

Vernehmlassungsantwort Stadtteilrichtplan Gundeldingen

Sehr geehrter Herr Poppa,

wir möchten uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken. Gleichzeitig haben wir gemerkt, dass es schwierig ist, in der doch recht kurzen Zeit ausführlich Stellung zu nehmen und die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung umfänglich wahrzunehmen.

Besonderer Dank gilt daher unserer Arbeitsgruppe aus Anwohnerinnen und Anwohnern, die sich der Quartierentwicklung sehr intensiv gewidmet haben.

Angaben zur Vernehmlassungsadressatin / zum Vernehmlassungsadressaten

Institution	BastA! – Basels starke Alternative
Kontaktperson für Rückfragen	Dora Borer
Strasse, Nummer	Rebgasse 1
PLZ/Ort	4005 Basel
E-Mail	Sekretariat@basta-bs.ch
Telefon	061 691 16 31

STELLUNGNAHME ZUM QUARTIERPLAN GUNDELDINGEN

INHALT:

- Informationsgrundlagen 1
- Stadtteilrichtplan Gundeldingen: Allgemeines 2
 - Stand der Entwicklung 4
 - Einschätzung der Arbeitsgruppe 4
- Die einzelnen Planungszonen 6
 - Überbauung Walkeweg 6
 - Überbauung Dreispitz 7
 - Überbauung Nordspitze Dreispitzareal 8
- Handlungsbedarf 8

INFORMATIONSGRUNDLAGEN:

- Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel, GRB vom 15. Januar 2014, Art. 207.2
- Stadtrichtplan Gundeldingen, Bau und Verkehrsdepartement BS, 12.2.19
- Areal «am Walkeweg». Bericht des Beurteilungsgremiums, August 2018
- <https://www.bs.ch/nm/2018-vielfaeltiges-wohnen-und-eine-neue-primarschule-am-walkeweg-bd.html>
- <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung.html>: Dreispitz, Wolf
- <https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/entwicklungsplanung-dreispitz.html>
- Informationsveranstaltung vom 26.3.2019 im Esprit

Auszüge aus dem GRB vom 5.1.14 zur Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel

Art. 207.2

«2.1. ...Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.

2.3. Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.

2.4. c): Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.

2.5. c) Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 48'000 m² ist eine massvolle Verdichtung anzustreben

2.5. d) Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

2.6.3 Planungsziel «Nah, kompakt, grün!»

DER STADTTEILRICHTPLAN

«Die Grundzüge der erwünschten räumlichen Entwicklung des Lebensraumes Gundeldingen sind im Stadtteilrichtplan in Form von strategischen Aussagen mit behördenverbindlichen Stossrichtungen und erläuternden Konzeptteilen dargelegt.» (S. 4)

Der Stadtteilrichtplan Gundeldingen führt somit hauptsächlich Grundsätze zur Quartierentwicklung auf, die planerisch einerseits auf bestehende Bebauungen (Passerellen SBB (u.a. Areal Nautentor), mögliche Parkings, Busterminalstandort), andererseits auf Entwicklung der in Umgestaltungsplanung befindlichen Quartierteile Wolf, Walkeweg, Dreispitz (Nordspitze und Mitte) eingeht.

(<https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung>).

SCHWERPUNKTE SIND:

- Entwicklung der Randgebiete
- Schaffung von Wohnraum
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung von Freiräumen, auch durch Umgestaltung
- Verminderung Verkehr durch kürzere Wege und Regelung der Verkehrsflüsse

GRUNDSÄTZE DABEI SOLLEN SEIN:

- Beachtung der Ökologie,
 - Low Energy
 - Low Cost
 - Menschen im Zentrum
-

MITSPRACHE

Mitsprache der Quartierbewohner*innen war eingeplant. Mehrere Vereine und Gruppen des Quartiers waren einbezogen, gemäss Aussage am Infoabend gestaltete sich aber der Einbezug ausserhalb bestehender Gremien schwierig. So waren z.B. beim Projekt Walkeweg 2 Personen aus der bestehenden Siedlung Duggingerhof einbezogen, der Abwart und eine zweite Person, deren Namen jedoch nicht genannt werden konnte (somit ziemlich sicher niemand aus den Häusern, die genau gegenüber des neu zu überbauenden Areals liegen und daher direkt betroffen sind).

