

Entwicklungsgebiet Bachgraben – ein Areal für Innovation, Unternehmertum, Bildung und Erholung

In Raum und Zeit zwischen Ackerland, Actelion und BaseLink

Das linksseitige Bachgrabengebiet in Allschwil ist ein dynamisches Entwicklungsgebiet für lokales und internationales Gewerbe. Besonders sichtbar wurde dies in den letzten 20 Jahren; dank guter Rahmenbedingungen für Unternehmen und Institutionen hat sich das rund eineinhalb Kilometer lange und einige hundert Meter breite Areal vom typischen Schweizer Kleingewerbegebiet rasant zu einem international anerkannten Hotspot für innovative Forschung und Entwicklung der Life-Sciences-Branche gewandelt – dafür steht geradezu ikonisch die futuristisch anmutende Firmenzentrale des weltweit erfolgreichen Biotech-Unternehmens Actelion. Als Allschwiler Unternehmen mit Risikokapital Ende der 90er-Jahre gestartet, ist der heute milliardenschwere Konzern im Global Player Johnson & Johnson aufgegangen. Derweil sind die Arbeitsplätze, das Know-how und nicht zuletzt die Steuererträge der Gemeinde Allschwil erhalten geblieben.

Entscheid aus den 80ern sichert Co-Existenz von Arbeit und Erholung

Das einst bäuerlich geprägte Ackerland des Bachgrabengebiets ist schon etwas länger Geschichte. Der Zonenplan weist seit langem das Areal links des Bachgrabens respektive links des Hegenheimerweges (Blickrichtung Basel) praktisch durchgängig als Gewerbezone aus. Die grösstenteils baulichen und verkehrstechnischen Veränderungen werden in der Gegenwart insbesondere an den beiden längsseitigen Rändern des Gebiets augenscheinlich – sowohl in Richtung des historischen Allschwiler Dorfkerns als auch zur Stadtgrenze beim Gartenbad hin. Dort herrscht auf dem sogenannten BaseLink-Areal aktuell die grösste Bautätigkeit, denn dort liegen noch die grössten ungenutzten Landreserven und das grösste Entwicklungspotenzial. Es herrscht ein Klima der Innovation und der Vernetzung, das – in zeitgemässe Raumkonzepte und Bauwerke übersetzt – täglich greifbarer wird. Gleichzeitig sichert ein Grünstreifen zwischen dem Hegenheimerweg und dem Dorfbach im Bachgraben nachhaltig den wertvollen Raum für Freizeit, Erholung und sportliche Betätigung. Diese konsequente funktionale Zweiteilung in ein Diesseits und Jenseits des Hegenheimerweges geht auf den ehemaligen Allschwiler Gemeindepräsidenten Werner Klaus zurück: In den Achtzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts war er es, der diese Strategie massgeblich vorangetrieben hatte und dem Gebiet damit seine bis heute gültige funktionale Ordnung gab.

Grosse Pläne und Verwirklichung an der Schnittstelle von Politik, Verwaltung und Institutionen

Aktuell zirkulieren rund um das Entwicklungsgebiet Bachgraben viele Schlagwörter, die in der Politik, in den Medien und in der Öffentlichkeit die Ideen und Pläne rund um das Areal über die Gemeinde-, Kantons- und Landesgrenzen hinaus transportieren. Begriffe wie BaseLink, Idorsia, Life-Science-Cluster, Tropeninstitut, Tram Bachgraben, KoBa, ZUBA oder ALBA stehen stellvertretend für zahlreiche parallel anlaufende oder sich bereits in der Umsetzung befindliche Gewerbe-, Bildungs-, Siedlungsentwicklungs- und Verkehrsprojekte auf dem Bachgrabenareal.

