



An den Grossen Rat

18.5410.03

BVD/P185410

Basel, 26. Mai 2021

Regierungsratsbeschluss vom 25. Mai 2021

## **Zwischenbericht zur Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. Februar 2019 die nachstehende Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„In den 1980er Jahren entwickelten der Künstler Remy Zaugg und die Architekten Jacques Herzog und Pierre de Meuron Ideen für Basel als trinationale metropolitane Agglomeration. Eines der dabei entwickelten Projekte sticht auch mehr als 30 Jahre später durch seine visionäre Sicht auf die Bedürfnisse der Stadt Basel hervor. Für den Osten der Stadt zeichneten die Drei damals eine Lösung für die Weiterentwicklung des Stadtrands. Kern dieser Lösung war die Gewinnung von Wohnraum durch eine Verlegung der Grenzacherstrasse an den Bahndamm. Die propagierte Lösung besticht auch heute immer noch durch die Eleganz, mit welcher mit wenig Aufwand an einem in jeder Hinsicht idealen Ort Wohnraum geschaffen werden könnte. Die Entfernung des Ranks am Rankhof für die Schaffung neuen Wohnraums hat zudem durch die vielen neuen Arbeitsplätze, welche vom Unternehmen F. Hoffmann-LaRoche in unmittelbarer Nähe geschaffen wurden (und werden), wieder enorm an Aktualität gewonnen. Mit der Begradigung und der Verlegung der Grenzacherstrasse an den Bahndamm könnte in einem Gebiet in unmittelbarer Nähe zu den zahlreichen noch entstehenden Arbeitsplätzen attraktivster Wohn- und Lebensraum gewonnen werden. Mit dieser Motion ersuchen die Motionäre die Regierung innerhalb von zwei Jahren im Osten eine radikale und auf allen Ebenen neue Entwicklungsplanung im Sinne der obigen Erwägungen für das Rheinufer zwischen der Schwarzwaldbrücke und der Landesgrenze an die Hand zu nehmen.

Christian von Wartburg, Sebastian Kölliker“

Wir nehmen zu dieser Motion wie folgt Stellung:

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Drei Vorstösse zur Entwicklung des Stadtraums Ost**

Die am 27. Juni 2019 vom Grossen Rat an den Regierungsrat überwiesene Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein fordert, dass bis 2021 im Gebiet zwischen der Schwarzwaldbrücke und der Landesgrenze eine auf allen Ebenen neue Entwicklungsplanung an die Hand genommen wird. Dabei sollen angesichts der anhaltenden Wohnraumknappheit und der in unmittelbarer Nachbarschaft stattfindenden Entwicklungen der Roche insbesondere die Möglichkeiten für den Wohnungsbau und die Potenziale einer Verlegung der Grenzacherstrasse weg vom Rheinufer geprüft werden. So könnte in einem Gebiet in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen noch entstehenden Arbeitsplätzen attraktivster Wohn- und Lebensraum geschaffen werden.

In seiner Stellungnahme zur Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker vom 15. Mai 2019 hat der Regierungsrat auf die Beschlusskompetenz des Grossen Rates verwiesen: Die Ortsplanung ist Sache der Gemeinden. Dementsprechend kann die Motion im Bereich der Zonen- und Bebauungspläne nur auf dem Gebiet der Gemeinde Basel erfüllt werden. Bezüglich der Planung von Strassen kann die Motion auch in Riehen erfüllt werden, soweit die Kantonsstrassen Hörnliallee und Grenzacherstrasse betroffen sind. Kantonsstrassen liegen auch ausserhalb des Gemeindegebiets Basel in der Kompetenz des Grossen Rates.

Parallel zur Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker hat der Grosse Rat dem Regierungsrat auch die Motion Beatrice Isler und Konsorten betreffend neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse (P185412) überwiesen, die im fraglichen Gebiet ebenfalls eine Planung zugunsten von mehr Wohnraum fordert und auf die Vorteile einer Verlegung der Grenzacherstrasse hinweist. Diese Motion zielt auf die Vorlage einer Planung im Jahr 2023.

Mit dem Anzug Martin Lüchinger und Konsorten betreffend einer beispielhaften und ökologisch verträglichen Stadtrandentwicklung Ost liegt ein weiterer parlamentarischer Auftrag vor, der eine Wiederaufnahme von Planungen im Stadtraum Ost thematisiert.

### **1.2 Grundsätzliche Haltung des Regierungsrats**

In seiner Stellungnahme zur Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker vom 15.05.2019 hat der Regierungsrat das Anliegen, eine Neuplanung des Gebietes an der Grenzacherstrasse anzugehen, unterstützt. Tatsächlich entstehen mit dem Ausbau der Firma Hoffmann-La Roche mittelfristig rund 3'000 zusätzliche Arbeitsplätze in nächster Nähe zum potenziellen Planungsgebiet und das langfristige Arbeitsplatzpotenzial auf dem Gelände der Roche ist sogar noch grösser. Mit der geplanten S-Bahn-Station Solitude wird sich zudem die Erschliessungsqualität des Gebiets weiter verbessern. In der städtischen Gesamtschau befinden sich zwar viele grosse Entwicklungsgebiete in unterschiedlich weit fortgeschrittenen Planungsprozessen. Dabei können die Wohnbaupotenziale von insgesamt rund +23'000 EinwohnerInnen bis 2035 allerdings nicht mit dem Wachstum der Arbeitsplatzpotenziale von rund +41'000 Schritt halten. In den meisten Entwicklungsgebieten der Stadt entstehen nämlich lagebedingt neben den neuen Spielräumen für den Wohnungsbau auch zusätzliche Verdichtungspotenziale für Arbeitsplätze. Dabei beträgt der Einpendlerüberschuss schon heute rund 75'000 Personen, was zu einem grossen Verkehrsaufkommen führt. Der Stadtraum Ost ist eines der wenigen grossen Entwicklungspotenziale, das überwiegend dem Wohnen gewidmet werden könnte. Es bietet also eine besondere Chance, die Schere zwischen Arbeitsplatzwachstum und Wohnungsangebot etwas zu schliessen. Dabei geht es nicht nur darum, der Wohnraumknappheit zu begegnen, sondern auch darum, mit einer Reduktion des Pendlerverkehrs, der eine massgebliche Quelle des CO<sub>2</sub>-Ausstosses ist, einen Beitrag zur klimagerechten Raumentwicklung zu leisten. Eine Neuplanung steht auch im Einklang mit dem kantonalen Richtplan: Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan vollumfänglich dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Nach der Volksabstimmung 2014 wird es aktuell nicht mehr

als „Schwerpunkt der Siedlungs- und Stadtentwicklung“ geführt. Als Planungsanweisung ist stattdessen im Richtplan für das Gebiet Bäumlhof / Landauer / Rheinacker festgehalten, dass das Planungsamt (seit Januar 2021 „Städtebau & Architektur“) die raumrelevanten Interessen und Nutzungen zur Sicherung des Entwicklungspotenzials für künftige Planungen koordiniert. Mit Auslaufen der Familiengartenverträge im Jahr 2025 sollen nach einer Standortbestimmung strategische Überlegungen zur langfristigen Nutzung des Raumes ab 2019 in Angriff genommen werden.

