



## **Rosental Mitte, Mitwirkung städtebauliches Leitbild Ergebnisbericht, 20. November 2020**

### **1. Einführung**

Das geschlossene Forschungs- und Firmenareal „Rosental Mitte“ öffnet sich für Neues. Die Öffnung ermöglicht eine Erneuerung und Transformation des zentral gelegenen, gut erschlossenen Wirtschaftsstandorts sowie neue Nutzungen, Verbindungen, Grünräume und Begegnungsmöglichkeiten für das Quartier und die Stadt. Rosental Mitte wird damit Schritt für Schritt zu einem vollwertigen Teil des Rosental-Quartiers. Das neue städtebauliche Leitbild für Rosental Mitte definiert die wichtigsten Eckpunkte der künftigen Entwicklung. Es wurde im Januar 2020 veröffentlicht. Interessierte konnten ihre Meinung dazu an einer gut besuchten öffentlichen Anhörung am 27. Januar 2020 äussern (Protokoll: <https://stskb.ch/mitwirkung/rosental-mitte/>) oder anschliessend als schriftliche Rückmeldung abgeben. Parallel dazu haben Interessensverbände und die Bevölkerung ihre Meinung im Rahmen von Arealführungen mit anschliessender Diskussion kundgetan.

### **2. Mitwirkungsergebnisse**

#### **2.1 Kurzfassung**

- Die **Öffnung** und Weiterentwicklung des Areals Rosental Mitte wird von den allermeisten Mitwirkenden begrüsst.
- Das **Bebauungskonzept** wird von vielen Mitwirkenden positiv aufgenommen. Die Durchlüftung und Begrünung des Quartiers werden als sehr wichtig erachtet. Die Auswirkungen der geplanten Hochhäuser auf den Charakter des bestehenden Quartiers werden von einzelnen negativ beurteilt. Es seien hohe Energieanforderungen zu definieren.
- Der **Nutzungsmix** wird grundsätzlich akzeptiert, auch wenn einzelne Mitwirkenden mehr (preisgünstige) Wohn- oder Arbeitsflächen forderten. Eine soziale Durchmischung sei anzustreben. Quartierdienliche Nutzungen bzw. ein Quartiertreffpunkt seien wichtig. Es wird eine Gentrifizierung im bestehenden Wohnquartier befürchtet.
- Das **Freiraumkonzept** wird positiv beurteilt. Das Konzept soll eine hohe Durchlässigkeit zwischen dem Areal und der Umgebung sicherstellen. Es seien unterschiedliche Nutzergruppen zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung sei - in Anlehnung an den ehemaligen Gewerbekanal „Riehenteich“ - Wasser zu thematisieren. Es seien genügend Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen. Eine öffentliche Zugänglichkeit des Syngenta-Hofs und der Dachflächen wird gefordert. Die Planung der Schwarzwaldallee und des Vorplatzes des Badischen Bahnhofs seien mit der Arealentwicklung zu koordinieren.
- Das **Mobilitätskonzept** wird grundsätzlich begrüsst. Das Areal soll autofrei sein, die Anlieferungsbedürfnisse der Arealnutzer seien dabei zu berücksichtigen. Die Lage der Zufahrt zur Einstellhalle an der Maulbeerstrasse wird hinterfragt. Die maximale Anzahl Parkplätze wird von den meisten Mitwirkenden als zu hoch beurteilt.
- **Ökologische Aspekte** und **Nachhaltigkeit** generell seien stärker zu gewichten.

## 2.2 Mitwirkende

Folgende Akteure haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben:

- SP Basel-Stadt
- Gewerbeverband Basel-Stadt
- Wohngenossenschaft am Horn Basel
- Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz
- Quartiertreffpunkt Rosental-Erlenmatt
- WWF Region Basel
- Pro Natura Basel

Rückmeldungen aus der öffentlichen Anhörung vom 27. Januar 2020 und den Rundgängen auf dem Areal wurden im vorliegenden Bericht ebenfalls behandelt. Der Heimatschutz Basel und die freiwillige Basler Denkmalpflege konnten das Areal coronabedingt erst im Oktober 2020 besichtigen. Ihre Stellungnahmen werden separat behandelt.

## 2.3 Anliegen

Anliegen / Frage	Stellungnahme
<b>Arealöffnung</b>	
Es wird begrüsst, dass das ehemalige Industriearéal geöffnet und zu einem vielseitigen und vollwertigen Stadtquartier weiterentwickelt wird. Die Öffnung der Sandgrubenstrasse soll als erste Priorität definiert werden.	Die Öffnung bildet eine wichtige Voraussetzung für Nutzungen wie Wohnen und wird Schritt für Schritt vorangetrieben. Die möglichst rasche, vollständige Öffnung der Sandgrubenstrasse ist eine langjährige Forderung des Quartiers und auch für den Kanton ein grosses Anliegen. Sie hängt jedoch von vielen, u.a. auch sicherheitsrelevanten Faktoren ab, die heute nicht abschliessend beurteilt werden können, weshalb im Moment nur grobe Aussagen zum Zeitpunkt der vollständigen Öffnung möglich sind.
<b>Bebauungskonzept</b>	
Das Bebauungskonzept wird begrüsst. Das Konzept nehme Bezug auf die bestehende Nachbarschaft, wodurch sich das neue Quartier optimal in die bestehende Stadt einfügen würde.	Auch wenn Rosental Mitte in Zukunft eine eigene Identität haben wird, soll es nicht als „Areal“, sondern als Teil der Stadt erscheinen.
Die Absicht, Bestandsbauten zu erhalten und mit neuen Funktionen zu beleben, sei wichtig und zentral für eine erfolgreiche Arealentwicklung.	Mit dem Erhalt der Bestandesbauten soll der bisherige Charakter des Areals spürbar bleiben.

<p>Es wird aufgrund der hohen baulichen Dichte eine schlechte Durchlüftung des Areals sowie des Quartiers befürchtet. Aufgrund der hohen Dichte sollen erhöhte Ansprüche bezüglich Stadtklima gelten. Die Begrünung sei im Bezug zur Urban Heat Problematik nicht ausreichend. Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird gefordert. Die Fassadenbegrünung durch Eigeninitiative soll zugelassen werden. Die geplante Materialisierung der Hochhäuser (Metall, Glas, Weisser Beton) würden durch Reflexion ihrer Fassaden eine grosse Aufheizung verursachen. Dies könne zusätzlich zur schlechten Durchlüftung klimatechnisch bedenklich werden.</p> <p>Das Stadtklima sei als eigener Punkt in den Planungsleitsätzen aufzunehmen. Umsetzungsmöglichkeiten seien mit Visualisierungen beispielhaft zu illustrieren (z. B. klimataugliche Fassaden und Bodenbeläge).</p>	<p>Es handelt sich bei Rosental Mitte um ein bereits bebautes Areal mit internen Achsen, die sich aus den historischen Verbindungen ergeben. Die bisherigen Planungen haben bestätigt, dass dieser Ansatz bezüglich Etappierung, Vernetzung und dem Erhalt bestehender Bauten und Infrastruktur viele Vorteile bietet. Auch aus Sicht Durchlüftung schneidet das Konzept sehr gut ab, in dem es durchgehende Achsen vorsieht, die insbesondere in Nord-Süd-Richtung mit dem umliegenden Quartier gut vernetzt sind.</p> <p>Weitergehende Aussagen sind zu diesem Zeitpunkt nicht sinnvoll. Die künftige architektonische und landschaftsarchitektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume ist nicht Bestandteil des städtebaulichen Leitbilds, sondern wird in den weiteren Planungsschritten geprüft. Das Leitbild verweist vielmehr auf die Unterlagen, die aktuell zu diesem Thema erarbeitet werden und die im Rahmen der Projektierung zu berücksichtigen sind: „Hitze in Städten“ (BAFU, 2018) und das Klimakonzept Basel-Stadt (Veröffentlichung 2021). Bis die einzelnen Bauten und Freiräume projektiert werden, vergehen teilweise noch einige Jahre. Durch den Verzicht auf konkrete Massnahmen im Leitbild können Lerneffekte der nächsten Jahre berücksichtigt werden.</p>
<p>Die geplanten Hochhäuser werden von einigen begrüsst, von anderen abgelehnt. Für letztere Gruppe sei die bauliche Dichte insgesamt zu hoch. Sie würde den Charakter des bestehenden Wohnquartiers negativ beeinflussen. Sie würden abschrecken und der vorgesehenen Begrünung und den Begegnungszonen widersprechen.</p>	<p>Die Hochhäuser konzentrieren sich in der Mitte des Areals und sind daher im umliegenden Quartier weniger spürbar. Am Rand des Areals sind niedrigere Gebäude vorgesehen, welche sich am bestehenden Massstab im Quartier orientieren. Die bauliche Dichte ist noch nicht fix und hängt insbesondere von der Höhe der Hochhäuser ab. Die genaue Höhe der jeweiligen Hochhäuser soll im Rahmen architektonischer Varianzverfahren geprüft werden und hängt insbesondere auch von der Marktnachfrage ab.</p>
<p>Es solle keine Hochhaus-Willkür entstehen. Ein Gesamtkonzept sei erforderlich.</p>	<p>Es ist nicht klar, ob diese Bemerkung sich auf die Lage und Orientierung der Hochhäuser bezieht, oder auf die künftige architektonische Gestaltung. Die Lage und Orientierung der Hochhäuser sind im städtebaulichen Leitbild definiert und beziehen sich auf bestehende Achsen in der Stadt. Die Gestaltung wird durch einen Gestaltungsbeirat begleitet.</p>

