

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4271

## **Räumliches Entwicklungskonzept**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 27. Januar 2016

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
1.1 Dynamische Entwicklung	3
1.2 Veränderte Planungsbedingungen	3
1.3 Zusammenspiel politisches Entwicklungsleitbild und räumliches Entwicklungskonzept	4
1.4 Das räumliche Entwicklungskonzept als Vorstufe zur Zonenrevision	5
1.5 Abstimmung räumliches Entwicklungskonzept mit der Regionalplanung Leimental	6
2. Herausforderungen der Gemeindeentwicklung	6
2.1 Arbeitsplatzentwicklung	6
2.2 Wohnraumentwicklung	7
2.3 Verkehrsentwicklung	7
2.4 Entwicklungen im Bereich Bildung und Soziales	7
2.5 Freiraumgestaltung	8
3. Vorgehen	8
3.1 Arbeitsschritte	9
3.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren	9
4. Grobterminplan	10
5. Kosten	10
6. Organigramm	11
7. Anträge	12

---

## Beilage/n

- Keine

## 1. Ausgangslage

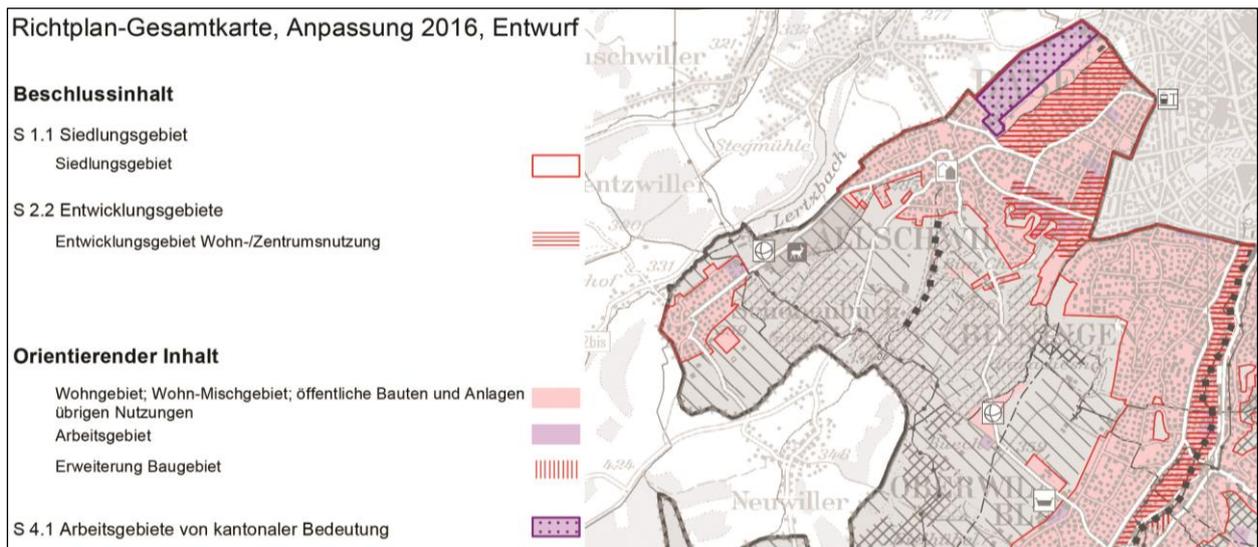
---

### 1.1 Dynamische Entwicklung

Die Gemeinde Allschwil hat sich seit der letzten Revision des Zonenplans Siedlung 2007 sehr dynamisch entwickelt. Indikatoren sind das hohe Bevölkerungswachstum (8,5%) und der Anstieg der Beschäftigten (ca. + 18%). Bereits 2013 wurde bei der Aktualisierung des Berichts zur Siedlungsentwicklung festgehalten, dass die im ursprünglichen Zonenplan Siedlung als Reserven vorhergesehenen Flächen weitestgehend realisiert wurden und dringender Handlungsbedarf besteht. Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist die notwendige Grundlage für die nächste Zonenrevision Siedlung, welche die generellen räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde kurz-, mittel-, und langfristig aufzeigt und sich auf die kantonalen Vorgaben abstützt. Mit den Schwerpunkten Innenentwicklung sowie Abstimmung der drei Bereiche Siedlung, Verkehr und Freiraumentwicklung reagiert es auf den Siedlungsdruck und die veränderten Planungsbedingungen.

