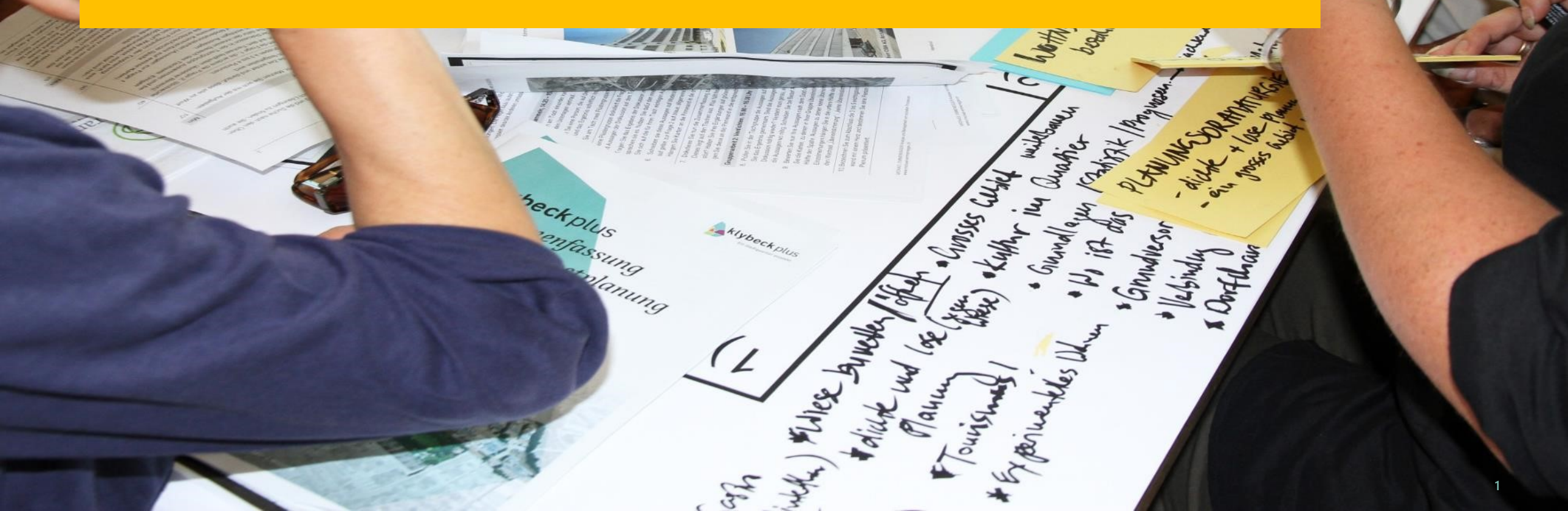


# Quartierentwicklung klybeckplus

## 3. Dialogworkshop zum Thema «Quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen»

### 9. März 2024



# **Ablauf** 10.15 - 12.15 Uhr

- 1. Begrüssung und Ziele** (Roland Frank)
- 2. Stand und Ausgangslage** (Kate Lemmen Mazzei)
  - Definition und Einordnung im Prozess
  - Inputs Bevölkerung aus bisherigen Beteiligungen
- 3. Blick in die Werkstatt**
  - Blick Grundeigentümerinnen - Einblick in Studien (Philippe Druel, Urs Imwinkelried)
  - Blick Kantons- und Stadtentwicklung - Erdgeschossnutzungen im Kanton Basel-Stadt neuerer Arealentwicklungen (Basil Gilliéron)
- 4. Blick in die Zukunft**
  - Neue Lebensrealitäten, neue Möglichkeiten (Senem Wicki)
- 5. Dialog Workshop** in Kleingruppen
- 6. Verabschiedung mit Ausblick, informeller Teil**

# Wer von den Planungspartnern anwesend ist

 RHYSTADT



**Urs Imwinkelried**

*Mettler Entwickler AG*

*Leiter Entwicklung*

*im Auftrag von Rhystadt*

 SwissLife



**Philippe Druel**

*Bricks AG*

*Leiter Immobilien Entwicklung Klybeck*

*im Auftrag von Swiss Life*

kühne wicki



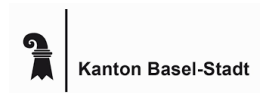
**Senem Wicki**

*kühne wicki GmbH*

*Zukunftsforscherin*

*Prozessbegleiterin*

# Wer von den Planungspartnern anwesend ist

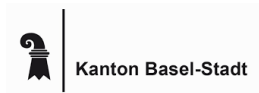


**Kate Lemmen Mazzei**

*Bau- und Verkehrsdepartement*

*Städtebau*

*Projektleiterin klybeckplus*



**Basil Gilliéron**

*Präsidialdepartement*

*Kantons- und Stadtentwicklung*

*Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Wohnraumentwicklung*



**Roland Frank**

*Präsidialdepartement*

*Kantons- und Stadtentwicklung*

*Stv. Abteilungsleiter und  
Fachstellenleiter*



# 1. Quartierentwicklung klybeckplus (QEK)



## **Ziel Quartierentwicklung klybeckplus:**

Laufender Lern- und Dialogprozess mit der Bevölkerung als Basis für die Nutzungsplanung

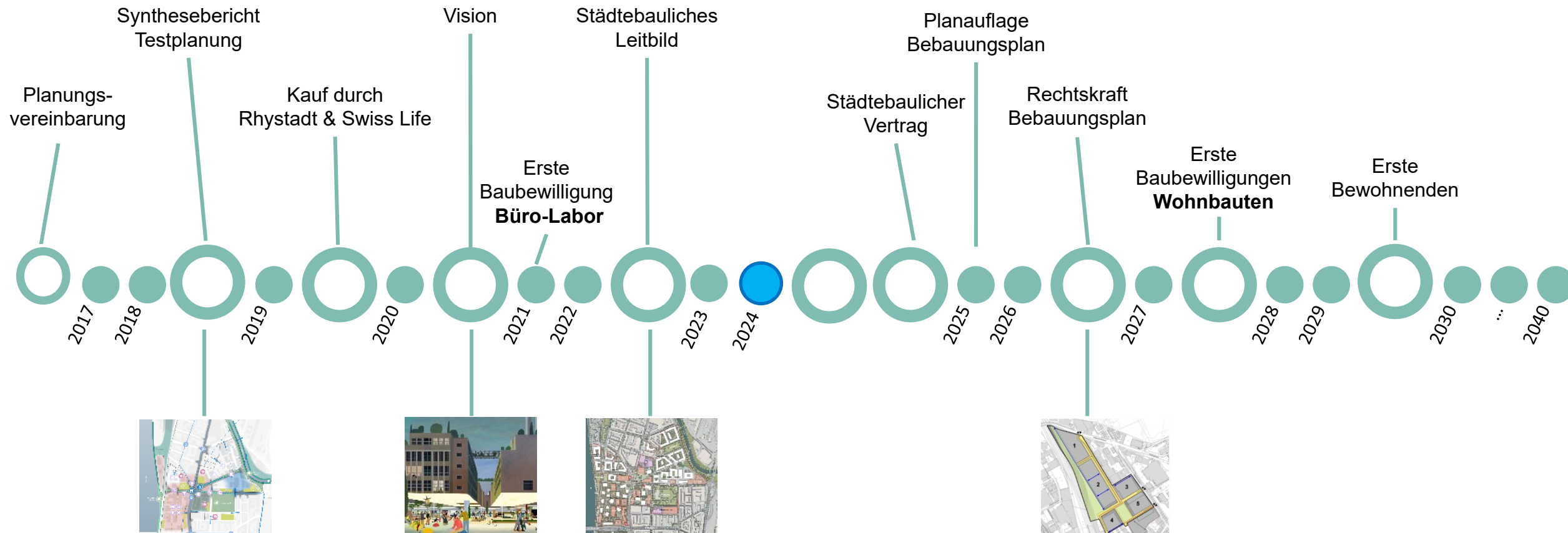
## **Erkenntnisse aus den letzten Workshops:**

Ergebnisberichte vom ersten und zweiten Dialogworkshop sind auf [www.klybeckplus.ch](http://www.klybeckplus.ch) abrufbar.

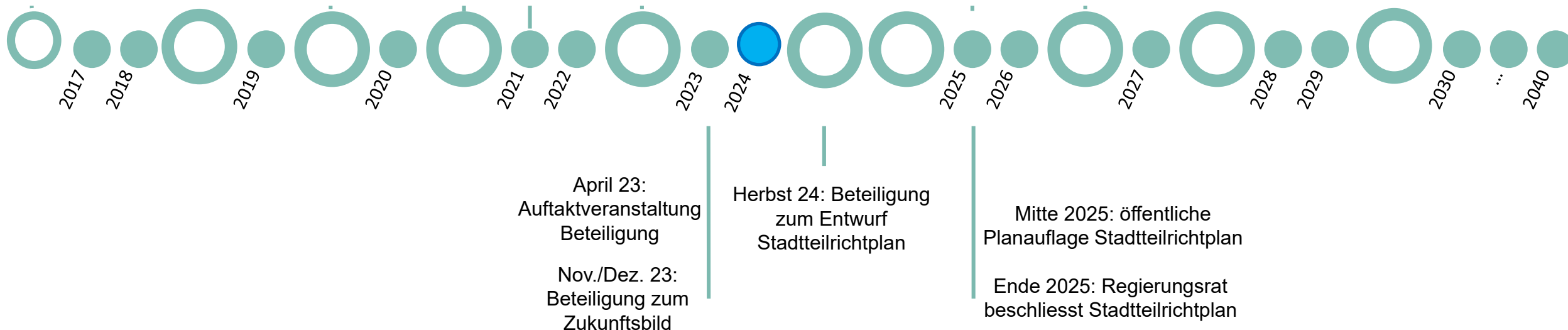
## **Ziel dieses Dialogworkshops:**

Herausforderungen und Möglichkeiten ausloten und Bedürfnisse der Bevölkerung rund um lebendige Erdgeschosse und quartierdienliche Nutzungen abholen.

## 2. Entwicklung klybeckplus - Eine lange Reise



## 2. Meilensteine Stadtteilrichtplan Klybeck-Kleinhüningen



## **2. Stand und Ausgangslage**

### ***Definition Quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen***

I Kantoneigene Nutzungen.

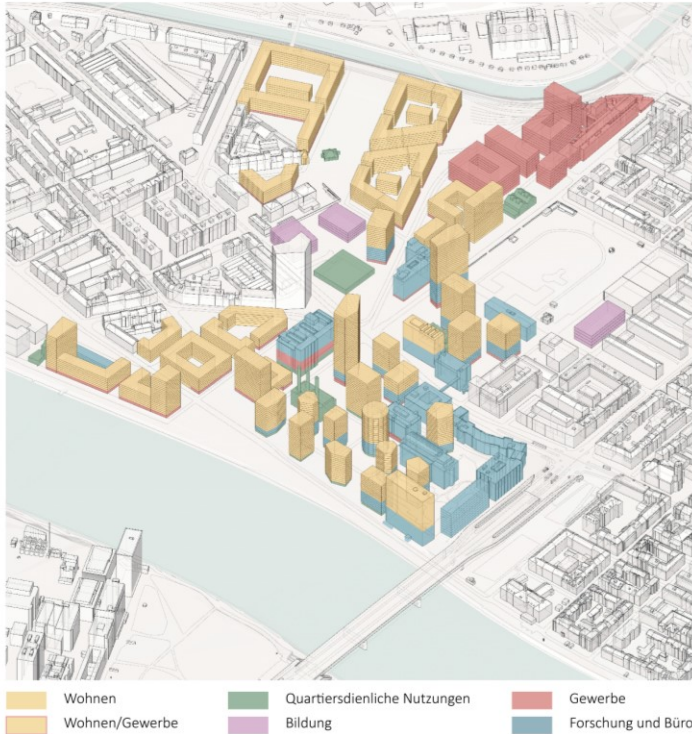
II Ausgewählte Bereiche der Erdgeschosse

III Zugänglichkeit ausgewählter Dachflächen



## 2. Stand und Ausgangslage

### Definition Quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen









#### I Öffentliche Nutzungen

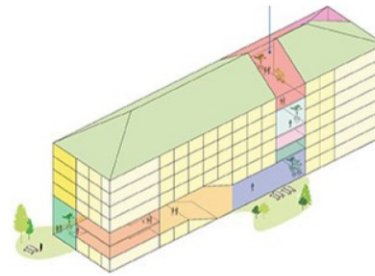
- z. B. Sport, Bildung, Kultur, Infrastruktur
- Verortet in ausgewählten (z. B. inventarisierten) Gebäuden in Obergeschossen und EGs
- Platzierung an übergeordnet wichtigen Orten z. B. Platz, Park, Rheinzugang etc.

## 2. Stand und Ausgangslage

### Definition Quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen



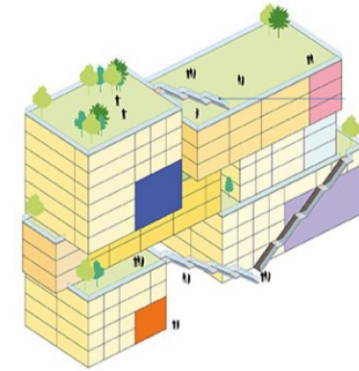
 Wohnen	 Quartierdienliche Nutzungen	 Gewerbe
 Wohnen/Gewerbe	 Bildung	 Forschung und Büro



Collective ribbon



Vibrant heart  
Beispiel: Co-living, MVRDV



Vertical neighbourhood

### I Öffentliche Nutzungen

- z. B. Sport, Bildung, Kultur, Infrastruktur
- Verortet in ausgewählten (z. B. inventarisierten) Gebäuden in Obergeschossen und EGs
- Platzierung an übergeordnet wichtigen Orten z. B. Platz, Park, Rheinzugang etc.

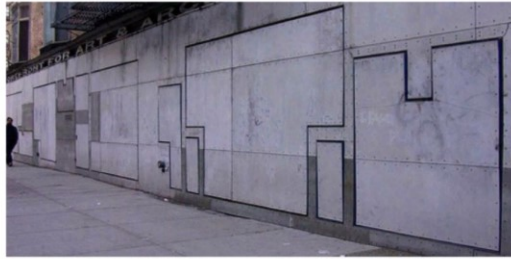


## 2. Stand und Ausgangslage

### Definition Quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen



Brings uf d'Strass!  
Zürich, Denkstatt sàrl



Storefront for Art and Architecture  
New York, Steven Holl Architects



Café Frühling, Klybeckstrasse, Basel  
Lagerplatz Winterthur, Denkstatt sàrl

### II Ausgewählte Bereiche der Erdgeschoisse

- Kann in Teilen durch Ausbildung von Vorzonen für einen späteren Zeitpunkt gesichert werden.
- Belebung des Strassenraums, Qualität der öffentlichen Räume.
- Vorschlag zur Organisation und Finanzierung dieser Flächen



## 2. Stand und Ausgangslage

### Definition Quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen



Schrebergärten/ Café



Sonnendeck/ Dachterrassenpark  
The High Line, New York, Diller Scofidio + Renfro, James Corner Field Operations mit Piet Odiof



Industrielle Brache

### III Zugänglichkeit ausgewählter Dachflächen

- Muss konkretisiert und zumindest in Arealteilen verortet werden
- Teil des Freiraumversorgung
- Bedingungen? 24 Stunden zugänglich?
- Kombiniert mit welchen Nutzungen?



## 2. Stand und Ausgangslage-Leitbild



**Leitbild 2022:**

- Vorzonen

 private Vorgärten

 Gebäudevorzonen  
(mehrheitlich begrünte,  
flexible Nutzungen als  
Sitzplätze / Aussenbe-  
reich Gewerbeeinheiten)

## 2. Stand und Ausgangslage-Leitbild

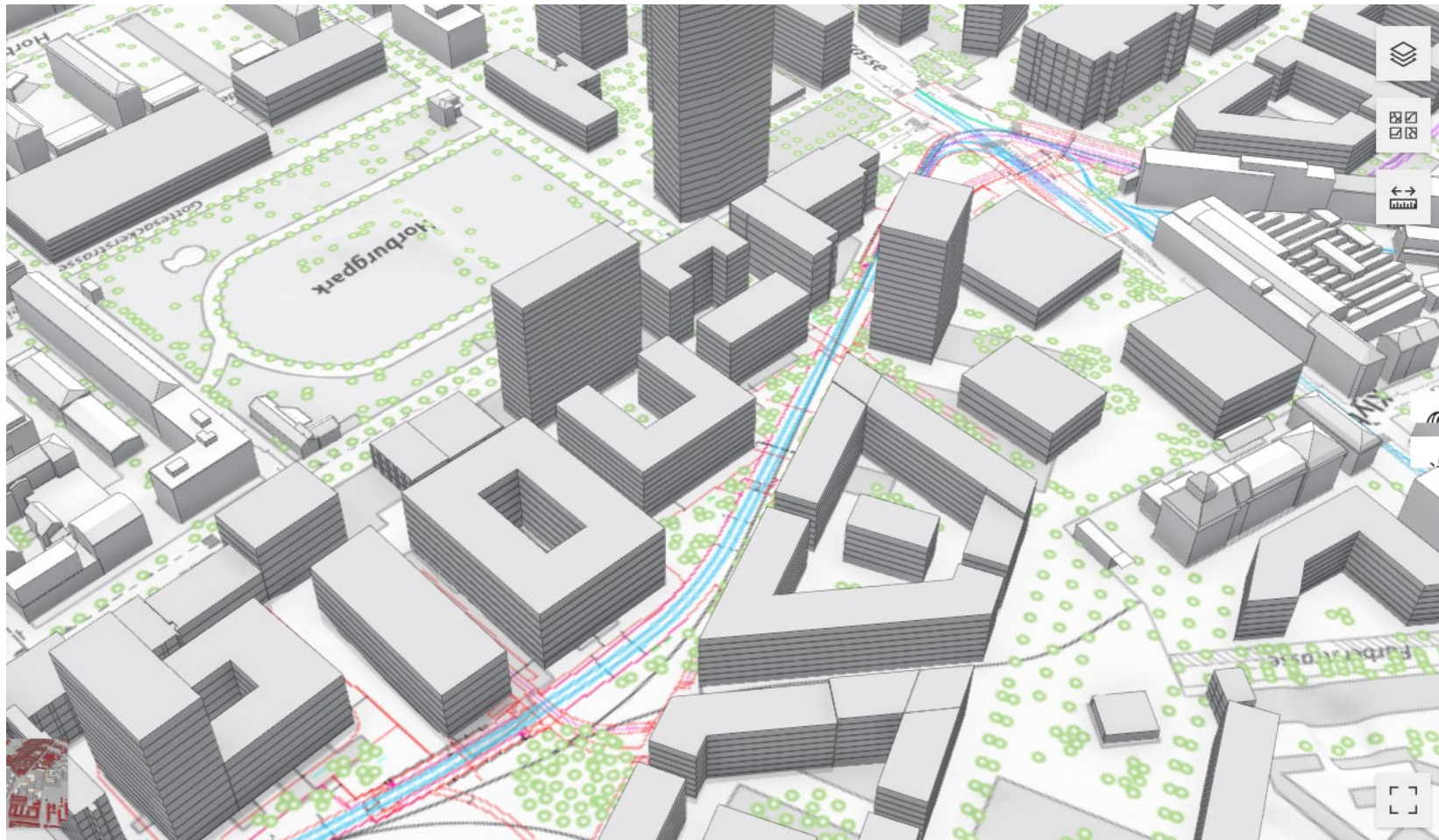


**Leitbild 2022:**

- EG Nutzungen

## 2. Stand und Ausgangslage

### Aktueller Planungsschritt

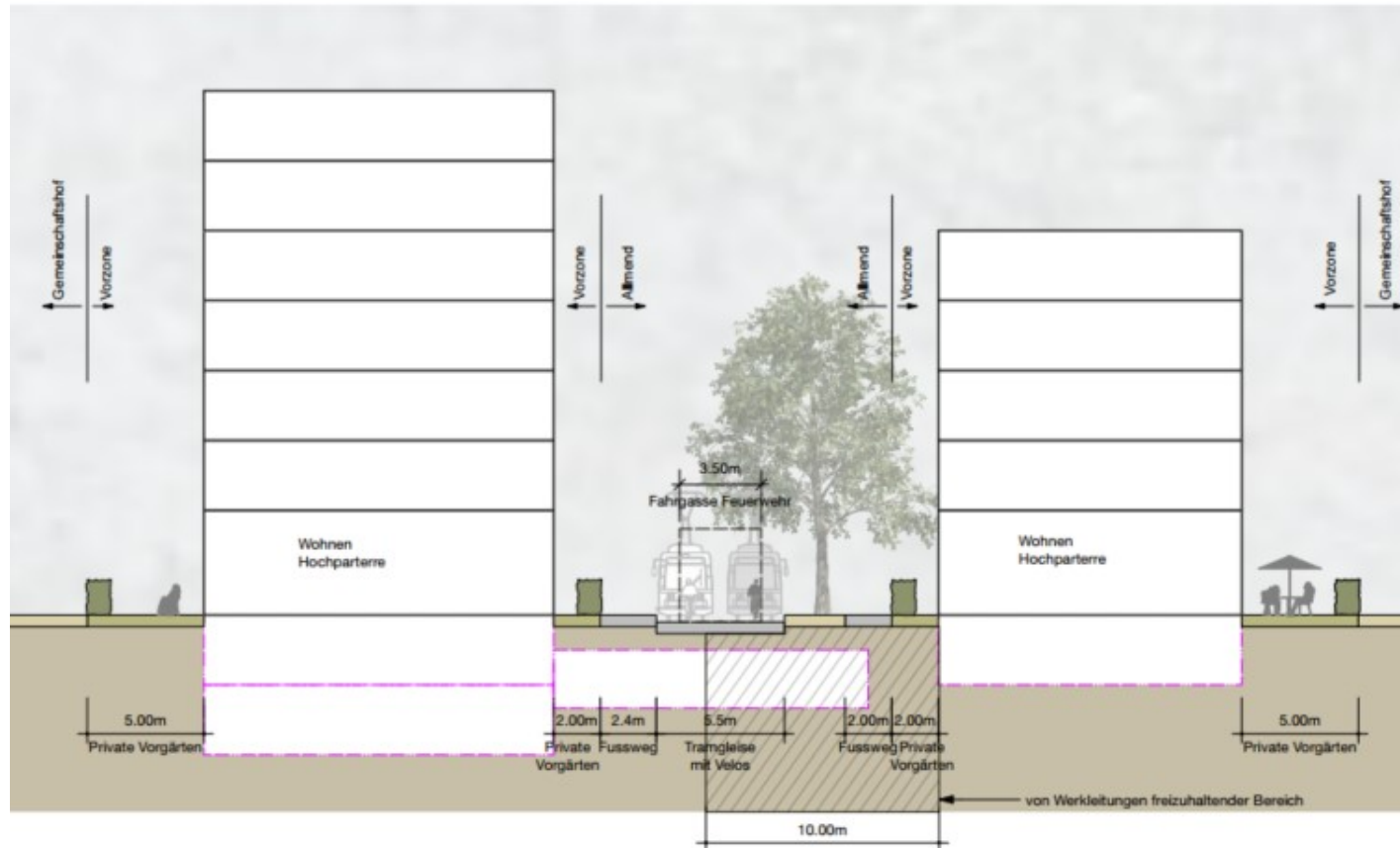


Nach dem Leitbild wird die Planung nun konkretisiert, um die Dimension der zukünftigen Strassenräume zu definieren



## 2. Stand und Ausgangslage

### Aktueller Planungsschritt



Hierbei spielt die Nutzung (der EGs) eine Rolle. Je nach Nutzung ist eine unterschiedliche Ausbildung des öffentlichen Raums nötig.



# 2. Planerische Bedeutung und Einordnung

## Stufe Bebauungsplan



Nutzungen von raumplanerischer Wichtigkeit können im Bebauungsplan verortet und festgehalten werden, so dass die Bedürfnisse (erforderliche Mobilitätsansprüche, Raumhöhen, eventuelle Nutzungskonflikte, Vorzonen...) berücksichtigt werden.

(Beispiel Bebauungsplan 2. Stufe, Volta Nord)

### Verbindlicher Inhalt

- Planungsperimeter
- öffentlicher Erschliessungsweg
- Baubereich Haupt-/Anbauten
- Pflichtbaulinie
- Pflichtbaulinie mit begrünter Fassade
- Überhohes Erdgeschoss, max. 40% Wohnen
- Überhohes Erdgeschoss, quartierdienliche Nutzungen

### Orientierender Inhalt

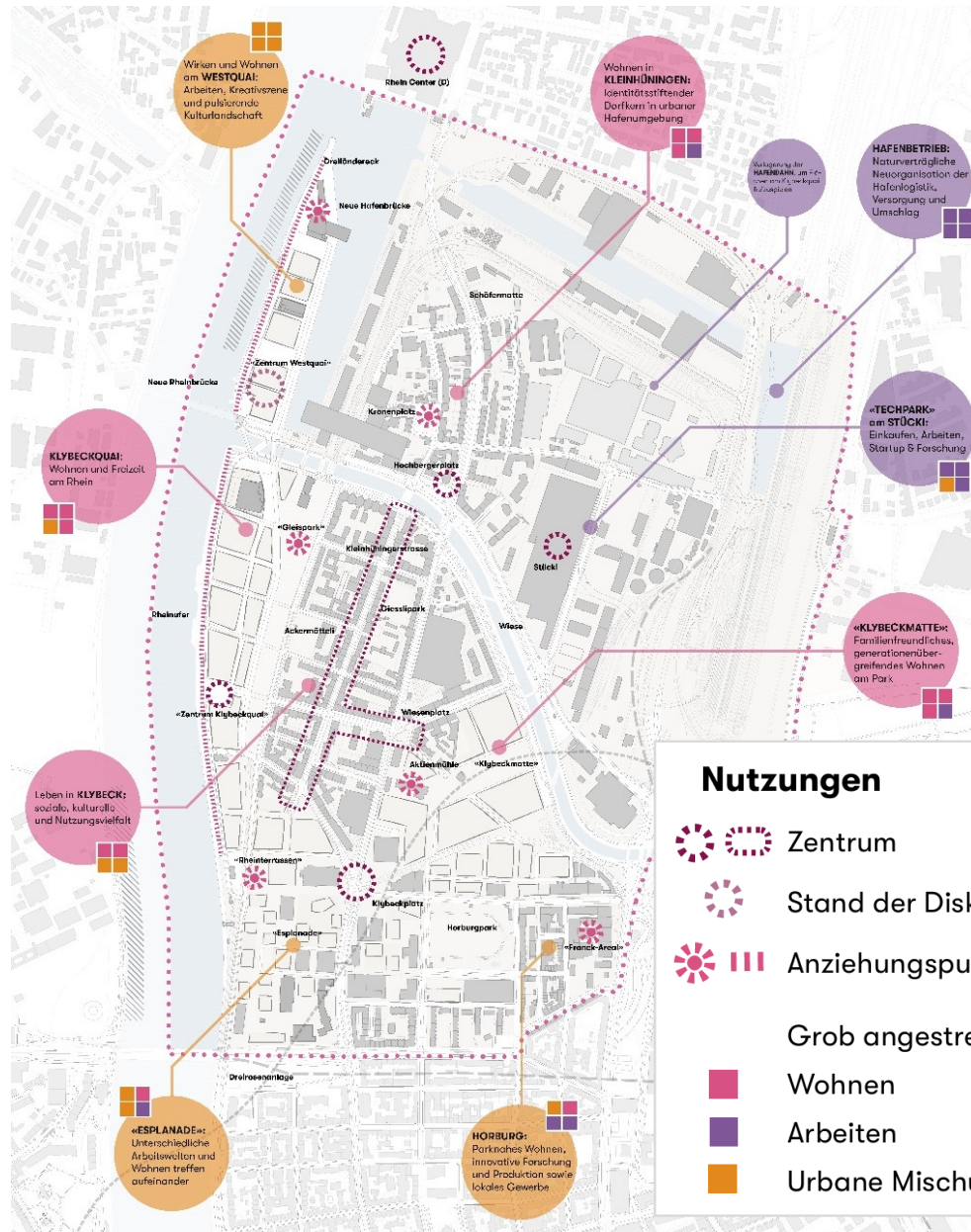
- baufeldbezogene Verbindung für FussgängerInnen
- baufeldbezogener Durchgang
- Perimeter Bebauungsplan erster Stufe

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

<b>Volta Nord</b> Bebauungsplan Stufe 2	Datum	16.06.2011
	Revision	
	Format	A3
	Verstärk.	1:2500
	Projektziele	10
	Zustimm.	18
Anteilung		
Plan Nr.	147230	

Dokumentation 4/09 Dr.-Ing. Basler Seite 9/11 (147 21) 147 230

# 2. Planerische Bedeutung und Einordnung









## Stufe Stadtteilrichtplan

- Allgemeine Schwerpunkte und Verteilung von Nutzungen / Hauptnutzungen
- Bestehende Zentren stärken und neue Zentren schaffen

- Welche Angebote sind wichtig für die Versorgung und das Quartierleben?
- An welchen Orten?
- Wie soll der öffentliche Raum in den Zentren aussehen?

### Nutzungen

-  Zentrum
-  Stand der Diskussion: Zentrum
-  Anziehungspunkt oder Identifikationsort
- Grob angestrebte Nutzungszusammensetzung:
  -  Wohnen
  -  Arbeiten
  -  Urbane Mischung

Quelle: Entwurf Nutzungskonzept Stadtteilrichtplan Klybeck-Kleinhüningen

## 2. Inputs aus bisheriger Beteiligung klybeckplus

„**ausgestorbene**  
Gewerbeviertel am  
Abend und an den  
Wochenenden zu  
verhindern“

„...**(mietgünstige) Räume**  
und **Veranstaltungsorte**  
für Theater, Tanz, Musik  
und verschiedene  
Sportarten sind wichtig“

„**Ankernutzungen frühzeitig**  
zu bestimmen“  
Keinen «**Leuchtturm für**  
**Basel**»

„**ein konkretes Nutzungskonzept**  
für Kultur, Sport und Freizeit fehlt“



## 2. Inputs aus bisheriger Beteiligung Stadtteilrichtplan Klybeck-Kleinhüningen

Zukunft des Stadtteils allgemein

„...durch das  
**Aufeinandertreffen von  
«alt» und «neu»** konnten  
neue Nachbarschaften  
entstehen.“

„Die **Achse  
Kleinhüningerstrasse –  
Inselstrasse – Wiesenplatz** ist die  
«Lebensader» des heutigen  
Klybeckquartiers.  
Diese Achse wollen wir stärken.“

**Welche Angebote  
bringt klybeckplus in  
den Stadtteil der  
Vielfalt ein?**

„Die verschiedenen Quartiere  
in Klybeck-Kleinhüningen  
machen die **Vielfalt** des  
Stadtteils aus.“



## 2. Inputs aus bisheriger Beteiligung Stadtteilrichtplan Klybeck-Kleinhüningen

### Quartierdienliche Nutzungen

„Die heutigen  
**sozio-kulturellen  
Angebote** sind  
wichtig für das  
Quartierleben.“

„Mehr Angebote für  
**Kinder und  
Jugendliche**“

Wie knüpft  
klybeckplus an  
Angebote im Umfeld  
an und ergänzt diese?

„**Kulturräume und  
laute Orte** sind  
wichtige Räume der  
Aneignung.“

„Das **Wieseufer** ist wichtig.  
EG-Nutzungen gibt es bis  
jetzt keine und würden  
geschätzt.“

„Die Läden im Quartier  
dienen weit mehr als nur  
dem Einkauf: Sie sind  
**soziale Treffpunkte.**“

## 2. Inputs aus bisheriger Beteiligung Stand der Bearbeitung

Themen		Städtebauliches Leitbild	Stand und Hausaufgaben für den Bebauungsplan
• <b>Nutzungskonflikte</b>	• Jugendtreff in der Nähe der Schule	• Keine Aussage im Leitbild	• Präzisierung in Nutzungsplanung
• <b>Etappierung</b>	• Fortführung Zwischennutzungen	• Etappierung ist im Leitbild präzisiert	• Zwischennutzungen wurden verlängert und weiterentwickelt
• <b>Nutzungsart</b>	• Leuchtturmprojekt für Sport oder Kultur (Konzertsaal, Haus der Vereine) fehlt	• Keine Aussage im Leitbild	• Nutzungskonzept zu konkretisieren.
	• Platz im EG für Soziokulturelle Nutzungen (Kultur, Religion, ...)	• Nutzungen wurden grob verortet	• Präzisierung in Nutzungsplanung
	• Grosse zusammenhängende Flächen im EG für produzierendes Gewerbe	• Ein Teil des Areals bleibt in der Zone 7	• Im Bebauungsplan zu sichern
	• Migranten helfen Migranten muss im Quartier bleiben	• Nutzung wird grob verortet	• Im konkreten Projekt nach Bebauungsplan

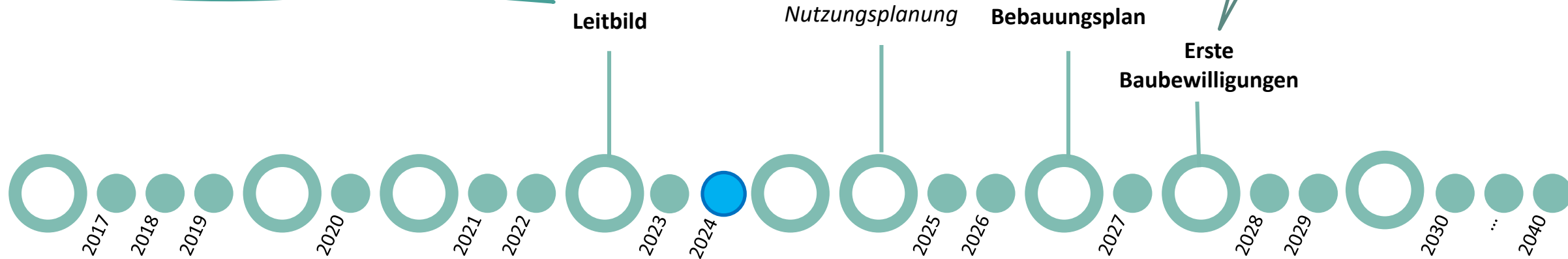
## 2. Was wissen wir wann zu öffentlichen Nutzungen?

**Nutzungskonflikte**, z. B. wegen Lärm?  
 Welche Nutzung produziert welchen **Verkehr**?  
 Konkrete **räumliche Auswirkungen**

Welche Flächen für **konkrete Nutzungen** ?  
 Was ist **vertraglich zu sichern**?  
 (Kuratierung, Finanzierung, räumliche Bedingungen)

Baugesuch mit **konkreten Nutzungen**

**Nutzungsvorstellungen?**  
**Vorzonen?**



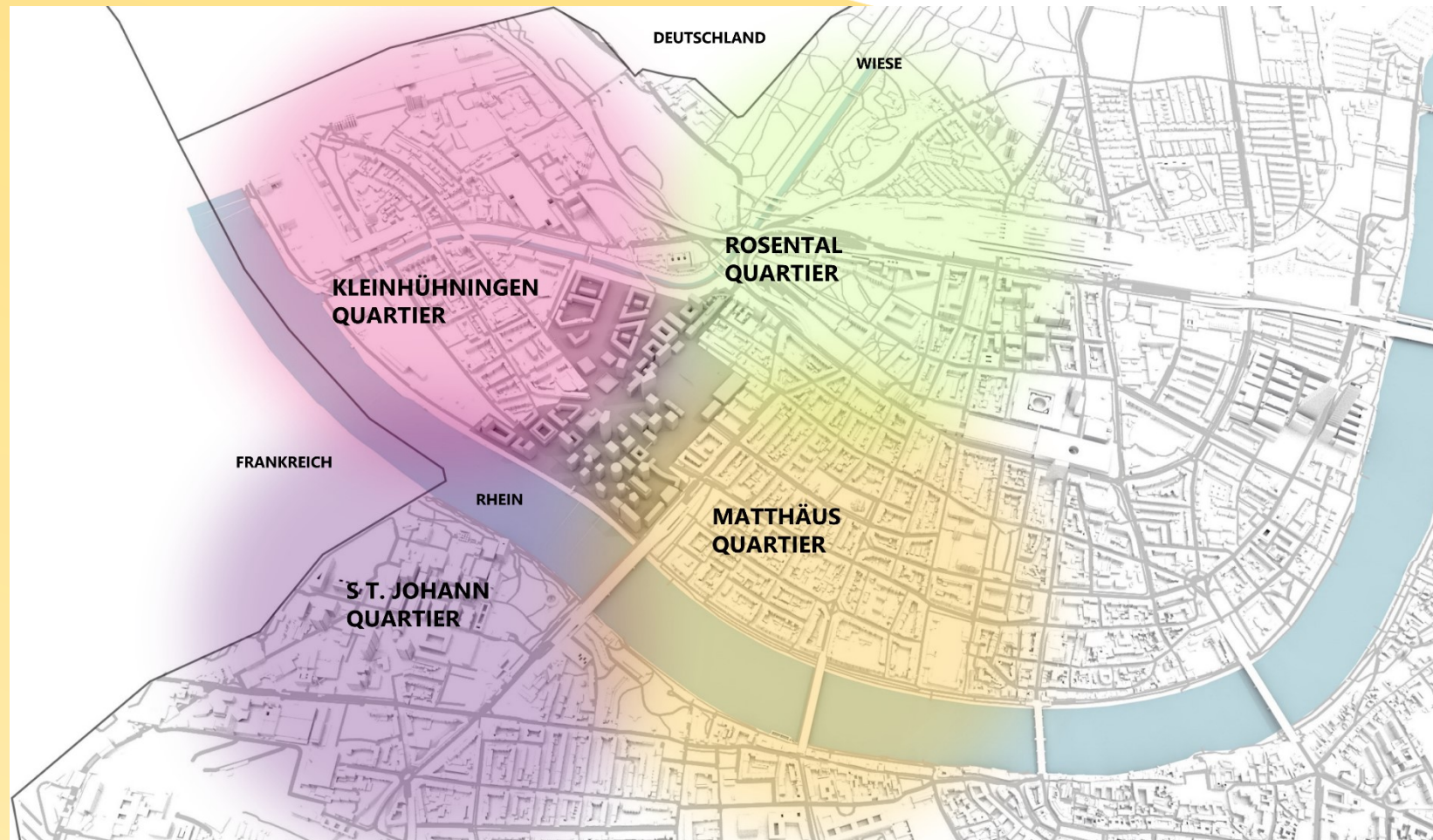


## ***3. Blick der Grundeigentümerinnen in die Werkstatt***

### ***Ziele quartierdienliche und Erdgeschoss-Nutzungen***

- **Lebendiger Stadtteil** (mit möglichst geringen Nutzungskonflikten)
- **Differenzierung** (belebt – ruhig, laut – leise etc.)
- **Konzentration** (von publikumswirksamen Nutzungen an geeigneten Lagen)
- **Anziehungspunkte** (für die Quartierbevölkerung und über das Quartier hinaus)
- **Nahversorgung** (Lebensmittel, Haushaltartikel, Dienst- und Serviceleistungen)

## 3. Ein Blick über das Areal hinaus



## *...und in die Nachbarschaften*

**KLYBECKHÖFE**

**KLYBECKMATTE**

**RHEINTERRASSE**

**KLYBECKWERK**

**ESPLANADE**

**KLYBECKPLATZ**

**KLYBECKLAB**





### **3. Herausforderungen und Lösungsansätze**



# 3. *Bedürfnisse antizipieren: Was haben wir gemacht?*

## BESTAND VERSTEHEN



## ZUKUNFT PLANEN



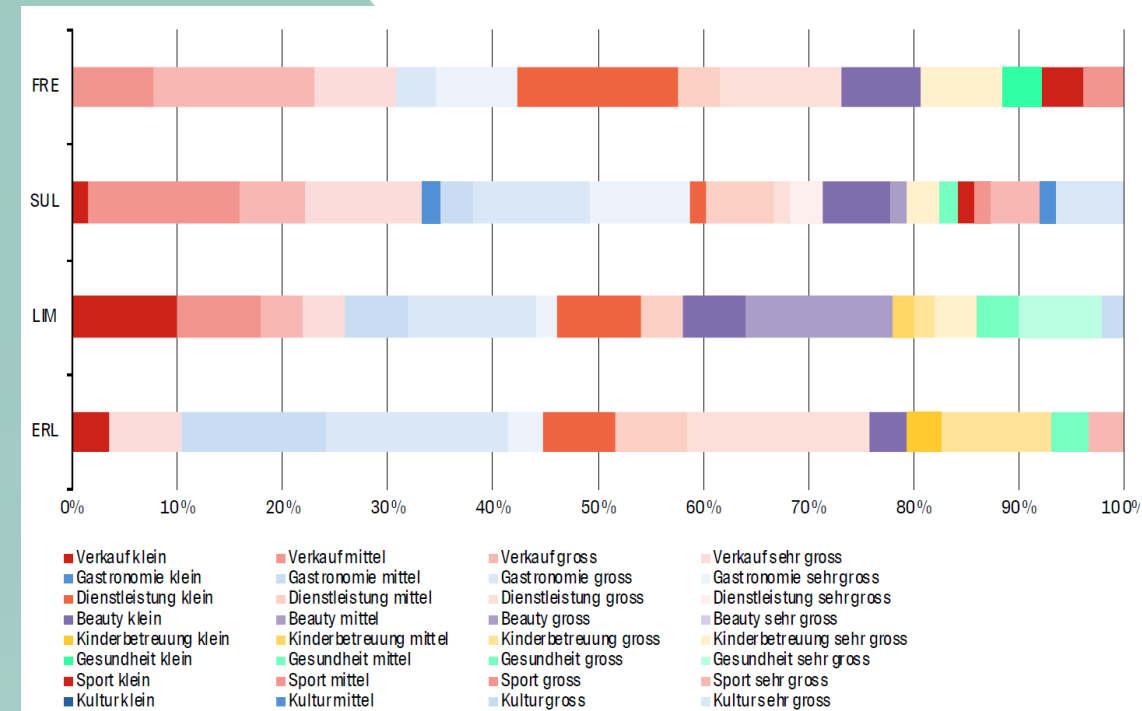
# 3. Nachhaltige Wirtschaftlichkeit und lebendige Mischung

## Wie passt es zusammen?

### Erkenntnisse aus Referenzbeispielen

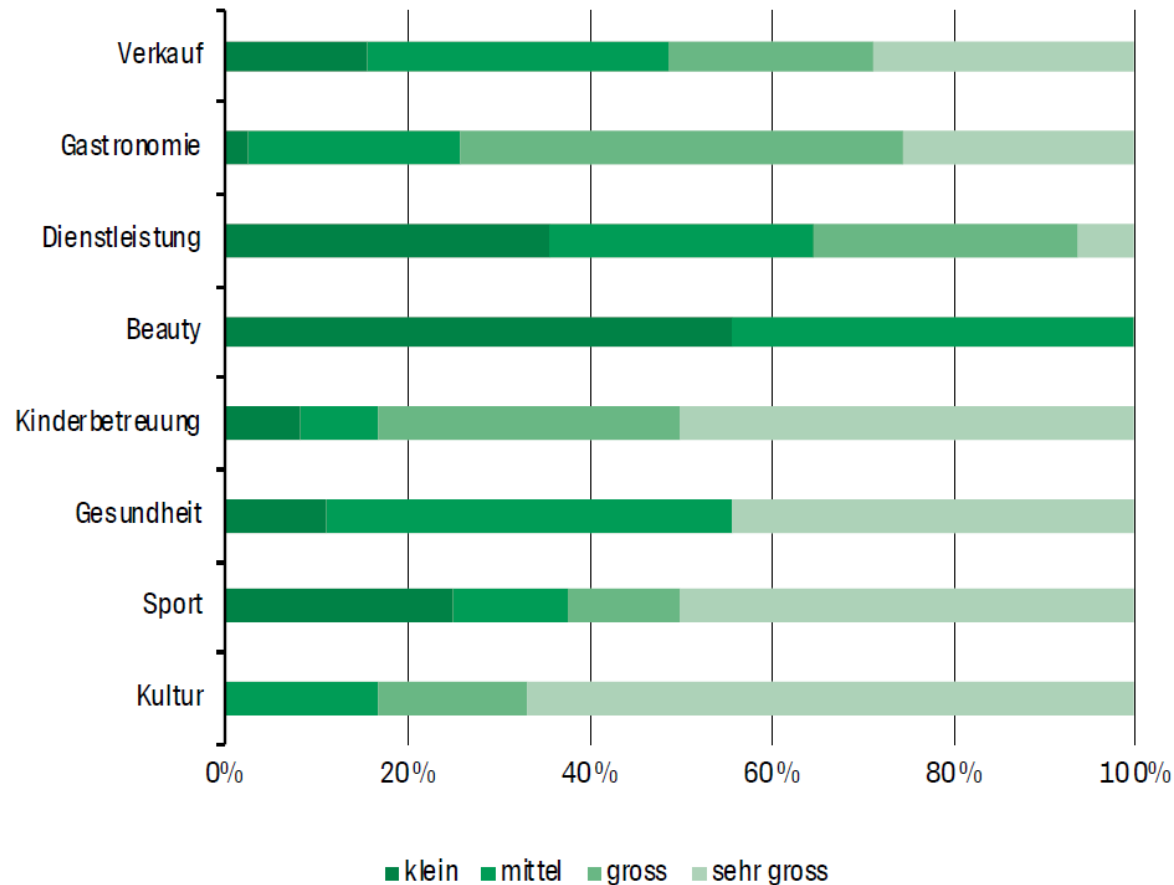
- **Flächenanteil** Gewerbe und quartierdienliche Nutzungen rund **10%**
- **Starke Konzentration** (> 60 %) auf Verkauf, Gastronomie und Dienstleistungen
- **Wichtig:** vielfältiges Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen geeignet für jede Nachbarschaft
- **Notwendig:** Wirtschaftlichkeit und Kuratierung, damit die Nutzungen sich ergänzen können

Quelle: Studie Wüest Partner – Benchmarkinganalyse





### 3. Flexibel planen und Qualität sichern



Quelle: Studie Wüest Partner – Benchmarkinganalyse

### Oberstes Geschoss des Claraturms in Basel steht weiterhin leer

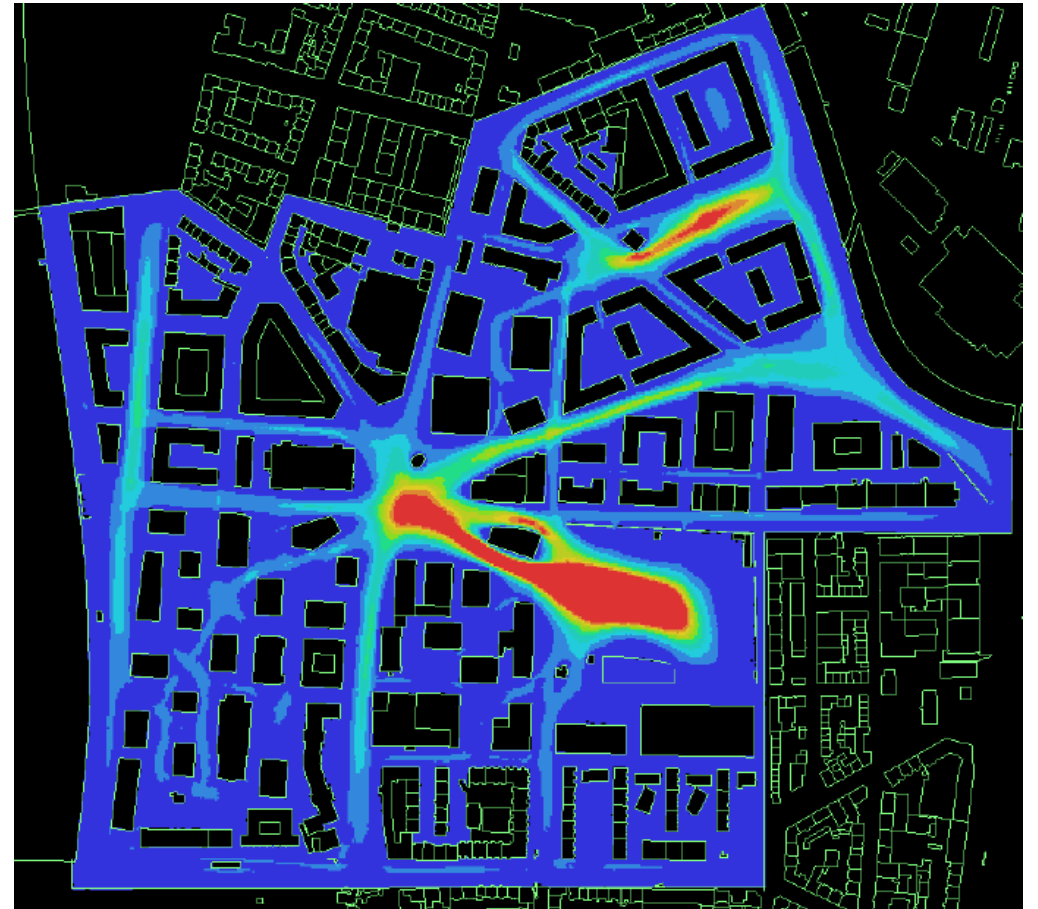
Für die Fläche von 300 Quadratmeter war eine Publikumsnutzung vorgesehen. Als Mieter infrage käme etwa ein Gastronomiebetrieb oder das Stadtteilssekretariat.



Quelle: BaZ – 29.02.2024

### 3. Erkenntnisse aus Analyse Passantenströme

- **Konzentration** entlang der Passantenströme sinnvoll
- **Dichte Passantenströme** erzeugt von gut besuchten Freiräumen und Verkehrsknotenpunkten
- **Stärkung Achse Klybeckplatz – Esplanade** wichtig für die Erdgeschossnutzungen auf der Esplanade
- **Sichtbarkeit, Auffindbarkeit** über Sichtachsen zentral für die Lage von öffentlichen Nutzungen



### ***3. Was beschäftigt uns?***

<b>Analyse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufnahme der Bedürfnisse</li><li>• Analyse der Nachbarquartiere</li><li>• Dialog mit bestehenden Nutzerinnen und Nutzern</li></ul>
<b>Experimentieren</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kiosk</li><li>• Fair Fashion Factory</li></ul>
<b>Zwischen- und Pioniernutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kantine &amp; Food Factory</li><li>• KLY 675</li><li>• Schulen</li><li>• Werknetz Klybeck</li></ul>



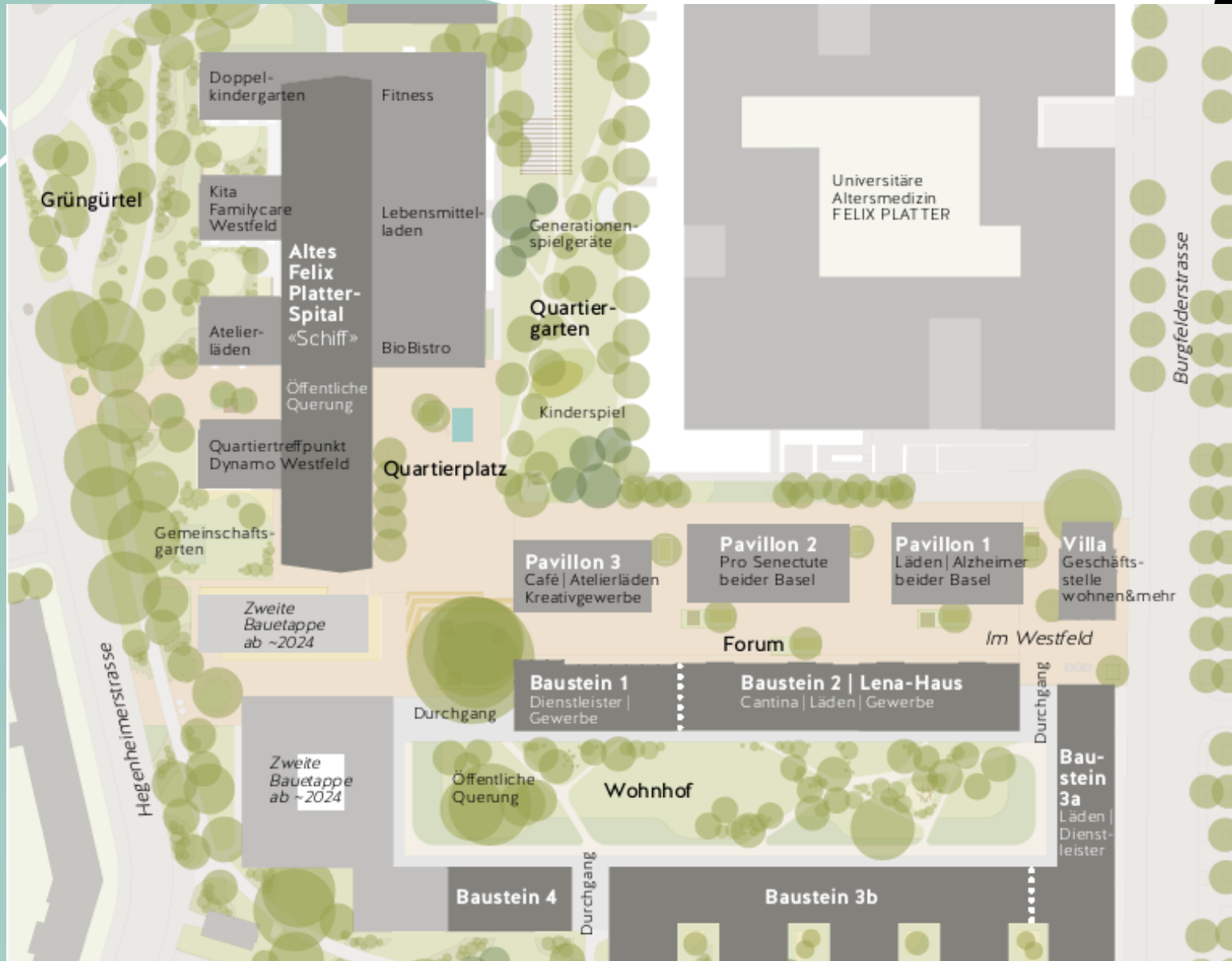
### **3. Blick Kantons- und Stadtentwicklung**

## **Erdgeschossnutzungen im Kanton Basel-Stadt neuerer Arealentwicklungen**



# 3. Blick Kantons- und Stadtentwicklung

Quelle: Westfeld



# 3. *Blick Kantons- und Stadtentwicklung*

## Erkenntnisse:

- Gewerblich genutzte EG-Flächen sind unentbehrlich für lebendiges Quartier
- Erfolgreiche Erdgeschossnutzung bedingt ressourcenintensive und aktive Begleitung seitens Eigentümerschaft / Vermieter
- Erdgeschossnutzungen stehen hoher Konkurrenz gegenüber
- Dichte ist eine wichtige Voraussetzung, aber nicht hinreichend
- Wesentlich ist auch der Umgang mit dem Verkehr und die Gestaltung des Strassenraums



### 3. *Blick Kantons- und Stadtentwicklung*

- Gastronomiebetriebe sowie Dienstleistungsanbieter (Coiffeur, Werkstatt usw.) sind an gut sichtbaren EG-Nutzungen mit Laufpublikum interessiert
- Herausforderung Timing: Auf Publikum angewiesen, auch wenn insbesondere zu Beginn die Nachfrage (noch) nicht vorhanden ist
- Herausforderung: Vielfalt bedingt auch günstige Flächen  
→ Bedarf nach Mietmodelle mit mehr Spielraum: Querfinanzierung, dynamische Mietmodelle
- Gefahr: Potenzial wird falsch eingeschätzt und weckt unrealistische Erwartungen
- Eine spätere Umnutzung zu Wohnen ist schwierig

# 4. Blick in die Zukunft EG & quartierdienliche Nutzungen 2040



Senem Wicki  
Dialogworkshop 3, Quartierentwicklung klybeckplus

kühne wicki  
Future Stuff

Shopping ist mühsam,  
meine Zeit investiere ich lieber in mich.



Herbarium Wien  
Kräuterakademie, Yoga, Reisebüro, Pilzproduktion



Von reinem Konsum...  
zur (gemeinsamen) **Aktivität**



Bewegung & Begegnung  
Prismen & Copenhill Kopenhagen, MUKS Spielen & Kultur Riehen



**Funktionen vermischen sich,  
Nutzungen werden hybrid.**



Shopping, Logistik und Marketing gleichzeitig  
IKEA London / Schoggimuseum Kilchberg / Postibox Helsinki

Nutzungen werden hybrid,  
**weil unser Lebensalltag es auch ist.**



"TEXAID", e-commerce, Quartiertreffpunkt  
Mökki, La Félicité Paris



**Lebensalltag jenseits von fixen Kategorien**  
nicht nur in London oder Paris...



Radio, Kultur, Café, DRS2, Spielplatz  
Unternehmen Mitte, in Basel schon seit 1998



Raum gemeinsam nutzen heisst:  
**Ressourcen schonen, Kosten teilen, interessante Orte schaffen.**



Winter



Sommer

Nutzungszyklus entlang der Jahreszeiten



# Neue Rahmenbedingungen für 2040?

## **Räumlich**

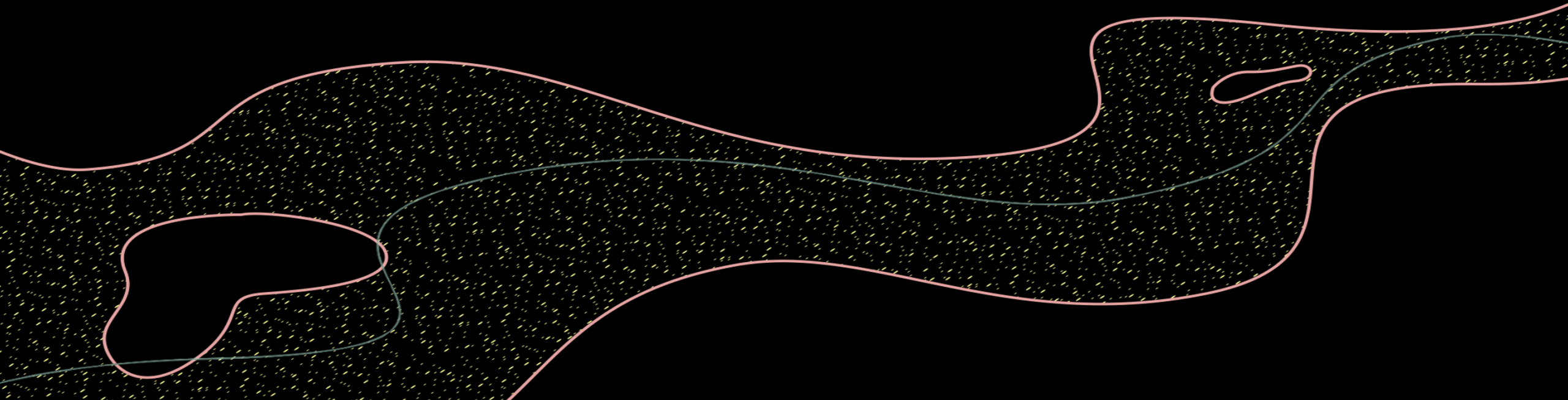
Wie hybride, geteilte, Zwischen-  
und Schwellenräume planen?

## **Organisatorisch**

Wer entscheidet?

Wer fühlt sich verantwortlich?

Welche neuen Tools braucht es?



## 5. Dialogworkshop: Sechs Kleingruppen

**KLYBECKHÖFE**

**KLYBECKMATTE**

**RHEINTERRASSE**

**KLYBECKWERK**

**ESPLANADE**

**KLYBECKPLATZ  
KLYBECKLAB**



# 5. Workshop *Dialog je Nachbarschaft*

## 1. Klybeckmatte

Die Klybeckmatte stellt einen grünen, verbindenden Binnenraum innerhalb der Nachbarschaft dar. Ihr Freiraum berührt die Aktienmühle und stärkt damit einen heute schon wichtigen Kulturort im Norden Basels. Über ein neues Schulensemble mit 30 Klassen, einer Dreifachsporthalle sowie einem Schulschwimmbad (zu Rand- und Wochenendzeiten für die Bevölkerung zugänglich), ist die Klybeckmatte am südlichen Kopf mit dem Klybeckplatz verbunden. Sieben Doppelkindergärten sind in den EGs des gesamten Perimeters verteilt. (Quelle: Städtebauliches Leitbild, 2022)

**Idee Nachbarschaftsatmosphäre Grundeigentümerinnen:** Die familienfreundliche Klybeckmatte vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft, Geborgenheit, Lebensfreude und Grün. Sie ist ein Wohnort, der gut erschlossen, lebendig und doch von der Ruhe des Parks geprägt ist und ein dichtes Nebeneinander unterschiedlicher Bauträger und Wohnformen bietet. Die Nähe zur Schule und das Eigenleben in Innenhöfen ist prägend, zudem ist die Klybeckmatte direkt mit dem Stücki Park und über die Färberstrasse mit dem Klybeckquartier verbunden und nah am Erholungsgebiet "Lange Erle" und dem Flussraum "Wiese".

**Nutzungsvorstellungen Grundeigentümerinnen:** Familienfreundliche Wohnungen, gemeinnütziges Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen, Genossenschaftscluster, Velo- und Fussgängerverkehr, Grosszügige Freiräume und Wiesen, Sportnutzungen, öffentliche Einrichtungen und Gastronomie.

### Hauptfrage:

- Welche Quartierdienlichen und Erdgeschossnutzungen wären in dieser Nachbarschaft vorzusehen und wo wären diese zu verorten?

### Spezifische Fragen zu Quartierdienlichen und Erdgeschossnutzungen in dieser Nachbarschaft:

- Was könnten interessante künftige Nutzungen der Remise sein?
- Was macht das Wohnen im EG attraktiv? Was sollte man beachten? Hochparterre? Vorgarten?
- Mögliche Nutzungen aufgrund der Nähe zur Schule?
- Mögliche Nutzungen aufgrund der Nähe zur Aktienmühle?

***Herzlichen Dank für Ihre aktive Teilnahme am  
Dialogworkshop «Quartierdienliche und  
Erdgeschoss-Nutzungen»  
im Rahmen der Erarbeitung der  
Quartierentwicklung klybeckplus***