

GUTE NACHBARSCHAFTEN

Siedlungen im Kanton Baselland

Eine sozial verträgliche und städtebaulich innovative Siedlungsentwicklung sowie der Erhalt des Landschaftsraums im Kanton Baselland werden mit stetig steigender Nachfrage nach Wohnraum und zunehmender Verknappung des Bodens immer wichtiger. Diese Broschüre zeigt mit elf unterschiedlichen Siedlungsbeispielen Vorzüge von Nachbarschaften auf. Dabei werden die Siedlungen nicht verglichen, sondern die einzelnen Qualitäten und die rechtlichen Rahmenbedingungen beleuchtet.

Die ausgewählten Überbauungsbeispiele sollen zum Denken anregen und aufzeigen, dass sozial nachhaltige Siedlungen mit differenziert gestalteten Aussenräumen, einer Nutzungsvielfalt und einer guten Vernetzung, die Wohn- und Lebensqualitäten steigern können. Nachbarschaften auf diese Art aktiv zu gestalten, scheint uns dabei eine der zentralen Möglichkeiten einer qualitativen Verdichtung.

Definition "Nachbarschaft": Der Begriff steht in der soziologischen Theorie für eine Gemeinschaft an einem Ort.

INHALT

Einleitung	5
Verfasser und Mitwirkende	6
Übersicht der Planungsinstrumente	7 - 10
Über dichtes Bauen: Qualitätsmerkmale	11 - 12
Ausgewählte Siedlungsbeispiele	13 - 25
Fazit	26

EINLEITUNG

Die Fachkommission Architektur und Raumplanung des sia basel hat im Februar 2011 zu einer Veranstaltung über Verdichtung in Liestal eingeladen. Referenten waren Martin Kolb und Martin Huber vom Raumplanungsamt Baselland. Sie erläuterten den prognostizierten Bevölkerungszuwachs und diskutierten, ob der daraus resultierende, zusätzliche Wohnraumbedarf in den bestehenden Bauzonen noch realisiert werden kann. Daniel Wentzlaff von Nissen Wentzlaff Architekten AG stellte die Verdichtungsstudie Baselland vor, in der mögliche Potenziale und Visionen aufgezeigt wurden. Ziel dieser Studie war es, das Opportunitätsverhalten in der Ortsplanung durch eine Strategie zu ersetzen und Brachen, sowie Unternutzungen herauszuschälen.

Anknüpfend an diese Veranstaltung hat die Fachkommission ein Diskussionsforum ins Leben gerufen mit der Idee, die übergeordnete, konzeptuelle Betrachtungsweise der Verdichtungsstudie schrittweise auf die Projektebene hinunter zu fokussieren und anhand von konkreten Beispielen von verdichtetem Bauen im Kanton Baselland zu verifizieren.

Die Teilnehmer des Diskussionsforums haben sich zu sechs Sitzungen getroffen.

Als Einstieg ins Thema wurden formelle und informelle Verfahren und Planungsinstrumente, wie der kommunale Richt- und Quartierplan diskutiert, welche die Umsetzung einer qualitativen Siedlungsverdichtung als Voraussetzung für gute Nachbarschaften ermöglichen. In einem nächsten Schritt wurde der gesamte Kanton Baselland auf solche Siedlungsbeispiele untersucht, die in Bezug zu ihrem unmittelbaren Kontext eine dichtere Bauweise ausweisen. Dabei stand nicht die quantitative Verdichtung mit einer maximalen Ausnutzungsziffer im Fokus, sondern Siedlungen mit städtebaulichen, architektonischen und gesellschaftlichen Qualitäten. Die Mitglieder des Diskussionsforums haben aus einer Fülle von Beispielen elf unterschiedliche Siedlungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, ausgewählt.

Diese Siedlungsbeispiele wurden vergleichbar aufbereitet und zu der vorliegenden Broschüre zusammengestellt. Dazu ist ein Plakat entstanden, das die elf Siedlungsbeispiele mit ihren Qualitäten darstellt und als Regio Flash Baselland die Wanderausstellung "Darum Raumplanung" der ETH Zürich in Zusammenarbeit mit dem SIA Schweiz vom 12. – 18. September 2012 in Liestal ergänzt.

Plakat und Broschüre möchten Politiker, Behörden, Fachleute und interessierte Kreise zum intensiven Gedankenaustausch anregen. Als Input gilt die These, dass mit lebendigen, vielfältigen, vernetzten und sozial nachhaltigen Nachbarschaften eine qualitative Verdichtung innerhalb der Bauzonen möglich ist, ohne dabei aber die Wohn- und Lebensqualität einzubüssen.

