



**GEMEINDE BINNINGEN**

Hochbau und Ortsplanung

**Arealentwicklung Spiesshöfli**

**Begleitetes Studienverfahren**

**JURYBERICHT**

Binningen, August 2021



# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE UND ZIEL	3
2	ORGANISATION	5
3	AUFGABE	7
4	VERFAHREN UND BEURTEILUNG	10
5	STUDIENERGEBNIS	13
6	WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN	20
7	GENEHMIGUNG	21



## 1 AUSGANGSLAGE UND ZIEL

### Ausgangslage

#### Tiefbauprojekt »Doppelspur Spiesshöfli Binningen«

Das Tiefbauprojekt des Kantons Basel-Landschaft mit der Baselland Transport AG (BLT) »Doppelspur Spiesshöfli Binningen« wird mit dem Ausbau des Strassenabschnittes den Verkehrsraum an der Bottmingerstrasse im Bereich zwischen der Gorenmattkreuzung und der Tramhaltestelle Binningen Schloss vergrössern.

Der Doppelspurausbau Spiesshöfli verfolgt zwei Schwerpunktziele: Die Sicherheit im Verkehrsraum durch die Trennung von Schiene, Strasse und Trottoir sowie der Schliessung der bestehenden, ungesicherten Bahnübergängen als Liegenschaftszufahrten, soll erhöht werden. Zudem soll der Verkehrsfluss im Tramnetz zwischen Stadt und Agglomeration verbessert werden (Betriebsstabilität).

Da das Projekt Land beansprucht, ist der Kanton mit den Eigentümern über den notwendigen Land- und Liegenschaftserwerb im Gespräch.

Die öffentliche Planaufgabe ist im September 2018 erfolgt.

Der Baubeginn ist ab 2022 geplant, Bauzeit ca. 2.5 Jahre.

#### Auswirkungen für die Gemeinde

Für die Einwohnergemeinde Binningen bewirkt der BLT-Doppelspurausbau, zusammen mit dem Ausbau des Strassenabschnittes, Entwicklungspotenzial im Bereich des Spiesshöfli. Es stellt die Gemeinde jedoch auch vor die Aufgabe, das komplette Entwicklungsareal Spiesshöfli einer qualitativ hochstehenden städtebaulichen Entwicklung zuzuführen resp. die dazu notwendigen Grundlagen baurechtlicher Natur zu erarbeiten. Insgesamt stützt sich die Gemeinde auf das vom Gemeinderat verabschiedete Nachhaltigkeitsverständnis, um nachhaltige Ergebnisse zu erzielen, vgl. Anhang.

Das Tiefbauprojekt deckt nur einen Teil der notwendigen Gesamtentwicklung Spiesshöfli ab. Mit dem Ausbau des Strassenraums und der Aufhebung der bisherigen Bahnübergänge, Zufahrten und Fusswege ergeben sich mit der vorgelegten Planung Einschränkungen in der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften. Die Querungsmöglichkeiten der ausgebauten Tram-Trasse werden eingeschränkt im Vergleich zum jetzigen Zustand.

### Ziel

Das begleitete Studienverfahren soll die neue Situation des Areals mit dem geänderten Strassenraum gesamthaft klären. Es stellt sich die Frage, wie das Thema Wohnen ggf. mit Gewerbe/Dienstleistung auf dem Perimeter neu und funktional umgesetzt werden kann.

Das Ziel des begleiteten Studienverfahrens ist eine überzeugende und konkrete Vision für eine attraktive Überbauung des Areals. Das vorliegende begleitete Studienverfahren bildet die Grundlage für das im nächsten Schritt erforderliche Quartierplanverfahren nach RBG, um eine grundeigentümergebundene Rechtsgrundlage für ein Projekt und Baugesuch zu schaffen.



## **GEMEINDE BINNINGEN**

Hochbau und Ortsplanung

An zentraler, bestens erschlossener Lage wird ein neuer Quartierteil entstehen. Die Möglichkeiten bereits aufgrund des Standortes sind vielversprechend mit sehr dichten ÖV-Verbindungen und direktem Bezug zum Birsig. Durch eine geschickte Bebauung sollen die Qualitäten des Ortes gestärkt und zukunftsorientierter Raum zum Wohnen resp. Wohnen und Arbeiten geschaffen werden.

Eine weitere Besonderheit des Areals ist der Flussraum des Birsig, der die Fläche in Süd-Nord-Richtung durchquert. Die Durchwegung des Areals für den Langsamverkehr sowie ein öffentlicher Weg entlang des Birsig sollen den Freiraum erschliessen und erlebbar machen. Mit einer umfassenden Freiraumanalyse und der Bewertung vom Bestand soll ein Freiraumkonzept entwickelt werden, welches eine klare Zonierung in öffentliche und private Räume vorsieht und die Plätze mit ihren spezifischen Nutzungen definiert und angemessen dimensioniert.



## 2 ORGANISATION

Die Grundeigentümerinnen die Albert Lück-Stiftung, die BLT und die Gemeinde Binningen haben unter Einbezug des Kantons, welcher ebenfalls Eigentümer ist, beschlossen, dieses begleitende Studienverfahren für eine Arealentwicklung gemeinsam durchzuführen.

Das Büro Buchner Bründler Architekten hat mit Schreiben vom 06.09.2018 den Auftrag zur Erarbeitung der städtebaulichen Studie erhalten. Auftraggeber ist die Gemeinde Binningen im Namen der drei Grundeigentümerinnen.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 20.05.2019 mit Geschäft Nr. 139 «Arealentwicklung Spiesshöfli: Programm für begleitetes Studienverfahren» Kenntnis genommen vom Verfahren.

Die Programmausgabe erfolgte im Juli 2019.

Das Studienverfahren sah zwei Workshops und die Schlusspräsentation vor. Die Workshops dienten dem intensiven Erfahrungs- und Meinungsaustausch und haben zur Schärfung von Problemverständnis und Lösungsmöglichkeiten beitragen. Die Workshops fanden im Plenum statt. Die Schlussabgabe beinhaltete eine Präsentation.

Die städtebauliche Studie wurde zur Ermittlung von Ideen und Konzepten ohne Folgeauftrag durchgeführt.

### Zeitplan

27. September 2019	1. Workshop mit Begleitgremium
24. Oktober 2019	2. Workshop mit Begleitgremium
28. November 2019	Präsentation Ergebnis Variantenstudium mit Abgabe

### Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Ergebnisse öffentlich ausgestellt.

### Übersicht Teilnehmer

Das Beurteilungsgremium war wie folgt zusammengesetzt:

#### Fachgremium

- Harry Gugger, Architekt, Basel
- Andy Schönholzer, Landschaftsarchitekt, Basel
- Reto Pedrocchi, Architekt (Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen)
- Dieter Righetti, Architekt (Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen)
- Anne Marie Wagner, Architektin (Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen) (Ersatz)



# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

## Sachgremium

- Thomas Sacchi, Bauherrenberater der Albert Lück-Stiftung
- Alfred Schödler, Leiter Betrieb & Technik, BLT
- Eva-Maria Bonetti, Gemeinderätin Hochbau- und Ortsplanung, Binningen (bis Sommer 2020)

Dem Begleitgremium standen folgende Experten beratend zur Seite:

## Experten (ohne Stimmrecht):

- Philippe Brändle, Architekt, CEO VERIT Investment für die Albert Lück-Stiftung (Ersatz T. Sacchi)
- Reto Rotzler, Leiter Infrastruktur, BLT Baselland Transport AG (Ersatz A. Schödler)
- Mike Keller, Gemeindepräsident Binningen (Ersatz E. Bonetti)
- Caroline Rietschi, Gemeinderätin Verkehr, Tiefbau und Umwelt, Binningen
- Christian Häfelfinger, Verwaltungsleiter Gemeinde Binningen
- Martin Ruf, Abteilungsleiter Bauabteilungen Gemeinde Binningen

Den Vorsitz des Begleitgremiums führte Harry Gugger.

## Organisation des Verfahrens

Gemeinde Binningen

Hochbau und Ortsplanung

Hauptstrasse 36

4102 Binningen

Anwesend:

- Laurenz Reinitzer, Ressortleiter Ortsplanung
- Nicole Stäger, Ressortleiterin Bausekretärin

## Auftragnehmer

Buchner Bründler Architekten AG, Basel

- Andreas Bründler

## Anwesend punktuell

- Dominique Ghiggi, Landschaftsarchitektin, im Auftrag von Buchner Bründler Architekten
- Anne Marie Wagner, Architektin, Vertretung für Dieter Righetti
- Marco Frigerio, Leiter Hochbauamt Kanton BL (Eigentümerversprecher Parzellen Kanton BL)

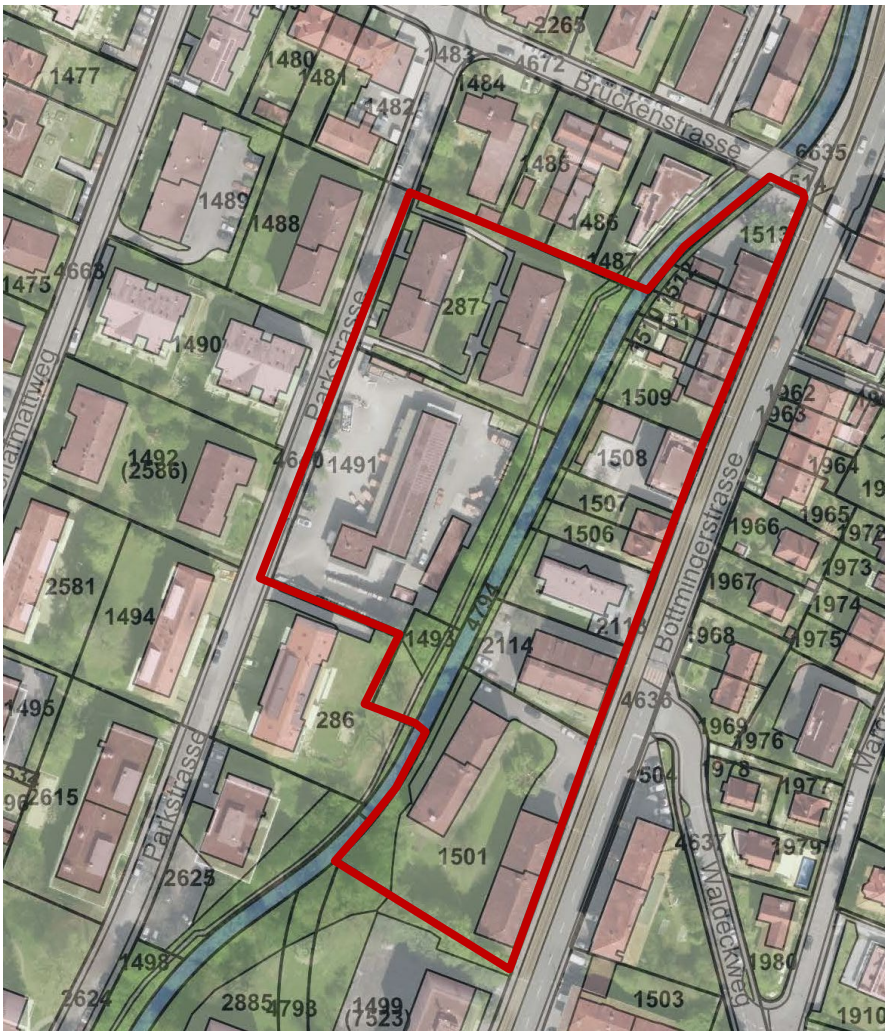


## 3 AUFGABE

### Projektperimeter und Betrachtungsperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Liegenschaften entlang der Bottmingerstrasse, welche aufgrund des Doppelspurausbaus abgebrochen werden müssen. Hinzu kommen die Parzelle 1491 (Werkhof der Gemeinde), die Parzelle 1493 und die Parzelle 287 (Albert Lück-Stiftung). Der Flussverlauf des Birsig teilt den Perimeter räumlich in diese zwei Bereiche.

Die Gebäude innerhalb des Projektperimeters stehen grundsätzlich zur Disposition. Es besteht keine Schutzauflage. Die Parzellengrenzen im Perimeter mussten in der Planung nicht berücksichtigt werden. Etappierungen für eine spätere Umsetzung der Planung auf den Parzellen 287, 1491 und 1493 sollten aufgezeigt werden.



