

STATEMENT

«Come un'isola»

«L'area attorno alla stazione merci Wolf ha varie qualità: distante solo un chilometro dalla stazione delle FFS, è collegata tramite una fermata del tram, l'ingresso autostradale si trova di fronte e sul fascio di binari è possibile realizzare una stazione della S-Bahn in modo relativamente semplice. Tuttavia, anche le sfide poste dal suo sviluppo sono notevoli. Come un'isola è posta al centro di vari flussi di traffico, staccata dai vicini quartieri di Gundeldingen e Gellert. Sui binari adiacenti i treni transitano frequentemente, tra essi anche convogli merci contenenti sostanze pericolose, fattore rilevante in caso di incidente. E l'area è tutt'altro che in disarmo: impianto di trasbordo di container, area di carico e scarico e numerose imprese logistiche assicurano un fitto traffico di autocarri.

Nella cosiddetta fase di individuazione e strategia, i partner di progettazione FFS Immobili e l'Ufficio di pianificazione di Basilea Città si sono occupati intensamente di questa area. La proprietà del terreno ha chiarito quali usi ferroviari avrebbero dovuto essere mantenuti anche in futuro e ha effettuato una prima indagine del potenziale economico. Da parte sua, l'Ufficio di pianificazione ha provveduto a sintetizzare gli interessi pubblici: anche in futuro la logistica cittadina dovrà preservare un suo spazio in quest'area.

Le costruzioni degne di essere conservate – come l'edificio amministrativo e gli storici magazzini merci – dovranno essere integrate nel piano di sviluppo. Considerata la grande domanda di uffici siti in posizione centrale a Basilea, sono auspicabili superfici di lavoro supplementari da destinare ad altri settori. L'area è inoltre chiamata a soddisfare parte dell'elevata richiesta di alloggi, a condizione che sia possibile assicurarne la buona qualità.

Le condizioni quadro per una procedura urbanistica erano pertanto strettamente definite. In questo caso, erano necessarie soluzioni pragmatiche che sapessero affrontare le restrizioni relative al rumore, agli incidenti e alla protezione degli edifici esistenti. Bisognava trovare risposta a domande chiave come: in che modo è possibile organizzare la logistica in maniera efficiente, riducendone l'ingombro? Quali ulteriori utilizzazioni sono ipotizzabili? La destinazione residenziale è possibile? E quale modello urbanistico può fare tutto ciò?

FFS e Ufficio di pianificazione hanno optato per un mandato di studio assistito con quattro team invitati. Si è svolto un vivace scambio tra i team all'opera, i partner di pianificazione, il comitato di valutazione e gli specialisti nel corso di un evento iniziale, due riunioni intermedie e una riunione finale. La procedura scelta si è dimostrata efficace: oggi abbiamo la certezza che sull'area possono convivere fianco a fianco logistica, attività commerciali, uffici, destina-

zioni orientate al pubblico e un'elevata quota abitativa. È possibile preservare come elemento identificativo le costruzioni di particolare interesse storico cambiandone la destinazione d'uso, separando al tempo stesso il collegamento per il traffico logistico dal resto dell'area. In questo modo sono state poste le basi per procedere speditamente alla concreta elaborazione dei piani d'utilizzazione.»

Martin Sandtner, capo servizio Pianificazione del territorio della Città di Basilea