VERFASSEN UND MITWIRKENDE

Verfasser

Andreas Herbster	Wohnstadt, Basel
Victor Holzemer	Raumplanung Holzemer, Oberwil
Regine Nyfeler	Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel
Philippe Wälle	Fox Wälle Architekten GmbH, Arlesheim
Daniel Wentzlaff	Nissen Wentzlaff Architekten AG, Basel

Mitwirkende

Prof. Dr. Matthias Drilling	Hochschule für Soziale Arbeit, Basel
Marco Frigerio	Hochbauamt Baselland, Liestal
Pascal Gysin	pg Landschaften, Sissach
Martin Huber	Amt für Raumplanung Basel-Landschaft
Patrick Raschle	Amt für Raumplanung Basel-Landschaft, Praktikant
Thomas Wehren	Amt für Raumplanung Basel-Landschaft
Dieter Wronsky	Architekt, Arlesheim

Grafik

Julia Wentzlaff	Nissen Wentzlaff Architekten AG, Basel
-----------------	--

ÜBERSICHT DER PLANUNGSINSTRUMENTE

Um dem raumplanerischen Ziel der guten Bodennutzung nachleben zu können – und um gleichzeitig eine hohe Qualität von dichten Überbauungen zu erreichen – müssen besondere Planungsinstrumente zur Anwendung gelangen. Diese helfen dabei, zentrale Fragen bezüglich der Qualität von Verdichtungsprojekten zu klären, etwa jene nach der optimalen Dichte, der passenden Nutzung, der Vielfalt oder der idealen Architektur und Freiraumgestaltung eines spezifischen Gebietes. Gleichzeitig entstehen solche Planungsinstrumente immer auch vor dem Hintergrund einer Idee des Zusammenlebens. Sie nehmen also über ihre räumlichen Wirkungen indirekt auf die Möglichkeiten Einfluss, wie Menschen in Gemeinschaft wohnen und leben, sich erholen und versorgen können etc.

Folgender Überblick zeigt die möglichen Planungsinstrumente zur Erlangung einer qualitativ verdichteten Bauweise.

Formelle und informelle Planungsinstrumente

Ziel der Raumplanung ist es, unterschiedliche Interessen unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) unter einen Hut zu bringen. Dazu werden den Gemeinden im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) folgende Planungsinstrumente bereitgestellt: der kommunale Richtplan, der (Rahmen-) Nutzungsplan und der Quartierplan (als Sondernutzungsplan).

Mit diesen Instrumenten erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ihre räumlichen Interessen festzulegen. Die Raumplanungsgesetzgebung verpflichtet die Gemeinden aber gleichzeitig, alle Interessen bei raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen. Das Ergebnis dieser Interessensabwägungen ist in einem Bericht darzulegen, welcher den Entscheidungsfindungsprozess transparent und nachvollziehbar aufzeigt (Art. 47 RPV).

Die oben genannten Planungsinstrumente müssen zudem weitere bestimmte gesetzlich festgelegte formelle Anforderungen erfüllen. Damit wird sichergestellt,

- dass Bürgerinnen und Bürger angemessen informiert werden und mitwirken können.
- dass demokratische Entscheide gewährleistet sind.
- dass direkt Betroffene über Rechtsmittel verfügen, damit ihren Interessen ausreichend Rechnung getragen wird.
- dass die kantonale Behörde (der Regierungsrat) überprüfen kann, ob die Planungsinhalte den gesetzlichen Grundlagen sowie den Planungen von Bund und Kanton entsprechen.

Neben den im Raumplanungs- und Baugesetz festgelegten Planungsinstrumenten stehen der Gemeinde auch informelle Verfahren und Instrumente zur Verfügung. Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal besteht darin, dass informelle Planungen weder gesetzlich geregelt sind, noch eine Verbindlichkeit für Behörden sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufweisen. Dadurch können sie, je nach Problem- und Aufgabenstellung, Akteurenkonstellation und räumlicher Situation flexibel ausgestaltet und an die jeweiligen Bedingungen angepasst werden. Nebst dem Vorteil, den Prozess flexibel und massgeschneidert gestalten zu können, besteht bei informellen Planungsinstrumenten die Möglichkeit, gezielt die Interessen der Betroffenen einzuholen und sie am Planungsprozess, d.h. an der Lösungssuche räumlicher Aufgaben, zu beteiligen. Zu diesen informellen Instrumenten gehören zum Beispiel der Studienwettbewerb oder das Testplanungsverfahren. Der "Nachteil" solcher informeller Prozesse liegt darin, dass sie irgendwann in ein gesetzlich festgelegtes Planungsinstrument (Richtplan resp. Nutzungspläne) integriert werden müssen, um eine rechtliche Verbindlichkeit zu erlangen.

Wettbewerb / Studienauftrag

Wettbewerbe und Studienaufträge sind auch im Bereich der Raumplanung ein guter Ausgangspunkt für anspruchsvolle Projekte. Erstere liefern dank mehreren, meist anonymen Teilnehmern einen breiten Variantenfächer und eignen sich zur Lösung von Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen bereits genügend klar bestimmt sind. Sind die Rahmenbedingungen hingegen noch nicht genügend klar definiert, eignen sich eher nicht-anonyme Studienaufträge, die im direkten Dialog zwischen Teilnehmern und Beurteilungsgremien entwickelt werden und damit laufende flexible Anpassungen ermöglichen. Sowohl Wettbewerbe als auch Studienaufträge sind vom Ziel geleitet, die konzeptionell, gestalterisch, gesellschaftlich, ökologisch, ökonomisch und technisch beste Lösung zu ermitteln. Details zu Wettbewerben und Studienaufträgen werden in der Ordnung SIA 142 bzw. 143 (2009) geregelt.

Vorteil: Ein breiter Variantenfächer bzw. der intensive Dialog liefern echte Entscheidungshilfen zur Ermittlung der situativ besten Lösung.