Plan Projektperimeter



# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung



## Betrachtungsumfang

Die Beantwortung aller in der Aufgabe gestellten Fragen war mit der Beschränkung auf den Projektperimeter nicht möglich. Die räumliche Betrachtung sollte in der Bearbeitung darüber hinausgehen. Insbesondere die Fragen nach der Erschliessung des Areals sowie dessen Einbettung im Quartier und Richtung Schloss und Ortszentrum sollten berücksichtigt werden.

Der aktive Einbezug der Parzellen 2102, 2723 und 4793, Grundbuch Binningen, im Besitz des Kantons Basel-Landschaft und im Betrachtungsumfang wurde erwogen und mit Brief im Rahmen der Workshops im Oktober 2019 angefragt.

## Situation und Kontext

Die Umgebung im Talboden von Binningen ist geprägt durch Wohnbauten und Kleingewerbe sowie durch den Birsig und das Binninger Schloss. Die Bottmingerstrasse fungiert als eine der beiden Hauptverbindungsachsen zwischen Bottmingen und Basel. Sie ist stark befahren und bildet mit ihrer relativ dichten Bebauung einen urbanen Raum. Der rückseitig begrünte Flussraum des Birsig bietet sich als ruhiger, weitläufiger Aussenraum an.

Das Areal Spiesshöfli liegt in einer sehr zentralen und gut erschlossenen Lage innerhalb der Gemeinde. Die Entwicklung des Talbodens bietet sich als sinnvolle Alternative zur weiteren Überbauung der Hanglagen an. Für das Erscheinungsbild der Gemeinde ist die Bebauung entlang der grossen Strassen zudem von entscheidender Bedeutung.





# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

Der Doppelspurausbau wird die heutige Erschliessung der betroffenen Liegenschaften aufheben. Als Teil des Tiefbauprojekts ist als eine mögliche Lösung eine neue Erschliessungsstrasse zwischen den Liegenschaften Bottmingerstrasse 50/52 und der Brückenstrasse geplant.

Aufgabe dieser Studie war es, neben der Neubebauung auch Alternativen der Erschliessung und den damit verbundenen Möglichkeiten der Bebauung resp. Ausnutzung aufzuzeigen. Mit der Parzelle 1491 (aktuell Werkhof Gemeinde) im Bearbeitungsperimeter konnte über eine Erschliessung des Areals über die Parkstrasse von Westen nachgedacht werden. Die Gemeinde plant eine Standortverlagerung des Werkhofs an die Margarethenstrasse neben dem Friedhof.

Eine besondere Herausforderung lag im Lärmschutz für die neue Bebauung. Die lärmexponierte Seite entlang der verkehrsintensiven Bottmingerstrasse ist auch die städtebaulich bedeutendere, die bewusst wahrgenommen wird. Der rückwärtige begrünte Flussraum des Birsig bietet sich als ruhiger, weitläufiger Aussenraum an und bietet damit grosses Potential, das auch für die Wohnungen genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang war auch die Erdgeschossnutzung der künftigen Bebauung wichtiger Bestandteil der Planung.

## Werkhof

Die Gemeinde Binningen ist Eigentümerin der Parzelle 1491. Auf dieser Parzelle befindet sich derzeit der Gemeindewerkhof. Gemäss dem aktuellen Planungsstand sind im Zusammenhang mit der Arealplanung Spiesshöfli folgende Massnahmen auf der Parzelle 1491 denkbar.

- Möglicher Abbruch sämtlicher sich auf der Parzelle befindlichen Werkhofgebäude und Installationen, gemäss aktueller Planung ab 2022
- Eine bessere Erschliessung des Spiesshöfli, eventuell über die Parzelle 1491, sollte mit diesem begleitenden Studienverfahren geprüft werden

## **Anforderungen der Grundeigentümerinnen**

Die Grundeigentümerinnen haben in der Programmschrift ihre Interessen und Anforderungen grundlegend formuliert. Im Laufe des weiteren Planungsprozesses werden die Grundeigentümerinnen diese weiter konkretisieren.



## 4 VERFAHREN UND BEURTEILUNG

### Verfahren

Bei diesem begleitenden Studienverfahren erarbeitete ein erfahrenes Team im Austausch mit der Auftraggeberschaft parallel mehrere Planungsansätze.

Die städtebauliche Studie wurde zur Ermittlung von Ideen und Konzepten ohne Folgeauftrag durchgeführt.

Für die Qualitätssicherung des Verfahrens wurden die Zwischenstände der Bearbeitung an zwei Workshops mit einem Begleitgremium analysiert und diskutiert. Das Feedback konnte dadurch direkt in den Planungsprozess einfließen.

Die Einbindung von weiteren Planern und / oder Beratern stand der Auftragnehmerin in Rücksprache mit der Verfahrensbegleitung frei.

Das für die Bearbeitung ausgewählte Büro verpflichtete sich vor Beginn der Arbeiten schriftlich, die Aufgabe entsprechend den im Programm beschriebenen Leistungen in vollem Umfang zu bearbeiten und alle geforderten Dokumente einzureichen.

### Beurteilungskriterien

Die Arbeiten wurden anhand der folgenden Kriterien beurteilt.

- Städtebauliches Gesamtkonzept: Positionierung der Bebauung im Quartier, Volumetrie, Nutzung, Funktionalität und Gestaltungsvorstellung der Gebäudesetzungen und des Freiraums
- Qualität und Funktionalität der Wohnbebauung resp. von Gewerbe / Dienstleistung
- Nachhaltigkeitsbeurteilung
- Umgang mit der Topografie, Qualität des Freiraums, Erschliessung, Vernetzung
- Identität und Image
- Etappierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit

Die Auftragnehmerin sollte aufzeigen, auf welche qualitative Art und Weise ihre Ideen und Vorschläge Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit erfüllen: Dazu sind die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich soziale, ökologische und ökonomische Kriterien abzuwägen.

### Workshops

Dem Begleitgremium wurde am 27.09.2019 im 1. Workshop (strategische Stufe) die ersten Ergebnisse der Bearbeitung durch Buchner Bründler Architekten präsentiert.

Andreas Bründler erläuterte zunächst die Herangehensweise und Analyse des Standorts sowie die historische städtebauliche Entwicklung.

Es wurden insgesamt 4 Lösungsansätze einer möglichen neuen Bebauung vorgestellt.

Die Darstellung erfolgte mit einer Beamer-Präsentation sowie anhand eines Arbeitsmodells und Plänen.



