

# Arealentwicklung Rheinacker

Diplomand



Patrick Klein

**Ausgangslage:** Das Areal Rheinacker befindet sich im Basler Hirzbrunnen-Quartier. Es liegt zwischen der nordseitigen Hochrhein- und Wiesentalbahnlinie und der südlich angrenzenden Grenzacherstrasse. Es befindet sich unweit vom Stadtzentrum von Basel und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Das Areal ist eingebettet zwischen grossflächigen Freizeitgärten- und Sportanlagen. Vor Ort zeigt sich, dass die Nähe zum Rhein weder sichtbar noch spürbar ist. Weiter wird der Lärm der Grenzacherstrasse als störend wahrgenommen und es zeigt sich auch, dass auf dem Areal kein eigentliches Zentrum vorhanden ist. Im Rahmen der Innenentwicklung stellt sich nun die Frage, wie das Areal unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen und Bauten sowie der Megatrends weiterentwickelt werden soll. Mit der Bachelorarbeit wird für das Areal ein Vorschlag zur Innenentwicklung erarbeitet, welcher künftige Nutzungen, Nutzungsintensitäten und Nutzungsdichten beschreibt.

**Vorgehen:** In einem ersten Schritt werden der Bestand und die räumlichen Voraussetzungen, die raumplanerischen Rahmenbedingungen sowie statistische Eckwerte analysiert. Im Analysefazit werden die Ergebnisse in der Form einer SWOT-Analyse zusammengefasst dargestellt. Im zweiten Schritt werden Zielsetzungen für die Arealentwicklung festgehalten, welche als Basis für die drei verschiedenen Entwicklungsszenarien dienen. Anhand einer Nutzwertanalyse wird das beste Entwicklungsszenario gewählt. Anschliessend wird für dieses ein Richtkonzept ausgearbeitet. In einem letzten Schritt werden die wichtigsten Inhalte des Richtkonzepts in einem Rahmenbebauungsplan allgemeinverbindlich gesichert.

**Ergebnis:** Mit der Nutzwertanalyse kristallisierte sich das Entwicklungsszenario «Urbanes Leben am Rhein» heraus. Das Richtkonzept sieht im Vergleich zum heutigen Bestand eine Erhöhung der Dichte und eine stärkere Nutzungsdurchmischung vor. Weiter wurde die Instrumentierung für eine erfolgreiche Arealentwicklung aufgezeigt. Aufgrund der verschiedenen Sanierungszyklen und der Verlegung der Grenzacherstrasse soll die Entwicklung des Areals in drei Etappen erfolgen. Für die Umsetzung wurde ein Rahmenbebauungsplan ausgearbeitet, welcher grundsätzliche Stossrichtungen sowie Zielsetzungen für die künftige Arealentwicklung sichert. Ebenso wurden darin verschiedene Teilperimeter für die weiteren Etappen ausgeschieden, in welchen spezifisch für jede Etappe das planerische Vorgehen (z.B. Varianzverfahren, Partizipation, Bauungsplan) festgelegt wurde. Durch diesen zweistufigen Ansatz können Planungsgrundsätze sowie der Rahmen für das weitere Vorgehen für das ganze Areal im Rahmenbebauungsplan gesichert werden und den späteren

Etappen in den kommenden 30 Jahren die nötige Flexibilität für deren Entwicklung eingeräumt werden.

## Syntheseplan

Eigene Darstellung; Basis: Geodaten Kanton Basel-Stadt 2023



## Richtkonzept

Eigene Darstellung; Basis: Geodaten Kanton Basel-Stadt 2023



## Rahmenbebauungsplan

Eigene Darstellung; Basis: Geodaten Kanton Basel-Stadt 2023



Referent  
Martin Schlatter

Korreferent  
Beat Suter, Metron AG,  
Brugg AG, AG

Themengebiet  
Raumplanung

