



Kommunales Hochhauskonzept Allschwil

Gemeinde Allschwil | Kanton Basel-Landschaft

Basel, 27. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Hochhausdefinition	3
1.1 Zweck des kommunalen Hochhauskonzepts.....	3
1.2 Hochhausdefinition	4
1.3 Kantonale Gesetzgebung	4
2 Bestehende Planungsgrundlagen.....	5
2.1 Richtplan des Kantons Basel-Landschaft	5
2.2 Weitere Planungsgrundlagen.....	6
2.3 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Allschwil 2035..	7
3 Geschichte und Bestandesaufnahme.....	8
3.1 Historische Siedlungsentwicklung.....	8
3.2 Bestehende Hochhäuser	10
4 Analyse	12
4.1 Siedlungsstruktur	12
4.2 Siedlungsentwicklung	14
4.1 Erhaltens- und schützenswerte Bauten und Ortsbilder..	17
4.2 Freiräume.....	18
4.3 Erschliessungsqualität	20
5.1 Höhenbeschränkungen.....	22
6 Konzeptplan	23
7 Qualitätsanforderungen an Hochhäuser	26
7.1 Städtebau und Architektur	26
7.2 Nutzung.....	26
7.3 Frei- und Grünräume, Stadtklima.....	27
7.4 Verkehr	27
7.5 Nachweis Schattenwurf	28
8 Planungsprozess und Verfahren.....	29
8.1 Eignungsprüfung.....	29
8.2 Verfahrensanforderungen.....	29
8.3 Quartierplanverfahren	31
8.4 Mitwirkung.....	32
9 Anhang Erläuterung Planungsgrundlagen	33
9.1 Hochhauskonzept des Kantons Basel-Landschaft	33
9.2 Hochhausstrategie Agglo Basel.....	34
10 Übersicht Bestand an Hochhäusern.....	35

Impressum

Auftraggeberschaft

Gemeindeverwaltung Allschwil
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Bearbeitung

raumplan wirz gmbh
Turmhaus
Aeschenplatz 2
CH-4052 Basel

www.raumplanwurz.ch

Ziel und Zweck des Hochhauskonzepts

Ein kurzer Blick in die historische Entwicklung von Allschwil zeigt, dass vor einigen Jahrzehnten an verschiedenen Standorten Hochhaus-Ensemble erbaut worden sind. Weitere Hochhausentwicklungen sind aktuell in mehreren Gebieten in Planung.

Das kommunale Hochhauskonzept von Allschwil ist eine wichtige Planungsgrundlage für die künftige Planung von Hochhausvorhaben. Es legt Richtlinien für deren Planung fest und klärt die Anforderungen und Bedingungen für Hochhausprojekte ab dreissig Metern Gebäudehöhe in Allschwil. Gemäss kantonalem Richtplan ist für Hochhäuser ab sechzig Metern die Grundlage eines abgestimmten Hochhauskonzepts erforderlich.

Das Hochhauskonzept wurde aus einer gründlichen historischen und räumlichen Analyse zu den Aspekten Siedlungsstruktur, Grünräume und Verkehrserschliessung erstellt. Zudem wurden verschiedene Planungsgrundlagen beigezogen. Die Erkenntnisse wurden zu einer für die kommunale Siedlungsentwicklung optimal abgestimmten Planungsgrundlage weiter entwickelt.

Hochhäuser sind allein schon wegen ihrer Prägnanz bedeutsam. Die Wahl eines geeigneten Standorts sowie das Erscheinungsbild sind daher zentral. Dieses Konzept hat zum Ziel, innerhalb des Siedlungsgebiets geeignete oder weniger geeignete bzw. Ausschlussgebiete zu unterscheiden, um deren Entwicklungen zu lenken. Es legt im Weiteren Richtlinien zur Sicherung der Qualität für Hochhausprojekte fest, in dem es auch die entsprechenden Verfahren klärt.

1 Ausgangslage und Hochhausdefinition

1.1 Zweck des kommunalen Hochhauskonzepts

Aktuelle Planungsabsichten sehen vermehrt – auch aufgrund der notwendigen Innenentwicklung – den Bau von Hochhäusern vor.

In Allschwil hat sich der Gemeinderat bereits bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Basierend auf dem REK wurden im Rahmen von Planungsstudien für einzelne Entwicklungsgebiete (Bachgraben und Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse) an einzelnen Standorten Hochhäuser mit einer Höhe von 40 Metern (Bachgraben) bis 80 Metern (Binningerstrasse) als denkbar erachtet. Der kantonale Richtplan schreibt fest, dass Hochhäuser über 60 m Höhe eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes bedürfen.

Das kommunale Hochhauskonzept soll die erforderlichen Grundlagen für die Beurteilung und die Bewilligung entsprechender Planungsvorhaben schaffen. Es bezweckt eine aktualisierte, vertiefte und weitergehende Präzisierung der bisherigen Überlegungen, sowie eine gebietsweise kommunale bzw. interkommunale Abstimmung.

Der Planungshorizont des behördenverbindlichen und für Bauherrschaften wegweisenden Hochhauskonzepts ist auf mindestens zehn Jahre ausgelegt.

Ob ein hohes Gebäude als Hochhaus wirkt, hängt ganz massgeblich vom Kontext der übrigen Bebauung ab. Hier spielen die Dimensionen von umgebenden Bauten und Freiräumen eine massgebende Rolle für die Wahrnehmung. Ist die Regelbebauung im Umfeld relativ feinkörnig und kleinvolumig, so kann schon ein achtgeschossiges punktförmiges Gebäude als hohes Haus wirken. Befinden sich im Umfeld aber grossvolumige Bauten, wie dies zum Beispiel im Bachgrabengebiet der Fall ist, so fügt sich dort selbst ein achtgeschossiges Gebäude relativ unauffällig ein. Die Wirkung eines Hochhauses ist demnach abhängig vom Kontext. Deshalb spielen städtebauliche Varianzverfahren eine hohe Rolle bei der Qualitätssicherung und der Diskussion um die gute Einordnung eines Hochhausprojekts in den Kontext der sie umgebenden Bebauung.

Das vorliegende Konzept ist eine Planungsgrundlage und nimmt keine städtebauliche Prüfung des Vorhabens durch eine räumliche Studie vorweg.

Das kommunale Hochhauskonzept ist eine vom Kanton geforderte wichtige Planungsgrundlage für künftige Hochhausentwicklungen in der Gemeinde Allschwil. Dieses beschreibt somit aus kommunaler Sicht die Rahmenbedingungen für deren Entwicklung.

1.2 Hochhausdefinition

Hochhäuser prägen den ortsbaulichen Kontext. Je nach Gebäudehöhe bezieht sich diese Wirkung auf die direkte Umgebung oder, abhängig von der Topographie und Höhe des geplanten Gebäudes, auch auf die umgebenden Nachbarschaft.

Es gibt keine schweizweite, einheitliche Definition des Hochhauses. Das kantonale Hochhauskonzept von 2014 bezeichnete Gebäude ab 25 Metern als Hochhäuser - dies entsprach der Definition der alten Brandschutznorm. Diese wurde 2015 neu mit 30 Metern Gebäudehöhe für Hochhäuser in Kraft gesetzt und besagt jetzt, dass für Gebäude über 30 Meter besondere Anforderungen gelten. Seit Juni 2023 regeln die kantonalen Gesetzesgrundlagen abschliessend die Definition und Anforderungen an Hochhäuser. Diese beziehen sich auf Hochhäuser mit 30 Meter Gebäudehöhe. Das vorliegende Hochhauskonzept stützt sich darauf ab und macht Aussagen zu hohen Gebäuden mit mehr als oder knapp 30 Meter Gebäudehöhe.

Als Hochhäuser gelten Gebäude ab dreissig Meter Gebäudehöhe. Das vorliegende Hochhauskonzept behandelt Hochhäuser und höhere Gebäude knapp unter dreissig Meter Gebäudehöhe. Es legt für Hochhäuser grundlegende Vorgaben für die Planung fest.

1.3 Kantonale Gesetzgebung

Der Regierungsrat setzte am 1. Juni 2023 Bestimmungen im Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft, welche die Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen. Der Begriff des Hochhauses wird neu im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (§ 52c RBG) abschliessend geregelt. Darunter fallen Gebäude, die einen Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Höhe 30 Meter übersteigt. Hochhäuser können nur im Rahmen von Quartierplänen bewilligt werden. Neu soll bei der Planung von Hochhäusern zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren angewendet werden dessen Umfang die Gemeinden bestimmen.. Neu wird in der Verordnung auch die Bewertung des Schattenwurfs geregelt, um die Nachbarschaft vor einer übermässigen Beschattung zu schützen.

Im Weiteren sind im Rahmen von Sondernutzungsplanverfahren im Begleitbericht zur Quartierplanung die Auswirkungen eines Hochhausvorhabens auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere aufzuzeigen und mit der Quartierplanung abzustimmen.

2 Bestehende Planungsgrundlagen

2.1 Richtplan des Kantons Basel-Landschaft

Gemäss kantonalem Richtplan erfordern Hochhäuser über sechzig Metern Höhe ein kommunales, über die Gemeindegrenzen abgestimmtes Hochhauskonzept.

Im entsprechenden Objektblatt S2.4 werden folgende Planungsgrundsätze und Standortanforderungen formuliert:

- Hochhäuser sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich,
- Hochhäuser weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf,
- die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten.

Zudem macht der Richtplan Planungsanweisungen, welche Kriterien für eine Hochhausentwicklung im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV für Sondernutzungsplanungen zu behandeln sind:

- Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter.
- Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter.
- Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit.
- gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz.
- Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene).
- mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.

Gemäss Planungsanweisung lit. b haben die Gemeinden bei der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) zu berücksichtigen. Letzteres hat eine direkte Wirkung auf die Gemeinde Allschwil, da diese von den Höhenbeschränkungen gemäss SIL unmittelbar betroffen ist.

Im kantonalen Richtplan werden Richtlinien an Hochhäuser definiert. Hochhäuser über sechzig Meter Höhe erfordern ein kommunales, über die Gemeindegrenzen abgestimmtes Hochhauskonzept. Dieses Konzept schafft die Voraussetzungen dafür.

2.2 Weitere Planungsgrundlagen

Die Weiterentwicklung der Verdichtung mit Hochhäusern auf dem Gemeindegebiet Allschwils ist in verschiedenen Planungsgrundlagen untersucht worden.

Der Kanton Basel-Landschaft hatte im Jahr 2014 ein Hochhauskonzept erstellt. Darin wurden Hochhäuser ab 25 Metern untersucht. Das kantonale Hochhauskonzept definierte unter anderem Anforderungen und qualitative Kriterien für Hochhausstandorte und Möglichkeitsräume für Hochhäuser. Für die Gemeinde Allschwil resultierte eine relativ punktuelle Verteilung der Eignungsräume für Hochhäuser entlang der Baslerstrasse. Die Bestandssituation wurde nicht miteinbezogen. Die ausgewiesenen Potenzialräume nehmen wenig Bezug auf die angestrebte Siedlungsentwicklung auf kommunaler Ebene.

Im Jahre 2019 entwickelte die Agglo Basel eine Hochhausstrategie in Abstimmung mit den Zielen des Agglomerationsprogramms. Damit beabsichtigt war einerseits die Urbanität in den inneren Korridoren zu fördern und andererseits die Siedlungsdichte zu erhöhen. Hochhauspotenziale wurden ausgehend von den Kriterien Siedlungsstruktur und Erschliessungsgüte weiträumig ausgewiesen.

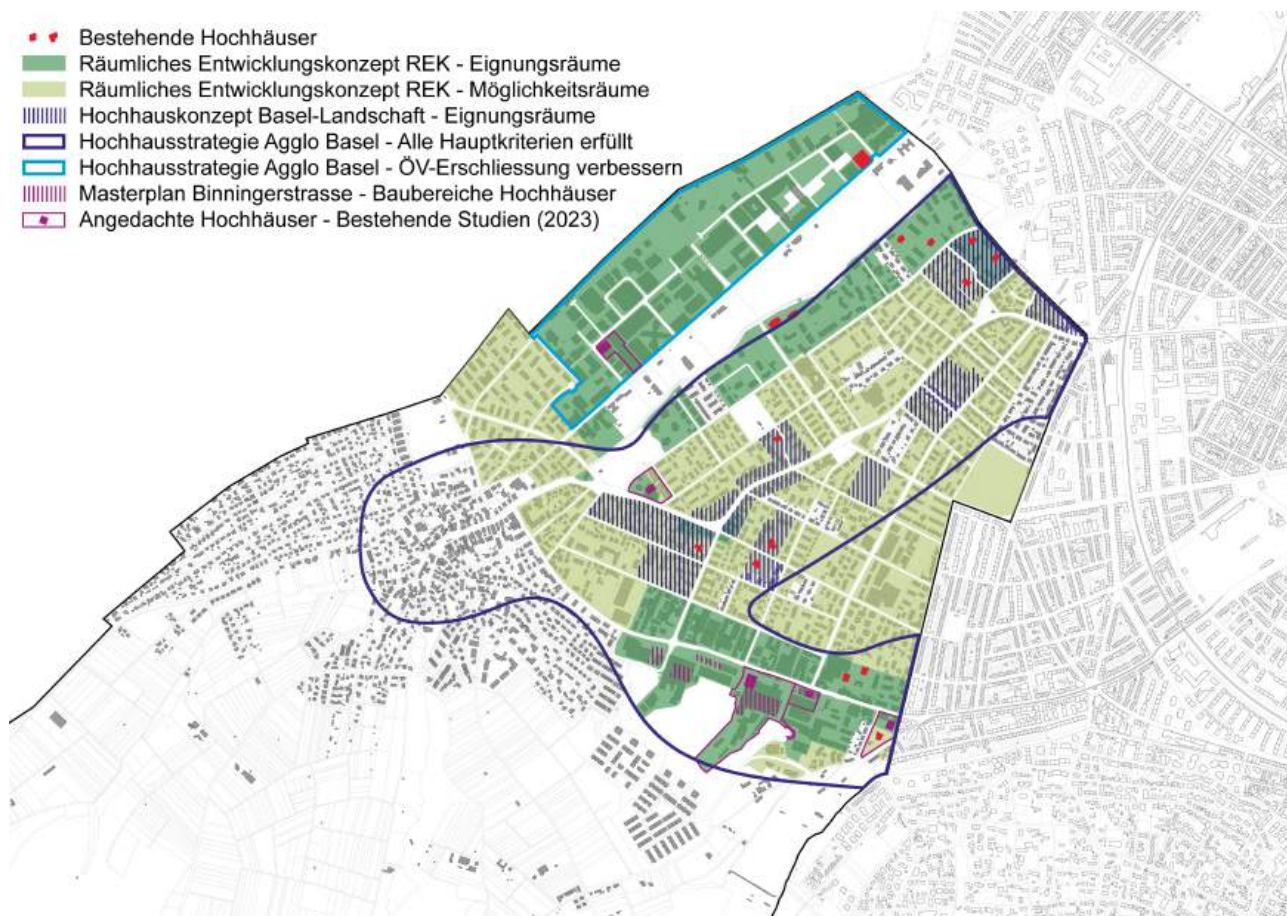


Abb. Synoptische Darstellung aus REK Allschwil, kant. Hochhauskonzept, Hochhausstrategie Agglo Basel und Arealstudien.

2.3 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Allschwil 2035

Die Hochhausentwicklung in der Gemeinde Allschwil lässt sich so zusammenfassen (s.a. REK 2018):

- Heute verteilen sich die Hochhäuser über die gesamten, dichter bebauten Siedlungsgebiete von Allschwil und dienen hauptsächlich Wohnnutzungen.
- Häufig entstanden diese im Rahmen von Quartierplanungen, wurden zusammen mit anderen mehrgeschossigen Wohngebäuden realisiert, verfügen über grosszügige umliegende Grünflächen und liegen häufig im Inneren der Quartiere.
- Die Hochhäuser stammen aus einem Zeitraum von 1960 bis 1990. Mit dem Projekt Langmatten II gegenüber des Alterszentrums sind 2016 neue Hochhäuser hinzugekommen.
- Keine der Fernwirkung Rechnung tragende, besondere architektonische Qualität.

Das REK differenziert in Eignungs-, Möglichkeits- und Ausschlussräume. Gemäss REK werden punkto Hochhausentwicklungen folgende Ziele verfolgt:

- Bauanfragen mit Hochhäusern müssen mit besonderer Sorgfalt beurteilt werden und sind generell als Ausnahmen zu betrachten, die nur im Rahmen von Quartierplanungen möglich sind.
- Künftig sollen Hochhäuser nicht als Einzelentwicklungen lokal beurteilt werden, sondern an geeigneten Orten gezielt zur Akzentuierung, Orientierung und Verdichtung beitragen.
- An zentralen Orten ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung der unteren Geschosse, insbesondere der Erdgeschosses anzustreben.

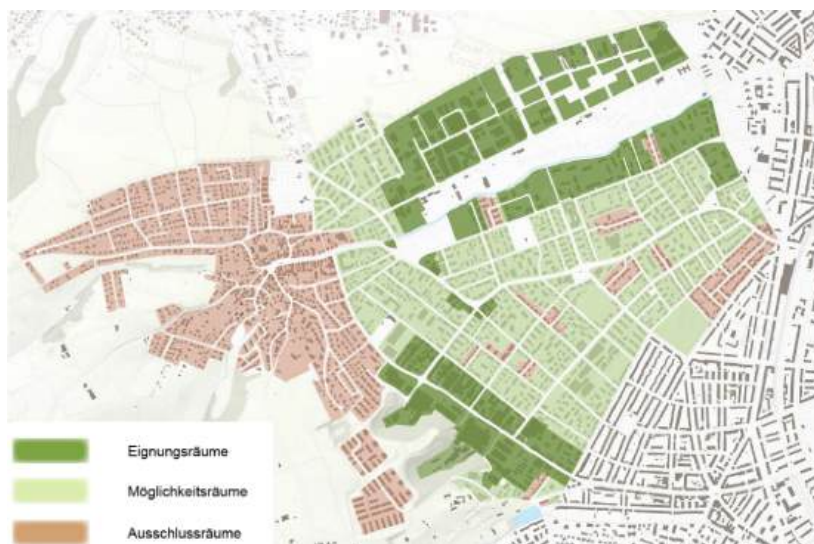


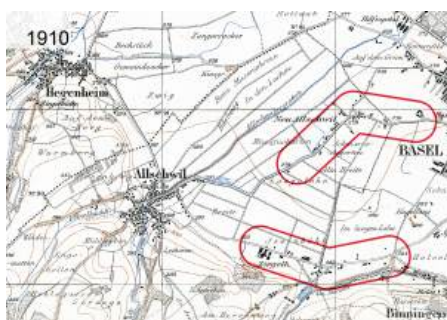
Abb. Eignungs-, Möglichkeits- und Ausschlussräume für Hochhäuser (REK 2018)

3 Geschichte und Bestandesaufnahme

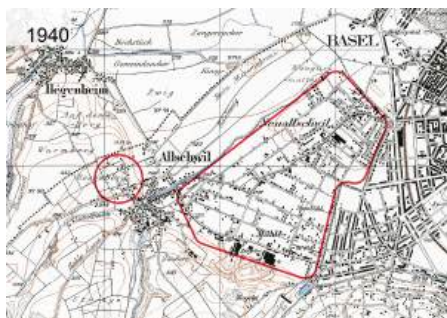
3.1 Historische Siedlungsentwicklung



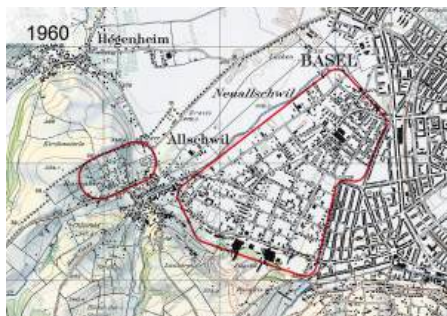
Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts bleibt Allschwil eine ländliche Gemeinde an der Grenze zwischen der Rheinebene und den ersten Hügeln, die die Region Sundgau kennzeichnen. Das Dorfzentrum befindet sich an der Kreuzung von zwei Tälern, in denen jeweils das Wasser des Lüzelbächli und des Mühlbachs fliesst. Das Dorf markiert den Schnittpunkt der Wege zwischen Binningen, Basel und Hegenheim in Frankreich.



Am Ende des 19. Jahrhunderts entsteht, nebst dem historischen Zentrum im Dorfkern, ein neues Viertel namens Neu Allschwil mit einem Zentrum rund um den heutigen Lindenplatz. Der Ausbau der Tramverbindung vom Morgartenring in Basel bis in das Dorfzentrum von Allschwil im Jahr 1905 markiert den Beginn der ersten Urbanisierungswelle in der Ebene entlang der Baslerstrasse und der Binneringerstrasse als Vorstadt von Basel.



Ab den 1940er Jahren entstehen die ersten offenen Bebauungen nördlich der Baslerstrasse entlang des geplanten Strassengitters sowie zwischen der Baslerstrasse und der Binneringerstrasse. In dieser Zeit ist der Bau des Stadthausviertels Borerhof an der Grenze zur Stadt Basel abgeschlossen. Am Rosenberg, nördlich des Dorfes, entwickelt sich ein Wohnviertel mit Einfamilienhäusern. Im heutigen Ziegelei Areal entstehen die Lehmgruben für den Abbau des Rohstoffs und die ersten Ziegelfabriken für die Ziegelproduktion.



Ab 1960 lässt sich eine differenzierte Urbanisierung zwischen dem Dorf und der Ebene feststellen. Insbesondere entwickelt sich der Rosenberg zu einem Viertel mit Einfamilienhäusern, während in der Ebene Mehrfamilienhäuser und im Ziegelei-Areal weitere Gewerbebauten erstellt werden. Allschwil entwickelt sich weiter mit offenen Bebauungsstrukturen, im Gegensatz zur Stadt Basel, wo die Entwicklung der angrenzenden Quartiere in geschlossener Zeilenbauweise oder blockrandähnlichen Strukturen erfolgt. In der Ebene entstehen zahlreiche Hochhausensembles mit ein bis zwei Wohnhochhäusern und ergänzenden Flachbauten.



In den späten 1970er Jahren werden die Auswirkungen des stetigen steigenden Wohnflächenbedarfs in Allschwil deutlich sichtbar. Im Norden und Westen des Dorfkerns entstanden vor allem Einfamilienhausgebiete, während in der Ebene vorab Wohnviertel mit Mehrfamilienhäusern entstanden sind. Diese Zeit markiert auch auf der Ebene den Abschluss einer ersten Welle der Entwicklung von Wohnhochhäusern. 1975 wird die letzte Ziegeleifabrik geschlossen und das Gebiet Binningerstrasse entwickelt sich zum Gewerbegebiet.



An der Schwelle zum Jahr 2000 verdichten sich die Wohnviertel auf der Ebene und fast alle verfügbaren Grundstücksreserven sind ausgeschöpft. Die letzten Baulücken im Siedlungsgebiet, mit Ausnahme einzelner Areale, werden geschlossen. Am Rand des historischen Dorfkerns entstehen weitere Einfamilienhausgebiete. Im Süden des Bachgrabengebiets entlang der Landesgrenze entsteht ein neues, grossflächiges Büro- und Gewerbegebiet. Der Grünraum zwischen dem Dorfbach und dem Hegenheimermattweg wird in den 80er Jahren funktional aufgeteilt und der Sportnutzung zugewiesen.



Im Jahr 2020 erfolgt die Fertigstellung einer Wohnsiedlung auf dem Allschwiler Hochplateau, oberhalb des ehemaligen Ziegelei-Steinbruchs. Diese Zeit ist auch durch die markante Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Bachgraben gekennzeichnet - mit der Entstehung des BaseLink-Areals und dem Wachstum internationaler Firmen. Das BaseLink-Areal wird zu einem relevanten Arbeitsplatzgebiet des Kantons Basel-Landschaft. Zahlreiche Gewerbebauten mit ausserordentlicher Architekturqualität werden gebaut; darunter das erste gewerblich genutzte Hochhaus. Es erfolgt eine zweite Welle von höheren Bauten mit Wohnnutzung am Baselmattweg.

3.2 Bestehende Hochhäuser

Im Jahr 2023 gibt es in Allschwil insgesamt sechzehn Hochhäuser, die die Hochhausgrenze von dreissig Meter Gebäudehöhe übertreffen. Zudem gibt es weitere sieben hohe Bauten mit Gebäudehöhen knapp unter der Hochhausgrenze, die im Rahmen von Quartierplänen oder Gesamtüberbauungen realisiert wurden.

Zwischen 1960 und 1975 wurden dreizehn dieser Gebäude errichtet. Diese Phase kann als erste Welle des Hochhausbaus in Allschwil bezeichnet werden. Jedes dieser Hochhäuser bildet zusammen mit anderen Bauten ein Ensemble, also eine aufeinander abgestimmte Gruppe von Hochhäusern und Flachbauten.

Diese Ensembles bestehen in der Regel aus einem oder zwei Hochhäusern und ergänzenden Flachbauten mit bis zu fünf Geschossen. In Allschwil gibt es insgesamt zehn solcher Ensembles: fünf Ensembles mit einem Hochhaus, vier Ensembles mit zwei Hochhäusern, sowie ein Ensemble mit drei hohen Gebäuden knapp unter der Hochhausgrenze.

Bis dahin wurden nie einzelne Hochhäuser als Merkmale entwickelt, sondern immer als Teil eines Ensembles. Das Hochhaus wurde grundsätzlich zusammen mit anderen Bauten und der Aussenanlage in ein Gesamtkonzept eingebunden. Die Hochhäuser stehen zudem in der Regel zurückversetzt zum Strassenraum und haben weder typologisch noch programmatisch eine starke Wirkung auf den Stadtraum. In der Geschichte des Hochhauses spielt dieser Typ insbesondere in den Agglomerationsentwicklungen eine wichtige Rolle. Zwischen 1955 und 1970 entstanden, angetrieben durch den Wohnungsmangel und die Standardisierung des Bauens, an verschiedenen Orten solche typenähnliche Wohnhochhaus-siedlungen.

Seit 2015 wurden sieben weitere höhere Gebäude errichtet, was auf den Beginn einer zweiten Welle des Hochhausbaus im Zusammenhang mit der städtebaulichen Verdichtung hindeutet. Zwei dieser Hochhäuser gehören zu einem Wohnensemble (Quartierplan Langmatten II) und weitere vier, welche knapp unter der Hochhausgrenze sind, bilden zusammen die Alterssiedlung am Wegmattenpark. Mit dem Projekt Alba im Bachgrabengebiet ist das erste gewerblich genutzte, Hochhausgebäude entstanden. Das Alba-Haus tritt im Stadtraum als Landmark in Erscheinung. Es trägt zur Adressbildung bei und bereichert seine Umgebung mit einer öffentlich zugänglichen Sockelnutzung, die sich zum Vorplatz orientiert.

Zwischen 1960 und 1975 entstanden in einer ersten Welle des Hochhausbaus die für Allschwil typischen Hochhaus-Ensemble. In der zweiten Welle ab 2015 sind weitere höhere Gebäude knapp unter der Hochhausgrenze entstanden. Im Arbeitsplatzgebiet Bachgraben wurde im Jahr 2023 das erste Hochhaus mit Büro- und Gewerbenutzung fertiggestellt.



Abb. Bestand Hochhäuser (rote Zahlen: Hochhäuser mit mehr als 30 m Höhe, rosa Buchstaben: hohe Gebäude mit fast 30 m Höhe)

Nr	Datum	Geschosse	Name	Adresse	Anzahl
1 Welle (ab 1960 bis 2014)					
1	GU**: 1960	10	Birkenzenter	Birkenstrasse 9	1 HH
2	GU**: 1961	14	Im Pöpster	Steinbühlweg 20	1 HH
3	QP***: 1962	15	Rankacker	Fabrikstrasse 33	1 HH
4	GU**: 1963	12	Kimmo AG	Binnergerstr. 154 Weiherweg	2 HH
5	GU**: 1964	10	Bettenacker	Steinbühlweg 21	1 HH
6	GU**: 1967	13	Lindenstr. / Ulmenstr.	Ulmenstrasse 11	1 HH
7	GU**: 1967	14	Metzgersmatten	Baselmattweg 179 + 205	2 HH
8	GU**: 1967	13	Lindenpark	Baselmattweg 198 + Lin-	2 HH
9	QP***: 1971	13	Im Langenhag	Spitzwaldstrasse 209 + 211	2 HH
A	QP***: 1971	10	Schlappenmatten	Grabenmattweg 57 - 63	3 HG
2. Welle (ab 2014)					
1	QP***: 2013	13	Langmatten II	Baselmattweg 135 + 135a	2 HH
1	QP***: 2021	10	ALBA HAUS	Lachenstrasse 1	1 HH
B	QP***: 2019	10	Wohnen Wegmatten	Baselmattweg 41-49	4 HH

** GU: Gesamtüberbauung

*** QP: Quartierplanplanung

4 Analyse

4.1 Siedlungsstruktur

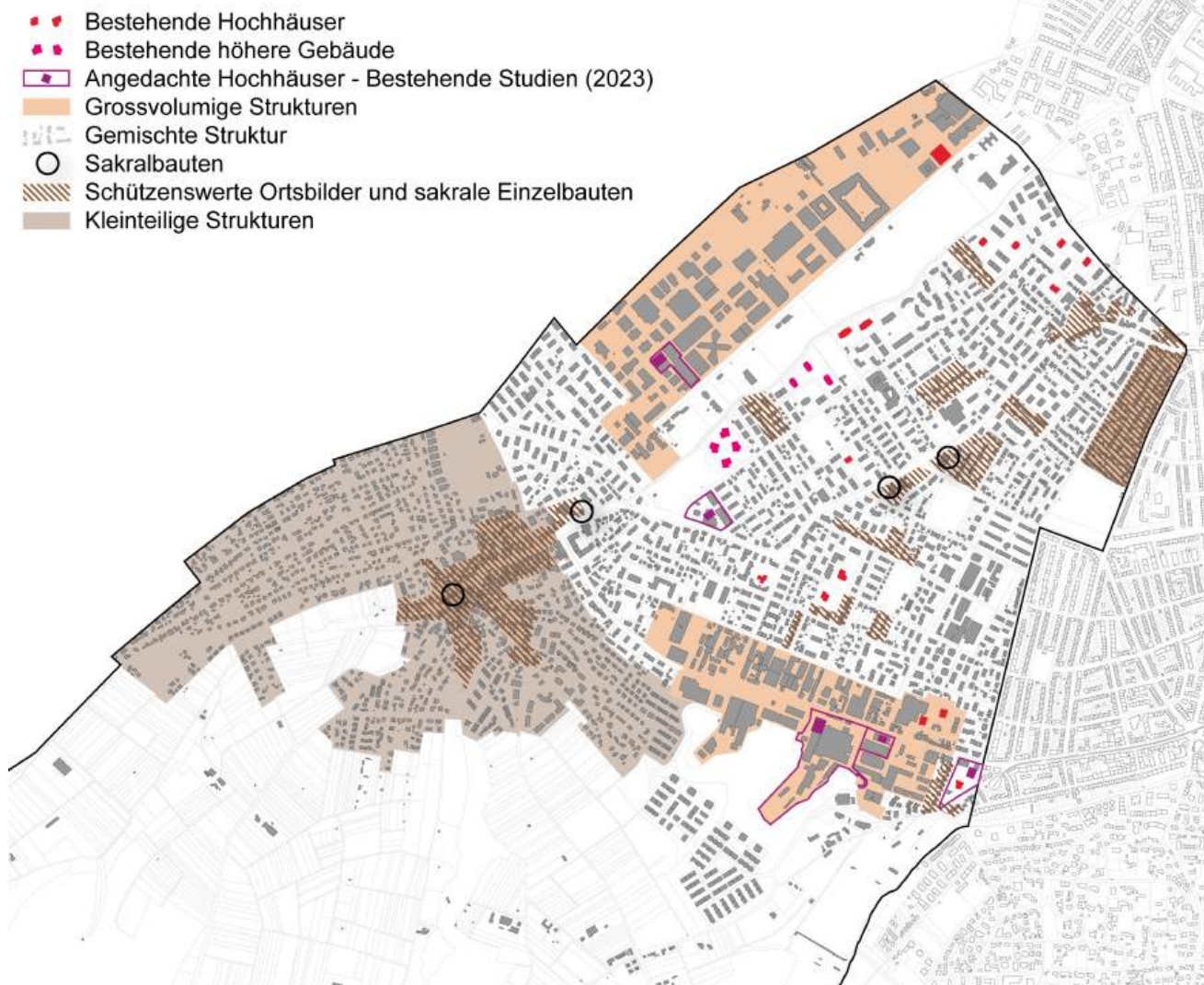


Abb. Siedlungsstruktur

Die Agglomerationsgemeinde Allschwil ist ausgehend vom alten Dorfkern um den Mühlebach mit der Stadt Basel zusammengewachsen. Um den Dorfkern mit dem schützenswerten Ortsbild sind zum Siedlungsrand Wohnquartiere mit kleinteiligen Strukturen entstanden. Grundsätzlich ist dieser Teil des Siedlungsgebiets (Quartiere Rosenberg, Strengi, Ochsenärten) für eine Überformung mit Hochhäusern nicht geeignet und der Hochhausbau dort ausgeschlossen.

Komplexer ist die Ausgangslage im Siedlungsraum entlang der Achse Baslerstrasse zwischen altem Dorfkern und Stadtgrenze. In diesen gemischten Strukturen befinden sich zahlreiche inventarisierte Bauten sowie schützenswerte Ortsbilder und Ensembles gemäss dem Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hier legt der kantonale Richtplan fest, dass diese von Hochhäusern freizuhalten sind. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete

muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden. Dies betrifft beispielsweise sowohl das Ensemble Rund um den Lindenplatz, das historische Zentrum Neu-Allschwils, als auch die Situation um die Haltestelle Kirche mit teilweise geschützten und ortsbildprägenden Sakralbauten.

Das Gewerbe- und Versorgungsgebiet an der Binningerstrasse weist aufgrund der Nutzung mit Gewerbebauten und Einkaufszentren eine grobkörnige Siedlungsstruktur mit grossen Bauten auf, die auf die Binningerstrasse orientiert sind. Das Gebiet ist für weitere Hochhausbauten grundsätzlich geeignet; allerdings sind Gebäudestellung und Form in Bezug auf den angrenzenden Landschaftsraum des Allschwiler Hochplateaus sorgfältig abzuwägen.

Das Arbeitsplatzgebiet Bachgraben am Siedlungsrand zur Landesgrenze ist geprägt durch Grossformen mit Büro- und Gewerbebauten. Es weist zahlreiche markante, ikonenhafte Gebäude neueren Datums auf. Mit den Verbesserungen der ÖV-Erschliessung (Taktverdichtung und Linienführung) ist das Gebiet gemäss der ÖV-Güteklasse (ARE) bis auf wenige Bereiche entlang der Landesgrenze sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Höhenentwicklung ist aufgrund der Sicherheitsbestimmungen der Flugzone auf Häuser mit etwa vierzig Meter Gebäudehöhe beschränkt.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt von Gebieten mit unterschiedlicher Körnung. Besonders die grossmassstäblichen Siedlungsstrukturen entlang des Bachgrabens und der Binningerstrasse eignen sich für Hochhausbauten. Am Übergang zu kleinteiligeren Strukturen bedürfen Hochhausprojekte einer sorgfältigen Überprüfung und entsprechenden Einpassung. Schützenswerte Ortsbilder sowie das Umfeld ortsbildprägender Sakralbauten eignen sich nicht für eine Verdichtung mit Hochhäusern.

4.2 Siedlungsentwicklung

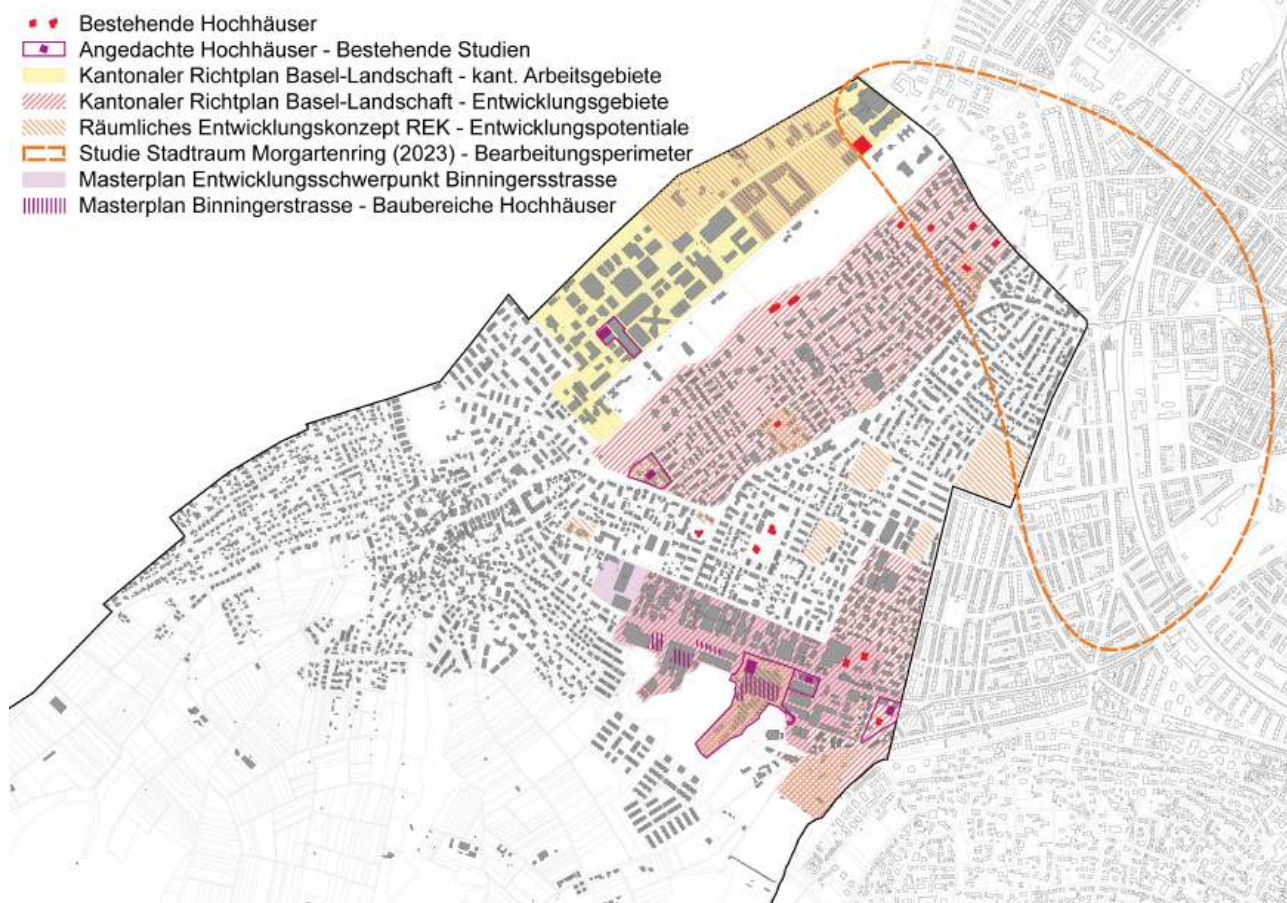


Abb. Analyseplan Entwicklungspotenziale

Gemäss kantonalem Richtplan werden in Allschwil Gebiete mit Entwicklungspotenzial für Wohn- und Zentrumsnutzung sowie ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung ausgewiesen. Dies sind Aussagen, welche für das Verdichtungspotenzial bzw. die angestrebte eher hohe Dichte der Raumnutzung grundsätzlich von Relevanz sind.

4.2.1 Gebiet nordwestlich Bachgraben

Für das Arbeitsplatzgebiet Bachgraben wurde in einer Studie das Verdichtungspotenzial mit Hochhäusern weitergehend untersucht. Die Höhenentwicklung ist durch die Sicherheitsbestimmung in der Flugzone massgeblich eingeschränkt. Typologisch gesehen handelt es sich um das Potenzial für punktuelle Einzelbauten als Grossformen, die – auch bedingt durch die Dienstleistungsnutzung – eine relativ grosse Grundfläche haben und aufgrund der Beschränkung der Flugzone maximal rund 40 Meter hoch sein können. Vertikale Verdichtungen sind gemäss Studie punktuell bevorzugt entlang den Gebietsrändern sowie an relevanten Querachsen, Kreuzungspunkten oder bei wichtigen öffentlichen Räumen denkbar.



Abb. Empfehlung Hochhausstandorte Bachgraben: Titelbild aus dem Bericht des Workshops vom 19.11.2018.

4.2.2 Gebiet südöstlich Bachgraben

Das Verdichtungspotenzial im Entwicklungsgebiet südlich des Bachgrabens, welches Wohngebiet ist, ist sehr unterschiedlich. Hier gibt es bereits eine Reihe von einheitlichen Wohnsiedlungen mit grossvolumigen Bauten und vereinzelt Hochhäusern. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der bestehenden Hochhaus-Ensembles dereinst der Sanierungsbedarf zunehmend die Frage nach zusätzlichen Verdichtungspotenzialen – sei es als Ersatzbau oder in Ergänzung zu bestehenden Hochhäusern aufwirft. Handelt es sich um vertikale Verdichtungen, ist in diesem Kontext vor allem die typische konzentrierte Gruppierung von Wohnhochhäusern weiterzuverfolgen und die Qualität der Ensembles mindestens zu erhalten und Mängel bezüglich Städtebau- und Freiraumqualitäten zu beheben.

4.2.3 Gebiet Binningerstrasse

Im Entwicklungsgebiet Binningerstrasse wurde in einer Testplanung das Verdichtungspotenzial mit Hochhäusern vertieft untersucht. Anschliessend wurden im Masterplan Binningerstrasse Prinzipien für Hochhäuser entlang der Binningerstrasse festgehalten. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die künftige Entwicklung von Hochhausprojekten.

Im Gebiet mit Versorgungsfunktionen und Gewerbenutzung sind einzelne Hochhäuser mit Mischnutzung und gestaffelt in der Höhe von 60 Meter bis vereinzelt maximal 80 Meter Höhe als sinnvoll beurteilt worden. Um die Durchblicke vom Landschaftsraum auf dem Allschwiler Hochplateau möglichst zu erhalten und keine Wandwirkung zu erzeugen, sollen die Hochhausbauten in der Talsohle in lockerer Reihung mit visueller Durchlässigkeit angeordnet werden.

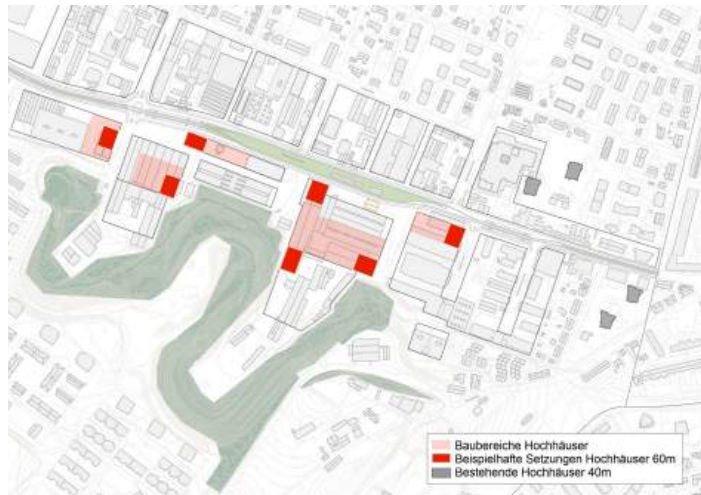


Abb. Masterplan Binningerstr.: Baubereiche Hochhäuser und beispielhafte Setzung

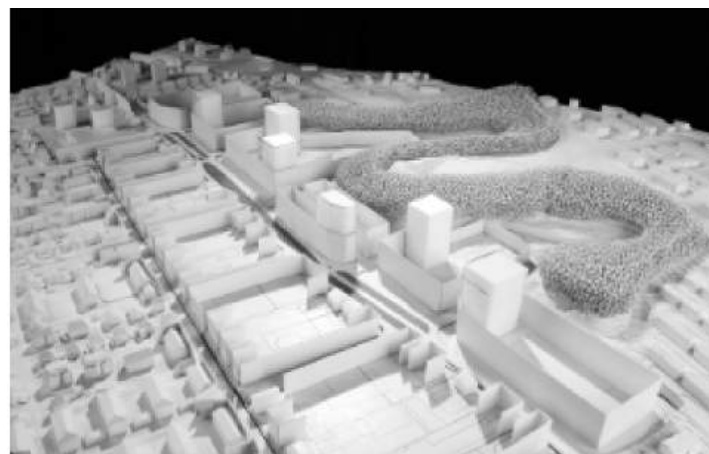
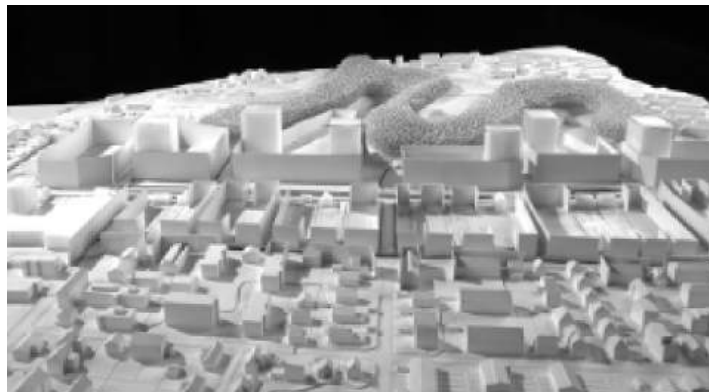


Abb. Prinzipien Durchblicke (Abb. oben) und Rhythmisierung (Abb. unten),
 Modell und Studie Pool Architekten (2020)

Die Gewerbegebiete Bachgraben und Binningerstrasse eignen sich wegen der grossvolumigen Strukturen grundsätzlich gut für Verdichtungen mit Hochhäusern, wobei im Gebiet Bachgraben aufgrund der Flugschneise die Gebäudehöhe auf 40 Meter beschränkt ist. Im Gebiet Binningerstrasse ist die Gebäudesetzung und Ausrichtung vom Allschwiler Hochplateau zu beachten. Hier sind punktuell Hochhäuser bis 80 Meter Höhe möglich.

4.1 Erhaltens- und schützenswerte Bauten und Ortsbilder



Abb. Geplante Ortsbildschutz- und Schonzone basierend auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Der Dorfkerne weist ein intaktes schützenswertes Ortsbild auf, das den Ursprung als Bauerndorf erkennen lässt. Typisch für die regionale Bauweise sind die zahlreichen Fachwerkhäuser (8kapti Gebäude), die durch das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler geschützt sind. Im Siedlungsgebiet ausserhalb der Kernzone sind bis heute lediglich zwei Kirchen kantonal geschützt.

Weitere Bauten sind im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) verzeichnet. In Gegensatz zum kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler ist das BIB ein Hinweisinventar ohne Rechtsverbindlichkeit. In das BIB wurden neben den achtundachtzig kantonal geschützten Bauten zusätzlich vier kantonal zu schützende Bauten sowie weitere achtunddreissig kommunal zu schützende Bauten aufgenommen.

Das BIB sowie das Bundesinventar ISOS bestimmen die fachlich begründete Zuordnung der Bauten und Anlagen in verschiedene Schutzkategorien. Sie formulieren damit Schutzaspekte, welche insbesondere auch für die Lage und Entwicklung von Hochhäusern bestimmend sind. Die Gemeinde Allschwil nimmt die Schutzzumfänge in ihre Planungsgrundlagen auf. Schutzzonen, schützenswerte Ortsbilder und Einzelobjekte werden in den Zonenvorschriften rechtsverbindlich umgesetzt.

Die bestehenden Planungsinstrumente regeln den Schutzzumfang des Bestands. Dies ist insbesondere auch für die Entwicklung von Hochhäusern in deren Umfeld richtungsweisend.

4.2 Freiräume



Abb. Analyseplan Frei- und Grünräume

Das Siedlungsgebiet von Allschwil wird zweiseitig von grosszügigen Landschaftsräumen umschlossen. Südwestlich befindet sich das Allschwiler Hochplateau mit dem Allschwiler Wald als beliebter Naherholungsraum. Vom Allschwiler Hochplateau aus sind mit Blick in die Region bereits zahlreiche Hochhäuser sichtbar. Für das Erleben des Allschwiler Hochplateaus sind weitere Hochhäuser so zu positionieren, dass sie nicht die Sicht in den Landschaftsraum unverhältnismässig dominieren.

In der Ebene stösst der französische Landschaftsraum beim Kiesabbaugebiet mit dem neuen Parc des Carrieres beim Siedlungsrand von Allschwil an das Gewerbegebiet Bachgraben (BaseLink), in welchem Hochhäuser wegen der Flugschneise nur mit beschränkter Höhe bis 40 Meter zulässig sind.

Zwei Bäche führen in den Dorfkern von Allschwil und verbinden sich im Dorfzentrum zum Dorfbach, welcher den langgestreckten Frei- und Grünraum des Bachgrabens Richtung Basel bildet. Dieses Naherholungs- und Freizeitgebiet ist zusammen mit der Parkanlage Wegmatten für die Attraktivität von Allschwil als Wohngemeinde wichtig. Diese Frei- und Grünräume dienen als nahegelegene, siedlungsinterne Erholungs- und Freizeiträume. Der Aussichtsschutz entlang des Freiraums Bachgraben (gemäss Zonenvorschriften Siedlung) bezweckt das Freihalten dieser Flächen von dominanten Einzelbauten; weitere wertvolle Freiraumstrukturen (s.a. ISOS) sind der Friedhof, die Landschaftskammer um den Lützelbach zum Dorfkern hin (Chleifeld), sowie die Familiengärtenareale und Freiräume entlang der Schulbauten am Lettenweg.

Innerhalb der Wohngebiete weisen verschiedene Arealüberbauungen mit offener Bauweise - insbesondere auch mit Hochhausbauten - quartierbezogene Freiräume mit Erholungs- und Spielfunktionen auf. Diese sind mit möglichst qualitätsvollen Frei- und Grünräumen weiterzuentwickeln.

Im Freiraumkonzept (2013) wurden vor allem in den dichteren Wohngebieten Freiraumdefizite festgestellt. Diese betreffen sowohl Begegnungsräume als auch teilweise Spielangebote und öffentlich zugängliche Parkflächen.

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich noch einige grössere unbebaute Areale. Diese stellen wichtige Innenentwicklungspotentiale für Allschwil dar. Grössere, zusammenhängenden Arealentwicklungen können sich für Hochhausentwicklungen eignen, sofern die vertikale Verdichtung zur Freihaltung oder Schaffung von quartierbezogenen Frei- und Grünräumen beiträgt.

Die inneren Baugebietsreserven sind so zu nutzen, dass mit der Verdichtung in die Höhe Frei- und Grünräume geschaffen werden können. Potenziale für Hochhausentwicklungen sind so zu nutzen, dass mit der Verdichtung in die Höhe eine Aufwertung der Aussenräume und quartierbezogenen Freiräume erreicht wird.

4.3 Erschliessungsqualität

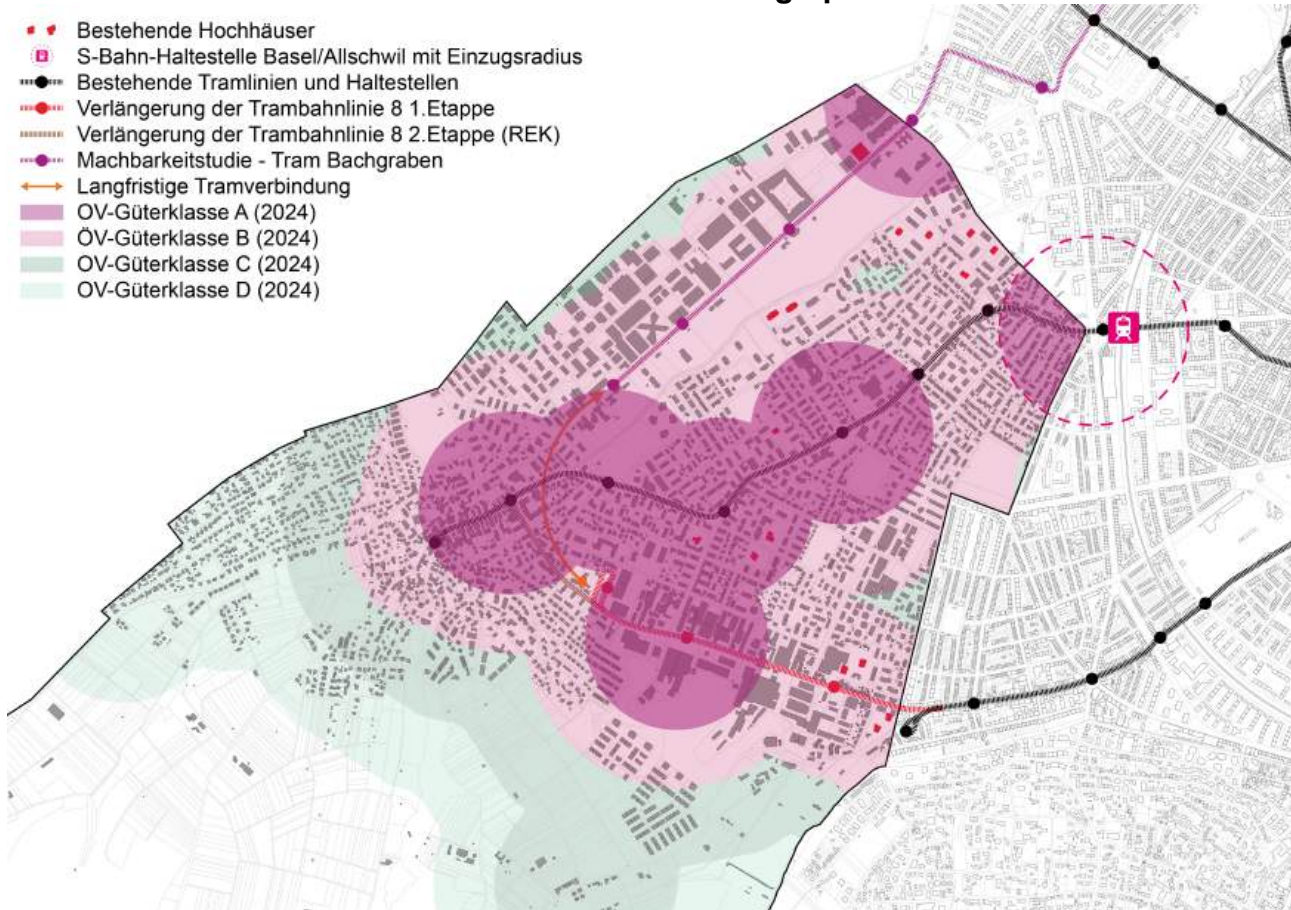


Abb. Analyseplan Erschliessung mit ÖV Erschliessungsqualität

Im Konzept der trinationalen S-Bahn Basel ist eine neue S-Bahnhaltestelle Morgartenring, auf der Linie zwischen Basel Bahnhof SBB und St. Johann, geplant. Diese S-Bahnstation würde für den östlichen Teil Allschwils die Anbindung an den Bhf. SBB massgeblich verbessern. Im Agglomerationsprogramm ist zudem die Tramverlängerung der Linie 8 bis Letten (Binnerstrasse) vorgesehen.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr im Bachgrabengebiet, dem Arbeitsgebiet von kantonomer Bedeutung, wird heute durch verschiedene Buslinien sichergestellt. Mit der weiteren Entwicklung und einer Taktverdichtung Ende 2023 hat sich die Erschliessungsqualität des Bachgrabengebiets verbessert und ist heute praktisch vollständig den Güteklassen A bzw. B ausgewiesen.

Für die Planung von Hochhäusern spielt die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr eine wesentliche Rolle, da ein Zusammenhang zwischen Nutzungsdichte und resultierendem Verkehrsaufkommen besteht. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen des motorisierten Verkehrs wird das kommunale Netz stärker belastet. Im Fall einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann mit einer Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr gerechnet werden. Ein leistungsfähiger

Verkehrsträger wie das Tram bewirkt eine effektive Entlastungen in den Spitzenzeiten vom Pendlerverkehr.

Das Siedlungsgebiet wird in Bereiche unterschiedlicher ÖV-Erschliessungsgüteklassen unterteilt. Von A (sehr gut) bis D (geringe Erschliessungsgüte). Die entsprechende Einteilung weist auf die verkehrlichen Voraussetzungen für Verdichtungsprojekte hin; geht jedoch nicht differenziert auf die Lagen einzelner Liegenschaften ein. Als hinreichend gute Voraussetzung für eine Verdichtung – sei es mit Hochhäusern oder anderweitig – gelten Gebiete in der Klasse A und B. Die Klasse C weist mittelmässige Erschliessungsqualität auf und ist weniger für eine Verdichtung mit Hochhausprojekten geeignet. Hier muss eine geeignete Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr im Einzelfall lokal nachgewiesen werden. Unabhängig von der ÖV-Gütekategorie erfordern Hochhausprojekte die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten mit flankierenden Massnahmen und verbindlich festgelegten Mechanismen zum Monitoring und der Überprüfung deren Wirksamkeit.

Innerhalb des dichter bebauten Siedlungsgebiets besteht in der Regel eine sehr gute bis gute Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr. Bei Hochhausprojekten müssen Mobilitätskonzepte mit verbindlichen Massnahmen erarbeitet werden, um eine Überlastung des Strassennetzes durch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr zu verhindern.

