

Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse

Bericht an den Einwohnerrat
vom 14. April 2021



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Inhalte und Umsetzung des Masterplans	3
3. Abgestimmte Planung von Siedlung und Verkehrsinfrastruktur	4
4. Einbettung in die Entwicklung von Allschwil	5
5. Einbezug von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Öffentlichkeit	6
6. Erwägungen	7
7. Antrag	8

Beilage/n

- Bericht Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse
- Plansatz Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse

1. Ausgangslage

Im Februar 2018 verabschiedete der Gemeinderat das Räumliche Entwicklungskonzept Allschwil 2035 (REK), das am 12. Juni 2018 durch den Einwohnerrat zur Kenntnis genommen wurde. Innerhalb des REK's stellt das Gebiet um die Binningerstrasse ein wesentliches Entwicklungspotenzial dar. Um die Planung dieses wichtigen Gebietes sorgfältig und langfristig ausgerichtet anzupacken, wurde von Herbst 2018 bis Sommer 2019 eine interdisziplinäre Testplanung mit drei Planerteams aus Siedlungs- und Verkehrsplanenden durchgeführt.

Die Ergebnisse der Testplanung bestätigten die im REK und dem kantonalen Richtplan (KRIP) postulierten Entwicklungspotenziale einschliesslich Tramerschliessung, städtebaulicher Aufwertung und einer der zentralen Lage entsprechenden intensiveren Nutzung. Damit diese Potenziale zugunsten einer positiven Entwicklung von Allschwil genutzt werden können, steht dank einer eingehenden Beschäftigung mit den Ergebnissen der Testplanung nun der Masterplan als Instrument zur Lenkung des Entwicklungsprozesses zur Verfügung.

Weitere detaillierte Hintergründe zu REK und Testplanung werden im ersten Kapitel des Masterplanberichts (siehe Beilage) dargelegt.

2. Inhalte und Umsetzung des Masterplans

Der Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse beschreibt, wie sich die Nutzungen, der Städtebaus, die Freiräume und die Erschliessung des Raumes rund um die Binningerstrasse entwickeln sollen.

Einerseits enthält der Masterplanung Festlegungen zum städtebaulichen Gesamtkonzept und -Prinzipien, Ausführungen zur Gewerbebestategie, zu Freiräumen und zur Durchwegung, zu Erschliessung und Mobilität sowie zur Qualitätssicherung. Andererseits gibt es im Masterplan im Kapitel "Nutzungsvorgaben der Teilgebiete" Vorgaben für die einzelnen Teilgebiete, die deren unterschiedlichen Ausgangslage berücksichtigen. Entscheidend ist die sorgfältige Abstimmung zwischen den Teilräumen sowie die Bedingung mit dem Erreichen der qualitativen Ziele aus der Testplanung auch dem Gewerbe realistische, bedarfs- und standortgerechte Entwicklungsperspektiven einzuräumen. Diese wurden bei der Ausarbeitung des Masterplans und im Besonderen der Gewerbebestategie vor dem Hintergrund einer Marktanalyse sowie in direktem Austausch mit Gewerbetreibenden überprüft und wurden als positiv eingeschätzt.

Vor allem durch die ergänzenden Wohnanteile erfährt der Raum Binningerstrasse eine Wertsteigerung, die über den Mehrwertausgleich und attraktive Freiräume sowie erwünschten Nutzungsbausteinen wie zum Beispiel Flächen für Kleingewerbe dem Erhalt des industriellen Erbes der ganzen Gemeinde Allschwil zugutekommt. Mit den Folgeplanungen wird das öffentliche Interesse an einer positiven Identität des Gebiets umgesetzt.

Der Masterplan schafft die Grundlage für eine koordinierte Gesamtentwicklung; er ist aber auch ein wichtiges Instrument zur Koordination mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der Tramverlängerung Binningerstrasse und zur Abstimmung mit den Planungen und Projekten von Privaten. Der Masterplan ist wie das REK ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats. Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung sowie in einzelnen Quartierplanungen.

3. Abgestimmte Planung von Siedlung und Verkehrsinfrastruktur

Parallel zum Masterplan hat der Kanton Basel-Landschaft das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Tramverlängerung der Binningerstrasse bis zur zukünftigen Wendeschleife nördlich der Schule Gartenhof erarbeitet. Genauso wie der Masterplan fusst das Konzept auf den Ergebnissen der Testplanung und ist damit unmittelbar auf die vorgesehene Siedlungsentwicklung abgestimmt.

Merkmale des Strassen- und Tramprojekts sind:

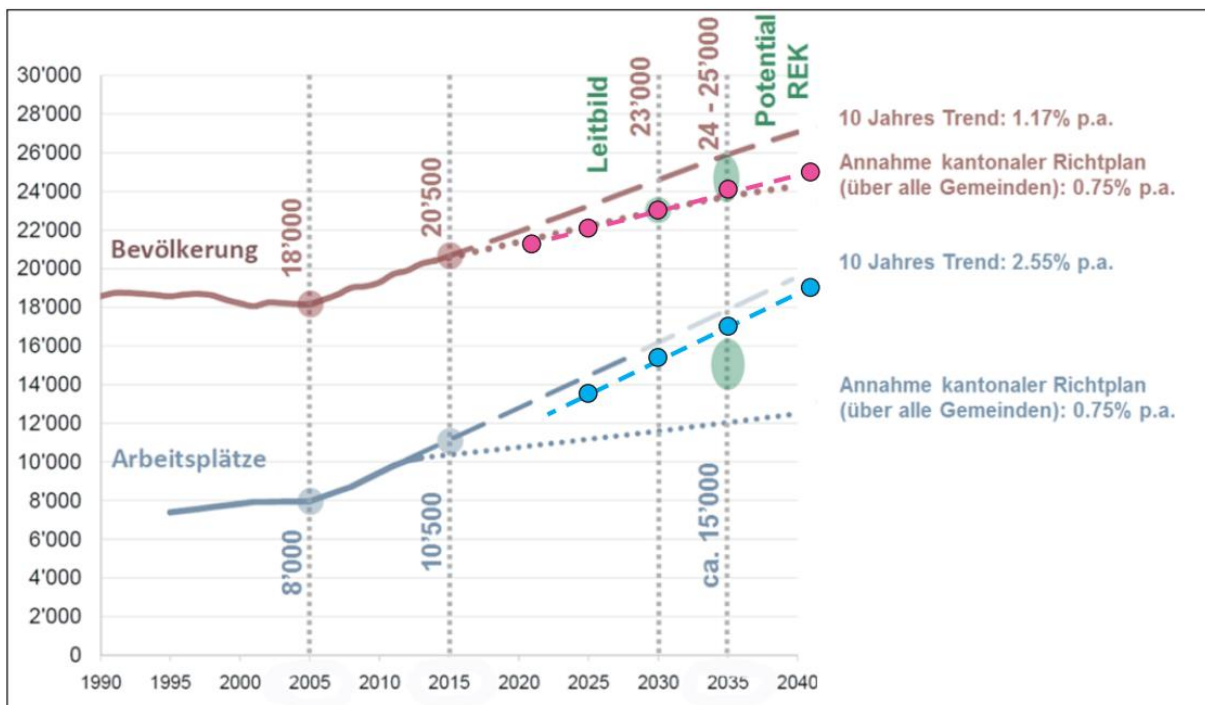
- Eng abgestimmte Planung und Umsetzung von kantonalen, kommunalen und privaten Entwicklungsvorhaben führen zu einem Projekt mit starkem Ortsbezug und ermöglichen vielfältige Synergien.
- Verlängerung der Tramlinie 8 bis zur Schule Gartenhof mit insgesamt drei Haltestellen (Paradies/ Letten/ und Tramschleife Gartenhof), direkter Tram-Anschluss eines wesentlichen Teils Allschwils an den Bahnhof SBB.
- Integration eines attraktiven Grünraums in die Strassenanlage als identitätsbildendes Rückgrat im Quartier.
- Die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr wird verbessert.
- Erhaltung der Verkehrsqualität für den MIV trotz der durch lokale und regionale Entwicklungen ausgelösten Verkehrszunahme.
- Die Betriebe an der Binningerstrasse erhalten mit einer neuen Strassenanlage eine neue attraktive Adresse sowie eine stark verbesserte Zugänglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fuss- und Veloverkehr.
- Der Standort Binningerstrasse wird markant aufgewertet.

Das auf das BGK abgestimmte Strassen- und Tramprojekt ist Teil des Agglomerationsprogramms der 4. Generation, womit der Bund einen wesentlichen Anteil der Kosten übernimmt. Bei optimalem Projektverlauf kann der Bau ab 2026 starten.

4. Einbettung in die Entwicklung von Allschwil

Die Ziele des Masterplans Binningerstrasse sind in die Entwicklung der ganzen Gemeinde eingebettet und über das REK mit anderen Teilkonzepten und der Infrastrukturplanung verzahnt (z.B. Finanz- und Schulraumplanung). Ende 2020 wurde als "Update" der Potentialabschätzungen aus dem REK (Stand 2017) erneut eine Abschätzung der Entwicklungspotentiale im Gemeindegebiet vorgenommen. Im Sinne eines "hohen Szenarios" wurden alle durch den Masterplan vorgezeichneten Entwicklungen unter Annahme einer starken Entwicklungsdynamik mitberücksichtigt.

Die Basis der folgenden Grafik ist aus dem REK (S. 41) entnommen. Die pink- und türkisfarbenen Punkte wurden ergänzt. Sie stellen sowohl die tatsächliche Einwohnerzahl Ende 2021 dar als auch die erwartete zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze in Fünfjahresschritten.



Entwicklungsabschätzung 2020

- Bevölkerung
- Arbeitsplätze

	2021	2025	2030	2035	langfristige Potentiale
Einwohner	21'300	22'000	23'100	24'100	25'000
Beschäftigte	10'500	13'500	15'400	16'300	17'200
Verhältnis B/E	49%	61%	67%	68%	69%
Delta E		+700	+1'800	+2'800	+3'700
Delta B		+3'000	+4'900	+5'800	+6'700

Abbildung 1 und Tabelle: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung, Grundlage der Grafik aus dem REK, überlagert mit den Ergebnissen der Abschätzung nach Erarbeitung des Masterplans im Dezember 2020. (Für die Beschäftigtenprognose wird aufgrund der hohen Zahl bereits bewilligter und im Bau befindlicher Projekte und der Ausrichtung des Wirtschaftsstandorts Bachgraben trotz möglicher durch Covid bedingten Trendänderungen von einem starken Wachstum ausgegangen).

Aus der Abschätzung der Gesamtentwicklung der Gemeinde ergibt sich folgendes Bild:

- Die erwartete Einwohnerentwicklung liegt im unteren Bereich der im REK dargestellten Entwicklungspotenziale und entspricht den Zielen des kantonalen Richtplans.
- Mit dem sich abzeichnenden starken Beschäftigtenwachstum am Bachgraben verschiebt sich das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnerinnen sowie Einwohnern in Allschwil erheblich in Richtung Beschäftigten.
- Die Entwicklungen rund um die Binningerstrasse sind in die angestrebte Entwicklung der Gesamtgemeinde eingebettet und ermöglichen wichtigen neuen Wohnraum.

5. Einbezug von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Öffentlichkeit

Die Umsetzung der Ziele des Masterplans kann nur gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie im Einklang mit den Präferenzen der Allschwiler Bevölkerung gelingen. Die im Masterplan vorgesehene Entwicklung wurde an mehreren öffentlichen Anlässen präsentiert und diskutiert. Bereits während der Erarbeitung des REK's konnten sich interessierte Allschwilerinnen und Allschwiler in die Planung einbringen. Die abschliessende Mitwirkung zeigte eine breite Zustimmung zu den Entwicklungszielen im Raum Binningerstrasse. Die dort geäusserten Befürchtungen zu einer möglichen Verdrängung des Gewerbes wurden in der Gewerbe-strategie berücksichtigt: So sind bei der Realisierung der Wohnnutzungsanteile auch die Gewerbeanteile immer anteilmässig zu realisieren. Da der Bestand angerechnet werden kann, besteht für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein starker Anreiz bestehende Gewerbeflächen auch zu erhalten. Auch die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe der Gewerbezone ES III (mässig störendes Gewerbe) wird bei einer Mischnutzung beibehalten.

