

# Arealentwicklung in Zeiten des Umbruchs: Dreispitz Nord



Grüne Lunge dank einer öffentlichen Parkanlage am Boden und einer Parkanlage auf dem Dach des MParc in der Grösse von mehr als zwei Fussballfeldern

© Herzog & de Meuron

**Arealentwicklungen brauchen Zeit. In ihrem Verlauf müssen sich die städtebaulichen Leitideen stets sich ändernden Bedürfnissen anpassen. Doch zwei Megatrends stellen eine grundsätzliche Herausforderung für Arealentwicklungen dar: Wohnschutz und Klimawandel. Die Entwicklung von Dreispitz Nord bekommt diese Megatrends deutlich zu spüren. Wie geht Dreispitz Nord mit diesen Veränderungen um?**

Dreispitz Nord, den meisten bekannt als MParc, ist eine fünf Hektar grosse Fläche am östlichen Rand des Gundeli. Die Christoph Merian Stiftung als Eigentümerin und die Genossenschaft Migros Basel als Baurechthaberin entwickeln auf dem Areal seit 2016 ein Projekt, das die bestehenden Migros-Nutzungen, einen grosszügigen Grünraum und möglichst viele Wohnungen geschickt zu einem Ganzen verbindet. Einer Machbarkeitsstudie folgte 2017 ein städtebaulicher Studienauftrag. Der Vorschlag von Herzog & de Meuron überzeugte. Wenige Fragen blieben offen, nur in wenigen Bereichen gab es Optimierungsbedarf. Der Realisierung stand nichts im Weg.

In kurzer Zeit haben sich die Rahmenbedingungen jedoch drastisch geändert. 2017 war gemeinnütziger (gemeint ist genossenschaftlicher) Wohnungsbau noch kein Thema auf diesem Areal. Im Studienauftrag wurde lediglich ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Haushaltsformen angestrebt. Mitte 2019 lancierte eine breite Allianz die Initiative «Basel baut Zukunft», die in den Transformationsarealen einen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau in Kostenmiete von 50 Prozent forderte. Der Gegenvorschlag, der 2024 rechtskräftig wurde, fordert noch 33 Prozent.

Auch der Klimawandel war im Studienauftrag kein Thema. Im Programm kam das Wort «Klima» gar nicht vor. Es wurde lediglich verlangt, dass «zeitgemässe Anforderungen an nachhaltiges Bauen zu berücksichtigen seien». Re-Use, Suffizienz, Kreislaufwirtschaft oder CO<sub>2</sub>-Neutralität spiegeln sich in der Aufgabenstellung nicht wider. Im Jahr 2018 hat der Grosse Rat den Klimanotstand ausgerufen. Ende 2022 stimmte das Basler Stimmvolk für das Ziel Netto-Null bis 2037.

Man könnte meinen, dass Dreispitz Nord angesichts dieser politischen Veränderungen aus der Zeit gefallen sei. Das Resultat des Studienauftrags erwies sich aber als sehr robust. Durch die Vielfalt der Gebäudetypen, vor allem dank der 6- bis 9-geschossigen Stadthäuser, kann die Forderung nach gemeinnützigem Wohnungsbau erfüllt werden. Die Stapelung verschiedener Nutzungen mit einem öffentlichen Park als Dach auf dem bestehenden MParc, sorgt nicht nur für mehr Dichte, sie ist auch eine adäquate Reaktion auf den Klimawandel. Parkhäuser nicht in den Boden zu versenken, reduziert die Kosten, verbraucht weniger graue Energie und ermöglicht spätere Umnutzungen.

Arealentwicklungen brauchen Zeit. Von der Idee bis zur Umsetzung vergehen Jahre. Wenn die städtebauliche Grundidee die nötige Vielfalt und Formbarkeit aufweist, kann das Projekt mit den sich ändernden Herausforderungen Schritt halten. Dreispitz Nord zeigt dies beispielhaft.