Viele Akteure involviert – von der Gemeinde bis zum Business Hotel

Wo dermassen viel kostbarer und attraktiver Gestaltungsraum vorhanden ist, sind naturgemäss zahlreiche unterschiedlichste Akteure mit überschaubaren bis hochkomplexen Projekten involviert: Allschwil als verwaltende Standortgemeinde, die beiden Basler Halbkantone und das angrenzende Frankreich im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung, Grundeigentümer, Baurechtsnehmer, Investoren, Mieter, Pächter, private Unternehmen, Stiftungen, öffentliche Institutionen, Bildungseinrichtungen mit universitärem Auftrag wie das Schweizerische Tropeninstitut (Swiss TPH) etc.

Zu diesem Dossier: Überblick schaffen, informieren, kontaktieren

Es ist eine Tatsache: Es läuft viel im Bachgrabengebiet und die Gemeinde Allschwil ist im Interesse der eigenen Bevölkerung und des Gewerbes an zahlreichen Schnittstellen mit Visionen, Strategien und Projekten engagiert. Dabei arbeiten Politik, Verwaltung, öffentliche sowie private Institutionen und Organisationen eng zusammen. Dieses Dossier vermittelt aus der Perspektive der Standortgemeinde Allschwil einen Überblick und zeigt dabei auf, wo welche Projekte in Planung oder bereits abgeschlossen sind, wo noch entwickelt wird und wie sich die einzelnen Puzzlesteine im Entwicklungsgebiet Bachgraben zu einem grossen Ganzen zusammenfügen.

Kontaktmöglichkeiten für die Bevölkerung und Institutionen

Bei Fragen und Anregungen stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten offen, mit der Gemeinde und ihren zuständigen Schnittstellen in der Verwaltung und dem Gemeinderat in Kontakt zu treten:

Abteilung Entwickeln – Planen – Bauen des Verwaltungsbereichs Bau – Raumplanung
– Umwelt bei allgemeinen Fragen aus der Bevölkerung zur Siedlungsentwicklung und Verkehrsprojekten

Stabstelle Kommunikation für Medienanfragen zum Entwicklungsgebiet

Welcome Desk der gemeindeeigenen Wirtschaftsförderung bei Interesse an Firmengründung und Ansiedlung auf dem Areal.

Projekte der Stunde

BaseLink

Lage: zwischen Kiesstrasse und Hegenheimermattweg in Allschwil

Schlagwörter: Arealentwicklung, Forschung, Life-Sciences-Cluster, Business-Hotellerie, Gastronomie, Fitness, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Hotellerie

Akteure: Bürgerspital Basel (BSB), Herzog & de Meuron, Universität Basel, Basilea Pharmaceutica, Switzerland Innovation Park Basel Area AG, Senn IFA AG, Rudolf Geigy-Stiftung, Implenica u.a.

Grundeigentümer: Bürgerspital Basel (BSB), JP Bachgraben

Darum geht's: Das BaseLink-Areal liegt von der Stadt her gesehen am Eingangstor zu Allschwil. Es umfasst, in 16 Baufelder mit einer Bodenfläche von insgesamt 75'000 Quadratmetern unterteilt, die grösstenteils vom Bürgerspital Basel im Baurecht an Firmen und Institutionen vergeben werden. Bereits sind zahlreiche Baufelder vergeben und im Bau begriffen. Der Masterplan BaseLink wurde Anfang des letzten Jahrzehnts von Burckhardt +Partner Architekten entwickelt und übersetzt im Sinne der Grundeigentümer die Vision, «ein ganzheitliches Life-Science-Ökosystem entstehen zu lassen, wo für die Gesundheit geforscht, entwickelt und gelehrt wird». Ziel ist ein breiter Mix im Sektor Life Sciences, Public Health, Biotech sowie Informations- und Kommunikationstechnik (ICT). Dabei steht das Areal Firmen und Institutionen an unterschiedlichsten Wegpunkten ihrer Entwicklung offen. Ob Start-up, erfahrener Pharmakonzern, etabliertes KMU, Think Tank, Stiftung oder Baselbieter Aussenstelle der Uni Basel: Bewusst wird ein Netzwerk von Einrichtungen unterschiedlicher Grössen und Ausrichtungen angestrebt, die sich gegenseitig befeuern können. Dabei zeichnet sich BaseLink gegenüber anderen Arealentwicklungen durch einen hohen Anspruch an die Nutzenden des Areals aus – es soll deren Innovationsgeist wecken und dem Unternehmertum zuträglich sein. Angestrebt werden Kollaboration, Vernetzung und Austausch in einem inspirierenden Umfeld. Die auf dem Areal entstehenden 16 Bauten sollen nach dem Wunsch des Arealentwicklers nicht einzeln und unabhängig existieren, sondern einen gemeinsamen Kristallisationspunkt für den oben beschriebenen Gewerbe-, Forschungs- und Bildungsmix bilden. Die Vorstellungen für die Nutzung des Areals beinhalten ebenfalls einen gemeinsamen und vergleichsweise grossen Grünraum, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie eine synergiefördernde Mischung von Nutzern und ihren Aktivitäten. Dabei werden Investoren gesucht, die bewusst in eine nachhaltige Entwicklung finanzieren wollen.