Es wird auf die hohe Beschattung bestehender Wohnbauten durch die Hochhäuser hingewiesen.	Bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern ist der 2 Stunden-Schatten zu berücksichtigen. Dabei wird der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche zwischen 7:30 und 17:30 Uhr höchstens zwei Stunden dauert. Die Hochhäuser im vorliegenden städtebaulichen Konzept verschatten die Nachbarschaft nicht stärker als die heute zulässigen Gebäudeprofile.
Sind die Kontraste von alt und neu, niedrig und hoch spannend oder chaotisch? Wird eine Mosaik oder eine neue Ordnung angestrebt?	Das Bebauungskonzept baut auf den bestehenden Strukturen auf. Innerhalb von diesen robusten Strukturen sind Kontraste möglich und erwünscht, um eine städtische Atmosphäre zu fördern.
Die Lichtverschmutzung an der Maulbeerstrasse in der Nacht wird durch die geplanten Hochhäuser und weiteren Bauten stark zunehmen.	Bei Büronutzung sind am Abend reduzierte Lichtemissionen zu erwarten. Zur Minimierung des Stromverbrauchs ist davon auszugehen, dass Zeitschaltssysteme und Bewegungs- und Präsenzmelder installiert werden.
Verwirbelungen neben Hochhäusern seien zu verhindern.	Die Prüfung dieser Frage setzt ein konkretes Projekt voraus und erfolgt im Rahmen der vorgesehenen Bebauungspläne für die Hochhäuser.
<b>Nachhaltigkeit</b>	
Es sei in den Planungsleitsätzen die Zukunftsfähigkeit des Quartiers in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft aufzuzeigen.	Bei der nächsten Überarbeitung des städtebaulichen Leitbilds wird ein neuer Planungsleitsatz und eine Erläuterung des Beitrags der Arealentwicklung zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung integriert (siehe Beilage zum vorliegenden Ergebnisbericht).
<b>Energie</b>	
Die Energieziele werden begrüsst. Der Kanton solle bei Eigeninvestitionen eine Vorreiterrolle einnehmen.	Der Kanton strebt bei Eigeninvestitionen energietechnische Vorzeigeprojekte an.
Es sollen Vorgaben (z.B. Energieanforderungen) für private Investoren geben.	Der Kanton und die Politik erwarten, dass private Investoren hohe Energieanforderungen erfüllen.
Wie sieht das Energiekonzept für das Areal aus?	Die Grundsätze des Energiekonzepts werden im städtebaulichen Leitbild erläutert. Ein detailliertes Energiekonzept wird derzeit erarbeitet.

<p>Es fehle ein klares Konzept zur ökologischen Ausgestaltung, um den Energie- und Ressourcenverbrauch vorbildlich zu senken. Hier wären Anregungen zu einem kompletten ökologischen Kreislauf in der Energie- und Wasserrückgewinnung sowie Abfallentsorgung zu suchen.</p>	<p>Eigeninvestitionen des Kantons müssen der Immobilienstrategie und der Nachhaltigkeitsstrategie des Finanzvermögens genügen, sie sollen eine Vorbildfunktion einnehmen. Es wird ein Energieleitbild erarbeitet, das als Leitlinie für die weitere Entwicklung des ganzen Areals dienen wird. Entwicklungs- und Bauprojekte sind sehr langfristig angelegt. Das Finanzvermögen beabsichtigt die jeweils neuesten Erkenntnisse in die Projektierung aufzunehmen und Lerneffekte aus bisherigen Projektierungen zu nutzen.</p>
<p>Die Energieanforderungen / CO2-Neutralität sollen den Betrieb, die Mobilität sowie auch graue Energie umfassen. Die hohe Anzahl Parkplätze widerspricht dem Ziel der CO2-Neutralität.</p>	<p>Die im Leitbild erwähnte CO2-Neutralität betrifft die Energieversorgung. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs soll möglichst gering ausfallen und mit zeitgemässen Mobilitätsdienstleistungen ergänzt werden. Die Anzahl Parkplätze im städtebaulichen Leitbild ist als Maximalzahl zu verstehen. Aus Kostengründen ist nicht zu erwarten, dass mehr unterirdische Parkplätze erstellt werden, als nötig. Die graue Energiebilanz soll durch den Erhalt mehrerer Bestandesbauten minimiert werden.</p>
<p>Das bestehende Gasheizkraftwerk würde den künftigen Anforderungen an eine CO2-neutrale Energieversorgung nicht gerecht. Dessen Ersatz sei zwingend.</p>	<p>Der Ersatz des Heizkraftwerks wird aktiv weiterverfolgt.</p>
<p><b>Baustellen</b></p>	
<p>Es wird auf die Bauemissionen und den Staub während der Bauphasen aufmerksam gemacht. Der Schutz der AnwohnerInnen vor langjährigem Baulärm (Baustellen und Verkehr) soll garantiert werden.</p>	<p>Der Kanton wird die Anwohnerschaft über alle Fragen zu den kommenden Baustellen rechtzeitig informieren und bei den einzelnen Projekten die jeweils angemessenen Massnahmen treffen.</p>
<p>Wie sind die Zufahrten der Baustelle beim ersten Abriss des BASF Gebäudes geplant? Wie und durch welche Zufahrt soll der Sondermüll entsorgt werden? Wie sind die Zufahrten der nächsten Baustellen geplant?</p>	<p>Der Kanton wird die Anwohnerschaft über alle Fragen zu den kommenden Baustellen rechtzeitig informieren.</p>
<p><b>Altlasten</b></p>	
<p>Wo sind kontaminierte Flächen und was weiss man darüber? Wie wird mit den alten Leitungen umgegangen? Die Altlastensanierung sei während der Transformation anspruchsvoll, da sie nur in Etappen umsetzbar ist.</p>	<p>Ein Grundlagenbericht über die Altlastensituation wurde im Januar 2017 abgeschlossen. Es erfolgen aktuell weitere Untersuchungsmassnahmen des Untergrunds. Eine langjährige Grundwasserüberwachung hat für den heutigen Zustand keine Gefährdung identifiziert und wurde eingestellt. Bei den Baumassnahmen wird der Zustand jedoch verändert. Es ist mit belastetem Aushubmaterial sowie einer Wasserhaltung und erneuter Grundwasserüberwachung während der Bauzeit zu rechnen.</p>

Wie geht der Kanton mit Asbest in den bestehenden Gebäuden um?	Die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit solchen Materialien werden eingehalten. Der Kanton wird die Anwohnerschaft über alle Fragen zu den kommenden Baustellen rechtzeitig informieren.
Die Konsequenzen aus dem Grundlagenbericht über die Altlastensituation 2017 sollen dargelegt werden.	Die wichtigsten Aussagen zu den Altlasten sind im Leitbild enthalten. Es werden alle gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit Altlasten eingehalten.
<b>Störfallrisiko</b>	
Es bestünde ein Störfallrisiko wegen Baustellen neben den Laborbauten.	Es bestehen aktuell keine störfallrelevanten Betriebe auf Rosental Mitte. Diese sind auch in Zukunft nicht vorgesehen.
Was machen die Anwohnenden während eines Alarms? (Chemieunfall).	Es bestehen aktuell keine störfallrelevanten Betriebe auf Rosental Mitte. Diese sind auch in Zukunft nicht vorgesehen.
Die Risiko-Kommission ist aufgrund der Risiken der bestehenden Autobahn N2 und der naheliegenden Strecken der Deutschen Bahn, welche Gefahrgut transportieren einzubeziehen. Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen der Bahnstrecke soll in die Planung miteinbezogen werden.	Die Risiko-Kommission wird bei Bebauungsplänen im Bereich Schwarzwaldallee einbezogen. Ein Dialog zwischen dem Planungsamt und der Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit fand bereits während dem Entwurfsprozess für das städtebauliche Leitbild statt.
<b>Etappierung</b>	
Das Etappierungskonzept wird von den meisten Mitwirkenden begrüsst. Einzelne Stimmen fordern eine Entschleunigung ein, um die kommenden Generationen in die Planung einbeziehen zu können.	Der Zeitplan erstreckt sich über mindestens 15 Jahre. Eine weitere Entschleunigung ist nicht vorgesehen.
Die Erstellung von öffentlichen Plätzen und Freiräumen sowie der sozialen Infrastruktur sollen in diesen Zeitplan integriert werden.	Die Erstellung der öffentlichen Freiräume ist im Etappierungskonzept berücksichtigt. Sie sollen ebenfalls schrittweise realisiert werden.
<b>Nutzungskonzept - Allgemein</b>	
Die Nutzungsdurchmischung wird begrüsst. Diese würde dem Areal wirtschaftliche Robustheit verleihen und dazu beitragen, den neuen Stadtteil auch abends und am Wochenende zu beleben. Durch die Belebung der Strassen soll Sicherheit und somit auch Attraktivität erlangt werden.	Der Kanton teilt diese Einschätzung.
Die hohe Anzahl Arbeitsplätze würde zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebots führen. Die Bevölkerung hat 4x Ja zu bezahlbarem Wohnraum gesagt.	Diese Frage muss auf kantonaler oder regionaler Ebene betrachtet werden. Der kantonale Richtplan definiert Rosental Mitte als Siedlungsentwicklungsgebiet mit Schwerpunkt Arbeiten. Andere Entwicklungsgebiete im Kanton sehen primär Wohnnutzung vor.

Das Rosental-Areal ist im kantonalen Richtplan mit Schwerpunkt Arbeiten ausgewiesen. Dieser soll weiterhin gelten und dem Leitbild als Grundlage dienen.	Das städtebauliche Leitbild setzt die Zielsetzung des kantonalen Richtplans konsequent um.
Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und Firmen sind von vornherein auszuschliessen, um den Unternehmen Planungssicherheit zu geben.	Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Büronutzung sind kaum zu erwarten. Flächen für das produzierende Gewerbe sind so zu planen, dass Nutzungskonflikte minimiert werden können.
<b>Arbeiten</b>	
Was sind wertschöpfende Branchen, an die Boden im Baurecht abgegeben werden soll?	Im Fokus stehen wertschöpfungsintensive Branchen und Funktionen (Headquarters; hochwertige Unternehmensdienstleistungen, Forschung), die auf eine zentrale, gut erreichbare Lage angewiesen sind.
Eine Verdichtung des Areals eröffne weiteren Firmen die Möglichkeit, sich in Basel-Stadt anzusiedeln bzw. für Bestehende sich zu vergrössern. Wichtig ist hierbei, dass die derzeit ansässigen Firmen nicht verdrängt werden und ein permanenter Austausch zwischen dem Kanton und den Firmen vor Ort stattfindet.	Die Verdichtung soll sowohl für die heute ansässigen Firmen als auch für neue Firmen Perspektiven eröffnen. Der angesprochene Austausch ist gewährleistet.
Nicht nur hochwertige Arbeitsnutzungen, sondern auch kleinere und mittlere Firmen, kreatives Kleingewerbe, Urban Manufacturing, Startups usw. sollen auf dem Areal geeignete Gewerbeflächen finden können z.B. in einem innovativen Business- und Innovationspark mit kleineren bezahlbaren Flächeneinheiten.	In mehreren Gebäuden bestehen bereits heute günstige Büro und Labor-Flächen für KMUs. Mit den Angeboten in den Liegenschaften 1080, 1078 und 1055 können weitere 5'500 m <sup>2</sup> für niederschwellige Nutzungen bereitgestellt werden (vgl. Leitbild). Zusätzliche Flächen werden nach Möglichkeit und Bedarf bei Gebäuden geschaffen, die im Hinblick auf einen späteren Abbruch leergespielt werden. Die Erfahrungen des Kantons mit dem Kultur- und Gewerbehause ELYS an der Elsässerstrasse 215 zeigen, dass der Bedarf an solchen Flächen zwar vorhanden aber nicht übermässig hoch ist.
Die angedachten Pionier- und Zwischennutzungen auf dem Areal werden begrüsst. Die Mietpreise für solche Nutzungen müssen bezahlbar sein. Experimente sollen mit Hilfe von temporären Verträgen zugelassen werden. Funktionierende Nutzungen sollen Möglichkeiten erhalten, sich auf dem Areal zu verstetigen. Als Vorbild (nicht nur als Zwischennutzung) soll die Aktiemühle dienen.	vgl. letzte Antwort. Der Kanton möchte bestehenden Mietern aus unterschiedlichen Bereichen Perspektiven geben, auf dem Areal zu bleiben.
Wenn Hotels auf dem Areal entstehen, soll sichergestellt werden, dass sie Unterschiede aufzeigen.	Diese Frage ist von allfällig interessierten Hotelbetreibern zu prüfen.

<p>Firmen sollen nicht arealeigene Mensen und Fitnessclubs bauen dürfen. Es soll eine Mischung via Bebauungsplan angestrebt werden.</p>	<p>Der Kanton erarbeitet aktuell ein Gastronomiekonzept für das Areal.</p>
<p>Es wird ein Gastrobetrieb (oder ähnliches), welches in Kooperation mit der Kontaktstelle für Arbeitslose &amp; dem IG Wohnen steht, gewünscht.</p>	<p>Allfällige Gastroflächen werden öffentlich ausgeschrieben.</p>
<p>Wohnen</p>	
<p>Es soll auf dem Areal eine soziale Durchmischung (z.B. nach Alter, Haushaltstyp und Einkommen) ermöglicht werden.</p>	<p>Der Kanton strebt eine soziale Durchmischung an. Von den realisierten Wohnflächen soll insgesamt ein Anteil von ca. einem Drittel im preisgünstigen Bereich realisiert werden. Das Bebauungskonzept sieht ausserdem vielfältige Flächenangebote vor, um eine Durchmischung zu fördern.</p>
<p>Es sollen unterschiedliche Bauträger berücksichtigt werden, beispielsweise Genossenschaften. Es wird begrüsst, dass die ehemaligen Wohngebäude an der Ecke Maulbeerstrasse/Jägerstrasse sowie an der Ecke Rosentalstrasse/Sandgrubenstrasse im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden, um möglichst rasch wieder Wohnen zu ermöglichen.</p>	<p>Der Kanton beabsichtigt, unterschiedliche Bauträger zu berücksichtigen. Neben den bereits in Aussicht gestellten Flächen (ca. 6'000 m<sup>2</sup> BGF) sind weitere Abgaben an Genossenschaften denkbar.</p>
<p>Das differenzierte Wohnungsangebot wird begrüsst. Der Anteil an preisgünstigem Wohnen ist jedoch zu tief, um eine sozioökonomische Durchmischung zu erreichen. Es sind somit mindestens 50% des Wohnraums gemeinnützig bzw. zur Kostenmiete zu vermieten (kantonale Eigeninvestitionen oder Baurechtsabgaben an Genossenschaften).</p>	<p>Gemäss kantonalem Richtplan soll bei der <b>Gesamtsumme</b> aller Transformationsareale mindestens ein Drittel der Wohnungen preisgünstig angeboten werden. Von den realisierten Wohnflächen auf Rosental Mitte soll ein Anteil von ca. einem Drittel im preisgünstigen Bereich realisiert werden. Dazu zählen unter anderem Genossenschaftswohnungen wie auch Eigeninvestitionen des Kantons im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms „1000+“. Der Kanton schliesst eine Erhöhung dieses Anteils in Zukunft keineswegs aus. Da es sich jedoch um eine langfristige Arealentwicklung handelt, möchte der Kanton genug Spielraum haben, um auf künftige Änderungen der Marktnachfrage reagieren zu können.</p>



<p>Die vorliegende Bezeichnung «preisgünstiger Wohnraum» ist ungenügend. Preisgünstiger Wohnraum soll grundsätzlich und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete definiert werden. Die Kostenmiete ist ein erprobtes Konzept und kann sowohl von gewinnorientierten als auch gemeinnützigen Wohnbauorganisationen realisiert werden.</p>	<p>Die Aufnahme der Definition „preisgünstig“ in die Wohnraumförderungsverordnung ist in Vorbereitung. Hierzu gehört u.a. die Angabe der Mietzinsobergrenzen für den preisgünstigen gewinnstrebigen Wohnungsneubau, die mit der Beantwortung der schriftlichen Anfrage Mattmüller bereits kommuniziert wurde. Das alleinige Konzept der Kostenmiete würde quasi den Teilausschluss von gewinnorientierten Investoren im Sektor des preisgünstigen Neubaus bedeuten. Die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum würde stark von der Kapazität der gemeinnützigen Wohnbauträger abhängen.</p>
<p>Es befremdet, dass explizit nur die weniger hohen Gebäude als Ort zur Umsetzung des «preisgünstigen Wohnraums» erwähnt werden. Auch gemeinnützige Bauträger, insbesondere Wohngenossenschaften, können höhere Gebäude erstellen.</p>	<p>Der Kanton begrüsst das Interesse der Genossenschaften, preisgünstigen Wohnraum in Hochhäusern zu erstellen. Der Kanton schliesst diese Möglichkeit keineswegs aus. Die Aussagen im städtebaulichen Leitbild halten lediglich fest, dass niedrige Bauten erfahrungsgemäss besser geeignet sind, um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.</p>
<p>Welche Bestrebungen sind im Kanton vorhanden, um die Mieten der umliegenden Wohnungen von Rosental Mitte günstig zu behalten (soziale Mischung erhalten)? Es soll durch den Kauf von Liegenschaften im umliegenden Quartier eine Gentrifizierung verhindert werden.</p>	<p>In Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnschutzinitiative soll das Wohnraumförderungsgesetz dahingehend ergänzt werden, dass grundsätzlich die günstigere Hälfte aller Mietwohnungen im Kanton bei Sanierung, Umbau oder Abbrüchen (Ersatzneubau) durch eine zusätzliche Mietzinskontrolle geschützt wird. Dies trägt dazu bei, dass bestehender günstiger Wohnraum in den Quartieren erhalten bleibt. Die Abstimmung über die Anpassung des Wohnraumfördergesetzes steht noch bevor.</p> <p>Steht eine Liegenschaft zum Verkauf, prüft der Kanton einen Kauf. Allerdings gibt es kein (kantonales) Vorkaufsrecht. Der Regierungsrat möchte auch nicht preistreibend wirken.</p>
<p>Weitere Nutzungen</p>	
<p>Die vielfältigen öffentlichen Nutzungen und die Orientierung an den QuartierbewohnerInnen werden begrüsst.</p>	<p>Quartierdienliche Nutzungen sind eine wichtige Voraussetzung für einen funktionierenden, lebendigen Stadtteil.</p>

<p>Die öffentlichen Nutzungen dürfen nicht ausschliesslich mit einem Konsumzwang verbunden werden. Es muss ein Quartierzentrum für das Rosental Mitte-Quartier geben, welche ein niederschwelliges Kultur-, Begegnungs- und Bildungsangebot für die Quartierbevölkerung anbietet und zur Identitätsbildung beiträgt. Es wird vorgeschlagen, den Quartiertreffpunkt Rosental-Erlenmatt im Gebäude 1080 unterzubringen. Dieser Standort sei optimal, um das alte Rosentalquartier mit der neuen Erlenmatt zu verbinden.</p>	<p>Quartierdienliche Nutzungen sind wichtig, müssen jedoch öffentlich zugänglich sein. Die Möglichkeiten dafür werden deshalb in Zusammenhang mit den Teilöffnungen geprüft.</p> <p>Die Quartiertreffpunkte sind als privatrechtliche Vereine organisiert und verantwortlich für die Betriebsführung und die Suche nach einer passenden Örtlichkeit. Ob Rosental Mitte sich als neuer Standort eignet, muss in einer Bedarfsanalyse ermittelt werden. Kantonseigene Flächen werden grundsätzlich ausgeschlossen.</p>
<p>Es soll ein „Sozialwerkhof“ als Depot für Geräte, Bänke, Spielsachen, Pizzaöfen etc dienen.</p>	<p>Der Kanton nimmt dieses Anliegen zur Kenntnis.</p>
<p>Öffentlich zugängliche Nutzungen der Hochhäuser seien zu ermöglichen (Dachrestaurant, Casino, Schwimmbad, Fitnessclub usw.).</p>	<p>Die Nutzung der Dachflächen und die Realisierung von aktivierenden Nutzungen in den Erdgeschossen werden durch den Kanton aktiv weiterverfolgt.</p>
<p>Als Anziehungspunkt im Quartier soll eine Konzentration verschiedener Angebote (inkl. Museum) und Dienstleistungen vorgesehen werden.</p>	<p>Die Möglichkeiten für eine grössere Ankernutzung auf dem Areal werden laufend geprüft. Der geplante Neubau der Universität soll hier einen wichtigen Beitrag leisten.</p>
<p>Es ist zwingend abzuklären, was die räumlichen Bedürfnisse der Bildungsanstalten (Kindergarten, Primarschule bis ETH/Uni) in der Stadt sind. Dies betrifft auch den Bedarf an Sportanlagen.</p>	<p>Da die Wohnflächen grösstenteils ab 2030 realisiert werden, genügen die bisherigen Angebote bis dahin. Aufgrund der Entwicklung auf Rosental Mitte läuft aktuell eine Studie zum Ausbaupotential am Vogelsang-Schulhaus (Primarschule). Auf Kindergartenstufe werden Räumlichkeiten für 1-2 Klassen erforderlich sein. Ob diese auf dem Areal oder in bestehenden Kindergärten realisiert werden, muss zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden.</p>
<p><b>Übergeordnetes Freiraumkonzept</b></p>	
<p>Die geplanten Freiflächen werden begrüsst.</p>	<p>Der Kanton freut sich über die Akzeptanz des Freiraumkonzepts.</p>
<p>Die Freiräume sollten fließend ineinander und ins bestehende Quartier übergehen, um eine höhere Durchlässigkeit zu erhalten.</p>	<p>Dieses Ziel teilt der Kanton. Die Grenzen des Areals sollen nicht akzentuiert werden.</p>
<p>Die Freiflächen wurden um die Bestandesgebäude und kommenden Neubauten „herumgeplant“. Die Chance, neue Freiflächen dort zu schaffen, wo Bauten abgebrochen werden, wurde nicht genutzt.</p>	<p>Die Planung übernimmt die bestehenden städtebaulichen Elemente – insbesondere die Strassen – als Grundlage, um das Areal Schritt für Schritt zu transformieren. Die Lage der Freiflächen orientiert sich in erster Linie an der Lage der wichtigsten Fussgängerachsen.</p>

<p>Die Begrünungsanlagen erscheinen willkürlich und von kurzer Dauer, da bei Bedarf ein Hochhaus darauf gebaut wird.</p>	<p>Das Leitbild sieht drei neuen städtischen Grünanlagen vor: den Rosentalplatz, die Riehen-Teichanlage und den Platz an der Schwarzwaldallee. Diese sind als Freiflächen geschützt und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Falls auf den Baufeldern Ersatzbauten nicht direkt nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes realisiert werden können, sind in der Zwischenzeit temporäre Grünanlagen möglich.</p>
<p>Die Fläche der Freiräume mit nur drei ebenerdigen Parks ist in Anbetracht der angestrebten Dichte zu gering und eindimensional. Bei der zu erwarteten Dichte sind in den Hochhäusern sowie auf den Dächern weitere Freiräume einzuplanen. Diese sollen tagsüber frei zugänglich sein und unterschiedliche Nutzungen zulassen.</p>	<p>Die Nutzung der Dachflächen und die Realisierung von aktivierenden Erdgeschossnutzungen werden durch den Kanton aktiv weiterverfolgt, wie im Leitbild festgehalten.</p>
<p>Genauso wie Bruttogeschossflächen für die Arbeits- und Wohnnutzung angegeben werden, seien auch Flächenangaben zu Freiräumen und Grünräumen sowie zu ökologisch hochwertigen Trittsteinen und Dachbegrünungen zu machen. Für Trittsteine sei ein Referenzbeispiel abzubilden.</p>	<p>Die drei Grünräume sind insgesamt 11'500 m<sup>2</sup> gross.</p> <p>Flächenangaben zu Trittsteinen und Dachbegrünungen sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich, da die Lage und Grösse dieser Flächen von den Bedürfnissen der angrenzenden Erdgeschosse abhängen. Die Anforderungen an Trittsteinen sollen in einem entsprechenden Konzept definiert werden.</p>
<p>Die Pocketparks seien weiter zu konkretisieren und zu verorten.</p>	<p>Das Prinzip der Pocketparks ist im Leitbild definiert. Die Lage und Gestaltung der Pocketparks sollen jedoch flexibel auf die konkreten Anforderungen der angrenzenden Nutzer reagieren. Diese sind heute weitgehend unbekannt.</p>
<p>Die Planung sollte den Vorplatz des Badischen Bahnhofs miteinbeziehen.</p>	<p>Es wird im Leitbild festgehalten, dass der Platz an der Schwarzwaldallee als „erweiterter Vorplatz des Badischen Bahnhofs“ zu betrachten ist. Der Kanton strebt eine koordinierte Planung dieses Bereichs an.</p>
<p>Der Syngenta-Hof müsse zwingend öffentlich zugänglich sein.</p>	<p>Der Syngenta-Hof dient den vielen MitarbeiterInnen der Firma Syngenta als Freiraum. Der Hof liegt innerhalb des Sicherheitsperimeters der Firma Syngenta und kann momentan nicht öffentlich zugänglich gemacht werden.</p>
<p>Wo ist der öffentliche Durchgang durch Gebäude 1007 (Syngenta)?</p>	<p>Ein öffentlicher Durchgang durch Gebäude 1007 wurde geprüft. Er ist aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Firma Syngenta nicht möglich.</p>
<p>Die öffentlichen Freiräume müssen frühzeitig erstellt werden, nicht erst am Schluss des Transformationsprozesses.</p>	<p>Die Freiräume werden voraussichtlich zusammen mit den angrenzenden Baufeldern erstellt.</p>

<p>Die Berücksichtigung von Naturschutzbelangen, der ökologische Ausgleich sowie eine Grünraum- und Biotopvernetzung seien in die Planungsleitsätze aufzunehmen.</p>	<p>Der Kanton teilt diese Ziele. Er beauftragt eine geeignete Firma mit einer Aufnahme der bestehenden Naturwerte auf dem Areal. Die Firma soll ausserdem Empfehlungen zu Massnahmen machen. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die nachfolgenden Planungen der Gebäude und Freiräume.</p>
<p>Um der Ökologie im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess mehr Gewicht zu geben, soll im Gestaltungsbeirat auch eine ausgewiesene Fachperson aus dem Bereich Naturschutz Einsitz nehmen.</p> <p>Es seien ökologische Betrachtungen und entsprechende Vorgaben für eine biodiversitätsgerechte Gestaltung gesetzlich zwingend vorzunehmen. Dazu gehören auch Aussagen zum Gebäudevogelschutz.</p>	<p>Der Gestaltungsbeirat umfasst eine/n Landschaftsarchitekt/in.</p> <p>Die oben erläuterten Massnahmen bilden eine wichtige Grundlage für die nachfolgenden Planungen der Gebäude und Freiräume. Gesetzliche Vorschriften sind im Rahmen der künftigen Bebauungspläne zu prüfen.</p>
<p>Die Ausgestaltung sei auf die ökologische Vernetzung hin zu optimieren (Biotopverbundkonzept BS, 2016).</p>	<p>Der Kanton teilt dieses Ziel. Entsprechende Massnahmen werden erarbeitet.</p>
<p>Es soll eine generelle Naturaufnahme gemacht werden. Diese soll eine Einschätzung der Naturwerte aufweisen.</p>	<p>Eine Naturaufnahme wird gemacht (siehe oben), ein Baumkataster besteht bereits.</p>
<p>Die Naturschutzbelange gemäss NLG BS und NLV BS seien in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Gesetzliche Vorschriften sind im Rahmen der künftigen Bebauungspläne zu prüfen.</p>
<p>Nutzungen der Freiräume</p>	
<p>Die Freiräume sind mit vielseitigen Nutzungsangeboten zu versehen, welche die Durchmischung fördern z.B. BewohnerInnen, Handwerker, Besucher, ältere Menschen, Kinder, Reisende.</p>	<p>Der Kanton teilt dieses Ziel.</p>
<p>Es soll Plätze und Bänke ohne Konsumationszwang (bsp. Buvette) geben.</p>	<p>Diese Frage wird im Rahmen der Projektierung geprüft und mit der Bevölkerung diskutiert.</p>
<p>Es sollen Flächen für Wochenmärkte zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Es ist zu früh, einzelne Nutzungen definitiv festzulegen.</p>
<p>Es wird gewünscht, dass temporäre Nutzungen zugelassen werden.</p>	<p>Der Kanton teilt dieses Ziel.</p>
<p>Gewünschte Gestaltungselemente: Kletterwand, Schachbrett, Wasser, Boulebahnen, Wasser, Badebrunnen, Hundebadeort, Trinkwasserbrunnen, Teich, Fontäne (historischer Bezug zum ehemalige Riehenteich)</p>	<p>Der Kanton nimmt diese Anliegen zur Kenntnis. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.</p>

Gestaltung der Freiräume	
Aufgrund der hohen Dichte gelten erhöhte Ansprüche an der Gestaltung der Freiräume. Es werden einladende Freiräume und Plätze zum Wohlfühlen gewünscht.	Der Kanton teilt dieses Ziel. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Die Bepflanzung soll vielfältig (Materialisierung) und grün (nicht kahl/kühl) sein. Ausserdem werden mehr Bäume und Blumen gewünscht.	Der Kanton teilt dieses Ziel. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Es wird gewünscht, dass die Rauheit der Aussenräume beibehalten werden soll, um einen Bezug zum heutigen Quartier zu schaffen.	Der Kanton teilt dieses Ziel. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Die Platzbeläge sollen so gewählt werden, dass sie nicht aufheizen (Wiese und Rasen statt Asphalt). Flächen sollen möglichst unversiegelt sein.	Der Kanton möchte ebenfalls möglichst unversiegelte Flächen. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Die Freiräume sind IV-geeignet und Rollstuhlgänglich zu gestalten.	Es handelt sich hierbei um eine grundlegende Anforderung für die weitere Planung.
Es sind genügend Sitzmöglichkeiten (alle 100m) und Bänke mit Rückenlehnen vorzusehen.	Sitzmöglichkeiten sind vorzusehen. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Die Baumarten sollen schattenspendend und vorwiegend einheimisch bzw. ökologisch hochwertig sein. Solange die Bäume nicht gross sind und genügend Schatten bieten sollen Sonnensegel platziert werden.	Der Kanton nimmt dieses Anliegen zur Kenntnis. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Der Erhalt der Alleebäume an der Schwarzwaldallee ist zu garantieren.	Der Erhalt der Alleebäume wird grundsätzlich beabsichtigt.
Es sind genügend Mistkübel vorzusehen.	Der Kanton teilt dieses Ziel. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Eine gute Beleuchtung wird gefordert, um die Entstehung von Angsträumen zu verhindern.	Der Kanton teilt dieses Ziel. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
Mobilitätsstrategie	
Die Priorisierung des Fuss- und Veloverkehrs wird begrüsst. Diese sollen jedoch getrennt und sauber gesteuert werden.	Da keine Pendlerrouen für VelofahrerInnen vorgesehen sind, müssen Fussgänger und Velofahren nicht zwingend getrennt werden. Die Gestaltung der Freiflächen wird in den nächsten Planungsschritten geprüft und mit der Bevölkerung diskutiert.

<p>Rosental Mitte soll autofrei sein. Die Allmend muss frei von parkierten Autos sein. Das Quartier soll dem Langsamverkehr vorbehalten sein. Autoverkehr soll nur für Anlieferungen möglich sein. Die Parkierung ist dementsprechend im Untergrund anzuordnen. Anlieferung und Fuss- und Veloverkehr sind möglichst zu trennen. Es sollen autofreie Zürcher Areale als Vorbild wahrgenommen werden.</p>	<p>Der Kanton verfolgt diese Ziele im Grundsatz. Ob einzelne oberirdische Besucherparkplätze sinnvoll sind, muss in der weiteren Planung geprüft werden.</p>
<p>Es wird in Frage gestellt, ob das Verkehrsaufkommen zu bewältigen sein wird. Fraglich ist, ob die Arbeitnehmenden mit dem ÖV kommen werden. Es wird vermutet, dass mehr MIV-Verkehr als geplant generiert wird.</p>	<p>Rosental Mitte ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs soll möglichst gering ausfallen und mit zeitgemässen Mobilitätsdienstleistungen ergänzt werden.</p>
<p>Die Querung der Schwarzwaldallee für Fussgänger und Veloverkehr ist so sicherzustellen, dass der Verkehrsfluss auf der Hauptverkehrsstrasse nicht weiter eingeschränkt wird. Über- und unterirdische Querungen sollten in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Die Gestaltung der Verbindung des Rosentalareals mit dem Badischen Bahnhof über die Schwarzwaldallee bedarf einer ganzheitlichen Betrachtung. Querungen sollen aus Platzgründen möglichst ebenerdig sein. Eine unterirdische Querung besteht bereits nördlich der Kreuzung Schwarzwaldallee-Riehenstrasse.</p>
<p>Die Streckenführung der künftigen Tram Nr. 30 zwischen Feldbergstrasse und dem Badischen Bahnhof sei mit der Arealentwicklung zu koordinieren. Eine Haltestelle beim Rosentalplatz würde das ganze Quartier erschliessen.</p>	<p>Das Tram 30 Kleinbasel – als Folgeetappe zum Tram 30 auf Grossbasler Seite – verbindet die Johanniterbrücke über die Feldbergstrasse mit dem Badischen Bahnhof.</p> <p>Ab der Verzweigung Feldbergstrasse/Riehenring bis zum Badischen Bahnhof ist die genaue Streckenführung noch nicht definiert. In einer nächsten Phase soll eine Korridorstudie ausgelöst werden.</p> <p>Die künftige Entwicklung im Rosentalareal soll in den Planungen zur Tramführung berücksichtigt werden. Eine effiziente Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln steht dabei im Vordergrund.</p>
<p>Der Wirtschaftsverkehr (Pendler-, Zubringer- und Liefer- sowie Besucherverkehr) darf nicht eingeschränkt werden. Dies könnte zu einem massiven Verlust an Standortattraktivität führen.</p>	<p>Der Wirtschaftsverkehr muss langfristig gewährleistet werden. Abgesehen davon steht ein Modal Split zugunsten des ÖV, Velo- und Fussverkehrs im Vordergrund. Dies steht im Einklang mit den vom Kanton Basel Stadt verfolgten strategischen Leitbildern. Die Stimmbevölkerung hat diesen Ansatz am 9. Februar 2020 klar bestätigt, indem sie den Gegenvorschlag zur Initiative „zämme fahre mir besser“ angenommen hat. Der private Motorfahrzeugverkehr soll demnach auch bei einem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum nicht zunehmen.</p>

<p>Für den Anlieferverkehr für Gewerbe und Forschung soll ein gutes Konzept erarbeitet werden. Wo ist die Anlieferung für 40t Lastwagen genau geplant? Die Anlieferung könne unterirdisch geplant werden, müsse jedoch für 40t-Fahrzeuge tauglich sein.</p>	<p>Ein Konzept für den Anlieferungsverkehr wird Bestandteil der Gesamtplanung. Unterirdische Anlieferungen für 40 T-Fahrzeuge sind aber ausserordentlich kostenintensiv. Aufgrund des vorgesehenen Nutzungsspektrums ist ohnehin nicht mit übermässigem Schwerverkehr zu rechnen.</p>
<p>Firmen, die sich auf dem Areal ansiedeln, sollen ein Mobilitätskonzept erstellen und vorweisen müssen.</p>	<p>Das im städtebaulichen Leitbild skizzierte Verkehrskonzept wird künftig in einem Mobilitätskonzept für das Areal vertieft.</p>
<p>Für welche Mobilität wird geplant? Die Mobilität der Zukunft (neue Verkehrsmittel und Sharingoptionen) soll berücksichtigt werden. Die individuellen Bedürfnisse werden in Zukunft nicht kleiner.</p>	<p>Im Vordergrund steht ein Modal Split zugunsten des ÖV, Velo- und Fussverkehrs. Dies steht im Einklang mit den vom Kanton Basel Stadt verfolgten strategischen Leitbildern und entspricht dem Inhalt des angenommenen Gegenvorschlags zur Initiative „zämme fahre mir besser.“</p>
<p><b>Parkierung</b></p>	
<p>Die Menge und Notwendigkeit von zusätzlichen Parkplätzen ist vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzungen der Stadt, der sehr guten ÖV-Erschliessung, der geplanten Nutzungen und der übergeordneten Mobilitätstrends zu hinterfragen. Das Parkplatzangebot sei auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.</p>	<p>Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs soll gemäss Leitbild möglichst gering ausfallen. Die maximale Anzahl Parkplätze im städtebaulichen Leitbild ist als absolutes Maximum zu betrachten. Die Erstellung von unterirdischen Parkplätzen ist ausserdem ein wesentlicher Kostenfaktor. Der Kanton geht davon aus, dass nicht mehr Parkplätze erstellt werden als notwendig.</p>
<p>Es wird eine Verschlechterung der Erreichbarkeit mit dem MIV befürchtet. Es wird vorgeschlagen, nicht nur zwei Drittel der nach Parkplatzverordnung zulässigen Parkplätze in die Planung aufzunehmen, sondern die mögliche Maximalanzahl.</p>	<p>Das städtebauliche Leitbild lässt mehr Parkplätze als die heutige Situation zu. Die Realisierung der maximalen Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung würde jedoch zu einer Überlastung des umliegenden Verkehrsnetzes führen. Die meisten Mitwirkenden fordern eine Minimierung der Anzahl Parkplätze ein.</p>
<p>Der Ersatz bestehender oberirdischer Parkplätze im Quartier durch ein neues unterirdisches Quartierparking wird begrüsst.</p>	<p>Die Realisierung eines Quartierparkings wird geprüft.</p>
<p>Es sind jederzeit genügend Parkplätze für die bestehenden Mieter auf dem Areal bereitzustellen.</p>	<p>Auf dem Areal sollen Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen bereitgestellt werden. Die definitive Anzahl Parkplätze soll unter Berücksichtigung der definitiven Nutzungen und Bedürfnisse möglichst gering gehalten werden, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu minimieren.</p>
<p>Die bestehenden Kapazitäten des Messeparkhauses, Parkhaus Bad. Bahnhof und der Firma Roche an der Schwarzwaldallee sollen mitgedacht werden.</p>	<p>Der Hinweis ist richtig. Diese Parkings gehören jedoch nicht dem Kanton und können die Parkierungsbedürfnisse des Areals nicht langfristig abdecken.</p>

<p>Weshalb sind keine Veloparkplätze vorgesehen?</p>	<p>Gemäss Leitbild ist „eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze für die künftigen Nutzer und Besucher des Areals ... bereitzustellen“ (S.27).</p>
<p>Die Lage der Zufahrt zur Einstellhalle an der Maulbeerstrasse sei nicht nachvollziehbar. Es handelt sich um eine Tempo 30-Zone, eine stark befahrene Veloroute und eine Route für Rettungsdienste. Die Erschliessung der künftigen Parkieranlagen soll zwingend über die Schwarzwaldallee erfolgen, um eine Verkehrsberuhigung im Rosental-Quartier zu ermöglichen. Sollte an der Erschliessung über die Maulbeerstrasse festgehalten werden, so soll wenigstens die Ausfahrt nur in Richtung Schwarzwaldallee erfolgen.</p>	<p>Der Kanton prüft aktuell, wie die Maulbeerstrasse entlastet werden könnte. Die ca. 200 Parkplätze in der Einstellhalle unter dem Neubau der Universität Basel (Haus 6) werden zwar definitiv über die Maulbeerstrasse erschlossen. Es wird jedoch geprüft, ob spätere Etappen teilweise anders erschlossen werden könnten.</p>
<p><b>Quartier Rosental</b></p>	
<p>Die Bedürfnisse der Bevölkerung gemäss Anhörung vom 27. Januar 2020 fehlen im Kapitel „Rahmenbedingungen“. Diese Bedürfnisse seien im Leitbild als Rahmenbedingungen aufzuführen. Die Empfehlungen der Quartierstudie seien zu berücksichtigen.</p>	<p>Die bisher dokumentierten Bedürfnisse der Bevölkerung sind auf S.10 des Leitbilds dokumentiert und wurden in der Erarbeitung des Leitbilds berücksichtigt. Die Rückmeldungen aus der Anhörung vom 27. Januar 2020 fliessen gemäss vorliegendem Bericht in die weitere Planung ein.</p>
<p>Der Umgang mit der Mattenstrasse ist zu präzisieren.</p>	<p>Die Mattenstrasse wurde vor einigen Jahren als Tempo 30-Zone definiert und wird von der geplanten „Riehenteichanlage“ profitieren. Die Arealentwicklung hat ansonsten keine Schnittstellen zur Mattenstrasse. Da aktuell kein Sanierungsbedarf besteht, sind grössere Änderungen nicht vorgesehen.</p>
<p>Die Überlegungen im Leitbild sind stark arealfokussiert. Der Betrachtungsperimeter sollte über den Planungsperimeter hinaus erweitert werden. Auch das Entwicklungskonzept Badischer Bahnhof 2014 soll verstärkt einbezogen werden.</p>	<p>Das Bebauungs- und Freiraumkonzept berücksichtigt die Umgebung des Areals und auch das Entwicklungskonzept Badischer Bahnhof, beispielsweise durch die dort enthaltene Öffnung der Sandgrubenstrasse, welche eine übergeordnete Verbindung zwischen Lange Erlen und dem Solitude-Park ermöglicht.</p>



Mitwirkung und Kommunikation	
Die Mitwirkungsmöglichkeiten sollen sich nicht nur auf die Freiräume beschränken, sondern auch auf die Strassenräume ausgedehnt werden. Die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung sind im Wettbewerbsprogramm festzuhalten. Bei Wettbewerben sollen zwei in der Jury stimmberechtigte Personen als Vertretung der Bevölkerung Einsatz erhalten.	Die Strassenräume sind wichtige öffentliche Freiräume. Sie sind allerdings grundsätzlich bereits vorhanden und bieten weniger Gestaltungsspielraum als die neuen Grünräume. Neugestaltungen der Strassenräume sollen schrittweise in Zusammenhang mit der Planung der angrenzenden Grünräume und Bauten erfolgen. Kleinere Interventionen in den Zwischenphasen sind möglich. Die Anliegen der Bevölkerung werden in künftige Varianzverfahren für die Grünanlagen einfließen. Ob Quartiervertreter in der Jury mitwirken sollen, wird bei der Vorbereitung der Varianzverfahren diskutiert.
Weshalb ist Herzog & de Meuron ohne Ausschreibung für die Studie beauftragt worden?	Die ehemaligen Eigentümer hatten bereits einen Studienauftrag mit 6 Architekturbüros zur Transformation des Areals durchgeführt. Herzog & de Meuron hatten daraus den Auftrag, erste Studien für einen möglichen künftigen Nutzer zu erarbeiten. Der Kanton hat mit dem gleichen Büro weitergearbeitet und auf ihren bisher erstellen Studien aufgebaut. Der Planungsprozess wurde von den Basler Architekten Andreas Bründler und Manuel Herz begleitet. Es wurde noch kein Auftrag für die Erstellung von Gebäuden vergeben.
Es sei erschreckend, dass die Anwohner nicht einbezogen wurden und die Anhörung Rosental Mitte vom 27.01.2020 viel zu spät angesetzt wurde. So stehen die Anwohner scheinbar vor vollendenden Tatsachen.	Die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung wurden in den letzten Jahren im Rahmen von unterschiedlichsten Mitwirkungsverfahren dokumentiert. Eine Quartierstudie hat die Ergebnisse dieser Mitwirkungen zusammengefasst und im Rahmen von Austauschrunden mit Vertreterinnen und Vertretern aus den Bereichen Gewerbe, Wohnen, soziale und kulturelle Institutionen sowie Quartierbevölkerung diskutiert. Die Ergebnisse der Quartierstudie sind ins städtebauliche Leitbild eingeflossen.
Von der Quartierstudie Rosental der Firma Courvoisier Stadtentwicklung GmbH hat die Wohngenossenschaft am Horn erst an der Anhörung am 27.01.2020 erfahren.	Zu den Austauschrunden im Rahmen der Erarbeitung der Quartierstudie Rosental wurde eine Auswahl von Vertreterinnen und Vertretern aus den Bereichen Gewerbe, Wohnen, soziale und kulturelle Institutionen sowie Quartierbevölkerung eingeladen. Es wurde dabei auf einen repräsentativen Querschnitt geachtet.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Da die Grundzüge des städtebaulichen Leitbilds grösstenteils begrüsst wurden, ist eine Überarbeitung des städtebaulichen Leitbilds zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Ergebnisse der Mitwirkung fliessen stattdessen direkt in die weitere Planung des neuen Stadtteils ein. Die zusätzlichen Studien zur Entlastung der Maulbeerstrasse sowie zum Umgang mit ökologischen Anforderungen sollen nach ihrem Abschluss ins Leitbild integriert werden. Zum gleichen Zeitpunkt wird das Leitbild durch einen neuen Planungsleitsatz und Erläuterungen zum Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit ergänzt (vgl. Beilage).

Weitere Mitwirkungsmöglichkeiten sind insbesondere im Rahmen der vorgesehenen Bebauungspläne sowie bei der Planung der Grünanlagen vorgesehen. Interessierte können sich auf der Projektwebseite [www.rosentalmitte.ch](http://www.rosentalmitte.ch) für den Newsletter anmelden und werden dadurch über den Stand der Planung sowie kommende Veranstaltungen regelmässig informiert.

## Beilage: Nachhaltigkeit

### Ausgangslage

Aus der Mitwirkung ist klar hervorgegangen, dass das Thema Nachhaltigkeit als sehr wichtig für die weitere Planung erachtet wird. Der Kanton beabsichtigt deshalb, bei der nächsten Überarbeitung des städtebaulichen Leitbilds einen neuen Planungsleitsatz und eine Erläuterung der bisherigen Nachhaltigkeitsüberlegungen ins Leitbild zu integrieren. Die nachfolgenden Textbausteine sollen den aktuellen Stand dokumentieren.

### Planungsleitsätze (neu)

#### *6. Eine innovative, nachhaltige Stadtentwicklung*

Das Werkareal Rosental war schon immer ein Ort der Innovation, der sich immer wieder an neue Herausforderungen anpassen musste. Die grösste, dringlichste Herausforderung der heutigen Zeit betrifft den Umgang mit dem Klimawandel. Rosental Mitte soll die grosse Dynamik auf dem Areal dazu nutzen, innovative Beiträge zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten. Das betrifft nicht nur das Energiekonzept, sondern Themen wie Mobilität, soziale Infrastruktur, Stadtklima, Ökologie, preisgünstiger Wohnraum und die Qualität der öffentlichen Freiräume. Der Umgang mit diesem Planungsleitsatz soll projektspezifisch interpretiert werden. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im vorliegenden städtebaulichen Leitbild wird auf [Seitenzahl] erläutert.

### Nachhaltigkeit

Der neue Stadtteil soll im Sinne der Planungsleitsätze einen wichtigen Beitrag an eine nachhaltige Stadtentwicklung leisten:

#### *Regionale und kantonale Einbettung*

- Die im städtebaulichen Leitbild erläuterte Transformation des Areals Rosental Mitte entspricht dem kantonalen Richtplan und dem Agglomerationsprogramm und basiert folglich auf einem koordinierten räumlichen Konzept. Durch die bauliche Verdichtung mit vielfältigen Nutzungen an einer zentralen, gut erschlossenen Lage leistet Rosental Mitte einen wichtigen Beitrag zur angestrebten «Stadt der kurzen Wege».
- Im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens (vgl. eidg. Raumplanungsgesetz Art. 1) sieht das städtebauliche Leitbild eine hohe bauliche Dichte vor. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit, dass andere Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets grün bleiben.

#### *Soziale Nachhaltigkeit*

- Die geplante bauliche Dichte setzt qualitätsvolle öffentliche Freiräume voraus. Das städtebauliche Leitbild sieht die Realisierung mehrerer Grünräume vor, welche neue Begegnungsräume für die Nutzer des Areals sowie für die BewohnerInnen des Rosental-Quartiers schaffen. Grössere Grünräume wie der Erlenmattpark sind in Gehdistanz.
- Die geplanten quartierdienlichen und kommerziellen Erdgeschossnutzungen schaffen ebenfalls Begegnungsräume und dadurch neue soziale Infrastruktur für das Quartier.
- Die Öffnung des Areals schafft attraktive neue Fusswegverbindungen innerhalb des Quartiers, welche die heute zerschnittenen Teile des Rosental-Quartiers wieder zusammenbinden. Daraus entsteht sowohl ein sozialer wie auch ein ökologischer Mehrwert.
- Durch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum kann der Druck auf den bestehenden Wohnraum im Quartier reduziert werden.
- Das Nutzungskonzept sieht eine soziale Durchmischung vor und stellt diese durch die Bereitstellung von unterschiedlichen Flächenangeboten sicher. Von den realisierten Wohnflächen soll insgesamt ein Anteil von ca. einem Drittel im preisgünstigen Bereich liegen inkl. Genossenschaftswohnungen. Flächen für niederschwellige Kultur-, Freizeit-, Gewerbe-, quartierdienliche und Zwischennutzungen sind ebenfalls vorgesehen.
- Für die soziale Integration der Arealentwicklung ins bestehende Quartier ist eine öffentliche Mitwirkung essenziell. Bei Rosental Mitte fand im Januar 2020 eine erste Mitwirkung zum

städtebaulichen Leitbild bereits statt. Weitere Mitwirkungsmöglichkeiten sind insbesondere bei den öffentlichen Freiflächen vorgesehen.

### *Mobilität*

- Rosental Mitte ist für FussgängerInnen, Velofahrende und Benutzer des öffentlichen Verkehrs sehr gut erschlossen.
- Die Öffnung des Areals ermöglicht eine Verbesserung der Fusswegverbindungen innerhalb des bestehenden Quartiers.
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird durch die Realisierung des «Herzstücks» und mehrerer neuer Tramlinien weiter verbessert.
- Der motorisierte Individualverkehr wird insbesondere die beschränkte Anzahl Parkplätze und die autofreie arealinterne Erschliessung minimiert.
- Der eigenerzeugte Strom kann auch in arealspezifischen Mobilitätslösungen mittels Lade- und Sharing-Infrastruktur verbraucht werden (Elektrofahrzeuge und E-Bikes).

### *Energie*

- Das Areal soll mit 100% erneuerbarer und CO<sub>2</sub>-neutraler Energie versorgt werden. Dazu sollen bewährte Technologien intelligent kombiniert werden. Ergänzend dazu wird der Einsatz von Erdwärme und Grundwasser (evtl. als Speicher) geprüft. Ein detailliertes Energiekonzept ist derzeit in Ausarbeitung.
- Strom wird aus erneuerbaren Quellen bezogen und/oder lokal mit Photovoltaik gewonnen und in Eigenverbrauchskonzepten genutzt.
- Der Kanton strebt bei Eigeninvestitionen energietechnische Vorzeigeprojekte an. Um eine hohe Qualität der Bauten und eine ressourceneffiziente Bauweise sicherzustellen, gilt bei allen Neubauten der Grundsatz, dass architektonische Varianzverfahren durchzuführen sind.
- Der Kanton und die Politik erwarten, dass private Investoren ebenfalls hohe Energieanforderungen erfüllen.
- Die Etappierungs- und Nutzungskonzepte lassen Reaktionen auf veränderte Rahmenbedingungen (z.B. Marktnachfrage) zu und ermöglichen dadurch Lerneffekte. Die Wahrscheinlichkeit von Fehlinvestitionen wird somit wesentlich reduziert. Immobilien Basel-Stadt strebt ausserdem bei Neubauten eine hohe Nutzungsflexibilität an, um Nutzungsänderungen ohne ressourcenintensive bauliche Änderungen zu ermöglichen.
- Das städtebauliche Konzept sieht den mittel- bis langfristigen Erhalt von mehreren Gebäuden, die in einem guten Zustand sind und/oder einen wichtigen Beitrag zur Identitätsbildung des neuen Stadtteils leisten. Durch diese Vorgehensweise kann viel graue Energie gespart werden.

### *Ökologie*

- Die bestehenden Bäume und ökologisch wertvollen Elemente auf dem Areal werden dokumentiert und wo möglich erhalten.
- Die künftige Freiraumgestaltung soll einen Beitrag zum Biotopverbund leisten.
- Zur Sicherstellung minimaler ökologischer Anforderungen an Baustoffe sollen bei Ausschreibungen für Neubauten «eco-devis» oder vergleichbare Planungsinstrumente eingesetzt werden.
- Ungenutzte Flachdächer sind zu begrünen.

### *Weitere umwelttechnische Rahmenbedingungen*

- Die neuen Nutzungen führen grundsätzlich zu einer Reduktion der Lärmemissionen auf dem Areal gegenüber der heutigen Situation.
- Die Gebäude an der Schwarzwaldallee müssen Massnahmen zum Schutz vor Störfallereignissen treffen.
- Das städtebauliche Konzept sieht Durchlüftungssachsen vor, die insbesondere in Nord-Süd-Richtung mit dem umliegenden Quartier gut vernetzt sind. Um die Bildung einer Wärmeinsel zu vermeiden, sind die Massnahmen der Arbeitshilfe «Hitze in Städten» (BAFU, 2018) zu be-

- rücksichtigen. Des Weiteren ist ein Klimakonzept für den Kanton Basel-Stadt in Erarbeitung, welches bei Fertigstellung ebenfalls als Planungsgrundlage heranzuziehen ist.
- Die gesetzlichen Anforderungen betreffend Altlasten und Bodenverunreinigungen werden eingehalten.