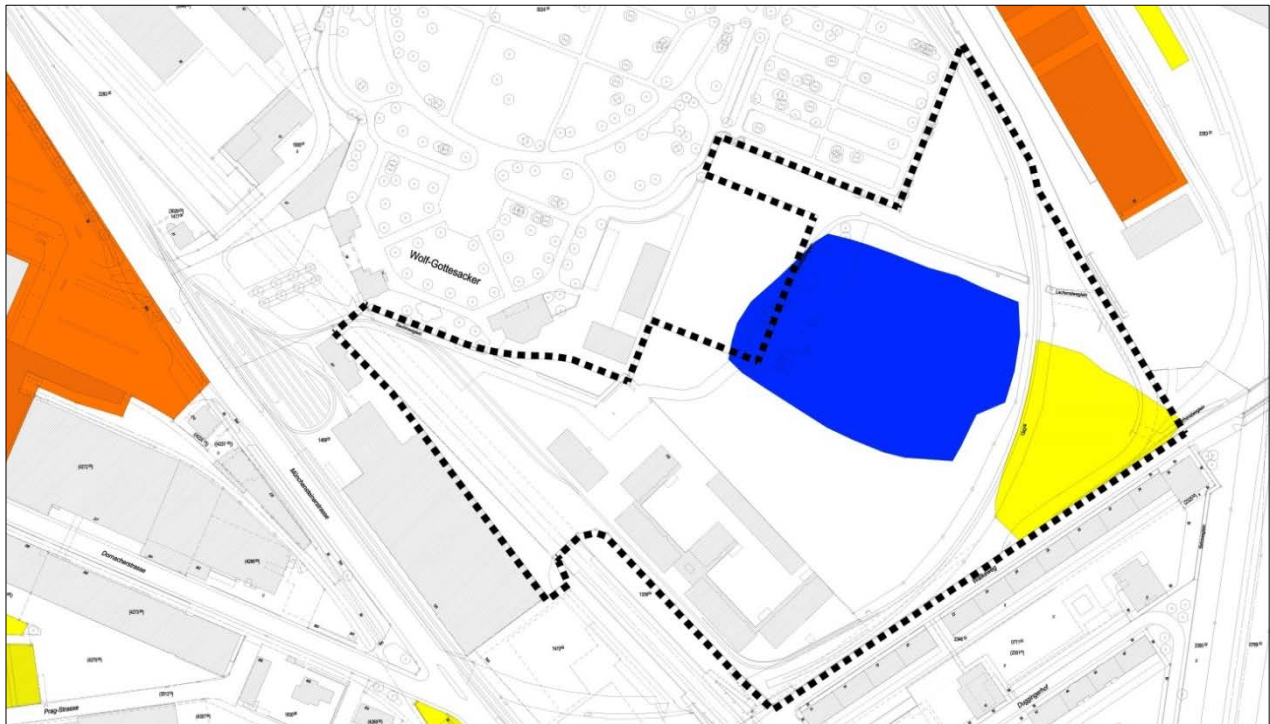


Abb. 12: Altlasten: blau: Untersuchungsbedürftig, gelb: keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Werkleitungen zur Erschliessung des Areals sind im bestehenden Walkeweg vorhanden. Die Erschliessung der einzelnen Baufelder erfolgt im Zuge der Arealentwicklung über die Allmend. Die Entsorgung des Hauskehrichts soll voraussichtlich über Unterflurcontainer erfolgen. Die Positionierung der Sammelstellen ist mit dem zuständigen Departement zu bestimmen.

## **5.7 Erschliessung**

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgt die Feinerschliessung des Areals.

### **5.7.1 Öffentlicher Verkehr**

Das Areal ist hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr angebunden und liegt in der Güteklasse A. In Gehdistanz befinden sich die Tramhaltestelle MParc und der ÖV-Knoten Dreispitz mit der S-Bahn S3, den Tramlinien 10, 11 und E11 sowie den Buslinien 36, 37 und 47.

Bezüglich Tramverbindung Dreispitz – St. Jakob im Walkeweg siehe Kapitel 5.1.1 dieses Berichts.

### **5.7.2 Fuss- und Veloverkehr**

Das Areal ist sowohl heute als auch in Zukunft lückenlos ins kantonale und städtische Fusswegnetz eingebunden. Entlang der Münchensteinerstrasse und des Walkewegs verlaufen kantonale Velo-Pendlerrouen, womit das Areal optimal am Velonetz angebunden ist. Gemäss Teilrichtplan Velo soll zudem durch das Areal künftig eine Basisroute führen, was mit der vorliegenden Planung umgesetzt wird.

### **5.7.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Schwerverkehr**

Ein Ausbau des Walkeweg für den motorisierten individual Verkehr ist nicht notwendig. Mit Berücksichtigung der hohen Auslastung der Strassennetzknuten in der Umgebung kann die hohe Erschliessungsgüte des ÖV und Langsamverkehr für einen günstigen Modal-Split genutzt werden. Mit der Arealentwicklung wird ein autoarmes Wohnen angestrebt.

Heute erfolgt die Erschliessung des Lokdepots Walkeweg 55 sowie der Nutzungen im Gleisfeld über den Teilperimeter „Zone 7“, der seinerseits über den Walkeweg im Teilperimeter „Zone 4“ erschlossen ist. Eine alternative Erschliessung von Lokdepot und Gleisfeld wurde von der SBB geprüft. Die Umsetzung der neuen Erschliessung wird nicht mit dem neuen Wohnhausbau der SBB erfolgen, sondern soll mit einer späteren Entwicklung des Gebiets in der Zone 7 nördlich des Perimeters erfolgen.

