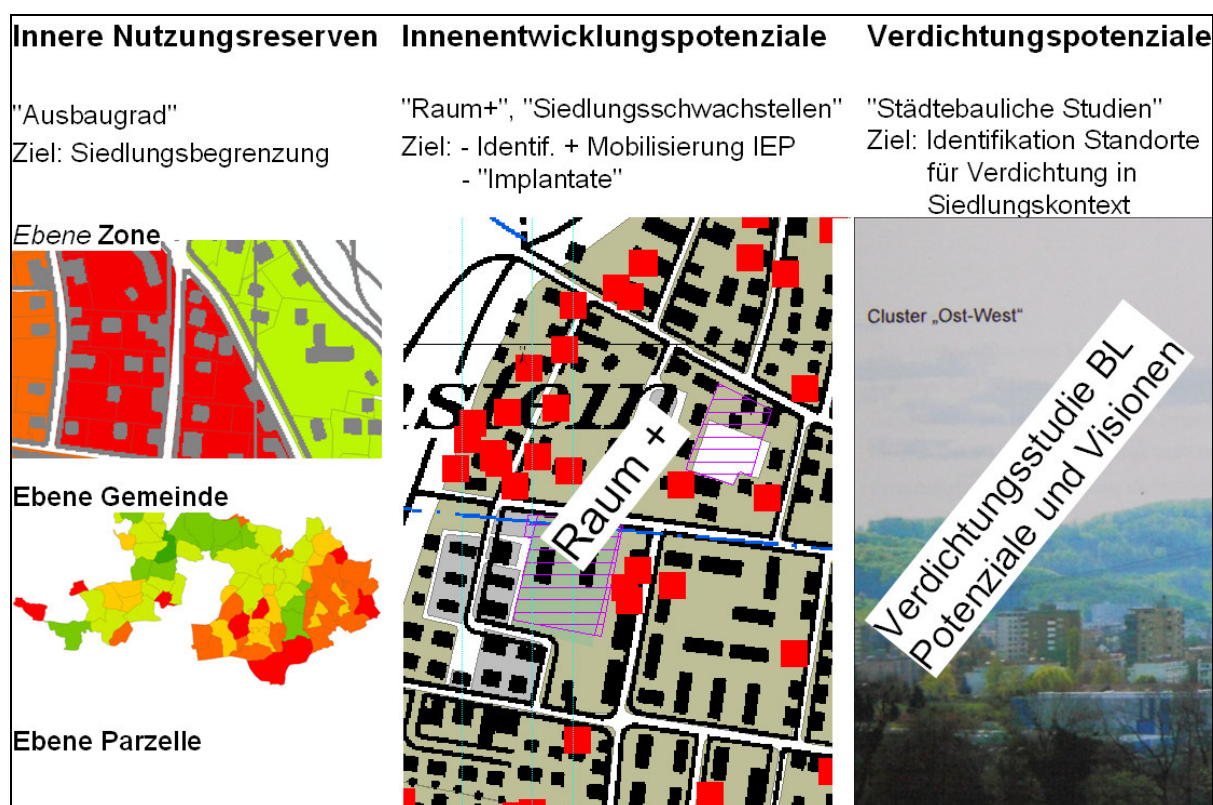




Grundsätzliche Überlegungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung im Kanton Basel-Landschaft



Inhalt:

1. Ausgangslage: Ziele der Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan und Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms	3
2. Fragestellungen und räumliche Gliederung	4
3. Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen: Blick zurück	4
4. Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen: Blick nach vorne Bevölkerungsprognose Basel-Landschaft 2009 - 2035	5
5. Bauzonenreserven in den Teilräumen	6
6. Wohnflächenbedarf bis 2035	8
7. Wohnflächenbedarf und Wohnflächenreserven bis 2035	9
8. Abschätzung des Erneuerungs- und Verdichtungsbedarfs bis 2035	9
9. Zwischenbeurteilung der Realisierungschancen der raumplanerischen Zielsetzungen des Achsen- bzw. Korridorkonzepts	10
10. Möglichkeiten des Kantons zur Unterstützung der Korridorentwicklung	11

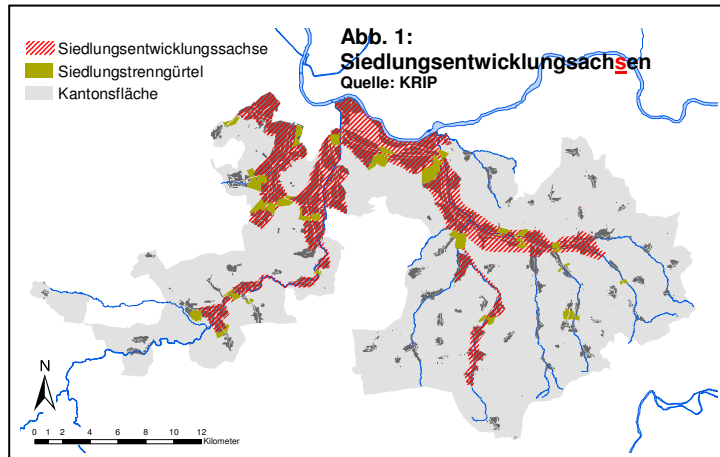
Amt für Raumplanung
Martin Huber

Stand: 31.1.2011

1. Ausgangslage: Ziele der Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan und Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms

Die kantonalen Richtpläne legen in der Regel die zukünftige Strategie der Siedlungsentwicklung fest.

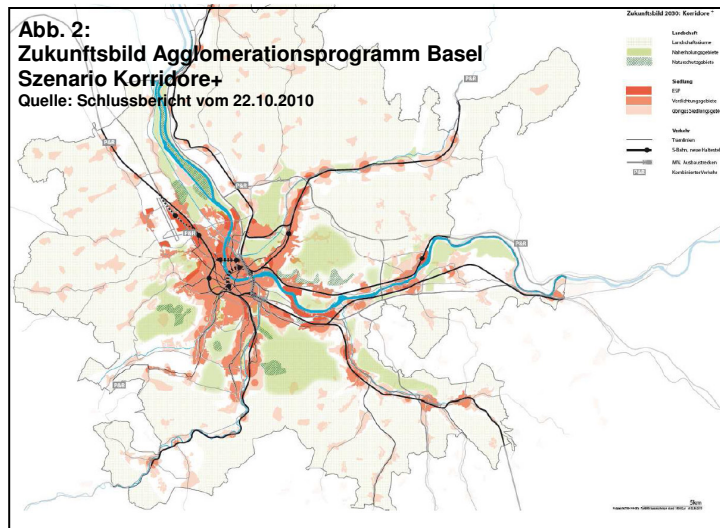
Gemäss **kantonalem Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)**¹ sollen die Bevölkerungs- und damit auch die **Siedlungsentwicklung** **schweremässig auf den Achsen des schienengebundenen öffentlichen Verkehrs**



erfolgen. Achsengemeinden dürfen dabei ihre Bauzonen im Rahmen von Art. 15 RPG unter gewissen Rahmenbedingungen erweitern, während die übrigen Gemeinden ihre Bauzonen unter Einhaltung der Rahmenbedingungen von Art. 15 RPG um maximal eine Hektare in den nächsten 10 Jahren als Arrondierung, welche keine Neuerschliessung erfordert, vergrössern dürfen. Eine wesentliche Bedingung für die Erweiterung der Bauzonen in sämtlichen Gemeinden ist die Ausweisung der inneren Nutzungsreserven im