Es wurden diverse Fragen zum besseren Verständnis der Aufgabenstellung und zum Planungsstand gestellt und beantwortet. Danach erfolgte bei einem Rundgang, mit Anwesenheit der Planer, eine intensive Diskussion der Lösungsansätze mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

Im Protokoll zum 1. Workshop wurden die für die weitere Bearbeitung relevanten Punkte nach Themen zusammengefasst und allen Teilnehmenden zugestellt.

Beim 2. Workshop (Vertiefungsstudie) am 24.10.2019 erläuterte Andreas Bründler die Ergebnisse der Bearbeitung anhand von Plänen und Arbeitsmodellen.

Er stellte dem Gremium die Landschaftsarchitektin Frau Dominique Ghiggi vor. Sie hat das Planungsteam bei der Entwicklung des Freiraumkonzeptes unterstützt.

Zur möglichen neuen Bebauung wurden zwei Varianten vorgestellt. Variante 1 "Gefasster Raum" und Variante 2 "Offener Campus" zeigten zwei unterschiedliche städtebauliche Typologien.

Es wurden auch bei diesem 2. Workshop diverse Fragen zum besseren Verständnis der Aufgabenstellung und zum Planungsstand gestellt und beantwortet. Danach erfolgte bei einem Rundgang, mit Anwesenheit der Planer, eine intensive Diskussion der Lösungsansätze mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

Das Begleitgremium sprach sich mehrheitlich dafür aus, keine der beiden gezeigten Varianten auszuschliessen, da beide Konzepte vielversprechende Lösungen darstellen.

Entgegen der ursprünglichen Zielvorgabe im Programm sollten nun doch beide gezeigten Varianten, gemäss dem Feedback des Gremiums, für den nächsten Termin weiterbearbeitet werden.

Im Protokoll zum 2. Workshop wurden die für die weitere Bearbeitung relevanten Punkte nach Themen zusammengefasst und allen Teilnehmenden zugestellt.

### **Präsentation Ergebnis Varianten**

Dem Begleitgremium wurde am 28.11.2019 das Ergebnis der Varianten durch Buchner Bründler Architekten präsentiert.

Andreas Bründler erläuterte die Ergebnisse der weiteren Bearbeitung zusammen mit der Landschaftsarchitektin Dominique Ghiggi.

Es wurde bei dieser Präsentation die vertiefte Bearbeitung der Variante "Gefasster Raum" und Variante "Offener Campus" vorgestellt. Zudem wurde auf die besondere Qualität des Grünraums Birsig und mögliche neue Wegebeziehungen eingegangen.

Es wurden auch bei dieser Präsentation diverse Fragen zum besseren Verständnis der Planung gestellt und beantwortet. Die gezeigten Varianten wurden im Gremium diskutiert und es erfolgte ein Feedback von den Experten.

Im Protokoll zur Präsentation Ergebnis Varianten wurde das Feedback des Gremiums nach Themen zusammengefasst und allen Teilnehmenden zugestellt.



# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung

## Weitere Planer / Berater

Zu folgenden Themen wurden von der Auftragnehmerin weitere Planer in die Studie eingebunden:

### Strassenlärm

Das Büro Gartenmann Engineering AG wurde von den Planern zur bauakustischen Beratung beigezogen. Die gezeigten Gebäudetypologien wurden für den Standort als geeignet bewertet.

### Brandschutz

Das Büro Quantum Brandschutz GmbH wurde von den Planern zur konzeptionellen Beratung beigezogen.

### Verkehrsplanung

Es wurde vom Planungsteam während der Bearbeitung kein Verkehrsplaner beigezogen.

Nach Abschluss des Studienverfahrens und vor der Publikation wurde eine Erschliessungs- und Verkehrsstudie vom Ingenieurbüro Jauslin+Stebler AG erstellt.



**GEMEINDE BINNINGEN**

Hochbau und Ortsplanung

## 5 STUDIENERGEBNIS



# AREAL SPIESSHÖFLI



### Übergeordnete Themen zur Städtebaulichen Entwicklung

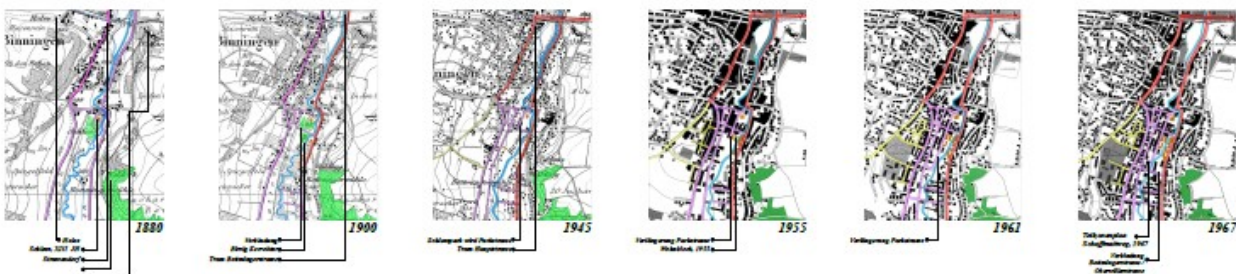
1. Schlossanlage und Schlosspark Identität und Repräsentanz
2. Qualität des Ortsraums Birsig breiter Öffentlichkeit nutz- und erlebbar machen
3. Neue Querbezüge schaffen Vernetzung des linear geprägten Durchgangsortes
4. Identifikation und Sozialverträglichkeit der städtebaulichen Veränderung



### Stadt Entwicklung Binningen



### Architektur Entwicklung Binningen



■■■■■ Areal Entwicklung Spiesshöfli - Präsentation - 28.11.19

Buchner Bründler Architekten



# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung



## Birsig Entwicklung



Birsig: Hochwasser am Birsig von 20. Januar 1910 beim Spiesshöfli



Der Birsiger Schütt von 1917 (Friedrich Löffelholz)