### **5.7.4 Rettung**

Die Zufahrtsweg und die Aufstellflächen für die Rettung bzw. für die Feuerwehr wurden gemeinsam mit der Feuerpolizei erarbeitet. Die Zufahrtswege führen über die geplanten Strassen und über den Fussweg im Gleispark. Die Aufstellflächen liegen in den Strassenräumen oder auf den Baufeldern. Die genaue Lage der Aufstellflächen auf den Baufeldern ist mit den konkreten Bauprojekten zu definieren.

## **5.8 Klima**

Die projektierte Bebauung weist im Allgemeinen auf das Stadtklima bezogen eine rücksichtsvolle und durchdachte Grünflächenstruktur auf. Wichtig gilt hierbei zu beachten, dass für eine optimale thermische Situation am Tag auch beschattete Flächen durch die Platzierung von hochwachsenden Bäumen geschaffen werden. Diese Baumpflanzungen sollten so geplant werden, dass der Luftmassenaustausch durch die gut funktionierenden Korridore zwischen den einzelnen Baufeldern gewährleistet bleibt. Zur weiteren Reduktion des städtischen Hitzeinseleffekts, sollen die Freiflächen und Gebäude stark begrünt und die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Zudem soll zur Kühlung des lokalen Klimas, Wasser in der öffentlichen Raumgestaltung

integriert werden und wo immer möglich Regenwasser im Areal verdunstet, versickert bzw. zur Weiternutzung gespeichert werden. Gemäss den Klimaanalysekarten bildet das Areal gemeinsam mit dem Wolfgottesacker heute eine Kaltluftproduktionsfläche, welche durch die Arealentwicklung reduziert wird. Die Kühlung des Areals Walkeweg durch den Wolfgottesacker dürfte gering ausfallen, da diese kalte ablandige Fallwinde der Topografie nach unten folgen und somit auf das tiefergelegene Gleisfeld strömen.

## **5.9 Naturwerte**

In ökologischer Hinsicht handelt es sich heute um ein strukturreiches Areal mit hohem ökologischem Wert. Der Gleisbogen sowie einzelne Böschungen unterschiedlicher Ausrichtungen sind Bestandteil des Kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Der gesamte Perimeter des Bebauungsplan Nr. 207.2 wurde daher mittels einer Lebensraumkartierung 2016/2017 detailliert erfasst. Im Rahmen der Abräumarbeiten des Freizeitgartenareals, der Altlasten- und Oberbodensanierung sowie den städtebaulichen Zielsetzungen kann ein Grossteil der vorhandenen wertvollen Naturwerte nicht erhalten werden. Es handelt sich hierbei um 6'939 m<sup>2</sup>, die ersatzpflichtig sind. Zudem besteht aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 211 (Basel Dreispitz (Depot) / Münchensteinerstrasse / Walkeweg / Irène Zurkinden-Platz) eine weitere Ersatzpflicht von 745 m<sup>2</sup> trockenwarmer Lebensräume, die vor einigen Jahren bereits abgeräumt wurden. Mit dem Studienverfahren war deshalb nachzuweisen, wie diese ökologischen Lebensräume im neuen Bebauungsplanperimeter (ohne NÖI-Parzelle) mit einer Gesamtfläche von 7'684 m<sup>2</sup> bestehend aus 1'805 m<sup>2</sup> Arrhenatherion (Talfettwiesen), 2'614 m<sup>2</sup> trockenwarmer Lebensräume und 3'265 m<sup>2</sup> strukturreicher Lebensräume ersetzt werden können.

Das Areal liegt im Bereich von zwei wichtigen prioritären und überregionalen Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume und Wiesen entlang der bestehenden Bahnareale und zwar eine zwischen dem Bahnhof SBB und dem Rangierbahnhof Muttenz sowie eine zwischen dem Bahnhof SBB Richtung Münchenstein/ Aesch. Dem Perimeter kommt hinsichtlich ökologischer Vernetzungsfunktionen zwischen diesen beiden prioritären Biotopverbundachsen eine sehr hohe Bedeutung zu. Entscheidend für den Biotopverbund ist es, dass die Wandermöglichkeiten von Tier- und Pflanzenarten nicht unterbrochen werden. Gemäss der in Kapitel 3 beschriebenen städtebaulichen Konzeption werden die Naturschutzflächen entlang der Vernetzungskorridore angeordnet. Die genaue Anordnung der jeweiligen Lebensräume ist im Rahmen der Bauprojekte zu definieren.

Zur Sicherung der Naturschutzflächen werden in den Grünanlagenzonen 6'750 m<sup>2</sup> Naturschutz- und -schonzone festgelegt und auf dem Baufeld E sind 640 m<sup>2</sup> Naturschutzflächen im Grundbuchgrund zu sichern. Da bei der Neuanlage der Naturschutzflächen in den zukünftigen Grünanlagen auf grösstmögliche Qualität der jeweiligen Biotoptypen geachtet wird, die Flächen fachgerecht gefördert und gepflegt werden und rechtlich durch eine Naturschutz bzw. -schonzone gesichert werden, wird zukünftig von einem höheren ökologischen Wert ausgegangen, als der durchschnittliche Wert der derzeitigen Flächen. Dadurch ist eine geringe Reduktion der zu ersetzenden Flächen nach Abwägung aller Interessen vertretbar.

Innerhalb der Naturschutzzone entlang des Gleisbogens sind ein unversiegelter Fussweg sowie die Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr zulässig. In der Naturschutzzone ist eine mit dem Artenschutz zu vereinbarende, naturverträgliche Erholung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen, Bänken und Spielobjekten in eingeschränktem Mass möglich. Infolge der neuen Überbauung des Areals müssen 48 Bäume im vorliegenden Bebauungsplanperimeter, die

aufgrund ihres Stammumfangs von über 90 cm gemäss kantonalem Baumschutzgesetz geschützt sind, gefällt werden. Die Bäume sind innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen.

## 5.10 Nachhaltigkeit

Die vorliegende Arealentwicklung ist ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig. Die Planung strebt einen qualitätsvollen haushälterischen Umgang mit dem Boden, auf einem heute stark unternutzten und zentral gelegenen Gebiet an. Die Planung priorisiert konsequent den Fuss- und Veloverkehr im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und berücksichtigt die klimatischen und ökologischen Bedürfnisse. Die städtebauliche Qualität der Bebauung sowie der Grün- und Freiräumen wurde mit dem Entwurf des Teams von Camponovo Baumgartner Architekten stufengerecht erreicht und wird in den nächsten Phasen schrittweise mit konkreten Projekten und Varianzverfahren vertieft und sichergestellt. Die bestehenden ökologisch wertvollen Flächen auf dem Areal werden ersetzt und tragen durch ihre Ausgestaltung und neue Lage wirksam zur ökologischen Vernetzung bei. Mit der Vorgabe von «Low-Cost - Low-Energy» werden preisgünstige Wohnflächen mit minimalen Energiebezügen und regenerativen Energiequellen entstehen. Die soziale Vielfalt und Vernetzung wird durch ein differenziertes Wohnraumangebot, mittels zahlreicher Begegnungsorten sowie der Primarschule und den Kindergärten erreicht.

## 5.11 ISOS/Denkmal



Abb. 13: Denkmal: Schutz (rot) & Inventarisierung (grün)

Der Wolfgottesacker steht inklusive seiner Vorzone unter Denkmalschutz, das Tramdepot der BVB sowie die historischen Gebäude der Siedlung Duggingerhof sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Gebäude als auch im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) aufgeführt. Verschiedene denkmalpflegerische Aspekte wurden bereits mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan 207.2 im Rahmen der Zonenplanrevision 2014 umgesetzt, so erfolgte die Höhenlimitierung auf 9 Geschosse und die Festsetzung einer Grünanlagenzone entlang der Friedhofsmauer. Zudem wurde im Bebauungsplan erster Stu-

fe unter Ziffer 2.4 festgeschrieben, dass bauliche Anlagen sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren haben. Des Weiteren wurde ihm Rahmen des Studienverfahrens sichergestellt, dass die Fernwirkung vom Platz im oberen Zentrum des Friedhofs aus über das Abdankungsgebäude und die Bäume hinweg nicht durch eine bauliche Horizontlinie verstellt wird, sondern ein direkter Himmelbezug besteht.

### **5.12 Kontakt und Anlaufstelle – Suchhilfe Region Basel**

Die K+A Dreispitz an der Münchensteinerstrasse 97 liegt in rund 200 m Entfernung von der geplanten Primarschule. Bei der Standortsuche für die K+A wurde eine ausreichende Entfernung zu einer (Primar)Schule/Kindergarten als Kriterium berücksichtigt, wobei als eine ausreichende Entfernung 300 m angenommen wurde. In der weiteren Planung für die Primarschule ist deshalb die K+A in der weiteren Nachbarschaft zu berücksichtigen. Das GD beobachtet die Nachfrage nach Standorten für Kontakt- und Anlaufstellen im Kanton Basel-Stadt und überprüft regelmässig bis spätestens 2025 die Nutzungsdauer und die Standortwahl der Kontakt- und Anlaufstelle beim Wolfgottesacker.

### **5.13 Erstaufnahmezentrum Siedlung Dreispitz**

Das Erstaufnahmezentrum der Sozialhilfe mit befristeter Bewilligung bis Ende 2026 kann vorerst bestehen bleiben. Die Realisierung der ersten Bauetappe bedingt aber eine Verkleinerung und eine gewisse Reorganisation des Aufnahmezentrums. Über den weiteren Verbleib oder einen alternativen Standort erfolgt die Abstimmung zwischen der Sozialhilfe und der IBS.

### **5.14 Freizeitgärten**

Die von der Stadtgärtnerei verwalteten Freizeitgärten sind über einen Nutzungsvertrag zwischen Freizeitgartenverein und Bau- und Verkehrsdepartement noch bis 2020 beziehungsweise für einen Streifen zum Friedhof bis 2025 gesichert.

Die Vorgaben des Gegenvorschlags zur Freizeitgarteninitiative wurden bereits bei der Umzonung und dem Erlass des Bebauungsplan erster Stufe im Jahr 2014 gewahrt, so dass ein ausreichendes gesamtstädtisches Gartenangebot gesichert ist und allen betroffenen Gärtnerinnen und Gärtnern auf Wunsch freie Ersatzparzellen angeboten werden.

### **5.15 Archäologische Funde**

Im Bereich bzw. im Umfeld der jetzigen Freizeitgärten wurden bereits im 19. Jh. Funde gemacht, die auf ein frühmittelalterliches Gräberfeld hinweisen (6.-8. Jh.). An nicht näher überlieferter Stelle, vermutlich beim Ausheben der Kiesgrube südwestlich des Wolfsgottesackers, kam ein sog. Steinkistengrab zum Vorschein. Weiter wurden auch beim Tramdepot menschliche Knochen gefunden, vermutlich der Rest eines nicht erkannten bzw. gestörten frühmittelalterlichen Grabes, sowie ein anderes Steinkistengrab. Die einzelnen Gräber dieses Gräberfeldes können recht locker gestreut sein und weit auseinander liegen. Vorgängig von Baumassnahmen im noch nicht überbauten Gebiet ist das Gelände mit geeigneten Massnahmen danach abzusuchen (z.B. mittels Baggerschnitten), um die zweifellos noch vorhandenen weiteren Reste entdecken und bergen zu können.



## 5.16 Eisenbahntunnel

Der Eisenbahntunnel darf nicht überbaut werden. Installationen auf dem Tunnel sind nur in Absprache mit den SBB-Fachdiensten möglich. Über dem Eisenbahntunnel liegt eine Grünanlagenzone mit überlagerter Naturschönzone.

## 5.17 Weitere raumwirksame Interessen

Weitere raumwirksame Interessen wie insbesondere nichtionisierende Strahlung, werden durch die vorliegende Nutzungsplanung nicht in widersprechender Weise berührt.

## 6. Mitwirkung

Für den Bebauungsplan zweiter Stufe wurde während des Studienverfahrens eine Vertretung der Planungsgruppe Gundeldingen, des Vereins Wohnliches Gundeli Ost und ein Anwohner vom Duggingerhof beigezogen. Diese habe sich mündlich an den Zwischen- und Schlusspräsentationen sowie schriftliche an den Vorprüfungen beteiligt.

Die Ergebnisse des Studienverfahrens wurden vom 10. bis 24. September 2018 an der Dufourstrasse 40/50 öffentlich ausgestellt. Zur Vernissage vom 10. September waren nebst den Medien und den Teams diverse Quartiervertreter aus dem Quartier Gundeldingen und der direkten Nachbarschaft eingeladen.

## 7. Nutzungsplanerische Massnahmen

### 7.1 Bestehendes Recht

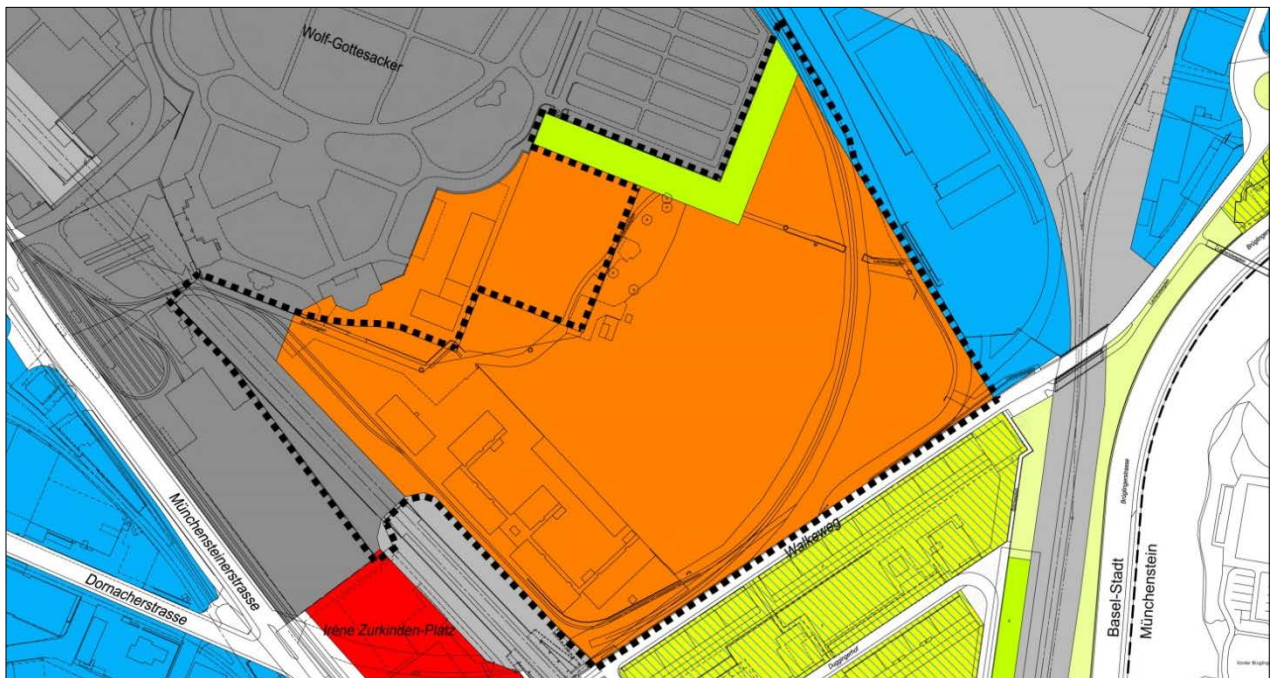


Abb. 14: Bestehender Zonenplan mit Planungsummer 2. Stufe

Der Planungsummer liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans Nr. 207.2 (siehe Abb. 2) und umfasst die Zone 4, die Grünanlagenzone und Teile der Nöl-Zone sowie auch ein kleiner Teil



der Zone 7, welcher im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel-Stadt ist und neu zu Allmend werden soll. Innerhalb des Perimeters befinden sich heute keine Bau- und Strassenlinien oder andere Linien.