Die Frage, wo bezüglich der Überbauung Walkeweg Mitsprache jetzt möglich sei, konnte nicht klar beantwortet werden, die Planung sei eigentlich abgeschlossen. Eine Teilnehmerin, die nach Planung von Wohneinheiten für alternative Wohnformen fragte, erhielt die Auskunft, sie solle ihr Anliegen bei Immobilien BS deponieren. Auf Fragen zu Verkehr (Parkplätze, Busbahnhof, Veloparking) und Ausbau Über- bzw. Unterführungen SBB wurde auf die Grundsätze hingewiesen; ausser bei der Überführung Nauentor sei die Planung erst angedacht.

SPANNUNGSFELDER:

- Es soll verdichtet gebaut werden, zusätzlicher Wohnraum (in grösserem Stil) geschaffen werden und gleichzeitig auch (grüne und andere) Freiräume entstehen in einem Quartier, das bereits dicht bebaut ist. Das sind Ansprüche, die sich in sich widersprechen und denen Interessenkonflikte inhärent sind. Wenn Raum umgenutzt wird, geht es nicht ohne Verlust. Die Überbauung Walkeweg führt unweigerlich zu grossem Verlust an Grünfläche (ganzes Gartenareal, Gleisbogen), die Überbauungen Dreispitzareal und Wolf nehmen Raum in Anspruch, der bis anhin dem Kleingewerbe zur Verfügung stand.
- Mit mehr Menschen wird der Verkehr unweigerlich zunehmen, das steht im Kontrast zu Zielen der Verkehrsentlastung. Gleichzeitig soll mehr Freiraum auch im bereits überbauten Teil entstehen. Angedacht sind Parkhäuser. Die Verkehrssituation wird zusätzlich in den Bauphasen dieser grossen Projekt prekärer als sie jetzt schon ist.

STAND DER ENTWICKLUNG

- Der Stadtteilrichtplan Gundeldingen hält Grundsätze fest, die als Zielsetzung nicht fraglich scheinen.
- Die einzelnen Teilprojekte sind unterschiedlich weit entwickelt. Es lässt sich aus den Unterlagen und Info-Veranstaltung nicht erschliessen, wie genau der Planungsstand für die einzelnen Teilprojekte ist und wo und in welchen Zeitrahmen Möglichkeiten der Mitwirkung/Einsprache bestehen. Es stellt sich die Frage nach Übersicht der Planungs- und Umsetzungsschritte der einzelnen Teilprojekte.

EINSCHÄTZUNG

Der Quartierplan in dieser Form scheint sorgfältig und geht differenziert auf verschiedene Bedürfnisse ein. Allerdings lässt er auch viel offen. Er bewegt sich nicht auf der «Flughöhe» (Begriff am Infoabend) der direkten Umsetzung und Nutzung.

Folgende Punkte wären aus unserer Sicht dennoch wichtig zu klären/einzubringen:

MIETEN:

- im Quartierplan wird zwar erwähnt, dass günstiger Wohnraum geschaffen werden soll. Gemäss mündlicher Auskunft sieht die kantonale Verwaltung dazu vor, dass dort, wo der Kanton entscheidet, 1/3 der Wohnflächen an Genossenschaftsbau geht (z.B. bei der Überbauung Walkeweg). Im Planungsbericht Projekt Walkeweg steht, dass die Überbauung durch Immobilien BS marktwirtschaftlich sein und Gewinn abwerfen soll¹. Die Abstimmungen 2018 haben deutlich bezahlbaren Wohnraum verlangt, Immobilien BS hätte hier eine Vorreiterrolle. Es stellt sich also die Frage, wie sich günstiger Wohnraum definiert? Im Gespräch mit dem Vertreter des Baudepartements wies er darauf hin, günstiger Wohnraum solle erreicht werden, indem die neuen Wohnbauten funktional und einfach gebaut und ausgebaut werden, um so die Baukosten möglichst tief zu halten (Prinzip «low cost»). Der günstige Mietzins müsste dann allerdings die Gestehungs- und Unterhaltskosten decken.
- Diese Rechnung führt nicht zu bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Mindesteinkommen. Die Umsetzung der Wohninitiativen 2018 müsste bedeuten, dass Mieten sich am Minimaleinkommen (max. 1/3 des Einkommens für Miete)

¹«Mit dem Verfahren suchte sie [die Einwohnergemeinde] städtebauliche Ansätze, die für die Umsetzung ihrer Eigentümerstrategie und insbesondere den Grundsatz «Low-Cost – Low-Energy+ besonders geeignet sind. «Low-Cost» zielt v.a. auf die Höher der monatlichen Mietbelastung der einzelnen Haushalte ab. Dabei wird eine künstliche Verbilligung der Mieten durch reduzierte Baurechtszinsen oder subventionierte Baukosten von vorneherein ausgeschlossen, da die Liegenschaften der Einwohnergemeinde eine marktgerechte Rendite zu erwirtschaften haben.» (Bericht Beurteilungsgremium Areal «am Walkeweg», S. 3)

ausrichtet und demnach auch Bau- und Betriebskosten unterlaufen, Querfinanzierung und Subventionierung zulassen müssten. Es kann nicht sein, dass Menschen mit Minimaleinkommen erneut ausgeschlossen werden aufgrund marktwirtschaftlicher Überlegungen der kantonalen Verwaltung. Hier besteht klar ein politischer Auftrag, neue Ansätze zu finden.

VERKEHR/MOBILITÄT

Es wird mit mehr Menschen mehr Verkehr geben, die Umsetzung von Verkehrs-Massnahmen müsste parallel mit bzw. vor den Bauphasen erfolgen. Wie wichtig eine koordinierte Planung ist, zeigte sich schon beim Bau des Bahnhofs Dreispitz. Hier wurde die umgebene Verkehrsinfrastruktur nicht gleichzeitig weiterentwickelt, was jetzt zu unhaltbaren Zuständen für ÖV-Nutzer*innen führt. Gemäss Aussagen ist die Dreispitz-Verkehrssituation vom Planungsamt als neuralgisch erkannt worden. Ebenso ist zu klären, wie die Belastung der umliegenden Wohnquartiere während derart grossen Neuüberbauungen in Grenzen gehalten werden kann. Die bereits überlasteten Verkehrswege im und ums Gundeli können nicht ohne Massnahmen in grösserem Stil und über Monate hinweg zusätzlich mit den ganzen Bautransporten belastet werden

Um die Verkehrssituation zu entlasten, wird über 3 Parkhäuser nachgedacht, die die oberirdischen Parkplätze teilweise ersetzen sollen. Die Zahl anzustrebender Parkplätze im Verhältnis zur Bewohner*innen-Zahl und zur Art des Gewerbes bzw. eine Zielgrösse scheint nicht geklärt zu sein. Die in den Strassen durch aufgehobene Parkfelder frei werdenden Räume sollen als Freiräume umgenutzt werden, wurde mitgeteilt. Welche Form von Freiräumen und Nutzung dies beinhalten könnte, ist offen.

Diskutiert wurden auch Veloparkplätze, ober- und unterirdische Passerellen Bahnhof, Standort Busbahnhof. Diese Punkte sind planerisch erst angedacht, werden aber die Anbindung des Gundelis und die Verkehrsflüsse massgeblich beeinflussen. Hier sollten Mitsprachemöglichkeiten sichergestellt werden.

OEKOLOGIE / GRÜNRÄUME

Zwar steht der Anspruch, ökologische Freiräume, Grünflächen etc. zu schaffen. Bei der Umsetzung Dreispitzareal ist es wahrscheinlich, dass zusätzliche Grünräume entstehen, da jetzt alles gewerblich genutzt wird. Im vorliegenden Projekt Walkeweg hingegen ist nur Verlust von ökologischem Raum ersichtlich. Es ist nicht eruierbar, welche Massnahmen für den Erhalt bestehender Flora und Fauna (z.B. Geleisbogen) geplant sind, noch ist ersichtlich, was unter «Grünflächen» subsumiert wird und in welchem Verhältnis sie zu den Flächen stehen werden, die überbaut werden. Eine Differenzierung dessen, was Freiräume und Grünflächen beinhalten, ist Voraussetzung, dass schützenswerte bestehende Räume überhaupt erkannt und eingebettet werden können.

GEWERBE

Dreispietzareal und Wolf sind heute insbesondere von Kleingewerbe genutzt. Hier wird ein massiver Umbau stattfinden zu Wohn- und andern Arbeitsflächen. Dies hat Einfluss auf den Charakter des Quartiers, auf die Oekonomie der Kleingewerbler*innen. Aus dem Stadtteilrichtplan ist nicht ersichtlich, wie dieser Verlust einerseits der jetzt ansässigen Kleingewerbler*innen, andererseits der Kunden, die stadtnah ihre Leistungen beziehen können, in der Planung Platz findet. Der Stadtteilrichtplan fokkusierte auf Wohnen, Verkehr, Freiräume und soziale Aspekte.

ZU DEN EINZELNEN PLANZONEN

ÜBERBAUUNG WALKEWEG

Folgende Planungsvorgaben liegen gemäss Bericht «Areal «am Walkeweg». Bericht des Beurteilungsgremiums», S. 5 und S. 7 zugrunde

- «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: Durch den Verzicht auf unnötigen Flächen- und/oder Ausbau-Luxus (Suffizienz-Gedanke) in Kombination mit optimierten Baustrukturen und Planungs- und Bauprozessen ein absolut gutes Preis-/Leistungsverhältnis.»

«Im Fokus stand das funktionale Potenzial der Freiräume unter Berücksichtigung folgender Anforderungen:

- Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und Freiräumen.
- ökologische Vernetzung, insbesondere die Verbindungen entlang der S-Bahn und vom Gleisfeld zur S-Bahn
- Funktionen der Freiräume für die Nutzenden in unterschiedlichen Altersgruppen aus neuem Quartier und angrenzenden Quartieren
- Umgang mit den bestehenden Naturwerten, insbesondere der flächenmässig und qualitativ gleichwertiger ökologischer Ersatz für nicht vermeidbare Eingriffe in schützenswerte Lebensräume

- Min. 1'500 m² grosser, auch von ausserhalb der Überbauung sicher erreichbarer Spielplatz
- Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofs»
-

Zwar nimmt das Projekt Walkeweg in ästhetischer Hinsicht stimmig den Gleisbogen auf (wie in der Beurteilung festgestellt wird), gegenüber der Überbauung Duggingerhof verhält es sich jedoch abgrenzend, indem die höchsten Gebäude gerade gegenüber der 2stöckigen Arbeiterhäuschen der Siedlung Duggingerhof stehen und offene Räume und Bauteile (wie z.B. offene Treppenhäuser, ebenso wie Plätze und Freiräume) gegen Norden zu ausgerichtet sind. Die neue Überbauung erweckt gegen den Walkeweg hin den Anschein einer Burg. Dies widerspiegelt in keinsten Weise die Zielsetzung der Berücksichtigung bestehender Bebauungen² und der Integration der einzelnen alten und neuen Quartierteile.

Ausnutzung: Im favorisierten Projekt wird eine BFG von 51'000 ausgewiesen, was die im GRB 2014 festgelegte Limitierungsgrösse von 48'000 um 6.25% überschreitet³. Das wird nur möglich durch entsprechende Bauhöhe und vor allem Einschränkung von Grünfläche. Grünflächen sind vergleichsweise spärlich, es wird nicht klar, wie bestehende ökologische Räume mindestens teilweise erhalten werden können (spezielle Flora und Fauna auf den Geleisbögen).

ÜBERBAUUNG DREISPITZ

Auch hier soll die Schaffung von Wohnungen im Vordergrund stehen und dem Kleingewerbe Raum belassen. Allerdings handelt es sich auch in diesem Fall um eine Form der Verdrängung von bestehenden Strukturen. Das Areal ist jetzt dicht besetzt von Kleingewerbe, das hier günstige Bedingungen hat. Die Umnutzung in Wohn- und Arbeitsraum lässt vermuten, dass dies einhergeht mit Verdrängung von bestehendem Kleingewerbe. Ein spezielles soziales und wirtschaftliches Umfeld verschwindet [was genau ist geplant? Varianten Lego und Dublo von Hezog-de Meuron?]. Kleingewerbebetriebe in Stadtnähe sollten weiterhin Raum zu ähnlichen Bedingungen wie bisher haben, damit die Betriebe weiterbestehen können. Hier wäre eine Klärung mit den jetzigen Nutzern gut.

²« Mit der Höhen-entwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.» (GRB 15.1.14)

³ «Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 48'000 m² ist eine massvolle Verdichtung anzustreben.» (GRB 15.1.14)

ÜBERBAUUNG NORDSPITZE DREISPITZAREAL

Das jetzige Gebiet, wo u.a. Migros und Obi stehen, ist vorgesehen zur Überbauung mit drei Wohntürmen und weiteren Gebäuden. Gemäss Aussagen am Infoabend ist die Planung noch nicht konkretisiert und erst eine mögliche Form als Idee vorhanden.

HANDLUNGSBEDARF

- **Günstiger Wohnraum:** Mit den Abstimmungen 2018 wurde bezahlbarer Wohnraum gefordert. Es ist aus allen Planungsdokumenten keine Strategie ersichtlich, die eine Umsetzung dieser Forderung einlöst. Der Auftrag an den Kanton zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen bedingt weitergehende Massnahmen als sie jetzt im Quartierplan und dem Projektbeschrieb Walkeweg stehen, bzw. verunmöglicht der dort festgelegte Rahmen geradezu Verbilligungen (Ausschluss von Subventionierung). Die entsprechenden Passagen müssen abgeändert bzw. ergänzt werden, Garantien für bezahlbaren Wohnraum abgegeben werden. Immobilien Basel-Stadt haben eine Vorbildfunktion, funktionieren jedoch zunehmend nach marktwirtschaftlichen Massstäben. Deshalb stehen dann z.B. bei der geplanten Überbauung Walkeweg nicht ökologische sondern ökonomische Aspekte im Vordergrund (Nutzfläche, Einnahmen).
- **Ökologische Aspekte:** Ökologische Aspekte müssen gegenüber dem Anliegen nach mehr Wohnraum stärker berücksichtigt werden. Die Artenvielfalt ist bei älteren Beständen grösser als bei neuen. Solche haben sich z.B. in Jahrzehnten entlang der Gleise entwickelt. Eine umfassende Auslöschung/Zerstörung der speziellen Fauna und Flora kann nicht zugunsten von Wohnraum in Kauf genommen werden. Wir fordern daher, dass zusätzliche Abklärungen gemacht werden, wie insbesondere im Bereich Überbauung Walkeweg ruderalen Flächen erhalten werden können (in den Gartenarealen gibt es z.T. Feuchtbiotop mit Amphibien).
- **Soziale Begegnungs- und Austauschräume:** Für die Quartierentwicklung sind soziale Begegnungsräume unerlässlich. Dies bedingt, dass in allen neuen Überbauungen Gemeinschaftsräume, offene Plätze und Begegnungsorte eingeplant und umgesetzt werden, die verschiedene Formen der Gemeinschaftsbildung und Integration ermöglichen. In den letzten Jahren entstanden Initiativen (wie Kaffee 103, Zirkus, Freifunk), die von den Anwohner*innen ausgingen, um Brücken zu schlagen zwischen Kulturen, Altersgruppen, zwischen Alteingesessenen und Neuzugezogenen. Darauf soll aufgebaut werden und die Initiant*innen bestärkt und in die Planung eingebunden werden.

- **Information, Kommunikation, Mitsprache:** Allen Interessierten (Vereine, Anwohnerschaft etc.) sollen klare und detaillierte Informationen konzentriert zugänglich sein, die Auskunft über den Stand der einzelnen Räume im Wandel geben: Planungsstand, Zeitplan, Ansprechstellen für Anliegen, Möglichkeiten der Mitsprache. Das ist zurzeit nicht einfach zu eruieren, weder über Websites noch in mündlicher Nachfrage. Informationen über Kantonsblatt oder Internet sind nicht ausreichend: es braucht direkte Einladungen (Flyer, Brief, Aushänge und Plakate – diese nicht nur im Zentrum des Gundelis selber, sondern auch an den Rändern des Gundelis). Anwohner*innen sollen angehört werden und Mitspracherechte haben. Frühere Erfahrungen (z.B. St. Alban-Vorstadt) zeigten, dass Anliegen der direkt betroffenen Anwohnerschaft nicht oder nur pro forma berücksichtigt wurden. Wir erwarten bei den geplanten Projekten Gundeldingen Mitsprache, die ernstgenommen wird und in die Umsetzung einfließt.
- **Architektonische Aspekte:** beim Projekt Walkeweg sind denkmalpflegerische Auflagen zu beachten: Einerseits der Wolfgottsacker, der ein eingetragenes Denkmal ist und somit auch den Umgebungsschutz für sich in Anspruch nimmt (was natürlich immer sehr Auslegungssache ist). Ferner ist die Arbeitersiedlung Duggingerhof integral im Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen. Das heisst es besteht zwar zurzeit kein rechtsverbindlicher Denkmalschutz, aber zumindest ist die Siedlung für eine Eintragung ins Denkmalverzeichnis aufgenommen, was im Bedarfsfall zum Tragen kommen könnte. Damit verbunden bestünde auch ein gewisser Umgebungsschutz, der von der Bebauungsplanung vis-à-vis zu berücksichtigen wäre (s. dazu Kommentar S. 7).
- **Städtebauliche Aspekte:** Problematisch ist die zunehmende Massierung von Hochhausbauten rund um den Bahnhof SBB. Die städtebauliche Qualität des Bahnhofs und seiner unmittelbaren Umgebung, zu der auch die Güterstrasse im Gundeli zählt, verlangt eigentlich eine andere stadtplanerische Ausrichtung. Aber die Bahnhöfe werden gerne als City-Hotspots interpretiert, wo alles möglich sein soll. Dort muss immer ganz besonders die Post abgehen und es soll mit allen Mitteln vermieden werden, dass für die Anreisenden der Eindruck entsteht, sie wären in der Provinz angekommen.

Basel, 8.4.2019

Dora Borer, Alexander Falkenstein, Flurina Jansen, Monika Nobel und Bernard Jaggi