Plan der alten Birsig mit dem konkurrieren Planlar, um 1910



Birsig nach Anstauung



gelbes Restaurierungsprojekt



Nutzungen



Wohnen im Alter



Hochhäuser



Grünraum



gelbes Restaurierungsprojekt

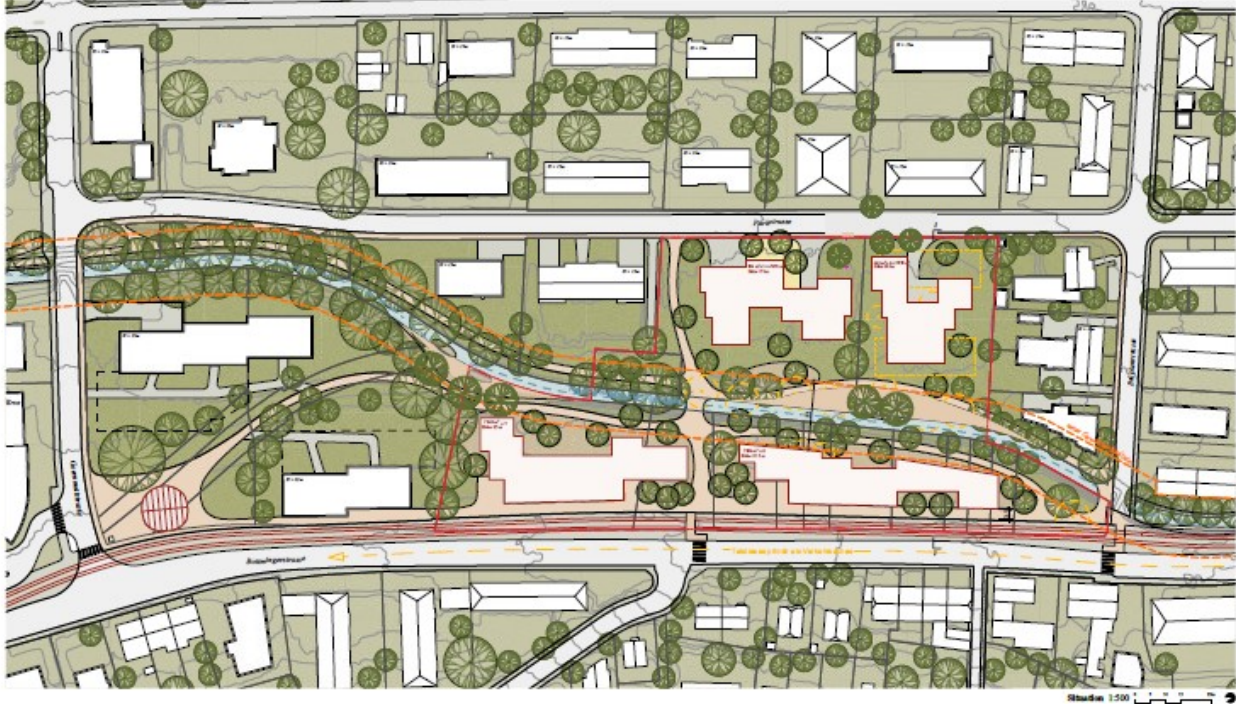
■■■■ Areal Entwicklung Spiesshöfli - Präsentation - 28.11.19

Buchner Bründler Architekten



### GEFASSTER RAUM

Variante 1



#### GEFASSTER RAUM - fenêtre sur l'eau Bebauungsplan / Teilzonenplan

- Mikandierende Längsbauten definieren den Strassenraum und umfassen das grüne Zentrum
- Klare Raumkanten definieren Platzräume
- Der Binzigraum wird geweitet um als öffentlicher Ort zu wirken
- Neue Waggernag mit Brücke über Binzig

#### Konzept

Mikandierende Längsvolumen lassen ein gefasste Raumstruktur entstehen, um den Ort zwischen Böttingen- und Parkstrasse zu schützen. Die kontinuierliche Setzung erzeugt einen durch Gebilde definierten Parkraum, der sich an den Ausseinkonturen des Feldes öffnet.

Unter dem Begriff «Fenster sur l'eau» wird eine Wobstypologie mehrheitlich mit Durchwonen hin zum aufgeweiteten Grün- und Parkraum angestrebt.

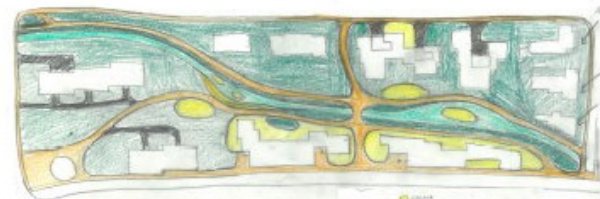
Durch die Setzung entstehen teilweise Raumfassungen, welche platzartige Räume definieren. Diese lassen neue Adressierungen Sondernutzungen entstehen.

Ziel der linearen Bebauung ist nicht der höheren Dichte die ständliche Fassang des Binzigraum.

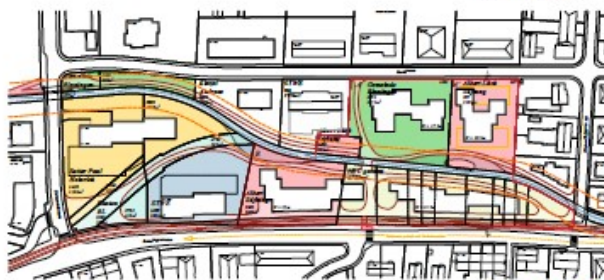
In der Verlängerung des Waldweges entsteht entsprechend eine neue Querschnittsmöglichkeit über den Binzigraum und schafft eine direkte Verbindung zur Parkstrasse.