## 7.2 Neue Zonierung



Abb. 16: Neuer Zonenplan

Mit der vorliegenden Zonenänderung werden die Allmendflächen ausgezont, da die bestehende Zone 4 und 7 keine Allmendflächen überlagern können. Neu wird wo notwendig die Allmendfläche mit einer Grünanlagenzone sowie einer Naturschutz- oder Schonzone überlagert. Das Ausmass der Naturschutz- und Schonzone beträgt  $6'750 \text{ m}^2$ . Innerhalb der Grünanlagenzone ist im Bereich beim Tramdepot eine Fläche von  $1'500 \text{ m}^2$  für eine Spiellandschaft vorgesehen.

## 7.3 Neuer Bebauungsplan 2. Stufe

Die im Grossratsbeschluss zum Bebauungsplan erster Stufe beschlossenen Vorschriften sind als Rahmenvorgaben bindend. Sie werden im vorliegenden Bebauungsplan zweiter Stufe räumlich konkretisiert und präzisiert. Soweit Regelungen des Bebauungsplans erster Stufe nicht weiter präzisiert werden, sind sie weiter in der generellen Formulierung der ersten Bebauungsplanstufe gültig und im Rahmen von Baubehörden zu berücksichtigen.

**Zum Bebauungsplan zweiter Stufe werden folgende Vorschriften erlassen:**

1. **Der Bebauungsplan Nr. 14'239 des Planungsamtes vom 26. Januar 2020 wird verbindlich erklärt.**

**Ergänzend zu den Bebauungsplanvorschriften des Grossratsbeschlusses betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel mit dem Bebauungsplan Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“ (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg) vom 15. Januar 2014 werden folgende Vorschriften erlassen:**

## 2. Baufelder

- a. Die Gebäude müssen der Bebauungsstruktur entsprechen. Abweichungen von der Bebauungsstruktur sind zulässig, sofern die städtebauliche Gesamtkonzeption gewahrt bleibt. Die Bebauungsstruktur für das Baufeld D ist in einem qualitativ sichernden Verfahren gemäss Ziffer 5 zu definieren.

Die Bebauungsstruktur entspricht der städtebaulichen Konzeption aus dem Studienverfahren und ist grundsätzlich beizubehalten. Resultieren aus den nachfolgenden Verfahren Abweichungen, sollen diese möglich sein, sofern die städtebauliche Gesamtkonzeption gewahrt bleibt.

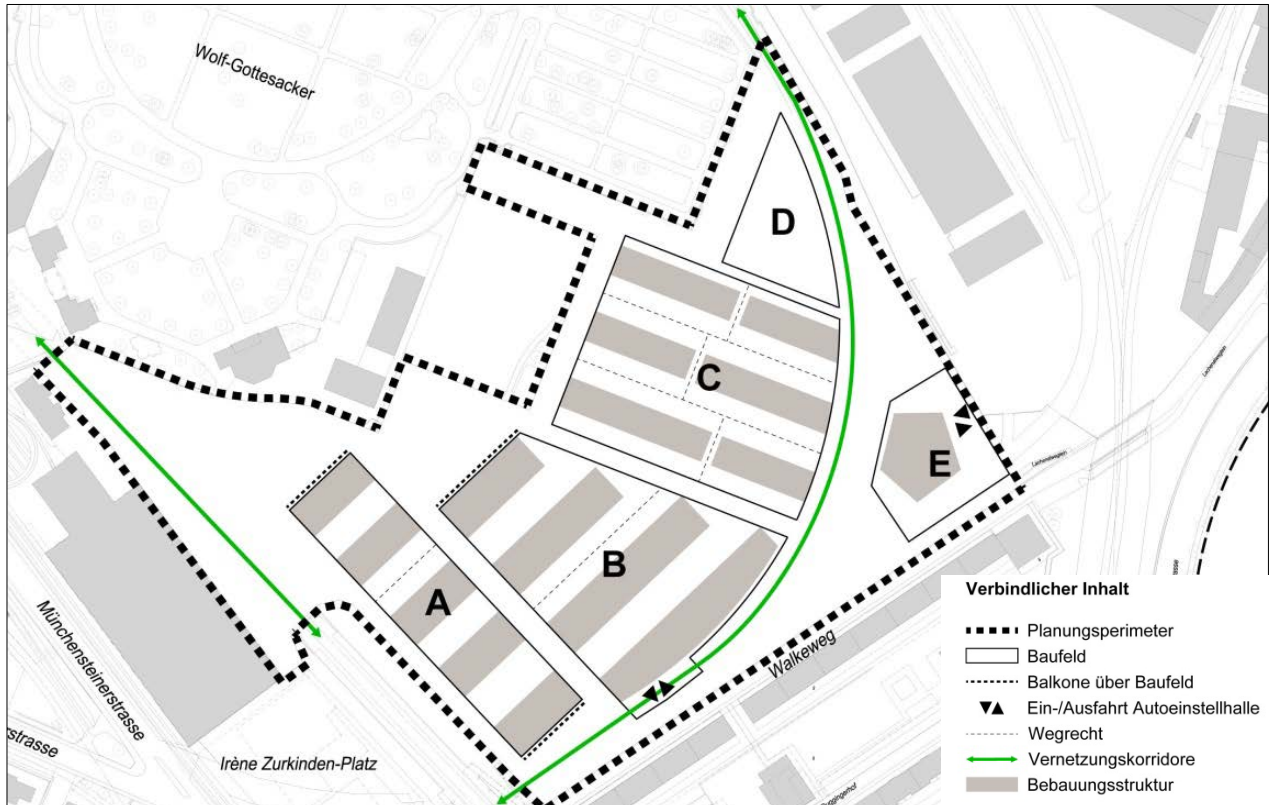


Abb. 18: Neuer Bebauungsplan 2. Stufe

- b. Es gelten folgende maximal zulässige Vollgeschosse (G), Bruttogeschossflächen (BGF) und Mindestwohnflächenanteile:

Baufeld A:	7 G,	12'000 m <sup>2</sup> BGF,	Wohnflächenanteil 80%
Baufeld B:	4 G,	15'300 m <sup>2</sup> BGF,	Wohnflächenanteil 90%
Baufeld C:	4 G,	13'300 m <sup>2</sup> BGF,	Wohnflächenanteil 100%
Baufeld D:	3 G,	2'400 m <sup>2</sup> BGF,	Wohnflächenanteil 100%
Baufeld E:	9 G,	5'000 m <sup>2</sup> BGF,	Wohnflächenanteil 80%

Die Festsetzungen orientieren sich an der Vollgeschosszahl, BGF-Verteilung und Nutzungsanordnung aus dem städtebaulichen Entwurf des zweistufigen städtebaulichen Studienverfahrens 2017/18 (Team Camponovo Baumgartner Architekten).

- c. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Ist die vorgegebene Anzahl an Vollgeschossen erreicht, sind keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse zulässig. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen kann jedoch auch als Attikageschosse ausgebildet werden.

- d. Die Grundfläche offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet, soweit sie kleiner als 20% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist, darüber hinaus zur Hälfte.**

Nach der gesetzlichen Regelung müssten dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen gemäss §8 Abs. 2 BPG zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden, soweit sie eine Fläche von mehr als 10% der zulässigen Geschossfläche aufweisen. Mit der vorliegenden Erweiterung auf 20% soll der Spielraum für grosszügige Aussenbereiche oder Laubengänge vergrössert werden. Diese stellen ein wesentliches charakteristisches Element der städtebaulichen Konzeption dar.

- e. Innerhalb des Baufeld A gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.**

Für das Baufeld A sind 7 Vollgeschosse zulässig. Der 45° Winkel kann für das höchste Gebäude, welches an der S-Bahn-Haltestelle und am neuen Platz beim Walkeweg platziert wird, nicht eingehalten werden. Deshalb soll für das Baufeld, analog zu den Bauzonen 5 und 6 der 60° Winkel gelten.

- f. Zu den Baufeldgrenzen ist kein Mindestabstand einzuhalten.**

In Abweichung zum BPG sind von den Weg- und Strassenlinien sowie von den Parzellengrenzen, welche deckungsgleich sind mit den Baufeldgrenzen, keine Mindestabstände einzuhalten. Die erforderlichen Brandschutzabstände sind aber einzuhalten. Mit den Festsetzungen der Bebauungsstruktur in Ziffer 1a sind die Breiten der Strassenräume ausreichend gesichert. Gebäudezugänge oder Zugänge zu Erschliessungsanlagen dürfen nicht unmittelbar ohne Aufstellfläche auf die Fahrbahn führen.

- g. Nur bei den im Plan gekennzeichneten Fassaden dürfen Balkone bis zu 1.5 m die Strassenlinie überschreiten. Es gilt keine Breitenbeschränkung.**

Balkone über die Strassenlinie hinaus sollen nur an Fassaden entlang von öffentlichen Freiräumen möglich sein, nicht aber an Strassen und Wege.

- h. Die Wegrechte sind als öffentliche Gehrechte im Grundbuch einzutragen. Die Servitute dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden.**

Das öffentliche Wegrecht kann von der im Plan angegebenen Linie abweichen.

- i. Private Leitungen und Verbindungstunnels sind, wo notwendig, auf der Allmend ausserhalb der Grünanlagenzone zulässig.**

Aufgrund der eng geschnittenen Parzellen und dem Bestreben Synergien zu nutzen, soll mit dieser Regelung eine unterirdische Vernetzung der Bauten über die Allmend ermöglicht werden.

- j. Auf Baufeld C wird die Grundfläche unterirdischer Geschossflächen mit Nutzungen im öffentlichen Interesse generell nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Für die Erschliessung von unterirdischen Geschossflächen ist ein Verbindungstunnel von Baufeld E zu Baufeld C zulässig, der mindestens ein Meter überdeckt sein muss. Der Bereich zwischen Baufeld C und der benachbarten Nöl-Zone darf für Nutzungen im öffentlichen Interesse unterbaut werden.**

Die entstehende Altlastengrube auf Baufeld C soll für unterirdische Nutzungen im öffentlichen Interesse genutzt werden können. In Abweichung zu BPG § 8 Abs. 5 sollen die unterirdischen Geschossflächen von diesen Nutzungen im öffentlichen Interesse generell nicht an die BGF angerechnet werden. Für die Erschliessung der unterirdischen Geschossflächen soll ein Verbindungstunnel für Fahrzeuge im Gegenverkehr zwischen Baufeld E und C möglich sein. Der Bereich zwischen dem Baufeld C und der Nöl-Zone kann für Nutzungen im öffentlichen Interesse ebenfalls unterbaut werden.

- k. Ein Nutzungstransfer ist nur gestützt auf ein die betroffenen Baufelder umfassendes qualitätssicherndes Verfahren zulässig.**

Eine Verschiebung der zulässigen Bruttogeschossfläche kann unter gewissen Umständen sinnvoll sein. Die Grundideen der städtebaulichen Konzeption müssen aber gewahrt bleiben.

### **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.**

Die Abstützung der Freiraumplanung auf ein übergeordnetes Gesamtkonzept sichert die ökologische und gestalterische Qualität sowie die klimaausgleichenden Funktionen der Grün- und Freiflächen und gewährleistet bei einer etappenweisen Realisierung, dass einzelne Massnahmen in eine gesamthaft stimmige Freiraumentwicklung münden. Innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume des vorliegenden Bebauungsplanperimeters sind 48 Bäume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen, sofern sie nicht erhalten werden können.

