

<Vision Dreispitz>

Autor(en): Ivan Rosenbusch

Quelle: Basler Stadtbuch

Jahr: 2003

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/61a02fcb-1d22-4823-ac8a-dc522c5568b5>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

«Vision Dreispitz»

Ivan Rosenbusch

Vom öffentlichen Materiallagerplatz zum Stadtteil des 21. Jahrhunderts

Dem Dreispitz, dem ehemals von Christoph Merian landwirtschaftlich genutzten Land auf der Grenze von Basel und Münchenstein, ab 1901 für öffentliche Materiallagerplätze erschlossen, seither gewandelt in ein Gewerbe- und Industrieareal mit 50 Hektaren, steht heute ein grundlegender Nutzungswandel bevor: Gemäss der städtebaulichen «Vision Dreispitz» wollen die beteiligten Kantone und Gemeinden zusammen mit den Grundeigentümern das Areal aus der bestehenden Struktur herausführen und zu einem eigenständigen Stadtteil formen.

Strukturwandel und Planung

Fünzig Jahre nach der ersten Erschliessung der Dreispitzfelder durch Strassen und Gleise blickte der Basler Regierungsrat Alfred Schaller 1951 auf die Entstehung zurück und formulierte das Motiv zur Gründung des Dreispitz als Umschlag-, Lager- und Gewerbeareal folgendermassen: «Die Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten bildet eine der wichtigsten Forderungen, die die moderne Städteplanung für die Weiterentwicklung unserer Städte erhebt. [...] Schon vor 50 Jahren haben unsere Vorfahren die Wichtigkeit dieser Forderung erkannt. In jahrelangen Kämpfen haben sie sich für die Erstellung eines grosszügigen Basler Lager- und Industriebahnhofs eingesetzt.»¹ Nach einem weiteren halben Jahrhundert und einem grundlegenden wirtschaftlichen Wandel haben sich die Anforderungen an die räumlichen Strukturen verändert: Nicht die Unverträglichkeit von Nutzungen fordert heute die Raumplanung heraus, sondern die fehlende Nachhaltigkeit baulicher Entwicklungen, wachsende Mobilitätsbedürfnisse und der Verlust

Südliches Dreispitzareal und Neumünchenstein, um 1950.



von räumlicher Identität. Als reines Industrie- und Gewerbegebiet entspricht der Dreispitz einerseits seiner Lage in der gewachsenen Agglomeration nicht mehr, andererseits droht das laufende ungesteuerte Wachstum die benachbarten Quartiere mit Verkehr und Lärm übermässig zu belasten und das Areal seiner Qualitäten und nicht zuletzt seines Charmes zu berauben. Daher postulieren die aktuellen Planungen eine Steuerung der baulichen Massnahmen, um negative Auswirkungen zu begrenzen. Das traditionell ansässige Gewerbe soll vermehrt mit neueren, an Bedeutung gewinnenden Dienstleistungsnutzungen durchmischt und das Areal für bisher nicht zugelassene Wohnungen, Bildungs- und Kulturinstitutionen geöffnet werden. Damit kann es zusätzlich belebt und in die Agglomerationsstruktur integriert werden.

Geschichte der Arealentwicklung

Eine lange Planungsphase, die bald nach der Fertigstellung des ersten Centralbahnhofs 1860 begann, ist der Entstehung des Dreispitzareals in der heutigen Form vorausgegangen. In der Diskussion um Erweiterungspläne wurden die «Dreispitzfelder» 1870 bis 1873 in einem Gutachten zuhanden des Basler Regierungsrats erstmals als möglicher Standort für einen Umschlagbahnhof genannt. Dem grossen Interesse der Kantonsregierung zur Bereitstellung von Lagerplätzen für den Güterumschlag zu günstigen Konditionen stand die geringe Investitionsfreude der Schweizerischen Centralbahn (eine Vorgängerin der SBB) gegenüber, so dass Verhandlungen erst dreissig Jahre später nach einer Intervention des Bundesrats abgeschlossen wurden. Im Gegenzug zur Erstellung der Zufahrt und der taxfreien Überfuhr der Güterwagen durch die Centralbahn übernahm der Kanton die Kosten für die Anlage der Lagerplätze als Ersatz eines Provisoriums auf dem Wolfareal. Der Bedarf dafür war so gross, dass eine erste Etappe nach Abschluss der Verhandlungen innerhalb von weniger als einem Jahr beschlossen und gebaut wurde. Im Verlauf von weiteren zwanzig Jahren wurden die Lagerplätze kontinuierlich von 7 auf 43 Hektaren vergrössert.

In der Folge wurde das rasante Wachstum durch die Wirtschaftskrise der Dreissigerjahre und den Zweiten Weltkrieg gelähmt, während später der Konflikt grossflächiger Erweiterungspläne mit der Urbanisierung Neumünchensteins die Ausdehnung des Areals Mitte der Fünfzigerjahre auf die heutige Grösse von 50 Hektaren begrenzte. Daraufhin setzte eine Nutzungsintensivierung ein, die der Regierungsrat mit dem Erlass einer Bau- und Nutzungsverordnung sowie dem Ersatz der bisherigen Miet- durch Baurechtsverträge ermöglichte. Seit der letzten Änderung der Verordnung 1990 wurde das davor stagnierende Wachstum mit der Zulassung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen wiederum stark angekurbelt. Die Nutzungsdifferenzierung geht heute mit einer baulichen Verdichtung einher.

Containerlager inmitten des heutigen Dreispitzareals.



Besondere Eigentumsverhältnisse als Auslöser und Chance der Entwicklung

Während sich die Nutzungen laufend veränderten, blieben die Eigentumsverhältnisse des Areals konstant: Christoph Merian hatte das Land 1840 gekauft und nach seinem Tod der nach ihm benannten Stiftung hinterlassen. Diese bot es der Stadt für den Bau der Lagerplätze zur Pacht an, ein Verkauf hätte dem Wunsch des Stifters nicht entsprochen. Die Stadt setzte eine eigene (Dreispitz-)Verwaltung für das Gebiet ein, die einzelne Lagerplätze an Private weitervermietete. Dies beschränkte die baulichen Investitionen der Nutzer auf die früher typischen Holzschuppen. Die Intensivierung der Nutzung erforderte die Absicherung mit Bau- und Unterbaurechtsverträgen; sie wurden zuerst für das Zollfreilager und 1955 für das gesamte Areal abgeschlossen und machten Stadt und Unterbaurechtnehmer zu Eigentümern auf Zeit.

Die Verträge bilden heute eine wesentliche Einnahmequelle der Stiftung und sichern den Nutzern weiterhin Investitionssicherheit als Grundlage einer Transformation – solange sie weit vor ihrem Auslaufen verlängert werden. Die im Baurechtsvertrag zwischen der Christoph Merian Stiftung und der Stadt Basel bis 2005 vorgesehenen Verhandlungen für eine Vertragsverlängerung waren der Auslöser für den heute laufenden partnerschaftlichen Planungsprozess.

Partnerschaftliche Planung überwindet Grenzen

Den einst schwierigen Verhandlungen zwischen Kanton und Centralbahn sowie den Konflikten zwischen der Stadt Basel als Arealentwicklerin und Münchenstein als Standortgemeinde während der Erweiterungsperiode steht heute eine aussergewöhnliche Partnerschaft in der Planung gegenüber. Die Arbeit an der städtebaulichen Studie, für wel-

Vision für die Nordspitze und die S-Bahn-Station Dreispitz.



che das Architekturbüro Herzog & de Meuron den Auftrag erhielt, wurde von fünf Planungspartnern gemeinsam begleitet: von der öffentlichen Hand, vertreten durch das Baudepartement Basel-Stadt, der Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft und der Gemeinde Münchenstein, sowie den Eigentümern, vertreten durch die Christoph Merian Stiftung und die Dreispitzverwaltung als Baurechtsnehmerin (dem Finanzdepartement Basel-Stadt angegliedert).

Idee und Umsetzung der Transformation

Herzog & de Meuron haben eine städtebauliche Vision² erarbeitet, die einerseits die bestehende Grundstruktur mit über hundert Unterbaurechtsparzellen und einer intensiven Gleis- und Strassenerschliessung aufnimmt und weiterentwickelt, andererseits die in letzter Zeit entstandene Nutzungsdurchmischung und -verdichtung intensivieren will. Gemäss den bestehenden Typologien formuliert die Studie für drei Bereiche unterschiedliche Entwicklungsziele und definiert die Schlüsselprojekte, welche eine Transformation einleiten sollen. Als nächster Planungsschritt hat eine Entwicklungskonzeption des Planungsbüros Ernst Basler + Partner³ die Machbarkeit der Vision erwiesen, jedoch auch die Grenzen des Wachstums im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und die Wirtschaftlichkeit aufgezeigt.

Die Erkenntnisse und Lösungsansätze der Konzeption sind bis im Frühjahr 2004 in der Vernehmlassung. Unter der Voraussetzung, dass diese keine wesentlichen neuen Erkenntnisse oder Berichtigungen zutage fördert, können folgende weitere Planungsschritte eingeleitet werden: Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen den fünf Planungspartnern soll zum Ersten die Zusammenarbeit in einer gemeinsamen Trägerschaft konstituieren und die Ziele der Transformation definieren, die von einer Entwicklungsgesellschaft umgesetzt werden könnten. Zum Zweiten sind die Ziele sowohl in Basel und Münchenstein planungsrechtlich zu sichern. Und zum Dritten sollen eine neue S-Bahn-Station, die Integration eines neuen Hochschulstandorts («Campus des Bildes») sowie die

Öffnung und Umnutzung im Zentrum des Areals («Broadway») die Umsetzung der Vision mit einer vermehrten Nutzungsmischung und einer Integration als Stadtteil in der Agglomeration anstossen. Die Perspektive der ersten Planungsschritte umfasst den Zeitraum der nächsten vier Jahre, die Umsetzung der Vision dagegen wird sich auf einen Horizont von rund 30 Jahren erstrecken.

Anmerkungen:

- 1 In: Joseph Fahm, 50 Jahre Dreispitz. Kleine Gedenkschrift zum Anlass des 50jährigen Bestehens der öffentlichen Material-Lagerplätze Basel-Dreispitz und der kantonalen Industriegleise Basel-St. Johann, hg. von der Verwaltung der öffentlichen Lagerplätze Basel-Dreispitz, Basel 1951.
- 2 Herzog & de Meuron, Vision Dreispitz. Eine städtebauliche Studie, hg. vom Baudepartement Basel-Stadt u.a., Basel 2003.
- 3 Ernst Basler + Partner AG, Entwicklungskonzeption Dreispitz, Zürich 2003 (unveröffentlicht).

Literatur

Wendelin Briner, Das Dreispitzareal. Eine aktualgeographische Bestandesanalyse, Basler Feldbuch, Bd. 3, Basel 1988.