Testplanung

Testplanungen zeichnen sich durch ihre grosse inhaltliche Offenheit und Breite aus; die Rahmenbedingungen sind typischerweise nicht genügend und abschliessend bestimmt. Verschiedene Szenarien sollen aufzeigen, wie sich ein spezifisches Gebiet in Zukunft entwickeln könnte. Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens soll die Bestvariante ermittelt werden und die weiteren Schritte für deren Umsetzung skizziert werden. "Klassische" Areale, welche sich in besonderem Mass für Testplanungen eignen sind beispielsweise Bahnhofsgebiete oder sonstige Verkehrsdrehscheiben, umzunutzende Industriebrachen oder neu zu entwickelnde Quartiere an Siedlungsrändern.

Vorteil: Testplanungen ermitteln die optimale Nutzung eines spezifischen Gebietes und liefern die planerischen Rahmenbedingungen und inhaltlichen Grundlagen für die nachfolgenden Planungsschritte.

Masterplan / Teilrichtplan

Ein Masterplan oder Teilrichtplan wird als langfristiges, behördenverbindliches Instrument konzipiert, ist jedoch nicht grundeigentümergebunden. Auf Stufe Masterplan werden die verschiedenen, für ein bestimmtes Gebiet bestehenden Planungen und Vorschriften auf einen Nenner gebracht. Beispielsweise werden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus Wettbewerben, Studienaufträgen oder Testplanungsverfahren inhaltlich konkretisiert und auf zonenrechtliche Bestimmungen sowie sonstige rechtskräftige Vorschriften und planerische Grundsätze abgestimmt. So werden z.B. Gebiete und Eckwerte für verschiedene, aufeinander abgestimmte Sondernutzungsplanungen definiert. Zudem kann ein Masterplan generell eine Art "Fahrplan" zum weiteren Vorgehen innerhalb des Betrachtungsgebiets festlegen.

Vorteil: Masterplanungen bieten eine schlüssige Perspektive auf die längerfristige Entwicklung eines bestimmten Gebietes und dienen damit quasi als "Leuchtturm".

Sondernutzungsplanung (Quartierplan)

Ein Quartierplan hebt innerhalb eines bestimmten Perimeters die geltenden Zonenvorschriften auf und stellt seine grundeigentumsverbindlichen Vorschriften an deren Stelle. Im ordentlichen Verfahren erlässt die Gemeindelegislative (Gemeindeversammlung oder Einwohnerrat) die Quartierpläne; zudem ist auch eine Genehmigung durch den Regierungsrat notwendig. Bis eine solche Planung Beschlussreife erlangt, durchläuft sie mehrere Phasen der Qualitätssicherung und -steigerung (z.B. Arealbaukommission, kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung, Behandlung durch kommunale Baukommission und durch Gemeinderat).

Vorteil: Quantitäts- und Qualitätsziele können gleichermassen berücksichtigt und in Einklang gebracht werden. Der Inhalt einer Quartierplanung ist in hohem Mass individuell, Fokus kann je nach Situation ausgerichtet werden. Hohe demokratische Legitimation garantiert, dass die Planung tatsächlich einem öffentlichen Interesse entspricht.

ÜBER DICHTES BAUEN: QUALITÄTSMERKMALE

Die Bevölkerung im Kanton Baselland wird gemäss den offiziellen Prognosen weiter stark zunehmen. Das Amt für Raumplanung ARP geht davon aus, dass sich bis 2030 je nach Szenario zwischen 15'000 und 27'000 Einwohner/innen zusätzlich hier niederlassen werden. Parallel dazu, wird der Anspruch für Wohn- resp. Arbeitsfläche pro Bewohner/in weiter zunehmen. Wohlstand und veränderte Sozialstrukturen führen dazu, dass der Verbrauch pro Einwohner/in an der gebauten Umwelt weiterhin ansteigt. Mehr Bewohnende, welche mehr Raumfläche nutzen, führen auch zu Mehraufwendungen bei der Infrastruktur. Leistungsfähigere Strassen, neue Schulen, vermehrte Sozialräume etc. brauchen alle neben dem grösseren Landverbrauch des Einzelnen mehr Platz und Land. In der Schweiz ist der zur Verfügung stehende Raum stark begrenzt. Die natürliche Landschaft beschränkt durch ihre Berge, Seen und Naturräume die bebaubare Fläche. In der langen Geschichte hat sich ein Netzwerk von Städten und Dörfern entwickelt, welches sich über eine landwirtschaftlich genutzte Landschaft spannt. Diese Trennung zwischen bebautem Raum und landwirtschaftlich genutzter Landschaft droht sich durch die bereits stark fortgeschrittene Zersiedelung weitgehend zu verwischen. In den Ballungs- und angrenzenden Agglomerationsräumen ist dies heute bereits Realität. Das früher enge Beieinander durch die Suche nach gemeinsamem Schutz vor äusseren Einflüssen, wechselte in der postindustriellen Gesellschaft zur trennenden Suche nach Weite und Abgrenzung. Das bürgerliche Ideal von heute ist nicht mehr der gemeinsame Weiler, in dem man sich gegenseitig hilft, sondern das freistehende Einfamilienhaus, mit dem man seine Individualität ausdrückt. Die Landschaft wird zum Park erklärt, welcher mit seinem Gegensatz zum urbanen Raum den Ausgleich für die Bewohner/innen der Stadt bietet. Parallel bewundert man die lebhaft enge einer historischen Stadt, welche aber bei genauer Betrachtung die neuen Bedürfnisse über Belichtung, Besonnung, Ausrichtung und Wohnhygiene nicht erfüllen können. Schon früh erkannte man, dass die Zersiedelung die Landschaft zerstört. Eine Abgrenzung der Siedlungsfläche und die Ballung um die historischen Städte waren die Antworten, welche zum Schutz der Landschaft führen sollten. Möchte man die genutzte Fläche vergrössern, ohne die Siedlungsfläche zu erweitern, verbleibt einem nur die Erhöhung der nutzbaren Fläche innerhalb der Siedlungsfläche - dieser Prozess ist allgemein bekannt unter dem Begriff "Verdichtung".

