



verdichtungsstudie baselland

potenziale und visionen

Ausgangslage

Der Kanton Basel-Landschaft rechnet in den kommenden Jahren mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Prognose geht bis 2030 von ca. 14'000-15'000 zusätzlichen Einwohnern im Gebiet Leimental (inkl. Allschwil), Birstal, der Region Rheintal / Ergolzthal sowie dem Laufental aus. Gleichzeitig nimmt der Flächenbedarf pro Person stetig zu.

Um das Bevölkerungswachstum ressourcenschonend aufzufangen, sollen Ideen und Konzepte für die Verdichtung der Siedlungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzonen entwickelt werden. Dabei stellt sich neben der grundsätzlichen Machbarkeit auch die Frage nach den Auswirkungen einer solchen Verdichtung auf die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

Im Rahmen der Studie bezieht sich die Verdichtung ausschliesslich auf den Wohnbedarf ohne zusätzliche öffentliche Einrichtungen und Arbeitsplätze.

Ziel

Mit dieser Studie soll deshalb ausgelotet werden, welche Siedlungsgebiete für eine Verdichtung grundsätzlich geeignet sind und welches Potential sie unter Berücksichtigung von städtebaulichen und infrastrukturellen Kriterien aufweisen. Im Weiteren ist quantitativ grob abzuschätzen, welchen Anteil die innere Verdichtung der Siedlungsflächen zur Schaffung des nötigen Wohnraums überhaupt zu leisten vermag.

Der Schwerpunkt wird von der Auftraggeberin bewusst auf eine strukturelle, übergeordnete Betrachtung gelegt.

Aus der Perspektive einer grossräumigen, gemeindeübergreifenden Betrachtung sollen Leitbilder und Visionen entwickelt werden.

Die vorliegende Arbeit versteht sich somit als städtebauliche Gesamtvision. Sie wird einem noch zu folgendem Dialog mit den Gemeinden vorgelagert.

Methodik

In der einleitenden Analyse werden die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsmuster analysiert und drei grundsätzlich unterschiedliche, bestehende Siedlungstypen herausgeschält: Kernstadt, vernetzter Siedlungsraum und Siedlungsinseln.

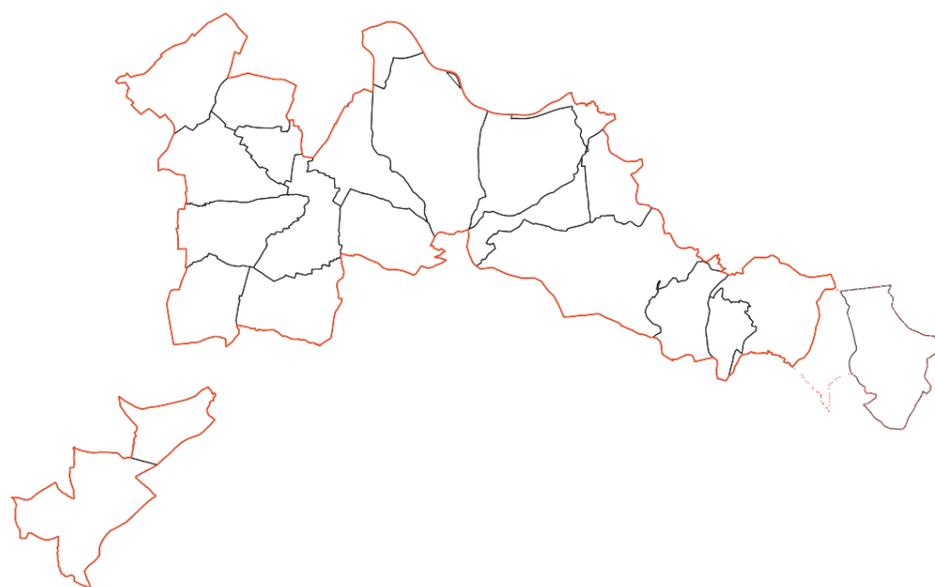
Diese Betrachtungen sind die Ausgangslage für die anschliessende Formulierung einer Verdichtungsstrategie. Dabei wird vorgeschlagen, wie die Entwicklung der Bebauung mit Ausschlussgebieten (keine Verdichtung erwünscht, ggf. Entdichtung), Möglichkeitsgebieten (bauliche Realisierung der Nutzungsreserven) und Handlungsgebieten (Verdichtung erwünscht) mit Siedlungsbausteinen, d.h. mit konkreten Vorschlägen von dichteren Bebauungstypologien in Zukunft gesteuert werden könnte.

Anhand der drei Beispiele Leimental, Birstal und Ergolzthal wird gezeigt, wie die Verdichtungsstrategie umgesetzt werden könnte.

Mit Verdichtung ist hier eine gezielte Erhöhung des Nutzungsmasses mit gleichzeitiger Aufwertung der Aussenraumqualitäten gemeint, was auch einen Wechsel in der Bebauungstypologie zur Folge hat. Ein Katalog von Siedlungsbausteinen soll deshalb beispielhaft die städtebaulichen Typologien aufzeigen, mit denen die gewünschten Strategien umgesetzt werden könnten. Dieser Katalog ist nicht abschliessend und hat eher beispielhaften Charakter.

Das Mengenresultat schliesslich erläutert die quantitative Auswertung der vorgeschlagenen Strategien.

Die Bearbeitung der Studie wurde von der Auftraggeberin, dem Amt für Raumplanung und dem Tiefbauamt Kanton Basel-Landschaft dauernd, von der Arealbaukommission des Kantons, Fachplanern des Amtes für Raumplanung (Ortsplanung/Kantonale Denkmalpflege), sowie Vertretern der Denkmal- und Heimatschutzkommission des Kanton Basel-Landschaft im Rahmen von drei Workshops begleitet



Die Verdichtungsstudie richtet sich an die kommunalen und kantonalen Behörden. Sie soll als Grundlage für weitere Planungen wie das Konzept der Räumlichen Entwicklung, ELBA, Agglomerationsprogramm, kantonaler Richtplan, kommunaler Richtplan, Zonenplan, Quartierplan genutzt werden mit dem Ziel, die Bemühungen um eine nachhaltige Raumentwicklung zu fördern.

Einleitung S. 01

Ausgangslage, Ziele und Methodik der Verdichtungsstudie Basel-Landschaft

Analyse S. 02

Wie wird der Perimeter heute Siedlungs- und landschaftsräumlich wahrgenommen?

Siedlungsentwicklung S. 04

Eigenschaften der siedlungsgebiete und Verdichtungspotential

Leimental S. 06

Multifunktionales Siedlungsband – Bezugspunkte entlang des Siedlungskorridors

Birstal S. 08

Das Birstal mit der Reinacherheide als „Central Park“

Ergolz-, Rhein-, Laufental S. 10

Zentrumsnahe Verdichtung entlang der Perlenkette

Siedlungsbausteine S. 12

typologische Ansätze zur Siedlungsverdichtung.

Mengenauswertung S. 14

Eine Auswertung zur Quantifizierung von Bedarf und Angebot

Schlussfolgerung S. 18

Kernaussagen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung

Impressum S. 20

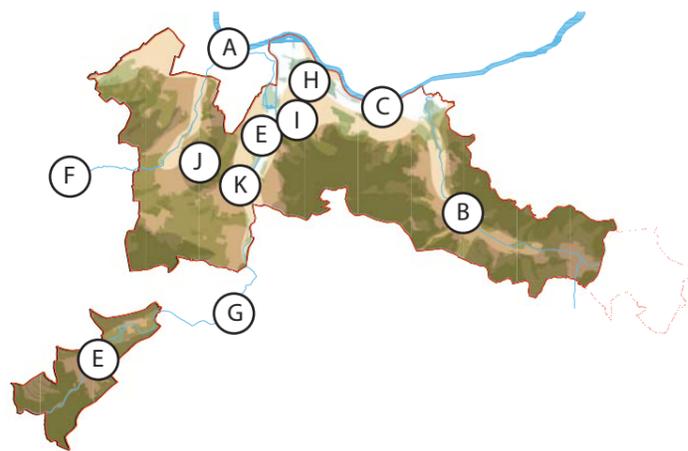
analyse

strukturanalyse

Übersicht

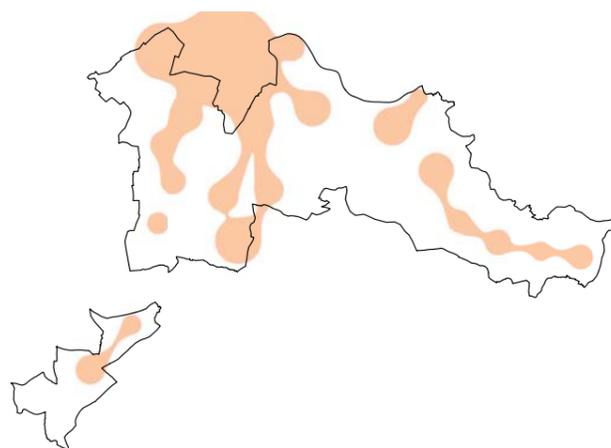
A = Kernstadt Basel
B = Ergolztal
C = Rheintal
D = Birstal
E = Laufental
F = Birsig

G = Birs
H = Hardwald
I = Rütihard
J = Bruderholz
K = Reinacherheide



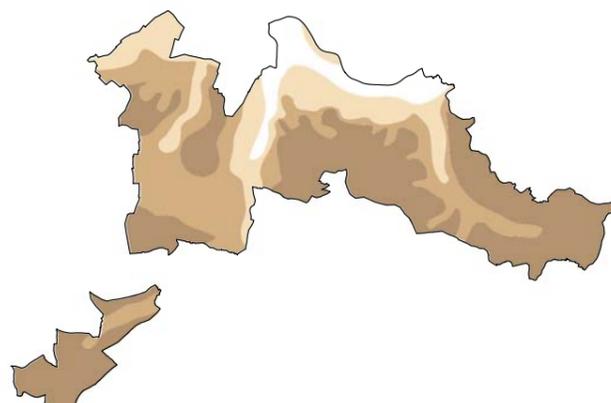
Siedlungsraum

Der Siedlungsraum ist geprägt vom kontinuierlichen Wachstum der Siedlungsgebiete entlang den Haupteerschliessungsachsen. Dabei sind die Gemeinden im direkten Umfeld der Kernstadt Basel (A) zu einer zusammenhängenden Siedlungsfläche zusammengewachsen, während sich in den Talsohlen des Ergolz- (B), Rhein- (C), Birs- (D) und Laufentals (E) punktförmige Siedlungsinseln zu einer Art Perlenkette aufreihen. Hier sind die einzelnen Gemeinden mehrheitlich noch ablesbar.



Topografie

Topografisch gliedert sich das Landschaftsbild in die Talschaften – Rheintal/Ergolztal, bzw. Birseck/Laufental – und in die Ausläufer des Sundgauer Hügellandes mit dem Bruderholz. Das Sundgauer Hügelland wird durch den Birsig (F) und die Birs (G) gegliedert. Die Rheinebene bildet den nördlichen Abschluss, zu dem hin die Täler auslaufen. Während im Ergolz- und Laufental die begleitenden Hänge noch weitgehend bewaldet sind, sind die Hänge des Birsig- und Birstals teilweise stark überbaut.



Im Rahmen der Analyse wurde der Fokus auf diejenigen Parameter gelegt, die die „Hardware“, also das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild massgeblich geprägt haben: Topographie, Verkehrserschliessung, Landschaftsbild mit Begrünung und Körnung der Siedlungsgebiete.

„Software“-Aspekte, wie etwa demografische oder wirtschaftliche Zusammenhänge konnten im Rahmen der vorliegenden Aufgabenstellung nicht erfasst werden und müssten gesondert untersucht werden.

ÖV-Erschliessung

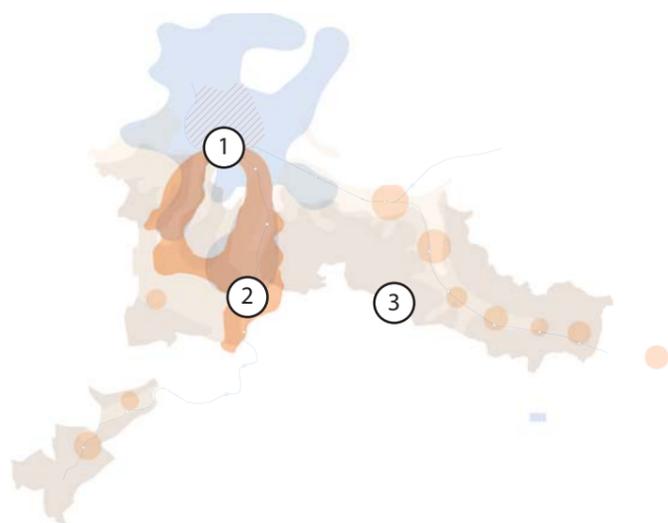
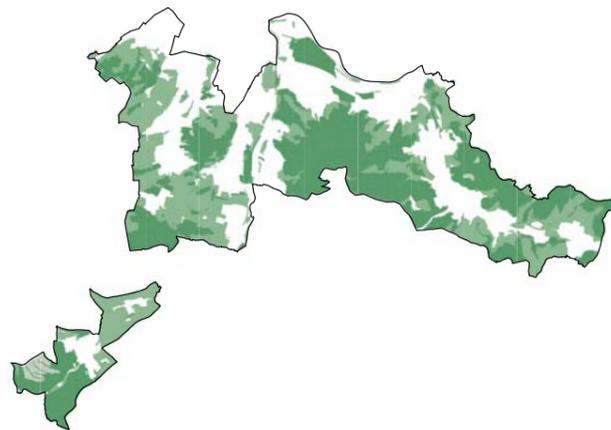
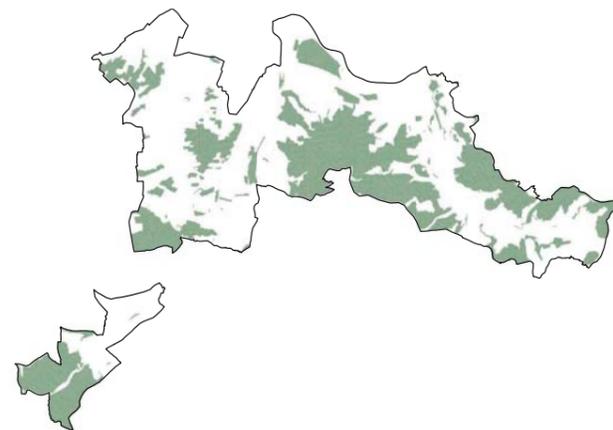
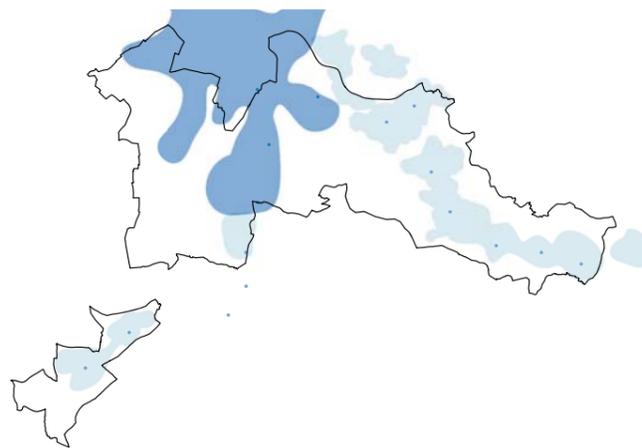
Die Verteilung der ÖV-Haltestunkte zeigt die unterschiedliche Erschliessungsdichte und erklärt die Morphologie des Siedlungsraumes: Die flächigen Siedlungsgebiete im Westen sind mit einem feinmaschigen Tramnetz erschlossen („Tramstadt“ gemäss Zukunftsbild Agglomerationsprogramm Basel ZAP, dunkelblau dargestellt). Die wichtigen Erschliessungsachsen führen strahlenförmig in die Kernstadt. Die „Regio-S-Bahn Stadt“ (gemäss ZAP; hellblau dargestellt) zeichnet sich durch grössere Haltestellenabstände aus. Die Hauptachsen der OeV-Erschliessung verlaufen hier vornehmlich in den Talsohlen.

Waldflächen

Die Wahrnehmung des Landschaftsraumes und somit auch des Siedlungsbildes ist stark geprägt durch das Zusammenspiel von Waldgebieten und Topografie: Der Hardwald (H) trennt Birsfelden von Muttenz und Pratteln, zwischen Muttenz und Münchenstein liegt die Rütihard (I). Im Landschaftsbild entsteht dadurch, ausgehend von der Kernstadt, ein sternenförmiges Siedlungsgebiet, in welches „grüne Finger“ hineinragen.

Grünräume

Die räumliche Analyse der Grünräume zeigt, dass einzelne Grünflächen bereits zu Parks in einem zusammenwachsenden Siedlungsgebiet werden. Dazu gehören insbesondere das Bruderholz (J), die Reinacherheide (K) oder der Hardwald. Das historische Siedlungsbild des Kantons Baselland – einzelne Gemeinden in einer ländlichen Umgebung – kehrt sich hier bereits um: Während die Siedlungen zu einem nur noch schwer differenzierbaren Teppich zusammenwachsen, werden die verbleibenden Grünräume immer wichtiger für die räumliche Orientierung und Differenzierung unseres Lebensraumes.



Legt man die einzelnen Hauptthemen der Strukturanalyse übereinander, ergeben sich neben der Kernstadt Basel (1) zwei grundsätzlich unterschiedliche Siedlungstypen:

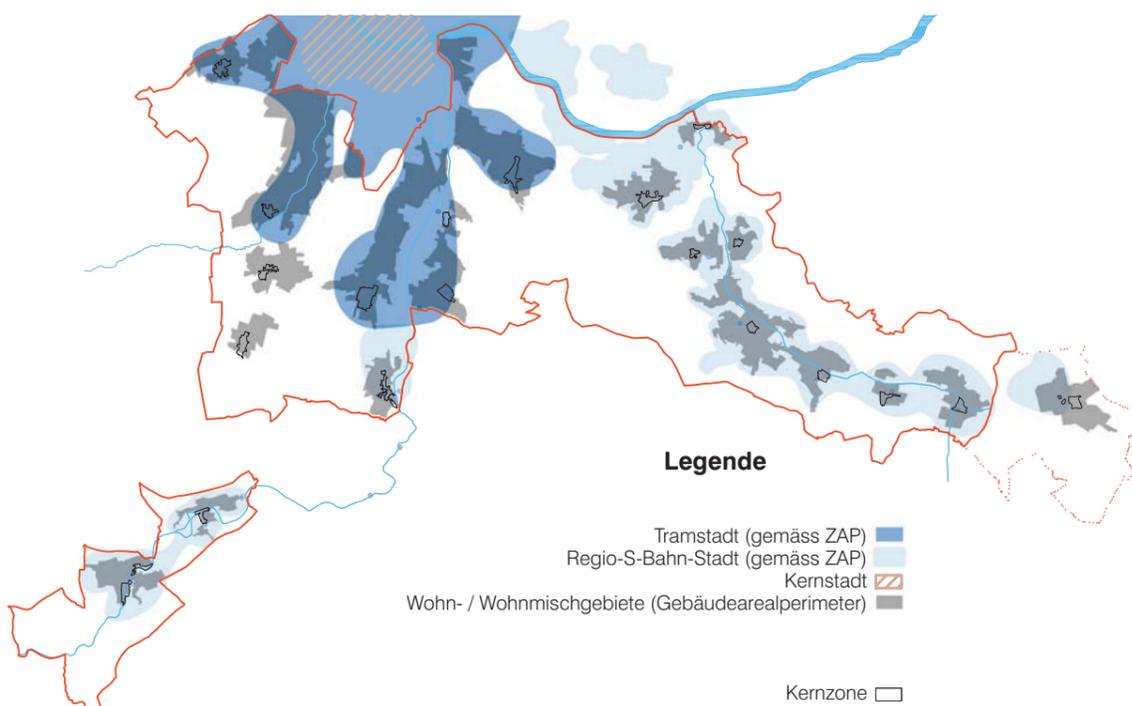
- Siedlungsnetz (2)
 - Siedlungsinseln (3)
- (2) Der vernetzte Siedlungsraum deckt sich weitgehend mit dem Perimeter der „Tramstadt“. Er schmiegt sich topografisch mehrheitlich an das Bruderholz an. Diese bildet zusammen mit der Reinacherheide „grüne Inseln“ in der zusammenhängenden Siedlungsfläche. An den Hängen des Bruderholz befinden sich die bevorzugten Wohnlagen.
- (3) Entlang der S-Bahnlinien (S1 und S3) liegen die punktförmigen „Siedlungsinseln“. Besonders charakteristisch dafür sind die einzelnen Gemeinden des Ergolztales, die sich in der Talsohle aufreihen. Siedlungstypologisch zählen die Gemeinden in der Rheinebene und im Laufental gleichermassen dazu. Die Ortskerne befinden sich jeweils in der Talsohle, angebunden an das Schienennetz der SBB. Die Besiedelung wächst – in unterschiedlichem Masse – den angrenzenden Hügel hinauf. Die Grünräume und Waldgebiete bilden den Abschluss an den Talflanken. Sie sind in der Regel nicht von den Siedlungsflächen „eingeschlossen“.

siedlungsentwicklung

Blick zurück - Bestand Heute

Die wichtigsten Merkmale des bestehenden Siedlungsmusters sind:

- Viele Gemeinden sind auf der Suche nach einer Identität zwischen Dorf und Stadt. Verdichtete Bauformen werden von der Bevölkerung immer noch als untypisch für den Kanton Basel-Landschaft empfunden (siehe z.B. jüngere Referenden und Volksabstimmungen in Reinach oder Binningen).
- Ergebnis ist ein Wachstum in die Fläche mit relativ geringer Dichte (Zonenanteil der Gebäudearealfäche im Perimeter 9%W1, 51%W2, 13.6%W3)
- Ehemalige Dorfzentren konnten sich nicht mitentwickeln. Als attraktiv gelten heute Ortschaften, die ihren historischen Kern erhalten konnten (z.B. Arlesheim oder Muttenz), neue Zentren von wahrnehmbarer Qualität sind nicht entstanden.
- Nicht allen Gemeinden ist es gelungen, die Infrastruktur (Schulen, Einkaufen etc.) im Ortskern zu halten. Dadurch sind weitere Subzentren entstanden (z.B. Münchenstein oder Bottmingen)
- Das Leimental weist vor allem Wohnnutzungen auf. Im Birseck finden sich hingegen mehrere Gewerbegebiete, wovon einige direkt an die Birs anstossen. Im Ergolzthal liegen die Arbeitsgebiete hauptsächlich zwischen den einzelnen Gemeinden.
- Die verbleibende, räumliche Differenzierung ist hauptsächlich geprägt durch die Topographie und Bewaldung, insbesondere an den aufsteigenden Hängen.
- Die Struktur der Siedlungen deckt sich weitgehend mit der Struktur des öffentlichen Verkehrs (Tramstadt = Siedlungsnetz, Regio S-Bahnstadt = Siedlungsinseln).



Mit der vorangegangenen Analyse wurde versucht, die Eigenschaften dieses Siedlungsmusters zu verstehen und die wichtigsten Einflussparameter aufzuzeigen. In diesem Abschnitt werden daraus Strategien abgeleitet.

Sie sollen die Voraussetzungen für ein geordnetes Wachstum schaffen. Ziel ist, die fortschreitende Entwicklung zu einem undifferenzierten Siedlungsteppich aufzuhalten, im Ansatz vorhandene Gestaltmerkmale zu stärken und die Entwicklung des unteren Kantonsteils hin zu einem attraktiven und räumlich differenzierten Lebensraum zu steuern.

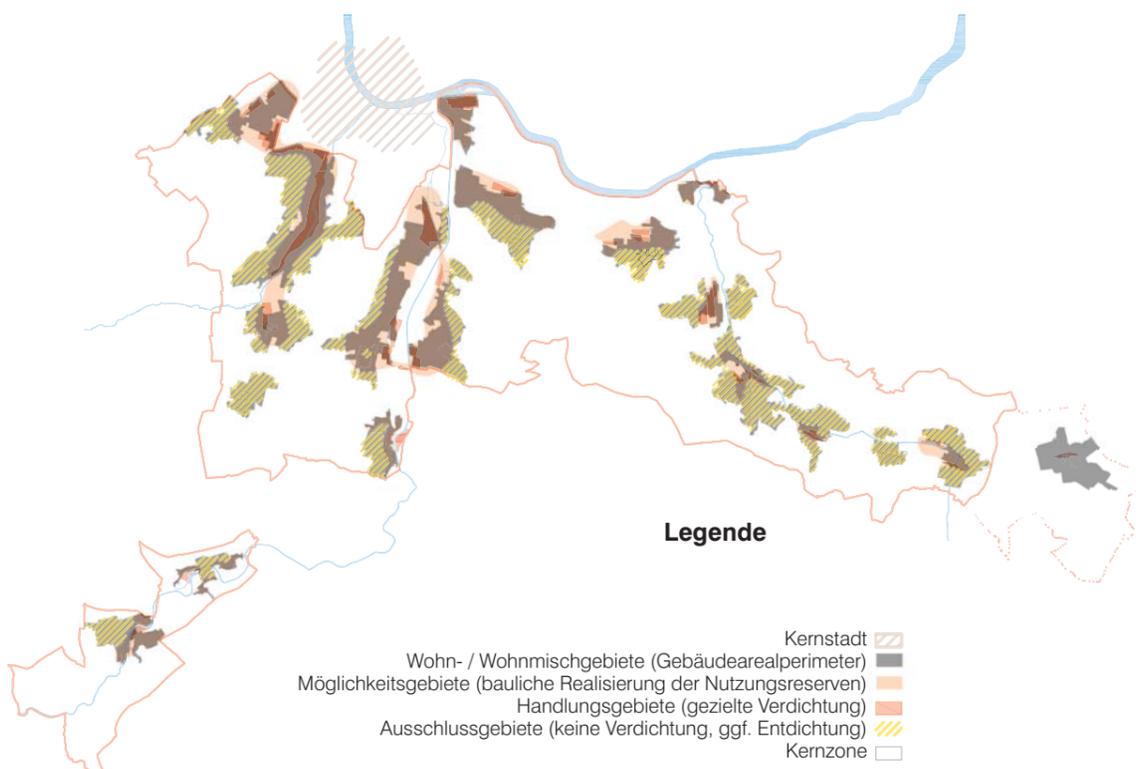
Blick nach vorne - Verdichtungsstrategie 2030

In einer ersten Übersicht werden die folgenden Teilstrategien vorgeschlagen:

- Gezielte Verdichtung mit hoher Qualität statt flächigen Aufzonungen (Giesskanne).
- Verdichtung des schienengebundenen öffentlichen Verkehrs. Bei Regio-S-Bahn schwergewichtig im Umfeld der S-Bahnhaltestellen.
- Weitere Forcierung der Zentrumsbildung, dabei auch Möglichkeiten der Nachverdichtung der Infrastruktur (Schulen, Einkaufen etc.) mitberücksichtigen
- Klärung der Übergänge von Siedlung zu Landschaft
- Stärkung der Landschaftselemente als räumlich prägende Faktoren
- Situative Teilverdichtung mittels Quartierplanverfahren weiterhin ermöglichen.
- Keine weitere Verdichtung, ggf. sogar Entdichtung, in sensiblen (Hang)Lagen.

Zur Verortung der Verdichtungsansagen wird das Siedlungsgebiet in folgende Raumkategorien unterteilt:

- **Ausschlussgebiete:** Areale, die in Ihrer bestehenden Struktur erhalten bleiben sollten. Gegebenenfalls ist das Nutzungsmass auf die bestehende Nutzung zurückzunehmen.
- **Möglichkeitsgebiete:** Areale, in denen Verdichtung, beispielsweise über Quartierplanverfahren, unter bestimmten Umständen möglich sein sollte.
- **Handlungsgebiete:** Areale, in denen ein proaktives, initiatives Verfolgen von baulicher Verdichtung grundsätzlich siedlungsverträglich und wünschenswert ist.



Im Folgenden wird detaillierter nur auf die sogenannten Handlungsgebiete eingegangen. Dafür werden die drei wichtigsten Gebiete beispielhaft ausgewählt:

- 1.) **Leimental:** Das Gebiet zwischen Baslerstrasse und Oberwilerstrasse eignet sich aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessung und seiner zentralen Lage im Tal zwischen den besiedelten West- und Osthängen der angrenzenden Hügel.
- 2.) **Birstal:** Der zentrale Grünraum der Reinacherheide weist grosses Potential als Naherholungsgebiet auf und bietet in den Randbereichen eine potentiell attraktive Wohnqualität. Das Handlungsgebiet liegt nahe bei den Gewerbegebieten von Reinach und Aesch und den Zentren von Reinach, Arlesheim und Dornach.
- 3.) **Im Ergolzthal, der Rheinebene und im Laufental** bieten die ÖV-Knoten der S-Bahn und die zentrale Lage der Bahnhöfe zum Ortskern erhebliches Potential.

Mit den folgenden Darstellungen soll für jedes Gebiet aufgezeigt werden, wo die Grenzen der zu verdichtenden Gebiete sind, welcher Verdichtungsgrad verträglich ist und welche typologischen Ansätze für die Umsetzung denkbar sind.

leimental

siedlungsband

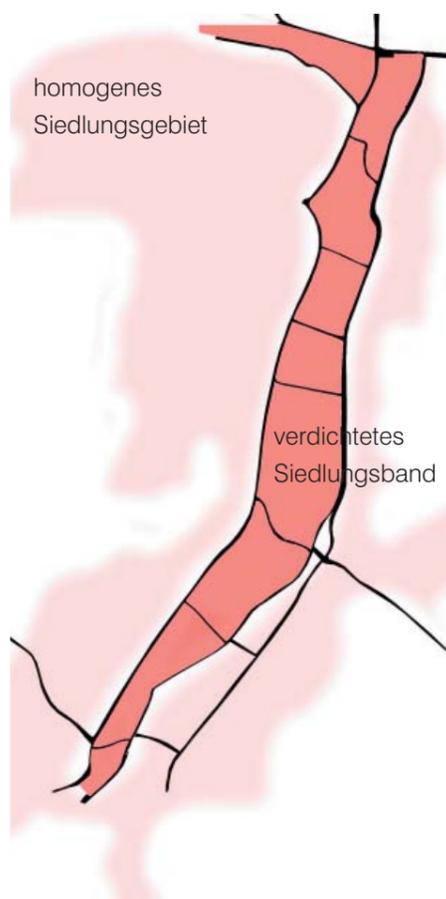


Verdichtetes Siedlungsband

Das Siedlungsband entlang der Birsig ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, weitgehend eben und liegt zentral im Siedlungsgebiet. Es bietet somit gute Voraussetzungen für durchmischte Zentrumsbebauungen. Die attraktiven Wohnlagen an den angrenzenden Hängen sollten in ihrer Körnung erhalten bleiben.

Der Vorschlag zur Verdichtung folgt somit der bereits angelegten Struktur und stärkt die Rolle der gut erschlossenen Talsohle zwischen den besiedelten Hängen. Innerhalb des Siedlungsbandes sind unterschiedliche Bauwerkstypologien und -körnungen nebeneinander denkbar. Wichtig ist, dass der fließende Siedlungsraum mehr Rhythmus erhält und neue Orientierungspunkte entlang den Erschliessungsachsen geschaffen

werden. Dichtere Bebauungen sollten sich mit präzise gesetzten öffentlichen Plätzen oder kleinen Parks abwechseln. Die notwendigen Zentrumsfunktionen können somit stärker konzentriert werden, sich mit Sportflächen und Stadtparks abwechseln, mit speziell verdichteten Wohntypologien, sowie gemischten Gebieten mit einem Anteil an Dienstleistungsfunktionen. Landschaftsräumlich betrachtet sind städtische Bebauungen im Leimental gut verträglich. Es wäre sogar identitätsstiftend wenn sie sich von den teppichähnlichen, kleinmasstäblichen Hangbebauungen deutlicher absetzen würden. Um die grosse Bandbreite an siedlungstypologisch denkbaren Bauwerkstypologien innerhalb des Siedlungsbandes qualitativ zu sichern, braucht es ein verbindliches städtebauliches Konzept, als Grundlage.



Grundsätzlich ist die Verdichtung im Bereich des Siedlungsbandes als eine "Nachverdichtung" sinnvoll. Siedlungsstrukturell werden folgenden Massnahmen vorgeschlagen:

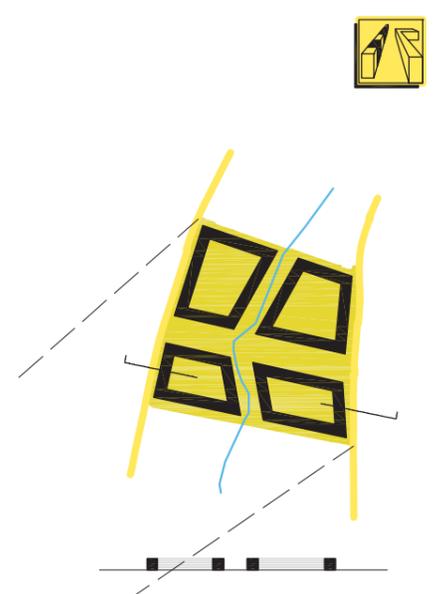
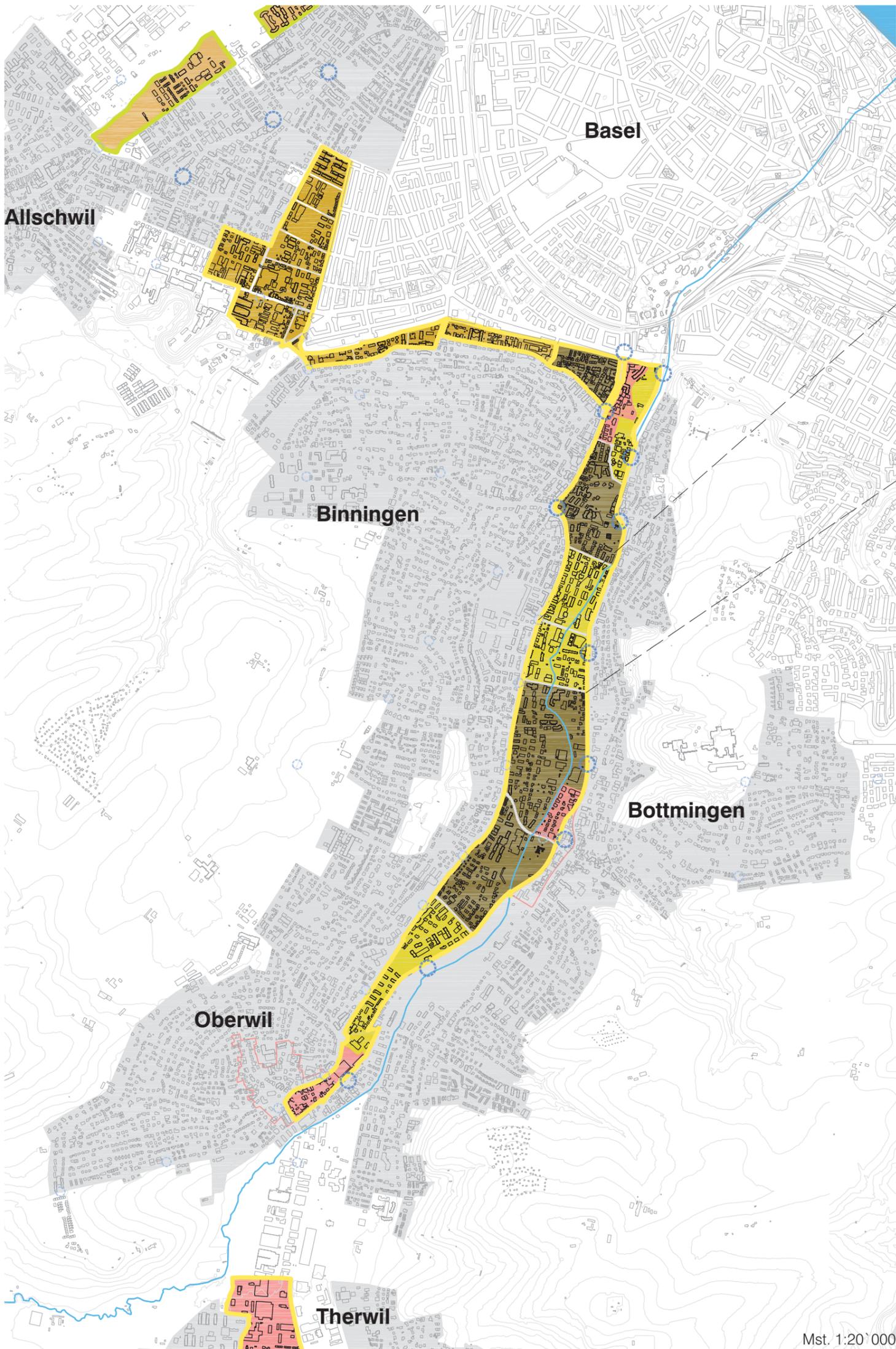
Nahtstellen

- Entlang der politischen Grenze zwischen Basel-Landschaft und Baselstadt (Allschwil, Binningen) wechselt die Gebäudetypologie den Massstab zwar entlang der politischen Grenze, jedoch unabhängig von der Topografie.
- Der Übergang der strassenbegleitenden Bebauung entlang den Hauptstrassen zu den dahinterliegenden Gebieten erfolgt oftmals innerhalb einer Gebäude-schicht und wechselt abrupt von einer geschlossenen, 4-geschossigen Bauweise zur W2 Zone.
Eine Verdichtung dieser Gebiete, soll stärker auf „äussere“ Einflüsse wie Topographie oder Siedlungsmuster Bezug nehmen und kann so die Siedlungsstruktur „reparieren“, bzw. besser ablesbar machen.

Implantationen

Punktuell ist auch eine „Implantation“ von gebietsfremden Typologien denkbar. Weil das Siedlungsband in der Talsohle räumlich klar abgrenzbar ist, könnten dichtere Gebäudegruppen als Bezugspunkte zur Rhythmisierung beitragen, ohne den Landschaftsraum zu stören.

Allschwil, Binningen, Bottmingen, Oberwil, Therwil
 Im Leimental hat sich aus ehemals einzelnen Siedlungen ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet entwickelt. Die Ortszentren sind mehrheitlich kaum wahrnehmbar. Zwischen Baslerstrasse und Oberwilerstrasse spannt sich ein heterogenes Siedlungsgebiet, welches die einzelnen Gemeinden miteinander verbindet. Östlich und westlich davon liegen an den aufsteigenden Hängen attraktive Wohngebiete, überwiegend bestehend aus W2 Zonen. Das gesamte Siedlungsgebiet weist, bis auf den Bereich zwischen Oberwil und Therwil, keine grösseren zusammenhängenden Gewerbegebiete auf.



Dichte Beispiel
 5-geschossig
 EG 21720m²
 OG 86900m²
 AZ 1.5

Legende, mögliche Einteilung

- Wohngebiete mit Zentrumscharakter
- verdichtete Wohngebiete
- Wohngebiete mit DL-Nutzungen
- Gebäudearealperimeter
- S-Bahn-Stationen
- Tram-Stationen
- Bushaltestellen
- Kernzone

birstal

vernetztes stadt

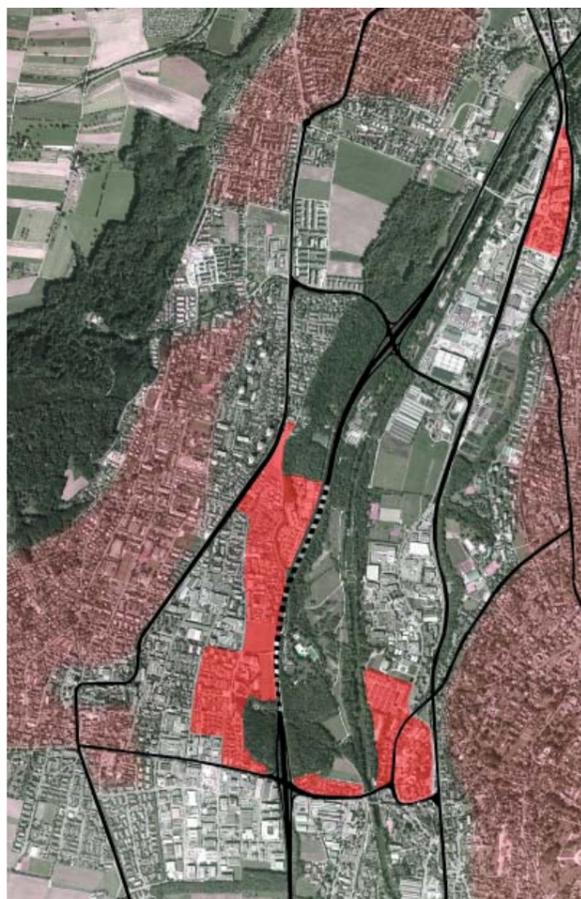
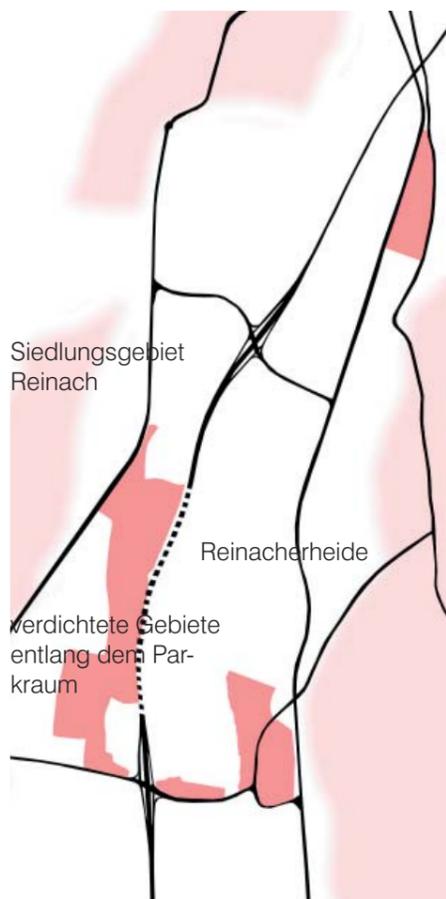


Verdichtung der „grünen Ränder“

Wenn man das Landschaftsbild unabhängig von den politischen Grenzen betrachtet, ist der Grünraum der Reinacherheide weitgehend von Bebauung umschlossen. Eine bauliche Verdichtung entlang seiner Ränder könnte den Übergang von Stadt zu Landschaft klären und die Rolle dieses zentralen Agglomerationsparks als Naherholungsraum stärken.

Die Verbindung von Naherholungsgebiet, guter ÖV Anbindung und verdichtetem Wohnen kann hier attraktiven Wohnraum anbieten. Im südlichen Teil der Reinacherheide werden daher zwei Handlungsgebiete vorgeschlagen: in der Nähe vom Ortskern Reinach und auf der anderen Seite der Birsig im Einzugsgebiet des Bahnhofs Dornach.

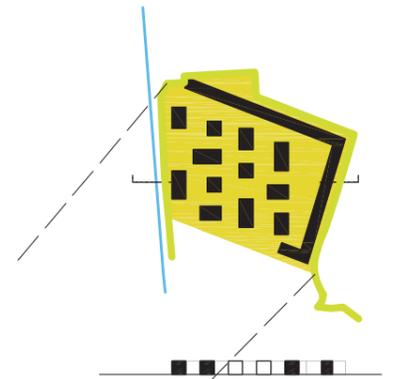
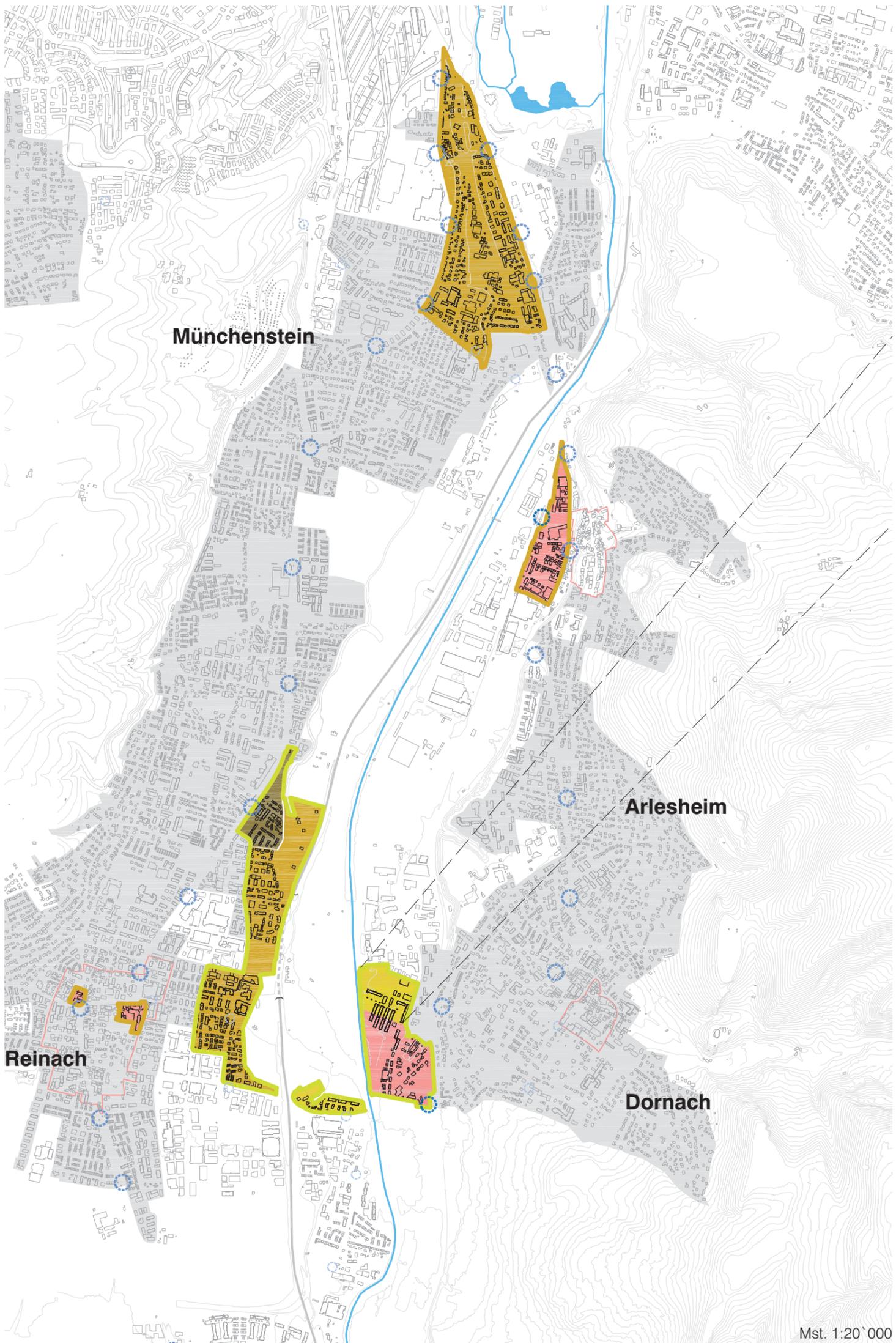
Strukturell werden die Siedlungsränder durch die Verdichtung zum Grünraum hin deutlicher ablesbar. Wegen ihrer Nähe zum Landschaftspark sind durchaus auch höhere Gebäudetypologien möglich, ohne die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu beeinträchtigen. Die Reinacher Heide könnte so als eine Art "Central Park" besser an das gesamte Siedlungsgebiet angeschlossen und als Erholungsgebiet zugänglich gemacht.



Verdichtung, durch Implantation
Auch wenn die Fernwirkung mit einbezogen wird, sind hohe Gebäude innerhalb der Verdichtungsgebiete um den Grünraum gut denkbar. Im Landschafts- und Siedlungsbild wird damit die Grünfläche als zentraler und vor allem verbindender Grünraum akzentuiert. Obwohl auch hohe Gebäude angeordnet werden, bleiben die angrenzenden Ortskerne von Reinach und Dornach in ihrem kleinräumigen Charakter und ihrer unterschiedlichen Identität erhalten. Da auch einzelne, höhere Gebäude im Bestand realisiert werden können, ist es möglich, einzelne Teilgebiete zu realisieren, ohne das Siedlungsbild längere Zeit mit den Zwischenständen einer halbfertigen Aufzünung zu belasten.

Münchenstein, Reinach, Arlesheim

Im Unterschied zum Birsig mit seinen dicht bebauten Ufern, fliesst die Birs durch einen weitläufigen Grünraum, die Reinacherheide. Östlich und westlich der Reinacher Heide verbindet ein weitgehend homogenes Siedlungsmuster die historischen Zentren der Gemeinden. Topografisch liegt der Grossteil der Siedlungsfläche auf den Birsterrassen. Die Haupterschliessungsachsen führen – wie im Leimental - in nord-südlicher Richtung und verbinden das Gebiet mittels zwei Tramlinien, bzw. mit der H18 mit der Kernstadt und der Nordwestschweiz. Neben der Nähe zum Naherholungsraum bietet der gesamte Siedlungsraum sowohl Arbeits- als auch Wohnareale, was das Birstal für viele Unternehmen attraktiv macht.



Dichte Beispiel
 6-geschossig
 EG 13' 900m²
 OG 69' 500m²
 AZ 1.6

Legende, mögliche Einteilung

- Wohngebiete mit Zentrumscharakter
- verdichtete Wohngebiete
- Wohngebiete mit DL-Nutzungen
- Gebäudearealperimeter
- S-Bahn-Stationen
- Tram-Stationen
- Bushaltestellen
- Kernzone

ergolztal

+ rheintal und laufental

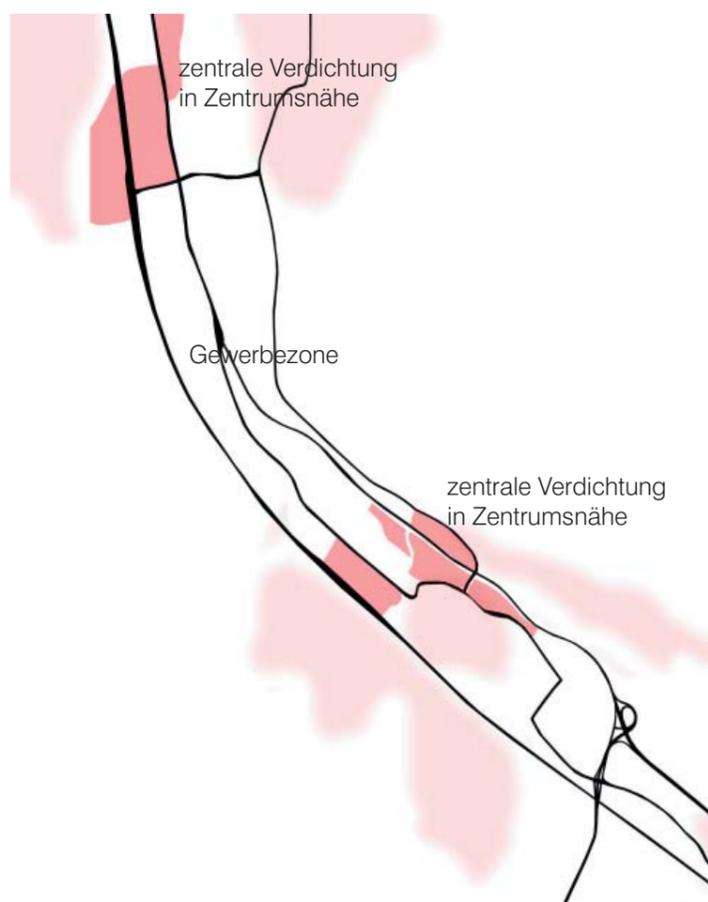


Verdichtung in Zentrumsnähe

Eine gemeinsame Eigenschaft der Siedlungen im Ergolztal ist ihre konzentrisch gewachsene Siedlungsstruktur und die punktförmige Anordnung der historischen Kerne, die sich wie eine Kette in der Talsohle aufreihet. Die angrenzenden Hänge sind grossteils bewaldet und weniger bebaut als beispielsweise im Birs- oder Leimental.

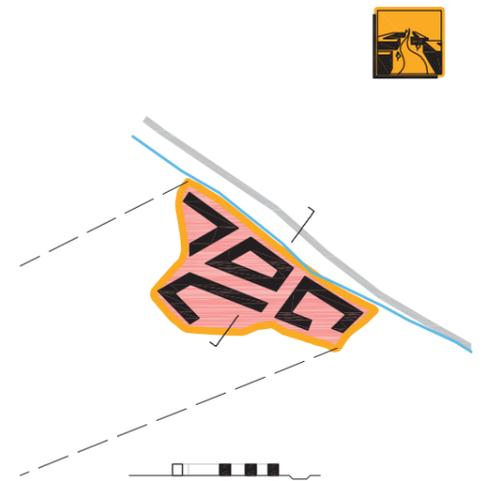
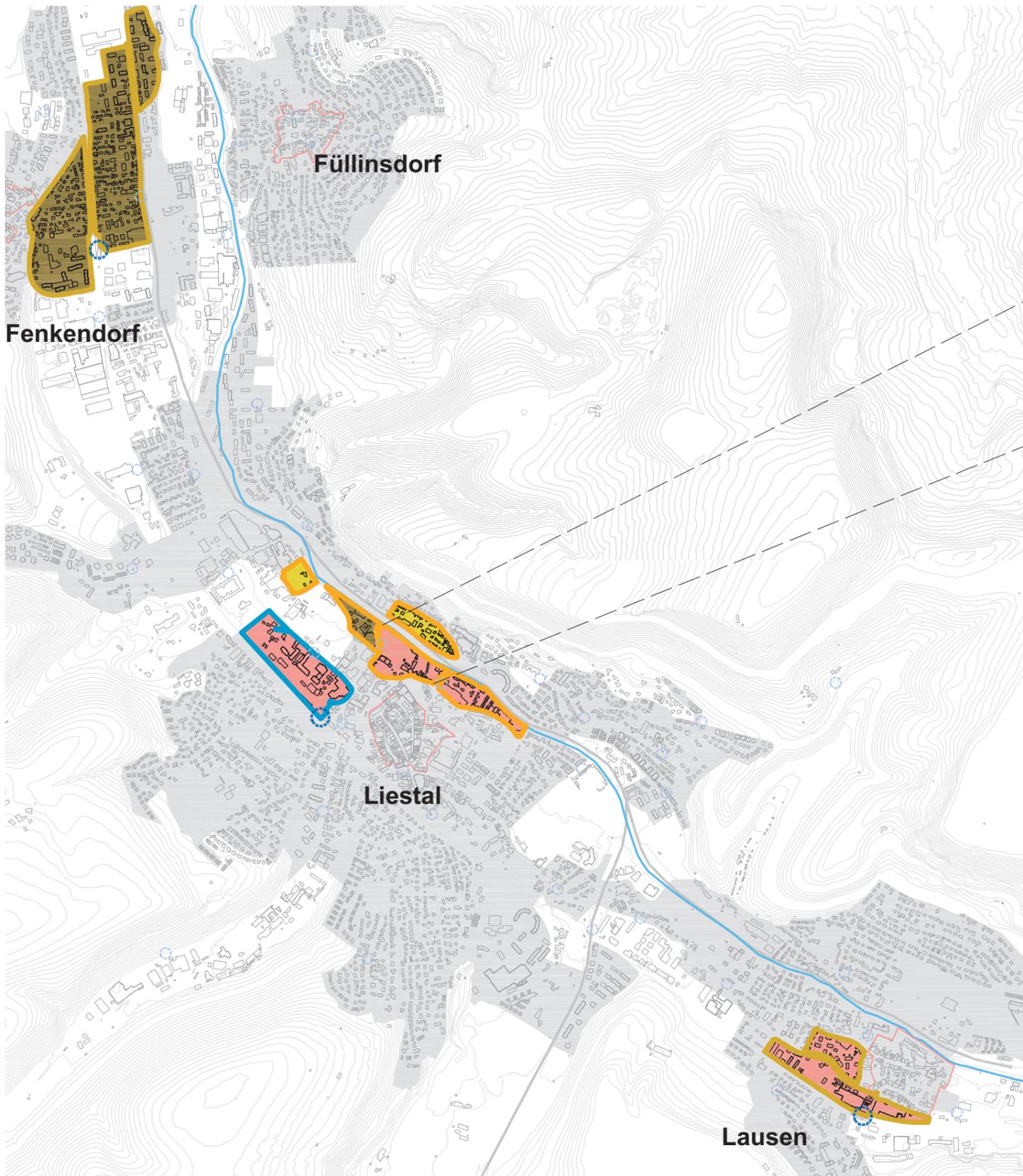
In der Wahrnehmung des gesamten Siedlungsraums soll der Charakter der einzelnen Zentren auch weiterhin bestehen bleiben und durch die Verdichtungsgebiete strukturell sogar gestärkt werden. In Deckung mit den ÖV-Knoten werden deshalb die potentiellen Verdichtungsgebiete vorwiegend zwischen Ortszentrum und Bahnhof vorgeschlagen. Neben der Qualität der Erschliessung soll auch das Potential der flussnahen Grünräu-

me (Ergolz und Birs im Laufental) als attraktiver Wohnraum aktiviert werden. In diesem Zuge sind Maßnahmen zur Vermeidung der Emissionsbelastung zu berücksichtigen. Beide Gebiete befinden sich jeweils in direktem Bezug zum Ortszentrum und bieten dadurch eine zentrale Lage mit guter ÖV-Anbindung und attraktivem Aussenraum.



Verdichtung durch Hochhauscluster (Implantation)
Die Verdichtung in Bahnhofs- und Zentrumsnähe ist in Form von kleinen Hochhausclustern grundsätzlich denkbar. Die jeweilige Höhe der Gebäude ist entsprechend mit der Körnung des Umfelds abzustimmen. Das Ortszentrum wird durch die räumliche Wirkung hoher Gebäude –auch in der Fernwirkung betont. Bei solchen grösseren Sprüngen in der Verdichtung von gut erschlossenen und zentral gelegenen Gebieten muss dem Aussenraum besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, damit – neben der höheren Ausnutzung - auch ein Mehrwert für den öffentlichen Raum entsteht.

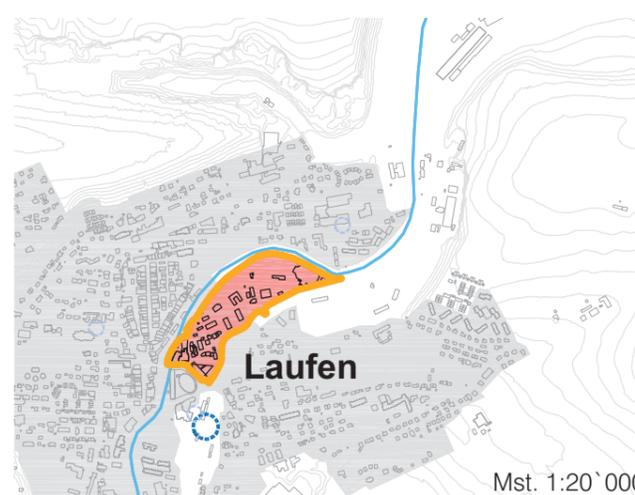
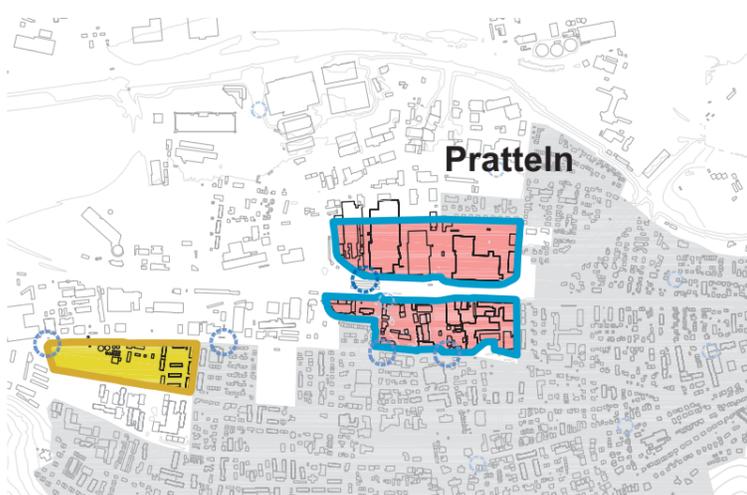
Frenkendorf, Füllinsdorf, Liestal, Lausen, Ittingen, Sissach, Gelterkinden (ähnliche Siedlungstypologie: Laufen, Zwingen, Muttenz, Pratteln)
 Punktförmige Zentren entlang der Talachse prägen den Siedlungsraum im Ergolzthal. Siedlungsstrukturell sind die Übergänge der Gemeinden zum Teil fließend. Da die Flächen zwischen den Gemeinden zumeist als Gewerbegebiete genutzt werden, bleiben die Grenzen der einzelnen Gemeinden weitgehend ablesbar. Die Kernzonen der Gemeinden liegen oft dicht an den Haupterschliessungsknoten in der Talsole und sind somit sehr gut erschlossen.
 Im Verlauf der Studie wurde der Perimeter mit Gelterkinden erweitert, da es ebenfalls zur gleichen Typologie gehört.



Dichte Beispiel
 5-geschossig
 EG 11'050m²
 OG 44'200m²
 AZ 1.5

Legende, mögliche Einteilung

- Wohngebiete mit Zentrumscharakter
- verdichtete Wohngebiete
- Wohngebiete mit DL-Nutzungen
- Gebäudearealperimeter
- S-Bahn-Stationen
- Tram-Stationen
- Bushaltestellen
- Kernzone



Mst. 1:20'000

siedlungsbausteine

typologische ansätze



Nahtstellen

Entlang politischer Grenzen oder zwischen zwei unterschiedlichen Nutzungszonen wechselt häufig die Gebäudetypologie ohne nachvollziehbaren, städtebaulichen Bezug. Der Übergang von lockerer zu dichter Bebauung kann so an einen anderen Ort verschoben werden, indem weniger dicht bebaute Gebiete „nachverdichtet“ werden. Die Adaption sollte sich an den landschafts- und stadträumlich lesbaren Parametern orientieren (z.B. Topografie oder Siedlungskörnung) und das bestehende Siedlungsmuster sinnvoll ergänzen.

Für den Siedlungsbaustein „Nahtstellen“ ist im Schnitt eine AZ=1.5 vorgesehen.



Flusssteine

Entlang der Ergolz und Birs führen die Grünzonen im Uferbereich teilweise zentrumsnah durch die Siedlungsräume. Die gleichzeitige Nähe zum Grünraum und zum Ortskern, bietet Chancen für städtisches Wohnen im Grünen.

Dichte Gebäudetypologien umgeben vom grünen Aussenraum werden hier im Übergangsbereich von städtischem Siedlungsgebiet und Grünraum vorgeschlagen. Wichtig ist dabei, dass die Landschaft ihren offenen, fließenden Charakter entlang der Talachse behält.

Für den Siedlungsbaustein „Flusssteine“ ist im Schnitt eine AZ=1.5 vorgesehen.



Minizentren (Implantation „eigenständiger“ Bauformen)

Bei dieser Typologie gehen wir davon aus, dass Areale, wenn sie gross genug sind, unabhängig von ihrem Umfeld, eine eigene Identität entwickeln können. Diese Massnahme eignet sich für Gebiete, wo der Baukontext keine starken Anhaltspunkte bietet (z.B. Erneuerung von Industriebrachen), oder Areale, die sich auf Grund ihrer besonderen Lage auszeichnen und so eine Abweichung vom Baukontext im Umfeld rechtfertigen (z.B. Verkehrsknotenpunkte oder in besonderem landschaftlich/ topografischem Kontext). Denkbar sind hier –je nach Kontext- auch Cluster von punktförmigen, höheren Gebäuden.

Für den Siedlungsbaustein „Minizentren“ ist im Schnitt eine AZ=1.7 vorgesehen.



Grüne Ränder - Centralpark

Indem Grünräume mit klar artikulierter Bebauung eingefasst werden, können Siedlungsränder gestärkt und der Übergang von Stadt zu Landschaft akzentuiert werden. Wegen der direkt angrenzenden Freiflächen sind auch höhere Gebäude denkbar.

Für den Siedlungsbaustein „Grüne ränder“ ist im Schnitt eine AZ=1.6 vorgesehen.



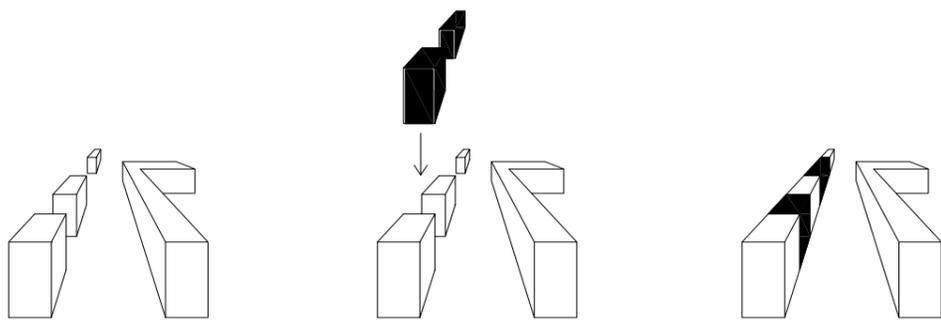
Hochhauscluster

Akzente durch Anordnung hoher Gebäude

Hochhäuser werden innerhalb eines ausgewiesenen Gebiets angeordnet. Wegen der hohen Dichte, sollten sie an Orten mit bestmöglicher Anbindung an die bestehende Infrastruktur liegen. Auf Grund ihrer Fernwirkung müssen Hochhäuser präzise gesetzt werden mit Rücksichtnahme auf Topografie, Landschaft und historisch gewachsene Strukturen. Grundsätzlich scheint die Gebäudehöhe mit max. 60m als angemessen.

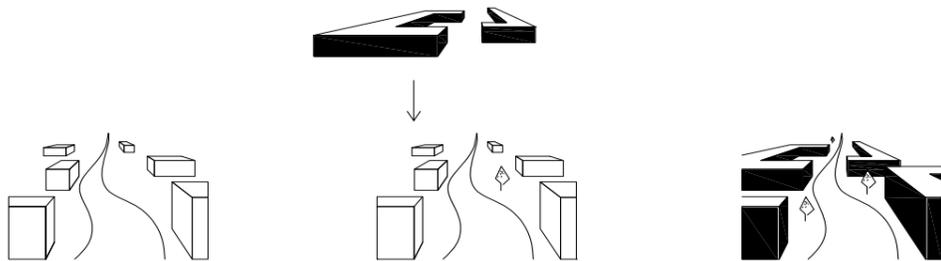
Für den Siedlungsbaustein „Hochhauscluster“ ist im Schnitt eine AZ=2.0 vorgesehen.

Auf Grund der Grösse der untersuchten Gebiete ist es im Rahmen dieser Studie nicht möglich, für den jeweiligen Ort Bebauungsmuster zu entwerfen. Damit dennoch vermittelt werden kann, welche Orte sich für welche Typologien eignen, wird ein modularer Katalog von typischen Bebauungsmustern vorgeschlagen („Siedlungsbausteine“). Sie werden im zweiten Teil der Studie bestimmten Arealen zugeordnet und illustrieren jeweils, welche typologische Form der Verdichtung an einem bestimmten Ort vorstellbar wäre. Damit tatsächlich eine signifikante Mehrnutzung gegenüber der bestehenden Bebauung entsteht, weisen alle Bausteine eine relativ hohe Ausnutzungsziffer auf. Ausserdem bietet ein grösseres Delta Motivation für den Wandlungsprozess.



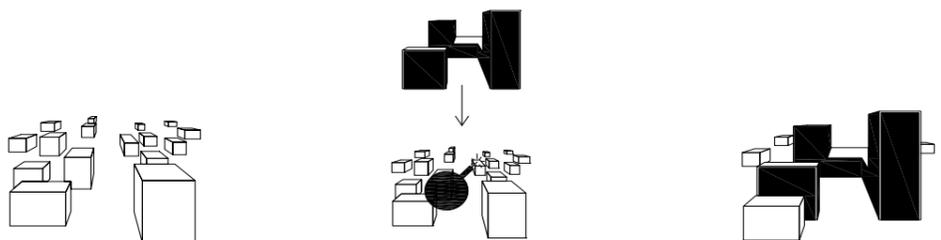
geeignete Handlungsgebiete für „Nahtstellen“ sind:

- Leimental – Siedlungsband zwischen den Haupterschliessungsachsen
- Therwil – Gebiet westlich der Oberwilerstrasse
- Übergang von Allschwil / Binningen zu Baselstadt
- Birsfelden – Flussufer entlang der Kantonsgrenze
- Gelterkinden – Gebiet zwischen Ortszentrum und Bahnhof



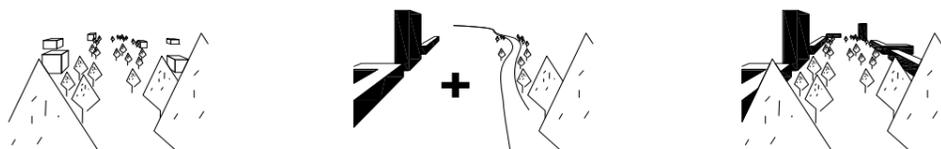
geeignete Handlungsgebiete für „Flussteine“ sind:

- Sissach – südlich der Ergolz
- Liestal – nördlich von Stadtzentrum
- Laufen – Gebiet westlich der Birs mit Nähe zum Bahnhof
- Zwingen – Gebiet der alten Papierfabrik angrenzend an die Birs



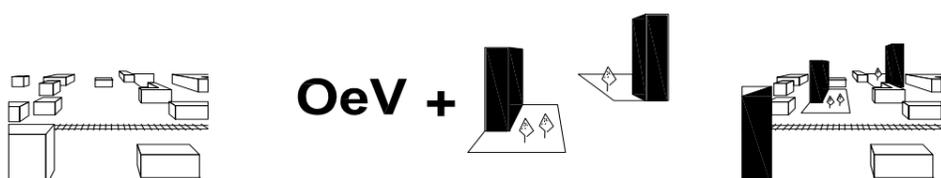
geeignete Handlungsgebiete für „Minizentren“ sind:

- Birsfelden – Gebiet gegenüber der Kraftwerksinsel am Rhein gelegen
- Münchenstein – entlang der Hangkante und Tramlinie 10 und das Gebiet unterhalb vom alten Münchenstein.
- Reinach – Teilgebiete im Ortskern
- Lausen – Bahnhofsgebiet
- Sissach - Bahnhofsgebiet
- Frenkendorf – Gebiet zwischen Ortskern und Bahnhof
- Pratteln – Gebiet zwischen Tramhaltestelle Gempen- und Bahnhofsstrasse



geeignete Handlungsgebiete für „Hochhauscluster“ sind:

- Allschwil – Gebiet am Bachgraben
- Reinacherheide – angrenzende Gebiete Reinach und Arlesheim



Dafür geeignete Handlungsgebiete sind:

- Birsfelden
- Muttenz – Bahnhofsgebiet
- Reinacherheide - angrenzende Gebiete Reinach
- Pratteln – Bahnhofsgebiet
- Liestal – Bahnhofsgebiet

mengenbewertung

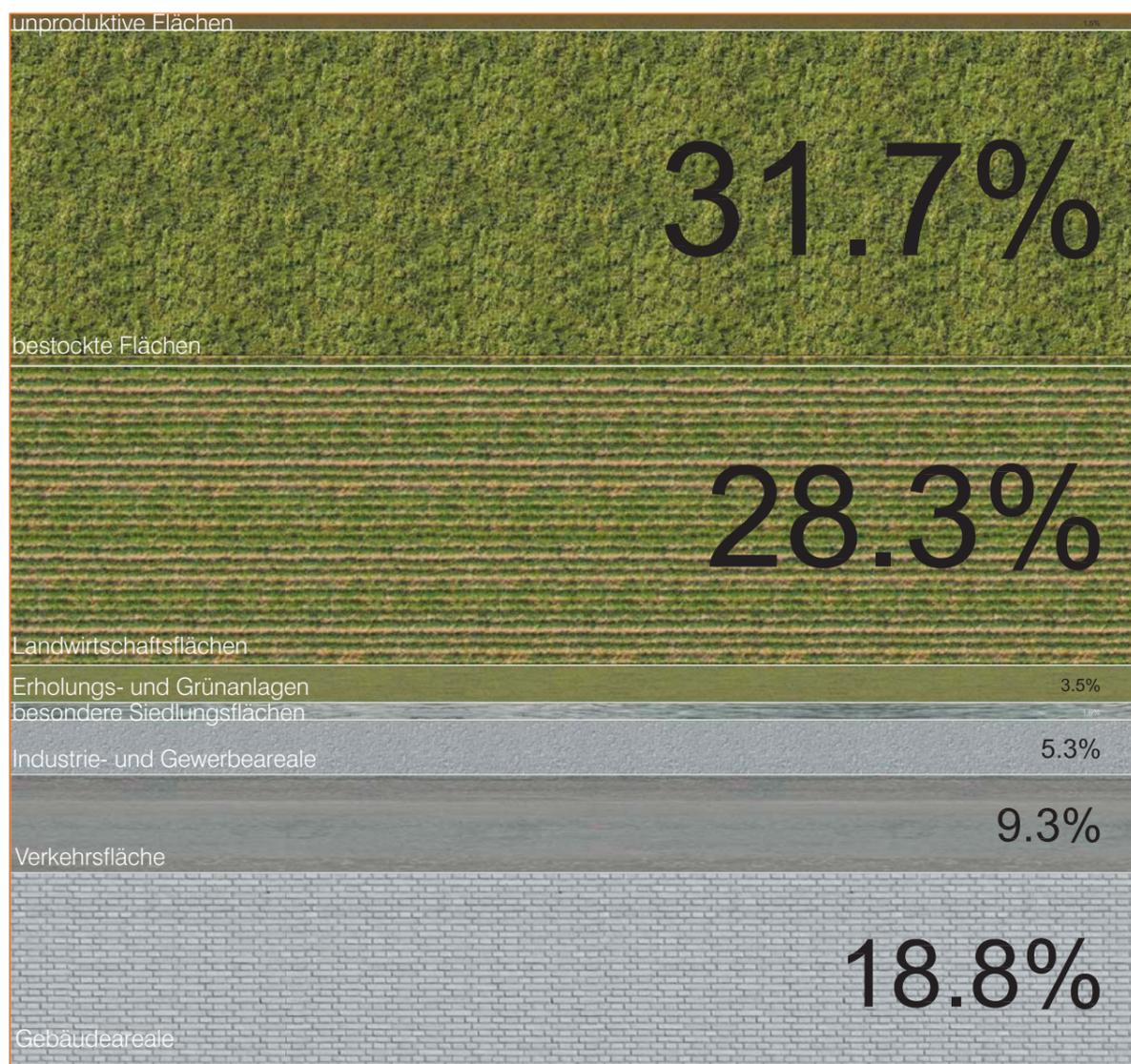
bedarfsermittlung

Flächendefinitionen

Im untersuchten Gebiet belegen die Gebäudeareale 2`798 Hektar, oder 18.8% der gesamten Fläche. Mit Gebäudeareal werden die Gebäudegrundfläche und der dazugehörige Umschwung bezeichnet, ohne die äussere Erschliessung (Strassen, Trottoirs etc.). Bei einer heute realisierbaren durchschnittlichen Ausnutzungsziffer von ca. 0.48 (eher tief angesetzt) entspricht dies einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von ca. 1`350ha.

Flächenaufteilung im gesamten Perimeter

Mst. 1:75`000



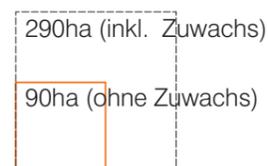
Gebäudeareal (ges. Perimeter)



Für eine quantitative Auswertung der vorgeschlagenen Massnahmen müssen die Flächendefinitionen geklärt und die Einflussfaktoren sowohl beim Bedarf, als auch bei der Bereitstellung des Flächenangebots innerhalb der Bauzonen aufgezeigt werden. Die ausgewiesenen Flächen berücksichtigen nur den zusätzlichen Wohnbedarf ohne öffentliche Einrichtungen und Arbeitsplätze.

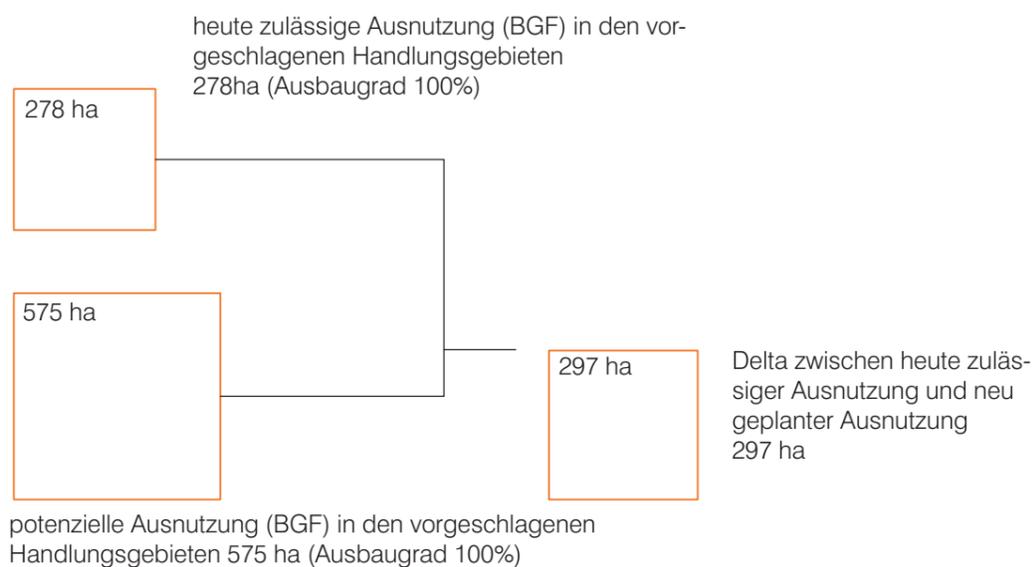
1. Der Bedarf: erforderlicher Wohnflächenzuwachs
 Der prognostizierte Wohnflächenbedarf setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:
 - a.) Die prognostizierte Zunahme an Einwohnern (15'000 Personen zusätzlich bis 2030). Bei einem Flächenkonsum von 50m² BGF pro Einwohner entspricht dies einem notwendigen, zusätzlichen Bedarf von 75 Hektar BGF.
 - b.) Der stetig wachsende Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner.
 Auf Grund des Wohlstandes und des gesellschaftlichen und demographischen Wandels ist der Verbrauch an Wohnfläche pro Einwohner in der Vergangenheit stetig gewachsen. Für diese Studie gehen wir davon aus, dass der Flächenbedarf weiterhin um ca. 0.5m² pro Einwohner und Jahr wachsen wird. Bezogen auf die gesamte, untersuchte Arealfläche entsteht daraus ein Mehrbedarf von ca. 200ha BGF in den kommenden 20 Jahren, bei ca. 200'000 Einwohner im Perimeter. Rechnet man den wohlstandsbedingten Flächenbedarf für die zusätzlichen 15'000 Personen von 15ha BGF noch dazu, dann ergibt sich ein gesamter Flächenbedarf von insgesamt 290ha BGF.

Bedarf 15'000E + Flächenzuwachs 0.5m²/Ea + Flächenzuwachs 0.5m²/Ea ges. Perimeter



Einflussfaktoren

Von den 100% (297ha) des ausgewiesenen Flächenpotentials durch die Verdichtungsgebiete ist davon auszugehen, dass max. 50% bis 2030 tatsächlich realisiert ist. Bereits dies stellt eine grosse Herausforderung an die Gemeinden dar. Also reicht alleine das Verdichtungspotential nicht aus um den gesamten Flächenbedarf abzudecken. Die Differenz muss über die vorhandenen Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen, Flächenreserven in überbauten Gebieten) ausgeglichen werden.



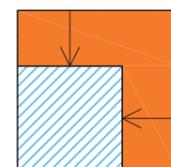
mengenresultat

2. Das Angebot: Nutzungsreserven

- a.) Versteckte Flächenreserven der überbauten und unüberbauten Bauzonen
 Unabhängig von dieser Studie wurde im Rahmen einer Masterarbeit am Geographischen Institut der Universität Basel der Ausbaugrad (Differenz zwischen zonenrechtlich möglicher und tatsächlich baulich realisierter Nutzung inkl. unbebauter Bauzonen) für den ganzen Kanton Basel-Landschaft abgeschätzt. Dieser beträgt für sämtliche überbaute Flächen ca. 64%, was eine Flächenreserve von 36% ergibt. Dazu ist jedoch zu bemerken, dass die Reserven in den ländlichen Gemeinden des Kantons wegen des niedrigen Ausbaugrads tendenziell höher ist als in den untersuchten Gemeinden.
 Die Flächenreserve im untersuchten Perimeter beträgt ca.30%.
 Wird davon ausgegangen, dass die max. erreichbare Ausnutzung im Perimeter bei 80% liegt, verbleibt eine nutzbare Reservefläche von 10%. Umgerechnet in BGF ergibt das eine Fläche von 135ha BGF.

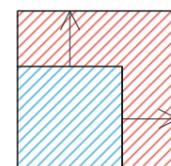
äussere Einflussfaktoren auf den vorgeschlagenen Verdichtungsgrad

politische Akzeptanz

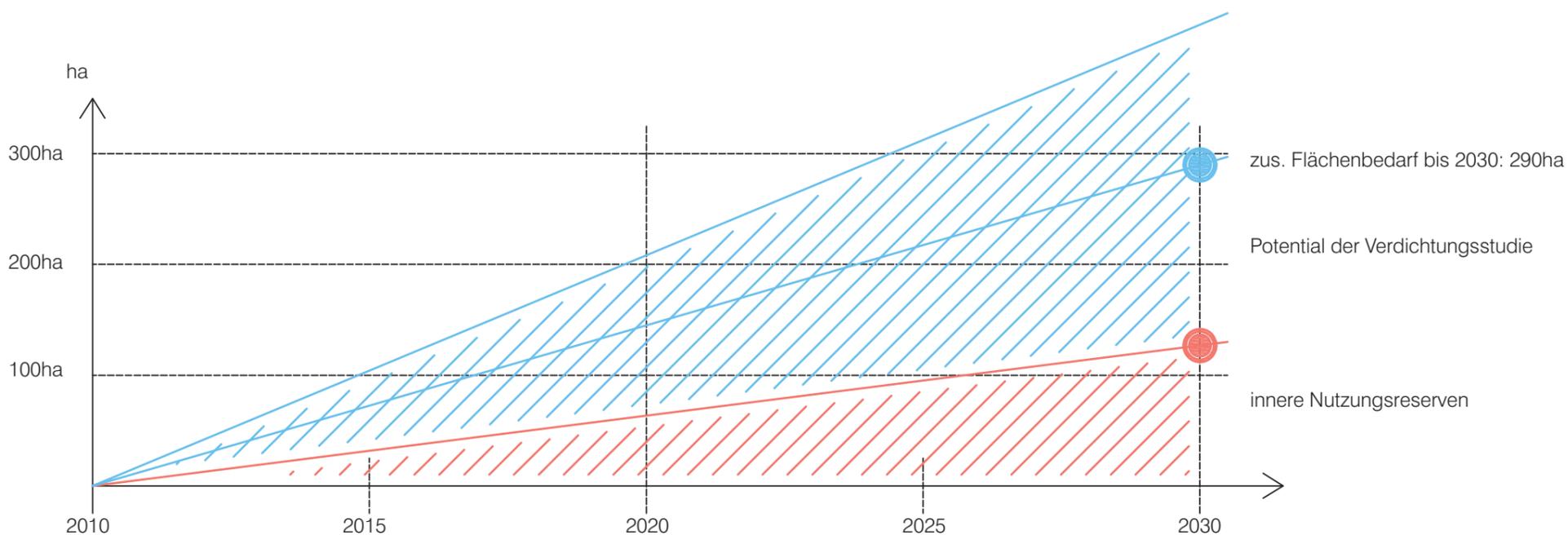


Umsetzungsgrad ca. 50%

unüberbaute Bauzonen



Realisierung von Nutzungsreserven



b.) Beitrag der Flächen gemäss Verdichtungsstudie:

Verdichtungsgebiete

Bei den ausgewiesenen Handlungsgebieten wurde jeweils die Differenz der vorgeschlagenen Siedlungsbausteine zur heute möglichen Ausnutzungsziffer errechnet. In der Summe lassen sich ca. 297ha BGF zusätzlich realisieren. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass der realisierbare Flächenertrag von der tatsächlichen Umsetzbarkeit innerhalb der vorgegebenen Zeitspanne von 20 Jahren (2010 bis 2030) abhängig ist. Erfahrungsgemäss benötigt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Verdichtung auf Grund der notwendigen Planungs- und Genehmigungsverfahren zwei bis fünf Jahre bis zur rechtsgültigen Genehmigung. Ab diesem Zeitpunkt findet die die Neubebauung und Veränderung des Siedlungsmusters nur langsam statt. Wir gehen hier davon aus, dass sich innerhalb von 20 Jahren maximal 50% der möglichen BGF also ca. 148.5 ha tatsächlich realisieren liessen.

Möglichkeitsgebiete

Die punktuelle Verdichtung durch QP-Verfahren in den Möglichkeitsgebieten wird in der quantitativen Auswertung dieser Studie nicht berücksichtigt.

Bestandsermittlung

Die Berechnungen basieren auf folgenden Annahmen:

W1 = AZ 0.4

W2 = AZ 0.6

W3 = AZ 0.8

W4 = AZ 1.0

sonstige Zonen (QP, OeWa,...) durchschnittlich AZ 0.8

neue Ausnutzung

Modul 01 Nahtstellen AZ 1.5

Modul 02 Flusststeine AZ 1.5

Modul 03 Miniwelten AZ 1.7

Modul 04 Grüne Ränder AZ 1.6

Modul 05 Hochhaus-Cluster AZ 2.0

Verdichtungspotential nach Handlungsmodulen

	Modul 01 Nahtstellen	BGF-Fläche Bestand / NEU (ha)	102.6		196.0
		Ertrag BGF-Fläche (ha)		93.4	
	Modul 02 Flusststeine	BGF-Fläche Bestand / NEU (ha)	26.8		51.8
		Ertrag BGF-Fläche (ha)		25.0	
	Modul 03 Miniwelten	BGF-Fläche Bestand / NEU (ha)	90.0		192.5
		Ertrag BGF-Fläche (ha)		102.5	
	Modul 04 Grüne Ränder	BGF-Fläche Bestand / NEU (ha)	34.8		75.9
		Ertrag BGF-Fläche (ha)		41.1	
	Modul 05 Hochhaus-Cluster	BGF-Fläche Bestand / NEU (ha)	23.6		58.9
		Ertrag BGF-Fläche (ha)		35.3	
		Grundfläche Brutto (ha)	402.3		
		Grundfläche Netto (ha)	355.3		
		BGF-Fläche Bestand / Neu (ha)	277.7		575.1
		Ertrag BGF-Fläche (ha)		297.4	
		Bedarf (15`000E+0.5m2 / Ea + 0.5m2 im ganzen Perimeter		290.0	
		Mengenresultat (ha)		7.4	

schlussfolgerung

untersuchungsgebiet

Nach rein quantitativen Gesichtspunkten kann der Kanton unter Einbezug seiner Nutzungsreserven und den ausgewiesenen Handlungsgebieten sowohl den prognostizierten Zuwachs an Einwohnern, als auch die Mehrung des Flächenkonsums pro Einwohner in den kommenden zwei Jahrzehnten innerhalb der Bauzonen abdecken. Die ausgewiesenen Verdichtungsgebiete können dazu einen wesentlichen Beitrag leisten. Voraussetzung wird jedoch eine entsprechende Mobilisierung der gewünschten Flächen in der nötigen Quantität sein.

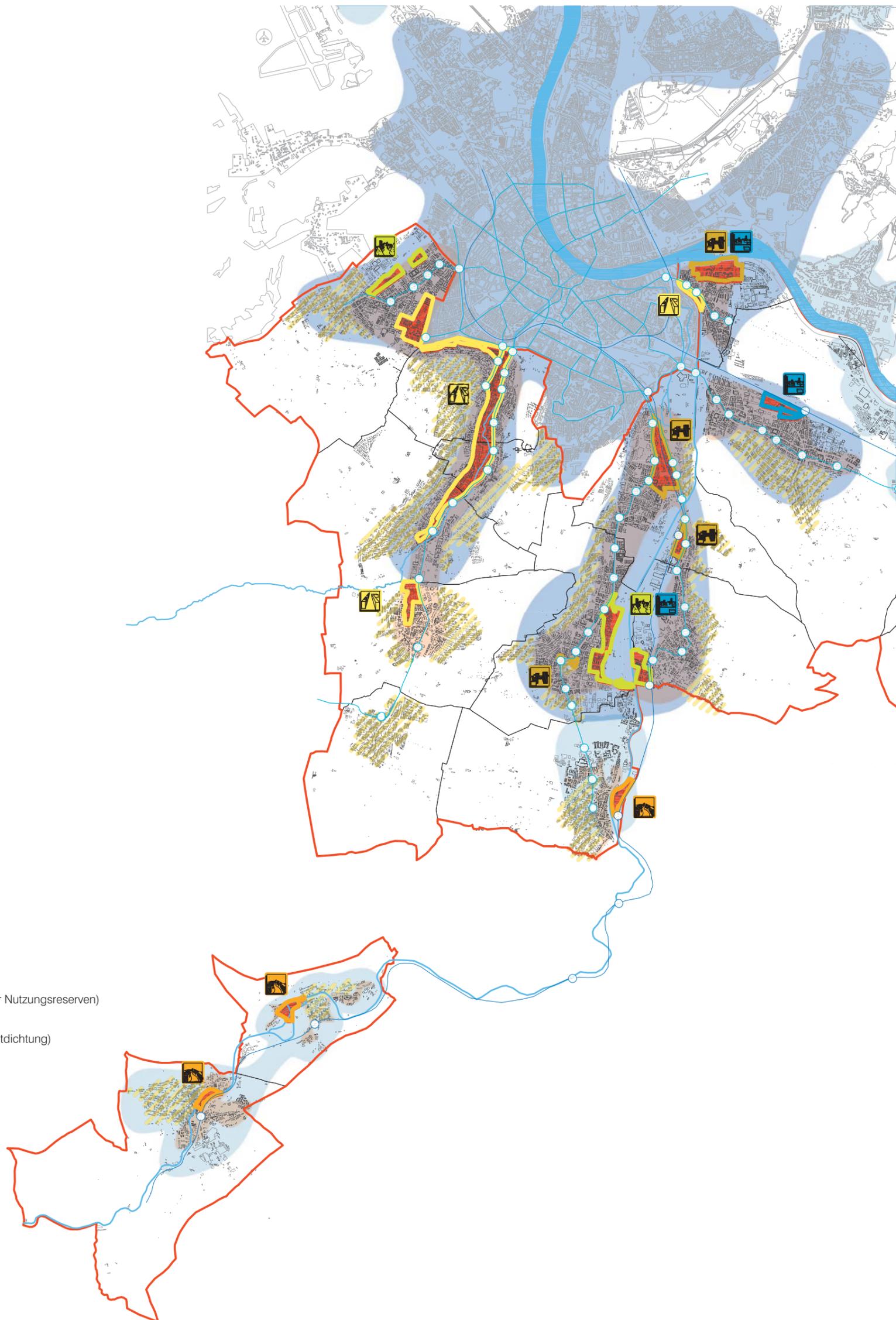
Die kommenden zwei Jahrzehnte werden jedoch nicht nur von quantitativen, sondern auch von qualitativen Kriterien wie Ressourcenverbrauch, Standortwettbewerb und Lebensqualität bestimmt werden.

Es geht somit nicht nur darum im Kanton eine bestimmte Anzahl Menschen unterzubringen, sondern den Raum so zu gestalten, dass ein nachhaltiger, ressourcensparender und attraktiver Lebens- und Arbeitsraum erhalten und verbessert wird.

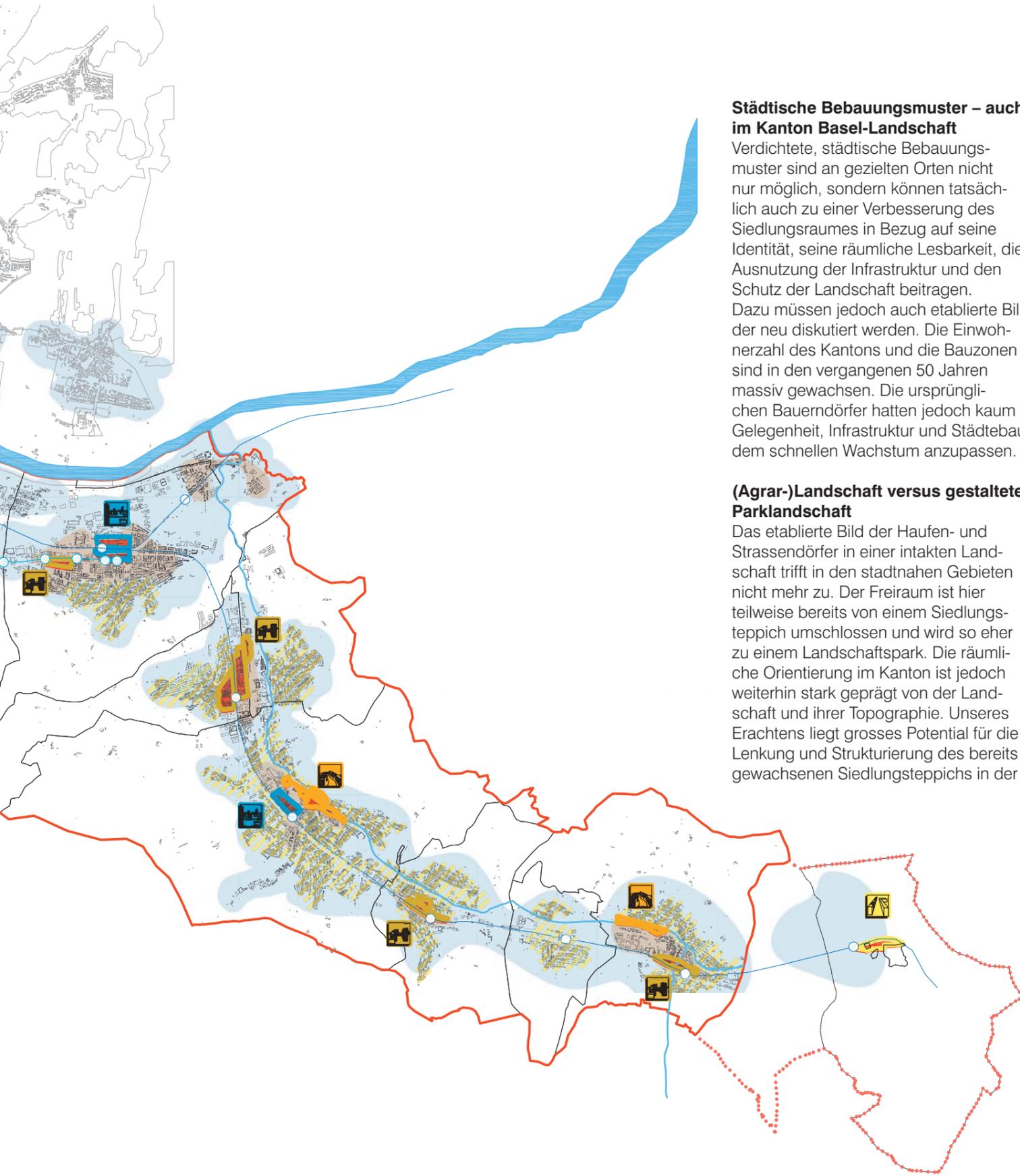
Für eine ausgewogene Balance zwischen wirtschaftlicher Prosperität sowie ansprechendem Landschafts- und Siedlungsbild sind neue Leitbilder notwendig. Die Studie hat gezeigt, dass mit einer integralen Betrachtungsweise der wesentlichen Aspekte der Siedlungsentwicklung das quantitative Wachstum auch für eine qualitative Verbesserung aller Aspekte des Lebensraumes im Kanton Basel-Landschaft genutzt werden kann. Unter dem Oberbegriff „Potenziale und Visionen“ haben sich dabei die nebenstehenden Thesen herausgeschält:

Legende

-  Kernstadt
-  Wohn- / Wohnmischgebiete (Gebäudeareale)
-  Möglichkeitsgebiete (bauliche Realisierung der Nutzungsreserven)
-  Handlungsgebiete (gezielte Verdichtung)
-  Ausschlussgebiete (keine Verdichtung, ggf. Entdichtung)
-  Nahtstellen
-  Flusststeine
-  Miniwelten
-  Grüne Ränder
-  Hochhauscluster



thesen



Städtische Bebauungsmuster – auch im Kanton Basel-Landschaft

Verdichtete, städtische Bebauungsmuster sind an gezielten Orten nicht nur möglich, sondern können tatsächlich auch zu einer Verbesserung des Siedlungsraumes in Bezug auf seine Identität, seine räumliche Lesbarkeit, die Ausnutzung der Infrastruktur und den Schutz der Landschaft beitragen. Dazu müssen jedoch auch etablierte Bilder neu diskutiert werden. Die Einwohnerzahl des Kantons und die Bauzonen sind in den vergangenen 50 Jahren massiv gewachsen. Die ursprünglichen Bauerndörfer hatten jedoch kaum Gelegenheit, Infrastruktur und Städtebau dem schnellen Wachstum anzupassen.

(Agrar-)Landschaft versus gestaltete Parklandschaft

Das etablierte Bild der Haufen- und Strassendörfer in einer intakten Landschaft trifft in den stadtnahen Gebieten nicht mehr zu. Der Freiraum ist hier teilweise bereits von einem Siedlungsteppich umschlossen und wird so eher zu einem Landschaftspark. Die räumliche Orientierung im Kanton ist jedoch weiterhin stark geprägt von der Landschaft und ihrer Topographie. Unseres Erachtens liegt grosses Potential für die Lenkung und Strukturierung des bereits gewachsenen Siedlungsteppichs in der

aktiven Gestaltung der Übergänge von Siedlung und Landschaft (Topografie, Bewaldung und Freiflächen).

Administrative Grenzen überwinden

Oft wechseln die Bebauungsstrukturen an politischen Grenzen auf eine Art, die räumlich nicht nachvollziehbar ist. Das heute bereits bestehende Siedlungsmuster kann qualitativ wesentliche Verbesserungen erfahren, wenn über die politischen Grenzen hinaus gedacht und gehandelt wird.

Abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsplanung

Die Siedlungsstruktur ist stark mit der Verkehrsinfrastruktur (Strasse und Schiene) verknüpft. Die Planung/ bzw. der Ausbau beider Aspekte muss integral betrachtet werden. In der zeitlich langfristigen Planung der Verkehrsinfrastruktur liegt auch einer der wichtigsten Gründe für die vorausschauende Siedlungsplanung dieser Studie.

Entwicklungsschwerpunkte statt Verdichtungsbrei

Als Grundlage für die Gesamtvision einer massgeschneiderten Verdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete werden die Handlungsgebiete in drei Landschaftsräumen konzentriert:

- Leimental
- Birstal
- Ergolzal / Laufental

Diese bilden Entwicklungsschwerpunkte, die unter Berücksichtigung der vorgängig beschriebenen Kernaussagen entwickelt werden müssen.

Die vorliegende Studie trägt den Untertitel „Potenziale und Visionen“. Sie soll aus einer Gesamtschau heraus einen Leitfaden für die räumliche Entwicklung einzelner Gebiete liefern. Eine Ausformulierung der Spielregeln innerhalb der ausgewiesenen Gebiete müsste hinsichtlich städtebaulicher Lösungen in einem nächsten Schritt dringend erfolgen.

Es ist uns bewusst, dass die Umsetzung der Strategien in den Handlungsgebiete eine politische und administrative Herausforderung darstellt und keineswegs ein Selbstläufer ist.

Umgekehrt wird jedoch nur mit „passiver“ Verdichtung, getrieben von der Initiative Privater mit Quartierplänen, das undifferenzierte Wachsen des Siedlungsteppichs kaum zu steuern sein. Vor allem wird die Siedlungsqualität weiter abnehmen. Durch eine integrale, proaktive Steuerung der Siedlungsentwicklung haben der Kanton Basel-Landschaft und seine Gemeinden die Möglichkeit, zu einem neuen Selbstverständnis als attraktiver Lebens- und Arbeitsraum zu finden.

impressum

Stand Januar 2011

Auftraggeber:

Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft
Amt für Raumplanung / Tiefbauamt
Martin Huber, Walter Keller, Rüdiger Hof, Markus Billerbeck, Alain Aschwanden

Bearbeitung:

Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG
Daniel Wentzlaff, Timothy O. Nissen, Johannes Brenner

Begleit- / Fachgruppe:

Arealbaukommission
Heidi Rieder, August Künzel, Andreas Herbster, Rita Contini, Anne Marie Wagner, August Lauer, Marco Fabrizi
Denkmal- und Heimatschutzkommission
Daniel Müller, Ueli O. Kräuchi

© Copyright:

Die kommerzielle Verwendung der Studie bedarf der vorherigen Zustimmung der Auftraggeberin (Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft).
Die Vervielfältigung oder Zitierung der Studie als Ganzes oder in Auszügen ist nur mit Namensnennung der Auftraggeberin (Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft) und den Autoren (Nissen & Wentzlaff Architekten) gestattet.