Stand der Dinge: Das Bürgerspital Basel als Arealentwickler hat bisher zehn von seinen 14 Bauparzellen im Baurecht abgegeben. Die Liegenschaften auf sechs davon werden in den nächsten beiden Jahren fertiggestellt und in Betrieb genommen. Vier weitere sind erst in der Entstehung oder gar erst in der ersten Planungsphase. Erfahrungsgemäss ist damit zu rechnen, dass eine Inbetriebnahme dieser Parzellen bestenfalls erst in ein paar Jahren möglich ist. Die letzten vier nicht übertragenen Baurechte müssen zuerst an Investoren abgetreten und danach von Grund auf entwickelt werden. Eine baldige Inbetriebnahme ist somit vorerst nicht absehbar. Das Areal der JP Bachgraben AG beschränkt sich in einem ersten Schritt ebenfalls nur auf die Hälfte der Entwicklungsmöglichkeit.

Zeithorizont: Eine totale Nutzung des Areals mit Ausschöpfung des gesamten Arbeitsplatzpotenzials wird innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre erwartet. Eine Zeitspanne, die zur Entwicklung der Erschliessung des Bachgrabengebiets genutzt werden kann und soll.

Bildnachweis: BaseLink

Bildnachweis: BaseLink

Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus (ehemals GRID)

Lage: mehrere Baufelder (B1–B4) innerhalb des BaseLink-Areals, zwischen Kiesstrasse und Hegenheimermattweg

Schlagwörter: Arealentwicklung, Forschung, Life-Sciences-Cluster, Büro, Labor, Gastronomie, Mantelnutzungen

Akteure: Bürgerspital Basel (BSB), Senn IFA AG, Herzog & de Meuron, Switzerland Innovation Park Basel Area AG, Basilea Pharmaceutica

Grundeigentümer: Bürgerspital Basel (BSB)

Darum geht's: Auf dem Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus (ehemals GRID) entstehen nach der Vorlage von Herzog & de Meuron vier Geschosse mit einer Nutzfläche von rund 50'000 Quadratmetern. Im Zentrum der Überbauung kommt ein bepflanzter Innenhof von der Grösse eines Fussballfelds zu liegen.

Zeithorizont: Etappe 1 bezugsbereit ab Mitte 2022.

Bildnachweis: Herzog & de Meuron/GRID

Schweizerisches Tropen- und Public Health-Institut

Lage: Baufeld A3 auf dem BaseLink-Areal (südwestliche Ecke)

Schlagwörter: Lehre, Forschung, Wissenschaft, Unternehmertum, Arbeit und Freizeit, Swiss TPH

Akteure: Bürgerspital Basel (BSB), Universität Basel, Rudolf Geigy-Stiftung, Schweizerisches Tropen- und Public Health-Instituts (Swiss TPH), Kunz und Mösch

Grundeigentümer: Bürgerspital Basel

Darum geht's: Unter dem Projektnamen Belo Horizonte entsteht bis Ende 2021 ein Neubau für alle bisher in Basel verteilten Mitarbeitenden und Studierenden des Schweizerisches Tropen- und Public Health-Instituts (Swiss TPH). Auf einer Nutzfläche von 13'376 Quadratmetern haben die Basler Architekten Kunz und Mösch in ihrem Siegerprojekt eines Architekturwettbewerbs Raum für 725 Arbeits- und Auswert- sowie gut 150 Laborplätze geplant. Ergänzt werden die Einrichtungen durch Auditorien, Kursräume und eine Cafeteria.

Zeithorizont: Fertigstellung und Bezug Ende 2021.

Bildnachweis: Kunz und Mösch Architekten

HORTUS

Lage: Baufeld A2 auf dem BaseLink-Areal (nordwestliche Ecke an der Kiesstrasse)

Schlagwörter: Zwischennutzung, Erlebnisgastronomie

Akteure: Bürgerspital Basel (BSB), Vulcanelli GmbH, Senn IFA AG

Grundeigentümer: Bürgerspital Basel

Darum geht's: Mit dem Projekt Hortus nutzen die Gastronomen von Vulcanelli die Brache in der nordöstlichen Ecke des BaseLink-Areal bis auf Weiteres als Begnungsort im Stile eines urbanen Biergartens.

Zeithorizont: bis auf Weiteres Zwischennutzung

Business Hotel

Lage: Parzelle auf dem BaseLink-Areal

Schlagwörter: Hotellerie, Businesshotel für Geschäftsreisende

Akteure: Implenia, Hotelgruppe Tristar

Grundeigentümer: Bürgerspital Basel (BSB)

Darum geht's Das geplante 20 Meter hohe Hotel der Kategorie «3 Sterne plus» soll auf sechs Stockwerken und einer Gesamtgeschossfläche von 8000 Quadratmetern 210 Zimmer erhalten. Der Investor plant mit Kosten in Höhe von 30 Millionen Franken.

Stand der Dinge: Gegen die vorliegende Baubewilligung ist eine Einsprache wegen Anzweiflung der Zonenkonformität eines Hotelbetriebs in einer Gewerbezone eingegangen.

Zeithorizont: Ende 2022 soll das Hotel eröffnet werden.

Koordination Verkehrsanbindung Bachgraben (KoBa)

Lage: Wirtschaftsregion und Agglomeration Basel

Schlagwörter: gebietsübergreifendes Verkehrskordinationsprojekt

Akteure: Gemeinde Allschwil, Kanton Basel-Landschaft, Kanton Basel-Stadt

Darum geht's: Die drei gleichberechtigten Partner Einwohnergemeinde Allschwil, Kanton Basel-Landschaft und Basel-Stadt haben unter der Federführung der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons BL die Koordination Verkehrsanbindung Bachgraben (KoBa) ins Leben gerufen, um mit vereinten Kräften drei Schlüsselprojekte voranzutreiben:

Ebenfalls unter der Federführung des Kantons Basel-Landschaft soll der Zubringer Bachgraben-Allschwil (ZUBA) realisiert werden, der künftig den Wirtschaftstandort Bachgraben über eine zweispurige Hauptverkehrsstrasse direkt mit der Nordtangente Basel (Autobahnnetz A35/A3) verbindet.

Das Entwicklungsgebiet Bachgraben soll auf Ebene Öffentlicher Verkehr besser und schrittweise mit dem Bahnhof St. Johann verbunden werden. Unter der Federführung des Kantons Basel-Stadt ist ein «Tram Bachgraben» geplant. Kann die Tramverbindung aus nutzungstechnischer Sicht oder aus Effizienzgründen nicht umgesetzt werden, steht eine hochwertige Busanbindung im Raum. In jedem Fall gehen die Fachleute davon aus, dass der Bahnhof St. Johann durch den Ausbau des S-Bahn-Angebots in Richtung EuroAirport

(Stichwort Bahnanschluss) und zunehmende Nutzungen im Bahnhofsumfeld eine grössere Bedeutung erlangt.

Unter der Velo- und Langsamverkehrserschliessung Bachgraben werden diverse Massnahmen verstanden, die der direkten und attraktiven Erschliessung in Richtung Kernstadt und innere Agglomeration dienen. Hierbei sind insbesondere sichere Velorouten vorgesehen, die eine direkte Verbindung mit wichtigen Zielorten in Basel und mit den umliegenden Agglomerationsgemeinden ermöglichen. Als Kernstück soll eine Velovorzugsroute zwischen Bachgrabengebiet und Bahnhof Basel SBB fungieren. Für die Umsetzung steht unter der Federführung der Gemeinde Allschwil.

Zusätzlich zu den drei Schlüsselprojekten sind ergänzende und flankierende Massnahmen vorgesehen, die alle Verkehrsmittel einschliessen. Das Ziel dabei lautet, die verkehrliche Wirksamkeit als Ganzes zu erhöhen und die Verkehrsanbindung des Wirtschaftsstandorts Bachgraben zu verbessern. KoBa nimmt eine bewusst gesamtverkehrliche Sicht ein. Dies bedeutet, dass öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Veloverkehr und Fussverkehr gleichermassen berücksichtigt werden. Ziel ist es, die richtige und passende Mischung und Abstimmung aller Verkehrsträger untereinander zu erreichen. Weiter werden im Rahmen von KoBa auch folgende Ziele verfolgt:

Auf fachlicher Ebene soll sichergestellt werden, dass das Gewerbegebiet Bachgraben eine gesamtverkehrlich optimale Anbindung erhält. Dabei sollen die zu treffenden Massnahmen kostenwirksam sein, das Umfeld schonen und möglichst in Etappen realisierbar sein.

Auf organisatorischer Ebene koordiniert sie – soweit notwendig und möglich – die erforderlichen Handlungen und Entscheide der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt sowie der Gemeinde Allschwil.

Organigramm der Koordination Verkehrsanbindung Bachgraben

Bildnachweis: Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft

Bildnachweis: Etienne Girardet/Unsplash

Zubringer Allschwil Bachgraben (ZUBA)

Lage: Allschwil Bachgraben, Nordtangente Basel, angrenzendes Elsass

Schlagwörter: gebietsübergreifendes Verkehrsprojekt, Verkehrsentwicklung, Hochleistungsstrassennetz (HLS), Autobahnzubringer, Verkehrsentlastung

Akteure: Gemeinde Allschwil, Kanton Basel-Landschaft, Kanton Basel-Stadt, Bund, Frankreich

Darum geht's: Der Zubringer Allschwil Bachgraben (ZUBA) ist ein Verkehrsprojekt von grösserem Umfang, das mehrere sogenannte Gebietskörperschaften betrifft. Neben der Gemeinde Allschwil sind der Kanton Basel-Landschaft, der Kanton Basel-Stadt und Frankreich involviert. Die Idee dahinter ist, das Bachgrabengebiet über eine Schnellstrasse und einen bergmännisch geplanten Tunnel via Basler Nordtangente an das nationale und internationale Autobahnnetz anzuschliessen, um die Verkehrsströme zu bewältigen, die durch die Entstehung weiterer 6'000 Arbeitsplätze auf dem Bachgrabengebiet zu erwarten sind. Die Allschwiler Bevölkerung und die Basler Nachbarn in den angrenzenden Quartieren sollen vom Durchgangsverkehr entlastet werden und das Bachgrabengebiet besser, direkter und schneller erreichbar sein.

Stand der Dinge: Die Gemeinde Allschwil hätte sich einen Baustart im Jahr 2024 gewünscht, der Kanton Basel-Landschaft hat in der Zwischenzeit jedoch Einwände geltend gemacht und rechnet mit einem Baustart nicht vor 2027. Grund für die Verzögerung sind nach Darstellung des Regierungsrats die schwierigen Voraussetzungen und Verhandlungsgrundlagen des Projekts vor dem Hintergrund der verschiedenen involvierten Gebietskörperschaften, wodurch die Strasse führen soll. Der von der Gemeinde angepeilte frühere Baustart trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Allschwiler Bevölkerung bei der entsprechenden Abstimmung im März 2015 mit 61,2 Prozent für die Initiative «Für eine Umfahrungsstrasse Allschwil» stark gemacht hatte und mit ihrem Ja in den Gesetzestext schreiben liess, den Kanton Basel-Landschaft mit besonderer Dringlichkeit zur Planung und Umsetzung zu verpflichten.

Bildnachweis: Sag Ilija/Unsplash

Tram Bachgraben

Lage: Bachgrabengebiet, Streckenkorridor zwischen Basel-West (ab Bahnhof St. Johann) und Allschwil Bachgraben

Schlagwörter: Verkehrsprojekt des öffentlichen Verkehrs

Akteure: Gemeinde Allschwil, Kanton Basel-Landschaft, Kanton Basel-Stadt, Basler Verkehrsbetriebe

Die Idee für ein Tram ins aufstrebende Bachgrabengebiet besteht schon länger – in den beiden Basel ist unbestritten, dass ein Tram eine umweltfreundliche Erschliessung bietet und damit die Standortattraktivität erhöht. Im Jahr 2019 wurden sich die Regierungen der beiden Kanton einig, die Kosten für das Projekt aufzuteilen; dabei übernahm der Landkanton die Investitionen für den Autobahnzubringer ZUBA zwischen Nordtangente und Bachgrabengebiet, die Stadt wiederum würde das Tram beisteuern. Die angrenzenden Quartiere würden vom motorisierten Durchgangsverkehr entlastet, das Gebiet wäre besser und bequemer erreichbar und böte eine gute Ergänzung zum Langsamverkehr.

Stand der Dinge: Da das Tramprojekt nicht losgelöst vom Zubringer Bachgraben-Allschwil betrachtet werden kann, bedeuten die erwarteten Verzögerungen beim Bau der Schnellstrasse ebenfalls Konsequenzen für den Zeithorizont des Tramprojekts. Ungeachtet dessen haben verschiedene Machbarkeitsstudien bei beiden Kantonen bereits einen Detailgrad erreicht, der die mögliche Routenplanung beinhaltet. Dabei kamen die baselstädtischen Planer zum

Schluss, dass eine Streckenführung vom Bahnhof St. Johann via Luzernerring bis zum Gartenbad Bachgraben sinnvoll wäre. Eine Zweckmässigkeitsstudie dazu läuft nun. Zudem soll das Tramprojekt im Rahmen des Agglomerationsprogramms Basel beim Bund eingereicht werden, um an Bundesgelder zu gelangen. Aus technischen Gründen möchte der Kanton Basel-Landschaft zuerst den Strassenzubringer realisieren, ehe das Tram kommen soll. Im Stadtparlament hingegen wurden verschiedene Vorstösse mit der Forderung eingereicht, den Bau des Zubringers im Sinne einer flankierenden Massnahme an die gleichzeitige Realisierung des Trams zu knüpfen.

Zeithorizont: Es wird mit einem Baubeginn frühestens 2030 gerechnet.

Bildnachweis: Moritz Schibler

Planungsinstrumente

Siedlungsentwicklung geschieht nicht zufällig, sondern nach sorgfältiger Evaluation und Abwägung der Entwicklungsziele. Planungsinstrumente helfen, die von der Gemeinde definierte Strategie mit konkreten Massnahmen umzusetzen.

Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzept (GMSK) Bachgraben

Lage: Gesamtes Arbeitsgebiet Bachgraben (mit Auswirkung auf angrenzende Siedlungsräume)

Schlagwörter: Öffentlicher Verkehr, Motorisierter Individualverkehr (MIV), Langsamverkehr, Verkehrskonzept, Verkehrsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Erschliessung, Staubekämpfung, Umweltschutz, Modalsplit

Akteure: Gemeinde Allschwil, Kanton Basel-Landschaft, Kanton Basel-Stadt, Bund, französische Nachbargemeinden, BVB, BLT

Darum geht's: Für das Bachgrabengebiet wurde 2018 ein übergeordnetes Konzept zur Entwicklung der Gesamtmobilität und des Stadtraums ausgearbeitet: das Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzept (GMSK) Bachgraben. Es dient dem Gemeinderat seither als Steuerungsinstrument für den Themenbereich Mobilität im wachsenden Arbeitsplatzgebiet sowie zur Planung der Gestaltung des dortigen Stadtraums. Basis sind die Ziele des ebenfalls 2018 verabschiedeten Räumlichen Entwicklungskonzepts REK Allschwil 2035.

Stand der Dinge: Drei Jahre nach der Verabschiedung des Konzepts GMSK hat der Gemeinderat im Mai 2021 ein Statusupdate erstellt. Dort wird aufgezeigt, was der Stand der Umsetzungen ist und worauf in den kommenden Jahren besonderes Augenmerk zu legen ist.

Zeithorizont: Das GMSK hat einen langfristigen Planungshorizont bis 2030+. Stefanie Ledergerber vom Verkehrsplanungsbüro Kontextplan präsentierte das Statusupdate vor dem Allschwiler Einwohnerrat an dessen Sitzung vom 5. Mai 2021.

Dokumente und weiterführende Informationen:

Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzept (GSK) Bachgraben

GSK-Bachgraben Statusupdate 2021

Detaillierte Informationen und Dokumente zum Räumlichen Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

Quartierpläne im Bachgrabengebiet

Eine Quartierplanung wird angestrebt, um eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens zu ermöglichen und eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig besonders gute, der Umgebung angepasste Überbauung zu gewährleisten.

Quartierplan Idorsia

Lage: Das Areal der Quartierplanung Idorsia umfasst die Parzellen A-48 und A-151. Es liegt zwischen der Gewerbe- und Hagmattstrasse sowie dem Hegenheimermattweg auf Allschwiler Gemeindegebiet.

Schlagwörter: Arealentwicklung, Quartierplan, Idorsia

Akteure: Idorsia, Herzog & de Meuron, Gemeinde Allschwil

Darum geht's: Der Quartierplan Idorsia bezieht sich auf die Parzelle A-48 und die Baurechtsparzelle A-3373, welche zusammen eine Gesamtfläche von 7'450 Quadratmetern aufweisen und somit die erforderliche minimale Grösse von 3'000 Quadratmetern für einen Quartierplan deutlich überschreiten. Das heute teilweise überbaute Grundstück befindet sich in der Gewerbezone G20b, in welcher eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen ist. Die Grundstückseigentümerin der Parzelle A-48 und Baurechtsnehmerin der Parzelle A-3373, die Firma Idorsia Pharmaceuticals Ltd (Idorsia), möchte das bestehende Bauwerk erweitern. Zu diesem Zweck ist auf der Seite der Gewerbebrasse ein 40 m hoher Erweiterungsbau sowie auf dem bestehenden Gebäude auf der Seite des Hegenheimermattweges eine Aufstockung bis zu einer Gebäudehöhe von 32,7 m geplant. Das Grundstück wird auf drei Seiten durch den öffentlichen Strassenraum (Gewerbebrasse/Hagmattstrasse/Hegenheimermattweg) und auf einer Seite durch die Parzelle A-3223 begrenzt. Der Quartierplan wurde durch das Architekturbüro Herzog & de Meuron entwickelt und durch die Arealbaukommission des Kantons Basel-Landschaft überprüft und für richtig befunden.

Stand der Dinge: Der Allschwiler Einwohnerrat hiess den Quartierplan im Oktober 2020 gut und liess in den Plan reinschreiben, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Verkehrsaufkommen bis 2030 verbindlich auf 43 Prozent zu reduzieren. Die Referendumsfrist verstrich ungenutzt, der Quartierplan darf also umgesetzt werden.

