

ROSENENTAL

MITTE.

Städtebauliches Leitbild.

24. Januar 2020

**VIELFÄLTIG
INNOVATIV.**



Kanton Basel-Stadt

INHALT.

Vorwort	4
Planungsleitsätze	5
Ausgangslage	9
Strategische Stossrichtung	9
Das Rosental-Quartier	10
Quartierstudie Rosental	10
Planungen im Quartier	11
Werkareal Rosental	12
Arealöffnung	13
Nutzungen	14
Bebauung	16
Überblick	16
Bestandesbauten	17
Neubauten	18
Freiräume	23
Freiraumkonzept	23
Riehenteichanlage	24
Rosentalplatz	25
Platz an der Schwarzwaldallee	26
Mobilität	27
Ziele	27
Fussgänger- und Veloverkehr	27
Öffentlicher Verkehr	28
Motorisierter Verkehr / Parkierung	29
Rahmenbedingungen	30
Vorgehen	32
Etappierung	32
Mitwirkung und Kommunikation	33
Entwicklungsschritte	34
Orientierungspläne	36

VORWORT.



Mit dem sukzessiven Erwerb des zentralen, hervorragend erschlossenen Areals «Rosental Mitte» in den Jahren 2016 und 2019 konnte der Kanton eine der wichtigsten kantonalen Wirtschaftsflächen sichern. Es handelt sich um ein Terrain, das seit Jahrzehnten Labor- und Verwaltungsbauten für grosse Firmen wie Geigy und Syngenta als wesentliche Pfeiler der Basler Wirtschaftskraft beherbergte. Eine Öffnung, Transformation und Erneuerung des bislang abgeriegelten Areals wird nun möglich. Während die Schaffung zeitgemässer Flächen für die Wirtschaft im Fokus steht, hat sich bereits in frühen Entwicklungsüberlegungen die Annahme bestätigt, dass das Areal noch viel mehr zu leisten vermag. Die angestrebte Öffnung dieser «verbotenen Stadt» und die Anreicherung mit weiteren Nutzungen von unterschiedlicher Ausrichtung unterstützen nicht nur ein attraktives Umfeld für die geplanten hochwertigen Arbeitsplätze, sondern führen letztlich auch das heute zerschnittene Rosental-Quartier zusammen. Das urbane Leben zwischen den zwei wichtigen städtischen Infrastrukturen Messe und Badischer Bahnhof kehrt zurück, die umliegenden Wohnquartiere werden über einst gekappte Quartierverbindungen und Strassen wiederum vernetzt. Das vorliegende städtebauliche Konzept soll als Basis dazu dienen, das Quartier unter Erhalt des spezifischen städtebaulichen Gepräges zu entwickeln und die übergeordnete strategische Positionierung des Wirtschaftsstandorts Basel zu stärken.

Den geeigneten Planungsprozess zu entwerfen und diesen mit einer Vielzahl an Beteiligten abzustimmen ist eine Herausforderung. Erst durch klare Zielvorgaben eines städtebaulichen Leitbildes gelingt es, die verschiedenen Akteure eines Stadtentwicklungsprozesses zu koordinieren und jenes Vertrauen aufzubauen, das Neues zulässt und die Finanzierung von beträchtlichen Investitionen ermöglicht. Durch das vorliegende Leitbild werden die Grundlagen für die Entwicklung eines attraktiven Stadtteils mit einer starken Identität geschaffen. Das Leitbild stellt dabei einen Orientierungsrahmen dar, der in weiteren Planungen zu konkretisieren sein wird. Auf geänderte Bedürfnisse oder Anforderungen muss das Leitbild reagieren können, ohne sein

robustes Grundkonzept umzustossen. Es muss in der Lage sein, in einem permanenten Umgestaltungsprozess kontinuierlich auszuloten, wieviel Spielraum, oder umgekehrt, wieviel Regeln notwendig sein werden, um einerseits Flexibilität und Individualität zu ermöglichen und andererseits eine unkontrollierte Entwicklung und einen womöglich abträglichen Zeitgeist zu vermeiden. Das ist ein grosser Anspruch.

Grundlage für das vorliegende Leitbild ist ein städtebaulicher Entwurf der Architekten Herzog & de Meuron. Erste Studien hatten die Architekten bereits zu einem frühen Zeitpunkt für eine interessierte Firma erarbeitet. Den Prozess hat ein Expertengremium mit viel Fachkompetenz begleitet. Konkret liefert das Leitbild nun die Grundlage für künftige nutzungsplanerische Massnahmen und Projektierungen auf dem Areal. So wird «Rosental Mitte» Schritt für Schritt geöffnet, umgebaut und verdichtet. Sukzessiv soll es sich zu einem lebendigen und durchmischten, attraktiven Anziehungspunkt für die gesamte Bevölkerung entwickeln, angeeignet vom Quartier und der ganzen Stadt.

B. Aeberhard

Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister

PLANUNGSLEITSÄTZE.

1. Das Industrieareal in ein öffentliches Stadtquartier transformieren

Der abgeriegelte Forschungs- und Verwaltungsstandort Rosental stellt für viele Basler einen blinden Fleck dar. Hinter den Zäunen ist heute schon eine Durchmischung von Industrie und Forschung vorhanden, mit völlig verschiedenen Betreibern und unterschiedlicher Ausrichtung, z.B. Universität Basel, ETH, FHNW und Friedrich Miescher Institute. Das ist ein idealer Ausgangspunkt für eine Öffnung und weitere Entwicklung hin zu einem vollwertigen Teil der Stadt mit allen programmatischen Angeboten für das Arbeiten, das Wohnen und die alltäglichen Bedürfnisse einer urbanen Bevölkerung im 21. Jahrhundert.

2. Einen Ort für die Wirtschaft, Bildung und die Stadt schaffen

Der Erwerb des Areals durch den Kanton ermöglicht eine Entwicklung, welche wirtschaftliche und öffentliche Interessen gleichmässig berücksichtigt. Im Fokus des Nutzungskonzepts stehen hochwertige Arbeitsflächen für wertschöpfungsintensive Branchen und Funktionen wie Headquarters, hochwertige Unternehmensdienstleistungen sowie Forschung, die auf eine zentrale, gut erreichbare, sichtbare Lage angewiesen sind. Der Kanton möchte dabei sowohl bestehende Unternehmen und Bildungsinstitutionen auf dem Areal halten als auch Flächenangebote für die Ansiedlung von neuen Firmen und Institutionen schaffen. Das städtebauliche Leitbild sieht Potenzial für 3000 bis 5000 zusätzliche Arbeitsplätze vor (heute 3500). Ob die Arbeitsflächen im vollen Umfang realisiert werden, hängt primär von der Marktnachfrage ab.

Das Rosental soll aber nicht nur Arbeiten, sondern sämtliche Bedürfnisse der Bevölkerung abdecken und darum auch ein attraktives Wohnquartier, ein Ort mit Lebensqualität werden. Ein differenziertes Wohnangebot mit Potenzial für 1100 bis 2200 BewohnerInnen umfasst Flächen in unterschiedlichen Preissegmenten, die für eine soziale Durchmischung sorgen werden. Läden, Restaurants, Cafés, Freizeit- und Sporteinrichtungen werden die neu geöffneten Wege und Grünräume beleben. Das städtische Leben spielt sich aber nicht nur am Boden ab, sondern auch auf den Dächern der mächtigen Industriebauten und in der Spitze des höchsten Hochhauses. Schliesslich tragen auch Flächen für Gewerbe und Kultur zur Urbanität des neuen Orts bei.

Rosental Mitte öffnet sich für Neues



Rosental Mitte heute



3. Die Permanenz des Bestandes: wichtige Zeitzeugen erhalten und mit neuen Funktionen beleben

Das städtebauliche Konzept sieht keine Tabula Rasa vor, sondern entwickelt die bestehenden städtebaulichen Strukturen und Bauten Schritt für Schritt weiter. Wichtige Zeitzeugen aus der Industriegeschichte sollen mittel- bis langfristig erhalten bleiben und bilden architektonische Ankerpunkte des neuen Stadtteils. Diese Bauten sind nicht alle Häuser von besonderer Schönheit, sondern Charakterarchitekturen, die bereits mehrfach umgebaut und umgenutzt wurden. Trotz wechselnder Nutzungen erwiesen sie sich als nützlich und wichtig, und deshalb werden sie auch beim anstehenden Wandel neue Funktionen übernehmen können und zur Identität des Quartiers beitragen.

4. Drei Gebäudetypen nehmen Bezug auf die Nachbarschaft, auf das Quartier und auf die Stadt

Die Neubauten sollen nach klaren, einfachen Regeln betreffend Bautypus, Höhe und Materialisierung gestaltet werden und präzise ins entstehende Quartier eingefügt werden. Diese Regeln berücksichtigen den städtebaulichen und architektonischen Kontext, lassen aber auch Flexibilität und Individualität zu. Der erste Typ am Arealrand bezieht sich auf den Massstab der bestehenden Wohnbauten an der Maulbeerstrasse und Rosentalstrasse. Der mittlere Bautyp orientiert sich an den mächtigen Industriebauten und leistet dadurch einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des bisherigen Charakters des Areals. Den dritten Gebäudetyp bilden die Hochhäuser, welche die städtebauliche Bedeutung des Standorts am Badischen Bahnhof betonen und in Dialog mit den anderen Entwicklungsgebieten Basels treten. Der Hochhauscluster und die neuen öffentlichen Freiräume bilden eine neue Hauptadressierung, direkt am Badischen Bahnhof. Die Dichte und Höhe ist eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Orts mit ausgeprägter und eigenständiger Identität.