## 2. Das Wichtigste in Kürze

### Stossrichtung des Berichts:

Mit dem vorliegenden Bericht legt der Regierungsrat dar, wie der Motionsauftrag umgesetzt wurde: Erstens wurden planungsrelevante räumliche Rahmenbedingungen zusammengestellt. Zweitens wurde über grobe Szenarien-Beispiele eine erste Abschätzung der unter diesen Rahmenbedingungen möglichen Wohnraumpotenziale und räumlichen Zusammenhänge vorgenommenen. Drittens wurden mit einem Studienauftrag Chancen und Herausforderungen alternativer Korridore der Grenzacherstrasse untersucht. Damit sind die Grundlagen für nachfolgende Planungsschritte gelegt und es kann abgeschätzt werden, ob die Potenziale einer Gebietsentwicklung die absehbaren Herausforderungen rechtfertigen.

### Räumliche Rahmenbedingungen:

Der Grossteil des Planungsgebiets befindet sich im Landeigentum des Kantons. Besonders im stadtseitigen Bereich des Stadtraums Ost zeichnet sich mit der neuen S-Bahnstation Solitude, der Arealentwicklung Roche, dem Neubau des BVB-Standortes Rank und den Infrastrukturbauwerken des Autobahntunnels eine zunehmende Entwicklungsdynamik ab. Östlich des Planungsperimeters ist im kommunalen Richtplan Riehen der gesamte südliche Siedlungsrand als langfristige strategische Entwicklungsreserve bezeichnet. Es ist deshalb sinnvoll, möglichst frühzeitig gesamthafte Perspektiven für den Stadtraum Ost zu entwickeln, damit eine koordinierte Entwicklung stattfinden kann. Dabei muss auch die Abstimmung mit den Entwicklungspotenzialen in Riehen beachtet werden.

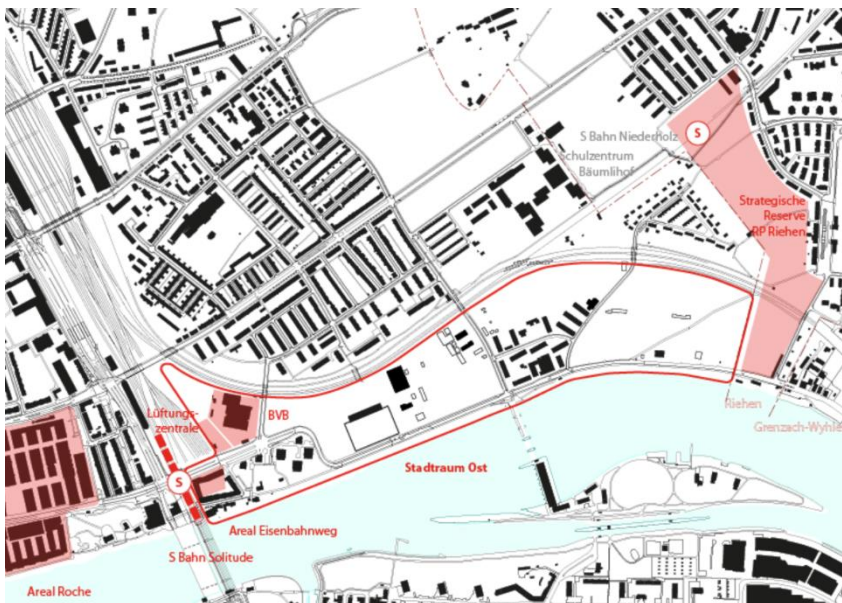


Abb. 1: Engeres Planungsgebiet mit Auswahl raumrelevanter Planungen im Umfeld.

Wichtige begrenzende Faktoren für die wohnbauliche Entwicklung im Stadtraum Ost sind insbesondere diese: Das Freizeitgartengesetz verlangt, dass auf Stadtgebiet mindestens 40ha Freizeitgartenareale vorgehalten werden, weshalb deren Fläche im Osten der Stadt um nicht mehr als 6ha reduziert werden soll. Das Angebot an öffentlichen Sportanlagen im Osten der Stadt soll erhalten bleiben, kann dazu aber bei Bedarf langfristig räumlich reorganisiert werden. Die im kantonalen Biotopverbundkonzept verzeichneten Korridore entlang der Hochrheinbahn und an der

Rheinhalde sind zu erhalten. Auch für andere Naturwerte im Planungsgebiet sind die gesetzlichen Vorgaben zu Schutz und Ersatzpflicht zu beachten. Trotz beträchtlicher Emissionen der vielbefahrenen Grenzacherstrasse müssen die für Neuentwicklungen besonders strengen Lärmschutzvorgaben eingehalten werden. Nicht zuletzt sollen die im Planungssperimeter gelegene Siedlung Rheinacker mit den bereits laufenden Projekten zur moderaten Verdichtung und Aufwertung der Freiräume sowie die Wohnbauten beim Eisenbahnweg und Grenzacherhof erhalten werden. Diese begrenzenden Faktoren bieten auch Chancen: Die Integration von Freizeitgärten- und Sportanlagen in die Entwicklung des Gebietes bietet die Möglichkeit, neben den bewährten, klassischen auch neue Gartenformen zu schaffen und Synergien zwischen Sport und Erholung in neuen öffentlichen Räumen zu generieren. Die von Intensivnutzung zu verschonenden Biotopkorridore gliedern den Raum und wirken als Ruhepole. Die Lärmproblematik der Grenzacherstrasse erzwingt ein sorgfältiges Anordnen und Differenzieren von Verkehrsräumen, Bauvolumina und Nutzungen, was insgesamt zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen kann.