Zeithorizont: unbestimmt

Bildnachweis (Planausschnitt): Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Bildnachweis: Herzog & de Meuron

Bildnachweis: Herzog & de Meuron

Quartierplan ALBA

Lage: Der Quartierplan ALBA gilt für die Teilfläche der Parzelle A-5652 sowie die Parzellen A-5666 und A-5668, das Grundstück wird auf drei Seiten durch den öffentlichen Strassenraum (Hegenheimermattweg/Lachenstrasse/Kiesstrasse) und auf einer Seite durch das BaseLink-Areal (Parzellen A-5652/A-5665/A-5667) begrenzt.

Schlagwörter: Arealentwicklung, Quartierplan, ALBA

Akteure: JP Bachgraben, Herzog & de Meuron, Gemeinde Allschwil

Besitzverhältnisse: Das Gelände wurde von Herzog & de Meuron (stehen hinter JP Bachgraben) erworben.

Darum geht's: Die drei Parzellen des Quartierplans ALBA weisen zusammen eine Gesamtfläche von 6'944 Quadratmetern auf und überschreiten somit die erforderliche minimale Grösse von 3'000 Quadratmetern, die für einen Quartierplan erforderlich sind. Auf der Parzelle A-5652 befindet sich die Grünzone, die sich über das gesamte BaseLink-Areal erstreckt. Auf den Parzellen A-5666 und A-5668 sind zwei Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vorgesehen. An der Ecke Hegenheimermattweg/Lachenstrasse im Baubereich A ist ein 40 m hohes Gebäude und an der Ecke Kiesstrasse/Lachenstrasse im Baubereich B ein 20 m hohes Gebäude geplant. Das Quartierplanareal befindet sich in der Gewerbezone G20b, in welcher eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen ist. Zusätzlich sind die Auflagen aus dem Masterplan BaseLink bindend. Das Quartierplanareal wurde im Rahmen der Studie für die Höhenentwicklung im linksufrigen Bachgrabengebiet als mögliches Areal festgelegt, auf welchem Bauten mit einer Höhe bis 40 m erstellt werden können. Noch höhere Gebäude sind aufgrund der Flughafennähe gesetzlich nicht zulässig. Für die Ausarbeitung der Quartierplanung ALBA wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei dem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess miteinbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (Bauausschuss, kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplanvorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplans und des dazugehörigen Reglements wurde zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Dabei werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Erstellungskosten, die Unterhaltskosten und die Unterhaltungspflichten konkret geregelt. Der QP ALBA wurde an der Einwohnerratssitzung vom 4. November 2020 behandelt und mit dieser Quartierplanung wird im Wesentlichen die bauliche Erweiterung und Weiterentwicklung eines bewilligten Gewerbeprojektes auf Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sichergestellt. Der Quartierplan wurde durch das Architekturbüro Herzog & de Meuron entwickelt und durch die Arealbaukommission des Kantons Basel-Landschaft überprüft. Im Zuge der Umsetzung des Quartierplans ALBA entstehen 500 Quadratmeter Mietflächen für einheimisches Gewerbe und Start-Ups, die für 20 Jahre mietzinsreduziert zur Verfügung stehen. Die Bauherrschaft wird für Zweiradpendler ein grosszügiges Veloparking mit Garderoben und Duschen erstellen. Die Anzahl der Veloplätze wurde freiwillig um 50 Prozent höher als vom Kanton gefordert bemessen, zudem werden für einen möglichen Bedarf weitere 50 Prozent mehr freigehalten.

Stand der Dinge: Für den Baubereich A liegt bereits ein rechtskräftiges Baugesuch für ein 20 m hohes Gebäude vor. Die Grüne Partei Allschwil hat im November 2020 das Referendum gegen den Quartierplan ergriffen. Die Referendumsfrist ist am 12. Dezember abgelaufen, das Referendum ist zustande gekommen. Die Allschwiler Stimmbevölkerung wird am Sonntag, 13. Juni 2021 über das Referendum zum Quartierplan ALBA abstimmen können.

Zeithorizont: unbestimmt

Bildnachweis: Herzog & de Meuron

<http://www.allschwil.ch/de/aktuelles/Entwicklungsgebiet-Bachgraben/dossier-situation.php>