### 1.2 Veränderte Planungsbedingungen

Das aus der Landschaftsinitiative (2012) hervorgegangene und im Mai 2014 in Kraft gesetzte revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) beschreibt verbindliche Vorgaben für die Begrenzung der Zersiedlung und den Schutz der Kulturlandschaft. Die Forderung nach einer verstärkten, qualitätsvollen Innenentwicklung in gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden wird explizit formuliert und ist die Grundlage des neuen behördenverbindlichen kantonalen Richtplans Basel-Landschaft, der Ende 2015 aufgelegt wurde. Aus diesem Dokument ist klar ersichtlich, dass Allschwil in den nächsten Jahren keine weiteren Einzonungen vornehmen darf. Die mit den kantonalen Entwicklungszielen für 2035 angestrebte Zunahme an Einwohnern und Arbeitsplätzen von knapp 0,8% pro Jahr, sollen neu ausschliesslich innerhalb der Grenzen des heutigen Siedlungsgebietes realisiert werden. Ziel ist es mit Siedlungsverdichtungspotenzialen quantitative (höhere Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichten, grösserer Steuerertrag pro m<sup>2</sup> Bauzone, bessere Ausnützung der Infrastrukturanlagen, kürzere Wege) und qualitative (städtebauliche Aufwertung der Siedlungsquartiere und Freiräume, Belebung der Quartiere) Mehrwerte zu schaffen. Der besonderen Rolle Allschwils als grösste und städtischste Gemeinde des Kantons Basel-Landschaft und Nachbarin des überregionalen Zentrums Basel, wird in der Vernehmlassung der Richtplananpassung mit neu ausgewiesenen Entwicklungsgebieten und dem erfolgreich etablierten Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung Rechnung getragen.



Kantonaler Richtplan Gesamtkarte, Anpassung 2016, Entwurf

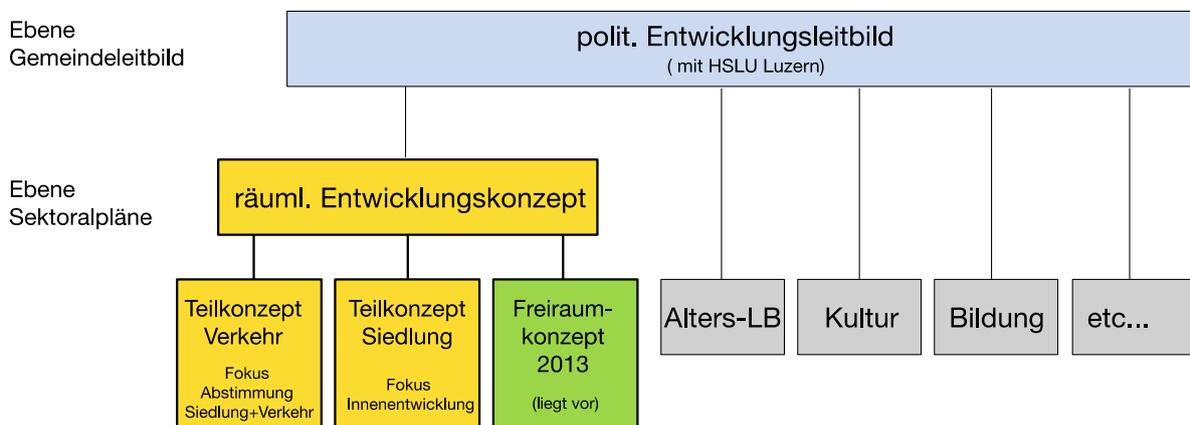
Der zunehmende Druck auf die Innenentwicklung konfrontiert das heterogene Allschwil verstärkt mit den Fragen der Identität, den gemeindespezifischen Entwicklungszielen und den entsprechenden räumlich-städtebaulichen Strategien:

- Wo steht die Gemeinde Allschwil heute und wo will sie hin?
- Welche Szenarien und Strategien stehen zur Diskussion?
- Wie können die Ziele in der Gemeindeentwicklung erfolgreich umgesetzt werden?

Antworten auf diese Fragen sollen auf einer übergeordneten Ebene in dem gemeinsam mit der Hochschule Luzern entwickelten, alle Departemente und Ebenen umfassenden Leitbild definiert werden. Die damit eng verknüpfte räumliche Abbildung wird im REK behandelt.

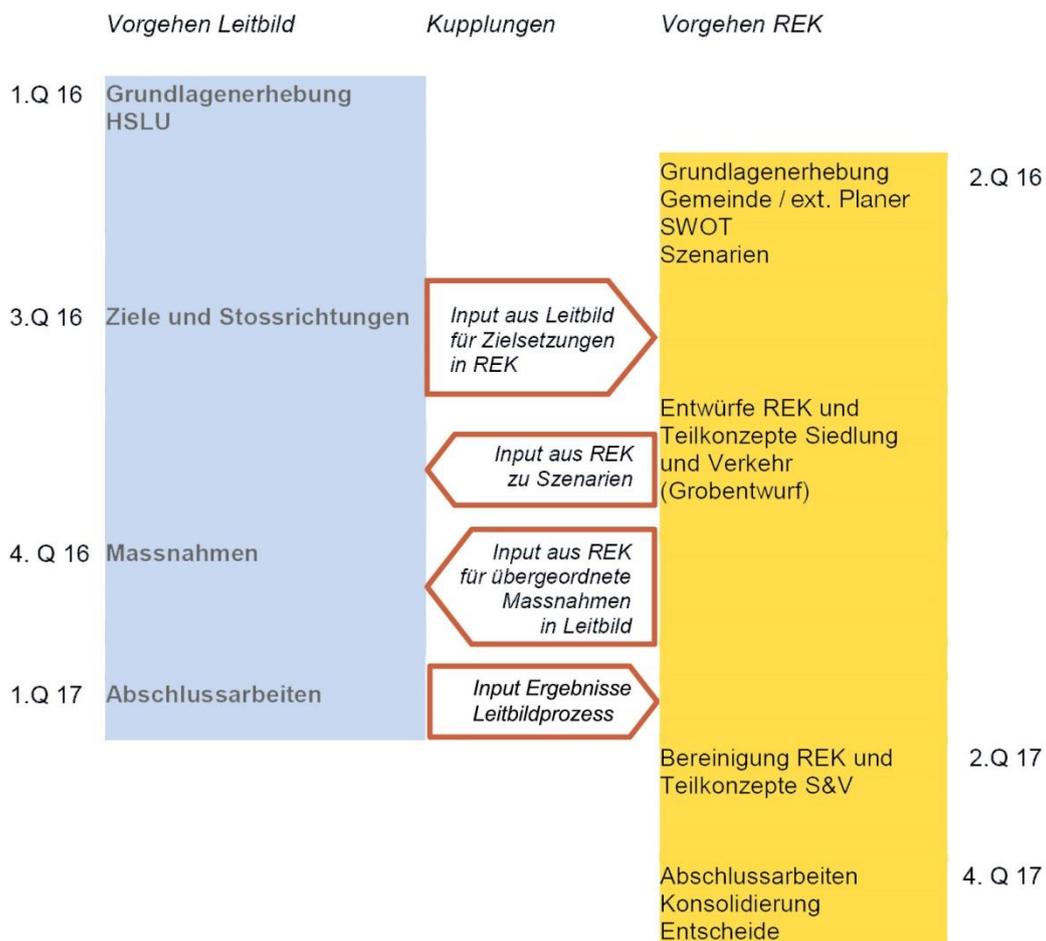
### 1.3 Zusammenspiel politisches Entwicklungsleitbild und räumliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen des politischen Entwicklungsleitbilds werden verschiedene Sektorpläne erstellt. Einen der wesentlichen Sektorpläne stellt das REK dar. Das Vorgehen des REK wird mit dem übergeordneten Leitbildprozess koordiniert. Die Analyse des Leitbildprozesses ist eine der Grundlagen des REK. Durch ein leicht versetztes, und phasenweise gekoppeltes Vorgehen können die beiden Planungen optimal aufeinander abgestimmt werden. Ziel ist es, ein kohärentes Zukunftsbild zu entwerfen und die Arbeitsschritte des REK in die für den Leitbildprozess ohnehin geschaffenen Strukturen und geplanten Anlässe einfließen zu lassen.



#### 1.4 Das räumliche Entwicklungskonzept als Vorstufe zur Zonenrevision

Das geplante REK dient als Planungsbericht, der nach Art. 47 RPV notwendige Grundlage für die nächste Revision der Zonenvorschriften Siedlung ist, die frühestens 2020 ihren Abschluss finden soll. Aufgrund der Ausgangslage wird vorgeschlagen, ein räumliches Entwicklungskonzept mit den 3 Säulen Siedlung, Verkehr und Freiraum zu erarbeiten. Das Freiraumkonzept liegt als Basis bereits vor, die Teile Siedlung und Verkehr sowie die übergeordnete Klammer des REK sollen in den Jahren 2016 und 2017 erarbeitet und abgeschlossen werden. Da zwischen der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung ein direkter Zusammenhang besteht und die Herausforderungen des Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums nach einer Mobilitätslösung verlangen, wird vorgeschlagen diese Aspekte miteinander zu untersuchen. Ziel ist es, den ohnehin stattfindenden Veränderungen konzeptionell einen Schritt voraus zu sein und die zugrundeliegenden Kräfte für eine qualitative Aufwertung der Gemeinde zu nutzen.



Kupplung Leitbildprozess und REK

Mit der Erarbeitung des REK wird ausserdem auf das vom Einwohnerrat überwiesene Postulat vom 26. Oktober 2011 der SP/EVP Fraktion (Geschäft Nr. 4027) reagiert. Dort nahm man die departementsübergreifenden Herausforderungen zum Anlass, den Gemeinderat aufzufordern, ein "ganzheitliches Stadtentwicklungskonzept auszuarbeiten [...], welches als Basis für die weitere nachhaltige Entwicklung" der Gemeinde Allschwil dienen soll. Als zentrale Themenbereiche werden Wohnen, Wirtschaft, soziale Wohlfahrt, Verkehr, Kultur, Freizeit, Bildung, Gesundheit, Sport und Bevölkerungsentwicklung genannt.

## 1.5 Abstimmung räumliches Entwicklungskonzept mit der Regionalplanung Leimental

Der kantonale Richtplan ordnet Allschwil gemeinsam mit 13 anderen Gemeinden dem regionalen Handlungsraum Leimental zu. Seit Ende 2015 laufen Ausschreibungen für ein Regionales Raumkonzept Leimental, das Ende 2017 seinen Abschluss finden soll. Die Planung zielt darauf ab, die Entwicklungsvorstellungen der teilnehmenden Gemeinden untereinander abzustimmen und in einem kohärenten Gesamtkonzept zusammenzuführen. Die grenzübergreifende Planung in sogenannten funktionalen Räumen ist Teil der laufenden 2. Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG). Optimale Rahmenbedingungen für Arbeiten und Wohnen können nur durch eine nachhaltige, auf Siedlungs- und Verkehrsentwicklung abgestimmte Entwicklung über Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinweg erreicht werden. Die Erarbeitung des REK Allschwil ist ein wichtiger Schritt um die individuellen Entwicklungsziele der Gemeinde festzulegen und proaktiv in der Regionalplanung zu verankern. Ebenso können Inputs aus dem regionalen Raumkonzept in das REK einfließen.

## 2. Herausforderungen der Gemeindeentwicklung

---

Im folgenden Abschnitt wird kurz erläutert, welche räumlichen und stadtplanerischen Herausforderungen sich aus den im Leitbildprozess definierten Handlungsfeldern ergeben.

### 2.1 Arbeitsplatzentwicklung

Wie in der letzten Zonenplanrevision angedacht, konnten sich im Bereich des Gewerbegebiets Bachgraben attraktive Firmen mit einer hohen Wertschöpfung aus dem Life-Science-Bereich weiterentwickeln oder neu ansiedeln. Der Schwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung steht für Arbeitsplätze mit internationalen, gut ausgebildeten und flexiblen Arbeitnehmenden. Das Gewerbegebiet Bachgraben ist seit 2010 im kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung geführt. Mit zur Verfügung stehenden Flächen wie dem BaseLink-Areal (Masterplanmanual 2014) gibt es Kapazitäten für Firmen mit bis zu 6'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Durch wachsende Einwohnerzahlen bei begrenzter Siedlungsfläche steigt erfahrungsgemäss der Druck auf das produzierende Gewerbe. Zwischen Wohn- und Gewerbenutzung kann es zu Konflikten kommen. Mit dem REK sollen diese Konflikte minimiert und auch die Interessen kleiner und mittlerer Unternehmen in die Planung mit einbezogen werden.

Die Herausforderung liegt darin, die Gemeinde als attraktiven Firmenstandort mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln und dabei die logistischen Auswirkungen des Arbeitsplatzwachstums zu meistern.

## 2.2 Wohnraumentwicklung

Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung hat eine im Vergleich zu den Nachbargemeinden überdurchschnittlich hohe Wohnbautätigkeit stattgefunden. Erste Grundlagenuntersuchungen als Vorbereitung des REK haben gezeigt, dass allein von 2005-2015 ca. 1'400 neue Wohneinheiten entstanden sind, und dass für die kommenden Jahre nur noch geringe verfügbare Wohnzonenreserven zur Verfügung stehen. Anfragen von Grundeigentümerschaften und Investoren zur Umzonung von Gewerbezonflächen zu gemischt-genutzten Gebieten sind ein Indikator, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Allschwil nicht nachlassen wird. In der Vernehmlassung des kantonalen Richtplans werden so auch Teile des Gemeindegebiets als Entwicklungsgebiete ausgewiesen.

Da ein Grossteil des Gebäudebestands Allschwils vor 1980 erstellt wurde, besteht vielerorts ein Sanierungsbedarf. Hier lohnt es sich, Synergien zwischen ohnehin stattfindenden Sanierungsmassnahmen, Nachverdichtung und einer energetischen und qualitativen Aufwertung zu nutzen und in entsprechend wirksamen Planungswerkzeugen zu verankern.

## 2.3 Verkehrsentwicklung

Naturgemäss haben die Entwicklungen der Gemeinde und der ganzen Region unmittelbare Konsequenzen auf das Verkehrsaufkommen. Die hohe Verkehrsbelastung des Hegenheimermattwegs sowie der Basler- und Binneringerstrasse und des Dorfkerns fordern einen integralen Planungsansatz und gemeinsame Zielsetzungen der Disziplinen Raumplanung, Tief- und Hochbau. Allschwil steht im Zentrum der im Rahmen der Studie ELBA untersuchten, und im jüngsten Referendum als Gesamtpaket abgelehnten, Massnahmen. Die Umfahrung Allschwil mit den beiden Teilstücken Zubringer Bachgraben Nordtangente und dem Tunnel Allschwil wurde hingegen im März 2015 vom kantonalen Stimmvolk angenommen, stösst innerhalb der Gemeinde auf eine hohe Zustimmung und wird voraussichtlich erst mittel- oder langfristig umgesetzt. Dabei hat der Teil Zubringer Bachgraben Nordtangente Priorität.

Die Folgen dieser Infrastrukturmassnahme und des Siedlungswachstums sowie Empfehlungen für weitere Planungsschritte müssen in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung in einer Gesamtverkehrsstrategie dargestellt werden. Es sind dabei sämtliche Verkehrsträger (öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr) zu berücksichtigen.

## 2.4 Entwicklungen im Bereich Bildung und Soziales

Die rege Gemeindeentwicklung und der Zuzug junger Familien hat naturgemäss auch Auswirkungen im Bildungsbereich. In den letzten Jahren wurden neue Standorte für Kindergärten sowie Tagesstrukturen definiert und entsprechende Gebäude erfolgreich realisiert. Im Sommer 2016 soll der Neubau Schule Gartenhof bezogen werden.

Auch wenn der gesamte Bruttoaufwand pro Einwohnerin/pro Einwohner in der Gemeinde Allschwil im Vergleich zu Nachbargemeinden immer noch tief liegt, haben vor allem die Kosten für die soziale Wohlfahrt in den letzten Jahren stark zugenommen. Hier geht es darum, mit einer gezielten räumlichen Entwicklungsstrategie die zukünftige soziale Durchmischung der Einwohnerschaft der Gemeinde sicherzustellen und durch die Unterstützung von Sanierungs- und Aufwertungsmassnahmen des Gebäudebestands einer Abwertung durch Überalterung und nicht mehr zeitgemässer Grundrisstypologien entgegenzuwirken.

## 2.5 Freiraumgestaltung

Allschwil kann mit dem Erholungsraum Allschwiler Wald und der Bachgrabenpromenade, an der sich viele öffentliche Freiräume aufreihen, grosse Freiraumqualitäten aufweisen, die mit dem Siedlungsgebiet vernetzt werden sollen. Im Freiraumkonzept Allschwil 2013 werden Leitsätze und Massnahmen zur Aufwertung der quartierbezogenen Freiräume der Gemeinde genannt, die im REK umgesetzt werden sollen. Gerade in Bereichen, wo eine bauliche Verdichtung erwünscht ist, muss das Freiraumangebot zwingend grosszügig, vielseitig und hochwertig gestaltet sein. Erfahrungen zeigen, wie mit entsprechenden Planungsgrundsätzen und klaren Zielvorstellungen von Seiten der Gemeinde eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit privaten Investoren möglich ist. Im Weiteren zeigen wiederkehrende Anfragen aus der Bevölkerung das grosse Interesse an freiraumbezogenen Themen.

## 3. Vorgehen

---

Die dynamische Gemeindeentwicklung in Allschwil ist kein Einzelfall. Besonders in den Agglomerationsgürteln um die grösseren Schweizer Städte sehen sich viele Gemeinden mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert. Durch Programme wie das nationale Forschungsprogramm NFP 65 (Neue urbane Qualität), oder Untersuchungen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN hat sich ein beachtlicher Schatz an Strategien und Handlungsempfehlungen für Gemeinden angesammelt, die Wege aufzeigen, wie die anstehenden Entwicklungen gestaltet werden können. Seit August 2015 hat die Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung Daten und Grundlagen aus den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigtenentwicklung, Gebäude- und Wohnungsbestand und Planung für die Analyse der Gemeinde gesammelt. Die Ergebnisse wurden in einem Dossier mit thematischen Karten zusammengefasst, ausgewertet und mit den baulichen Entwicklungen seit der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung abgeglichen. Auf dieser Basis sollen für das räumliche Entwicklungskonzept Teil Siedlung einzelne Quartiere Allschwils räumlich analysiert und auf ihre Potentiale hin untersucht werden. Eine Entwicklungsstrategie für Allschwil muss stark zwischen den sehr heterogenen Quartieren unterscheiden. Für grosse Teile des Gemeindegebiets ist mit wenigen Änderungen zu rechnen. Auf der anderen Seite gilt es stadtnahe, gut erschlossene Gebiete mit geringerer Dichte oder einem Erneuerungsbedarf zu identifizieren, die einer Aufwertung bedürfen und damit im Zentrum der zukünftigen Entwicklungen stehen könnten. Die zukünftige Entwicklung ist eine Chance, Allschwil als attraktiven Arbeits- und Wohnstandort mit kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität zu stärken. Hierfür gilt es, ein räumliches Gerüst und Zielvorstellungen zu definieren und die Gemeinde mit einem klaren und breit abgestützten Entwicklungskonzept als starke Gesprächspartnerin für private Initiativen zu etablieren.

### 3.1 Arbeitsschritte

#### **Räumliches Entwicklungskonzept (REK):**

1. Grundlagen / Analyse Daten auf Gemeindeebene, SWOT.
2. Variantenstudien und Vertiefung Entwicklungskonzept (räumliche Gliederung, Identität, Verkehrsinfrastruktur, Freiräume, Strassen und Plätze, Handlungsräume).
3. Massnahmen/ Umsetzung (Zeithorizonte, Massnahmen Siedlung, Massnahmen Verkehr).

Produkte: Räumliches Entwicklungskonzept Plan und Beschrieb, Massnahmenkatalog Umsetzung REK.

#### **Teilkonzept Siedlung (TKS):**

1. Analyse und Grundlagenerfassung auf Quartiersebene, SWOT.
2. Untersuchung und Darstellung der Innentwicklungspotentiale (angestrebte Typologien, Dichten, Funktionen und Qualitäten, Mengengerüst).
3. Fokus auf spezielle Handlungsräume.

Produkte: Beschrieb Innenentwicklungspotentiale, Mengengerüst, Beschrieb Entwicklungsziele der Fokus-Gebiete, Input Massnahmen für REK.

#### **Teilkonzept Verkehr (TKV):**

1. Analyse und Grundlagen (Auswertung ELBA, Agglomerationsprogramm, SWOT für MIV/ÖV/ Fuss- und Veloverkehr).
2. Abstimmung Siedlung und Verkehr (Gesamtverkehrsstrategie, Zentrumsverkehr, geschätztes Verkehrsaufkommen, Szenarien Verkehrslösungen).
3. Fokus auf spezielle Handlungsräume.

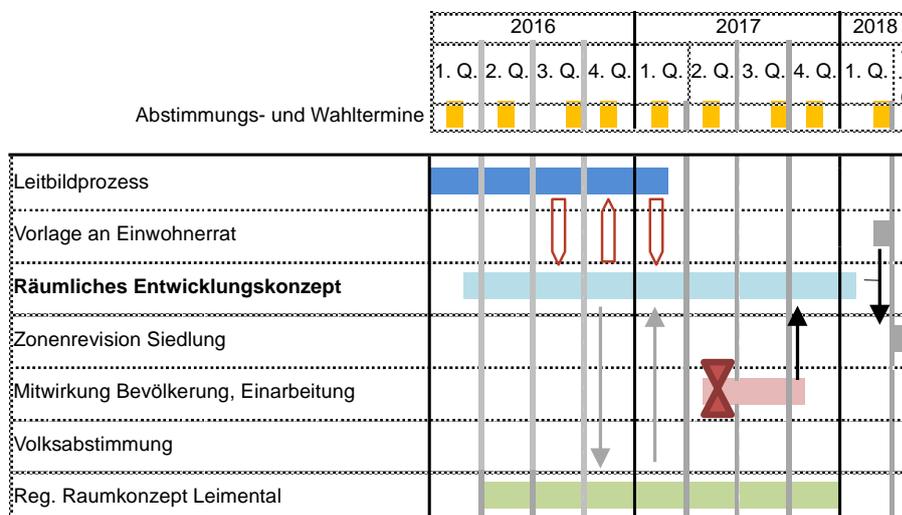
Produkte: Szenarien Verkehrslösungen, Gesamtverkehrsstrategie abgestimmt auf Siedlungsentwicklung REK, Input Massnahmen für REK.

### 3.2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

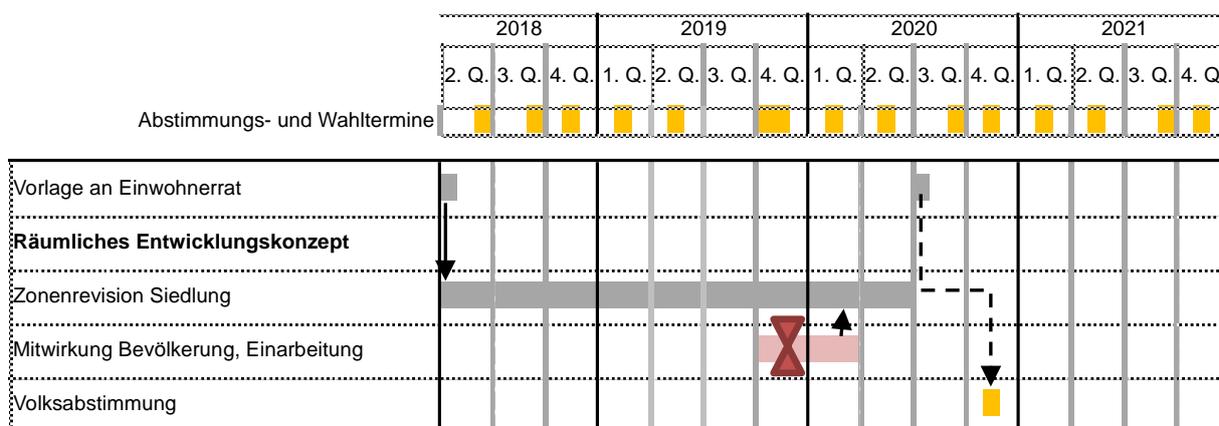
Wenn auch nicht gesetzlich vorgeschrieben, so ist ein öffentliches Mitwirkungsverfahren unter Einbezug der Bevölkerung, der Interessensverbände und Parteien zur breiten Abstützung des REK doch unverzichtbar. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens werden die angestrebten Ziele und notwendigen Massnahmen kommuniziert und mit den Bedürfnissen der Beteiligten abgeglichen. Die Ergebnisse des Verfahrens werden in das REK aufgenommen. Es gilt die quantitativen Entwicklungsziele 2035 des Raumkonzepts Basel-Landschaft durch konkrete qualitative Entwicklungsziele zu ergänzen, die aus Sicht der Gemeinde Allschwil klar im Vordergrund stehen.

## 4. Grobterminplan

### a. Räumliches Entwicklungskonzept 2016-2017:



### b. Ausblick im Anschluss (orientierend): Zonenrevision Siedlung 2018-2020:



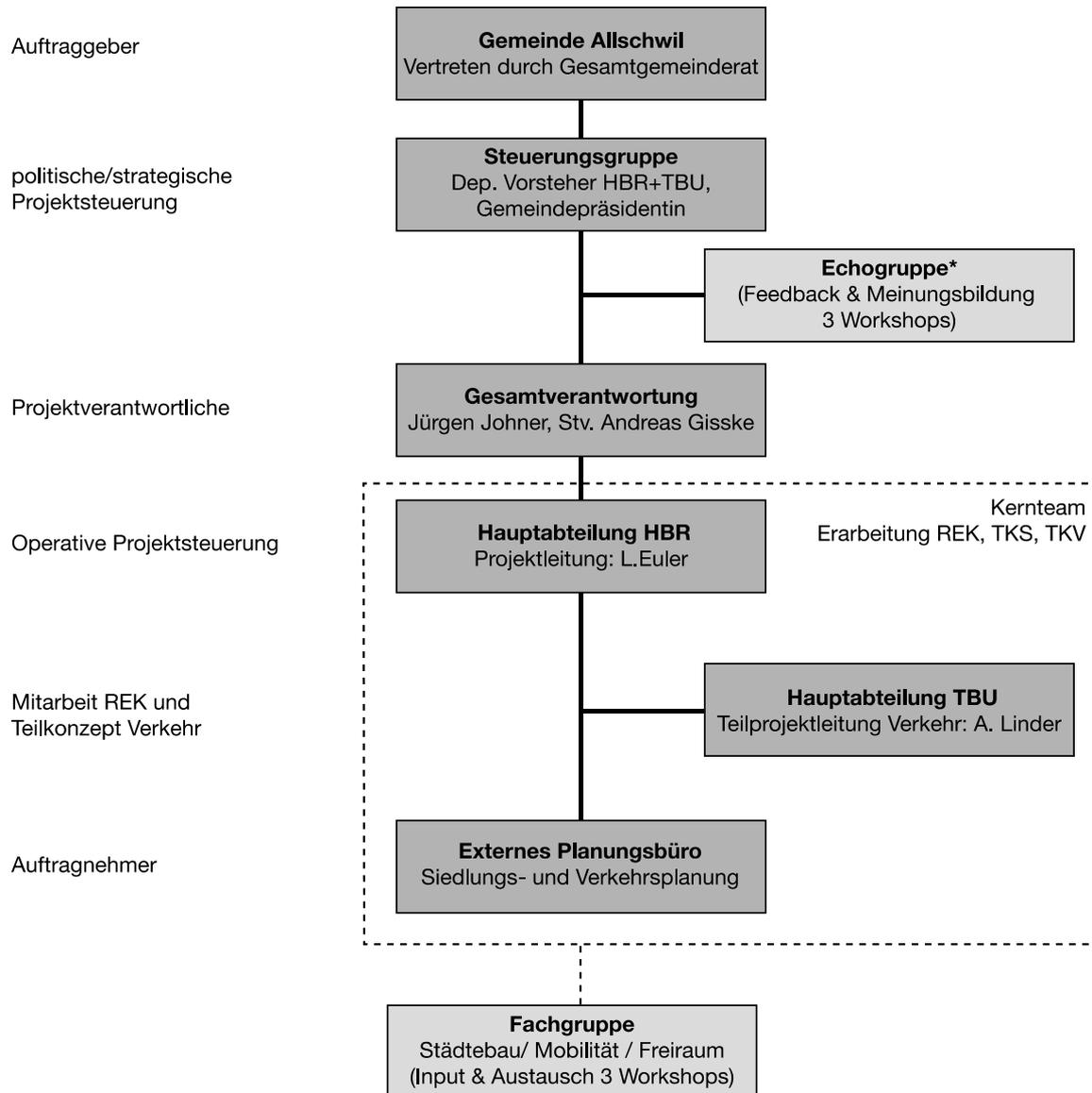
## 5. Kosten

Die nachfolgenden Kosten basieren auf einer Planerofferte. Darin sind die von der Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung erarbeiteten analytischen Grundlagen des REK bereits berücksichtigt.

Kosten räumliches Entwicklungskonzept und Teilkonzepte (Kostendach):

Räumliches Entwicklungskonzept	CHF	57'000
Teilkonzept Siedlung	CHF	68'000
Teilkonzept Verkehr	CHF	48'000
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	CHF	10'000
<b>Gesamtkosten inkl. MWST und Nebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>183'000</b>

## 6. Organigramm



\* Zusammensetzung Echogruppe:  
Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK), Vertretende der Kantone BS & BL, Vertretende des Agglomerationsprogramms, zusätzliche Gemeindevertreter, Gemeindeverwalter.

## 7. Anträge

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschliessen:**

- 7.1 Dem Kreditantrag von CHF 183'000 (Kostendach inkl. MWST und Nebenkosten) für die Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzepts mit den Teilkonzepten Siedlung und Verkehr und für die Durchführung eines öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wird zugestimmt.

Dieser Beschluss ist ein Nachtragskredit zum Budget und damit nicht referendumsfähig.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dieter Pfister