Im Rahmen der Testplanung gab es erneut die Möglichkeit sich zu informieren und als Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer oder interessierte Bürgerin bzw. interessierter Bürger in die Planung einzubringen. Im Begleitgremium der Testplanung waren neben allen Fraktionen des Einwohnerrats auch eine Quartiersbewohnerin sowie Gewerbetreibende und Grundeigentümerschaften vertreten. Die Ergebnisse der Testplanung und die Empfehlungen des Begleitgremiums wurden der Öffentlichkeit am 3. Juni 2019 vorgestellt.

Die IG-Binningerstrasse, in der sich mehrere Grundeigentümerschaften und Gewerbetreibende aus dem Raum Binningerstrasse zusammengetan haben, war eine weitere Gesprächspartnerin für den Gemeinderat bei der Erarbeitung des Masterplans.

Nach der nun erfolgten Verabschiedung des Masterplans ist der Dialog mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie mit der Bevölkerung jedoch nicht abgeschlossen. Unter dem Motto "Lebeniger Raum Binningerstrasse - gemeinsam gestalten" wird über den Masterplan informiert. Aufgrund der aktuellen Situation geschieht dies nicht mit einem öffentlichen Anlass, sondern über Kurzvideos. Für die Umsetzung der Ziele des Masterplans in Zonenplan und Quartierplänen werden in einer Umfrage Rückmeldungen erbeten. Diese Eingaben werden in den Folgeplanungen berücksichtigt.

Mit der mittlerweile in Gang gekommenen Revision des Allschwiler Zonenplans Siedlung sowie bei allfällig zu erstellenden Quartierplänen werden bewährte und neue Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung und Betroffene zur Anwendung kommen.

6. Erwägungen

Der Masterplan Binningerstrasse überführt die in der Testplanung aufgezeigten Potentiale in ein stimmiges Gesamtkonzept. Dies ist mit dem kantonalen Projekt für die Binningerstrasse eng abgestimmt. Mit zusätzlichen Nutzungen und grösseren Eingriffen, vor allem im Bereich der südlichen Areale entlang der neu gestalteten Binningerstrasse, wird eine qualitative Aufwertung des Gebiets mit Ausstrahlung auf ganz Allschwil angestrebt. Essenzieller Teil des Masterplans ist die Gewerbestrategie, welche auf einer vertieften Analyse der bestehenden gewerblichen Nutzungen aufbaut und dem Gewerbe Entwicklungsperspektiven offeriert. Mit der Umsetzung des Masterplans bleibt die Gewerbefläche an der Binningerstrasse erhalten und wird an mehreren Orten ergänzt. Mit zusätzlichen Wohnnutzungen müssen auch die im Masterplan bestimmten Gewerbeanteile realisiert oder bestehende Gewerbeflächen erhalten werden.

Wie im REK vorgegeben, erhält das Gebiet Binningerstrasse gemäss den Zielen des Masterplans ein gezielt anderes Profil als das reine Arbeitsgebiet Bachgraben: An der zentralen und dank dem Tram ausgezeichnet erschlossenen Binningerstrasse wird eine Innenentwicklung mit Verkaufsnutzungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzung angestrebt. Alle diese Nutzungen sind bereits vorhanden, sie sollen jedoch gestärkt und zu einem nachhaltigen und attraktiven Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität geführt werden. Während im Gebiet Bachgraben viele neue Arbeitsplätze entstehen, sollen an der Binningerstrasse die im Masterplan vorgesehenen Wohnanteile zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten führen. Damit werden die raumplanerischen Ziele des Bundes der Konzentration der Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Orten umgesetzt.

Mit grosszügigen öffentlichen Freiräumen im Zentrum der Strasse und in der ehemaligen Abbaulandschaft wird das Quartier durchgrünt. Neue Wegeverbindungen schliessen an die Naherholungsräume im Gebiet Ziegelei und den Allschwiler Wald an. Über die Binningerstrasse hinweg werden diese auch mit dem bisher in Bezug auf Freiräume unterversorgten Wohnquartier Letten und Breite vernetzt. Durch den Erhalt der Pförtnerhäuser im zentralen Grünraum und einzelner Ziegeleihallen soll an der Binningerstrasse an die Geschichte Allschwils angeknüpft und bestehende Identitäten weiterentwickelt werden.

7. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

7.1 Der Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill