



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

05.1580.01

BD/P051580
Basel, 28. September 2005

Regierungsratsbeschluss
vom 27. September 2005

Ratschlag

Falkensteinerpark

Schaffung eines öffentlichen Quartier-Parks

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Das private Bauprojekt	4
4. Der neue Quartierpark	4
5. Umsetzung	7
6. Kosten und Finanzierung	7
Antrag	8
Anhang	8

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, das Kreditbegehren für die Schaffung eines Quartier-Parks sowie einer öffentlich nutzbaren Freifläche auf Allmend zu genehmigen.

Wir beantragen die Bewilligung folgenden Kredits:

Baukredit und Entwicklungsbeitrag von CHF 1'700'000.- (Preisbasis April 2005, Preisänderungen gemäss Produktionskostenindex).

Der Betrag gliedert sich wie folgt:

- „Falkensteinerpark“, Baukredit von CHF 1'668'000.- (inkl. MwSt.) für die Schaffung der Anlage,
- „Falkensteinerpark“, Entwicklungsbeitrag von CHF 32'000.- (inkl. MwSt.) für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Anlage, aufgeteilt in fünf Jahrestranchen.

Das Vorhaben ist im Investitionsprogramm des Regierungsrates enthalten. Im Budget des Baudepartements (Investitionsbereich Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur) sind unter der Position 6010.010.20212 Schaffung und 6010.100.10011 Entwicklungsbeitrag die Beträge von CHF 1'668'000.- auf die Jahre 2005 (CHF 148'000.-), 2006 (CHF 1'300'000.-) und 2007 (CHF 220'000.-) sowie CHF 32'000.- in Tranchen für die Jahre 2007-2011 eingestellt.

2. Ausgangslage

Das Areal an der Dornacherstrasse 324 (Parzelle IV 1635) umfasst das Geviert innerhalb des Perimeters der Falkensteiner-, Dornacher-, Gilgenberger- und Arlesheimerstrasse. Hier fand bis Ende des Jahres 2001 noch der Umschlag der Feldschlösschen Getränke AG statt. Dieser wurde umgelagert, somit wurde das Areal frei für eine neue Nutzung.

Im Auftrag der Eigentümerin, der Construba AG (vormals Real Estate AG), bauen Carabelli Architekten (vormals Architekten K. Nussbaumer und G. Jeanneret) eine neue Gesamtüberbauung mit Schwergewicht auf grossen, qualitativ hochstehenden Familienwohnungen. Die Neubebauung wird insgesamt 107 Wohnungen (mit 95 bis 160 m² Wohnfläche) Raum bieten. Das Vorhaben erfüllt Zielsetzungen des Aktionsprogramms Stadtentwicklung, indem es einen wertvollen Beitrag zu den beiden Impulsprojekten „5'000 Wohnungen für Basel“ und „Aufwertung des Wohnumfeldes“ leistet.

Baurechtliche und städtebauliche Abklärungen und Vorgespräche der Projektverantwortlichen hatten gezeigt, dass anstelle einer normalen, der Regelbauweise entsprechenden Blockrandbebauung die Baukörper mit Vorteil auch anders angeordnet werden können und damit die Schaffung eines kleinen Quartier-Parks möglich wird. Es genügte, einen Teil der vorgeschriebenen Freifläche statt im Innenhof am Rand des Areals anzulegen, damit in Verbindung mit der Strassenallmend eine grosszügige, öffentlich nutzbare Freifläche realisiert werden konnte. Der entsprechende Bebauungsplan ist mit dem Ratschlag 9155 und GRB

vom 12. Juni 2002 beschlossen worden. Die öffentliche Freifläche wird mit einem Servitut zu Gunsten der Stadt gesichert. Die Realisierung dieses öffentlichen Teils ist somit Voraussetzung zur Fertigstellung des Areals.

3. Das private Bauprojekt

Bauten: Die Überbauung resp. die Parzelle umfasst ein Gebiet von 8'618 m² zwischen Arlesheimer-, Falkensteiner-, Gilgenberger- und Dornacherstrasse. Die Grünfläche hinter den Baulinien beträgt 3'700 m² und bildet mit den Vorgärten von 1'680 m² eine unverbaute Fläche von ca. 5'380 m², davon 1'095 m² als öffentliche Parkanlage.

Das Wohnungsangebot reicht von der komfortablen 3 ½-Zimmerwohnung ab ca. 95 m² bis zur grosszügigen 5 ½-Zimmerwohnung ab ca. 150 m², alle mit grossem Balkon, zum Teil mit Dachterrasse oder Gartensitzplatz mit direktem Zugang zur Gartenanlage (Innenhof). Die zweigeschossige, unterirdische Autoeinstellhalle mit Zu- und Wegfahrt an der Gilgenbergerstrasse bietet 105 Parkplätze, nebst dem Quartierparking, welches 60 Parkplätze umfasst.

Damit liefert der „Falkensteinerpark“ einen wertvollen Beitrag an die Erhöhung des Anteils an Grosswohnungen. Dies ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil gerade Gründerzeitquartiere wie das Gundeli einen extremen Kleinwohnungsanteil von über 80 Prozent aufweisen.

Aussenraum: Leicht erhöht, von den Sitzplätzen der Erdgeschosswohnungen abgesenkt, erstreckt sich die Rasenfläche im Innenhof der Überbauung „Falkensteinerpark“ auf zwei Ebenen. Zentrales Element der Innenhofgestaltung ist der rechteckige Platz mit Brunnen, welcher sich einerseits als Bindeglied sämtlicher Hofzugänge und andererseits als Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Bewohner im Schatten lichter Trompeten-Bäume versteht.

Der Baubeginn der privaten Überbauung „Falkensteinerpark“ und damit verknüpft deren privater Aussenraum war im Frühjahr 2005. Die Bauarbeiten sind bereits weit fortgeschritten, und der Bezugstermin der Wohnungen ist auf Herbst 2006 vorgesehen.

Mit der Überbauung „Falkensteinerpark“ wird neuer, grosszügiger Wohnraum vorwiegend für Familien geschaffen. Durch die Schaffung des öffentlich nutzbaren Parks auf Privatareal und der damit verbundenen Begegnungszone in der Falkensteinerstrasse sowie der wohnge-rechten Umgestaltung eines Teilstücks der Arlesheimerstrasse wird eine grosszügige Anlage entstehen, welche im durch Frei- sowie Spiel- und Grünflächen unversorgten Quartier einen wichtigen Beitrag zur Wohnumfeldaufwertung leistet.

4. Der neue Quartierpark

An der Falkensteinerstrasse, Ecke/Kreuzung Arlesheimerstrasse entsteht eine etwa 1'100 m² grosse Freifläche, welche heute bereits von einer bestehenden Lindenreihe gesäumt ist. Das Projekt sieht vor, diese aus heute fünf Linden bestehende Baumreihe bis zur Dornach-

erstrasse mit sechs weiteren Baumneupflanzungen über die gesamte Länge zu vervollständigen.

Die Anlage öffnet sich zum Strassenraum der Falkensteiner- und Arlesheimerstrasse, die Gebäude der neuen Überbauung bilden den ‚Rücken‘ der Freifläche. Der Strassenraum der Falkensteinerstrasse wird in den Park integriert und als Begegnungszone signalisiert. Die bestehenden Lindenbäume wirken wie ein feiner Filter zwischen dem Platz und der neuen Begegnungszone der Falkensteinerstrasse.

Der neue Quartier-Park selbst wird mit einer wassergebundenen Wegedecke versehen, welche im Strassenraum den Bereich der ‚engeren Begegnungsfläche‘ deutlich betont und markiert. Dies bewirkt eine optische wie effektive Ausweitung der Anlage über ihre Grenzen bis in den Strassenraum.

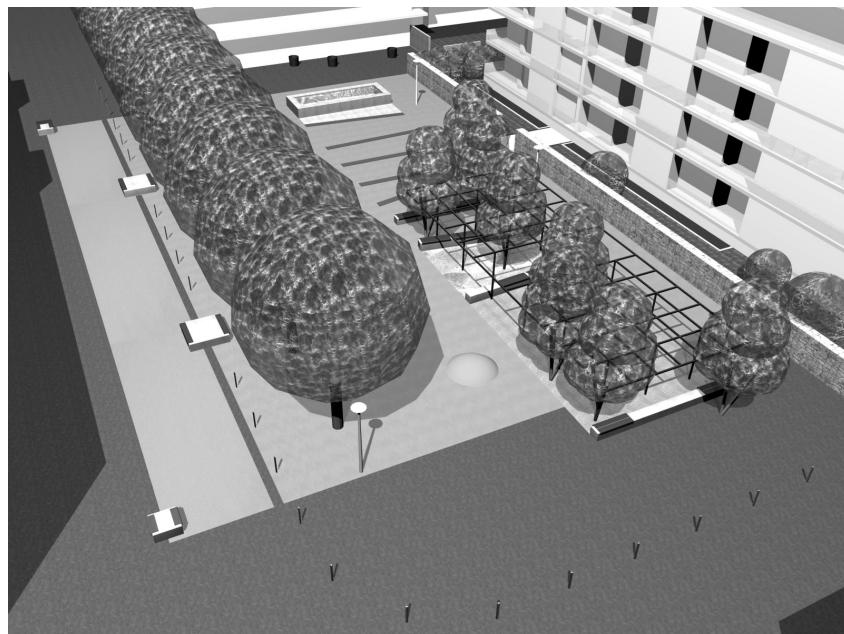


Abb.: Visualisierung des Parks mit Mergelfläche und farblich angepasster Belagsfläche der „engeren Begegnungsfläche“ mit Sitzelementen, Pergola mit Kinderspielelementen und Sitzgelegenheiten, Brunnen. Landschaftsarchitekten Schönholzer + Stauffer GmbH, Riehen

Zur Seite der Wohnhäuser wird die Anlage durch ein etwa 50 Meter langes Trennelement begrenzt. Dieses wird nur unterbrochen durch den Hauseingang der Liegenschaft. Das Trennelement besteht aus in Drahtkörben aufgeschichteten Natursteinen, welche farblich abgestimmt zur Belagsfläche des Platzes und der ‚engeren Begegnungsfläche‘ gewählt sind (sog. Steinkorbmauer). Es bildet als bewusst gestaltetes Element eine elegante Abgrenzung zur Wohnüberbauung.

Die Funktion und Ausstattung der neuen Anlage wurde durch Anregungen und Bedürfnisse aus dem Quartier mitbestimmt. Eine 20 Meter lange Pergola aus Metall, welche schlicht und filigran ausgestaltet wurde, findet parallel zur Steinkorbmauer ihren Standort auf dem Platz. Die Pergola wird mit etlichen schattenspendenden Bäumen versehen. Im inneren Bereich der Pergola befinden sich lange Betonbankelemente, diese sind mit witterungsbeständigen, komfortablen Sitzflächen aus Naturfaserplatten versehen, welche die einzelnen Spielbereiche voneinander trennen. Es finden sich z.B. Spielbereiche zum Wippen, Schaukeln, Klettern und ein grosser Sandspielbereich mit Wasserzapfstelle.

Die Betonsitzelemente führen - als in die wassergebundene Wegedecke eingelassene Steinfriese - optisch als Verbindungselemente zur Brunnenanlage des Platzes. Diese beschliesst den nördlichen Teil der Anlage.

Der Brunnen aus eingefärbtem Beton und als rechteckiges Element gestaltet, dessen Brunnenrand in komfortabler Höhe auch zum Sitzen und Verweilen einlädt, bildet als Achse und klare Einheit mit der Pergola den Schwerpunkt der Anlage.

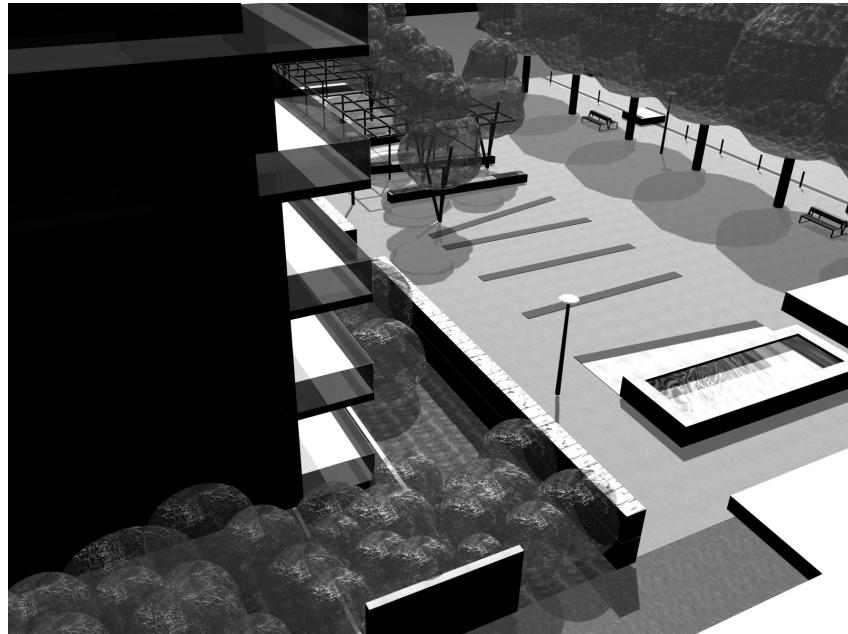


Abb. Blick auf den Brunnen, Steinfries, Pergola. Trennelement Steinkorbmauer.

Landschaftsarchitekten Schönholzer + Stauffer GmbH, Riehen

Um zu verdeutlichen, dass der Quartier-Park und der engere Bereich der Begegnungszone als eine Einheit verstanden werden, wurde bei der Wahl der Möblierung darauf Wert gelegt, dass sämtliche Sitzbänke und Sitzelemente der Begegnungszone die gleiche Material- und Formensprache haben. Die Lindenreihe wird mit Sitzbänken versehen die jeweils in 2er Gruppen, je mit der Rückenlehne aneinander angeordnet, somit sowohl den Strassenraum als auch den Platz bedienen.

Die Anlage sowie das Trottoir unter den bestehenden Lindenbäumen an der Falkensteinerstrasse werden beleuchtet. Da die Erschliessung eines Teils der Gebäude der Liegenschaft Arlesheimerstrasse über die neue Quartier-Anlage erfolgt, muss ein sicheres Begehen und Durchschreiten der Anlage in der Nacht garantiert sein. Je drei Kandelaber werden im Bereich unter den Bäumen sowie entlang des Weges zwischen Trennelement und Pergola resp. Brunnen platziert. Anschliessend an den Quartierpark werden in der Arlesheimerstrasse sechs neue Bäume gepflanzt.

5. Umsetzung

Die Anwohnerinnen und Anwohner im Quartier werden regelmässig über das Projekt und den Ausführungszeitraum informiert.

Ausgelöst durch die Oberflächenumgestaltungsprojekte wird in der Falkensteiner- und Arlesheimerstrasse das alte Steinbett durch eine neue Fundationsschicht ersetzt. Koordiniert mit dem Strassenbau werden die Industriellen Werke Basel teilweise ihre Elektrizitäts- und Wasserleitungen erneuern. Diese Arbeiten sind nicht Teil des vorliegenden Kreditbegehrens.

6. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten von CHF 1'700.000.- (Preisbasis April 2005, Produktionskostenindex PKI) teilen sich wie folgt auf:

Kostenposition	Kosten in CHF
Wegebau und Entwässerung Platz - Fundation und Beläge Fahrbahn, Geh- und Radwege - Abschlüsse Fahrbahn, Geh- und Radwege	323'000.-
Wegebau und Entwässerung Falkensteiner- und Arlesheimerstrasse - Fundation und Beläge Fahrbahn, Geh- und Radwege - Abschlüsse Fahrbahn, Geh- und Radwege	382'000.-
Begrünung und Möblierung - Grünanlagen - Bänke, Spielgeräte, Abfallkonzept	462'000.-
Unvorhergesehenes (~ 10% der gesamten Bausumme)	115'000.-
Projektierung und Bauleitung	230'000.-
Baunebenkosten	32'000.-
Entwicklungsbeitrag	30'000.-
Zwischensumme	1'574'000.-
Mehrwertsteuer 7,6%	120'000.-
Gesamt	1'694'000.-
Rundung	+ 6'000.-
Total Projektkosten (Ratschlag «Falkensteinerpark»)	1'700'000.-

Das Vorhaben wird aus dem Mehrwertabgabefonds finanziert. Es erfüllt die Kriterien der Neugestaltung und Aufwertung öffentlicher Grünanlagen (Allmend) gemäss Bau- und Planungsgesetz § 120 ff sowie der Bau- und Planungsverordnung § 86, Abs. c.

Im Zusammenhang mit dem Projekt «Falkensteinerpark» werden verschiedene Werkleitungserneuerungen durchgeführt, welche nicht zu Lasten des vorliegenden Ratschlags verrechnet werden.

Kosten zu Lasten Werke, externe Leistungsanbieter und Budgets (nicht Bestandteil des Ratschlags)	Kosten in CHF
Werkleitungsanpassungen Gesamtperimeter - Anpassungen Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Gas) - Öffentliche Beleuchtung	120'000.- 80'000.-
Total Werkleitungserneuerungen (zu Lasten laufende Rechnung, gebundene Ausgaben)	200'000.-

Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Ralph Lewin
Präsident

Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Anhang

- Situation Wohnüberbauung/Öffentlicher Platz A3-Format
- Visualisierung der geplanten Quartier-Anlage

Im Ratssaal aufgelegt:

- Ratschlagsplan Wohnüberbauung/Öffentlicher Platz, M 1:500
- Ratschlagsplan öffentlicher Park und Begegnungszone M 1:200
- Visualisierung der geplanten Quartier-Anlage

Grossratsbeschluss

Falkensteinerpark

Schaffung eines öffentlichen Quartier-Parks

(vom [\[Hier Datum eingeben\]](#))

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. [\[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben\]](#) der [\[Hier GR-Kommission eingeben\]](#)-Kommission, beschliesst:

- ://: 1. Für die Schaffung eines öffentlichen Quartier-Parks «Falkensteinerpark» wird ein Baukredit von CHF 1'668'000.- (inkl. MwSt.) zu Lasten der Rechung des Fonds Mehrwertabgaben (Baudepartement, Departementsekretariat, Pos. 6010.010.20212) gesprochen.
2. Für den Quartierpark wird ein Entwicklungsbeitrag von CHF 32'000.- (inkl. MwSt.) zu Gunsten des Projektkredites zu Lasten der Rechnung des Fonds Mehrwertabgaben (Baudepartement, Departementsekretariat, Pos. 6010.100.10011) gesprochen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.