Dieser Begriff "Verdichtung" hat in der Bevölkerung jedoch oft einen negativen Beigeschmack. Nicht selten löst der Gedanke an eine Verdichtung des bewohnten Umfeldes Ängste aus, welche von der Angst vor dem Verlust der eigenen Identifikation des gebauten Raumes, dem Verlust von Privatsphäre und Qualität des städtischen Raumes herrühren.

Gewinnmaximierung, welche durch eine reine Erhöhung der bebauten Dichte, bei günstiger Bauweise und vereinfachter und identitätsloser Architektur erreicht wird, zerstört dabei zudem oft den bestehenden urbanen Raum. Im Weiteren erscheint die geschehende Verdichtung rein zufällig, weil sie häufig durch das Vorhandensein einer zufälligen Paarung von verfügbaren Grundstücken und dem Investitionswillen Einzelner gesteuert ist.

Dies muss nicht so sein. Der quantitativen Verdichtung stellen wir einen qualitativen Umgang mit Verdichtung gegenüber. Dabei ist vor allem das Schaffen von Rahmenbedingungen für das Entstehen von tragfähigen Nachbarschaften im bestehenden urbanen Raum eine Chance den städtischen Raum aufzuwerten. Solche Nachbarschaften versuchen nicht, die Bewohner/innen "zwanghaft zu beglücken", sie sind nicht der Anfang einer "Tyrannei der Gemeinschaft". Vielmehr sollen sie helfen, die Vitalität einer Siedlung zu erhalten und dabei Begegnungen zwischen Menschen zu fördern. Denn Verdichtung wird dort positiv empfunden, wo Menschen sich kennen und vertrauen. In verdichteten Siedlungen treffen sich dann Menschen unterschiedlichster Fähigkeiten und bauen ein Gemeinwesen auf. Das Neugestalten und die Erhöhung der Nutzfläche kann ein Quartier oder eine Nachbarschaft zu intensiver Lebhaftigkeit führen. Wichtig bei diesem Prozess ist aber, dass während und nach der Veränderung die Bevölkerung den Raum nutzen kann und ganz besonders, nutzen will. Hierzu hat ein Bauvorhaben zur Schaffung gelingender Nachbarschaften mit höherer Flächennutzung eine Reihe von Qualitätsmerkmalen zu erfüllen. Diese Merkmale sollen helfen, eine Überbauung bei der Planung auf ihre Qualität hin zu überprüfen.

AUSGEWÄHLTE SIEDLUNGSBEISPIELE

Baujahre



1

1
Chrüz matt
Arlesheim
1882 bis 1883



2

2
Dorf kern Itingen
17. bis 19. Jh.



4

4
Freidorf Muttenz
1919 bis 1922



5

5
Gartenstadt
Münchenstein
1912 bis 1920



7

7
In der Schappe
Arlesheim
1999



8

8
Rheinpark
Birsfelden
1958 bis 1960



10

10
Wasserhaus
Münchenstein
1921 bis 1998



11

11
Ziegelei Oberwil
2008



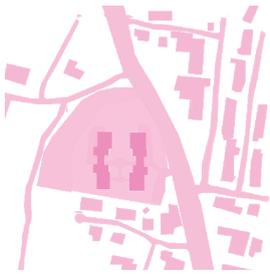
3
Dorfkern
Maisprach
17. bis 19. Jh.



6
Im Lee Arlesheim
1963 bis 1970



9
Talholz
Bottmingen
2007



Chrüz matt Arlesheim



Nutzung:

34 Wohnungen, verteilt auf 2 Mehrfamilienhäuser mit je 17 Wohnungen und zentraler Einstellhalle



Kurzbeschreibung:

Die beiden gleichen, um die Erschliessungsachse gespiegelten Mehrfamilienhäuser spannen einen attraktiven, verkehrsfreien Innenhof, einen Ort der Begegnung und Identität auf. Ein interessanter Wohnungsmix von 2 1/2 bis 6 1/2 Zimmerwohnungen mit Maisonette-Typen, Etagen- und Attikawohnungen, bietet ein vielfältiges, individuelles Angebot für alle Lebens- und Altersabschnitte. Über das Kellergeschoss und die zentrale Einstellhalle sind beide Mehrfamilienhäuser miteinander verbunden. Der alte Baumbestand und die grosszügigen Aussenräume zeichnen die Überbauung weiter aus.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Dorfkern Arlesheim ca. 1.2 km entfernt

öV: Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe, mit 7.5 Minutentakt

miV: Quartierstrasse mit Anbindung an Kantonsstrasse, Anschluss H18



Würdigung:

Mit dem Instrument der Quartierplanung wurde auf dem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück die Sonderform dieser Mehrfamilienhaus-Nutzung möglich gemacht. An schwieriger Lage entstand eine Bautengruppe, die sich durch differenziert abgestufte Baukörper in das bestehende Einfamilienhausquartier einordnet. Grosse Aufmerksamkeit wurde dem Aussenraum geschenkt, der sich in mehreren Schritten vom öffentlichen Zugangsbereich über den halböffentlichen Innenhof hin zu halb- und ganzprivaten Zonen entwickelt. Die Überbauung überzeugt durch ihre nachhaltige, hohe Wohn- und nachbarschaftliche Qualität.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 78 (VZ 2010)

Dichte: 107 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 93.2 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 1 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Ausnutzungsziffer: 0.55

Baujahr: 1982-1983

Grundfläche: 7'271 m² (exkl. 2'081 m² Wald)

davon bebaut: 1'288 m²

Anteil Wohnen: 1'288 m²

Anteil Gewerbe: -

BGF Wohnen: 3'999 m²



Dorfkern Itingen



Nutzung:

Wohnen, Kleingewerbe, Detailhandel und Dienstleistungen (lokal)



Kurzbeschreibung:

Bachzeilendorf mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, intakte historische Struktur und Substanz. Dorfkerne mit T-förmigem Grundriss. Geschlossener, langgestreckter Strassenraum, der von zwei in der Höhe gestaffelten, kompakten Bauzeilen traufständig gefasst wird. Gut erhaltene sind die grosszügig bemessenen, meist unbebauten Hintergärten. Konflikte in der Balance zwischen Schutz und Entwicklungsmöglichkeiten.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: -

öV: S-Bahn, Linie Basel-Liestal-Oltten, halbstündlich, Haltestelle in Fusswegdistanz (ca. 5min.)

miV: Hauptstrasse sowie kantonale Autobahn Liestal-Sissach



Würdigung:

Hohe Identifikation durch organisch gewachsenes historisches Siedlungsbild, insbesondere Dachlandschaft. Besondere räumliche Qualität durch Struktur und Substanz des Dorfkerns.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 346 (VZ 2010)

Dichte: 58 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 173.4 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 43 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 7 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 0.55

Baujahr: 17.-19. Jh. (ursprüngliche Bausubstanz)

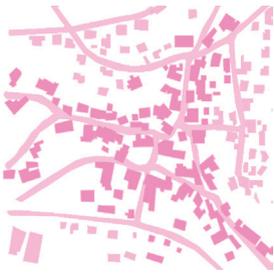
Grundfläche: ca. 60'000 m²

davon bebaut: ca. 14'000 m²

Anteil Wohnen: ca. 12'000 m²

Anteil Gewerbe: ca. 1'500

BGF Wohnen: ca. 39'000 m²



Dorfkern Maisprach



Nutzung:

Wohnen, Kleingewerbe, landwirtschaftliche Tätigkeiten



Kurzbeschreibung:

Haufendorf mit Ortsbild von nationaler Bedeutung; intakte historische Struktur und Substanz. Charakteristisch sind die breitgelagerten, zweigeschossigen Bauernhäuser, deren Wohnhaus und Scheune unter einem hohen Satteldach mit durchlaufendem First vereint sind. Eine besondere räumliche Qualität besitzt der zentrale Dorfplatz, der von mächtigen Bauernhäusern gefasst wird.

Konflikte: Enges Beieinander von Wohnen und immissionsreiche Gewerbe, Balance zwischen Schutz und Entwicklungsmöglichkeiten, Durchgangsverkehr.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: -

öV: Postauto ab Rheinfelden und Gelterkinden (halbstündlich)

miV: Kantonsstrasse Rheinfelden-Gelterkinden



Würdigung:

Hohe Identifikation durch organisch gewachsenes historisches Siedlungsbild.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 357 (VZ 2010)

Dichte: 48 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 208 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 36 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 5 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 1.1

Baujahr: 17.-19. Jh. (ursprüngliche Bausubstanz)

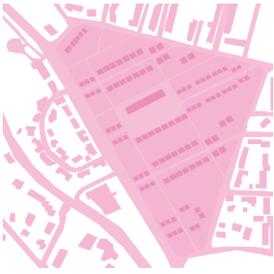
Grundfläche: ca. 76'000 m²

davon bebaut: ca. 27'000 m²

Anteil Wohnen: ca. 24'000 m²

Anteil Gewerbe: ca. 2'500

BGF Wohnen: ca. 76'000 m²



Freidorf Muttenz



Nutzung:

Die Siedlung umfasst 150 Wohneinheiten (mit 150 Gartenhäuschen) und ein Genossenschaftshaus



Kurzbeschreibung:

Die 150 Wohneinheiten sind in unterschiedlich lange Wohnzeilen streng orthogonal aufgereiht, in Gruppen zu zwei, vier, acht und vierzehn Häusern. Ein Mittelweg mit zentralem, rechteckigem Rasenplatz teilt das Grundstück in zwei Hälften. Neben dem Rasenplatz liegt das Genossenschaftshaus, welches ursprünglich als Schule, Seminar- und Versammlungsraum diente. Haustypen zu vier, fünf und sechs Zimmern. Die einzelnen Häuser haben grosszügige Grundrisse (durchschnittliche Grundfläche von 80 Quadratmetern) und Nutzgärten von rund 200 Quadratmetern.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: 2km westlich Zentrum von Muttenz, St.Jakob in der Nähe (ca. 700m)

öV: Tramhaltestelle "Freidorf" sowie Bushaltestelle "Pantheon" ca. 150m

miV: Hauptverkehrsstrasse direkt anschliessend an Quartier, Anschluss A2 1.5 km entfernt



