Bebauungsplan 247: Basel Areal Dreispitz Nord / Münchensteinerstrasse / Dornacherstrasse / Reinacherstrasse (BP 247)

Vom 9. September 2026 (Stand 12. November 2026)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 25.1417.01 vom 15. Oktober 2025 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 25.1417.02 vom 24. Juni 2026, beschliesst:

Für den Text des Bebauungsplans siehe Anhang.

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/5170.html

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
09.09.2026	12.11.2026	Erlass	Erstfassung	KB 12.09.2026

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	09.09.2026	12.11.2026	Erstfassung	KB 12.09.2026

247

Basel
Areal Dreispitz Nord / Münchensteinerstrasse / Dornacherstrasse / Reinacherstrasse

GRB vom 9. September 2026

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 25.1417.01 vom 15. Oktober 2025 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 25.1417.02 vom 24. Juni 2026, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14’417 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 wird genehmigt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Die Pläne Nr. 14’414a, Nr. 14’414b und Nr. 14’414c von Städtebau & Architektur vom 14. März 2024 zum Bebauungsplan werden verbindlich erklärt.

2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

2.1. Allgemeines

a) In den Baufeldern A, B, C, B / C und D ist ein minimaler Wohnanteil von insgesamt 57'000 m^2 Bruttogeschossfläche und davon 25‘000 m^2 Bruttogeschossfläche als dauerhaft gemeinnütziger Wohnraum nachzuweisen. Zudem ist ein minimaler Anteil Arbeitsflächen von 10'000 m^2 in den Baufeldern A, B, C und D nachzuweisen. Die Realisierung darf in Etappen erfolgen. Der gemeinnützige Anteil Wohnen wird, soweit technisch und baulogistisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar, zum frühsten möglichen Zeitpunkt realisiert. Mit jedem Baugesuch ist über den Stand der Umsetzung der Nutzungsverteilung im Gesamtareal zu berichten.

b) Die Bebauung in den Baufeldern A – E hat sich an der im Plan dargestellten Bebauung zu orientieren. Dazu darf von der Baulinie abgewichen werden.

c) Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist die Bebauung in den einzelnen Baufeldern bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen jeweils gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren zu entwickeln. In diesem Rahmen darf auch von der im Plan dargestellten orientierenden Bebauung abgewichen werden. Bei der Auswahl der Teilnehmenden ist jeweils ein angemessener Anteil junger Teams zu berücksichtigen. Die Zusammensetzung der Beurteilungsgremien ist bezüglich-des Geschlechts und des Alters der Mitglieder ausgewogen zu gestalten.

d) Sofern im Folgenden nichts Abweichendes definiert wird, ist die Anzahl Geschosse frei und die Baufeldgrenzen dürfen nicht durch vorragende Gebäudeteile überschritten werden.

e) Nutzungstransfers sind nur zwischen den Baufeldern B, C und D zulässig und nur zugunsten von zusätzlicher Wohnnutzung.

2.2. Mobilität, Energie und Lärmschutz

a) Mittels eines Mobilitätskonzepts für die Baufelder A – E ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu bevorzugen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.

b) Die Fläche zwischen den Baufeldern A – E hat frei vom motorisierten Individualverkehr zu sein. Notfallfahrten, betrieblich notwendige Fahrten sowie Fahrten zur Ver- und Entsorgung sind zulässig.
c) Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung des Areals CO_2-neutral erfolgt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.
d) Mit jedem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die grauen Treibhausgasemissionen unter Anwendung der Bilanzierungsmethodik «Minergie Eco» in Richtung Netto-Null reduziert werden.
e) Eine Baubewilligung darf jeweils nur erteilt werden, wenn die zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte nötigen Massnahmen im und um das Areal gesichert sind.

2.3. Ökologie und Stadtklima

a) Mittels eines Natur- und Freiraumkonzepts sind der Erhalt und der Ersatz der schützenswerten Lebensräume sowie der Baumersatz aufzuzeigen. Das Natur- und Freiraumkonzept berücksichtigt dabei die Konzeption der Freiräume 1 und 2 und ist mit dem Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung gemäss lit. c abzustimmen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept jeweils vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Naturersatzflächen sind durch eine Anmerkung im Grundbuch zu sichern.
b) Die Dachflächen in den Baufeldern A und B/C sind nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Photovoltaik darf auf maximal 50 % der gesamten Dachfläche und nur aufgeständert erstellt werden.
c) Mittels eines Konzepts zum Management des Regenwassers ist aufzuzeigen, wie das Regenwasser vor Ort versickern bzw. zurückgehalten werden und verdunsten kann. Das Konzept ist mit dem Natur- und Freiraumkonzept gemäss lit. a abzustimmen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept vorzulegen und über die Umsetzung der darin definierten Massnahmen zu berichten.
d) Die bestehenden Baumreihen entlang der Münchensteiner- und der Reinacherstrasse sind zu erhalten oder zu ersetzen und zu ergänzen. Sofern wichtige Gründe dies erfordern, können Teile der Baumreihen ersetzt werden.

2.4. Freiräume

2.4.1. Freiraum 1

a) Der Freiraum 1 ist gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage im Umfang von 6'100 m^2 zu gestalten. Unterirdische Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sicherheitsrelevante Anlagen.
b) Der Freiraum 1 hat dauerhaft öffentlich zugänglich zu sein. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

2.4.2. Freiraum 2

a) Der Freiraum 2 ist durch den Kanton Basel-Stadt gestützt auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte als qualitativ hochwertige Grünanlage im Umfang von 10'000 m^2 zu gestalten. Sofern nicht der Bestand im Baufeld E1 oder andere wichtige Gründe entgegenstehen, ist die Grünanlage mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1.5 m zu überdecken. Die überbauten oder überdachten Flächen gemäss Vorschrift 2.4.2. lit. b bis f sind innerhalb dieser Fläche zulässig.
b) Der Freiraum 2 und seine Zugänge haben dauerhaft öffentlich zugänglich zu sein. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

c) Im Freiraum 2 ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 500 m^2 mit einem Geschoss und einer Gebäudehöhe von höchstens 6 m zulässig. Erlaubt ist eine quartierdienliche Nutzung, die auch der Bespielung des Freiraums 2 dient. Technisch notwendige Anlagen von Baufeld E1 sind zusätzlich zulässig.
d) Im Freiraum 2 sind zudem offene, überdachte Aufenthaltsbereiche im Umfang von 500 m^2 zulässig. Weitere schattenspendende Anlagen sind zulässig, sofern sie aus mikroklimatischen Gründen zweckmässig sind.
e) Im Freiraum 2 sind ausserhalb der als Grünanlage gestalteten Fläche Anlagen für schulische Nutzungen entsprechend dem Bedarf zulässig.
f) Die zum Betrieb des Freiraums 2 notwendige Zufahrt ist über das oberirdische Parking im Baufeld E1 sicherzustellen. Die Zufahrt ist gestalterisch in das Gebäude gemäss Vorschrift 2.4.2. lit. c zu integrieren.

2.5. Baufelder

2.5.1. Baufeld A

a) Im Baufeld A dürfen Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 25'000 m^2 erstellt werden. Gegen die Reinacherstrasse sind Gebäude mit maximal sechs Vollgeschossen und einer Wandhöhe von höchstens 21 m zulässig. Gegen die Münchensteinerstrasse sind Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen und einer Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
b) Für Baufeld A sind maximal 66 Parkplätze zulässig. Diese sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung hat über die Reinacherstrasse zu erfolgen.
c) Die zulässigen Arbeitsflächen sind in den Erdgeschossen anzuordnen.
d) Der Bereich zwischen Baufeld A und der Strassenlinie entlang der Münchensteiner- und der Reinacherstrasse ist als Vorgarten nach ökologischen Kriterien zu gestalten. Die notwendigen Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind erlaubt.

2.5.2. Baufeld B

a) Im Baufeld B ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 22'000 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 124 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
b) Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.
c) Für die Nutzungen im Baufeld B sind maximal 134 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld B / C angeordnet werden.

2.5.3. Baufeld C

a) Im Baufeld C ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 38'400 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 151 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
b) Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.
c) Für die Nutzungen im Baufeld C sind maximal 230 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld B / C angeordnet werden.

2.5.4. Baufeld B / C

a) Im Baufeld B / C ist ein Gebäude für Parkplätze und Veloabstellplätze mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 9'800 m^2 bei neun Vollgeschossen und einer Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
b) Es dürfen nur die für Nutzungen in den Baufeldern B und C zulässigen maximal 364 Parkplätze erstellt werden. Die maximale Anzahl Parkplätze darf realisiert werden, auch wenn erst eines der beiden Gebäude in den Baufeldern B oder C erstellt wird. In diesem Fall dürfen die Parkplätze des noch nicht realisierten Baufelds nur durch Personen aus dem angrenzenden Quartier genutzt werden. Bei dieser Nutzung ist der zuständigen Fachstelle ein Nachweis über die Vermietung der Parkplätze zu erbringen.

c) Andere Nutzungen als Parkplätze sind zulässig, sofern auf den entsprechenden Parkplatzbedarf im jeweiligen Baufeld B oder C dauerhaft verzichtet wird. Für diese anderen Nutzungen dürfen Parkplätze nur im Baufeld B / C erstellt werden.

2.5.5. Baufeld D

a) Im Baufeld D ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 32'400 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 138 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
b) Die maximale Wandhöhe darf nicht durch technische Anlagen überschritten werden.
c) Für die Nutzungen im Baufeld D sind maximal 200 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur unterirdisch im Baufeld D angeordnet werden. Die Erschliessung der Parkplätze hat über den im Plan dargestellten Bereich an der Dornacherstrasse zu erfolgen.
d) Ausserhalb des 138 m hohen Bereichs des Baufelds D ist entsprechend der Darstellung im Schnitt A – A zusätzlich ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 3'700 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 15 m zulässig.
e) Der Sockel ist vorbehalten für ein Veloparking mit der für die Baufelder E1, E2, E3 und D erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze. Zudem umfasst der Sockel die Erschliessungsrampe für die Parkplätze von Baufeld E1, die Anlieferung des Baufeld E1 sowie Dienstleistungsnutzungen von maximal 800 m^2 Bruttogeschossfläche, die das Veloparking ergänzen.
f) Vom Freiraum 1 zur Dornacherstrasse ist durch Baufeld D ein öffentlicher Fuss- und Veloweg zu erstellen und zu betreiben. Dies ist durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

2.5.6. Baufeld E1

a) Im Baufeld E1 ist ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 51’000 m^2 und einer Wandhöhe von höchstens 15 m zulässig. Zulässig sind namentlich Verkaufsnutzungen. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Im Eckbereich Reinacher-/ Dornacherstrasse ist eine Wandhöhe von maximal 21 m erlaubt.
b) Für die Nutzungen im Baufeld E1 sind maximal 500 Parkplätze zulässig. Diese dürfen nur im Baufeld E1 angeordnet werden. Die Erschliessung der Parkplätze hat von der Münchensteinerstrasse über eine Rampe im Baufeld D zu erfolgen. Von den maximal 500 Parkplätzen dürfen maximal 20 Parkplätze entlang der Dornacherstrasse und der Reinacherstrasse als Kurzzeitparkplätze für den Lieferumschlag von Kundinnen und Kunden angeordnet werden.
c) Die Anlieferung hat über den im Plan dargestellten Bereich von der Dornacherstrasse über Baufeld D zu erfolgen. Eine untergeordnete Anlieferung darf über den im Plan dargestellten Bereich entlang der Reinacherstrasse erfolgen.

2.5.7. Baufeld E2

a) Im Baufeld E2 ist ein auf das Baufeld E1 aufbauendes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 12'600 m^2 und einer absoluten Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Zulässig ist namentlich eine Schulnutzung.
b) Für die Nutzungen im Baufeld E2 sind maximal 32 Parkplätze zulässig. Diese sind im Baufeld E1 unterirdisch anzuordnen und über die Reinacherstrasse zu erschliessen.
c) Die Baufeldgrenze darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.
d) Die Dachflächen im Baufeld E2 sind vollflächig mit Photovoltaik auszustatten. Notwendige technische Anlagen, die auf dem Dach liegen müssen, sind davon ausgenommen.

2.5.8. Baufeld E3

a) Im Baufeld E3 ist ein auf das Baufeld E1 aufbauendes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 3'700 m^2 und einer absoluten Wandhöhe von höchstens 30 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
b) Baufeld E3 ist der schulischen Sportnutzung vorbehalten. Andere Nutzungen sind zulässig, sofern in Baufeld E2 keine Schulnutzung besteht.
c) Für die Nutzungen im Baufeld E3 besteht kein Anrecht auf Parkplätze.

d) Die Dachflächen im Baufeld E3 sind vollflächig mit Photovoltaik auszustatten. Notwendige technische Anlagen, die auf dem Dach liegen müssen, sind davon ausgenommen.

2.6. Baufelder F bis H

a) In den Baufeldern F, G und H muss bei einem Neubau oder einem wesentlichen Umbau mit einem Anteil Wohnen von mehr als 50 % ein Drittel des Wohnanteils dauerhaft preisgünstig in Kostenmiete vermietet werden.

2.6.1. Baufeld F

a) Im Baufeld F ist ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einer Wandhöhe von maximal 20 m zulässig. Die Bruttogeschossfläche ist frei.
b) Für die Nutzungen im Baufeld F sind maximal 19 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Münchensteinerstrasse oder unterirdisch über das Parking im Baufeld D zu erschliessen.
c) Im Baufeld F muss kein Lichteinfallswinkel zu den Baufeldern D, G und H eingehalten werden.
d) Die Baufeldgrenze gegen die Münchensteinerstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

2.6.2. Baufeld G

a) Im Baufeld G ist ein Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 20 m und einer Gebäudehöhe von höchstens 30 m zulässig. Die Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie die Bruttogeschossfläche ist frei.
b) Für die Nutzungen im Baufeld G sind maximal 60 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Dornacherstrasse zu erschliessen.
c) Im Baufeld G muss kein Lichteinfallswinkel zu den Baufeldern D und F eingehalten werden.
d) Die Baufeldgrenze gegen die Dornacherstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

2.6.3. Baufeld H

a) Im Baufeld H ist ein Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 20 m und einer Gebäudehöhe von höchstens 30 m zulässig. Die Anzahl Voll- und Dachgeschosse sowie die Bruttogeschossfläche ist frei.
b) Für die Nutzungen im Baufeld H sind maximal 49 Parkplätze zulässig. Diese sind über die Dornacherstrasse zu erschliessen.
c) Im Baufeld H muss kein Lichteinfallswinkel zum Baufeld F eingehalten werden.
d) Die Baufeldgrenze gegen die Dornacherstrasse darf analog den Vorgaben über vorragende Bauteile an Bau- und Strassenlinien überschritten werden.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Plan zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 14’421 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 wird genehmigt.

IV. Änderung des Wohnanteils

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14’419 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 wird genehmigt.

V. Änderung von Bau- und Strassenlinien, Flächentausch

Der Linienplan Nr. 14’415 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 für die Änderung der Bau- und Strassenlinien im Bereich Reinacherstrasse, Münchensteinerstrasse und Dornacherstrasse wird genehmigt.
Die Veränderungen von Allmend und Privatparzellen gemäss Plan Nr. 14’422 von Städtebau & Architektur vom 13. Juni 2023 werden genehmigt und der Regierungsrat zur Umsetzung ermächtigt.

VI. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 25.1417.01 in Kapitel 9 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VII. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. [1)]

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/5170.html

[1)] In Kraft seit 12. November 2026 (KB 07.11.2026)