5. Kleinere, mittlere und grössere Eingriffe mit grosser nachhaltiger Wirkung im Stadtraum

Die Transformation des geschlossenen Forschungsstandorts zum vollwertigen Stadtteil erfolgt Schritt für Schritt, tendenziell von den Arealrändern zur Arealmitte. Die Etappierung richtet sich grundsätzlich nach der Verfügbarkeit aufgrund der Mietverhältnisse und des Zustands der bestehenden Gebäude. In den ersten Jahren stehen die Öffnung des Areals und die Erneuerung des Wirtschaftsstandorts im Fokus. Ein charaktervolles Verwaltungsgebäude wird mit neuen Nutzungen wie Gastronomie belebt. Historische Wohnhäuser an der Maulbeerstrasse und Rosentalstrasse werden wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Durch Investitionen in bestehende Bauten kommen neue, zeitgemässe Wirtschaftsflächen auf den Markt. Mit den ersten Neubauten entsteht ein öffentlich zugänglicher Bildungscluster mit der Universität und verschiedenen Laborbauten.

Mittel- bis langfristig werden die Arbeitsnutzungen immer mehr durch andere Nutzungen und neue Freiflächen ergänzt. Der neue Rosentalplatz bildet einen zentralen, gut

proportionierten Aufenthaltsort mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen. Nach einer längerfristig ins Auge gefassten Stilllegung des IWB-Heizkraftwerks wäre eine Umnutzung des Gebäudes in einen Veranstaltungsort direkt am Rosentalplatz wünschenswert. Die Anbindung von Rosental Mitte an die Messe und die Innenstadt wird durch die Verlegung der heutigen Zu- und Wegfahrt der Syngenta-Einstellhalle, die Realisierung der Riehenteichanlage und den Bau eines Wohnhochhauses an der Mattenstrasse wesentlich attraktiver. Es entstehen weitere Hochhäuser mit einem noch zu definierenden Nutzungsmix. Der Wohncharakter der Sandgrubenstrasse wird durch den Ersatz von mehreren Büro- und Lagergebäuden durch neue Wohnbauten spürbarer.

Durch die schrittweise Transformation des heute weitgehend vermieteten Areals wird das Areal nach und nach zum vollwertigen Stadtteil. Jeder Zwischenstand kann dabei auch als Endzustand funktionieren. Der Stadtteil Rosental Mitte wird in diesem Sinne nie «fertig», sondern wie die restliche Stadt punktuell über einen längeren Zeitraum erneuert und weiterentwickelt.

Verwaltungsgebäude 1080



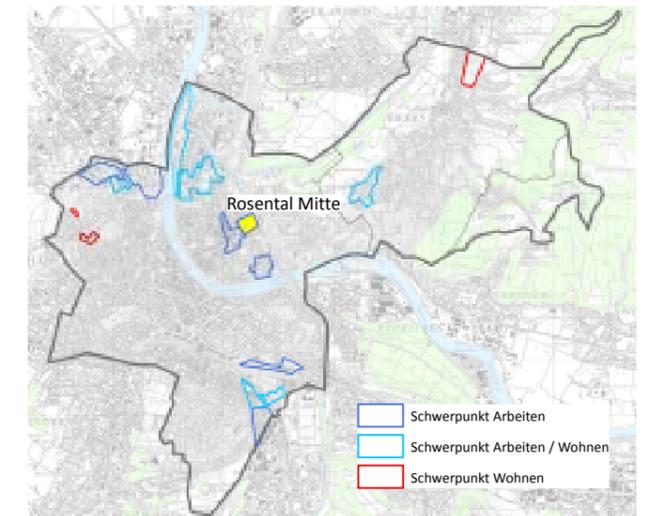
AUSGANGSLAGE.

Strategische Stossrichtung

Der kantonale Richtplan schafft die Rahmenbedingungen für 30 000 Arbeitsplätze sowie 20 000 zusätzliche EinwohnerInnen bis 2035. Diese sollen im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens alle innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angesiedelt werden, um die Landschaft zu schonen. Das grösste Potenzial dafür liegt in den sogenannten «Transformationsarealen» wie das Hafenaerial, Klybeckplus, VoltaNord, Rosental Mitte, Walkeweg, Dreispitz und Wolf, die grösstenteils aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik und des andauernden Strukturwandels für alternative Nutzungen frei werden. Diese Gebiete eröffnen neue Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt.

Der Richtplan legt die Nutzungsschwerpunkte der jeweiligen Transformationsgebiete unter Berücksichtigung von deren unterschiedlichen Situationen fest. Bei Rosental Mitte liegt der Nutzungsschwerpunkt bei Arbeitsnutzungen. Andere Nutzungen sind in einem kleineren Ausmass möglich. Diese Ausrichtung bildet den Ausgangspunkt für das vorliegende städtebauliche Leitbild.

Siedlungsentwicklungsschwerpunkte (kantonaler Richtplan)



Transformationsgebiete (Stadtmodell)



Das Rosental-Quartier

Das Rosental-Wohnquartier liegt zentral zwischen dem Badischen Bahnhof und dem Messegelände im urbanen, multikulturellen Kleinbasel. Dank der Verbindungen zum Fernverkehr, Regionalverkehr und Nahverkehr sowie zum Autobahnnetz ist das Quartier sehr gut erreichbar. Die Realisierung des sogenannten «Herzstücks» (unterirdische Bahnverbindung zwischen dem Badischen Bahnhof und dem Bahnhof SBB) wird die Erreichbarkeit des Quartiers weiter verbessern.

Die Bevölkerung des Rosental-Quartiers ist international breit gemischt und sieht sich mit überdurchschnittlich grossen sozialen Herausforderungen konfrontiert. Rosental kann als klassisches Ankunftsquartier für Zuzüger aus dem Ausland charakterisiert werden und weist eine entsprechend hohe Bevölkerungsfluktuation auf. Nur 21% der Bevölkerung des Rosental-Quartiers wohnen seit mehr als 10 Jahren im Quartier. Das ist der tiefste Anteil aller Quartiere im Kanton. Diese hohe Bevölkerungsdynamik wird durch die vielen Zuzüger auf dem Erlenmatt-Areal weiter verstärkt. Das Zugehörigkeitsgefühl der Bevölkerung zum Quartier ist gemäss einer Umfrage von 2012 entsprechend gering (Schneider-Sliwa, 2012). Identitätsstiftende Gebäude oder Freiräume fehlen weitgehend oder werden, wie der Messeturm oder das Rosentalareal, nicht mit dem Quartier, sondern mit der «anonymen, weiten Welt» assoziiert. Insbesondere im Mittelteil des Quartiers fehlen Knotenpunkte des öffentlichen Austauschs wie Freiräume, Cafés, Restaurants usw.

Tramhaltestelle Badischer Bahnhof



Quartierstudie Rosental

Die 2019 erstellte «Quartierstudie» des Rosental-Quartiers fasst die Ergebnisse von Quartierrundgängen, Interviews, Statistiken, Planungsstudien sowie von aktuellen und vergangenen Mitwirkungsveranstaltungen zusammen, die in den vergangenen zehn Jahren zu verschiedenen Vorhaben im Rosentalquartier durchgeführt wurden. Sie macht unter anderem folgende Empfehlungen zu Rosental Mitte, die ins vorliegende Leitbild eingeflossen sind:

- Areal öffnen und durchwegen
- Ausgewogenen Mix von Nutzungen, Umnutzung und Neubau, kleineren und grösseren Flächen, KMU und Grossfirmen anstreben
- Vielfältige Angebote für unterschiedliche Wohnformen und Standards schaffen
- Zentrale Freifläche auf dem Rosentalareal mit arealbezogenen und quartierdienlichen Nutzungen und Gastronomieangeboten errichten
- Kleine, begrünte «Alltagsorte» als Aufenthalts-, Scharnier- und Spielorte programmieren
- Mattenstrasse als wichtige Quartierachse aufwerten

Planungen im Quartier

Städtebaulich zeichnet sich das Quartier Rosental durch eine hohe Dynamik aus.

Badischer Bahnhof

Im Osten liegt der Badische Bahnhof, der heute insbesondere für den Bahnverkehr nach Deutschland und als Quartierzentrum von Bedeutung ist. Das Bahnprojekt «Herzstück» sieht eine unterirdische Verbindung zwischen dem Badischen Bahnhof und dem Bahnhof Basel SBB vor und wird den Anschluss des Badischen Bahnhofs ans trinationale S-Bahn-Netz massiv verbessern. Basel Badischer Bahnhof wird entsprechend an Bedeutung gewinnen, weshalb verschiedene Projekte laufen, um die Benutzerfreundlichkeit und Attraktivität des Bahnhofgebiets für die Fahrgäste und das Quartier zu verbessern (Entwicklungskonzept Badischer Bahnhof). Dazu zählen die Aufwertung der Rosentalstrasse (2018–2019), ein neues Veloparking, die Optimierung der Zugänge und nicht zuletzt die Öffnung des Areals Rosental Mitte.