Grobszenarien: Mit den drei Beispiel-Szenarien „Stadtkante fertig bauen“, „Stadt am Rhein“ und „Grossformen im Rheinpark“ wurde ausgelotet, mit welchen typischen Fragestellungen im Planungsgebiet und in welcher Grössenordnung mit Wohnraumpotenzialen zu rechnen ist sowie inwiefern unter Wahrung ausreichend grosser Flächen für Sport- und Freizeitgartenanlagen überhaupt Entwicklungsspielräume bestehen. Es handelt sich bei den drei Szenarien somit nicht um Planungsvorschläge, sondern um bewusst plakativ unterschiedliche Flächenlayouts. Sie sollen keinesfalls konkreten städtebaulichen Ideen vorgreifen, die in den nächsten Planungsschritten noch völlig andere Ansätze zu Tage fördern können und sollen. Unter der Annahme einer stadtüblichen Dichte zeigt sich, dass auch unter Wahrung der oben genannten begrenzenden Rahmenbedingungen sehr unterschiedliche Entwicklungsrichtungen möglich sind und Wohnraumpotenziale für 2'500 bis 3'500 BewohnerInnen erreicht werden können. Selbst auf der noch recht abstrakten Flughöhe dieser Szenarien lässt sich bereits erkennen, dass komplexe Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Form, Charakter der Freiräume, sinnvoller Verkehrsführung und anderen planerischen Aspekten bestehen. Je nach Ansatz rücken unterschiedliche Vorteile und Problemstellungen in den Vordergrund. Auch zeigt sich, dass die sinnvolle Integration von Freizeitgärten und Sport in eine neue Stadtlandschaft wohl einen erheblichen Aufwand an räumlichen Rochaden dieser Nutzungen mit sich bringt, bei denen auch das Umfeld des Planungssperimeters einzubeziehen ist.

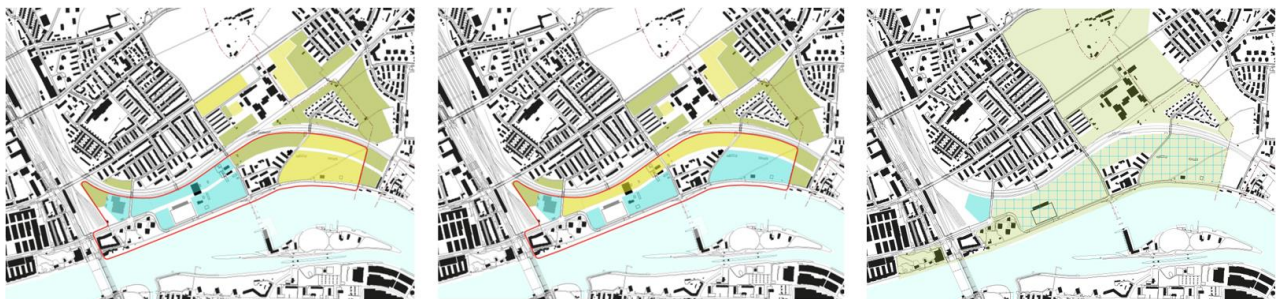


Abb. 2: Beispielszenarien „Stadtkante fertig bauen“, „Stadt am Rhein“ und „Grossformen im Rheinpark“. Neue bauliche Entwicklung (blau), Schwerpunkte Freizeitgärten und Natur (grün) und Sport (hellgrün), Stadt-Landschaftspark mit integrierten Freizeitgärten und Sport (blassgrün in Variante „Grossformen im Rheinpark“) und Potenzialraum für einzelne Grossformen im Grünen (blaue Schraffur in Variante „Grossformen im Rheinpark“)

Eine ausführlichere Darstellung der drei Beispielszenarien findet sich in Kapitel 3.

Alternative Korridore der Grenzacherstrasse: In einer Studie wurden alternative Strassenkorridore im Norden des Planungssperimeters entlang der Hochrheinbahn, zentral durch den Planungssperimeter und auch Tunnelvarianten untersucht. Es zeigen sich keine unüberwindbaren Hindernisse für die alternativen Strassenverläufe. Sie bringen allerdings neben den Vorteilen eines autofreien öffentlichen Raums oberhalb der Rheinhalde auch neue Herausforderungen mit sich: Sowohl die mittige als auch die nördliche oberirdische Variante stehen bei geradliniger Führung in Konflikt mit Anlagen des Sportzentrums Rankhof, insbesondere der Sporthalle und dem Vorplatz des Stadi-



ons. Die Variante entlang des Bahndamms kann wegen der Randlage und der notwendigen Geländeeinschnitte im Anschluss an die tief liegenden bahnunterquerenden Strassen wohl nur eingeschränkt stadträumliche Funktionen übernehmen. Bei einer möglichst weit östlichen Rückführung der Korridore an den Rhein via Hörnliallee wäre der enge Strassenquerschnitt zwischen den dortigen Privatparzellen problematisch. Tunnelvarianten sind nicht nur um ein vielfaches kostenintensiver, sie führen im Bereich der Rampen auch zu störenden Barrieren im Stadtraum und können oberirdische Strassen zur Lokalerschliessung nicht ersetzen.

Die Vor- und Nachteile verschiedener Strassenverläufe lassen sich erst im Kontext der städtebaulichen und stadtlandschaftlichen Gesamtplanung des Gebiets sinnvoll beurteilen. So stören Tunnelrampen in Räumen, die urbane Funktionen übernehmen sollen, mehr als an ohnehin bestehenden Trennlinien. Abweichungen von geradlinigen Strassenführungen z.B. zum Erhalt der Sporthalle können stadträumlich in einen Platz integriert werden und zur sinnvollen temporeduzierenden Gliederung der sonst durchschliessenden Strasse genutzt werden. Der begrenzte Querschnitt der südlichen Hörnliallee ist wenig problematisch, sofern sich aus der umgebenden Planung attraktive Alternativverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr ergeben. Dementsprechend kann eine sinnvolle Planung des Verlaufs der Grenzacherstrasse auch nicht autonom, sondern nur aus einer räumlichen Gesamtplanung heraus erfolgen.



Abb. 3: Untersuchte alternative Korridore der Grenzacherstrasse neben dem Bahndamm, zentral und über Tunnels.

Eine ausführlichere Darstellung der Prüfung von Alternativkorridoren der Grenzacherstrasse findet sich in Kapitel 4.

**Fazit:** Im Stadtraum Ost ist mit einer Vielzahl an Entwicklungsoptionen zu rechnen und es besteht ein beträchtliches Wohnraumpotenzial. Die stadträumlichen Anknüpfungsmöglichkeiten an die Entwicklungen um die neue S-Bahn-Station Solitude im Westen, den Rhein im Süden und den Landschaftspark Wiese im Norden bieten die Chance, das Gebiet von einer heute wenig wahrgenommenen Rückseite zu einem verbindenden Baustein der Stadtlandschaft mit attraktiven Angeboten für Wohnen, Freizeit und Erholung zu entwickeln. Gleichzeitig bestehen zahlreiche Abhängigkeiten zwischen Städtebau, Verkehr, Sport, Freizeitgärten, Landschaft und Natur. Einfache reibungsfreie Entwicklungslösungen ohne grosse Neuerungen für die bestehenden Landnutzungen im Planungsgebiet sind deshalb nicht zu erwarten. Gerade diese besonderen Rahmenbedingungen bieten aber auch die Chance, ungewöhnliche ortsspezifische Ansätze eines neuen Miteinanders von Wohnen, öffentlichem Raum, Freizeitangeboten, Gewässer und Natur auszuloten. Dabei zeigen sich allfällige Herausforderungen und Lösungsansätze oft erst bei städtebaulich und stadtlandschaftlich konkreter Betrachtung. Als nächster Planungsschritt wird deshalb ein Testplanungsverfahren initiiert. Ziel ist es, einen breiten Fächer an Entwicklungsansätzen zu generieren, die ausreichend konkret sind, um jeweilige Chancen und Risiken zu erkennen und als realistische Anknüpfungspunkte für eine frühzeitige Mitwirkung und politische Diskussion zu dienen. Erst danach sollen Richtungsentscheide und gezielte planerische Vertiefungen erfolgen. Die Entwicklungsdynamik im Umfeld und das Ziel einer guten Integration in die weiträumige Stadtlandschaft lassen es sinnvoll erscheinen, bei der Bearbeitung des Planungssperimeters von vorne herein einen grossräumigeren Betrachtungsperimeter einzubeziehen, der auch die Verbindungen nach Riehen und Grenzach, ins Hirzbrunnen- und Wettsteinquartier, in den Landschaftsraum Bäumlihof und über den Rhein im Blick hat und dabei auch die angrenzenden Gemeinden mit deren Entwicklungsabsichten einbezieht.