Würdigung:

Bedeutendste Genossenschaftssiedlung der Schweiz. Die rationell angeordnete Schachbrettanlage des Freidorfs wurde zum nationalen Symbol für ein besseres Leben und für ein gehobenes Selbstbewusstsein der Arbeiterklasse. Neoklassizistische Siedlung, Mischung aus Kloster und Gartenstadt. Die 150 Einfamilienhäuser sind auf das gemeinschaftliche Zentrum mit Genossenschaftshaus und Spielwiese ausgerichtet und nicht wie in traditionellen Fabriksiedlungen auf die Villa des Unternehmers.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 405 (VZ 2010)

Dichte: 55.5 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 180.3 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 82 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 11.2 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 0.44

Baujahr: 1919 - 1922

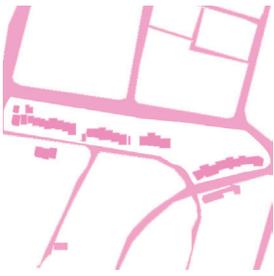
Grundfläche: 73'021 m²

davon bebaut: 10'500 m²

Anteil Wohnen: 9'500 m²

Anteil Gewerbe: 1'000

BGF Wohnen: ca. 28'500 m²



Gartenstadt Münchenstein



Nutzung:

5 Wohnzeilen mit einem Dreifamilienhaus, 2 Zweifamilien- und 29 Einfamilienhäusern



Kurzbeschreibung:

Der generelle Bauplan zeigt ein unregelmässiges Strassennetz mit einem Hauptplatz als öffentlichem Zentrum, kleineren Nebenplätzen mit Brunnen und Pergolen sowie Grünanlagen. Die mannigfaltigen Wohnhaustypen sind zu Dreier- bis Zehnerzeilen zusammengefasst, die durch Quergiebel, Dachgauben, Risalite und Erker einer gliedernden Ordnung mit Mitten- und Eckbetonungen unterstellt sind. Vor den Häusern liegen dekorative Ziergärten, rückseitig die Nutzgärten. Die aus der Fassadenflucht vortretenden Eckbauten unter Krüppelwalmen rahmen die geschweifte Zeile, deren vielgestaltige Dachaufbauten einem ordnenden Prinzip folgen.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Nahe Zentrum Neumünchenstein am östlichen Abhang Bruderholz

öV: Tram- und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

miV: 2 Hauptverkehrsstrassen gleich anschliessend an Quartier



Würdigung:

Die Strassen sind leicht geschwungen angelegt und eröffnen mit ihren baumbestandenen Vorgärten und den vielfältigen Häuserzeilen malerische Perspektiven. Ebenso gibt die dem Heimatstil verpflichtete Architektur, insbesondere die durch variantenreiche Aufbauten belebte Dachlandschaft und die mannigfaltigen baulichen Details und Zierelemente, der Siedlung ihr charakteristisches Gepräge.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 92 (VZ 2010)

Dichte: 84 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 119.6 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 9 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 9.2 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 0.67

Baujahr: 1912 - 1920

Grundfläche: 11'000 m²

davon bebaut: 2'100 m²

Anteil Wohnen: 2'100 m²

Anteil Gewerbe: -

BGF Wohnen: 7'400 m²



Im Lee Arlesheim



Nutzung:

11 Mehrfamilienhäuser, 15 Zweifamilienhäuser, ein Gewerbehaus sowie ein Kindergarten



Kurzbeschreibung:

Lockere Mischüberbauung mit Miet- und Eigentumsverhältnis. In der Mitte der kinderfreundlichen Siedlung befinden sich Gewerberäume, ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz. Im Zentrum befinden sich unterirdische Abstellmöglichkeiten für 120 Autos, eine zentrale Heizung und Warmwasserversorgung. Durch Versetzen der Wohnhäuser entstehen individuelle Grünflächen. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attika und Flachdach, welche Etagenwohnungen mit 2.5 bis 6.5 Zimmern aufweisen.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Dorfkern Arlesheim ca. 500m entfernt

öV: Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe

miV: Kantonsstrasse Nähe Quartier, Anschluss H18 2km entfernt



Würdigung:

Die moderne Siedlung ist eine beispielhafte Synthese von zweckmässiger Architektur und wirtschaftlichen Überlegungen, in der das Prinzip des Stockwerkeigentums exemplarisch verwirklicht wurde. Die einheitlich gestalteten Bauten (Flachdach, helle Mauern, Sichtbetonbalkone) sind grosszügig in eine parkähnliche Umgebung eingepasst. Die familienfreundliche Überbauung wirkt sehr gepflegt und wird mit einem grosszügigen Spielplatz ergänzt.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 272 (VZ 2010)

Dichte: 76 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 132.4 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 12 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 3.2 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 0.71

Baujahr: 1963 - 1970

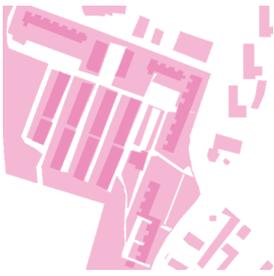
Grundfläche: 36'000 m²

davon bebaut: 8'250 m²

Anteil Wohnen: 7'100 m²

Anteil Gewerbe: 500 m²

BGF Wohnen: 25'500 m²



In der Schappe Arlesheim



Nutzung:

175 Einheiten für Wohnen und Gewerbe, 2 Wohntypen: Reihen-EFH, Etagenwohnung, kleiner Gewerbeanteil, Kindergarten



Kurzbeschreibung:

Industrieromantik, haptische Qualität, offener Kanal. Hartflächen, Kiesflächen, Kinderspielplätze, Gassen. Zentrale verbindende Spielstrasse. Konflikte: Nahes beieinander Leben. Direkte Einsicht von Wohneinheit zu Wohneinheit. Kleine verbundene Gärten. Wenig Privatsphäre.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Im Tal gelegen, nahe Naturschutzgebiet, optimal mit Velo / Inline / etc. verbunden
öV: Wenige Gehminuten von S-Bahn-Station, 1 Buslinie mit eigener Haltestelle
miV: Ideal gelegen zwischen zwei Autobahnausfahrten (Reinach Nord und Reinach Süd)



Würdigung:

Die Geschichte der Schappe wird durch das subtile Stehenlassen einzelner Verwaltungsgebäude repräsentiert. Diese Gebäude wurden mit separater Nutzung gefüllt (Gewerbe, Kindergarten). Siedlung ist fast eine eigenständige Gemeinde mit starker Identifikation der Bewohner. Ähnliche Familienstrukturen (Familien mit Kleinkindern) fördern Kommunikation unter Bewohner.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 446 (VZ 2010)

Dichte: 99 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 100.9 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 48 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 10.6 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 0.82

Baujahr: 1999

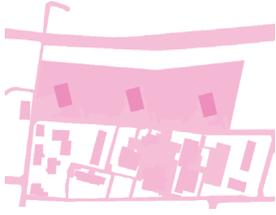
Grundfläche: 45'000 m²

davon bebaut: 9'200 m²

Anteil Wohnen: 8'700 m²

Anteil Gewerbe: 500 m²

BGF Wohnen: 35'000 m²



Rheinpark Birsfelden



Nutzung:

3 Hochhäuser mit je 17 Geschossen und unterirdischen Einstellhallen



Kurzbeschreibung:

Drei dominante Scheibenhochhäuser mit je 15 Vollgeschossen plus Sockel- und Attikageschoss. Auf den 15 Wohngeschossen sind je fünf unterschiedlich grosse Wohnungen eingebaut. Im Attikageschoss befinden sich weitere zwei Wohnungen, insgesamt 77 Wohnungen pro Hochhaus. Die drei übereck gestellten Hochhäuser setzen einen zeichenhaften Akzent in der fein modulierten Landschaft. Sie sind leicht versetzt und ganz auf "Licht, Luft und Fernsicht" ausgerichtet. Die grossvolumigen Baukörper bilden, umgeben von grosszügigen dazwischenliegenden Grün- und Freiflächen, den markanten nordwestlichen Abschluss des Siedlungsgebietes von Birsfelden gegen den Rhein hin.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Dorfzentrum ca. 500m entfernt, Rheinufer und Birmündung in unmittelbarer Nähe

öV: Tram- und Bushaltestelle ca. 300m entfernt

miV: Autobahnanschluss „Basel Breite“ ca. 800m entfernt



Würdigung:

Die grosszügige Stellung der ersten Hochhäuser in Birsfelden – an der nördlichen Peripherie und neben dem Rheinkraftwerk – ist vorbildlich für jüngere Hochhäuser im Sternenfeld und am Stausee. Die drei Hochhäuser erreichen trotz grosszügiger Freifläche eine hohe Dichte.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 387 (VZ 2010)

Dichte: 185 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 54.1 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 9 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 4.3 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 1.24

Baujahr: 1958 - 60

Grundfläche: 20'937 m²

davon bebaut: 1'629 m²

Anteil Wohnen: 1'629 m²

Anteil Gewerbe: -

BGF Wohnen: 26'000 m²



Talholz Bottmingen



Nutzung:

21 Seniorenwohnungen einer speziell dafür gegründeten örtlichen Genossenschaft



Kurzbeschreibung:

Grösseres MFH mit 21 Wohnungen und Gemeinschaftsraum zwischen Ortskern und W2 Zone. Hanglage. Realisierung im Baurecht der Gemeinde mit QP als Planungsinstrument.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Direkt am Rand des historischen Ortskerns

öV: Bushaltestelle Ortsbus direkt vor der Tür, öV 200m

miV: Nähe am Kreisel Zentrum Bottmingen



Würdigung:

Beispiel für "Selbständiges Wohnen im Alter" in Zentrumslage einer Agglomerationsgemeinde als Alternative zum Einfamilienhaus. "Selbsthilfe". Nachbarschaftshilfe gross geschrieben. Längeres selbständiges Wohnen auf geringerer Wohnfläche als Beitrag einer "alternden Gesellschaft".



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 29 (VZ 2010)

Dichte: 127 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 78.8 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: - (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: -

Ausnutzungsziffer: 0.95

Baujahr: 2007

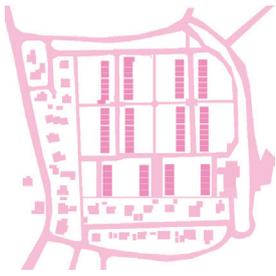
Grundfläche: 2'285 m²

davon bebaut: 744 m²

Anteil Wohnen: 744 m²

Anteil Gewerbe: -

BGF Wohnen: 2'170 m²



Wasserhaus Münchenstein



Nutzung:

8 Wohnzeilen mit 60 Einfamilienhäuser im ursprünglichen Teil der Siedlung, 4 Wohnzeilen mit insgesamt 20 Reihenhäuser und einer unterirdischen Einstellhalle im südlichen, neuen Teil



Kurzbeschreibung:

Der straffe Bebauungsplan basiert auf zwei parallelen Erschliessungsstrassen, beidseits gesäumt von je vier Häuserzeilen mit kleinen Vorgärten auf der Strassenseite und tiefen Nutzgärten auf der Rückseite. Die Allee an der Nordseite der Siedlung bildet die Zufahrt. Die additiv aneinander gereihten, zweigeschossigen Wohnhäuser sind unter einem durchlaufenden Walmdach mit strassenseitigen Gauben zusammengefasst und bilden Zeilen zu sieben, bzw. acht Einheiten und im südlichen Teil des Areals zu fünf Einheiten.



Erreichbarkeit:

zu Fuss: Neuwelt / St. Jakob und Birs in der Nähe
öV: Tram- und Bushaltestelle ca. 300m entfernt
miV: H18-Ausfahrt "MuttENZ-Dorf" ca. 500m entfernt



Würdigung:

Die Siedlung Wasserhaus galt als bürgerliche Variante zum nahegelegenen "sozialistischen" Freidorf in MuttENZ. Sie entstand in der Übergangsphase zur Moderne. Walmdach mit Lukarnen, Klappläden, Gewändeprofile sind noch klar der örtlichen Tradition verpflichtet, während sich im repetitiven Fassadenbild die Industrialisierung des Bauwesens, insbesondere die Typisierung und Standardisierung der Bauteile manifestiert. Da nur ein Teil der Siedlung Wasserhaus ausgeführt wurde, fehlt ihr das ursprünglich vorgesehene Herzstück mit dem Gemeinschaftshaus.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 249 (VZ 2010)
Dichte: 110 Einwohner/ha
Grundflächenbedarf: 90.8 m²/Einwohner
Arbeitsplätze: 7 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)
Arbeitsplatzdichte: 2.9 Arbeitsplätze/ha
Ausnutzungsziffer: 0.59

Baujahr: 1921 und 1998
Grundfläche: 22'600 m²
davon bebaut: 4'450 m²
Anteil Wohnen: 4'450 m²
Anteil Gewerbe: -
BGF Wohnen: 13'350 m²



Ziegelei Oberwil



Nutzung:

Ausgeprägte Differenzierung auf dem Areal; Wohnen, Schule, Gewerbe, Dienstleitungen, Freizeit



Kurzbeschreibung:

Sicht, Industrieromantik, Natur, Hartflächen, Kiesflächen, Enge und weite Situationen. Kaum Konflikte trotz unterschiedlicher Nutzungen und teilweise zeitliche Ballung (Gewerbe, Freizeitangebote, Kinderbetreuung).



Erreichbarkeit:

zu Fuss: über dem Dorf gelegen, Höhendifferenz 50m

öV: 2 Buslinien, "eigene" Haltestelle

miV: an Querspange Oberwil, Allschwil



Würdigung:

Durch 100-jährige Fabrikanlage / Hochkamin sowie neu durch Naturschutzgebiet ausgeprägte Identität regional bekannte Adresse. Positiver Einfluss innerhalb der Gemeinde.



Kennzahlen / Quantität:

Bewohner: 131 (VZ 2010)

Dichte: 48 Einwohner/ha

Grundflächenbedarf: 207.6 m²/Einwohner

Arbeitsplätze: 52 (Vollzeitäquivalent, BZ 2008)

Arbeitsplatzdichte: 19 Arbeitsplätze/ha

Ausnutzungsziffer: 0.76

Baujahr: 2006

Grundfläche: 27'200 m²

davon bebaut: 6'600 m²

Anteil Wohnen: 3'200 m²

Anteil Gewerbe: 3'310 m²

BGF Wohnen: 10'160 m²

Gute Nachbarschaften entstehen durch Nutzungsvielfalt, räumliche Qualitäten sowie gute Architektur und Freiraumgestaltung. Sie sind nicht abhängig von baulicher Dichte.

Der Löwenanteil des zu erwartenden Flächenwachstums muss entlang der leistungsfähigen Erschliessungsachsen und in Bereichen mit guter Infrastrukturausstattung stattfinden können.

Das zu bewältigende Flächenwachstum kann auf grossen Arealen einfacher umgesetzt werden. Die grosse Mehrheit der grösseren Areale, auf welchen eine Veränderung ansteht, müssen einen Beitrag leisten.

Planungsverfahren wie Testplanungen, Studienaufträge, Wettbewerbe und Quartierplanungen steigern die Qualität der gebauten Umwelt.

Auf Gesetzgebungsstufe sind Anpassungen zu diskutieren. Überarbeitete Abstandsvorschriften, geschlossene Bauweise, kommunale Teilrichtpläne sind Stichwort.

Der Mehrflächenverbrauch pro Kopf ist eine entscheidende Grösse. Die demografische Dichte bestimmt die bauliche Dichte. Die demografische Dichte ist kaum steuerbar, muss aber beobachtet, kommentiert und diskutiert werden.

Erfolgreiche Projekte entstehen im Dialog und müssen den Interessenausgleich aller aktuellen und künftigen Anspruchsgruppen im Auge haben.