Messe

Am westlichen Rand des Quartiers dominieren die grossen Bauvolumen der Messe mit dem Messeturm als ehemaliges höchstes Gebäude der Schweiz. Die Messeanlagen sind identitätsstiftend für das Quartier, trennen es aber visuell und teilweise auch räumlich von den Nachbarquartieren und der historischen Kernstadt im Westen. Mit dem neuen Wohn- und Bürohochhaus neben dem Messeturm (Kreuzung Rosentalstrasse/Mattenstrasse) hat eine erste bauliche Verdichtung neben dem Messeturm stattgefunden. Weitere Verdichtungen an der Kreuzung Riehenring/Clarastrasse («Claraturm») sowie am Standort des heutigen Messe-Parkings sind im Bau oder geplant und betonen die städtebauliche Bedeutung der sogenannten «Stadtachse» (Mittlere Brücke – Clarastrasse – Rosentalstrasse – Badischer Bahnhof). Die im Sommer 2019 abgeschlossene Aufwertung der Rosentalstrasse trägt ebenfalls dazu bei. Die Rosental-Anlage neben der Messe steht bei Zirkusveranstaltungen dem Quartier nicht zur Verfügung. Ein neuer Zirkusstandort wird aktuell gesucht, um eine Aufwertung der Rosental-Anlage zu ermöglichen.

Erlenmatt

Auf dem ehemaligen DB-Areal wurde das neue Erlenmatt-Areal mit Schwerpunkt Wohnnutzung realisiert. Das

Quartier umfasst grosszügige Grünflächen, welche eine attraktive Verbindung des bestehenden Rosental-Quartiers mit dem Naherholungsgebiet Lange Erlen sicherstellen und die fehlenden Grünflächen im bisherigen Rosental-Quartier kompensieren. Ausserdem wurden auch neue Quartierangebote geschaffen, wie z.B. die neue Primarschule, der neue Quartiertreffpunkt Rosental und grössere Einkaufsmöglichkeiten. Eine Trendsportthalle ist geplant.

Badischer Bahnhof



Messe



Erlenmatt



Werkareal Rosental

Das ehemalige Werkareal Rosental gilt als älteste erhaltene Stätte der chemischen Produktion in Basel und damit als «Wiege der Basler Chemie». Es wurde ab 1858 als Stammsitz der Firma Geigy entwickelt, um natürliche und künstliche Farbstoffe herzustellen. Ab 1935 wurden auch Insektizide, Fungizide und Saatgutbeizen auf dem Areal produziert. Bereits in den 60er-Jahren wurden die Produktionsanlagen nach Schweizerhalle verlegt, das Areal wird seither von Firmen und Bildungsinstitutionen (Universität Basel, ETH, FHNW) als Forschungs- und Verwaltungsstandort genutzt. 2007 hat die damalige Besitzerin Syngenta den grössten Teil des Areals an einen privaten Investor verkauft. Seither nutzt sie den Arealteil an der Ecke Schwarzwaldallee/Rosentalstrasse als Hauptgeschäftssitz. Die Gebäude auf dem restlichen Areal werden bis heute an unterschiedliche Firmen und Bildungsinstitutionen aus dem Bereich Forschung und Verwaltung vermietet. 2016 konnte der Kanton das Areal des privaten Investors erwerben. 2019 folgte der Kauf des Syngenta-Hauptsitzes. Syngenta hat die meisten Gebäude auf ihrem Areal langfristig zurückgemietet.

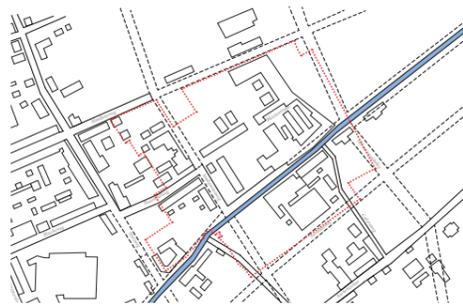
Rosental-Areal, 1932



Löffelplan, 1862



1896



1940



1961

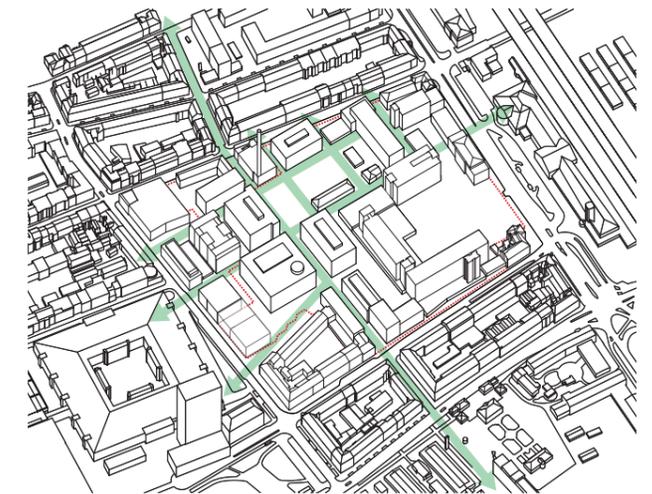


AREALÖFFNUNG.

Die etappenweise Öffnung des heute geschlossenen Forschungs- und Firmenareals bildet eine wichtige Voraussetzung für die Entstehung des neuen Stadtteils Rosental Mitte. Die Öffnung des Areals entlang der historischen Achsen ermöglicht eine nahtlose Vernetzung des Areals mit dem umliegenden Quartier, bindet die bestehenden Teile des Rosental-Quartiers besser zusammen und stellt nicht zuletzt eine wichtige Voraussetzung für neue Nutzungen wie Wohnen und quartierdienliche Nutzungen dar.

Hinter den Zäunen ist das künftige Wegenetz im Grunde genommen bereits vorhanden. Die vollständige Öffnung des Areals wird aufgrund komplexer Rahmenbedingungen wie z.B. Sicherheitsbedürfnisse der ansässigen Mieter, des Wechsels von Industrie- zu Berufsfeuerwehr und der Baustellenlogistik dennoch einige Jahre dauern. Diese Rahmenbedingungen werden situativ geprüft, um die Öffnung des Areals Schritt für Schritt von aussen nach innen voranzutreiben.

Die Arealentwicklung bindet die getrennten Wohngebiete des Rosental-Quartiers zusammen und schafft zusätzliche Verbindungen zwischen der Messe und dem Bahnhof



Visualisierung Kreuzung Sandgrubenstrasse/Rosentalstrasse heute



Visualisierung Kreuzung Sandgrubenstrasse/Rosentalstrasse nach der Arealöffnung



Das geschlossene Firmen- und Forschungsareal soll in einen multifunktionalen Stadtteil transformiert werden. Es entsteht ein Ort, an dem Wohnen, Arbeiten, Forschung, Versorgung, Freizeit, Sport und Mobilität dicht nebeneinander existieren. Das Nutzungskonzept identifiziert geeignete Lagen für die verschiedenen Nutzungen und lässt gleichzeitig eine gewisse Flexibilität zu, um auch langfristig auf die Marktnachfrage und öffentlichen Bedürfnisse reagieren zu können. Durch vielfältige Raumangebote werden unterschiedliche Nutzer und Investoren angesprochen.

Arbeiten

Der Nutzungsschwerpunkt auf dem Areal bleibt – in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan – bei Arbeitsnutzungen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Erneuerung und Vergrößerung der Arbeitsflächen von ca. 165 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) heute auf 200 000 bis 270 000 m² in Zukunft vor, je nach Marktnachfrage. Die Anzahl Arbeitsplätze soll dabei von 3500 heute auf 6500 bis 8500 steigen. Im Fokus stehen wertschöpfungsintensive Branchen und Funktionen (Headquarters; hochwertige Unternehmensdienstleistungen, Forschung), die auf eine zentrale, gut erreichbare, sichtbare Lage angewiesen sind. Diese werden in einem Cluster in unmittelbarer Nähe des Badischen Bahnhofs angesiedelt. Quartierbezogene Ar-

beitsnutzungen, Zwischennutzungen und Hotelnutzung sind ebenfalls vorgesehen.

Wohnen

Die Realisierung von Wohnraum für 1100 bis 2200 BewohnerInnen (65 000 – 130 000 m² BGF) entlastet den städtischen Wohnungsmarkt und ermöglicht kurze Pendelwege für ArbeitnehmerInnen, die in der Stadt wohnen möchten. Wohnnutzung sorgt ausserdem für eine Belebung des Areals ausserhalb der üblichen Büroöffnungszeiten und schafft so die Voraussetzung für eine sichere und angenehme Verbindung der heute getrennten Wohngebiete des Rosental-Quartiers.

Durch den Fokus auf die Arealränder und die Sandgrubenstrasse knüpft die neue Wohnnutzung am bestehenden Quartier an. Es entsteht ein vielfältiges Flächenangebot, vom einfachen genossenschaftlichen Wohnen im Blockrand bis zu Hochhauswohnungen im mittleren und gehobenen Segment, welche zur sozioökonomischen Durchmischung des Quartiers beitragen. Von den realisierten Wohnflächen soll insgesamt ein Anteil von ca. einem Drittel im preisgünstigen Bereich realisiert werden. Dafür eignen sich insbesondere die weniger hohen Gebäude. Aufgrund der Verfügbarkeit der einzelnen Baufelder werden die Wohnflächen zum Teil in den kommenden Jahren, grösstenteils aber nach 2025 realisiert.

Öffentlichkeitswirksame Nutzungen

Rosental Mitte soll zu einem integralen Teil der Stadt werden. Dafür sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Cafés, Restaurants, Bars, Läden, Fitnesszentren, Eventräume, Kindertagesstätten, Gesundheitsversorgung, Räume für private Anlässe (Familien- oder Firmenfeiern, Quartierfeste) usw. von wesentlicher Bedeutung. Solche Angebote können den öffentlichen Raum durch Kundenverkehr, die Bespielung der Vorzonen und eine attraktive, offene Fassadengestaltung aktivieren. Dadurch wird der öffentliche Raum attraktiver für Fussgänger und das Sicherheitsempfinden der Fussgänger insbesondere in der Nacht verbessert. Gleichzeitig fördern sie das soziale Miteinander, indem sie Begegnungsmöglichkeiten für die heutige und neue Bevölkerung des Rosental-Quartiers bilden. Die quartierbezogenen Nutzungen sind primär in den Erdgeschossflächen der wichtigsten Achsen vorgesehen. Das Bebauungskonzept sieht ausserdem einige Möglichkeiten für interessante Dachnutzungen vor. Insbesondere die Höhe der Dächer der heutigen Industriebauten (40m) birgt das Potential neuer Blickperspektiven und umfasst gleichzeitig grössere Flächen, die ein öffentliches Programm ermöglichen können. Die Ausnutzung dieser Potenziale wird durch den Kanton aktiv weiterverfolgt.

Niederschwellige Flächenangebote

Zu einer Stadt gehören nicht zuletzt auch Flächen, die sich für niederschwellige Kultur-, Freizeit-, Gewerbe-, quartierdienliche und Zwischennutzungen eignen. Bestehende Bauten können in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle spielen. Im charaktervollen ehemaligen Verwaltungsgebäude 1080 am künftigen Rosentalplatz sind beispielsweise Nutzungen wie Restaurants, Cafés oder auch ein Informationspavillon gut denkbar. Das Erdgeschoss des historischen Wohngebäudes 1078 weist ebenfalls Potenzial für solche Nutzungen auf. Zwischennutzungen und Pioniernutzungen sind insbesondere im Gebäude 1095 sowie im Erdgeschoss des Gebäudes 1055 denkbar, das während 10 bis 15 Jahre erhalten bleiben soll.

Mit den Angeboten in den Liegenschaften 1080, 1078 und 1055 können ca. 5500 m² für niederschwellige Nutzungen bereitgestellt werden. Mittelfristig wäre nach einer allfälligen Standortverschiebung des IWB-Heizkraftwerks (vgl. Kapitel «Rahmenbedingungen») die Umnutzung des Kraftwerksgebäudes in einen atmosphärischen Veranstaltungsraum ebenfalls prüfenswert. Zusätzliche Flächen werden nach Möglichkeit bei Gebäuden geschaffen, die im Hinblick auf einen späteren Abbruch leergespielt werden. Der öffentliche Raum soll ebenfalls mit temporären Nutzungen oder ephemeren Strukturen aktiviert werden.

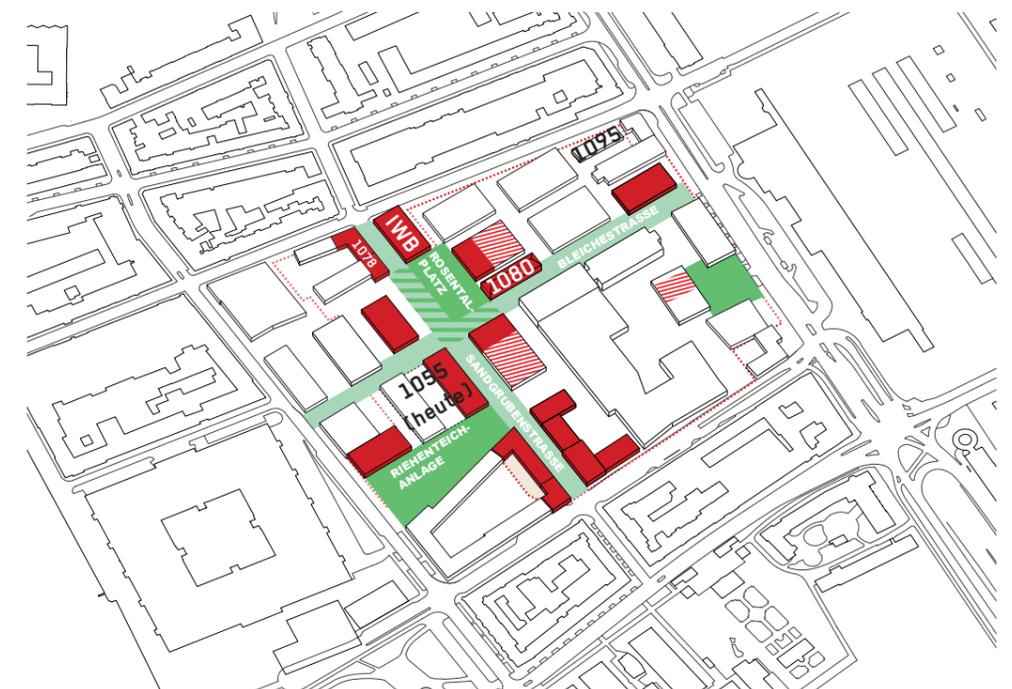
Nutzungskonzept

- Forschung
- Arbeiten
- Wohnen
- Öffentliche Nutzung
- Arbeiten/Wohnen



Öffentlichkeitswirksame Flächen

- Öffentl. Nutzung im Erdgeschoss
- Öffentliche Nutzung in der Höhe
- Freiflächen im Quartier
- Verbindungen im Quartier



Überblick

Durch das Öffnen und Verknüpfen von Strassen und Wegen erschliesst sich eine ganze Welt bisher versteckter Architektur. Dabei ist seit einigen Jahren nicht nur eine Firma, sondern eine Durchmischung von Industrie und Forschung vorhanden, mit völlig verschiedenen Betreibern und unterschiedlicher Ausrichtung. Mit der geplanten Öffnung des Areals für neue Nutzungen geht diese Entwicklung weiter, mit neuen Nutzern, Nutzungen und Architekturen. Es stellt sich die Frage, wie viel Spielraum oder umgekehrt, welche Regeln notwendig sind, um das Areal zu einer erkennbaren Einheit zu machen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept antwortet auf diese Frage mit drei Bautypen – 22 m, 40 m und Hochhäuser, denen nicht nur die Neubauten, sondern auch die zu erhaltenden Bestandesbauten zugeordnet werden. Diese Bautypen beziehen sich jeweils auf die unmittelbare Nachbarschaft, das Quartier und die Stadt und werden teilweise miteinander kombiniert z.B. in Form von Hochhäusern auf 40 m hohen

Bauten. Die Durchmischung von Neu- und Altbauten schafft spannende Kontraste sowie Kontinuität zwischen den neuen Nutzungen und dem historischen Charakter des Areals. Es entsteht insgesamt ein urbaner Stadtteil mit bis zu 335 000 m² Bruttogeschossfläche, welcher in dieser Dichte, Höhe und urbaner Konzeption für Basel einzigartig sein wird. Genau darin liegt die Chance der Arealentwicklung.

Bestandesbauten

Die Stadt im Rosental muss nicht von Grund auf neu gebaut werden, sondern entsteht um Häuser und Freiräume herum, die im Verlaufe der wechselvollen Geschichte des Areals entstanden sind. Um diese Geschichte und den bisherigen Charakter des Areals ablesbar zu machen, sieht das Bebauungskonzept den Erhalt einiger wichtiger Zeitzeugen und deren Belegung mit neuen Funktionen vor. Folgende Bauten sind im Inventar der schützenswerten Bauten eingetragen:

- Bau 1 auf dem Syngenta-Areal wird von der Firma Syngenta nicht mehr benötigt. Er soll weiterhin als Bürogebäude genutzt werden.
- Die historischen Wohnbauten 1034/1036/1039/1078 an der Maulbeerstrasse und 1046 an der Rosentalstrasse wurden in den letzten Jahren als Büroflächen genutzt und sollen wieder ihrer ursprünglichen Wohnnutzung zugeführt werden.
- Die Liegenschaft 1066 wird weiterhin vom Friedrich Miescher Institute genutzt.

Folgende Bestandesbauten tragen ebenfalls viel zur Identität des Areals bei und sollen erhalten bleiben:

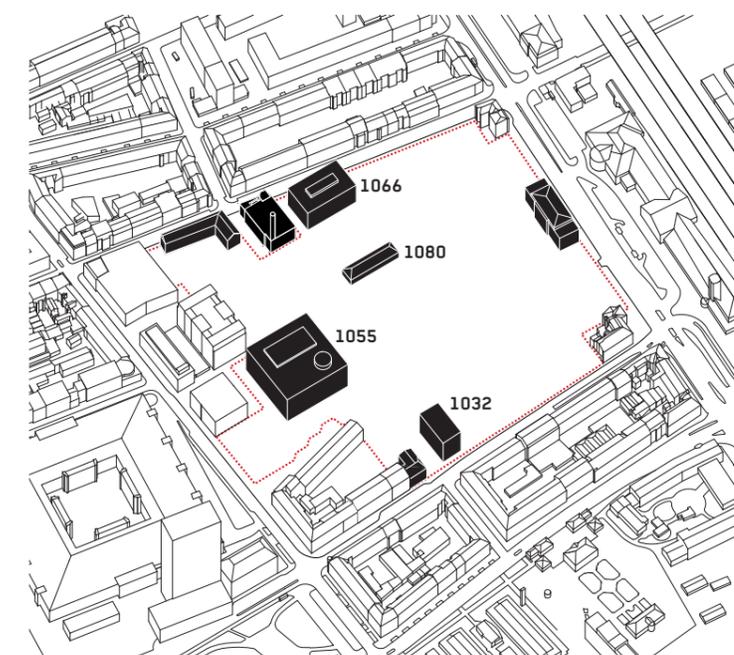
- Das ehemalige Verwaltungsgebäude 1080 wirkt als Kontrast zum grossen Massstab des angrenzenden künftigen Hochhauses und kann aufgrund seiner unmittelbaren Verfügbarkeit einen wichtigen Beitrag zur Aktivierung des Areals leisten.
- Das Gebäude 1055 soll während ca. 10 bis 15 Jahren erhalten bleiben. Das Erdgeschoss eignet sich teilweise für niederschwellige, quartierbezogene Nutzungen.
- Nach einer allfälligen Stilllegung des IWB-Heizkraftwerks an der Maulbeerstrasse (siehe Kapitel «Rahmenbedingungen») wäre eine Umnutzung des Gebäudes in einen Kultur- und Veranstaltungsraum prüfenswert.
- Der westliche Teil der Liegenschaft 1032 wird weiterhin als Bürogebäude genutzt.

Schliesslich werden auch diverse andere Liegenschaften aufgrund des guten Gebäudezustands mindestens bis 2035 erhalten.

Rosental Mitte heute



Bauten mit Identität und Potenzial



1066 Friedrich Miescher Institute



1055 Ciba-Packmagazin



1080 Verwaltungsgebäude



1032 Eckhaus

Neubauten

Das Bebauungskonzept sieht Baufelder für Neubauten vor, die grösstenteils durch öffentliche Freiräume und Strassenräume definiert werden. Ergänzend dazu werden im vorliegenden städtebaulichen Leitbild konzeptionelle «Baulinien» definiert, welche eine Bebauung auf einzelnen wichtigen Fluchtlinien sicherstellen sollen. Die rechtlich massgebenden Baulinien werden im Rahmen der jeweiligen Planungen festgelegt. Mit Ausnahme der Berücksichtigung von Baulinien können die Baukörper frei auf dem jeweiligen Baufeld angeordnet werden. Bei Bauten, die heute nicht zonenkonform sind, wird die Höhe und zulässige Bruttogeschossfläche im Rahmen künftiger Bebauungspläne festgelegt. Bebauungspläne sollen sich an dem vorliegenden Leitbild und an den Ergebnissen künftiger städtebaulicher und architektonischer Varianzverfahren orientieren.

Baufelder (rosarot) und Baulinien (rot)



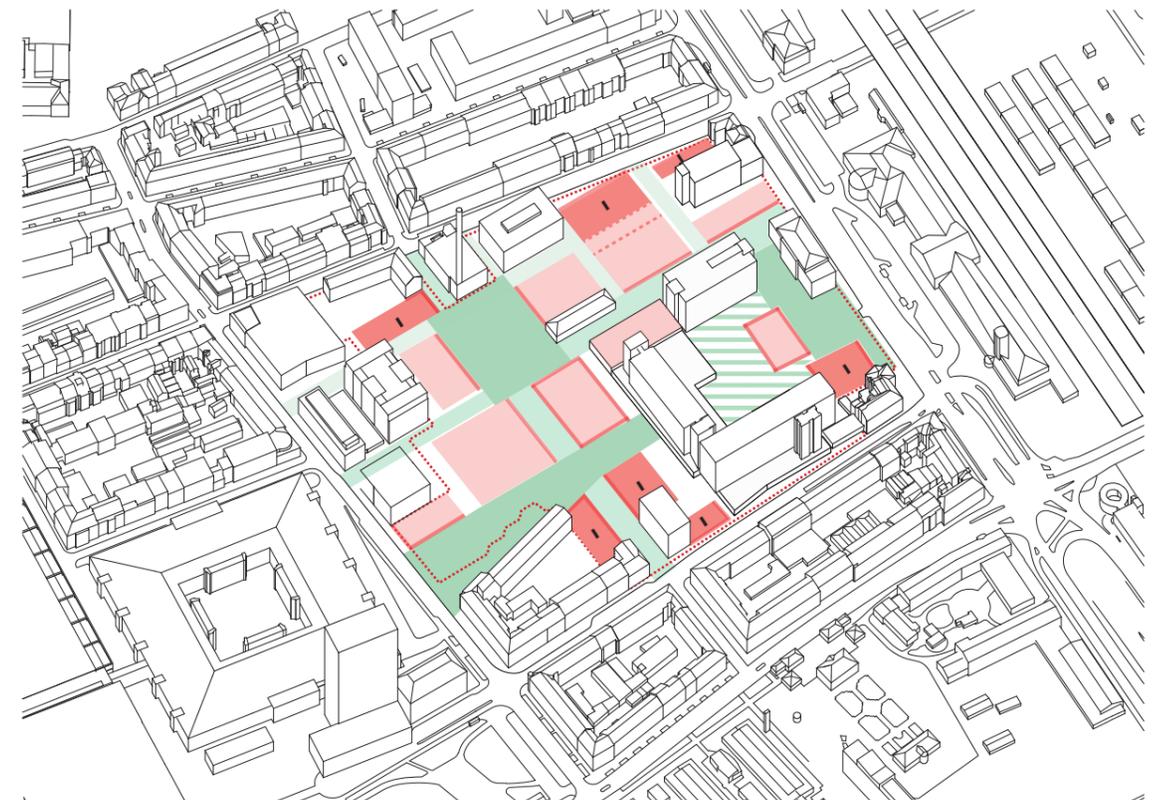
Nebautyp 1 (22–25m): Bezugnahme auf Nachbarschaft

Die Wohn- und Bürobauten am Rand des Arels orientieren sich am bestehenden Quartier und fügen sich dadurch direkt in die Nachbarschaft ein. Sie sind vertikal zu gliedern und mineralisch mit zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Die Eckgebäude sind speziell auszuformulieren.

Zu erhaltende Wohnbauten



Nebautyp 1 (dunkelrote Flächen)



Nebautyp 2 (40 m): Typ «Industriebauten»

Der zweite Neubautyp orientiert sich an den lose fluchtenden, mächtigen Industriebauten, die mit ihrer horizontalen Gliederung, den flachen, nüchternen Fassaden mit vorspringenden Bodenplatten und dem rötlichen Backstein an den «corporate style» der klassischen Nachkriegsmoderne erinnern. Es ist ein Bautypus, der sich in abgewandelter Form für die anstehende Transformation ideal anbietet. Durch den Bezug auf die bisherigen Gebäudevolumetrien leistet er einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Charakters des Areals. Mit 40 Metern Höhe und den grossen Gebäudetiefen eignen sich die Volumen für Labor- und Büronutzungen, sind aber auch sonst flexibel zu bespielen. Die Gebäude sind horizontal zu gliedern. Bei der Materialisierung sind wie vorherrschend Backstein, Metall und weisser Beton zu bevorzugen.

Friedrich Miescher Institute

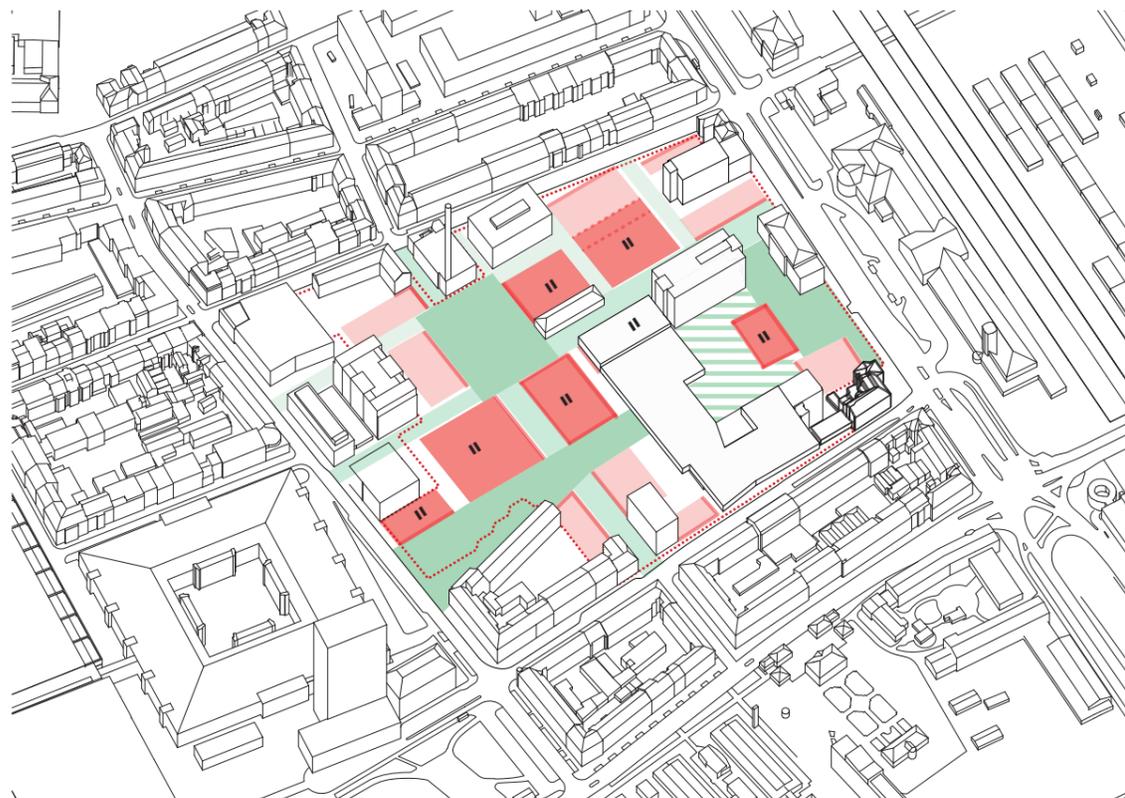


Nebautyp 3 (→40 m): Hochhauscluster

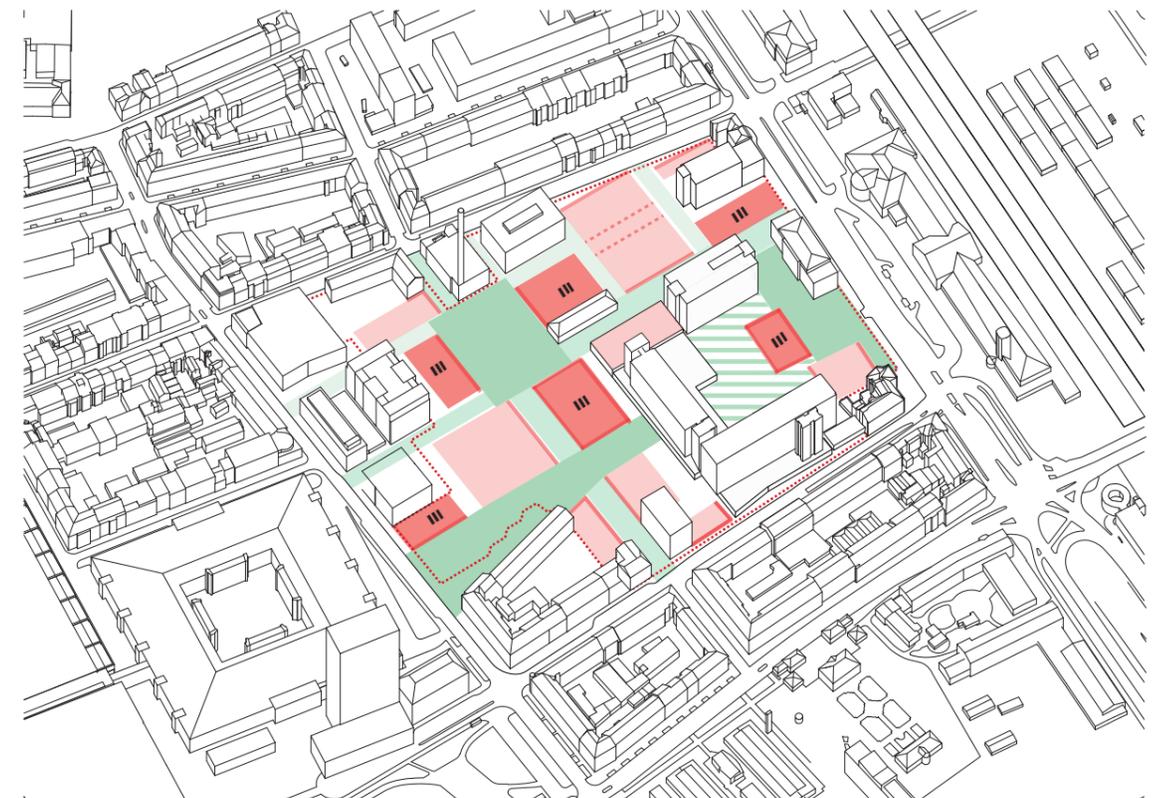
Rosental Mitte ist aufgrund seiner zentralen, gut erschlossenen Lage direkt neben dem Badischen Bahnhof prädestiniert für Hochhäuser (vgl. Hochhauskonzept, 2010). Das städtebauliche Konzept sieht ein solides Grundgerüst von gerichteten Hochhausvolumen vor, jeweils drei in der Parallelstellung zur Schwarzwaldallee, drei dazu quer gesetzt. Je nach Standort im Quartier soll ihre Höhe nur von Weitem erkennbar sein, d.h., sie werden vom Strassenrand zurückgestaffelt. An geeigneten Orten sollen sie mit ihrer ganzen Höhe in Erscheinung treten und den unmittelbaren nahen Stadtraum prägen.

Die neu entstehenden Hochhäuser sollen aus verschiedenen Blickwinkeln der Stadt als Gruppe wahrgenommen werden, im stadträumlichen Dialog mit den andern Entwicklungsgebieten Basels. Sie sollen deshalb nicht als alleinstehende, zufällige Architekturen auftreten, sondern in ihrer genauen Position, ihrer Proportionierung und der hellen Farbgebung aufeinander abgestimmt sein. Die Hochhäuser werden nur bei entsprechender Marktnachfrage realisiert.

Nebautyp 2 (dunkelrote Flächen)



Nebautyp 3 (dunkelrote Flächen)



Blick von der Pfalz



Blick vom Bruderholz



Blick von Grenzach



FREIRÄUME.

Freiraumkonzept

Mit kleineren und grösseren Eingriffen sollen die bestehenden industriellen Strassenräume des Areals Schritt für Schritt geöffnet und durch neue Plätze und Grünanlagen ergänzt werden. Die neuen Freiflächen schaffen Begegnungsmöglichkeiten und Grünflächen in einem Quartier, dem es an beidem fehlt. Die Wiederherstellung der historischen Achsen sorgt dafür, dass das Wegenetz sich optimal ins bestehende Quartier einfügt. Insbesondere die Sandgrubenstrasse bindet die getrennten Teile des Rosental-Quartiers zusammen und dient der besseren Erreichbarkeit und Vernetzung bestehender Grünanlagen zwischen der Wiese und dem Rhein (Lange Erlen - Erlenmattpark - Rosentalplatz - Sandgrubenschulanlage - Solitude-Park - Rheinpromenade). Zusätzlich zu den drei grossen Freiflächen tragen mit den baulichen Entwicklungen abgestimmte Pocketparks als kleine Erholungsflächen und ökologische Trittsteine zur Freiraumversorgung des Areals bei, ebenso wie mit Dachgärten begrünte geeignete Dächer.

Neue städtische Freiraumtrittsteine und -verbindungen



Freiraumkonzept

- Freiflächen Quartier
- Verbindungen Quartier



Riehenteichanlage

Der Riehenteich war ein im 13. Jahrhundert gebauter, künstlicher Gewerbekanal, der mit ein Grund für die Entwicklung der Industrie an diesem Standort war. Er wurde bereits 1907/17 in zwei Etappen grösstenteils stillgelegt. Die Riehenteichanlage schafft an der Lage des ehemaligen Riehenteichs (heute teilweise «Riehenteichstrasse») einen grosszügigen, öffentlichen Eingang vom Messeplatz her. Der Freiraum ermöglicht direkte, attraktive Verbindungen zwischen dem Messeplatz bzw. der ÖV-Haltestelle «Gewerbeschule» und Rosental Mitte.

Die Realisierung der Riehenteichanlage setzt die Verknüpfung der Syngenta-Einstellhalle mit der geplanten Einstellhalle an der Maulbeerstrasse voraus. Erst dann kann die heutige Zu- und Wegfahrt im Bereich der künftigen Riehenteichanlage aufgehoben werden.

Visualisierung Vollausbau Riehenteichanlage (Blick von der Mattenstrasse)



Rosentalplatz

Der neue Rosentalplatz liegt im Zentrum des Areals am Knoten der zwei Achsen Sandgrubenstrasse und Bleichestrasse. Er bietet sich somit als starker Identifikationsort für den neuen Stadtteil an. Der Platz wird von den prägnanten Gebäuden des Quartiers begrenzt und bespielt. Die künftige Gestaltung des Platzes muss unterschiedliche Funktionen berücksichtigen, insbesondere als Aufenthaltsort für die künftigen Nutzer des Areals und als Vernetzungsachse für den Fuss- und Veloverkehr, Rettungsdienste und Anlieferung. Vorstellbar wäre eine Art Square mit einem grünen, baumbestandenen Zentrum und aussenliegenden Bewegungsflächen.

Das bestehende Gebäude 1080 kann einen Beitrag zur frühen Aktivierung des Platzes leisten. Sofern das IWB-Heizkraftwerk stillgelegt und umgenutzt werden kann, könnte

das Gebäude ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Belebung des Platzes spielen. Bis zur Realisierung des Hochhauses am östlichen Rand des Platzes könnte sich der Rosentalplatz auf das Baufeld des Hochhauses ausweiten.

Visualisierung Vollausbau Rosentalplatz (Blick von der verlängerten Sandgrubenstrasse auf den Rosentalplatz)



Platz an der Schwarzwaldallee

Der Platz an der Schwarzwaldallee ist zugleich Eingangspunkt zum Rosentalareal und erweiterter Vorplatz des Badischen Bahnhofs. Er weist somit einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf. Durch seine prominente Lage bildet er eine attraktive Adresse für Firmen sowie für öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen. Es ist bei der Planung des Platzes und der angrenzenden Neubauten zu prüfen, wie sie zu einer Entlastung des öffentlichen Raums im Bereich Schwarzwaldallee bzw. vor dem Bahnhof beitragen kann, z.B. durch die Realisierung zusätzlicher öffentlicher Veloabstellplätze für den Bahnhof. Das unterirdische Potenzial ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu prüfen. Die Gestaltung und die Benennung des Platzes sind mit der Schwarzwaldallee und des Vorplatzes des Bahnhofs zu koordinieren.

Visualisierung Platz an der Schwarzwaldallee



MOBILITÄT.

Ziele

Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr bereits heute optimal erschlossen. Das städtebauliche Leitbild wird somit von folgenden Mobilitätszielen geleitet:

- Stadtverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse dank geringem Anteil an motorisiertem Individualverkehr
- Attraktive, sichere und priorisierte Arealerschließung für den Fuss- und Veloverkehr
- Quartierverträglicher Umgang mit dem motorisierten Individualverkehr
- Sicherer Schulweg durch das Areal (Erlenmatt-Sekundarschule Sandgruben)
- Gewährleistung eines störungsfreien öffentlichen Verkehrs rund um das Areal
- Gewährleistung der Versorgung des Areals ohne Beeinträchtigung angrenzender Areale (z.B. Messe)
- Sicherstellung eines auf den Bedarf der Arealnutzungen abgestimmtes Angebot verschiedener Mobilitätsdienstleistungen

Das städtebauliche Leitbild skizziert das grobe Verkehrskonzept für das Areal. Dieses wird künftig in einem Mobilitätskonzept für das Areal vertieft.

Fussgänger- und Veloverkehr

Mit der schrittweisen Öffnung des Areals entsteht nach und nach ein dichtes Fusswegnetz mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch die direkten Verbindungen zum bestehenden Quartier und den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wird eine «Stadt der kurzen Wege» gefördert.

Auf allen vier Rändern des Areals liegen übergeordnete Pendler- und Basisrouten gemäss Teilrichtplan Velo. Auf dem Areal selber sind direkte, autofreie Verbindungen vom übergeordneten Netz zu den gut zugänglichen Veloabstellplätzen vorzusehen. Es ist eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze für die künftigen Nutzer und Besucher des Areals sowie Sharing-Angebote bereitzustellen. Bei den Neubauten an der Schwarzwaldallee sind ausserdem zusätzliche öffentliche Veloabstellplätze für Pendler, Sharingangebote und Kunden des Bahnhofs zu prüfen.

Die vierspurige Hauptverkehrsstrasse Schwarzwaldallee verhindert eine attraktive, funktionierende Fussgänger- und Veloverbindung von Rosental Mitte zum Badischen Bahnhof. Damit Rosental Mitte als städtischer Trittstein und nicht als Stadtrand wahrgenommen wird, ist die Querung dieser Hauptverkehrsachse zu verbessern.

Fussgänger- und Veloverbindungen

- Platz / Park / Grünanlage
- Bewegungsraum



RAHMENBEDINGUNGEN.

Planungsrecht

Mit Ausnahme eines Streifens in der Zone 6 an der Rosentalstrasse liegt die ganze Parzelle der Einwohnergemeinde Basel in der Zone 5a mit Industrieschraffur. Für Arbeitsnutzungen, welche in der Industrie- und Gewerbezone 7 zonenkonform wären (§ 34 Bau- und Planungsgesetz), gilt eine maximale Gebäudehöhe von 40 m. Für andere Nutzungen inkl. Wohnen gelten die Bestimmungen der Zone 5a. Für nichtzonenkonforme Gebäude werden Bebauungspläne erarbeitet. Die Aufhebung des Bebauungsplans 216 (Syngenta) an der Schwarzwaldallee, der grösstenteils im Widerspruch zum neuen städtebaulichen Leitbild steht, ist zu prüfen.

Energie

Das Areal Rosental Mitte soll mit 100% erneuerbarer und CO₂-neutraler Energie versorgt werden. Das innovative und zuverlässige Energiekonzept sieht eine effiziente Mehrfachnutzung von Wärme/Kälte (Anergie) für das gesamte Areal vor. Es soll ein Niedertemperatur-Energieverbund basierend auf Wärmepumpen, die den Rücklauf des umgebenden Fernwärmesystems nutzen, geschaffen werden. Dazu werden bewährte Technologien intelligent kombiniert. Ergänzend dazu wird der Einsatz von Erdwärme und Grundwasser (evtl. als Speicher) geprüft. Strom wird aus erneuerbaren Quellen bezogen und/oder lokal mit Photovoltaik gewonnen und in Eigenverbrauchskonzepten genutzt. Der eigengewogene Strom soll auch in arealspezifischen Mobilitätslösungen mittels Lade- und Sharing-Infrastruktur verbraucht werden (Elektrofahrzeuge und E-Bikes). Der Kanton strebt bei Eigeninvestitionen energietechnische Vorzeigeprojekte an. Zur Sicherstellung minimaler ökologischer Anforderungen an Baustoffe sollen bei Ausschreibungen «eco-devis» oder vergleichbare Planungsinstrumente eingesetzt werden.

Lärm

Das städtebauliche Konzept wird zu einer Reduktion der gewerblichen Lärmbelastung ausserhalb des Arealperimeters führen. Auf dem Areal selber sind Grenzwertüberschreitungen insbesondere bei Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft 1055 möglich. Neubauten, die vor dem Abbruch der Liegenschaft 1055 realisiert werden, müssen entsprechende Lärmschutzmassnahmen umsetzen. Grenzwertüberschreitungen aufgrund von Bahnlärm sind nicht zu erwarten. Beim Strassenlärm sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Lufthygiene

Die IWB betreibt ein Heizkraftwerk an der Maulbeerstrasse, welches u.a das Areal versorgt. Wegen der Abgase des Kraftwerks wäre die angestrebte Verdichtung und Wohnnutzung nur unter aufwändigen technischen Massnahmen möglich. Es wird deshalb in Absprache mit den IWB eine Verlegung des Heizkraftwerks angestrebt.

Störfallrisiko

Es bestehen aktuell keine störfallrelevanten Betriebe auf Rosental Mitte. Störfallrelevant ist hingegen der Korridor Bahn/Schwarzwaldallee (Gefahrguttransporte). Das Areal liegt dabei teilweise im sogenannten «Konsultationsbereich», bei dem eine Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung zu gewährleisten ist. Erste Abklärungen zeigen, dass die Bauten an der Schwarzwaldallee Massnahmen am Gebäude berücksichtigen müssen. Eine Machbarkeitsstudie hat bestätigt, dass diese Massnahmen architektonisch und wirtschaftlich vertretbar sind.

Mikroklima

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 berücksichtigen. Des Weiteren ist ein Klimakonzept für den Kanton Basel-Stadt in Erarbeitung, welches bei Fertigstellung ebenfalls als Planungsgrundlage heranzuziehen ist.

Altlasten

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.

Infrastruktur

Die bestehende unterirdische Infrastruktur wird vom städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die Infrastrukturplanung wird aktuell vertieft und mit der weiteren Planung der öffentlichen Freiräume und Baufelder koordiniert.

Qualitätssicherung

Das städtebauliche Leitbild lässt Freiheiten bei der weiteren Planung und Umsetzung zu. Um eine hohe Qualität der Bauten und öffentlichen Freiräume sicherzustellen, gilt bei allen Neubauten der Grundsatz, dass architektonische Variantenverfahren durchzuführen sind. Um die Kontinuität im Planungsprozess zu gewährleisten, wird ausserdem ein Gestaltungsbeirat einberufen, der die weitere Planung fachlich begleiten soll.

Etappierung

Die genaue Etappierung wird nicht verbindlich festgelegt, sondern richtet sich nach folgenden Rahmenbedingungen:

- Verfügbarkeit der einzelnen Baufelder (v.a. Dauer der bestehenden Mietverträge)
- Marktnachfrage
- Zonenrechtliche Situation. Nicht zonenkonforme Bauten und Nutzungen setzen einen Bebauungsplan voraus, der durch den Grossen Rat beschlossen werden muss. Die Kombination dieser Rahmenbedingungen führt dazu, dass sowohl die Arealöffnung als auch die Realisierung der Bauten tendenziell von den Arealrändern zur Arealmitte erfolgt. Durch die schrittweise Realisierung können Erkenntnisse aus früheren Baufeldern bei der künftigen Entwicklung berücksichtigt werden.

Erste Schritte

Zur Aktivierung des Areals sind folgende Umsetzungsmassnahmen und Pioniernutzungen geplant (vgl. Entwicklungsschritte auf S.34):

- An den Arealrändern erfolgen erste Teilöffnungen.
- Der Regierungsrat beabsichtigt, die ehemaligen Wohngebäude an der Ecke Maulbeerstrasse/Jägerstrasse sowie an der Ecke Rosentalstrasse/Sandgrubenstrasse in Baurecht an Genossenschaften abzugeben, um diese rasch einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Erdgeschoss der Liegenschaft 1078 sind quartierdienliche Nutzungen denkbar.
- Im charaktervollen ehemaligen Verwaltungsgebäude 1080 in der Arealmitte ist eine neue Nutzung mit Gastronomie und anderen soziokulturellen Nutzungen vorgesehen.
- Der historische Bau 1 an der Schwarzwaldallee (bisher Syngenta) sowie die Liegenschaften 1033 und 1045 werden saniert und neu vermietet.
- Der Rückbau einzelner Bauten im Bereich Maulbeerstrasse/Schwarzwaldallee soll 2020 beginnen. Ebenfalls 2020 wird ein Varianzverfahren für die Neubauten in diesem Gebiet sowie für den Rosentalplatz durchgeführt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für einen nachfolgenden Bebauungsplan. Die Neubauten können vom Kanton als Eigeninvestition realisiert werden.

Mitwirkung und Kommunikation

Das Leitbild berücksichtigt die bereits bekannten Bedürfnisse des Quartiers, die in der Quartierstudie Rosental und dem Entwicklungskonzept Badischer Bahnhof dokumentiert sind (vgl. Ausgangslage). Das Leitbild wird im Frühjahr 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt und im Rahmen einer Anhörung diskutiert. Rückmeldungen können und sollen, soweit möglich, bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Da die Etappierung nicht fix definiert wird, sind auch die weiteren Planungsschritte zeitlich sowie von der Reihenfolge her offen. Die weitere Beteiligung erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Proaktive Kommunikation zu wesentlichen Planungsschritten wie z.B. Bebauungsplänen, Zonenänderungen, Rückbauten, Neubauten, Umnutzungen usw.
- Einbezug des Quartiers bei der Planung der Freiräume

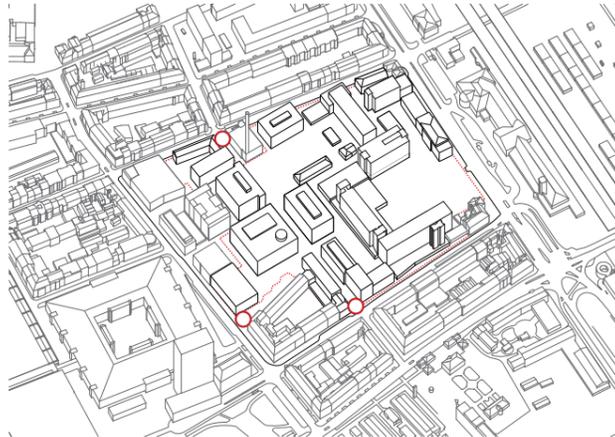
Der ehemalige Syngenta-Konzernsitz «Bau 1»



ENTWICKLUNGSSCHRITTE.

Bauliche Änderungen

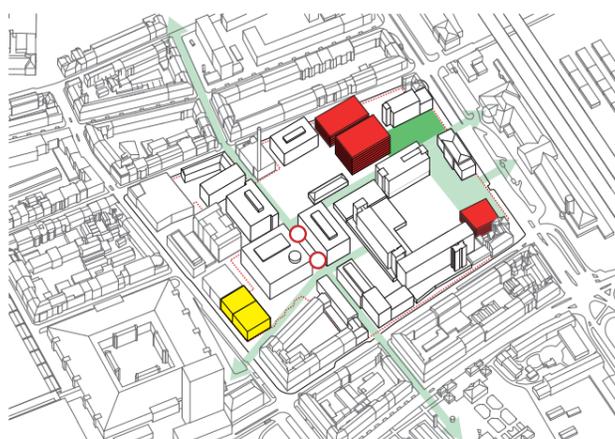
heute



2022

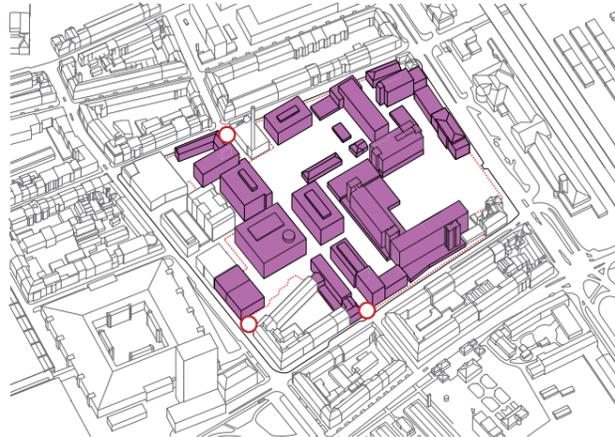


2025



Nutzungen

heute



2022



2025



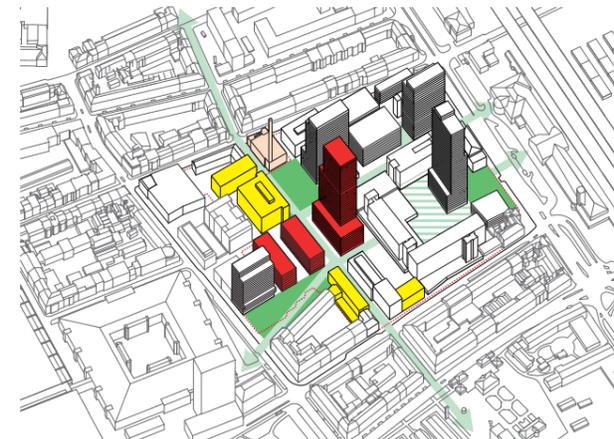
- Rückbau
- Umnutzung
- Neubau
- Öffnung Strassenräume
- Grünraum
- Privater Grünraum

- | | | |
|---|---|----------------------|
| Forschung | Rückbau | Entwicklungsschritte |
| Arbeiten | Grünraum | |
| Wohnen | Privater Grünraum | |
| Öffntl. Nutzung | | |
| Arbeiten/Wohnen | | |
| Potential Hotel | | |

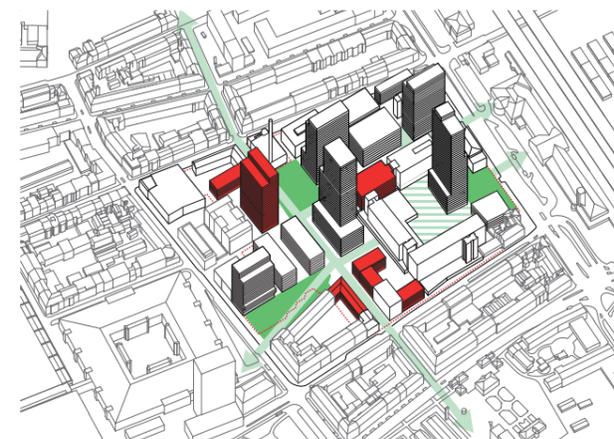
2030



2035



Möglicher Vollausbau mit allen Potenzialen



2030



2035



Möglicher Vollausbau mit allen Potenzialen



Rosental Mitte heute



Rosental Mitte im Vollausbau



IMPRESSUM.

© 2020

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

Projektteam

Bau- und Verkehrsdepartement
Beat Aeberhard, Jürg Degen, Steven Cann, Armin Kopf

Immobilien Basel-Stadt
Barbara Rentsch, Peter Kaufmann

Expertengremium

Andreas Bründler
Manuel Herz

Planerteam

Herzog & de Meuron
Pierre de Meuron, Jacques Herzog, Michael Fischer,
Julian Oggier, Antoine Berchier, David Lücken,
Freya Winkelmann, Lion Haag, Lukas Prestele, Philippe Ayer

Vogt Landschaftsarchitekten
Günther Vogt, Lars Ruge

Odinga Picononi Hagen
Oliver Hagen, Christoph Hug

Rapp Trans
Yves Gasser, Nina Schweizer, Raffael Fischer

Publikation

Redaktion: Steven Cann, Projektleiter, Planungsamt
Gestaltung und Realisation: Furore GmbH, Basel
Pläne (ausser Übersicht Transformationsgebiete und
Zielbild Herzstück 2040): Herzog & de Meuron, Basel
Visualisierungen: Herzog & de Meuron, Basel
Fotos: Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt,
Tom Bisig (S. 9), Basel, Herzog & de Meuron (S. 17)
Druck: Druckerei Dietrich AG, Basel
Papier: 100 % Recycling, FSC-zertifiziert und CO₂-neutral

Bezug

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Planungsamt
Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel
Telefon +41 (0)61 267 92 25

Rosental Mitte ist heute ein geschlossenes Arbeitsareal mit Nutzungsschwerpunkt Forschung und Verwaltung. Das vorliegende städtebauliche Leitbild zeigt auf, wie es schrittweise zu einem Teil der Stadt werden soll.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Planungsamt
Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel
Telefon +41 (0)61 267 92 25, www.bvd.bs.ch

rosentalmitte.ch