### 3. Beispiel-Szenarien

#### 3.1 Annäherung an Planungsspielräume über drei Beispielszenarien

Mit einem Vergleich dreier Entwicklungsansätze wird in zunächst bewusst abstrakt gehaltenen Szenarien beispielhaft überprüft, mit welchen typischen Fragestellungen im Gebiet zu rechnen ist und ob auch unter Einhaltung der Flächenansprüche des Sports (Erhalt der heutigen Angebotsmenge im Planungssperimeter und Umgebung), der Vorgaben des Freizeitgartengesetzes (Verkleinerung der Freizeitgartenareale im Planungssperimeter und Umgebung um höchstens 6ha) sowie unter der Wahrung der schon bestehenden Wohngebiete überhaupt nennenswerte Spielräume für die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets erkennbar sind. Denn im Planungsgebiet gibt es keine eigentlichen Nutzungsbrachen, so dass jede Änderung zwangsläufig mit Auswirkungen auf bestehende Nutzungen verbunden ist.

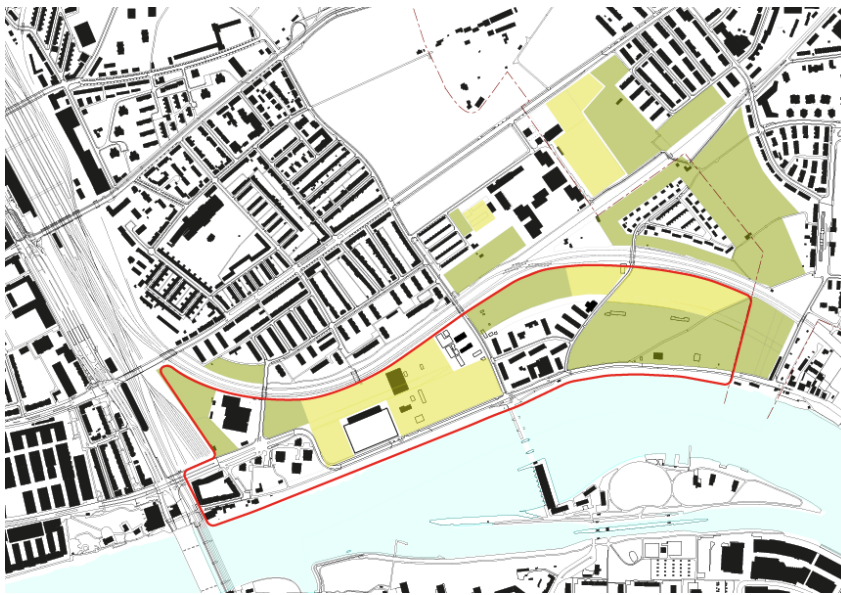


Abb. 4: Schemaskizze Planungsgebiet und Umgebung mit bestehender Bebauung, Freizeitgartenarealen (grün) und Sportarealen (hellgrün).

Die drei gewählten räumlichen Ansätze sind keine Planungsvorschläge, sondern lediglich möglichst plakative Beispiele für unterschiedliche Layouts und Flächenbilanzen von Nutzungen. Sie abstrahieren bewusst vom konkreten Städtebau oder von Landschaftsplanung. Sie sollen keinesfalls vertieften Testplanungen vorgreifen, die ganz andere Ansätze und Ideen hervorbringen können und sollen. Es geht vielmehr darum, einen ersten Eindruck von den Handlungsspielräumen, typischen Fragestellungen, Chancen und Herausforderungen im Planungsgebiet zu gewinnen. Die spezifischen Aspekte einer damit allenfalls verbundenen Verlagerung der Grenzacherstrasse weg vom Rhein werden in Kapitel 4 beschrieben.

### 3.2      **Ansatz: „Stadtkante fertig bauen“**



Abb. 5: Schemaskizze „Stadtkante fertig bauen“. Neue bauliche Entwicklung (blau), Gebiet mit Prägung Freizeitgärten und Aufwertung Natur (grün) und mit Prägung Sport (hellgrün).

Die bauliche Entwicklung soll auf den westlichen, heute primär von Sportanlagen geprägten Bereich zwischen den Rheinbrücken und der Allmendstrasse konzentriert werden. Die „Lücke“ im Stadtkörper zwischen Hirzbrunnenquartier und Rhein wird mit einem neuen Quartier am Wasser geschlossen und die Stadtkante zum Landschaftsraum Bäumlihof auch südlich der Hochrheinbahn fortgesetzt. Die Ausdehnung und Form des neuen Quartierteils erlaubt klassische städtische Räume und Bebauungsformen. Im Freiraumgürtel zwischen Basel und Riehen mit seinen schon bestehenden Siedlungsinseln Drei Linden, Rheinacker, Landauer und Schulzentrum Bäumlihof erfolgt keine weitere Siedlungsentwicklung. Eine Verkleinerung und teilweise Verschiebung der Freizeitgartenareale vor allem in den Bereich um die Bahndämme, wo sie bei entsprechender Gestaltung die Biotopvernetzung stärken können, ermöglicht die Aufnahme von Sportangeboten, die bisher im Gebiet des künftigen Quartiers am Rhein verortet waren. Damit der Freiraumgürtel keine „Restfläche“ für Freizeitgärten und Sport bleibt, muss eine gesamthafte Freiraumplanung erfolgen, die Sportangebote und Gärten in einen grossen multifunktionalen Park integriert. Bei einer durchschnittlichen Ausnutzungsziffer der Baubereiche von 2.0 besteht ein Potenzial für rund 2'600 BewohnerInnen (inklusive Potenzial von ca. 200 BewohnerInnen auf dem BVB-Areal Rank).

Grundlegende Vorteile dieses Ansatzes:

- Die relativ grosse Tiefe des neuen Quartiers zwischen Hochrheinbahn und Rhein ermöglicht klassische Stadträume, z.B. mit einer zentralen, beidseitig bebauten Ost-West Achse.
- Der von Norden nach Süden durchgehende Freiraumkorridor zwischen Basel und Riehen erfährt keinen zusätzlichen Siedlungsbau. Auch wenn dies für die wichtigen Biotopvernetzungen, die in Ost-West-Richtung an der Hochrheinbahn und der Rheinhalde verlaufen, nicht entscheidend ist, bleibt die Siedlungstrennung zwischen Basel und Riehen bestehen.

Wichtigste Herausforderungen dieses Ansatzes:

- Die Notwendigkeit zahlreiche Sportanlagen mit sperrigen Proportionen unterzubringen, erschwert die Schaffung eines atmosphärisch ansprechenden neuen Parklandschafts-Korridors zwischen Basel und Riehen südlich der Bäumlihofstrasse.
- Im Norden bestehen mit den Lärmemissionen der BVB-Garage Rank und mit den Anforderungen der Störfallsicherheit entlang der Hochrheinbahn schwierige Bedingungen für Wohnungsbau. Eine verlagerte Grenzacherstrasse als zentrale Quartierachse würde die Lärmsituation im schmalen nördlichen Quartierteil durch Emissionen noch verkomplizieren. Bei der Beibehaltung des heutigen Verlaufs der Strasse am Rheinufer bestünde eine erhebliche Lärmbelastung für die beste Wohnlage am Ufer.



- Das Sportstadion und ggf. die Sporthalle Rankhof sind isoliert von anderen Sportnutzungen im Park zwischen Basel und Riehen.
- Umfangreicher Bedarf an Flächenrochaden für Sport- und Freizeitgartenflächen mit Notwendigkeit eines entsprechend langen Vorlaufs an Planungen, Koordination und Detailabklärungen mit den betroffenen NutzerInnen.
- Auch wenn keine Objekte des Inventars wertvoller Naturobjekte betroffen werden, sind Naturersatzmassnahmen für die Beanspruchung und Änderung anderer Naturflächen frühzeitig in die Planung zu integrieren.

### 3.3 Ansatz „Stadt am Rhein“



Abb. 6: Schemaskizze „Stadt am Rhein“. Neue bauliche Entwicklung (blau), Gebiet mit Prägung Freizeitgärten und Aufwertung Natur (grün) und mit Prägung Sport (hellgrün).

Das neue Quartier wendet sich dem Rhein zu und zeichnet den Bogen des Rheinverlaufs nach. Es bietet einem Grossteil der neuen BewohnerInnen weitläufige Aussicht auf den Rhein und den Jura. Der Bezug zum Wasser und die Promenade oberhalb der Rheinhalde werden zum Anker für das neue Quartier. Entlang der Hochrheinbahn reihen sich die Sportanlagen zu einem Bogen von Freizeitangeboten. Freizeitgärten docken an die Bahnböschungen und neue Gärten an den Landschaftsraum Bäumlihof an, wo sie bei entsprechender Gestaltung für die Biotopvernetzung am wirkungsvollsten sind. Bei einer durchschnittlichen Ausnutzungsziffer von 2.0 besteht ein Potenzial für rund 3'500 zusätzliche BewohnerInnen unter der Annahme, dass die Siedlung Rheinacker bestehen bleibt (inklusive Potenzial von 200 BewohnerInnen auf dem BVB-Areal Rank).

Grundlegende Vorteile dieses Ansatzes:

- Nutzung der Lage am Fluss durch viele Wohnungen mit Bezug zum Wasser und einen (allenfalls autofreien) über einen Kilometer langen neuen öffentlichen Stadtraum oberhalb des Rheins.
- Die sich aus dem Stadion und der Siedlung Rheinacker ergebende Nordgrenze des neuen Stadtteils ermöglicht eine zusammenhängende Anordnung der Sportangebote in einem Bereich, der wegen den Sicherheitsanforderungen zur Hochrheinbahn und allenfalls auch wegen den Lärmemissionen der verlegten Grenzacherstrasse ohnehin erschwert nutzbar für die wohnbauliche Entwicklung ist.

Wichtigste Herausforderungen dieses Ansatzes:

- Noch zu schärfender Charakter und Funktion einer allfällig verlegten Grenzacherstrasse als weitgehend nur einseitig oder gar nicht angebaute Verkehrsachse.



- Intergrale Planung des Zusammenspiels der Teilräume im bisherigen „Zwischenraum“ zwischen Basel und Riehen: Trotz unterschiedlicher Eigenheiten soll auch die Nord-Süd-Vernetzung vom weitläufigen Gebiet um den Bäumlihof, über die Garten- und Siedlungslandschaft Landauer / Drei Linden, über den neuen Sportbogen am Bahndamm bis durch das neue Quartier an den Rhein nicht als Hindernislauf, sondern als spannende Raumfolge erlebbar sein.
- Umfangreicher Bedarf an Flächenrochaden für Sport- und Freizeitgartenflächen mit Notwendigkeit eines entsprechend langen Vorlaufs an Planungen, Koordination und Detailabklärungen mit den betroffenen NutzerInnen.
- Auch wenn keine Objekte des Inventars wertvoller Naturobjekte betroffen werden, sind Naturersatzmassnahmen für die Beanspruchung und Änderung anderer Naturflächen frühzeitig in die Planung zu integrieren.

### 3.4 Ansatz „Grossformen im Rheinpark“



Abb. 7: Schemaskizze «Grossformen im Rheinpark». Stadt-Landschaftspark mit integrierten Freizeitgärten, Aufwertung Natur und Sport (grün), Potenzialraum für Grossformen mit geringem Fussabdruck im Park (blaue Schraffur), bauliche Entwicklung BVB-Areal (blau).

Die Besonderheit des Stadtraums Ost liegt in der guten Erreichbarkeit von Zentrum, Arbeitsplätzen und Schulen in Kombination mit grossflächigen Freiräumen – auch wenn diese heute oft noch nicht öffentlich zugänglich sind. Die Entwicklung des Stadtraums Ost bietet die Chance, durch die räumliche Neuordnung von Sportangeboten und die teilweise Umwandlung von Freizeitgärten in öffentliches Grün einen neuen grossen Rheinpark von der Solitude bis nach Riehen und zum Bäumlihofgebiet zu schaffen. Die sorgfältige Verortung von einzelnen grösseren Sonderbauformen mit geringem „Fussabdruck“ in diesem Park anstelle flächiger Siedlungsmuster ermöglicht mitten im Kern der Agglomeration Wohnen im Grünen für rund 3'000 BewohnerInnen (inklusive Potenzial von 200 BewohnerInnen auf dem BVB-Areal Rank). Diese Grossformen können neben der von den Motionären als Referenz gewählten langgestreckten, schlanken Bogenform aus der Studie „Eine Stadt im Werden“ von Herzog, de Meuron und Zaugg 1991 oder den Hochhausgruppen der Studie von Diener & Diener 2009 auch ganz andere Ausprägungen eines neuartigen Miteinanders von Bauten, Grün und Freizeitangeboten annehmen. In der Schemaskizze ist deshalb im fraglichen Gebiet nur eine abstrakte Schraffur dargestellt.