Sinne von Art. 32 RPV sowie das Aufzeigen, wie diese Reserven mobilisiert werden: Es gilt die **Maxime Innenentwicklung vor Aussenentwicklung**. Über quantitative Zielvorstellungen hinsichtlich Einwohner und Flächen macht der Richtplan keine Aussagen.

Das **Zukunftsbild für das Agglomerationsprogramm Basel**² unterscheidet die drei Szenarien Kern, Korridore und Fläche, wobei das Szenario Korridore zu einem gewünschten Szenario Korridore+ (vgl. Abb. 2) weiterentwickelt wurde. Im Szenario Korridore wächst die gesamte



Agglomeration Basel bis 2030 per Saldo um 18000 Einwohner (inkl. franz. und deutscher Teil), die teils räumlich wie folgt verteilt sind: +30'000 Einw. in der Kernagglomeration (von Basel aus auf Schweizerseite bis und mit Allschwil, Oberwil, Reinach, Münchenstein, Muttenz), +14'000 Einw. im 1. Agglomerationsgürtel (auf Schweizerseite bis Schönenbuch, Biel-Benken, Therwil, Aesch/Arles-heim-Dornach, Liestal, Rheinfelden), -26'000 Einw. im 2. Agglomerationsgürtel (übrige Gemeinden). Weiter wird unterstellt,

dass pro Einwohner Wohn- und Arbeitsfläche und Arbeitsplatz um 1% pro wachsen. Bis 2030 bedeutet dies 0.5 m² Wohnflächenwachstum pro Jahr und Einwohner bzw. von 10 m² pro Einwohner bis 2030, was für die Agglomerationsgemeinden im Kanton BL (ca. 250'000 E) einem Bevölkerungsäquivalent von zusätzlich 50'000 Einwohnern entspricht³

¹ Vom Bundesrat am 8. Sept. 2010 genehmigt

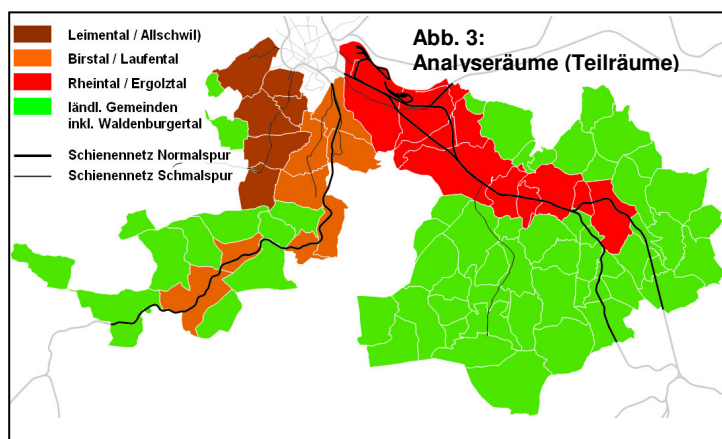
² Bericht Metron 2010, Stand vom 22.10.2010

³ unterstellt wird eine durchschnittlich Wohnfläche von 50 m² pro Person

Das weitere Siedlungswachstum soll gemäss Szenario Korridore+ primär in den bestehenden Wohnbauzonen durch Entwicklung nach innen erfolgen. Neueinzonungen sind dort vorzusehen, wo bereits eine ÖV-Erschliessungsqualität C⁴ vorhanden ist. Dabei sind in der Kernagglomeration die Entwicklungsschwerpunkte verstärkt zu entwickeln. Im 1. Agglomerationsgürtel ist das weitere Siedlungsgebiet insbesondere in ÖV-Nähe bzw. um die S-Bahnstationen herum in den Korridoren moderat zu verdichten.

2. Fragestellungen und räumliche Gliederung

Vorab interessiert aus kantonaler Sicht die Fragestellung, welche Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognosen mit Horizont 2035, den Bauzonenreserven bzw.

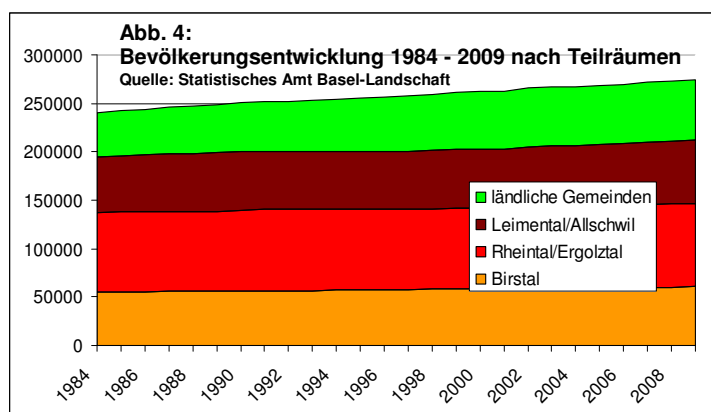


den inneren Nutzungsreserven Stand 2010 zu erwarten ist, welche Herausforderungen sich in quantitativer und qualitativer Sicht stellen und wie die Ergebnisse hinsichtlich des Zukunftsbilds für das Agglomerationsprogramm zu werten sind.

Für eine quantitative Übersicht werden die Teilräume gemäss Abbildung 3 verwendet. Die Kernagglomeration, der 1. Agglomerationsgürtel sowie die Korridore entsprechen im Wesentlichen den Siedlungs-

entwicklungsachsen des KRIP mit einer Ausnahme: die ländliche Siedlungsentwicklungsachse des Waldenburgertals. Diese wird im Hinblick auf den vom Bund festgelegten Agglomerationsperimeter für die vorliegende Untersuchung den ländlichen Gemeinden zugeordnet.