- b. Die privaten Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig zu gestalten. Für die Baufelder ist ein ökologisches Begrünungskonzept nachzuweisen. Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.**

Die Begrünungskonzepte der einzelnen Baufelder sind mit dem übergeordneten Gesamtkonzept abzustimmen. Grün- und Freiräume sind möglichst stark zu durchgrünen, d.h. versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren, ein hoher Arten- und Strukturreichtum mit Bäumen und Sträuchern ist anzustreben und gedeckte Veloabstellplätze und Aussenerschliessungsanlagen sind mit einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung zu begrünen. Die Solargewinnung auf den Dachflächen ist in Kombination mit einer Dachbegrünung auszuführen. Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.

- c. Auf die Baufelder bezogen ist keine Mindestfreifläche vorgeschrieben. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen soweit**

**sie nicht durch vorragende Bauteile, Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen in Anspruch genommen wird.**

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters und somit auf den heutigen privaten Parzellen wird der in den Zonen 2a bis 5a geltende Grundsatz, dass mindestens die Hälfte der Parzellenfläche als Freifläche und davon zwei Drittel (also mindestens ein Drittel der Parzellenfläche) als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, eingehalten. Mit der geplanten Verallmündigung und der daraus resultierenden engen Parzellenstruktur können aber folglich diese Ansprüche auf den einzelnen Parzellen nicht mehr erreicht werden. Die vorhandenen Freiflächen auf den neuen Parzellen müssen dennoch als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Als standortgebundene Bauten und Anlagen gelten insbesondere gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahräder und Kinderfahrzeuge sowie nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehörende Spiel-, Aufenthalts-, und Erholungseinrichtungen.

**d. Die Vernetzungsfunktion für die trockenwarmen Lebensräume ist sicherzustellen.**

Im Bereich des Vernetzungskorridors ist die Gestaltung der Bauten und Freiflächen so auszuführen, dass die Vernetzungsfunktion für die trockenwarmen Lebensräume sichergestellt ist.

**e. Auf dem Baufeld E sind 640 m<sup>2</sup> Naturersatzflächen zu erstellen.**

Zur Sicherung der Naturersatzflächen werden in den Grünanlagenzonen 6'750 m<sup>2</sup> Naturschutz- und -schonzonen festgelegt. Auf dem Baufeld E sind zudem 640 m<sup>2</sup> Naturersatzflächen mittels Grundbucheintrag zu sichern. Diese dienen als Trittstein innerhalb des Vernetzungskorridors zwischen dem Wolfgottesacker und der Brüglinger Ebene. Die Naturersatzflächen können am Standort der heutigen Erschliessungsstrasse zur Zone 7 angeordnet werden und müssen erst nach deren Rückbau erstellt werden.

**f. Innerhalb der Naturschutzzone sind auf maximal 20% der Fläche Fusswege 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.**

Entlang des Gleisbogens soll ein unversiegelter Fussweg erstellt werden, welcher auch als Feuerwehrzufahrt und wo notwendig als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient. Die Zufahrtswege und Stellflächen der Feuerwehr müssen tragfähig ausgebildet werden und dürfen begrünt sein (ohne Humusauflage).

#### **4. Parkierung**

- a. Es dürfen nicht mehr als 40% der gemäss Parkplatzverordnung Basel-Stadt zulässigen Parkplätze erstellt werden.**
- b. Für die Baufelder A-D sind 10-15 und für das Baufeld E 3-5 Besucherparkplätze nachzuweisen.**
- c. Auf den Baufeldern sind oberirdisch keine Autoabstellplätze zulässig.**
- d. Die Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.**

Mit einer Relation von rund 0.4 Parkplätzen pro Wohnung orientiert sich der Bebauungsplan am Zielwert für autoarme Siedlungen. Angesichts des in Basel geringen Anteils von Haushalten mit



Autos und wegen des guten Anschlusses des Areals an den öffentliche Verkehr und das Fuss- und Veloverkehrsnetz ist dies ein raumplanerisch angemessener Wert. Trotz der guten Erschliessung sollen auf dem Areal genügend Besucherparkplätze nachgewiesen werden.

## 5. Qualitätssicherung

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

Dieses Verfahren stellt sowohl eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität als auch eine hohe Planungsflexibilität für die folgenden Projektentwicklungen sicher. Varianzverfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe sind ein bewährtes Mittel zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Qualität. Das Bau- und Verkehrsdepartement ist bei allen Varianzverfahren massgeblich beteiligt. Die Ziele und Rahmenbedingungen der Varianzverfahren richten sich grundsätzlich nach dem vorliegenden Bebauungsplan und den Kapitel 3-5 dieses Berichts.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

## 7.4 Strassen- und Weglinien

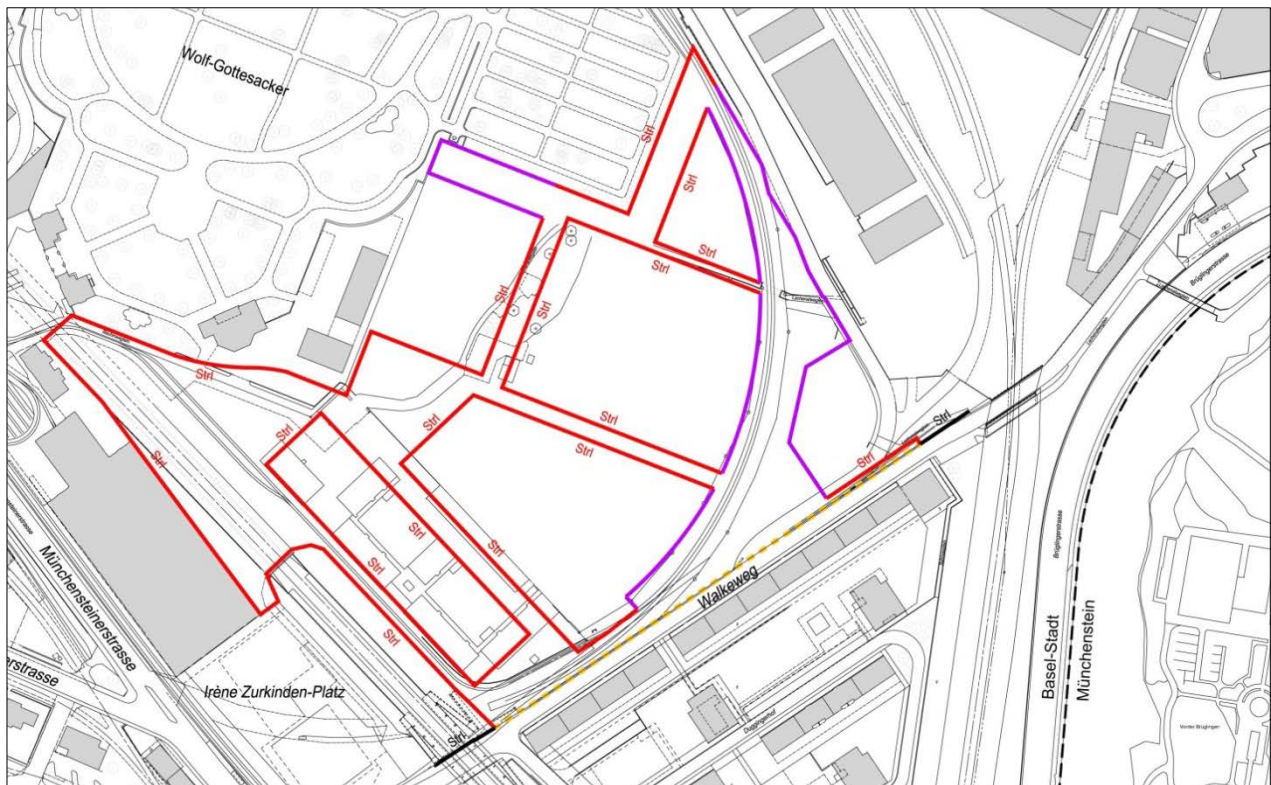


Abb. 19 Neue Weg- und Strassenlinien

Die Strassen- und Weglinien auf dem Areal Walkeweg werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan 2. Stufe beschlossen. Mit dem vorliegenden Strassen- und Weglinienplan werden rund

22'000 m<sup>2</sup> des Areals neu zu Allmendflächen. Mit dieser Massnahme sind die Erschliessung, die öffentliche Durchwegung, die übergeordneten Fuss- und Veloverbindungen sowie die Versorgung mit öffentlichen Plätzen und Grünräumen sichergestellt.

#### **7.4.1 Wege, Plätze und Grünanlagen**

Die Hauptwege im Areal und die übergeordneten Verbindungen durch das Areal dienen vorwiegend dem Fuss- und Veloverkehr und werden als Begegnungszonen gestaltet. Für den motorisierten Verkehr ist nur die Anlieferung, Entsorgung und Rettung zulässig. Gegenüber dem Bau- feld D wird ein Kehrplatz angeordnet, die Ausfahrt über den Gleisbogen ist nur für die Rettung zulässig. Die Wegquerschnitte zwischen den Baufeldern wurde platzsparend und effizient nach den Minimalanforderungen konzipiert. Es ist deshalb darauf zu achten, dass keine Ein- und Ausgänge der Gebäude oder der Erschliessungsanlagen unmittelbar ohne Aufstellbereich auf die Fahrbahn führen.

Der Quartierplatz und der Platz am Walkeweg sollen als öffentliche Plätze mit Bäumen, Begrü- nung sowie grösstmöglich unversiegelt und mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Die Grünanlagen sind als öffentliche Grün- und Erholungsräume sowie ökologisch hochwertige Naturschutz und -schonzone zu gestalten.

Die Arealentwicklung wird zudem zum Anlass genommen, den Walkeweg, welcher Teil des kan- tonalen Fusswegnetzes ist, entsprechend auszubauen. Neu soll auf beiden Strassenseiten ein genügend breites Trottoir angeboten werden können.

#### **7.4.2 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge**

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Ver- kehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsde- partement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgeset- zes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

### **7.5 Änderung Wohnanteilplan**

Mit der vorliegenden Wohnanteilplanänderung wird der Wohnanteilplan innerhalb des Perimeters auf die Bauzonen angepasst, da der Wohnanteilplan auf Allmendflächen keine Bedeutung hat.

## **8. Auflage- und Einspracheverfahren**

Vom **Montag 9. März 2020 bis am Dienstag 7. April 2020** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenänderungsplan
- Bebauungsplan zweiter Stufe
- Änderung des Wohnanteilplans
- Strassen- und Weglinien



Mit der Planaufgabe wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Dufourstrasse 40, sowie unter [www.planungsamt.bs.ch](http://www.planungsamt.bs.ch) eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **Dienstag 7. April 2020** schriftlich und begründet beim Planungsamt, Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel, einzureichen.