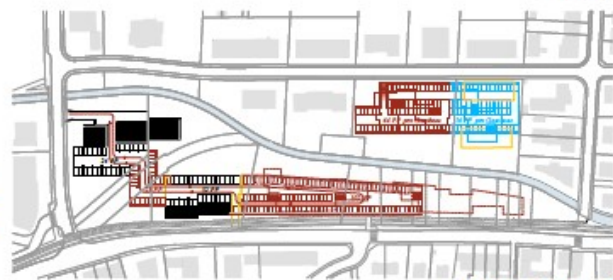
Schwarzplan 1:5000



Landschaftskonzept



Spezialverhältnisse 1:100

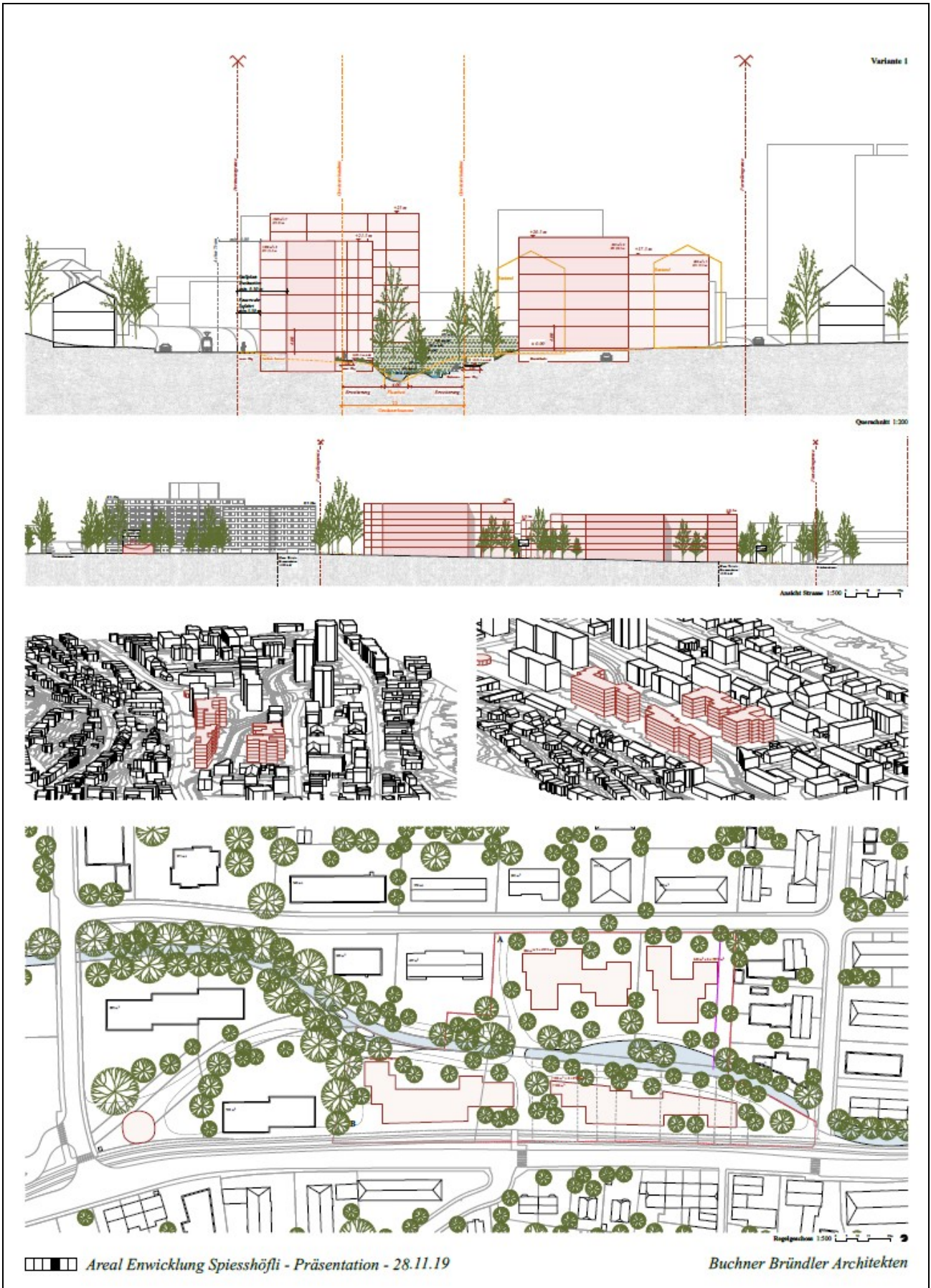


Architektur und Parkierung 1:1000

■ ■ ■ ■ Areal Entwicklung Spiesshöfli - Präsentation - 28.11.19

Buchner Bründler Architekten

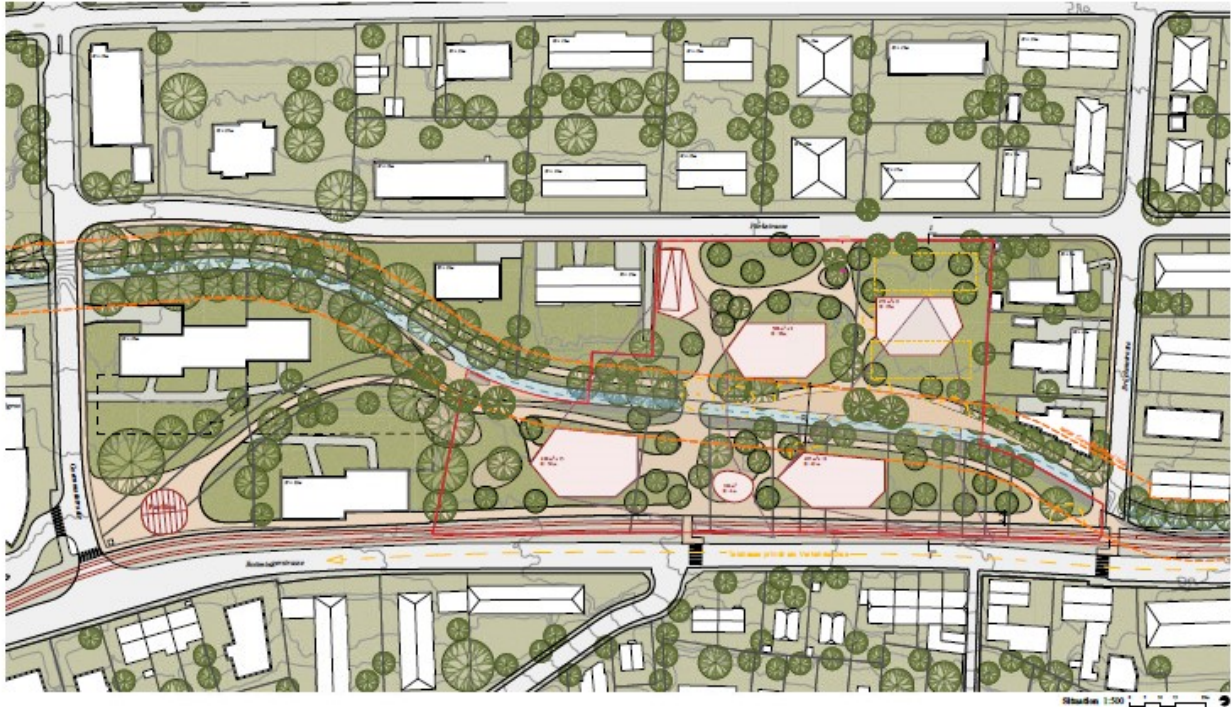






### OFFENER CAMPUS

Variante 2



#### OFFENER CAMPUS - fenêtre sur jardin Bebauungsplan / Teilzonenplan

- Punktuelle in Höhe gestaffelte Bebauung beidseits des Birsig
- Offene Parkanlage entlang dem Birsig
- Neue Wegquerung mit Brücke über Birsig

#### Konzept

In der Höhe gestaffelte Vertikalvolumen lassen eine offene Bebauungsstruktur entstehen, um den Ort zwischen Böttingen- und Parkstrasse durchlässig zu machen. Die freie Setzung erzeugt einen fließenden Parkraum, der bis an die Ausseckonturen des Feldes entwickelt wird.

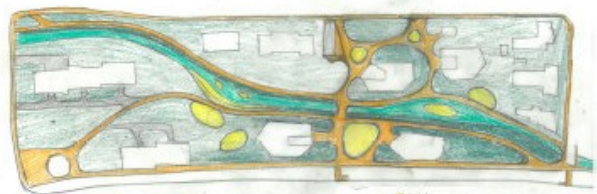
Unter dem Begriff «fenêtre sur jardin» wird eine Wohntypologie mit allseitiger Orientierung zum aufgewerteten Grün- und Parkraum angestrebt. Durch die Setzung entstehen teilweise Raumfassungen, welche platzartige Räume definieren. Diese lassen neben den Adressierungen Sondersetzungen entstehen.

Ziel der punktierten Bebauung ist neben der höheren Dichte die ständige Offenheit zum Birsigraum zu stärken. In der Verfertigung des Waldweges entsteht entsprechend eine neue Querungsmöglichkeit über den Birsigraum und schafft eine direkte Verbindung zur Parkstrasse.

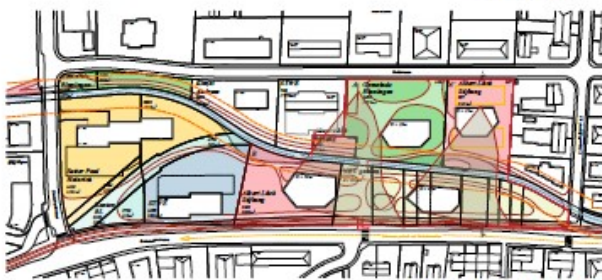
Eine neue Wegverbindung entlang dem Birsig führt von der Bretelenstrasse bis zur Böttinger Mühle und soll den aufgewerteten Birsigraum für eine grössere Öffentlichkeit zugänglich machen.



Schwamplan 1:5000



Landschaftskonzept



Regulierungskontur und Zeichnung 1:1000



Zeichnung und Fortbildungsplan 1:1000

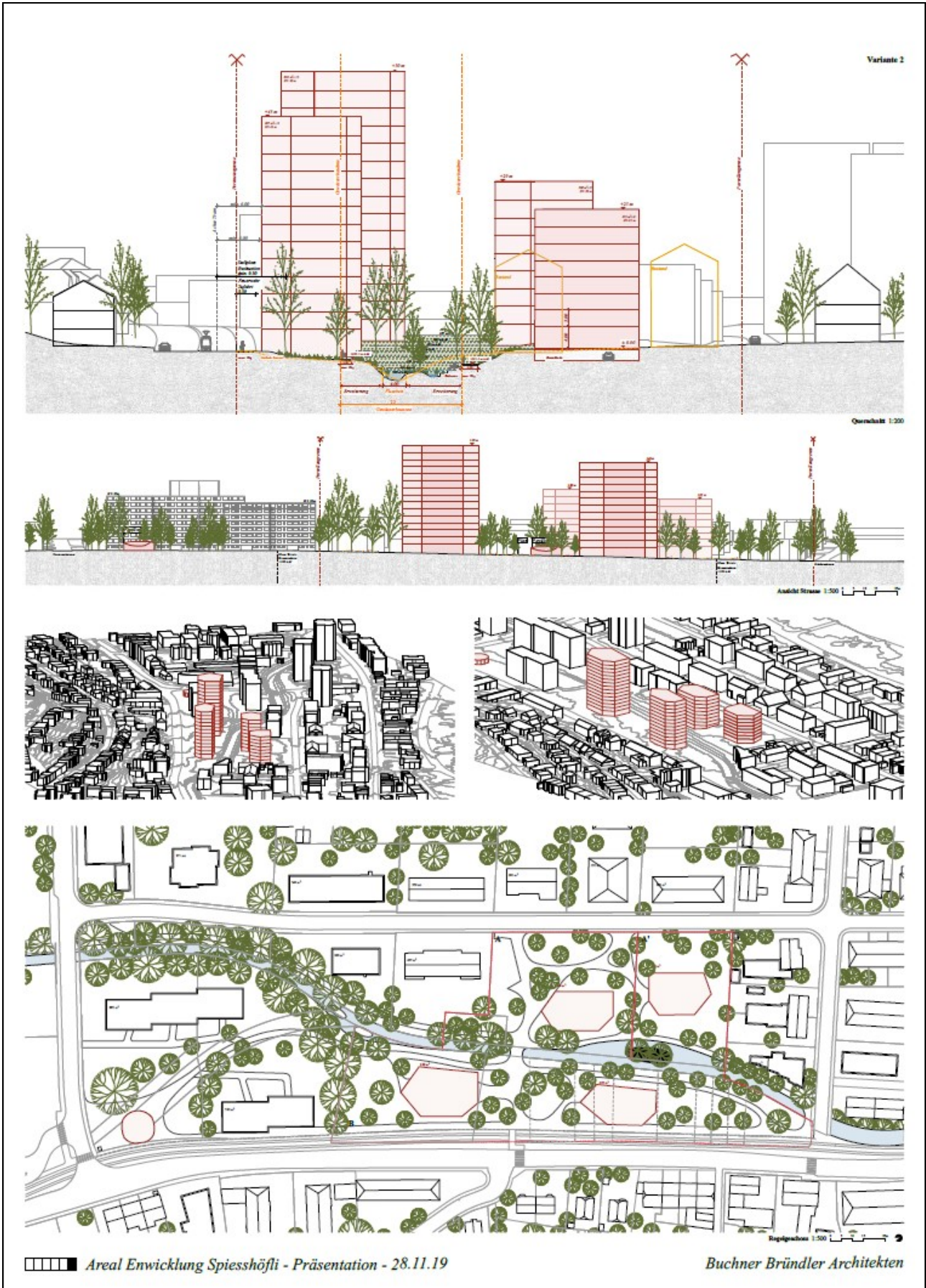
■■■■ Areal Entwicklung Spiesshöfli - Präsentation - 28.11.19

Buchner Bründler Architekten



# GEMEINDE BINNINGEN

Hochbau und Ortsplanung





## 6 WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN

Die dokumentierten Arbeitsergebnisse der städtebaulichen Studie belegen die intensive Auseinandersetzung des Teams mit der gestellten Aufgabe. Sämtliche gestellten Fragen wurden behandelt und Lösungen dafür vorgeschlagen.

### **Würdigung Variante «Gefasster Raum»**

Das Gremium sieht bei dieser Variante eine angemessene Dichte der Bebauung für diesen Ort. Die Gebäude haben eine klare Adressierung zur Strasse und auf der Rückseite zum Grünraum. Die langen Baukörper an der Bottmingerstrasse schirmen den Strassenlärm ab. Die Wohneinheiten sind gut mit dem Freiraum verbunden und weisen eine hohe Wohnqualität auf.

Die urbane Gebäudetypologie fügt sich städtebaulich gut ein in die umgebende Bebauungsstruktur. Den Verfassern gelingt ein klares und gut verständliches Konzept. In der weiteren Bearbeitung sollte bei dieser Lösung der Rand der Bebauung noch etwas klarer definiert werden. Die Fusswegverbindung entlang des Birsig liegt teilweise recht nah an den Gebäuden.

Die Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Parking wurde je nach Variante von der Jury im Verfahren kritisch betrachtet aufgrund der schmalen Zufahrt an der Bottmingerstrasse. Es wurden zu dieser Variante von den Projektverfassern verschiedene Möglichkeiten der Zufahrt und des Parkierens aufgezeigt. Der Erschliessungs- und Verkehrsstudie von Jauslin+Stebler AG belegt die Machbarkeit dieser Vorschläge.

### **Würdigung Variante «Offener Campus»**

Das Gremium würdigt dieses visionäre Konzept vom «Wohnen im Park» bei dem der zentrale Grünraum bis an den Strassenraum sichtbar wird. Das Konzept ist verständlich. Durch die punktuelle Bebauung bleibt ein grosser Teil der Fläche für den Freiraum und die Erschliessung erhalten. Die entstandenen Freiräume und Plätze bleiben in ihrer Dimension und Nutzung noch etwas unscharf. Die Wohneinheiten weisen eine hohe Wohnqualität auf. Durch die Höhe der Baukörper verschatten sie zeitweise einen Teil der Bebauung auf dem Areal.

Die Nutzungsdichte der Überbauung fällt vergleichsweise hoch aus. Die Höhe der Gebäude verursachen einen deutlichen Massstabssprung zur kleinteiligen Bebauung am Rand des Planungsperrimeters. Dies könnte die Akzeptanz bei den Einwohnern beeinträchtigen. Die Höhenentwicklung der Gebäude steht im Einklang mit dem «Konzept Höhere Gebäude und Hochhäuser in Binningen» und nimmt Bezug auf die Hochhäuser aus den 60er Jahren in der Birsigebene.

### **Würdigung Freiraumkonzept**

Das Gremium würdigt die hohe Qualität des Freiraumkonzepts bei beiden Varianten und erkennt darin eine grosse Aufwertung des Quartiers für die Bewohner wie auch für die Öffentlichkeit.



Der «Birsig» ist das Grundthema bei dieser Studie. Mit der Renaturierung und Aufweitung der Uferzone wird ein sehr attraktiver Aufenthaltsraum geschaffen. Das Thema Hochwasserschutz sollte in der weiteren Bearbeitung genauer geprüft werden.

## **Empfehlung zur Weiterbearbeitung**

Das Ergebnis der Studie zeigt zwei ganz unterschiedliche Lösungsansätze mit jeweils hoher Wohn- und Freiraumqualität. Die Umsetzbarkeit und Eignung für diesen Standort ist bei beiden Varianten gegeben.

Die Mehrheit des Gremiums spricht sich dafür aus die Variante «Gefasster Raum» weiterzuverfolgen. Sie sieht bei diesem Ansatz eine vielversprechende, nutzungsflexible und gut realisierbare Lösung, die auch planungsrechtlich gut umsetzbar ist.

Das Fachgremium und die Grundeigentümerinnen halten es für dringend erforderlich, die Qualität der Architektur und des Freiraums bei dieser Arealentwicklung zu sichern und weiter auszuarbeiten. Dies soll mit einem Mitspracherecht des Gemeinderates über die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen im QP-Reglement festgeschrieben werden.

Um die Qualität des Freiraums zu sichern muss dieser Teil des Quartierplanes resp. des dazugehörigen Vertrages sein und zwingend als gemeinsames Projekt definiert werden.

Das Fachgremium empfiehlt den drei Grundeigentümerinnen im Anschluss einen Projektwettbewerb mit erweitertem Planungssperimeter durchzuführen. Die Grundeigentümerinnen sprechen sich bezüglich der Bebauung für eine unabhängige Weiterbehandlung der Grundstücksanteile aus und beabsichtigen die Qualität der Planung mittels eines Quartierplanverfahrens sicherzustellen. Aufgrund dieser Uneinigkeit wird von einer Verpflichtung zu einem Varianzverfahren für die einzelnen Baufelder abgesehen.



**7 GENEHMIGUNG**

**Fachgremium:**

Harry Gugger  
Architekt (Vorsitz)

Andy Schönholzer  
Landschaftsarchitekt

Reto Pedrocchi  
Architekt

Dieter Righetti  
Architekt

Anne Marie Wagner  
Architektin (Ersatz)

**Sachgremium:**

Thomas Sacchi  
Bauherrenvertreter für die Albert Lück-Stiftung

Alfred Schödler  
Leiter Betrieb & Technik, BLT

Eva-Maria Bonetti  
Gemeinderätin Binningen