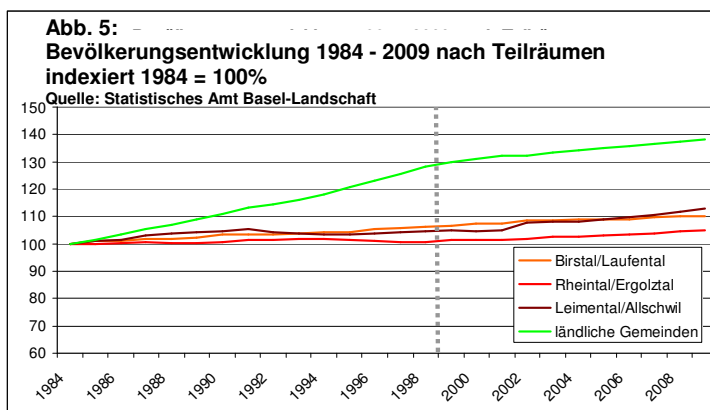
3. Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen: Blick zurück



Abbildungen 4 und 5 zeigen, dass sich seit 1984 der Anteil der Bevölkerung der ländlichen Gemeinden an der Gesamtbevölkerung des Kantons kontinuierlich vergrössert hat (+17'000 E; +4%-Punkte). Dieses absolute und relative Wachstum der ländlichen Gemeinden ging primär auf Kosten des Teilraums Rheintal/Ergolzthal (+4'000E, -3%-Punkte) und in geringerem Mass auf den Teilraum Birstal/Laufental (+5'500 E, -1%-Punkt). Der Teilraum Leimental/Allschwil wuchs um 7'500 E und konnte anteilmässig sein Gewicht aber beibehalten. Dies bedeutet, dass vom gesamten Bevölkerungswachstum der letzten 25 Jahren (34'000 Einw.) rund die Hälfte in den ländlichen Gemeinden stattgefunden hat.

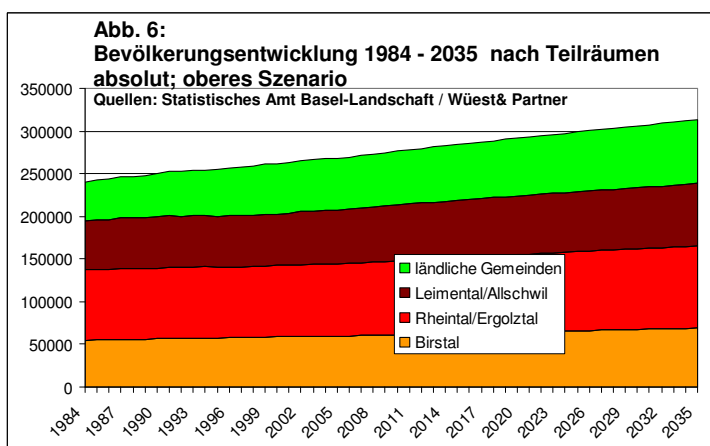
Der Teilraum Leimental/Allschwil wuchs um 7'500 E und konnte anteilmässig sein Gewicht aber beibehalten. Dies bedeutet, dass vom gesamten Bevölkerungswachstum der letzten 25 Jahren (34'000 Einw.) rund die Hälfte in den ländlichen Gemeinden stattgefunden hat.

⁴ Gemäss nicht mehr gültiger VSS-Norm 640290. Die Güteklassen A-D werden aus den Kursintervallen der Haltestellen, ihrer Erreichbarkeit sowie der Art der Verkehrsmittel (Bahn, Tram, Bus) abgeleitet.

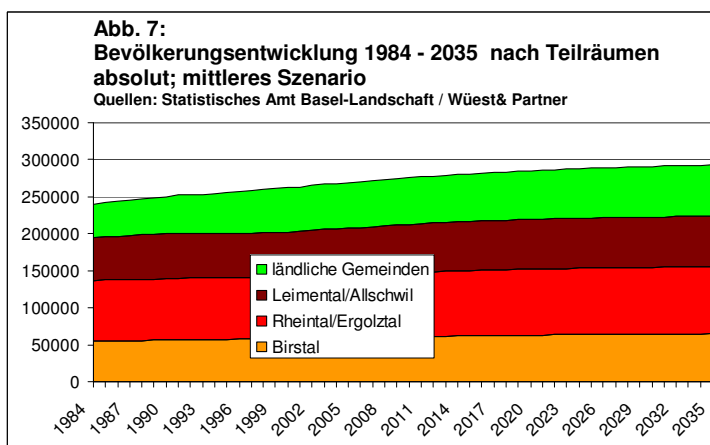


Die indexierte Bevölkerungsentwicklung (Abb. 5) zeigt, dass das überdimensionierte Wachstum im Teilraum der ländlichen Gemeinden nur etwa bis 1999 erfolgte. Danach wuchsen alle Teilräume anteilmässig in einem ähnlichen Rahmen.

4. Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen: Blick nach vorne Bevölkerungsprognose Basel-Landschaft 2009 - 2035⁵



Abbildungen 6 und 7 geben einen Überblick über den Zeitraum von gut 50 Jahren (inkl. Prognosen) und dokumentieren das vorhandene und prognostizierte Agglomerationswachstum im Kanton Basel-Landschaft. Die kantonalen Vorhersagen der Gesamtbevölkerung für das Jahr 2035 betragen rund 293'000 Einwohner (mittleres Szenario) bzw. 313'000 Einwohner (oberes Szenario). Gegenüber heute bedeutet dies einen Zuwachs von rund +18'000 E (mittl. Sz) bzw. +36'000 E (oberes Sz) Mit dem oberen Szenario wird der Trend der letzten 25 Jahre (+34'000 E) in etwa linear fortgesetzt, während er im mittleren Szenario auf die Hälfte des Wachstums der letzten 25 Jahre zurückgeht.



Das Bevölkerungswachstum in den verschiedenen Teilräumen bleibt anteilmässig im mittleren Szenario konstant, während im oberen Szenario das Wachstum der ländlichen Gemeinden anteilmässig nochmals leicht um einen Prozentpunkt zunimmt (von 23% auf 24%).

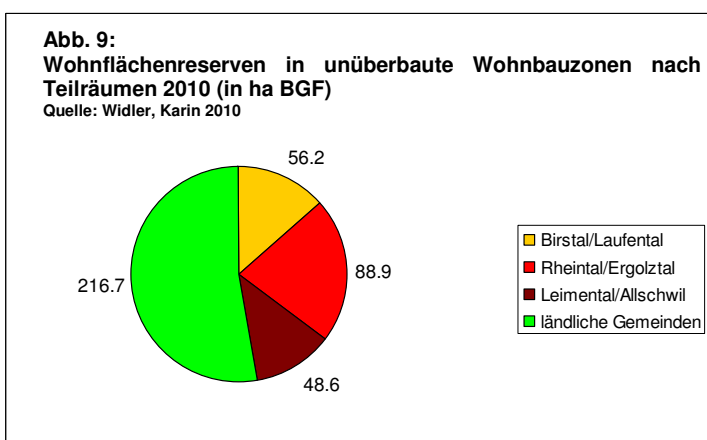
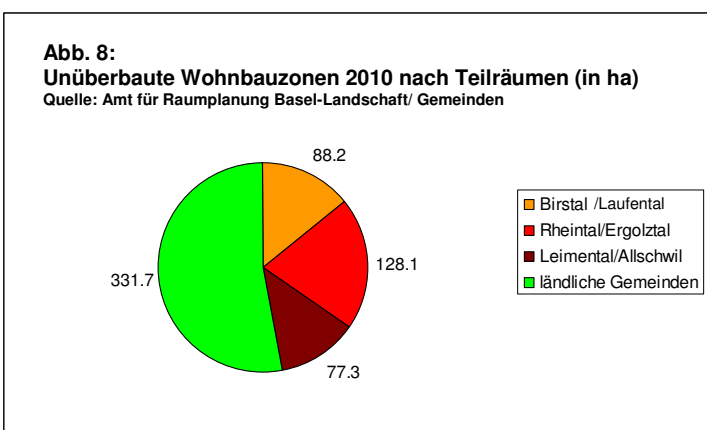
Mit der Bevölkerungsprognose 2009 - 2035 für den Kanton Basel-Landschaft, deren unterschiedliche Szenarien zur Hauptsache auf unterschiedlichen Wanderungsannahmen basieren und nachfrageorientiert modelliert wurden, bestehen gegenüber dem Zukunftsbild für das Agglomerationsprogramm gleich mehrere Diskrepanzen: Zum einen fällt auf, dass die prognostizierte Zunahme für den Kanton bis ins Jahr 2030 im mittleren Szenario nur wenig geringer ist

⁵ Wüest & Partner 2010, Hrgs. Bau- und Umweltschutzdirektion 2010

als die prognostizierte Bevölkerungszunahme der gesamten Agglomeration Basel gemäss Zukunftsbild. Zum anderen wächst gemäss Bevölkerungsprognose der Teilraum mit den ländlichen Gemeinden allein schon im basellandschaftlichen Teil des Agglomerationsperimeters in den nächsten 20 Jahren zwischen 4'500 - 9'000 E bis 2030, während gemäss Zukunftsbild dieser Teilraum per Saldo 26'000 Einwohner verlieren sollte!

5. Bauzonenreserven in den Teilräumen

Im Kanton Basel-Landschaft wurde seit 1995 alle 5 Jahre durch das Amt für Raumplanung eine Bauzonenstatistik im Sinne von Art. 31 RPV erstellt. Diese Statistik stützt sich auf Angaben der Gemeinden.



Insgesamt bestehen 2010 im Kanton Basel-Landschaft noch 625 ha unüberbaute Wohnbauzonen (reine Wohnzonen, Wohnmischzonen sowie Kernzonen). Nebenstehender Abbildung zeigt, dass 53% der unüberbauten Bauzonen in den ländlichen Gemeinden, 20% im Rheintal/Ergolz und nur noch 27% im Gebiet Leimental/Allschwil bzw. 13% im Birstal/Laufental (14%) liegen. Damit sind im "ländlichen" Raum über die Hälfte der unüberbauten Wohnbauzonenreserven vorhanden, aber nur durch gut 22% der Bevölkerung bewohnt.

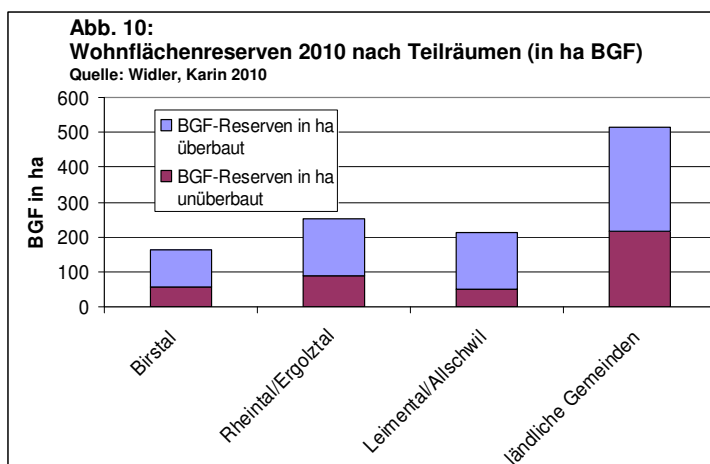
2010 wurde am Geographischen Institut der Universität Basel eine Masterarbeit geschrieben, die die Entwicklung einer Methode zur Abschätzung der Nutzungsreserven auch im weitgehend überbauten Gebiet zum Inhalt hat⁶. Zentrale materielle Ergebnisse sind die Entwicklung einer geeigneten Methode zur Quantifizierung der zonenrechtlich möglichen Nutzung

und der tatsächlich baulich realisierten Nutzungen sowie die Erhebung dieser Daten selbst. Zu diesem Zweck wurden das Nutzungsmass sämtlicher Wohn- und Mischzonen (ohne Sondernutzungsplanungen und Kernzonen⁷) in eine Ausnutzungsziffer (AZ) umgerechnet und vergleichbar gemacht⁸. Die Ergebnisse Bauzonenreserven in ha Bruttogeschossflächen (BGF) zeigen erwartungsgemäss dieselbe Verteilung wie bei den unüberbauten Bauzonen. Bemerkenswert erscheint die Tatsache, dass die durchschnittliche AZ sämtlicher Wohn- und Wohnmischbauzonen in ländlichen Gemeinden mit 0.65 auf ähnlichem Niveau wie in den Korridor-gemeinden (durchschnittlich 0.62 – 0.69) liegt (vgl. dazu auch Abb. 13).

⁶ Widler, Karin 2010: Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement - Entwicklung einer Methode zur Abschätzung der Nutzungsreserven auch im weitgehende überbauten Gebiet des Kantons Basel-Landschaft, Universität Basel, Departement Umweltwissenschaften, Geographisches Institut, Abteilung Humangeographie/Stadt- und Regionalforschung.

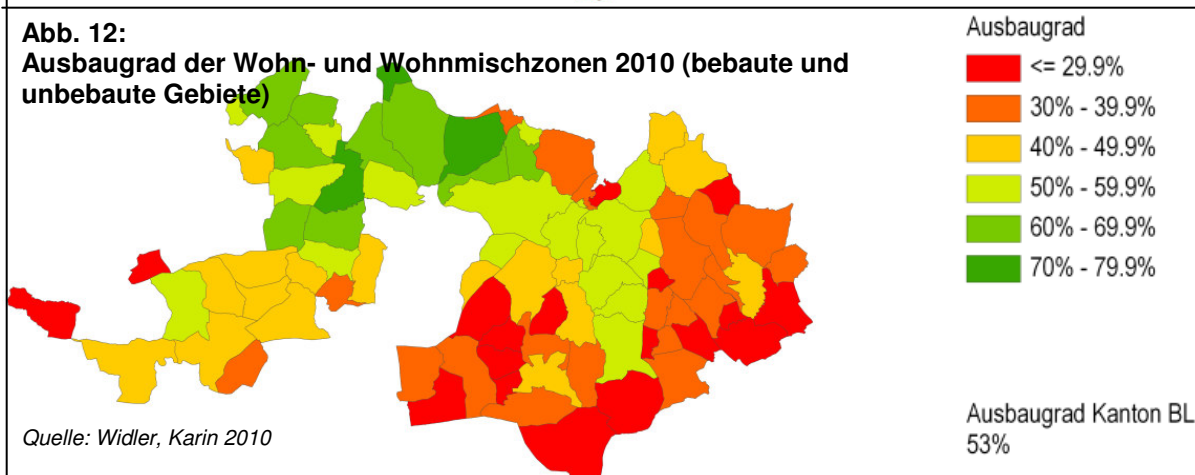
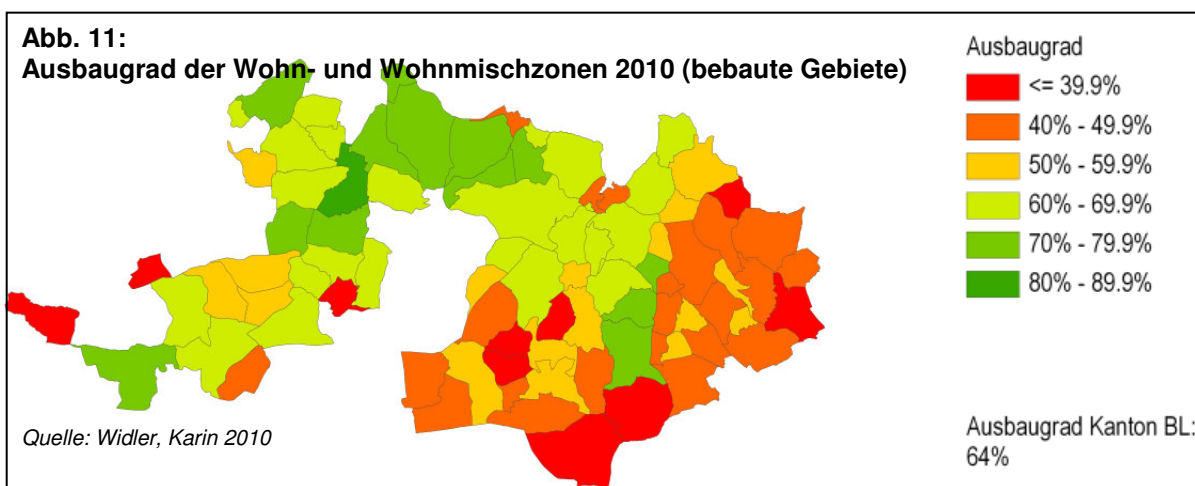
⁷ Es wurde davon ausgegangen, dass in Kernzonen und Gebieten mit Sondernutzungsplanungen geringe innere Reserven bestehen, weshalb diese Zonen bei der Erhebung der BGF nicht untersucht wurden.

⁸ Viele Gemeinden insbesondere im ländlichen Raum haben die Nutzungsziffer oder Ausnutzungsziffer zugunsten einer Bebauungsziffer mit maximalen Gebäudemassen aufgegeben.



Die Vorteile dieser Methode gegenüber der blossen Erhebung der unüberbauten Bauzonen sind zum einen, dass mit dieser Methode die inneren Nutzungsreserven im Sinne von Art. 31 RPV abgeschätzt werden können und zwar auch im bereits bebauten Siedlungsgebiet. Zum anderen erlaubt die Methode auf einfache Weise eine Abschätzung der Einwohnerkapazität. Überdies gibt sie Hinweise auf die zukünftige potenzielle Siedlungsqualität.

Obenstehende Abbildung "Wohnflächenreserven 2010 nach Teilräumen" (Abb. 10) zeigt, dass die Reserven im bebauten Gebiet diejenigen auf unüberbauten Parzellen in allen Teilräumen ausser in den ländlichen Gemeinden um ein Mehrfaches übersteigen. Insgesamt bestehen im Baselbiet noch rund 1'140 ha BGF ungenutzte Bruttogeschossflächen, davon sind rund 730 ha BGF im bebauten Gebiet. Die Summe der BGF auf unbebauten Parzellen beträgt 410 ha BGF.



Der Ausbaugrad zeigt auf, zu wie viel Prozent die zonenrechtlich festgelegte Nutzung baulich auch realisiert wurde. Abbildungen 11 und 12 zeigen, dass die noch vorhandenen Reserven in den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen sehr hoch sind. Theoretisch könnte die Brutto-

geschossfläche in unseren Bauzonen (bebautes und unbebautes Gebiet) nahezu verdoppelt werden, ohne das Mass der Nutzung zu erhöhen. Auch die bereits bebauten Bauzonen sind im Durchschnitt zu weniger als zwei Dritteln genutzt. Es bestehen starke Unterschiede zwischen den Agglomerationsgemeinden (Kernagglomeration, 1. Agglomerationsgürtel und Korridore) und den ländlichen Gemeinden. Dieser Befund wirft die Frage nach den **räumlichen Qualitäten** in den Siedlungen auf. Wie sehen die Siedlungen aus, wenn die Nutzungen zu 80%, 90% oder gar 100% ausgeschöpft sind? Diese Frage stellt sich insbesondere auch für die ländlichen Gemeinden, zumal diese in den W2 und WG2-Zonen (rund 50% sämtlicher Wohn- und Wohnmischzonen) die höhere Nutzung aufweisen als die Achsengemeinden (vgl.

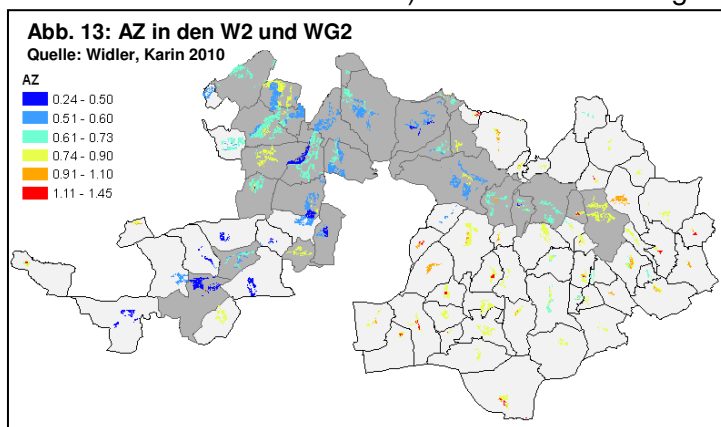


Abb. 13). Gerade ländliche Gemeinden stellen sich häufig auf den Standpunkt, dass sie ihren ländlichen Charakter bewahren wollen. Mit den vorliegend hohen Ausnutzungen wird dies langfristig aber kaum zu realisieren sein, falls die Grundeigentümer die zulässige Nutzung maximal ausnutzen. Dies bedeutet, dass in den **ländlichen Gemeinden** somit das **"Entdichten"** zum Thema werden muss.

Auch in **Achsengemeinden** stellt sich die Frage nach der Siedlungsqualität, weil der Anstoss für eine Siedlungserneuerung in der Regel mit der Erhöhung der Nutzung einhergeht. Dies erfolgt häufig nicht auf der Basis von Konzepten, sondern nach dem Opportunitätsprinzip: Es ist abhängig vom Eigentümer, vom Investor. Mit dem Baselbieter Konzept der Sondernutzungsplanungen (Quartierpläne), wonach mit Quartierplänen Art und Mass der Nutzung völlig unabhängig von der übergeordneten Rahmennutzungsplanung jederzeit und überall neu festgelegt werden können, ist die Siedlungsqualität insbesondere mit Blick auf die Abwicklung der Mobilität oder mit Blick auf die Sicherung von öffentlichen Aussenräumen zumindest grundsätzlich in Frage gestellt, da jeder Quartierplan häufig ohne Bezug zur Gesamtsiedlung erarbeitet und beurteilt wird. Halböffentliche und insbesondere öffentliche Aussenräume für angrenzende Wohngebiete oder gar einen ganzen Ortsteil werden in der Regel selten bis gar nie in einem Quartierplan festgelegt⁹.

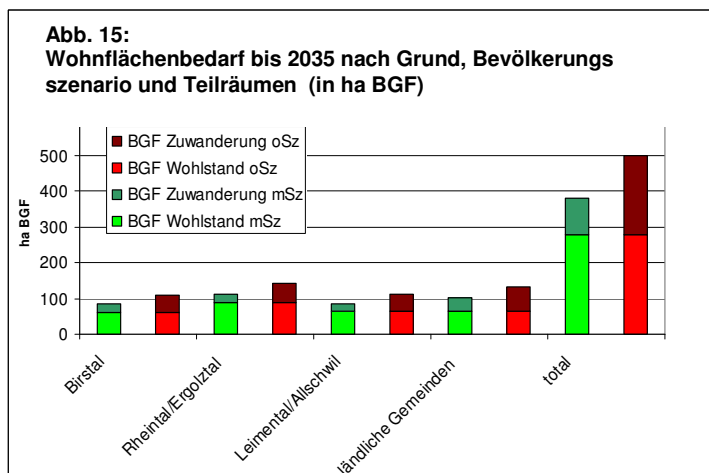
6. Wohnflächenbedarf bis 2035

Der zukünftige Wohnflächenbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Faktoren, dem Bedarf durch Zuwanderung (Bevölkerungswachstum) sowie dem Bedarf durch erhöhte Ansprüche an die Wohnfläche (z.B. wohlstandsbedingte Erfüllung des Wunsches nach mehr Wohnraum, gesellschaftliche Veränderungen wie Zunahme der Patchworkfamilien, Zunahme Einpersonenhaushalte etc.) Zur quantitativen Abschätzung des Wohnflächenbedarfs werden folgende Grundannahmen verwendet:

Wohnflächenzunahme durch Wohlstand und gesellschaftl. Veränderungen:	1% / Einw. und Jahr
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:	50 m ²

⁹ Dies zeigt sich insbesondere auch am Beispiel der Umsetzung von Salina Raurica (Umsetzung des Längiparks). Grösserflächige Aussenräume lassen sich nur schwer oder gar nicht realisieren.

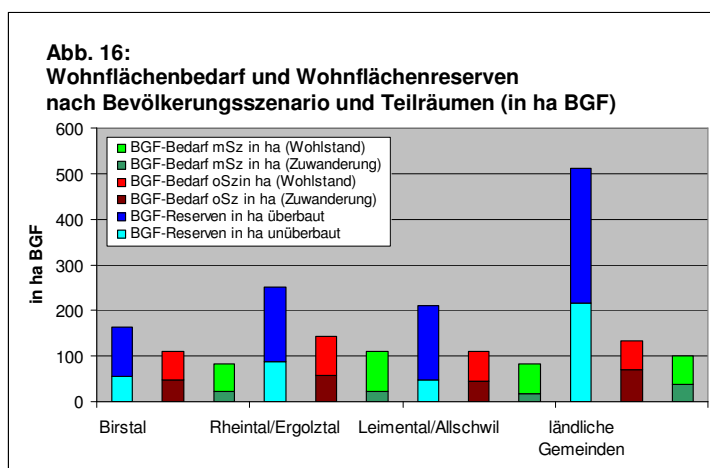
Werden diese Bedarfe hochgerechnet und auf die beiden in Abschnitt 4 vorgestellten Bevölkerungs-



ungsszenarien angewendet, kommt man für den Kanton bis ins Jahr 2035 auf einen Wohnflächenbedarf von knapp 400 - 500 ha BGF Wohnfläche (vgl. Abb. 15). Den überwiegenden Teil des Bedarfs macht der "Wohlstand" aus, also die Zunahme der Wohnfläche pro Person. Dieser Bedarf ist quantitativ abhängig von der bestehenden Bevölkerungszahl und somit szenariounabhängig. Der Wohnflächenbedarf ist in den einzelnen Teilräumen in etwa gleich oder ähnlich hoch: 80-100 ha BGF im mittleren und 110-140 ha BGF im oberen Szenario.

7. Wohnflächenbedarf und Wohnflächenreserven bis 2035

Wird der Wohnflächenbedarf den Wohnflächenreserven gegenüber gestellt (Abb. 16), fällt auf, dass der Bedarf an BGF theoretisch überall abgedeckt werden könnte, ohne das Nutzungsmass zu erhöhen. Das Bevölkerungswachstum alleine kann theoretisch in sämtlichen Teilräumen in den unüberbauten Bauzonen, aber auch in den bebauten Bauzonen durch blosse Ausschöpfung der Nutzung aufgefangen werden, und zwar unabhängig vom Bevölkerungsszenario. In den ländlichen Gemeinden kann der Bauzonenbedarf durch Zuwanderung und Wohlstandsfaktor ebenfalls gleichermassen in den unüberbauten Bauzonen aber auch im bebauten Gebiet abgedeckt werden, und zwar weit über die 25 Jahre hinaus. Hier übersteigt das Angebot der Bauzonenreserven die Nachfrage bei weitem.



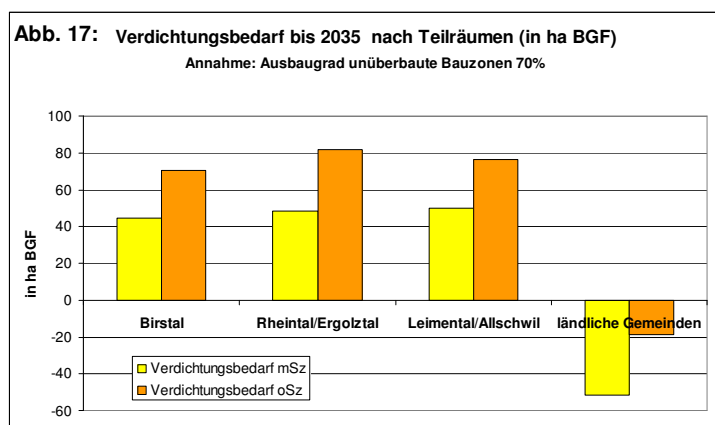
Möchte man den BGF-Bedarf auf den Achsen weitgehend innerhalb der heute rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen realisieren, wie dies der kantonale Richtplan und insbesondere das Zukunftsbild für das Agglomerationsprogramm Basel 2. Generation vorsehen, bedarf es einer Produktion neuer Wohnflächen innerhalb des Baubestands. D.h. die Siedlungen müssen zu einem nicht unerheblichen Teil erneuert und die bauliche Nutzung im Zuge dieser Erneuerung erhöht werden.

8. Abschätzung des Erneuerungs- und Verdichtungsbedarfs bis 2035

Untenstehende Abbildung gibt Auskunft über den Siedlungserneuerungs- und Verdichtungsbedarf bis 2035. Dabei wird angenommen, dass die unüberbauten Bauzonen vollumfänglich konsumiert werden und die zonenrechtlich festgelegte Nutzung zu 70% genutzt wird, was in etwa der heutigen Situation in den Achsengemeinden entspricht.

Der Verdichtungsbedarf in den nächsten 25 Jahren ist stark abhängig von der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Je nach Szenario beträgt der Verdichtungsbedarf bis 2035 in den Korridoren je 20 bis 60 ha. Dies unter der Voraussetzung, dass in diesem Zeitrahmen sämtliche unüberbauten Bauzonen konsumiert werden und die zonenrechtliche Ausnutzung zu 100% konsumiert wird. Geht man von einem Ausbaugrad in den unüberbauten Bauzonen von 70 % aus, liegt der Verdichtungsbedarf bei 45 – 80 ha BGF in jedem Korridor, je nach Bevölkerungsszenario (vgl. obenstehende Abbildung).

Geht man von den Annahmen obenstehender Abbildung aus, bedeutet dies die kontinuierliche Schaffung von durchschnittlich 18'000 bis 32'000 m² BGF pro Jahr und Korridor, was eine grosse Herausforderung darstellt und kein Selbstläufer sein wird. Für die Gemeinden des Agglomerationskerns und des 1. Agglomerationsgürtels ist beim mittleren Szenario von jährlich 3'000-4'000 m² BGF bzw. von jährlich 6'000-8'000 m² BGF beim oberen Szenario auszugehen, die durch Siedlungserneuerung und Verdichtung zusätzlich zu realisieren sind. Diese Grössenordnungen hinsichtlich der jährlichen Produktion von Wohnflächen im Rahmen der Siedlungserneuerung vergrössern sich aber massiv, falls sequenziell zuerst die unüberbauten Bauzonen gefüllt und erst dann die Erneuerungs-



ungs- und Verdichtungsmassnahmen eingeleitet werden. In jedem Fall aber stehen die Achsengemeinden vor einer **grossen Aufgabe in quantitativer und erst recht in qualitativer Hinsicht**. Es bedarf eines entsprechenden Siedlungsflächenmanagements, es braucht Verdichtungs- und ergänzende Freiraumkonzepte und -strategien, sonst droht die Bevölkerung im "Verdichtungsbrei" zu ersticken.

Eine konsolidierte Abklärung, ob dieser Umbau der Achsen in den erforderlichen Quantitäten machbar ist, wurde bis anhin nicht vorgenommen. Es bestehen diesbezüglich allerdings starke Zweifel, nicht zuletzt auch dahin gehend, ob der Bodenmarkt die erforderlichen Flächen dazu hergibt. Diese Zweifel gelten in verstärktem Masse dann, wenn das obere Bevölkerungsszenario eintreten sollte.

9. Zwischenbeurteilung der Realisierungschancen der raumplanerischen Zielsetzungen des Achsen- bzw. Korridorkonzepts

Eng verknüpft mit dem Achsen- bzw. Korridorkonzept sind die nötigen Infrastrukturvorhaben (Bahnhofausbauten Basel und Liestal, Überwerfungsbauwerke in Liestal und Pratteln, Doppelspurinseln im Laufental), um einen 15-Minuten-Takt ins Laufental und Ergolztal zu ermöglichen. Diese Massnahmen sind im Grundsatz unbestritten, möchte man damit doch einen Teilersatz für den MIV anbieten, der auf beiden Achsen, auch nach Fertigstellung der H18, äusserst stauanfällig ist und dies weiterhin auch sein wird. Obige Massnahmen sind denn auch auf der Achse Basel-Olten Bestandteil der ZEB/Bahn 2030.

Ebenfalls stark in Diskussion ist das "Herzstück Basel", eine unterirdische Durchbindung der beiden Bahnhöfe Bahnhof SBB und Badischer Bahnhof. Diese Durchbindung ermöglicht erst den Aufbau eines echten trinationalen S-Bahnnetzes mit Durchmesserlinien.

Welche Rückkoppelungen haben aber die Realisierung dieser Infrastrukturvorhaben auf den Raum? Zum einen wird die Erreichbarkeit von Basel-Nord und Basel-West massiv verbessert. Zum anderen werden die Wohngebiete in den Korridoren, aber auch die ländlichen Gemeinden attraktiver, weil viele Gebiete von Basel aus direkter, schneller und häufiger erreichbar

sind. Mögliche Folgen können sein, dass die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Korridoren, dann auch in ländlichen Gemeinden aufgrund dieser besseren Erreichbarkeit zunimmt¹⁰. Während die Nachfrage in den ländlichen Gemeinden aufgrund der mehr als genügend unüberbauten Wohnbauzonenreserven sowie des vergleichsweise günstigen Baulands ohne Probleme befriedigt werden kann, bestehen in den Gemeinden der Kernagglomeration, des 1. Agglomerationsgürtels sowie der Korridore diesbezüglich längerfristig grössere Probleme. Wenn die unüberbauten Bauzonen einmal weitgehend konsumiert sind, wird dort die Nachfrage nur mit grossen Anstrengungen gedeckt werden können. Voraussetzung dafür ist ein Siedlungsflächenmanagement, welches gestützt auf Erneuerungs- und Verdichtungskonzepte gewährleistet, dass die nötigen "Recyclingflächen" rechtzeitig mobilisiert werden, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen auch rechtzeitig bereit sind. Verdichtung und Siedlungserneuerung sind als Daueraufgabe zu verstehen. Die Anforderungen bestehen allerdings nicht nur in quantitativer Hinsicht. Es braucht auch eine hohe Siedlungsqualität (insb. auch öffentliche Aussenräume), es braucht Identität stiftende Überbauungen und Siedlungen. In der Tendenz werden die Bodenpreise ansteigen, der neu erstellte Wohnraum teuer werden, was einen erneuten Vorteil der ländlichen Gemeinden gegenüber den Achsengemeinden darstellt.

Fazit:

Ohne gezielte, flankierende Massnahmen, ohne grösste Anstrengungen der Korridorgemeinden, neue Wohnflächen im Bestand zu generieren, wird im ländlichen Raum eine weitere Suburbanisierung statt der gewünschten Urbanisierung im 1. Agglomerationsgürtel stattfinden, was durch die gewünschten Bahn-Infrastrukturmassnahmen noch verstärkt wird. Die Massnahmen gemäss KRIP reichen für diese Zielerreichung vermutlich nicht. Gefragt sind deshalb Strategien, mit denen dieses Ziel der Urbanisierung des 1. Agglomerationsgürtels erreicht und das Zukunftsbild umgesetzt werden kann. Diese Strategien dürfen sich nicht auf die Agglomerationsgemeinden alleine beschränken, sondern müssen voraussichtlich auch auf den ländlichen Raum ausgedehnt werden.

10. Möglichkeiten des Kantons zur Unterstützung der Korridorentwicklung

- Monitoring der Siedlungsflächen: Bauzonenreserven¹¹, Innenentwicklungspotenziale¹², innere Nutzungsreserven¹³. Es sind eine Vereinfachung und Automatisierung der Erhebungsprozesse und Auswertungsprozesse zu entwickeln.
- Entwicklung von Gemeinde übergreifenden Verdichtungsstrategien¹⁴ als Grundlage für kommunale und kantonale Planungen. Diese sind mit den Gemeinden zu diskutieren und erörtern. Wo zweckmässig fliessen sie in verbindliche (kommunale und kantonale) Planungen ein.
- Der langfristige Umbau der Siedlungen bedarf verbindlicher "Siedlungskonzepte", welche Aussagen über Kubatur und Stellung der Bauten, Aussenräume und Mobilität machen. Diese sind verbindliche Grundlage, um den Prozess des "Management of opportunities", der in den einzelnen Teilräumen vermutlich über ein bis drei Dekaden geht, zu steuern. Diese "Siedlungskonzepte" sind allenfalls mit Verdichtungsanreizen zu kombinieren.
- Da mit dem Instrument des Sondernutzungsplans jederzeit überall für kleine Areale Art und Mass der Nutzung neu festgelegt werden kann, ohne sich an den Rahmennutzungsplan halten zu müssen, besteht die Gefahr, dass solche Sondernutzungsplanungen zwar

¹⁰ 2013 wird die Hauptverkehrsstrasse Pratteln-Liestal (HPL) eröffnet. Damit werden die Fahrzeiten im Ergolzthal in Richtung Sisach verkürzt. Es wird zu beobachten sein, welches die Auswirkungen der Eröffnung der HPL auf die Bevölkerungsdynamik im hinteren Ergolzthal sein werden

¹¹ Unter Bauzonenreserven werden die unüberbauten Bauzonen verstanden

¹² Unter Innenentwicklungspotenziale werden die unternutzte, falsch genutzte oder nicht mehr genutzte Siedlungsareale verstanden (vgl. Raum+)

¹³ Unter inneren Nutzungsreserven wird die Differenz zwischen zonenrechtlich möglicher und baulich realisierter Nutzung verstanden

¹⁴ z.B. Nissen + Wentzlaff 2011: Verdichtungsstudie BL

mehr Dichte bringen, aber der Siedlungsqualität abträglich sind (Aussenraumqualität!). Das Instrument der Sondernutzungsplanung ist in der vorliegenden Form deshalb zu überprüfen. Dabei ist zu beachten, wie im Hinblick auf eine Gesamtstrategie bzw. für die Umsetzung der "Siedlungskonzepte" optimal eingesetzt werden kann.

- Die ländlichen Gemeinden weisen gemessen am Bedarf häufig zu grosse Bauzonen auf. Es ist eine Strategie ländlicher Raum zu entwickeln, mit dem Ziel, flächendeckend im Kanton eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherzustellen.
- Die Strategien sind in einer überarbeiteten Version des KORE in eine umfassende politische Diskussion zu bringen, und anschliessend in den kantonalen Richtplan zu integrieren.
- Die überkommunale Zusammenarbeit nimmt an Bedeutung zu. Es ist zu prüfen, ob die Einführung von regionalen Planungsverbänden zur Diskussion gestellt werden soll.
- Neue Instrumente zur Umsetzung dieser Fragestellungen auf Stufe Nutzungsplanung sind zu prüfen.

Weitere Auskünfte: Martin Huber, Tel. 061 552 59 37