5.1 Höhenbeschränkungen

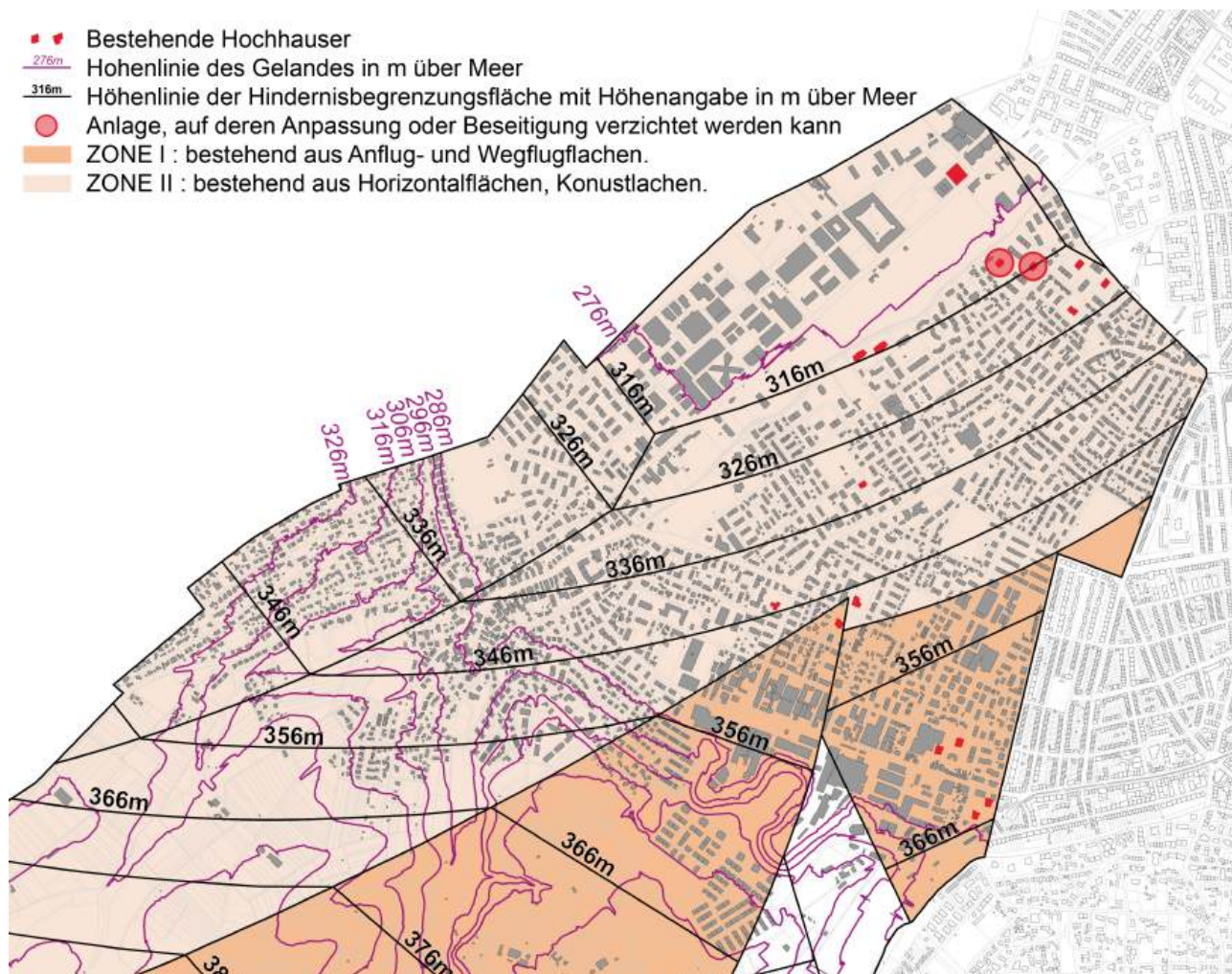


Abb. Höhenbeschränkungen aufgrund der Sicherheitsbestimmungen gemäss SIL

Gemäss kantonalem Richtplan sind bei der Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzungen des EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) einzuhalten. Die Sicherheitsbestimmungen zur Freihaltung der Flugschneisen ergeben eine Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von rund 40 Meter entlang der Landesgrenze am nordöstlichen bis 80 Meter am südöstlichen Rand des Siedlungsgebiets zwischen Allschwil und Basel West.

Die Höhenbeschränkungen des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) sind in der Planung von Hochhäusern zwingend einzuhalten.

6 Konzeptplan



Abb. Konzeptplan

Das kommunale Hochhauskonzept Allschwil unterscheidet zwischen Eignungs-, Möglicherträume-, Eventual- und Ausschlussträumen mit unterschiedlichen Aussagen betreffend Hochhauspotenzialen.

Geeignete Räume für Hochhäuser sind Gebiete, die aufgrund der zuvor genannten Kriterien für Hochhausentwicklungen geeignet sind. Je nach Gebiet stehen für die weitere Entwicklung in Bezug auf Typologie und Nutzungsart unterschiedliche Hochhaustypen im Vordergrund:

Eignungsraum 1: Gebiet nordwestlich Bachgraben (blau)

Hochhäuser mit Arbeitsnutzung als punktuelle Einzelbauten sind entlang wichtiger Achsen, insbesondere des Hegenheimmattwegs und punktuell auch innerhalb des Arbeitsgebietes möglich. Eine gute Adressbildung und Freiraumqualitäten sind zu beachten. Durch die beschränkte Höhe und die grossvolumige Quartierstruktur ist die Wirkung von Hochhäusern lokal begrenzt.

Eignungsraum 2: Gebiet südöstlich Bachgraben (rot)

Hochhäuser mit Wohnnutzung in gruppierter Anordnung unter Berücksichtigung bestehender Hochhaus-Ensemble. Die Anordnung und Konzepte sind fallweise zu bestimmen. Besonderen Wert wird auf hochwertige, durchgrünte Siedlungsfreiräume und deren Bezug zur anliegenden Bachgrabenpromenade gelegt.

Eignungsraum 3: Gebiet Binningerstrasse (violett)

Hochhäuser mit Mischnutzung in quergestellter, lockerer Anordnung zur Erhaltung von Durchblicken vom Allschwiler Hochplateau aus. Hochhäuser sind quer zur Binningerstrasse anzuordnen, um Sichtbezüge zu erhalten.

In den **Möglichkeitsräumen** (rot schraffiert) sind Hochhäuser aufgrund der sehr guten Erschliessungsqualität, der zentrumsnahen Lage und der städtebaulichen Struktur möglich. Die Potenziale der Innenentwicklung sind in städtebaulichen Vertiefungsstudien zu erhärten, dabei gilt es die Ausprägung der Potenziale (Hochhäuser einzeln, in Gruppen o.ä.) ausserhalb des Eignungsraums sorgfältig zu klären. Bei der Weiterentwicklung (Ersatz, Ergänzung) bestehender Hochhaus-Ensemble ist deren Typologie zu berücksichtigen. In grösseren Arealentwicklungen werden vertikale Verdichtungen zu Gunsten des Freihaltens quartierbezogener Frei- und Grünräume angestrebt.

Eventualräume (hellgrau) umfassen das übrige Siedlungsgebiet, welches aufgrund der Siedlungsstruktur und Erschliessung als weniger geeignet für Hochhausentwicklungen eingestuft wird. Bei entsprechenden Projekten muss eine besondere Eignung aufgrund der Siedlungsstruktur, Freiraumstruktur und Erschliessungssituation nachgewiesen werden. Es ist im Vergleich darzulegen, dass durch die Überbauung mit Hochhäusern für die Öffentlichkeit Vorteile gegenüber einer Bebauung ohne Hochhäuser entstehen.

Ausschlussräume für Hochhäuser (hellbraun) sind Gebiete, die zum Schutz des Ortsbildes und zum Bewahren der geschützten Siedlungsstrukturen oder Einzelobjekten von Hochhäusern freizuhalten sind. Hochhausstandorte werden dort ausgeschlossen.

Das kommunale Hochhauskonzept unterscheidet zwischen Eignungs-, Möglichkeits-, Eventual- und Ausschlussräumen, in denen unterschiedliche Voraussetzungen für Hochhausvorhaben gelten.

Konzeptplan

- ◆ Bestehende Hochhäuser (über 30 m): Nutzung für Arbeit
- ◆ Bestehende Hochhäuser (über 30 m): Nutzung für Wohnen
- ◆ Bestehende höhere Wohngebäude
- Eignungsraum 1: Geeignete Räume für Arbeitsnutzung
- Eignungsraum 2: Geeignete Räume für Wohnnutzung
- Eignungsraum 3: Geeignete Räume für Mischnutzung
- Masterplan Binningerstrasse - Baubereiche Hochhäuser
- Möglichkeitsräume
- Eventualräume
- Bedeutende Grünräume im Siedlungsgebiet
- Ausschlussräume

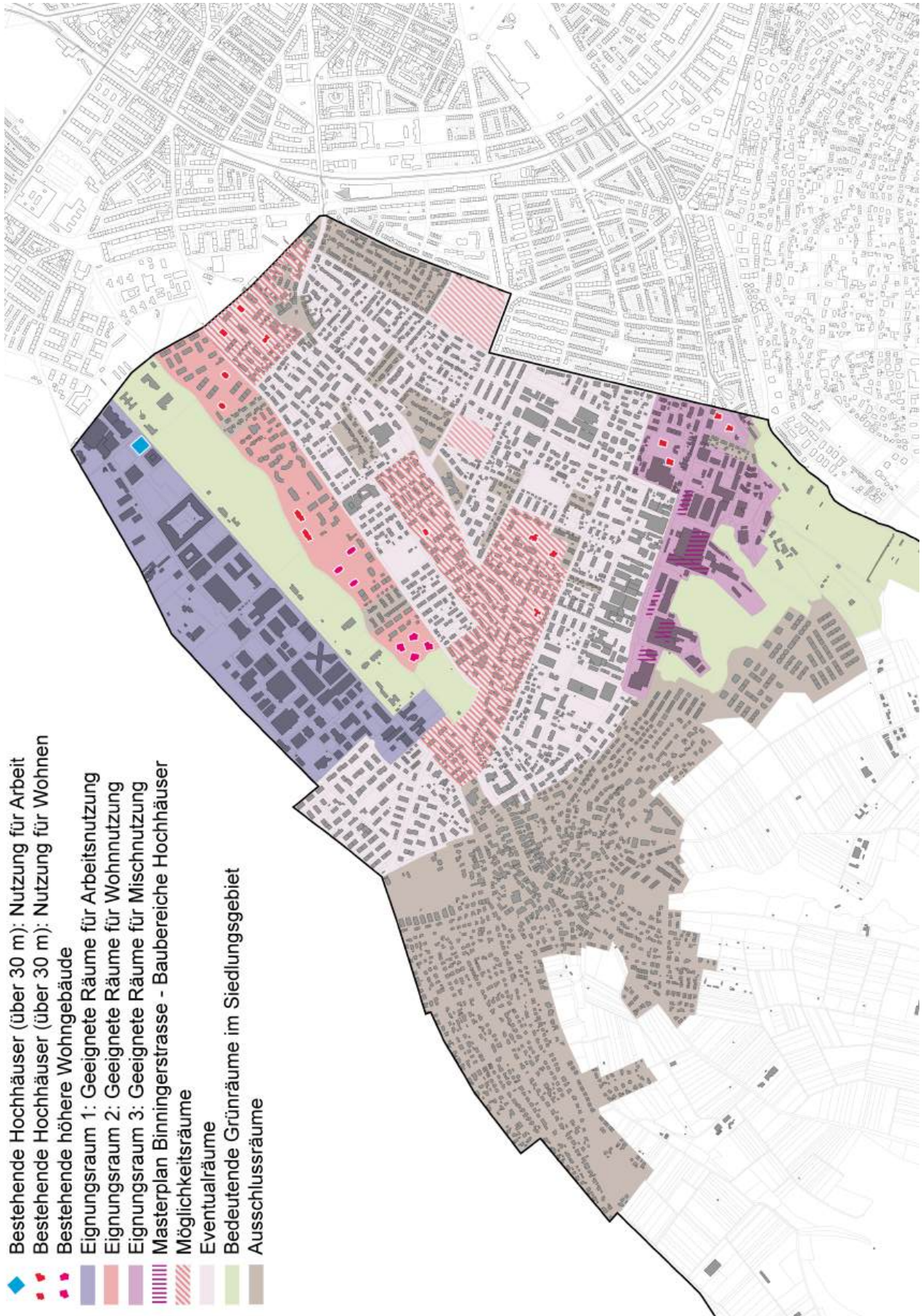


Abb. Konzeptplan

7 Qualitätsanforderungen an Hochhäuser

7.1 Städtebau und Architektur

Mehr als Einzelbauten in der Regelbauweise prägen Hochhäuser das städtebauliche Erscheinungsbild. Deshalb gelten für Hochhäuser hohe städtebauliche Anforderungen. Sie sollen betreffend Städtebau, Architektur (Proportionen, Fassaden, Materialisierung, Gliederung), Erscheinungsbild und städtebaulicher Einordnung einen sehr guten Beitrag leisten. Dies ist mit geeigneten Verfahren sicherzustellen und für die politischen Entscheidungsgremien und die Öffentlichkeit entsprechend zu dokumentieren (siehe Kapitel 8.3 Quartierplanverfahren).

Nebst architektonischen und gestalterischen Aspekten spielen auch die Langlebigkeit und Robustheit von Hochhausbauten eine wichtige Rolle. Um einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten, sind graue Energie sowie der Energieverbrauch für Erstellung und Betrieb des Gebäudes zu beachten.

Für Hochhäuser als Sonderbauform gelten hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen. Damit diese erfüllt werden, sind geeignete Verfahren anzuwenden.

7.2 Nutzung

Hochhäuser sind eine mögliche Typologie um eine massgebliche Verdichtung und somit einen Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung zu leisten. Welches Ausmass ortsverträglich ist, ist situativ in Abstimmung mit der Gemeinde sowie mit geeigneten Verfahren zu bestimmen.

Mit dem Hochhaus kann ein Beitrag zur Verdichtung gegenüber der Regelbauweise geleistet werden. Durch das Bauen in die Höhe soll ein Mehrwert und Gewinn an öffentlich nutzbarem Freiraum erfolgen.

Die Erdgeschossnutzung hat bei Hochhäusern eine grössere Bedeutung als bei Regelbauweise. Das Erdgeschoss spielt eine massgebliche Rolle zur Belebung und Attraktivität des Umfelds. Bei Hochhäusern in zentrumsnahen Lagen muss die Umgebung in Bezug auf die Erdgeschossnutzung und der Bezug zur bestehenden Zentrumsstruktur sowie zum öffentlichen Raum beachtet werden. Situativ ist zu entscheiden, welcher Öffentlichkeitscharakter angestrebt wird.

Das Hochhaus kann einen massgeblichen Beitrag zur Verdichtung leisten. Durch das Bauen in die Höhe soll ein Mehrwert und Gewinn an öffentlich nutzbarem Freiraum erfolgen. Die Erdgeschossnutzung spielt bei diesem Bautyp zusammen mit dem Freiraum eine besondere Rolle.

7.3 Frei- und Grünräume, Stadtklima

Für die Wahrnehmung eines Hochhauses aus dem Stadtraum heraus ist die Gestaltung und Nutzung des Erdgeschosses und seiner Umgebung wichtig. Für die gute Einordnung in die „Stadtebene“ spielt die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie des Freiraums vor oder um Hochhäuser eine entscheidende Rolle. Bei der stadträumlichen Setzung sind auch stadtklimatische Auswirkungen zu berücksichtigen.

Durch die vertikale Verdichtung können zudem Freiflächen gewonnen werden, die als quartierbezogene Grünanlagen einen Beitrag zur Freiraumversorgung leisten. Durch unversiegelte und begrünte Flächen mit natürlichem Bodenaufbau wird ein angenehmes Siedlungsklima unterstützt und der ökologische Ausgleich gefördert.

Mikroklimatischen Einflüsse sind bereits in der Konzeption von Hochhausprojekten zu beachten und Auswirkungen auf das Siedlungsklima, die Windsituation und den Wasserhaushalt, sowie den Vogelschutz darzulegen. Hierbei ist auch der Umgang mit dem Grundwasserbereich „Au“ zu beachten. Mit einer vorausschauenden Planung sind negative Auswirkungen zu vermeiden und nach Möglichkeit Verbesserungen der mikroklimatischen Situation herbeizuführen.

Mikroklimatische Einflüsse und stadtklimatische Aspekte sind bei der Planung von Hochhäusern zu beachten und mit den Planungen möglichst Verbesserungen herbeizuführen.

7.4 Verkehr

Hochhäuser sind eine Typologie der Innenentwicklung und haben aufgrund der erhöhten Nutzungsdichte auch relevante Auswirkungen auf das Verkehrsnetz. Die Möglichkeiten des Instruments Quartierplan sollen voll ausgenutzt werden, um sicherzustellen dass mit Hochhausprojekten keine unerwünschten verkehrlichen Überlastungssituationen entstehen. Hierbei ist auch der Vergleich zu der zulässigen Regelbauweise zu ziehen.

Wie auch bei anderen Arealentwicklungen ist bei der Entwicklung von Hochhäusern der Nachweis zu erbringen, dass das Verkehrsnetz die aus der Nutzungsdichte resultierende Mobilitätsnachfrage aufnehmen kann. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, wird ein Standort als ungeeignet angesehen.

Mit entsprechenden projektbezogenen Mobilitätskonzepten und Massnahmen sind Verlagerungen des motorisierten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr zu erzielen. Zur Entlastung der Verkehrsinfrastruktur und Verbesserung des Modalsplits zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs werden autoarme oder autofreie Wohnformen unterstützt. Das Monitoring der Verkehrsentwicklung und gegebenenfalls notwendige Korrekturmassnahmen sind verbindlich festzulegen.

Parkplätze sind zu Gunsten der Freiräume möglichst unterirdisch anzuordnen hierbei sind die Anforderungen des Gewässerschutzes zu berücksichtigen, denn grosse Teile des Siedlungsgebiets befinden sich im Gewässerschutzbereich Au.

Für Hochhaus-Standorte ist mit einem Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept mit flankierenden Massnahmen der Nachweis der Verträglichkeit mit dem Umfeld und dem Verkehrsnetz aufzuzeigen. Dabei sind insbesondere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatzzahl und zur Förderung des Langsamverkehrs festzuhalten.

7.5 Nachweis Schattenwurf

Für den Nachweis des Schattenwurfs gelten die gesetzlichen, kantonalen Vorgaben gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV 2.4.3a Sondernutzungsplanungen § 20a * Schattenwurf). Eine kantonales Merkblatt als Auslegungshilfe betreffend Schattenwurf bei Hochhausplanungen soll deren Anwendung erleichtern.

Für Hochhäuser ist der Schattenwurf gemäss den kantonalen Bestimmungen zu berücksichtigen und in Schattendiagrammen aufzuzeigen. Zulässig ist ein drei Stunden Schatten am mittleren Wintertag. Massgeblich ist der von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf.

8 Planungsprozess und Verfahren

8.1 Eignungsprüfung

Bei einem Hochhausvorhaben soll zunächst für den in Frage kommenden Standort eine Eignungsprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die kantonalen Vorgaben und die Präzisierungen des kommunalen Hochhauskonzepts zu berücksichtigen. Befindet sich der Standort nicht in einer Zone mit Quartierplanpflicht ist wie bei jedem Quartierplan nachzuweisen, dass die Projektziele nicht auch in der Regelbauweise erreicht werden können. In einem zweiten Schritt ist die Qualitätssicherung bezüglich Städtebau, Erschliessung, Sockel- und Freiraumgestaltung vorzunehmen. Begleitet wird dieses zweistufige Verfahren durch die Gemeinde, die phasenweise durch beigezogene Fachpersonen unterstützt wird.

Gemäss kommunalem Hochhauskonzept wird unterschieden zwischen Eignungs-, Möglichkeits-, Eventual- und Ausschlussräumen. In den Eignungs- und Möglichkeitsräumen bestehen auf verschiedenen Gründen bereits positive Voraussetzungen für Hochhausstandorte. Aus der Zuordnung in einen Eignungs- oder Möglichkeitsraum kann im Einzelfall jedoch kein Anspruch auf einen Hochhausstandort abgeleitet werden.

Innerhalb der Eventualräume ist unter Beizug von Fachleuten beispielsweise in einem Testplanungsverfahren, in besonderem Masse nachzuweisen, dass hier ein Hochhaus in verschiedener Hinsicht eine bessere Lösung darstellt als die Regelbauweise, bzw. Bauten unter der Hochhausgrenze.

Im ersten Schritt ist die Eignung für ein Hochhausvorhaben anhand der gesetzlichen Vorgaben und des kommunalen Hochhauskonzepts zu prüfen und in einer räumlichen Studie aufzuzeigen. Im zweiten Schritt sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Begleitet wird dieser Prozess massgeblich durch die Gemeinde, sowie von ihr beigezogene Expertinnen und Experten.

8.2 Verfahrensanforderungen

Das Hochhauskonzept regelt grundsätzliche Rahmenbedingungen im Hinblick auf mögliche Hochhausstandorte; es macht keine Aussagen zur architektonischen Gestaltung. Dies ist Gegenstand der nachgelagerten Verfahren im Rahmen der Areal- und Projektentwicklung.

Insbesondere für Hochhausprojekte, welche aufgrund ihrer Besonderheit in jeglicher Hinsicht Bedeutungsträger sind, ist eine breite Untersuchung zentral. Qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe und Studienaufträge gemäss SIA-Ordnung 142 und 143 dienen dazu, um aus einer Auswahl verschiedener Lösungen die städtebaulich, architektonisch und nutzungsmässig beste Lösung zu bestimmen.

Zur Qualitätssicherung künftiger Hochhausvorhaben sind folgende Aspekte sehr wichtig:

- Um eine breite Auswahl an Lösungsansätzen aufzuzeigen und eine fachlich fundierte Lösung zu entwickeln, sind Varianzverfahren durchzuführen. Als Verfahren zur Lösungsfindung eignen sich Wettbewerbe oder Studienaufträge. Das geeignete Verfahren ist mit der Gemeinde abzusprechen. Zur Qualitätssicherung sind die architektonischen und städtebaulichen Lösungsansätze durch mehrere Büros zu untersuchen. Die Gemeinde bestimmt mit, welche Planungsteams dafür qualifiziert sind.
- Die Begleitung des Verfahrens durch ein qualifiziertes Beurteilungsgremium mit Fachleuten sowie Vertretern der Gemeinde ist zwingend. Interdisziplinarität, Unabhängigkeit und Transparenz in der Beurteilung sind wichtige Verfahrensgrundsätze.
- Die Gemeinde setzt in Abhängigkeit von der Relevanz und Bedeutung eines Hochhausstandortes die Kriterien und Anforderungen an das Verfahren fest.

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Verfahrensanforderungen abgewichen werden.

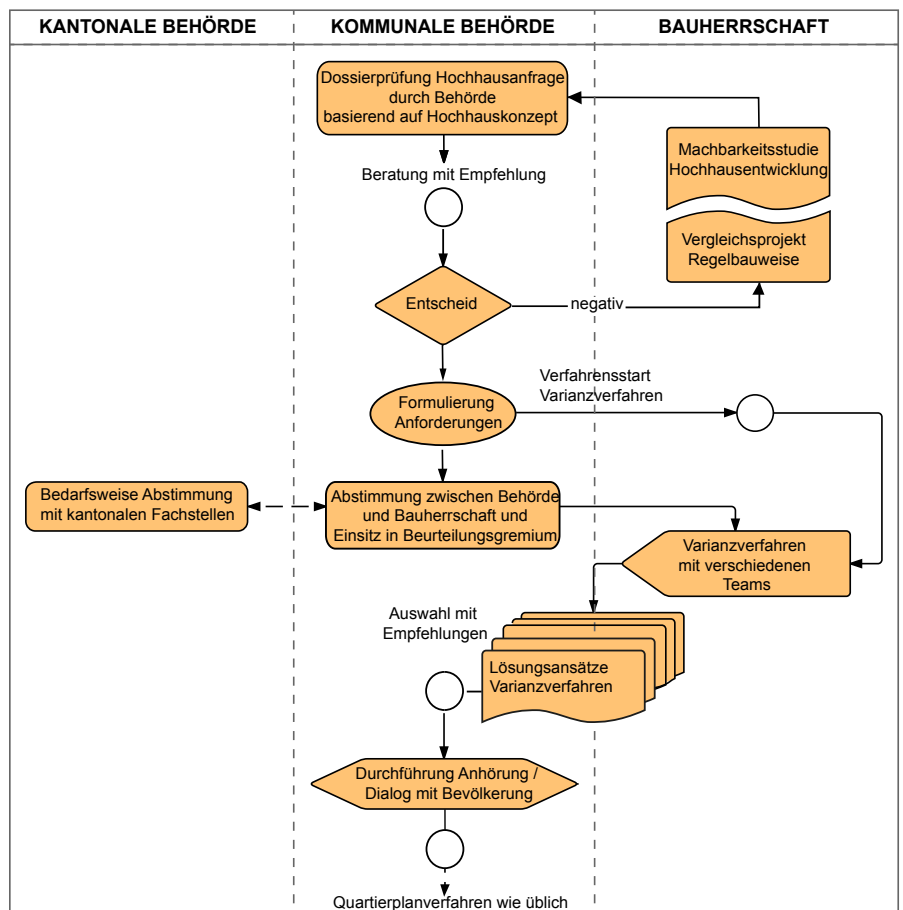


Abb. schematische Darstellung Verfahrensablauf

Für die Qualitätssicherung werden Verfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe angewendet. In den Verfahren sind durch mehrere Teams Lösungsansätze zu entwickeln und diese durch ein qualifiziertes Beurteilungsgremium mit Expertinnen und Experten sowie Behördenmitgliedern zu beurteilen.

8.3 Quartierplanverfahren

Die rechtlichen Verfahrenswege und Einsprachemöglichkeiten bei Bauprojekten sind durch das kommunale Hochhauskonzept nicht tangiert. Als Sonderbauform ist für jedes Hochhaus ein Sondernutzungsplanverfahren bzw. Quartierplanverfahren mit Beschluss der Gemeindeversammlung erforderlich. Damit werden auch die Mitwirkungs- und Einspracherechte der Bevölkerung gewährleistet. Bei Hochhausprojekten, die aufgrund ihrer Höhe und Lage grössere Veränderungen mit sich bringen, kann eine Ausweitung der Mitwirkungsmöglichkeiten stattfinden. Die Gemeinde legt die entsprechenden Anforderungen fest.

Im Planungsbericht zum Sondernutzungsplanverfahren sind einerseits die räumlichen Auswirkungen mit ausreichenden Darstellungen, Modellen sowie Perspektiven im Stadtraum aufzuzeigen, sowie andererseits die Interessenabwägung in fachlicher Hinsicht darzulegen. Insgesamt muss gewährleistet sein, dass sich auch die Öffentlichkeit im Rahmen der Mitwirkung ein Bild vom geplanten Bauvorhaben und dessen Auswirkungen auf das Ortsbild machen kann.

Verändert das Hochhaus das Orts- oder Landschaftsbild oder tangiert inventarisierte Bausubstanz ist die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) rechtzeitig einzubeziehen. Im Rahmen der Quartierplanverfahren begutachtet die Arealbaukommission des Kantons (ABK) in der Regel die Vorhaben. Sofern die Beurteilung im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens durch ein Beurteilungsgremium bereits erfolgt ist, kann eine weitere Begutachtung durch die Arealbaukommission entfallen.

Das Hochhauskonzept ersetzt keine planungsrechtlichen Verfahren, sondern klärt die Anforderungen und Voraussetzungen an die Planung von Hochhäusern. Für Hochhäuser sind in jedem Fall Quartierplanungen notwendig. Im Planungsbericht ist die hohe Qualität gemäss der im Kapitel 7 aufgezeigten Kriterien nachzuweisen und auch die Interessenabwägungen sorgfältig aufzuzeigen.

8.4 Mitwirkung

Die Durchführung einer Mitwirkung ist im Sondernutzungsplanverfahren vorgeschrieben. Der Zeitpunkt für die Mitwirkung erfolgt damit jedoch bereits im fortgeschrittenen Zeitpunkt der Planung eines Hochhausvorhabens.

Die Mitwirkung gibt der Bevölkerung die Möglichkeit, ihre Anliegen zu äussern und ist ein zentraler Bestandteil der Interessenabwägung. Um die Interessen möglichst frühzeitig in den Prozess einzubinden, gilt es deshalb, vor dem Quartierplanverfahren in den Dialog mit der Bevölkerung zu gelangen.

Welche Art und Weise des Dialogs und Umfang des Einbezugs der Bevölkerung notwendig ist, wird fallweise unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung und der städtebaulichen und nutzungsmässigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens von der Gemeinde bestimmt. Die Durchführung liegt bei den Gesuchstellern für Hochhausvorhaben.

Die Mitwirkung ist ein zentraler Bestandteil der Interessenabwägung. Für Hochhausvorhaben ist eine möglichst frühzeitige Mitwirkung und ein guter Dialog mit der Bevölkerung anzustreben.

9 Anhang Erläuterung Planungsgrundlagen

9.1 Hochhauskonzept des Kantons Basel-Landschaft

Im kantonalen Hochhauskonzept wurden Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit einer Höhe von mehr als 25 m als Hochhäuser bezeichnet. So sollen Hochhäuser bspw. nur in 350 m Gehdistanz von geeigneten ÖV-Haltestellen und innerhalb der "inneren Korridore" in den urbanen Verdichtungsräumen und Entwicklungsschwerpunkten gem. kantonalem Richtplan realisiert werden. Die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Daraus resultierte eine relativ punktuelle Verteilung der Eignungsräume für Hochhäuser.

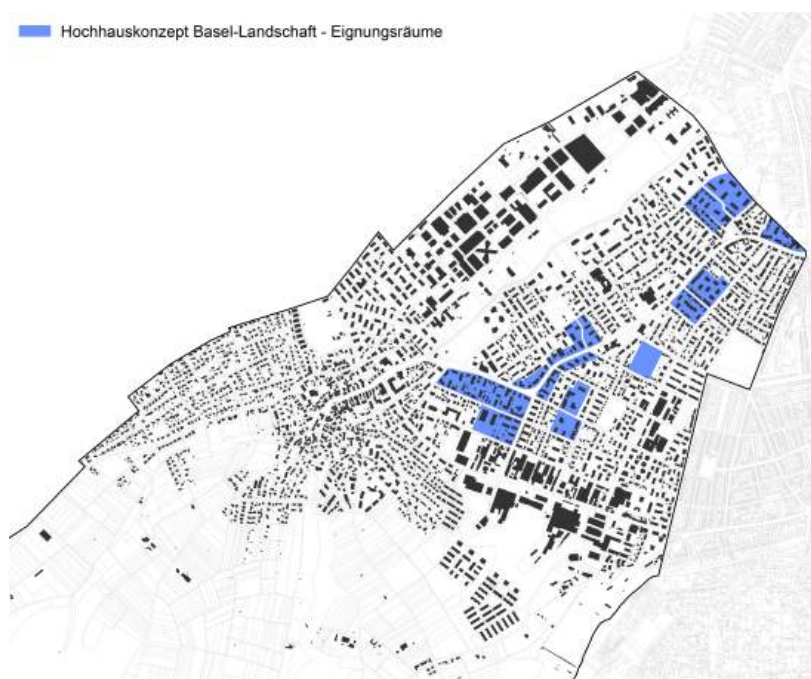


Abb. Karte Eignungsräume gemäss kant. Hochhauskonzept

Das kantonale Konzept sieht für die Gemeinde Allschwil ausschliesslich entlang der Baslerstrasse einzelne Areale mit Eignungsräumen vor. Bereits bestehende Hochhäuser sind im kantonalen Hochhauskonzept nicht enthalten oder berücksichtigt worden.

Die räumliche Verteilung gemäss kantonalem Konzept erscheint aus der Analyse der kommunalen Siedlungsentwicklung nicht ausreichend und zweckmässig. Sie würde eine zu starke Einschränkung und Konzentration bewirken.

9.2 Hochhausstrategie Agglo Basel

Die Hochhausstrategie der Agglo Basel entstand 2019 im Rahmen der Erarbeitung des Agglomerationsprogramms der 4. Generation. Ziel war eine grenzüberschreitende Hochhausstrategie, welche die grundlegenden Ziele des Agglomerationsprogramms verfolgt, namentliche eine korridorweise, abgestimmte Planung und Umsetzung von Hochhäusern an dafür geeigneten Standorten. Damit beabsichtigt war einerseits die Urbanität in den inneren Korridoren zu fördern und andererseits die Siedlungsdichte zu erhöhen. Hochhauspotenziale wurden ausgehend von drei Hauptkriterien definiert:

- Geeignete Gebiete befinden sich im sogenannten Inneren Korridor der Agglomeration, in den Korridorzentren der Agglomeration oder in den Schwerpunktgebieten mit besonderem Entwicklungsfokus.
- Hanglagen und Aussichtspunkte werden von Hochhäusern freigehalten und in der Talsohle gefördert.
- Eine gute oder sehr gute ÖV-Erschliessung ist Voraussetzung für ein Eignungsgebiet.

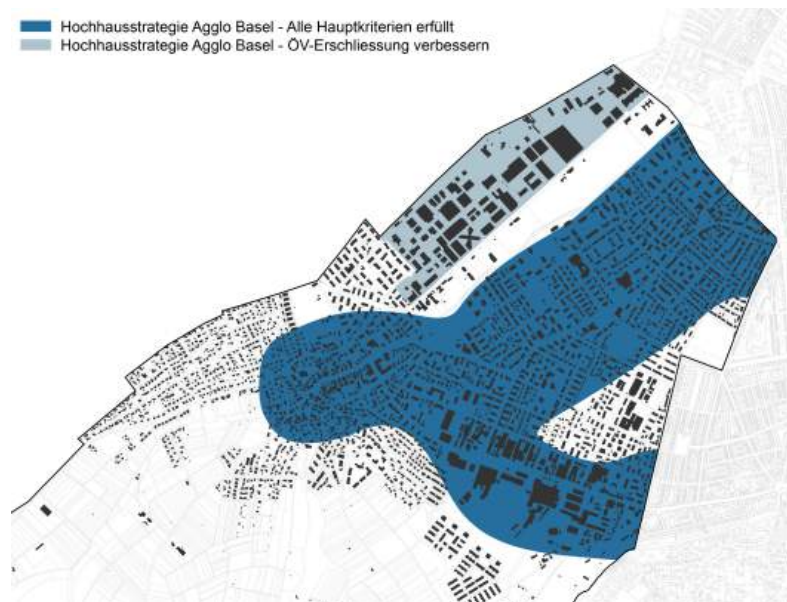


Abb. Potenzialraumkarte Hochhausstrategie Agglo Basel

Die Potenzialraumkarte gemäss Hochhausstrategie der Agglo Basel ist eine Basis zur Weiterentwicklung der kommunalen Hochhausstrategie. Allerdings nehmen die definierten Potenzialräume wenig differenziert Bezug auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde Allschwil.

10 Übersicht Bestand an Hochhäusern

Nachfolgend eine Übersicht der in Kap. 3.2 beschriebenen Hochhäuser in der Gemeinde Allschwil.

Nr. 1 Birkenzenter Baujahr: 1967 1 Hochhaus 10 Geschosse Höhe: um 31 Meter Nutzung: Wohnnutzung		
Nr. 2 Im Pöpster Baujahr 1961 1 Hochhaus 10 Geschosse Höhe: um 31 Meter bzw. 43 Meter Nutzung: Wohnnutzung		
Nr. 3 Rankacker Baujahr: 1967 1 Hochhaus 15 Geschosse Höhe: um 46 Meter Nutzung: Wohnnutzung		
Nr. 4 Weiherweg Baujahr 1963 2 Hochhäuser 10 Geschosse Höhe: um 31 Meter Nutzung: Wohnnutzung		

Nr. 5 Bettenacker Baujahr 1964 1 Hochhaus 14 Geschosse Höhe: um 43 Meter Nutzung: Wohnnutzung		
Nr. 6 Ulmenstrasse Baujahr: 1967 1 Hochhaus 12 Geschosse Höhe: um 37 Meter Nutzung: Wohnnutzung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Zahnarzt)		
Nr. 7 Metzgersmatten Baujahr: 1967 2 Hochhäuser 14 Geschosse Höhe: um 43 Meter Nutzung: Wohnnutzung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Catering)		
Nr. 8 Lindenpark Baujahr: 1967 2 Hochhäuser 13 Geschosse Höhe: um 40 Meter Nutzung: Wohnnutzung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Kita)		

Nr. 9 Im Langenhag Baujahr 1971 2 Hochhäuser 13 Geschosse Höhe: um 40 Meter Nutzung: Wohnnutzung		
Nr. 10 „Duradero“ Baselmattweg Baujahr: 2014 2 Hochhäuser 13 Geschosse Höhe: um 40 Meter Nutzung: Wohnnutzung		
Nr. 11 „Alba“ Haus Baujahr: 2021 1 Hochhaus 10 Geschosse Höhe: um 40 Meter Nutzung: Büro- und Gewerbenutzung		