Grundlegende Vorteile dieses Ansatzes:

- Der geringe Flächenbedarf für Gebäude lässt mehr Spielräume für eine grosszügige Anordnung von öffentlichen Grünflächen, Sportangeboten sowie alten und neuen Gartenformen zu.
- Weniger dicht gesetzte höhere Bauten erlauben einen Ausblick ins Grüne oder in die Ferne für den grössten Teil der Bewohnerschaft.

- Nutzung der Lage am Fluss durch viele Wohnungen mit Sichtbezug zum Wasser und zu einem (allenfalls autofreien) über einen Kilometer langen neuen öffentlichen Freiraum oberhalb des Rheins.

Wichtigste Herausforderungen dieses Ansatzes:

- Der Verzicht auf die klassische flächige Stadt mit gefassten Strassenräumen erfordert eine neuartige Konzeption von öffentlichen Räumen, den Beziehungen zwischen den Bauten sowie zwischen Bauten und den „grünen“ Nutzungen ihrer Umgebung.
- Die Gestaltung der neuartigen gemischten Wohn- und Freizeitlandschaft muss auch allfällige Nachbarschaftskonflikte z.B. zwischen Wohnen und Sport thematisieren. Die Integration von Sport- und Freizeitgartenflächen in die neue Parklandschaft erfordert einen langen Vorlauf an Planungen, Koordination und Detailabklärungen mit den betroffenen NutzerInnen.
- Auch wenn keine Objekte des Inventars wertvoller Naturobjekte betroffen werden und durch die begrenzten Gebäudefussabdrücke viel Spielraum für Freiflächen besteht, sind Naturersatzmassnahmen für die Beanspruchung und Änderung anderer Naturflächen frühzeitig in die Planung zu integrieren.

### **3.5 Fazit**

Auch unter der Vorgabe, ausreichend Sport- und Freizeitgartenareale im Osten der Stadt anzubieten und nicht in bestehende Siedlungen einzugreifen, sind bereits bei noch abstrakter Betrachtungsweise unterschiedliche Entwicklungsrichtungen erkennbar, die mit einem Potenzial für maximal 2'500 bis 3'500 BewohnerInnen einen grossen Beitrag zur Verringerung der Schere zwischen Arbeitsplatz- und Wohnraumentwicklung leisten können. Gleichzeitig zeigt sich, dass vielfältige Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Form, Qualität der Freiräume, sinnvoller Verkehrsführung und anderen planerischen Aspekten bestehen. Es wird auch erkennbar, dass die sinnvolle Integration von Freizeitgärten und Sportanlagen in eine neue Stadtlandschaft wohl einen erheblichen Aufwand an räumlichen Rochaden dieser Nutzungen mit sich bringt, bei denen auch das Umfeld des Planungssperimeters einzubeziehen ist. Der Blick über den Planungssperimeter hinaus ist auch wegen der Vernetzung des neuen Quartiers mit den Entwicklungen um die S-Bahn-Station Solitude, mit Riehen und mit stadtlandschaftlichen Anknüpfungspunkten wie dem Landschaftspark Wiese angezeigt. Gerade die Notwendigkeit, einen beträchtlichen Teil der heutigen Flächennutzungen auf ihre Anordnung und Ausgestaltung zu hinterfragen und auf knappem Raum in einen neuen Zusammenhang als Quartier zu setzen, birgt die Chance, auch ungewöhnliche ortsspezifische Formen des Miteinanders von Wohnen, öffentlichem Raum, Freizeitangeboten, Gewässer und Natur auszuloten. Dabei zeigt sich die volle Bandbreite an Handlungsmöglichkeiten mit den zugehörigen Herausforderungen und Lösungsansätzen wohl erst bei städtebaulich und stadtlandschaftlich konkreter Betrachtung, wenn die räumliche Verortung von Bauten, Freiräumen und Funktionen eine Vorstellung vom Zusammenspiel der Nutzungen ermöglicht.

## **4. Chancen und Herausforderungen einer Verlagerung der Grenzacherstrasse**

Die Motionäre verweisen auf die wichtige Rolle, die eine Verlegung der Grenzacherstrasse für die Aufwertung des Planungsgebiets spielen kann. Tatsächlich ist mit der heutigen Situation eines der potenziell attraktivsten Stadtgebiete am Rhein mit einer vielbefahrenen Durchgangsstrasse ohne nennenswerte Aufenthaltsqualitäten nicht adäquat genutzt. Die Lärmemissionen der Strasse sind zudem eine Belastung für neue Nutzungen oberhalb des Rheins. Mit einer Verlagerung der Grenzacherstrasse kann ein autofreier öffentlicher Raum oberhalb der Rheinhalde geschaffen werden, der den Rhein für künftige AnwohnerInnen und Erholungssuchende aus der Stadt erlebbar macht, ohne dass die empfindliche Natur der Rheinhalde durchweg werden muss.

In Zusammenarbeit mit kantonalen Fachstellen, der Ortsplanung Riehen sowie von Grenzach-Wyhlen erfolgte eine erste Untersuchung der Spielräume für eine Verlagerung der Grenzacherstrasse. Anschlusspunkte sind im Westen die Einmündung der Allmendstrasse und im Osten der Zollübergang nach Grenzach-Wyhlen. Neben der Beibehaltung der heutigen Strassenführung wurde sowohl ein Korridor entlang der Hochrheinbahn, ein zentraler Korridor durch das Planungsgebiet als auch Optionen für einen Strassentunnel untersucht. Ein Strassenverlauf auf dem teilweise ungenutzten Gelände der Hochrheinbahn wird unter anderem wegen der dortigen wertvollen Naturobjekte nicht weiterverfolgt. Angesichts des frühen Planungsstandes und der starken Zusammenhänge mit der noch offenen Gebietsplanung erfolgt die Analyse der Strassenverläufe mit entsprechend grosser Flughöhe als grobe Korridore und ohne Thematisierung von konstruktiven oder gestalterischen Details.

#### 4.1 Korridor am Bahndamm

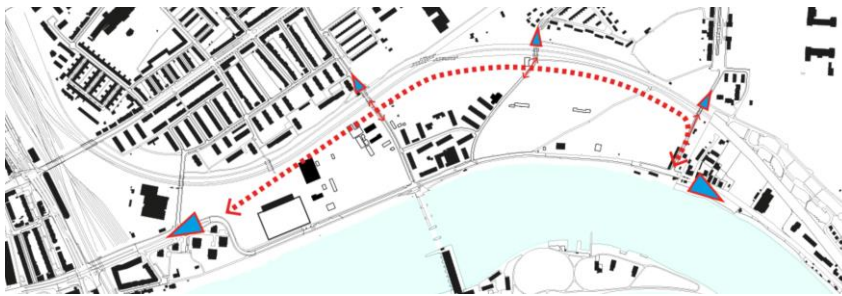


Abb. 8: Schemaskizze Korridor am Bahndamm.

Vorteile des Korridors am Bahndamm:

- Das Rheinufer wird vom motorisierten Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Strassenlärmmmissionen befreit. Es können Wohngebiete und andere lärmempfindliche Nutzungen in bester Lage am Rhein angeordnet werden.
- Mit einer durchgehend öffentlichen Rheinpromenade entsteht ein Erholungs- und Begegnungsraum für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Auch die bestehenden Verbindungen für den Langsamverkehr werden aufgewertet.
- Die Lärmmissionen des Durchgangsverkehrs werden an den Rand nordseitig zum Planungsgebiet verlagert, wo sie wegen der Randlage und der Beschallung der oft weniger sensiblen Nordseite von Gebäuden weniger störend sind als bei zentraler oder südlicher Lage der Lärmquelle.

Herausforderungen:

- Wegen der Randlage und der Geländeeinschnitte für die abgesenkten Kreuzungen mit den unter der Bahnlinie querenden Strassen droht die neue Grenzacherstrasse zum Fremdkörper zu werden, der kaum als urbaner Raum für die neuen Baugebiete wirken kann.
- Durch die Bündelung mit der Bahnlinie wird die Barrierewirkung zu den nördlich angrenzenden Gebieten verstärkt.
- Ohne massiven Eingriff in den Bahndamm besteht ein Konflikt mit der 2002 fertiggestellten Sporthalle Rankhof, die sich mit dem Strassenkorridor überschneidet.
- Falls die Rückführung der Grenzacherstrasse an den Rhein möglichst weit östlich über die Hörnliallee erfolgen soll, ist der dort zwischen den Privatparzellen mögliche Strassenquerschnitt mit 9 Metern zu eng für komfortable Verhältnisse auch für Velo- und Fussverkehr. Dies würde eine Neuordnung der Parzellengrenzen erfordern. Es sind aber auch separate Alternativrouten für den Velo- und Fussverkehr denkbar.

## 4.2 Zentraler Korridor

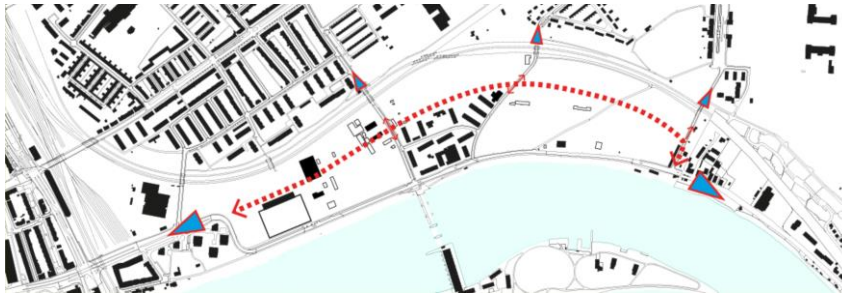


Abb. 9: Schemaskizze zentraler Korridor.

Vorteile des zentralen Korridors:

- Das Rheinufer wird vom motorisierten Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Strassenlärmimmissionen befreit. Es können Wohngebiete und andere lärmempfindliche Nutzungen in bester Lage am Rhein angeordnet werden.
- Mit einer durchgehenden öffentlichen Promenade am Rhein entsteht ein Erholungs- und Begegnungsraum. Auch die bestehenden Verbindungen für den Langsamverkehr werden aufgewertet.
- Aufgrund der zentralen Lage kann die Strasse als städtischer Strassenraum gestaltet werden und auch Erschliessungsfunktionen für das Quartier optimal wahrnehmen.

Herausforderungen:

- Mit der zentralen Strassenlage liegen auch die zugehörigen Lärmemissionen mitten im neuen Quartier. Dies erfordert eine sorgfältige Anordnung von Bauvolumen und Nutzungen und eventuell auch zusätzliche Massnahmen zur Reduktion der Emissionen.
- Bei geradliniger Strassenführung wird der heutige Vorplatz des Stadions beansprucht und besteht ein Konflikt mit der 2002 fertiggestellten Sporthalle Rankhof, die sich mit dem Strassenkorridor überschneidet. Mit einer kleinen Abweichung von der geraden Linie könnte die Strasse aber – z.B. eingebettet in einen Platz – an der Sporthalle vorbeigeführt werden.
- Falls die Rückführung der Grenzacherstrasse zurück an den Rhein möglichst weit östlich über die Hörnlialle erfolgen soll, ist der dort zwischen den Privatparzellen mögliche Strassenquerschnitt mit 9 Metern zu eng für komfortable Verhältnisse auch für Velo- und Fussverkehr. Dies würde eine Neuordnung der Parzellengrenzen erfordern. Es sind aber auch separate Alternativrouten für den Velo- und Fussverkehr denkbar.

## 4.3 Tunnel-Varianten

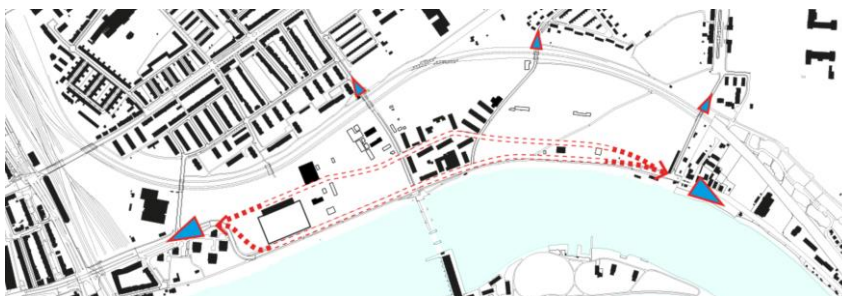


Abb. 10: Schemaskizze Tunnel-Varianten.

Vorteile der Tunnel-Varianten:

- Das Rheinufer wird in weiten Teilen vom motorisierten Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Strassenlärmimmissionen befreit. Es können Wohngebiete und andere lärmempfindliche Nutzungen in bester Lage am Rhein angeordnet werden.
- Die erheblichen Lärmemissionen der Grenzacherstrasse werden nicht nur in andere Teile des Planungsperimeters verlagert, sondern weitgehend aus dem Planungsgebiet verbannt.



- Mit einer durchgehenden öffentlichen Rheinpromenade entsteht ein Erholungs- und Begegnungsraum für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Auch die bestehenden Verbindungen für den Langsamverkehr werden aufgewertet.

Herausforderungen:

- Die Baukosten sind um ein Vielfaches höher als bei den oberirdisch verlaufenden Alternativkorridoren.
- Der unterirdische Strassenverlauf macht eine parallele oberirdische Erschliessungsachse für das neue Quartier erforderlich.
- Tunnel erfordern im Bereich der Rampen jeweils rund 100m bis 150m lange Einschnitte im Strassenraum. Diese Barrieren machen immerhin rund 20% der knapp einen Kilometer langen Tunnelstrecke aus und können je nach städtebaulichem Kontext unterschiedlich störend wirken.
- Bei einem Tunnelverlauf unter der Rheinackersiedlung ist eine besonders teure bergmännische Bauweise erforderlich. Bei einem Tunnel unter der heutigen Grenzacherstrasse ist eine offene Bauweise möglich. Dafür ist allerdings eine temporäre Alternativroute für die Strasse während der Bauzeit notwendig.

#### **4.4 Fazit**

Eine Verlagerung der Grenzacherstrasse weg vom Rhein ist möglich, muss aber je nach Variante diverse Herausforderungen bewältigen. Absehbare Konflikte mit der Sporthalle Rankhof und dem Vorplatz des Stadions sowie mit der zu schmalen Allmend im Falle der Rückführung der Strasse über die Hörnliallee können je nach künftigem städtebaulichem Umfeld unter Umständen umgangen werden oder müssen ansonsten durch grössere Eingriffe wie einem Ersatzneubau der Halle und Landerwerb zugunsten der Allmend an der Hörnliallee bewältigt werden. Beim Korridor entlang des Bahndamms ist zudem die Strassenführung wegen den Geländeeinschnitten bei den Tunnels anspruchsvoll. Die Tunnelvarianten sind wegen der Rampen und gleichzeitig erforderlicher oberirdischer Strassenerschliessung um ein Vielfaches teurer und nur mit begrenzten Vorteilen verbunden. Sie könnten eventuell dann an Bedeutung gewinnen, wenn sich in den folgenden Planungsschritten zeigt, dass die Lärmemissionen der Grenzacherstrasse oberirdisch zum übermässigen Hindernis für eine wohnbauliche Entwicklung werden. Eine tragfähigere Einschätzung der Vorzüge und Nachteile verschiedener Strassenkorridore und deren Ausgestaltung kann sinnvoll nur begleitend zur stadträumlichen Gesamtplanung des Gebiets erfolgen. Dazu gehört auch die Koordination mit der ebenfalls betroffenen Gemeinde Riehen.

### **5. Schlussfolgerungen für die weitere Planung**

Die Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker wünscht, eine „radikale und auf allen Ebenen neue Entwicklungsplanung“ an die Hand zu nehmen. Die im vorliegenden Bericht dargelegten Erkenntnisse unterstützen die These, dass im Stadtraum Ost Spielräume für das Testen unterschiedlichster neuer Entwicklungsoptionen bestehen. Der vorliegende Bericht zeigt die vielfältigen Abhängigkeiten zwischen Städtebau, Verkehr, Sport, Freizeitgärten, Landschaft und Natur auf. Bei solchen komplexen Zusammenhängen ist ein stufenweises Vorgehen sinnvoll. Der nächste Planungsschritt wird sich deshalb zunächst noch nicht auf einen zu favorisierenden Ansatz verengen, sondern einen möglichst breiten Fächer an Entwicklungsansätzen generieren, die ausreichend konkret sind, um jeweilige Chancen und Risiken zu erkennen und um als Anknüpfungspunkte für eine frühzeitige Mitwirkung der Bevölkerung und für die politische Diskussion zu dienen. Für diesen Zweck wird ein Testplanungsverfahren initiiert, das nicht auf die Kür eines Siegers abstellt, sondern auf das Gewinnen von Ideen und Erkenntnissen zum Planungsgebiet im Wechselspiel von Entwurf und Kritik verschiedenster Ansätze. Zur fachlichen Begleitung werden zudem vertiefte Untersuchungen der raumplanerischen Rahmenbedingungen erfolgen. Zum Beispiel zur detaillierteren Erfassung von Naturwerten oder künstlerisch historisch wertvoller Bausubstanz.

Für die Berichterstattung und die politische Diskussion der aus der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse bietet sich die 2023 fällige Motion Beatrice Isler und Konsorten betreffend neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse an. Erst danach sollen Richtungsentscheide über planerische Vertiefungen mit dem Ziel von Festsetzungen auf Nutzungsplan- oder Richtplanebene erfolgen.

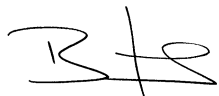
Wegen der Entwicklungsdynamik im Umfeld und dem Ziel einer guten Integration in die weiträumige Stadtlandschaft wird ein grossräumigerer Betrachtungsperimeter einbezogen werden, auch wenn der Planungsperimeter bei der vorliegenden Motion aus rechtlichen Gründen auf Basel beschränkten bleiben muss. So können auch die Verbindungen nach Riehen und Grenzach, ins Hirzbrunnen- und Wettsteinquartier, in den Landschaftsraum Bäumlhof und über den Rhein im Blickfeld der Planung bleiben.

## 6. Antrag

Mit dem vorliegenden Bericht wird dargelegt, wie das Anliegen der Motionäre, eine Planung für den Stadtraum Ost an die Hand zu nehmen, erfüllt wurde. Wegen der thematischen Nähe mit der Motion Isler wird dennoch beantragt, den Bericht als Zwischenbericht einzustufen und die Frist zur abschliessenden Berichterstattung bis zum 27. Juni 2023 zu erstrecken und so mit derjenigen zur Motion Isler zu verbinden. Damit können die inhaltlichen Ziele der Motion von Wartburg und Kölliker auch in den anstehenden Planungsschritten berücksichtigt werden. Die beiden Motionen, die sich zwar auf unterschiedliche Stufen „Planung an die Hand nehmen“ (von Wartburg und Kölliker) und „Planung vorlegen“ (Isler) beziehen, aber doch beide auf eine umfassende Neuplanung des Stadtraums Ost abzielen, können gemeinsam behandelt und für die anstehenden Planungen auch gemeinsam weiterverfolgt werden.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir, die Frist der Motion Christian von Wartburg und Sebastian Kölliker betreffend weg mit dem Rank, neue Ansätze für Wohnen am Rhein bis zum 27. Juni 2023 zu erstrecken, damit sie zur gemeinsamen Erfüllung mit der Motion Isler und Konsorten betreffend neue Planung für Wohnungsbau entlang Grenzacherstrasse erfüllt werden kann.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin