



GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

Arealentwicklung Spiesshöfli

Begleitetes Studienverfahren

PROGRAMM

Binningen, Februar 2019



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziel	5
2	VERFAHREN	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Art des Verfahrens	6
2.4	Beauftragung	6
2.5	Ausstellung	7
2.6	Rechte	7
2.7	Gerichtsstandklausel	7
2.8	Begleitgremium	7
2.9	Termine	8
2.10	Auftragnehmer	8
3	ABLAUF DER STUDIE	9
3.1	Besprechungen und Leistungsumfang	9
3.2	Varianten	10
3.3	Modell	11
3.4	Fragenbeantwortung	11
3.5	Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Grundlagen	11
3.6	Einzureichende Unterlagen	12
3.7	Beurteilungskriterien	12
4	AUFGABE	13
4.1	Bearbeitungsperimeter und Betrachtungsperimeter	13
4.2	Situation und Kontext	15
4.3	Anforderungen Albert Lück-Stiftung	16
4.4	Anforderungen BLT	17
4.5	Anforderungen Gemeinde Binningen	17
4.6	Rahmenbedingungen	17
5	GENEHMIGUNG	18
	ANHANG	



1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Tiefbauprojekt »Doppelspur Spiesshöfli Binningen«

Das Tiefbauprojekt des Kantons Basel-Landschaft mit der Baselland Transport AG (BLT) »Doppelspur Spiesshöfli Binningen« wird mit dem Ausbau des Strassenabschnittes den Verkehrsraum an der Bottminger Strasse im Bereich zwischen der Gorenmattkreuzung und der Tramhaltestelle Binningen Schloss vergrössern.

Der Doppelspurausbau Spiesshöfli verfolgt zwei Schwerpunktziele: Die Sicherheit im Verkehrsraum durch die Trennung von Schiene, Strasse und Trottoir in dem dafür notwendigen Verkehrsraum soll erhöht werden. Zudem soll der Verkehrsfluss im Tramnetz zwischen Stadt und Agglomeration verbessert werden (Betriebsstabilität).

Da das Projekt Land beansprucht, ist der Kanton mit den Eigentümern über den notwendigen Land- und Liegenschaftserwerb im Gespräch.

Die öffentliche Planaufgabe ist im September 2018 erfolgt.

Der Baubeginn ist ab Anfang 2022 geplant gemäss Planungsstand 06/2018.

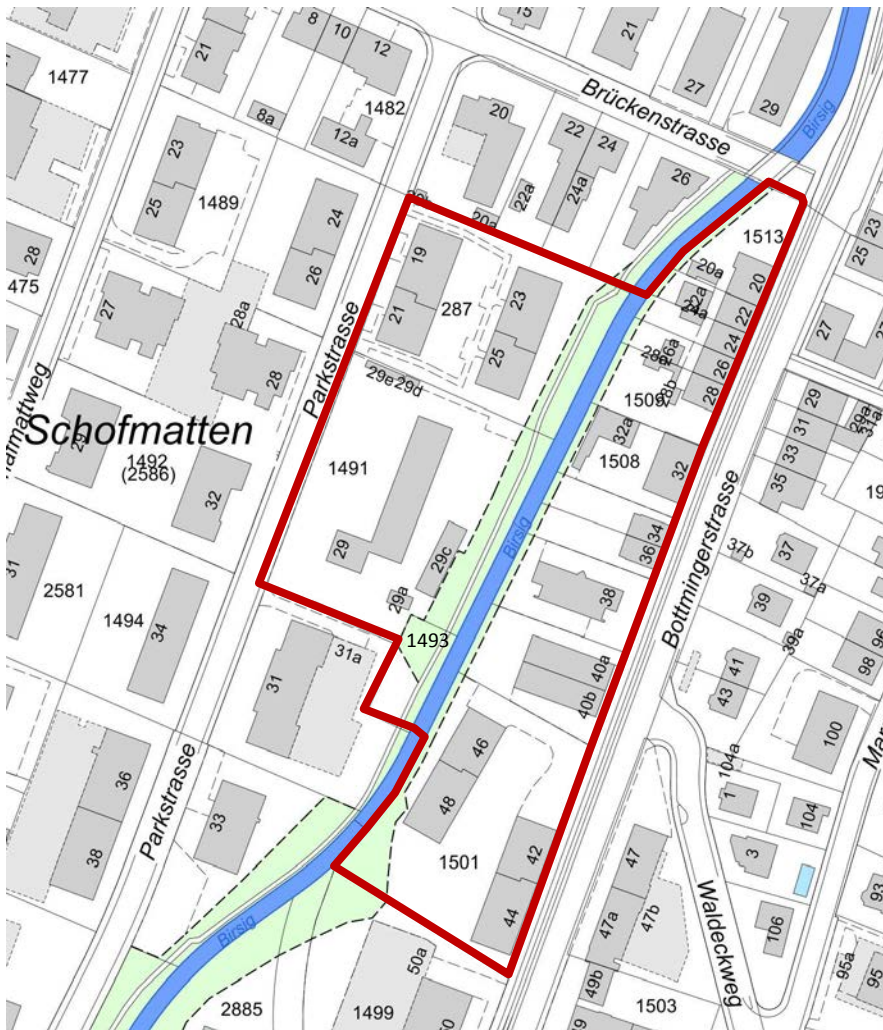
Auswirkungen für die Gemeinde

Für die Einwohnergemeinde Binningen bewirkt der BLT-Doppelspurausbau, zusammen mit dem Ausbau des Strassenabschnittes, Entwicklungspotenzial im Bereich des Spiesshöfli. Es stellt die Gemeinde jedoch auch vor die Aufgabe, das komplette Entwicklungsareal Spiesshöfli einer qualitativ hochstehenden städtebaulichen Entwicklung zuzuführen resp. die dazu notwendigen Grundlagen baurechtlicher Natur zu erarbeiten. Insgesamt stützt sich die Gemeinde auf das vom Gemeinderat verabschiedete Nachhaltigkeitsverständnis, um nachhaltige Ergebnisse zu erzielen, vgl. Anhang.

Das Tiefbauprojekt deckt nur einen Teil der notwendigen Gesamtentwicklung Spiesshöfli ab. Mit dem Ausbau des Strassenraums und der Aufhebung der bisherigen Bahnübergänge, Zufahrten und Fusswege ergeben sich mit der vorgelegten Planung Einschränkungen in der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften. Die Querungsmöglichkeiten der ausgebauten Tram-Trasse werden eingeschränkt im Vergleich zum jetzigen Zustand.



Projektperimeter Areal Spiesshöfli



Die Eigentümer der meisten Parzellen auf dem Areal sind nach derzeitigem Stand die Baselland Transport AG (BLT), die Albert Lück-Stiftung (ALS) und der Kanton Basel-Landschaft.

Absichtserklärung

Die drei Grundeigentümer die Albert Lück-Stiftung, die BLT und die Gemeinde Binningen haben beschlossen, dieses begleitende Studienverfahren für eine Arealentwicklung gemeinsam durchzuführen.

1.2 Ziel

Das begleitete Studienverfahren soll die neue Situation des Areals mit dem geänderten Strassenraum gesamthaft klären. Es stellt sich die Frage, wie das Thema Wohnen ggf. mit Gewerbe/Dienstleistung auf dem Perimeter neu und funktional umgesetzt werden kann.

- Welche Anforderungen muss die neue Bebauung erfüllen und welche Qualitäten muss sie aufweisen, damit sie dem Standort gerecht wird mit Bezug auf die Erschliessung, den strassenseitigen Verkehrslärm und den Flussraum des Birsig?



- Wie wird der neue Quartierteil dem Nachhaltigkeitsverständnis der Gemeinde gerecht? Wie können die Anforderungen eines (z.B.) 2000Watt-Areals erreicht werden?
- Wie kann und soll sich das Gebiet »Spiesshöfli« städtebaulich-typologisch weiterentwickeln?
- Wie kann und soll das Areal im Stadtbild wahrgenommen werden?

Das Ziel des begleiteten Studienverfahrens ist eine überzeugende und konkrete Vision für eine attraktive Überbauung des Areals. Die beauftragte Ideenstudie soll die Grundlage bilden für das im nächsten Schritt erforderliche Nutzungsplanungsverfahren (QP oder TZP) nach RBG, um eine grundeigentümerverbindliche Rechtsgrundlage zu schaffen für ein Projekt und Baugesuch.

Für die Umsetzung eines konkreten Projektes wird den jeweiligen Grundeigentümern sehr empfohlen, einen Architekturwettbewerb nach SIA durchzuführen.

Das Ergebnis des begleiteten Studienverfahrens soll im 2019 vorliegen und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

An zentraler, bestens erschlossener Lage wird ein neuer Quartierteil entstehen. Die Möglichkeiten bereits aufgrund des Standortes erscheinen vielversprechend mit sehr dichten ÖV-Verbindungen und direktem Bezug zum Birsig. Durch eine geschickte Bebauung sollen die Qualitäten des Ortes gestärkt und zukunftsorientierter Raum zum Wohnen resp. Wohnen und Arbeiten geschaffen werden.

Das Areal könnte sich eignen, verdichtetes Wohnen zu realisieren. Durch eine angepasste Konzeption der Gebäude muss die Lärmbelastung von Strasse und Bahn kompensiert werden und zum Birsig soll eine attraktive Grünzone (Gartenanlage) entstehen.

Die Realisierung der Bebauung ist nicht allein vom Neubau des Doppelspurabschnittes abhängig, sondern auch vom Werkhof und der bestehenden Überbauung der Albert Lück-Stiftung auf Parzelle 287, welche erst vor kurzem renoviert wurde. Deshalb ist die Planung wie folgt zu etappieren:

1. Bebauung Areal östlich des Birsig
2. Ergänzung mit den Parzellen 1491 und 1493
3. Ergänzung mit Parzelle 287

Die Wohnungen sollen eine breite Mieterschaft ansprechen, Wohnen und Arbeiten ermöglichen und auch einen angemessenen Teil bezahlbaren Wohnraum aufweisen.



2 VERFAHREN

2.1 Auftraggeberin

Gemeinde Binningen
Curt Goetz-Strasse 1
4102 Binningen

2.2 Verfahrensbegleitung

Fachlich
Begleitgremium (siehe Punkt 2.8)
Vorsitz durch Harry Gugger

Organisatorisch
Gemeinde Binningen
Hochbau und Ortsplanung
Hauptstrasse 36
4102 Binningen

2.3 Art des Verfahrens

Bei diesem begleitenden Studienverfahren erarbeitet ein erfahrenes Team im Austausch mit der Auftraggeberschaft parallel mehrere Planungsansätze.

Die städtebauliche Studie wird zur Ermittlung von Ideen und Konzepten ohne Folgeauftrag durchgeführt.

Für die Qualitätssicherung des Verfahrens werden die Zwischenstände der Bearbeitung an zwei Workshops mit einem Begleitgremium analysiert und diskutiert. Das Feedback kann dadurch direkt in den Planungsprozess einfließen. In dieser ersten strategischen Stufe der Planung werden verschiedene Varianten erarbeitet. Bei Bedarf können Einschätzungen von Experten zu bestimmten Themen in einer Vorprüfung vor einem Workshop einbezogen werden.

Nach der Auswahl eines Szenarios während des 2. Workshops wird dieses vertieft ausgearbeitet und vor dem Begleitgremium bei einem dritten Termin präsentiert. Diese Vertiefung wird mit den Erkenntnissen aus der Studie in einem Schlussbericht schriftlich dokumentiert und das Potential mit einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen dargelegt.

Die Einbindung von weiteren Planern und / oder Beratern steht der Auftragnehmerin in Rücksprache mit der Verfahrensbegleitung frei.

Das für die Bearbeitung ausgewählte Büro verpflichtet sich vor Beginn der Arbeiten schriftlich, die Aufgabe entsprechend den im Programm beschriebenen Leistungen in vollem Umfang zu bearbeiten und alle geforderten Dokumente einzureichen.



GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

2.4 Beauftragung

Das Büro Buchner Bründler Architekten hat mit Schreiben vom 06.09.2018 den Auftrag zur Erarbeitung der städtebaulichen Studie erhalten. Auftraggeber ist die Gemeinde Binningen im Namen der drei Grundeigentümer.

Die Teilnahme an einem allfälligen späteren Projektwettbewerb auf der Basis des Ergebnisses dieses Verfahrens ist nicht ausgeschlossen.

2.5 Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Ergebnisse öffentlich ausgestellt.

Kommunikation

Bevor die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt werden, müssen die betroffenen Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter aller Liegenschaften sowie Betroffene an der Adresse Brückenstrasse 20, 22, 24 und 26 koordiniert informiert werden.

2.6 Rechte

Der Auftragnehmer bestätigt nach Erhalt der Programmschrift die Anerkennung der Programmbestimmungen schriftlich.

Die Urheberrechte über die eingereichte Arbeit verbleiben bei der Auftragnehmerin. Die Ergebnisse der Studie dürfen von den Auftraggebern nach Ablieferung ohne weitere Kostenfolge als Basis für die weiteren Planungen verwendet werden.

Mit der Abgabe der Arbeiten und Honorierung gehen die eingereichten Unterlagen und der Modelleinsatz in das Eigentum der Gemeinde über.

2.7 Gerichtsstandsklausel

Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte des Kantons Basel-Landschaft. Gerichtsstand ist Arlesheim.

2.8 Begleitgremium

Das Begleitgremium ist in Anlehnung an die SIA 143 wie folgt zusammengesetzt:

Fachgremium

- Harry Gugger, Architekt, Basel
- Andy Schönholzer, Landschaftsarchitekt, Basel
- Anne Marie Wagner, Architektin (Mitglied der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen)
- Dieter Righetti, Architekt (Mitglied der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen)
- Reto Pedrocchi, Architekt (Mitglied der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen) (Ersatz)



GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

Sachgremium

- Thomas Sacchi, Bauherrenberater der Albert Lück-Stiftung
- Alfred Schödler, Leiter Betrieb & Technik, BLT
- Eva-Maria Bonetti, Gemeinderätin Hochbau- und Ortsplanung, Binningen

Dem Begleitgremium stehen folgende Experten beratend zur Seite:

Experten (ohne Stimmrecht):

- Philippe Brändle, Architekt, CEO VERIT Investment für die Albert Lück-Stiftung (Ersatz T. Sacchi)
- Reto Rotzler, Leiter Infrastruktur, BLT Baselland Transport AG (Ersatz A. Schödler)
- Mike Keller, Gemeindepräsident Binningen (Ersatz E. Bonetti)
- Caroline Rietschi, Gemeinderätin Verkehr, Tiefbau und Umwelt, Binningen
- Christian Häfelfinger, Verwaltungsleiter Gemeinde Binningen
- Martin Ruf, Abteilungsleiter Bauabteilungen Gemeinde Binningen
- Philippe Allemann, Architekt, Ortsbildpfleger, Kanton Basel-Landschaft

2.9 Termine

Unter der Annahme, dass der Gemeinderat und der Einwohnerrat ihre Geschäfte bis Ende Juni verabschiedet haben.

Programmausgabe	Juli 2019
1. Workshop mit Begleitgremium	September 2019
2. Workshop mit Begleitgremium	Oktober 2019
Präsentation Ergebnis Variantenstudium	November 2019
Präsentation Ergebnis Vertiefung mit Abgabe Schlussbericht	Dezember 2019
Ausstellung	Dezember 2019

*Termine mit der
Auftragnehmerin
abstimmen.*

2.10 Auftragnehmer

Buchner Bründler Architekten AG
Andreas Bründler
Utengasse 19
4058 Basel
061 306 30 00
mail@bbarc.ch



3 ABLAUF DER STUDIE

3.1 Besprechungen und Leistungsumfang

Das Studienverfahren sieht zwei Workshops und die Schlusspräsentation vor. Die Workshops dienen dem intensiven Erfahrungs- und Meinungsaustausch und sollen zur Schärfung von Problemverständnis und Lösungsmöglichkeiten beitragen. Die Workshops finden im Plenum statt. Die Schlussabgabe beinhaltet eine Präsentation. Bei Bedarf können einzelne Fachthemen vor den Workshops vorgeprüft werden.

Die Diskussion im Rahmen der beiden Workshops wird jeweils in einer Aktennotiz festgehalten. Die Aktennotizen sind als ergänzender und integrativer Bestandteil des Programms zu betrachten und sind in diesem Sinne verbindlich. Die Aktennotizen werden nach Möglichkeit binnen Wochenfrist versandt.

Programmabgabe

Das Programm wird per Post und Email an die Auftragnehmerin versendet. Von dem Planer können Fragen zum Inhalt an die Bauabteilung der Gemeinde Binningen gerichtet werden. Ansprechperson ist Herr Laurenz Reinitzer, Ressortleiter Ortsplanung (Tel. 061 425 53 03). Es ist keine gemeinsame obligatorische Begehung des Areals geplant. Mit der Kenntnisnahme von der Programmschrift bestätigt die Auftragnehmerin die Anerkennung der Programmbestimmungen schriftlich.

1. Workshop (strategische Stufe)

Präsentation vor dem Beurteilungsgremium mit anschliessender Diskussion (ca. 13:30 – 18:00).

Der Workshop dient der Diskussion sämtlicher städtebaulicher Fragen der Aufgabenstellung, insofern sind die Planer gebeten, zu allen geforderten Aussagebereichen (siehe 3.7 Beurteilungskriterien) Position zu beziehen und diese zumindest skizzenhaft darzustellen.

Im ersten Workshop ist der Fokus der Arbeit auf die Konzeptebene zu richten und es sind die Grenzen auszureizen. Kernthemen sind die Analyse des Ortes und der Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Lärm, Erdgeschossnutzungen.

Zum ersten Workshop werden im Einzelnen folgende Leistungen erwartet:

- Lesart des Gebiets: Analyse / Themen / Haltung
- Entwurf städtebauliches Konzept in Varianten: Volumen, Freiraum, Nutzungsverteilung
- Erste Visionen zur Gestaltung und Identität des Areals
- Erschliessungskonzept(e)
- Benennung von allfälligen Konfliktbereichen und Abhängigkeiten
- Situationspläne 1:500
- Nachhaltigkeitsbeurteilung
- Arbeitsmodelle für den Einsatz im 1:500 Modell
- Grobe Kennzahlen

Rückmeldungen pro Variante der Experten.

Diskussion im Plenum mit Begleitgremium.



2. Workshop (Vertiefungsstufe)

Präsentation vor dem Beurteilungsgremium mit anschliessender Diskussion (ca. 13:30 – 18:00).

Dieser Workshop dient dem ergebnisorientierten Austausch über den Stand der städtebaulichen Überarbeitung sowie der vertieften Diskussion der aus dem Städtebau heraus entwickelten Konzeptideen für die Erschliessung, Bebauung, die Gestaltung der Freiräume und Nachhaltigkeit.

Zum zweiten Workshop werden folgende Leistungen erwartet:

- Bereinigte Lesart und Herleitung
- Bereinigtes Gesamtkonzept in Varianten für Erschliessung, Bebauung und Freiräume
- Überlegungen zur Ökonomie (detailliertere Kennzahlen) und zur Etappierung
- Situations- und Schnittpläne 1:500, exemplarische Erdgeschoss- und Regelgeschosspläne 1:200
- Umgang mit Abhängigkeiten
- Flächen- und Nutzungsnachweise (GF) nach Anteil Grundeigentümer
- Arbeitsmodelle für den Einsatz im 1:500 Modell

Rückmeldungen pro Variante der Experten.

Diskussion im Plenum mit Begleitgremium.

Abgabe mit Präsentation

In der Schlusspräsentation (ca. 09:00 – 12:00) sollen anhand der Abgabepanels nochmals die präzise städtebauliche Idee, der Konzeptansatz sowie die Vorzüge und Qualitäten der Arbeit herausgestrichen und präsentiert werden.

- Zusammenfassung Herleitung
- Definitives Gesamtkonzept für Erschliessung, Bebauung und Freiräume
- Geeignete Darstellung der räumlichen Qualitäten für das Areal, Referenzbeispiele
- Anforderungen Planunterlagen (Art der Pläne, Massstab)?
- Umgang mit Abhängigkeiten
- Aufzeigen möglicher Etappierungen
- Flächen- und Nutzungsnachweis (GF) nach Anteil Grundeigentümer und pro Parzelle mit Überlegungen zur Ökonomie
- Modelleinsatz für das 1:500 Modell

Präsentation vor dem Beurteilungsgremium. Fragen.

3.2 Varianten

Es werden für den 1. Workshop mehrere Varianten erwartet.

Die Varianten sind von der Auftragnehmerin in ihren Vor- und Nachteilen zu bewerten, damit sie einer Entscheidungsfindung dienen können. In diesem Sinne werden klare Argumente und Erläuterungen zu den gefolgerten Erkenntnissen von der Auftragnehmerin erwartet.



Für den 2. Workshop können Varianten, je nach Ergebnis des 1. Workshops, reduziert resp. Alternativen gezeigt werden. Hierzu erhält die Auftragnehmerin eine Rückmeldung im 1. Workshop.

Erschliessung

Besonderes Augenmerk soll auf die Erschliessungsvarianten gelegt werden. Mit jeder Bebauungsvariante muss die Erschliessung aufgezeigt werden. Im Projekt Doppelspurausbau Spiesshöfli ist eine gleichparallel Erschliessungsstrasse vorgesehen. Diese kann durch eine alternative Erschliessung ersetzt werden. Zusätzliche Bahnübergänge sind nicht zulässig.

3.3 Modell

Mit der Auftragnehmerin wurde vereinbart, ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 inkl. Einsatz für den Bearbeitungsperimeter zu erarbeiten. Es wird von der Auftragnehmerin erwartet, an den beiden Workshops – anhand der Einsätze – ihre Ideen und Konzepte darzustellen und zu erläutern. Zur Schlussbesprechung wird das definitive Modell durch den Modellbauer hergestellt.

An den Workshops kann der Einsatz des Bearbeitungsperimeters für die Präsentationen in das 1:500 Stadtmodell eingesetzt werden.

Das Stadtmodell steht für Beurteilungen im grösseren Kontext über den ganzen Bearbeitungszeitraum zur Verfügung. Es wird um eine vorgängige telefonische Anmeldung bei Herrn Laurenz Reinitzer unter (Tel. 061 425 53 03) gebeten.

3.4 Fragenbeantwortung

Fragen können zentral an die Bauabteilung der Gemeinde Binningen gestellt werden. Ansprechperson ist Herr Laurenz Reinitzer, Ressortleiter Ortsplanung (Tel. 061 425 53 03). Allfällige Abklärungen bei weiteren Ämtern werden durch die Gemeinde initialisiert.

3.5 Verzeichnis der zur Verfügung gestellten Grundlagen

Definitives Programm mit Anhang

- Auszug Zonenplan 1:1 000 mit Legende

- Auszug Plan Eigentum 1:1 000 mit Legende (laufende Verhandlungen nicht abgebildet)

- Information Stand Landerwerb (aus Datenschutzgründen nicht beiliegend)

- Binninger Nachhaltigkeitsverständnis

- Historische Karten 1:10 000

- Orthofoto

- Plangrundlagen Doppelspurausbau inkl. Bericht zu Erschliessungsvarianten des Areals

- Immobilienstrategie

- „Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung“ (Ananas)

- Birsigplanung

Alle Daten (Amtliche Vermessung, Baulinien, Höhenlinien usw.) sind digital verfügbar.



3.6 Einzureichende Unterlagen

Es werden mit der abschliessenden Präsentation des Ergebnisses der Studie Pläne mit folgenden Aussagen gefordert:

- Herleitung und Konzept mit grafischen und textlichen Erläuterungen
- Schwarzplan 1:1000
- Situationsplan Perimeter 1:200 mit relevantem Kontext: Darstellung der städtebaulichen Konzeptidee als schematischer EG-Plan mit Nutzung, Gestalt und Funktionalität des Freiraumes, Erschliessung
- Allfällige weitere für das Verständnis der Arbeit notwendige Darstellungen wie Fassadenansichten, Schnitte etc.
- Broschüre mit Zusammenfassung

Die Abgabe erfolgt auf Papier (Abgabepläne, dreifach) und digital (PDF).

Teil der Abgabe ist der Modelleinsatz im Massstab 1:500.

3.7 Beurteilungskriterien

Die Arbeiten werden anhand der folgenden Kriterien beurteilt.

- Städtebauliches Gesamtkonzept: Positionierung der Bebauung im Quartier, Volumetrie, Nutzung, Funktionalität und Gestaltungsvorstellung der Gebäudesetzungen und des Freiraums
- Qualität und Funktionalität der Wohnbebauung resp. von Gewerbe / Dienstleistung
- Nachhaltigkeitsbeurteilung
- Umgang mit der Topografie, Qualität des Freiraums, Erschliessung, Vernetzung
- Identität und Image
- Etappierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit

Die Auftragnehmerin soll aufzeigen, auf welche qualitative Art und Weise ihre Ideen und Vorschläge Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit erfüllen: Dazu sind die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich soziale, ökologische und ökonomische Kriterien abzuwägen.

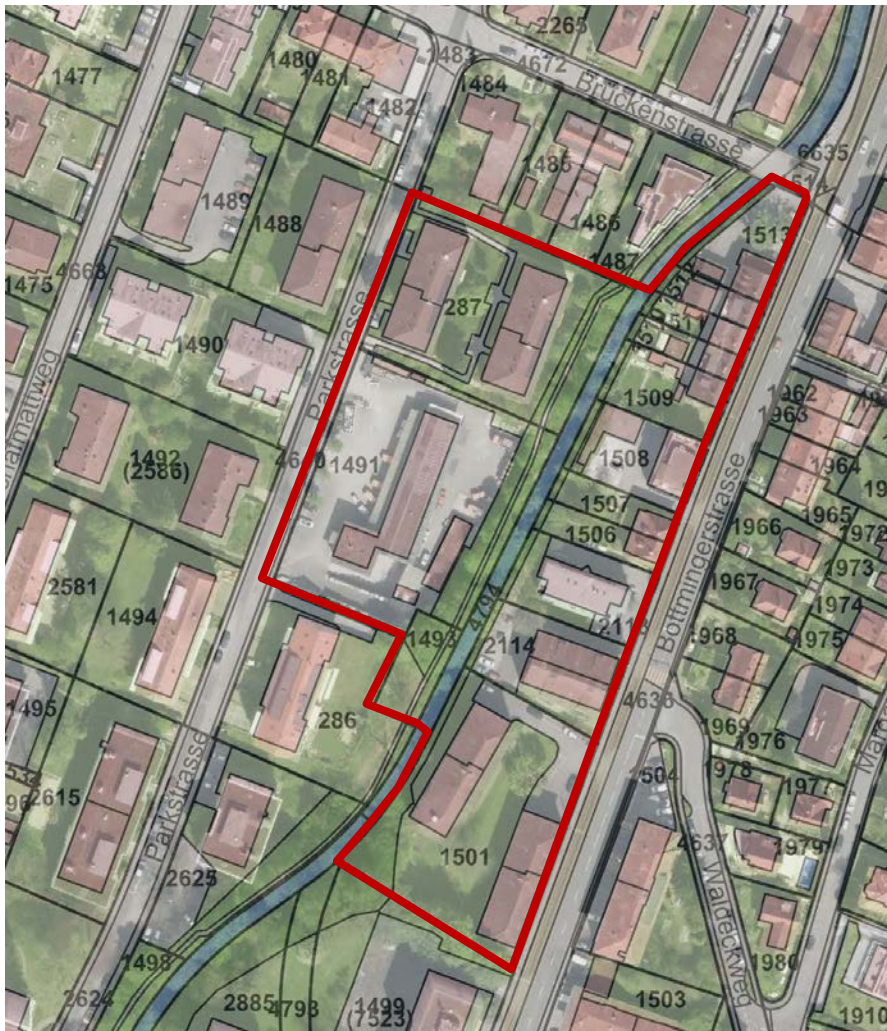


4 AUFGABE

4.1 Projektperimeter und Betrachtungsperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Liegenschaften entlang der Bottmingerstrasse, welche aufgrund des Doppelspurausbaus abgebrochen werden müssen. Hinzu kommen die Parzelle 1491 (Werkhof der Gemeinde), die Parzelle 1493 und die Parzelle 287 (Albert Lück-Stiftung). Der Flussverlauf des Birsig teilt den Perimeter räumlich in diese zwei Bereiche.

Die Gebäude innerhalb des Projektperimeters stehen grundsätzlich zur Disposition. Es besteht keine Schutzauflage. Die Parzellengrenzen im Perimeter müssen in der Planung nicht berücksichtigt werden. Etappierungen für eine spätere Umsetzung der Planung auf den Parzellen 287, 1491 und 1493 ist aufzuzeigen.



Plan Projektperimeter



Betrachtungserimeter

Die Beantwortung aller in der Aufgabe gestellten Fragen ist mit der Beschränkung auf den Projektperimeter nicht möglich. Die räumliche Betrachtung soll in der Bearbeitung darüber hinausgehen. Insbesondere die Fragen nach der Erschliessung des Areals sowie dessen Einbettung im Quartier und Richtung Schloss und Ortszentrum sollen berücksichtigt werden.



4.2 Situation und Kontext

Die Umgebung im Talboden von Binningen ist geprägt durch Wohnbauten und Kleingewerbe sowie durch den Birsig und das Binninger Schloss. Die Bottmingerstrasse fungiert als eine der beiden Hauptverbindungsachsen zwischen Bottmingen und Basel. Sie ist stark befahren und bildet mit ihrer relativ dichten Bebauung einen urbanen Raum. Der rückseitig begrünte Flussraum des Birsig bietet sich als ruhiger, weitläufiger Aussenraum an.

Das Areal Spiesshöfli liegt in einer sehr zentralen und gut erschlossenen Lage innerhalb der Gemeinde. Die Entwicklung des Talbodens bietet sich als sinnvolle Alternative zur weiteren Überbauung der Hanglagen an. Für das Erscheinungsbild der Gemeinde ist die Bebauung entlang der grossen Strassen zudem von entscheidender Bedeutung.

Der Doppelspurausbau wird die heutige Erschliessung der betroffenen Liegenschaften aufheben. Als Teil des Tiefbauprojekts ist eine neue Erschliessungsstrasse zwischen den Liegenschaften Bottmingerstrasse 50/52 und der Brückenstrasse geplant.

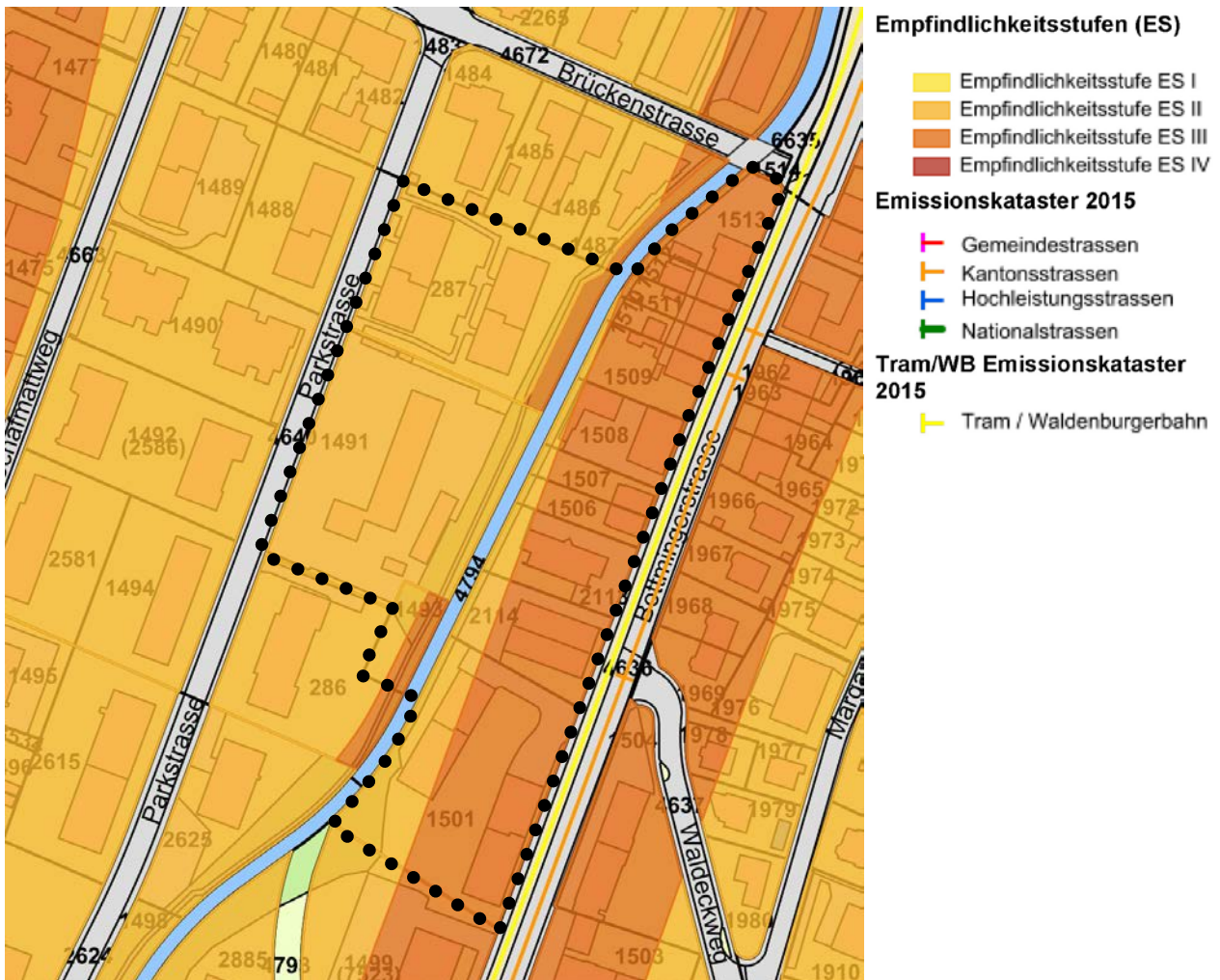
Aufgabe dieser Studie ist es, neben der Neubebauung auch Alternativen der Erschliessung und den damit verbundenen Möglichkeiten der Bebauung resp. Ausnutzung aufzuzeigen. Mit der Parzelle 1491 (aktuell Werkhof Gemeinde) im Bearbeitungsperimeter kann über eine Erschliessung des Areals über die Parkstrasse von Westen nachgedacht werden. Die Gemeinde ist grundsätzlich bereit, eine Standortverlagerung des Werkhofs vorzunehmen, und prüft derzeit die Machbarkeit an anderer Stelle.

Eine besondere Herausforderung liegt im Lärmschutz für die neue Bebauung. Die lärmexponierte Seite entlang der verkehrsintensiven Bottmingerstrasse ist auch die städtebaulich bedeutendere, die bewusst wahrgenommen wird. Der rückwärtige begrünte Flussraum des Birsig bietet sich als ruhiger, weitläufiger Aussenraum an und bietet damit grosses Potential, das auch für die Wohnungen genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch die Erdgeschossnutzung der künftigen Bebauung wichtiger Bestandteil der Planung.

Werkhof

Die Gemeinde Binningen ist Eigentümerin der Parzelle 1491. Auf dieser Parzelle befindet sich derzeit der Gemeindewerkhof. Gemäss dem aktuellen Planungsstand sind im Zusammenhang mit der Arealplanung Spiesshöfli folgende Massnahmen auf der Parzelle 1491 denkbar.

- Möglicher Abbruch sämtlicher sich auf der Parzelle befindlichen Werkhofgebäude und Installationen, gemäss aktueller Planung ab 2022
- Eine bessere Erschliessung des Spiesshöfli eventuell über die Parzelle 1491 soll mit diesem begleitenden Studienverfahren geprüft werden



Plan mit aktuellen Lärmempfindlichkeitsstufen und Verweis auf das Emissionskataster

4.3 Anforderungen Albert Lück-Stiftung

Die ALS hat noch nicht entschieden, ob sie ihr vom Ausbau der BLT betroffenes Grundstück 1501 selber entwickeln oder verkaufen wird. Dies heisst, dass in der Studie neben Varianten, welche die Gesamtheit der Grundstücke entlang der Bottingerstrasse umfassen, auch Varianten entwickelt werden, welche eine eigenständige Bebauung ermöglichen. Für die ALS liegt der Schwerpunkt klar auf Wohnen. Sie sieht an dieser Lage nur beschränkte Möglichkeiten für Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen. Der Lärmproblematik kann allenfalls mit entsprechenden Wohnformen, z.B. Clusterwohnungen, Wohn-Ateliers oder Atelierwohnungen begegnet werden.

Die beiden Gebäude auf der Parzelle 287 wurden 2011 komplett saniert, das Eingabeprojekt liegt bei den Grundlagen. Ein vorzeitiger Abbruch dieser Gebäude, bevor diese Investitionen amortisiert sind und der bauliche Zustand dies rechtfertigt, muss sehr gut begründet sein und einen grossen Mehrwert bringen.

Die Gebäude auf der Parzelle 1501 sind alt und in schlechtem Zustand, sie stehen uneingeschränkt zur Verfügung.



4.4 Anforderungen BLT

Die BLT vertritt in der Arealplanung neben den eigenen Interessen auch jene des Kantons für die erworbenen resp. zu erwerbenden Parzellen.

Aufgrund der Lage und der Erschliessung ist das Potential für Gewerbe aus Sicht der BLT nicht vorhanden. Deshalb sieht die BLT den Schwerpunkt bei der Arealentwicklung Spiesshöfli bei Wohnungen. Dabei sind sowohl Mietwohnungen wie teilweise STWE möglich und vorzusehen. Die Chance von «Wohnen am Birsig» ist zu nutzen und die Wohnungen sind gegen Westen offen zu gestalten. Als Wohneinheiten sehen wir einen marktgängigen Mix zwischen 2,5 / 3,5 und einen kleineren Anteil 4,5 Zimmerwohnungen vor. Die Stadtnähe ist zu nutzen. Die Qualität soll den heutigen Anforderungen gerecht werden, aber keine Luxuswohnungen vorsehen. Ein marktfähiger Preis sowohl bei den Mieten wie bei den STWE ist Bedingung.

Aufgrund des hohen Landbedarfes ist auf die Erschliessungsstrasse entlang der Tramlinie möglichst zu verzichten. Eine Erschliessung von der Gorenmatt- und / oder der Brückenstrasse in z.B. eine unterirdische Einstellhalle ist zu favorisieren. Auch die Parzelle 1491 (heutiger Werkhof) ist für die Arealerschliessung zu prüfen.

4.5 Anforderungen Gemeinde Binningen

Die Gemeinde Binningen ist daran, sich gemäss dem gefassten Nachhaltigkeitsverständnis zu entwickeln. Darin spielen die Dimensionen der Nachhaltigkeit, das „Was?“ der Themen sowie das „Wie?“ der Umsetzung die zentralen Rollen.

Prüfen, ob die Transformatorenstation der BLT (aktuell an der Baslerstrasse 2) im Spiesshöfli im UG integriert werden kann, um ein zusammenhängendes Areal im Zentrum zu ermöglichen. Bezüglich der anstehenden Umsetzung des Gewässerraums wäre dies sehr empfehlenswert.

4.6 Umgang mit Zielkonflikten

Bei Zielkonflikten kann die Auftragnehmerin im Variantenstudium über die Priorisierung gegenläufiger Vorgaben entscheiden und diese Entscheide benennen.

4.7 Rahmenbedingungen

Bundesgesetz über die Raumplanung sowie dazugehörige Verordnung

Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz sowie dazugehörige Verordnung

Die gesetzliche Grundlage für den Gewässerraum wird zurzeit überarbeitet. Die Gemeinde wird beim ARP zu einem sinnvollen Zeitpunkt den neuesten Stand in Erfahrung bringen.



5 GENEHMIGUNG

Fachgremium:

Harry Gugger
Architekt (Vorsitz)

.....

Andy Schönholzer
Landschaftsarchitekt

.....

Anne Marie Wagner
Architektin

.....

Dieter Righetti
Architekt

.....

Reto Pedrocchi
Architekt (Ersatz)

.....

Sachgremium:

Thomas Sacchi
Bauherrenvertreter für die Albert Lück-Stiftung

.....

Alfred Schödler
Leiter Betrieb & Technik, BLT

.....

Eva-Maria Bonetti
Gemeinderätin Hochbau und Ortsplanung, Binningen

.....