

Gesamtrevision der Ortsplanung Bottmingen: Gesamtstrategie



Gemeinde Bottmingen

Vom Gemeinderat am 17. März 2026 verabschiedet zuhanden der Mitwirkung vom 4. Mai bis am 5. Juni 2026

12. März 2026

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung, Gemeinde Bottmingen
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Bottmingen, Abteilung Raumplanung, Bau, Umwelt Schulstrasse 1, 4103 Bottmingen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern, 041 / 469 4444
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, Dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH FSU SIA Elio Wildisen, MSc Geografie Gian Sossai, BSc Geografie
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	bot_Gesamtstrategie_260310.docx
Auftragsnummer	263.211
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Bottmingen gestaltet den Lebensraum	5
2.	Allgemeine Handlungsanweisungen	11
2.1	Den Lebensraum von Bottmingen gemeinsam gestalten	11
2.2	Moderates Bevölkerungswachstum verfolgen	11
2.3	Bauten und Anlagen mit Qualität	12
2.4	Anreize fördern	13
2.5	Partnerschaftliches Planungsverständnis umsetzen	13
2.6	Vielfältiges Wohnungsangebot fördern	14
2.7	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung mit standortgerechten Massnahmen umsetzen	14
3.	Differenzierte Siedlungsentwicklung nach innen	16
3.1	Bezug zum REK, Kapitel 5.2	16
3.2	Vertiefungsthemen	17
3.2.1	Wohnquartiere auf den Plateaus Bertschenacker und Bruderholz	18
3.2.2	Kleinräumigere Wohnquartiere	23
3.2.3	Dichteres Wohnen entlang der Hauptachsen	27
3.2.4	Weiterentwicklung von Bauten im Bestand	31
4.	Aufwertung und Belebung des Ortskerns	35
4.1	Bezug zum REK, Kapitel 5.3	35
4.2	Vertiefungsthemen	36
4.2.1	Stärkung Zentrum mit Schloss und Busbahnhof	37
4.2.2	Bottmingen Nord	44
5.	ÖV und Langsamverkehr ausbauen	49
5.1	Bezug zum REK, Kapitel 5.4	49
5.2	Vertiefungsthemen	50
5.2.1	Fuss- und Velowegnetz fördern	50
6.	Grünraumvernetzung in Siedlung und Landschaft	51
6.1	Bezug zum REK, Kapitel 5.5	51
6.2	Vertiefungsthemen	52
6.2.1	Uferraum Birsig	53
6.2.2	Vernetzung Siedlungsgebiet mit den Landschaftskorridoren für Mensch und Tier	56
7.	Wichtige öW+A-Flächen sichern	60
7.1	Bezug zum REK, Kapitel 5.6	60

7.2	Vertiefungsthemen	61
7.2.1	Genereller Umgang mit öW+A	61
7.2.2	Standort neuer Werkhof	61
7.2.3	Künftige Nutzungen am Standort des heutigen Werkhofs	61
7.2.4	Gartenbad	62
7.2.5	Bertschenacker / Wald	62
7.2.6	Zentrum / Schule	64
7.2.7	Weitere öW+A	64
8.	Umnutzungsgebiete sinnvoll entwickeln	66
8.1	Bezug zum REK, Kapitel 5.7	66
8.2	Vertiefungsthemen	67
8.2.1	Entwicklung Wuhrmatt / Pfaffängel	67
8.2.2	Entwicklung Löchlimatt	70
8.2.3	ÖW+A-Zone Im Tal	72
8.2.4	Sportanlagen Chrüzacker	73
8.2.5	Teilzonenplan Munimatten	73
9.	Anhang 1: Qualitätssicherung im Zonenreglement Bottmingen	74
10.	Anhang 2: Verifikation Gebäudehöhen	76
10.1	Baslerstrasse	77
10.2	Neumattstrasse	78

1. Bottmingen gestaltet den Lebensraum

Die räumliche Entwicklung von Bottmingen ist langfristig ausgerichtet.

Oberstes Ziel der Ortsplanung ist der Erhalt der hohen Lebensqualität. Eine Gemeinde entwickelt sich stetig weiter: Die Bedürfnisse und Gewohnheiten der Menschen ändern sich, mehr Menschen ziehen zu, die Unternehmen wandeln sich und Ansprüche ändern sich.

Die Ortsplanung ist die grundeigentümer- und behördenverbindliche Grundlage für die Entwicklung einer Gemeinde und ist darum in regelmässigen Abständen anzupassen. Das heisst, diese Entwicklung baut auf Bestehendem auf, so dass Bottmingen «unsere Gemeinde» bleibt und sich die Bevölkerung mit ihr identifizieren kann.

Die Gesamtstrategie konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und der generellen Massnahmen und lässt Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen. Die Strategie nimmt keine Entscheide des Gemeinderats oder der Stimmberechtigten vorweg.

Die Ortsplanung wird gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet

Die Erarbeitung der Ortsplanung erfolgt nicht im «stillen Kämmerlein», sondern unter dem regelmässigen Einbezug der Bevölkerung. Nur so kann der Gemeinderat sicher sein, dass die Entwicklung mit den Bedürfnissen der Menschen übereinstimmt und sich alle Einwohnenden weiterhin in Bottmingen zu Hause fühlen.

Vom Übergeordneten zum Detail: Vom räumlichen Entwicklungskonzept über die Gesamtstrategie zur Ortsplanung

Die Ortsplanung wird rund alle zwanzig Jahre systematisch überprüft, wobei mit der strategischen Ausrichtung begonnen und dann schrittweise bis hin zur grundeigentümerverbindlichen Ortsplanung gearbeitet wird.

Die Gesamtstrategie fügt sich somit in den Planungsablauf ein, der «vom Übergeordneten zum Detail» führt. Als Erstes wurde das räumliche Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, als zweiter Schritt folgt nun die Gesamtstrategie.

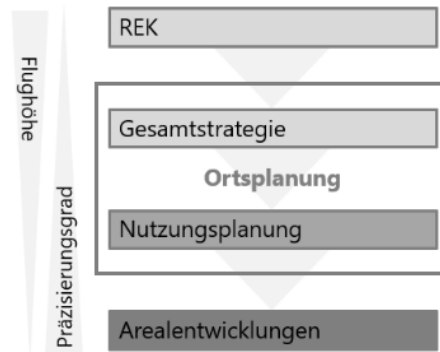


Abbildung 1: Ablauf vom REK zur Nutzungsplanung¹

Grundlagen für die Gesamtstrategie

Die Gesamtstrategie stützt sich nicht nur auf das REK (2018) ab, sondern auf folgende weitere kommunale Grundlagen:

- Bauinventar Ortskern 2025
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Bottmingen 2007 inkl. Verifikation 2026
- Naturinventar 2019
- Naturinventar Siedlung 2019.

¹ Quelle: Präsentation Gemeinde Bottmingen, Gesamtrevision Ortsplanung, 06.02.2025, Folie 7.

Die wichtigsten Inhalte vom REK

- **Grundkarte:** Die Grundkarte zeigt die bestehenden, unveränderbaren und raumordnenden Elemente wie die Körnung der Bebauungsstruktur, siedlungsgliedernde Wald- und Landschaftsflächen sowie Hauptverkehrsachsen. Zudem spielt der Birsig als einziges grösseres, offenes Fliessgewässer eine wichtige raumordnende Rolle in Bottmingen.
- **Differenzierte Siedlungsentwicklung nach innen:** Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, innerhalb bestehender Strukturen zu planen und dabei bauliche sowie soziale Dichte zu erhöhen. Sie bietet die Chance, durch sorgfältige Abstimmung der Interessen die Aufenthalts-, Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung zu verbessern.
- **Aufwertung und Belebung des Ortskerns:** Der Ortskern Bottmingens wird stark durch die quer verlaufenden Kantonsstrassen beeinträchtigt. Eine Aufwertung erfordert Massnahmen zur besseren und sichereren Vernetzung der Teilbereiche, insbesondere für den Langsamverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen.
- **ÖV und Langsamverkehr ausbauen:** Mit wachsender Siedlungsdichte und aus ökologischen Gründen gewinnt die gute Erreichbarkeit der Ortsteile mit öffentlichem und Langsamverkehr an Bedeutung. Die Gemeinde möchte diese Verbindungen ausbauen, ist dabei jedoch auf die kantonale Gesamtverkehrsplanung angewiesen.
- **Grünraumvernetzung in Siedlung und Landschaft:** Im Siedlungs- und Landschaftsraum soll das Netz aus Grünräumen und Naturwertflächen erweitert und besser verknüpft werden. Durch Grünraumkorridore, ökologische Achsen und bestehende Naturschutzgebiete möchte die Gemeinde auf den gemeindeeigenen Flächen eine Vorbildrolle hinsichtlich der Grün- und Freiräume übernehmen.
- **Wichtige öW+A-Flächen sichern:** Der steigende Nutzungsdruck auf öffentliche Flächen wird durch das Bevölkerungswachstum und den höheren Bedarf an Raum für öffentliche Aufgaben zunehmen. Daher sollen wichtige öW+A-Flächen gesichert und nicht benötigte Flächen bei Bedarf umgenutzt werden.
- **Umnutzungsgebiete sinnvoll entwickeln:** Flächen mit ausgelaufener oder künftig entfallender Nutzung gelten als Umnutzungsgebiete. Ihre zukünftige Nutzung und Intensität sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision überdacht und neu festgelegt werden.

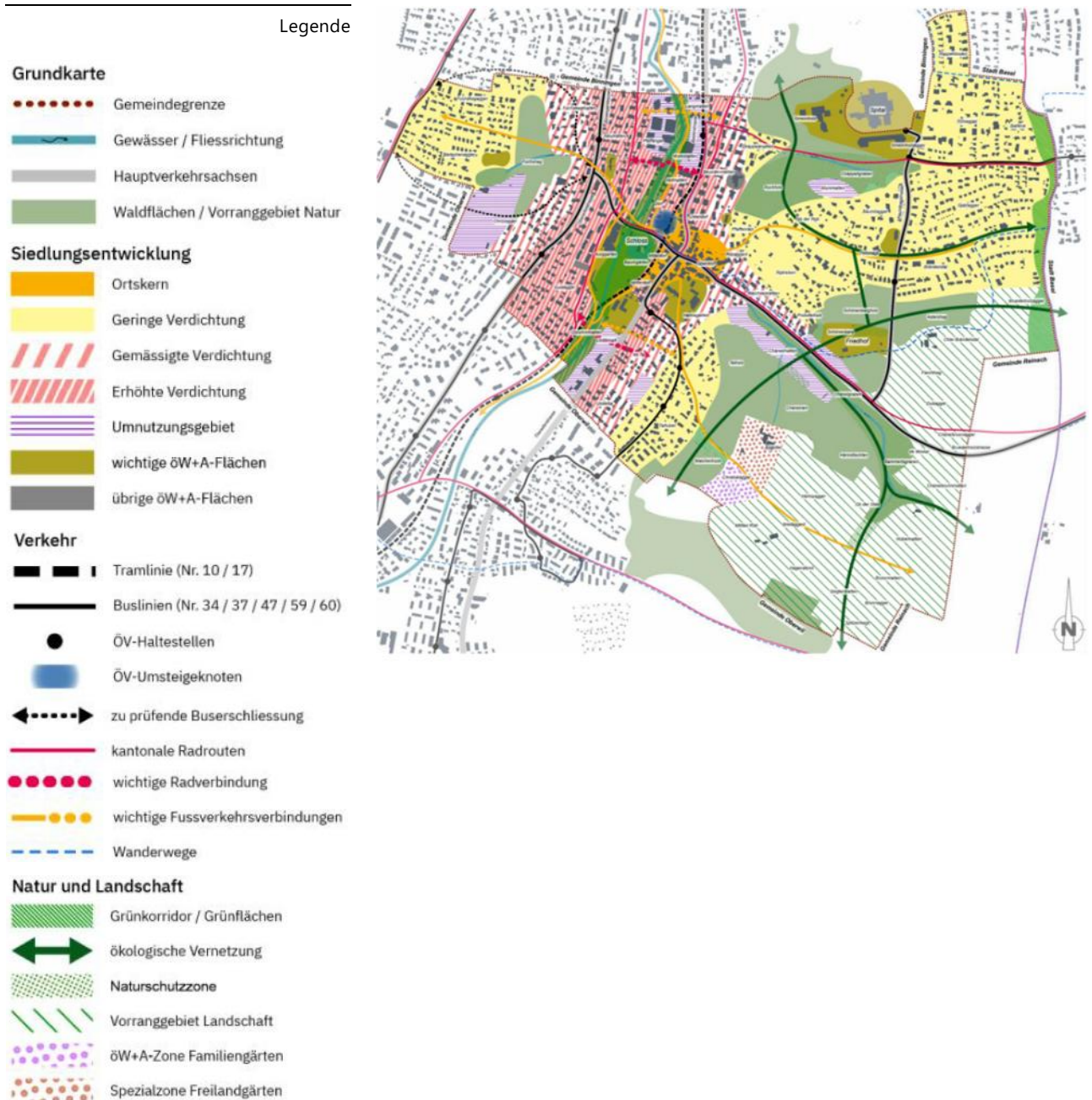


Abbildung 2: Gesamtkarte Räumliches Entwicklungskonzept²

Die Gesamtstrategie baut auf dem REK auf, das die langfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde auf einer hohen Planungsebene anhand von sechs oben genannten Konzeptinhalten darlegt.

² Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, Anhang 1

Leitlinien der Gemeindeentwicklung³

Der Gemeinderat hat im Rahmen eines partizipativen Prozesses eine Reihe von Leitlinien für die künftige räumliche und gesellschaftliche Entwicklungsrichtung erarbeitet. Diese dienen als Richtschnur für die Planungen von Bottmingen, so auch für die Gesamtstrategie:

Herausforderung	Leitlinie
Bevölkerung wächst, Altersdurchschnitt verändert sich ⁴	Bottmingen soll mit einer angepassten Infrastruktur und vielfältigen Wohn- und Begegnungsangeboten auf das Bevölkerungswachstum reagieren.
Innere Entwicklung – Gebot der Stunde	Die Siedlungsentwicklung soll nach innen, qualitativ hochwertig, ökologisch nachhaltig und mit attraktiven Freiräumen erfolgen.
Mobilität nimmt zu	Der Verkehr soll siedlungsverträglich gestaltet, der Langsamverkehr und das ÖV-Netz gefördert sowie sichere und nachhaltige Verkehrsstrukturen geschaffen werden.
Nutzungsdruck auf Landschafts- und Erholungsräume sowie auf Areale mit öffentlichen Nutzungen steigt	Landwirtschaftliche, ökologische und öffentliche Nutzungsansprüche sollen abgestimmt und langfristig gesichert werden.
Druck auf Energieressourcen steigt	Die Gemeinde soll durch nachhaltige Energiepolitik, Effizienzsteigerung und Nutzung erneuerbarer Energien ihren Energieverbrauch optimieren.

³ Quelle: Leitlinien Gemeindeentwicklung, Bottmingen, April 2018, <https://www.bottmingen.ch/wAssets/docs/projekte/dokumente/Leitlinien-Gemeindeentwicklung-Juni-2018.pdf>, download 9.10.25

⁴ Die Bevölkerungsentwicklung entspricht in etwa dem gesamtschweizerischen Durchschnitt: Während die Geburten ab ca. 2015 stiegen, nehmen sie seit ca. 2023 wieder leicht ab. Die Bevölkerung wird deutlich altern, zwischen 2020 und 2040 wird sich die Zusammensetzung der Bevölkerung ändern: Die Zunahme der Bevölkerung unter 64 Jahren beträgt ca. 18 %, diejenige Bevölkerung über 65 Jahre beträgt 45 %. Quelle: Gemeindeentwicklung Revision Ortsplanung Bottmingen, Bevölkerungsprognose Gemeinde Bottmingen, Klausur Gemeinderat, 11. November 2021

Herausforderung	Leitlinie
Identifikation mit Bottmingen nimmt ab	Ein aktives und geselliges Dorfleben wird gefördert, indem die Gemeinde den regelmässigen Dialog mit der Bevölkerung pflegt und einen offenen, transparenten Austausch über wichtige Themen und Gemeindebelange führt.
Der Dorfkern verändert sich	Der Dorfkern soll gestärkt, gestalterisch aufgewertet und als lebendiges Zentrum für Bevölkerung und Gemeinde entwickelt werden.

Tabelle 1: Übersicht der Herausforderungen inkl. Zusammenfassung Leitlinien⁵

⁵ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 20

2. Allgemeine Handlungsanweisungen

2.1 Den Lebensraum von Bottmingen gemeinsam gestalten

Erfolgreiche Planungen entstehen nur durch Kommunikation, durch das Miteinander von Bevölkerung, Stakeholdern und der Gemeinde. Alle Menschen, unabhängig von ihrem Alter, ihrer Herkunft und Verweildauer, sollen sich wohl und willkommen fühlen. Orte funktionieren, wenn die Menschen sie sich aneignen – dies beginnt beispielsweise bereits lange vor der Inbetriebnahme eines Areals. Das bedeutet, dass Planungsprozesse zwischen den Behörden und Privaten partnerschaftlich erfolgen, die öffentlichen und privaten Interessen ausgehandelt werden und Private ihren Beitrag zum gemeinsamen Lebensraum leisten. Die Nachbargemeinden und die Region werden ebenfalls in den Dialog miteinbezogen. Die Beteiligung der Bevölkerung und der jeweils relevanten Stakeholder hat daher generell in regelmässigen Abständen sowie spezifisch bei konkreten Planungsvorhaben zu erfolgen.

2.2 Moderates Bevölkerungswachstum verfolgen

Durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen wird bis im Jahr 2040 eine Bevölkerungszahl von rund 8'600 Personen prognostiziert. Da die Ortsplanung auf einen Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Genehmigung ausgerichtet ist, wird die Planung auf das Jahr 2050 ausgerichtet. Bis dahin wird von einer weiteren Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Während für die Jahre 2000 bis 2040 ein durchschnittliches Wachstum von rund 80 Personen pro Jahr prognostiziert wurde, wird ab 2040 mit einer geringeren Zunahme von etwa 40 Personen jährlich gerechnet. Das bedeutet, dass innerhalb von zehn Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs von 400 Personen zu rechnen ist. Für 2050 wird deshalb mit einer Bevölkerung von ca. 9'000 Personen gerechnet (siehe Abbildung 3).

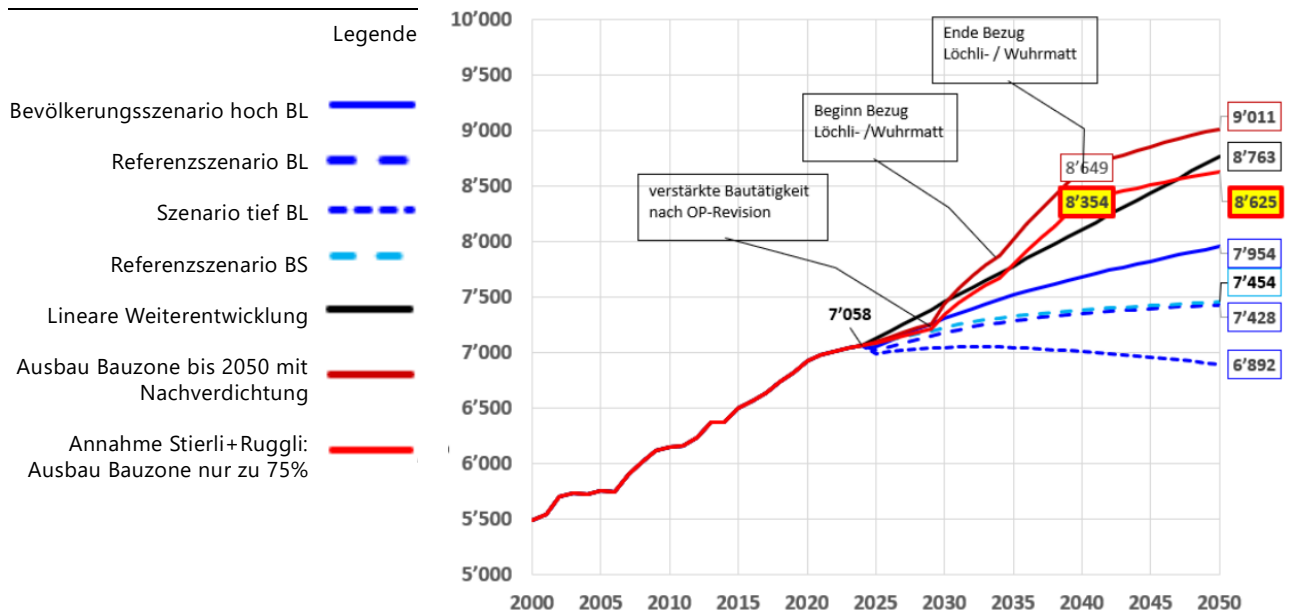


Abbildung 3: Bevölkerungsprognose Bottmingen bis 2050

Die gemäss Gesamtstrategie geplante Siedlungsentwicklung sowie Wohn-, Gewerbe- und Freiraumplanung sind auf diese Bevölkerungsprognose abgestimmt.

Falls sich Bedarf für Umzonungen ausserhalb der Gesamtrevision der Ortsplanung abzeichnet, sollen auf der Grundlage von Visions- und Machbarkeitsprozessen die Optionen für die Siedlungs- und Naherholungsentwicklung respektive künftige Bedürfnisse der Gemeinde festgelegt werden.

Bei entsprechender Eignung und Bedarf können solche Gebiete auch ausserhalb einer Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung umgezont werden. Allfällige Quartierpläne haben auf der Grundlage eines Qualitätssicherungsverfahrens zu erfolgen.

2.3 Bauten und Anlagen mit Qualität

Bei der Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen sind neben den gesetzlichen Vorgaben weitere qualitative, ökologische und soziale Aspekte zu berücksichtigen, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu fördern. Dies sind beispielsweise:

- die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Menschen mit Beeinträchtigung
- kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung von Flächen und Räumen und mit umweltverträglichen Baumaterialien, wo immer möglich und sinnvoll
- Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen

Die Umgebungsgestaltung trägt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei, stärkt ökologische Qualitäten und stellt eine naturnahe, funktionale und klimaangepasste Freiraumgestaltung sicher.

- Optimale Integration der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des gewachsenen Terrains
- Schaffen von Aussenräumen mit ökologischer Qualität, beispielsweise:
 - *Verwendung sickerungsfähiger und wenn möglich natürlicher Materialien für Plätze und Wege, sofern die Nutzung nicht verunmöglicht wird*
 - *Ausreichend Platz für Wurzelräume für Gehölze und Bäume*
 - *Begrünung grösserer, offener Flächen, insb. Abstellflächen mit hochstämmigen Bäumen*
 - *Hoher Biodiversitätsanteil anstreben*

2.4 Anreize fördern

Die Gemeindeentwicklung wird durch die Förderung freiwilliger Anreize anstatt durch Vorgaben und Pflichten gestärkt. Dies betrifft sowohl die Nutzungsplanung als auch nachgelagerte Planungsschritte. Ziel ist es, den Grundeigentümern mehr Gestaltungsspielraum zu bieten und sie zu motivieren, dass durch attraktive Förderung/Unterstützung ein Beitrag zur nachhaltigen und innovativen Siedlungsentwicklung geleistet wird. Solche Anreize können in Form von angepassten Baumassen (z.B. erhöhte Dichteziffern), Beratungsgesprächen bei der Planung der Überbauung oder weiteren, nicht monetären Unterstützungen erfolgen.

2.5 Partnerschaftliches Planungsverständnis umsetzen

Bottmingen ist die qualitativ hochwertige Gestaltung des Lebensraums wichtig. Dies belegen die bereits im rechtsgültigen Zonenreglement Siedlung enthaltenen Vorgaben (siehe Kapitel 9) sowie auch eine Vielzahl an sich gut in die Umgebung einfügenden Bauten.

Der Bauausschuss als beratendes Gremium der Behörde nimmt bereits heute eine wichtige qualitativ-gestalterische Funktion wahr. Er soll künftig auch externe Expert:innen (z.B. Landschaftsarchitektur, Städtebau, Denkmalpflege) beiziehen können und so zusätzlich einen Beitrag zur qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen leisten.

Das partnerschaftliche Planungsverständnis soll gefördert werden: Bei Bauvorhaben sollen die Bauherrschaften künftig im Sinne einer Voranfrage / eines Startgesprächs auf die Gemeinde zugehen, so dass die öffentlichen und privaten Interessen zu Beginn des Planungsprozesses

geklärt werden können. So kann auf Augenhöhe ein Bauprojekt entwickelt werden, das die verschiedenen Interessen erfüllt und im Idealfall keine grundlegenden Änderungen beim Baugesuch verlangt werden müssen.

Werden Vorgaben bezüglich partnerschaftlichem Planungsverständnis und Voranfragen im Rahmen der Nutzungsplanung im Zonenreglement verankert, könnten gewisse Areale auch ohne Festlegung einer Quartierplanpflicht entwickelt werden. Stattdessen soll die Qualität der Überbauung auf der Grundlage dieses partnerschaftlichen Planungsverständnis gesichert werden.

Gut geeignet für ein solches Planungsverfahren sind mittelgrosse unbebaute Grundstücke in der Wohnzone, zum Beispiel die zusammenhängenden Grundstücke Nr. 2721 und 2738 (rund 2'700 m²) an der Zehntenfreistrasse oder die beiden Grundstücke Nr. 1106 und 1080 (rund 4'500 m²) an der Spitzackerstrasse. Die genauen Gebiete und die entsprechenden Verfahren werden in der Nutzungsplanung – abhängig von Kriterien wie Grösse, Komplexität der Fragestellungen, etc. – festgelegt.

2.6 Vielfältiges Wohnungsangebot fördern

Vielfältiger Wohnraum wird gefördert, um den Bedürfnissen einer heterogenen Bevölkerung gerecht zu werden.

Durch unterschiedliche Wohnmodelle und flexiblen Wohnraum wird sichergestellt, dass die Bedürfnisse verschiedener Nutzendengruppen abgedeckt sind. Wohnraum kann sich an veränderte Lebensumstände (z.B. Familiengründung, mehr Homeoffice, Unterstützungsbedarf ältere Personen) anpassen.

Die Gemeinde fördert eine Boden- und Planungspolitik, um bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu sichern. Möglichkeiten, deren Vor- und Nachteile gebietsspezifisch gegeneinander abzuwägen sind: Erwerb von Grundstücken oder Sicherung eines Vorkaufsrechts, strategische Bewirtschaftung von Gemeindepärzellen, Planungsvereinbarungen zur Förderung von Bauprojekten mit preisgünstigem Wohnraum mit entsprechenden Vereinbarungen bei grösseren Arealentwicklungen und im Rahmen von Quartierplänen oder die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland an Baugenossenschaften.

2.7 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung mit standortgerechten Massnahmen umsetzen

Die Siedlungsentwicklung erfolgt klimaangepasst. Mögliche Massnahmen sind: Erhöhte Durchgrünung und sensibler Umgang mit dem Baumbestand, Berücksichtigung von Frischluftkorridoren, Begegnungsflächen

mit Aufenthaltsqualität auch an heissen Tagen, Regenwassermanagement (Entsiegelung, Versickerung).

3. Differenzierte Siedlungsentwicklung nach innen

3.1 Bezug zum REK, Kapitel 5.2

- **Verdichtete Bebauungsstruktur:** In Bottmingen wird in der Ebene zwischen den Kantonsstrassen eine gezielte Verdichtung angestrebt, da das Gebiet gut erschlossen ist und sich für eine ortsbaulich verträgliche Erhöhung der Geschossigkeit um zwei bis drei Geschosse eignet. Voraussetzung dafür sind architektonische Qualität und ein Mehrwert an Grün- und Freiräumen.
- **Gemässigte Verdichtung:** An den Talflanken ist aufgrund der sensiblen Lage nur eine moderate Verdichtung mit einer Erhöhung um ein bis zwei Geschosse vorgesehen.
- **Quartiercharakter erhalten:** In den kleinteiligen Wohngebieten auf den Plateaus (Bruderholz, Bertschenacker) soll der bestehende Quartiercharakter erhalten bleiben. Eine begrenzte Innenentwicklung kann hier durch Ersatzbauten der ursprünglichen Bausubstanz (Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser), leicht erhöhtes Nutzungsmass oder flexiblere Bauvorschriften erfolgen.

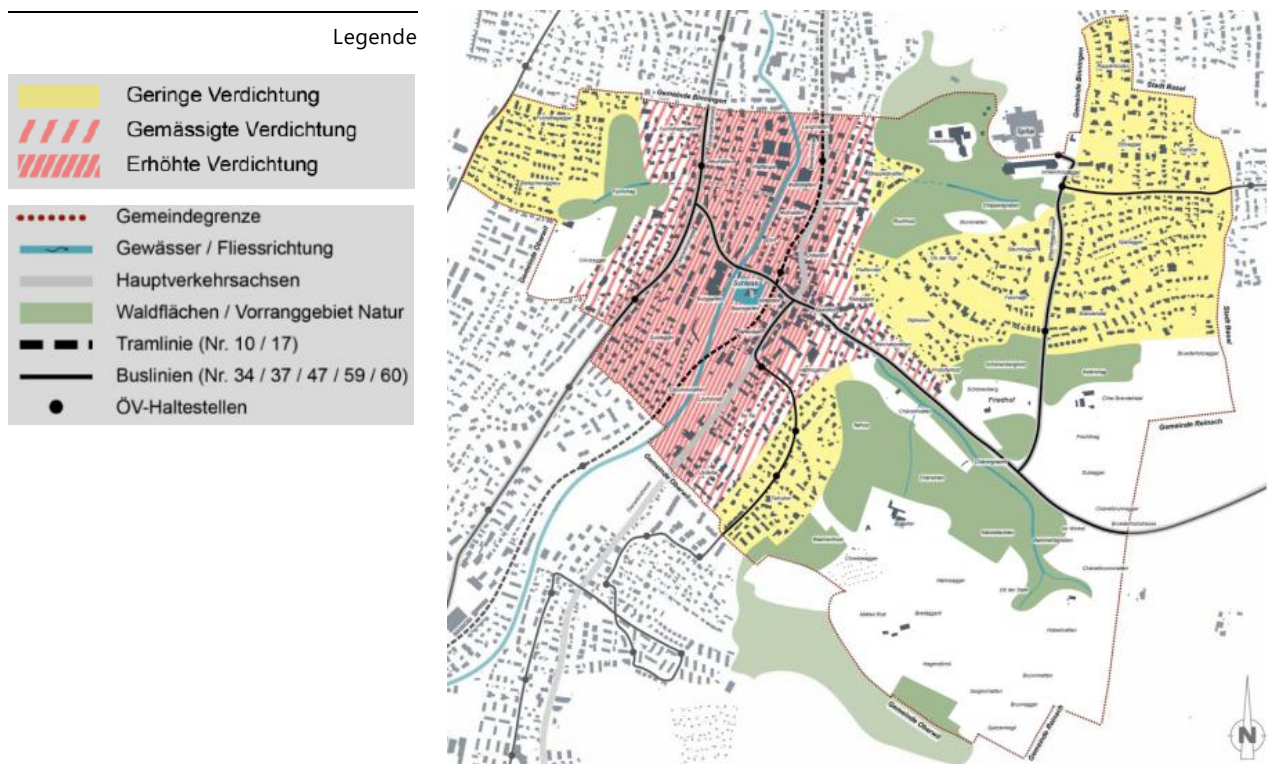


Abbildung 4: Zukunftsbild Siedlungsentwicklung gemäss REK⁶

⁶ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 23

3.2 Vertiefungsthemen

Die Einteilung in geringe, mässige und erhöhte Verdichtung gemäss REK erscheint stimmig. Die Gesamtstrategie verfeinert die Unterteilung der Gebiete weiter:

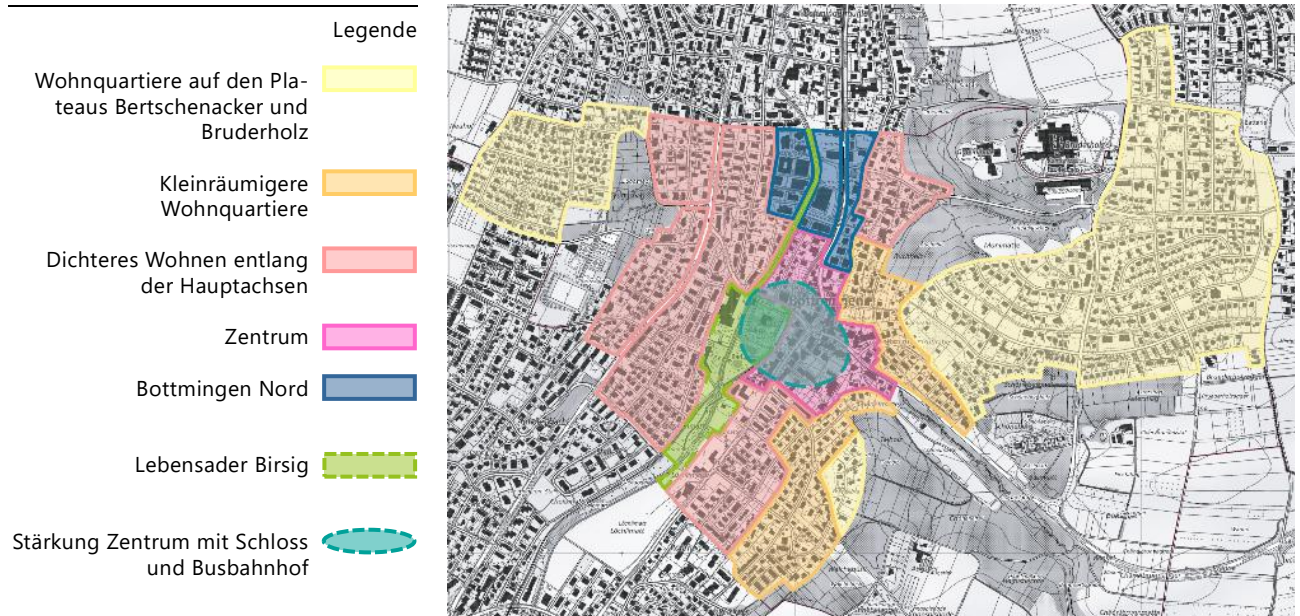


Abbildung 5: Quartierbezogene Einteilung nach Vertiefungsthemen (schematische Darstellung)⁷

⁷ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung

3.2.1 Wohnquartiere auf den Plateaus Bertschenacker und Bruderholz

Die Wohngebiete auf den beiden Plateaus Bertschenacker und Bruderholz sowie das Gebiet Waldrain sind ruhige Wohnquartiere. Typisch für diese Gebiete sind grosse Parzellen mit grosszügigen Gärten und durchgehender Begrünung.



Abbildung 6: Vertiefungsthema: Wohnquartiere auf den Plateaus Bertschenacker und Bruderholz (schematische Darstellung)⁸

Bauliche Entstehung

Erste Einfamilienhäuser entstanden auf dem Gemeindegebiet von Bottmingen ca. 1960, wobei auf dem unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet von Basel-Stadt bereits früher dieselben baulichen Strukturen zu erkennen sind.

Zunächst erfolgte eine langsame Überbauung des gesamten Quartiers, die ab den 1990er Jahren in eine intensivere Bautätigkeit überging.

Bis heute gibt es noch grössere, nicht überbaute Parzellen. Seit einigen Jahren werden Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt.

⁸ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung



Abbildung 7: Hauptcharakteristika Wohnquartiere auf den Plateaus an folgenden Beispielen: Auf der Batterie mit durchgehender Begrünung (oben) und Bodenackerstrasse mit von Baumreihe abgetrenntem Trottoir sowie Neubaute mit zur Strasse hin offenem Parkplatz (unten)

Bebauungstypologie

Grosszügige Bauten inmitten grosser Gärten. Die Gebäude befinden sich entlang der Quartierstrassen oder entlang der nördlichen Parzellengrenze, die Gärten sind nach Süden ausgerichtet. So entstehen durchgehende Freiräume zwischen den Einfamilienhäusern.

Bestehende Bauten werden durch Mehrfamilienhäuser inkl. grösstenteils Einstellhallen ersetzt.

Legende
 Parzellen, auf denen Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden



Abbildung 8: Beispiel Bebauungstypologie Wohnquartier Bruderholz⁹

Ausrichtung der Bauten

Keine einheitliche Ausrichtung der Bauten, dies ist abhängig vom orthogonalen Strassensystem:

- Bauten mit einem Giebeldach und mit einer Erschliessung in Ost-West-Richtung sind eher traufseitig an die Strasse ausgerichtet (z.B. Bierastrasse, Bodenackerstrasse).
- Bauten mit einer Erschliessung in Nord-Süd-Richtung sind eher giebelseitig an die Strasse ausgerichtet (z.B. Spechtweg, Auf der Batterie).
- Bauten mit einem Flachdach sind längsseitig zur Strasse ausgerichtet.

Grün- und Freiräume

Grosse, private Gartenanlagen, die häufig mit Lebhägen zur Strasse abgegrenzt sind. Die Lebhäge ergeben begrünte Strassenräume, es ergibt sich so aber kein Bezug zwischen den Wohnbauten und dem Strassenraum. Die Hausplätze ergeben sich bei den Einfamilienhäusern aus «Öffnungen» in den Lebhägen, bei Neubauten hingegen ziehen sich die Abstellflächen («Hausplätze») häufig über die gesamte Parzellenlänge.

Vor allem im Gebiet «Auf der Batterie» gibt es einen grossen, alten Baumbestand, der die Quartierstrassen fasst.

In unmittelbarer Nähe zum Fuchshag-Quartier befinden sich der Fuchshag-Wald sowie das Plateau Binningen / Oberwil als Naherholungsgebiet.

Öffentliche Räume

Ausser den Quartierstrassen sind keine öffentlichen Räume vorhanden. Die Strassen sind recht schmal ohne Trottoirs und Abstellplätze.

Die Bodenackerstrasse, der Nussbaumweg sowie der «Im Bertschenacker»-Weg haben eine Baumreihe und ein separates Trottoir.

⁹ Quelle: Geoportal Kanton Baselland, <https://geoview.bl.ch/>, download 9.10.25, eigene Darstellung

Rechtsgültige Ortsplanung	2-geschossige Wohnzone a
Massnahmen für die Ortsplanung	Im Zonenreglement sollen folgende Überlegungen zum Erhalt der hohen Wohnqualität in den Wohnquartieren auf den Plateaus nutzungsplanerisch umgesetzt werden: ■ Offene Bauweise ■ Ortstypische Setzung der Bauten innerhalb der Parzelle¹⁰ resp. individuelle Gebäudestrukturen mit kleiner bis mittlerer Körnung für ein Wohnquartier ■ Limitierung der Anzahl Wohnungen pro Gebäude ■ Überprüfung der Baumasse: – Gebäudelänge resp. Abstand zwischen neu zu bauenden Bauten in der Regelbauweise – Sicherung der Grünflächen mittels Einführung einer Grünflächenziffer – Geschossigkeit: Ausbau Dachgeschoss als Vollgeschoss¹¹:

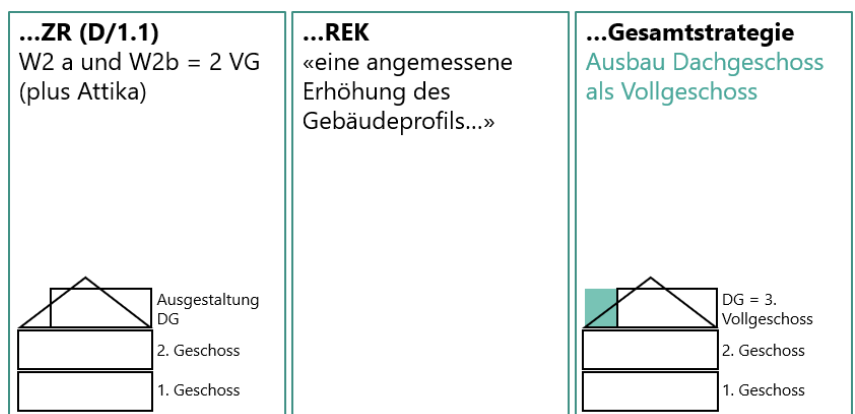


Abbildung 9: Vergleich der Geschossigkeiten gemäss ZR, REK und Gesamtstrategie

- Baumbestand sichern, v.a. über Anreize, allenfalls auch Schutz gemäss Naturinventar Siedlung
- Parkplätze in Einstellhalle, entweder über Rampe oder direkt im Gebäude integriert
- Für nicht überbaute Areale gelten folgende zusätzliche Vorgaben:

¹⁰ Beispiel: Wenn die bestehenden Bauten zur Strasse ausgerichtet sind, sind Neubauten auch zur Strasse auszurichten, um die rückwärtigen Gärten zu erhalten («Blick ins Grüne»)

¹¹ Übereinstimmung mit REK, S. 24: «Die Siedlungsentwicklung soll in diesen Gebieten allenfalls durch eine geringe Erhöhung des Nutzungsmasses, eine angemessene Erhöhung des Gebäudeprofils oder durch andere Massnahmen zur Flexibilisierung der baulichen Nutzung erreicht werden».

Geschossigkeit gemäss ZR D/1.1: W2a und W2b = 2 VG (plus Attika)
Differenz max. = Ausbau Dachgeschoss.

3.2.2 Kleinräumigere Wohnquartiere

Die kleinräumigeren Wohnquartiere liegen in den Hanglagen der Gebiete Waldrain / Talholz sowie Ruchholz / Weichselmatt. Sie zeichnen sich durch grosszügige Bauten mit viel grünem Umschwung aus.



Abbildung 11: Vertiefungsthema: Kleinräumigere Wohnquartiere (schematische Darstellung)¹³

Bauliche Entstehung

Die Überbauung des kleinräumigen Quartiers Talholz / Waldrain / Schützenstrasse begann in den 1960er Jahren und intensivierte sich ab den 1970er Jahren. Der Grossteil des Quartiers ist heute überbaut. Im Gebiet Ruchholz / Weichselmatt setzte die Bebauung schon etwas früher, circa ab den 1940er-Jahren an und verlief seither konstant.

¹³ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung



Abbildung 12: Einfamilienhäuser an der Lerchenstrasse (links) und am Waldrain (rechts).

Bebauungstypologie	In den kleinräumigen Quartieren befinden sich grosszügige Bauten inmitten grosser Gärten. Die Gebäude befinden sich entlang der Quartierstrassen oder vornehmlich entlang der nördlichen Parzellengrenze, die Gärten sind meist nach Süden ausgerichtet. So entstehen durchgehende Freiräume zwischen den Einfamilienhäusern. Ältere Bauten werden durch moderne Mehrfamilienhäuser inkl. Einstellhallen oder Tiefgaragen ersetzt. Es besteht eine diverse Durchmischung an verschiedenen Baustilen, wodurch die unterschiedlichen Überbauungsjahre sowie die Freiheiten in der Gestaltung auf privatem Gelände sichtbar werden.
Ausrichtung der Bauten	Keine einheitliche Ausrichtung der Bauten, dies ist abhängig vom orthogonalen Strassensystem oder der jeweiligen Überbauung.
Grün- und Freiräume	Die meisten Bauten befinden sich in grösseren, privaten Gartenanlagen, die häufig mit Lebhägen zur Strasse abgegrenzt sind. Die Lebhäge ergeben begrünte Strassenräume, es ergibt sich so aber kein Bezug zwischen den Wohnbauten und dem Strassenraum. Die Hausplätze ergeben sich bei den Einfamilienhäusern aus «Öffnungen» in den Lebhägen, bei Neubauten hingegen ziehen sich die Abstellflächen («Hausplätze») häufig über die gesamte Parzellenlänge. In diesen kleinräumigeren Wohnquartieren gibt es keinen alten Baumbestand. Es sind eher jüngere, kleinere Bäume zu finden.
Öffentliche Räume	Ausser den Quartierstrassen sind keine öffentlichen Räume vorhanden. Die Strassen sind teilweise recht schmal ohne Trottoirs und Abstellplätze.
Rechtsgültige Ortsplanung	2-geschossige Wohnzone a und b
Massnahmen für die Ortsplanung	

Im Zonenreglement sollen folgende Überlegungen zum Erhalt der hohen Wohnqualität in den kleinräumigeren Wohnquartieren nutzungsplanerisch umgesetzt werden:

- Individuelle Gebäudestrukturen mit kleiner bis mittlerer Körnung für ein Wohnquartier
- Limitierung der Anzahl Wohnungen pro Gebäude
- Überprüfung der Baumasse:
 - Gebäudelänge resp. Abstand zwischen neu zu bauenden Mehrfamilienhäusern in der Regelbauweise
 - Dichteziffer quartiergerecht erhöhen
 - Sicherung der Grünflächen mittels Einführung einer Grünflächenziffer
 - Geschossigkeit: 3 Geschosse plus Dachgeschoss¹⁴

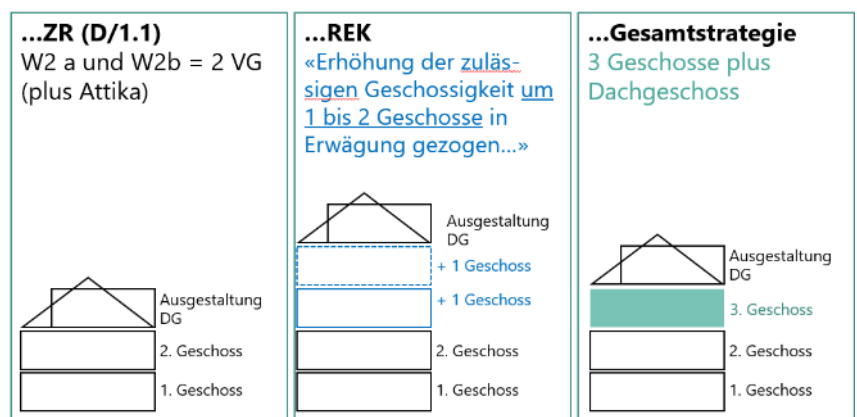


Abbildung 13: Vergleich der Geschossigkeiten gemäss ZR, REK und Gesamtstrategie

- Bei Überbauungen ab 5 Wohneinheiten: Parkplätze in Einstellhalle, entweder über Rampe oder direkt im Gebäude integriert
- Baumbestand sichern, v.a. über Anreize
- Parkplätze in Einstellhalle, entweder über Rampe oder direkt im Gebäude integriert
- Für nicht überbaute Areale gelten folgende zusätzlichen Vorgaben:
 - Überbauung mit Qualitätssicherung, wobei die Art und Weise der Qualitätssicherung im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung arealweise festzulegen ist.

¹⁴ Übereinstimmung mit REK, S. 24: «An den Talflanken oberhalb der Hauptverkehrsachsen wird aufgrund der städtebaulich sensibleren Lage im Vergleich zur Talsohle eine gemässigte Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit um ein bis zwei Geschosse in Erwägung gezogen».

Geschossigkeit gemäss ZR D/1.1: W2 a und W2b = 2 VG (plus Attika)
Differenz max. = 1 Geschoss.

- *Minstdichten verlangen, falls nicht erreichbar: Aufzeigen in Konzept, dass eine spätere Überbauung gemäss Regelbauweise mit dem künftigen Gebäudebestand möglich ist.*

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Folgende Massnahmen mit räumlichem Bezug können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden:

- Adressierung zur Strassenseite hin, Gestaltung Vorzone zwischen Gebäude und Strassenraum (Begrünung, mineralisierte Flächen, Bäume)
- Schaffen von öffentlichen Begegnungsorten: Da die Gemeinde über keine gemeindeeigenen Parzellen verfügt, sollen Begegnungsorte (Spielplätze und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen) auf unterschiedliche Weise geschaffen werden:
 - *Im öffentlichen Raum vornehmlich entlang der Bodenackerstrasse*
 - *Zugängliche Begegnungsflächen vor Mehrfamilienhäusern*

3.2.3 Dichteres Wohnen entlang der Hauptachsen

Zu den Wohnquartieren entlang der Hauptachsen gehören die Gebiete Löchlimatt und «Im Tal» beidseits der Therwilerstrasse, das Gebiet «Chäpelmatten» östlich der Baslerstrasse sowie die Gebiete entlang der Hauptachse Oberwilerstrasse / Binneringerstrasse zwischen dem Birsig und dem Fuchshagwald. Die Gebiete weisen eine dichte Bebauungsstruktur auf, die grösstenteils aus Mehrfamilienhäusern besteht.

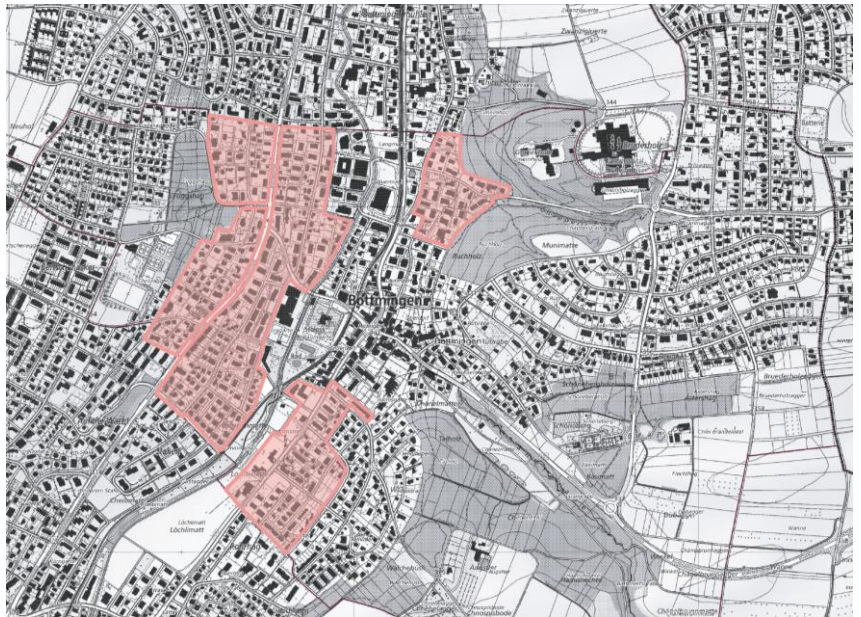


Abbildung 14: Vertiefungsthema: Dichteres Wohnen entlang der Hauptachsen (schematische Darstellung)¹⁵

Bauliche Entstehung

Die ersten Bauten in der Ebene ausserhalb des Ortskerns entstanden in den 1920er Jahren entlang der Binneringerstrasse und der Neumattstrasse, einige Bauten aus dieser Zeit sind auch heute noch ersichtlich (siehe auch Abbildung 15). Sie sind sehr ortstypisch mit ihrer 2-Geschossigkeit, den regelmässigen Fenster(-läden), den Walmdächern mit Mansarden und dem hellen Verputz. Die Vorgärten sind von Mäuerchen geprägt, Obstbäume sind bis heute auch noch vorhanden.

In den darauffolgenden Jahrzehnten wurden diese Gebiete überbaut, Bauten wurden ersetzt und umgebaut. Entstanden sind so architektonisch vielfältige Quartiere.

¹⁵ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung



Abbildung 15: Hauptcharakteristika dichteres Wohnen entlang der Hauptachsen am Beispiel Neumattstrasse: Ein dichteres Wohnquartier in stetiger Weiterentwicklung, aber mit wiederkehrenden Qualitäten, die dem Strassenraum eine Struktur geben: Begrünung Vorzonen mit Mäuerchen oder Lebhägen, einheitliche Ausrichtung der Bauten. Offene Vorplätze stören das recht ruhige Strassenbild.

Bebauungstypologie

Die architektonische Sprache der einzelnen Bauten ist unterschiedlich. Dennoch weisen die Bauten, die insgesamt über eine Zeitspanne von rund 100 Jahren gebaut wurden, einige Regelmässigkeiten resp. Gemeinsamkeiten auf:

- Ähnliche Körnung, wobei die neueren Bauten häufig die maximale Gebäudehöhe / Geschossigkeit ausnutzen und die älteren unter dem maximalen Nutzungsmass bleiben
- Recht einheitlicher Strassenabstand
- Begrünte Vorgärten, häufig auch mit einem Baum
- Falls die Bauten Giebeldächer haben, sind sie traufseitig zur Strasse ausgerichtet.

Grün- und Freiräume	Der Grossteil der Wohnbauten weist eine eigene, in sich geschlossene Grünfläche auf. Die Gärten scheinen teils genutzter, teils weniger genutzt zu sein. Kleinere Spielplätze gibt es teilweise für die einzelnen Überbauungen. Der Vorgarten zwischen Strasse resp. Mäuerchen und der Fassade ist häufig begrünt, teilweise musste dieser Grünraum auch Parkplätzen weichen.
Öffentliche Räume	Ausser den Quartierstrassen sind keine öffentlichen Räume vorhanden. Die Strassen sind breiter als in den Wohnquartieren auf den Plateaus und haben auch Trottoirs. Das Velo- und Autoverkehrsaufkommen ist aber auch grösser. Der Spielplatz Schlossgasse ist für die Wohnquartiere rund um die Schlossgasse recht nahe, ansonsten gibt es keine weiteren Spielplätze.
Rechtsgültige Ortsplanung	2-geschossige Wohnzone b, 3-geschossige Wohnzone, 3-geschossige Wohn-/Geschäftszone
Massnahmen für die Ortsplanung	Der Wohnraum entlang der Hauptachsen ist weiter zu fördern. Mit zunehmender Dichte und dem Ersatz kleinerer Bauten durch grössere Wohnbauten ist der Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie der ortsbaulichen Eingliederung ein grösseres Gewicht zu geben. Im Zonenreglement sollen folgende Überlegungen nutzungsplanerisch umgesetzt werden: ■ Individuelle Gebäudestrukturen mit mittlerer Körnung für ein Wohnquartier ■ Ausrichtung der Bauten zur Strasse hin, offene Bebauung durch Orientierung der Fassaden zum Strassenraum hin (z.B. Baulinien, Gebäudeabstand) ■ Belebung Strassenräume mit teilweise aktiven Erdgeschossen und / oder mit Begegnungsmöglichkeiten auf den Hausplätzen ■ Gestaltung der Vorzonen: Öffnungen / Parkplätze auf max. 1/3 der Parzellenlänge, Pflanzung Baum, Abgrenzung mit Mäuerchen oder Begegnungsmöglichkeit (= Aussenraum für sozialen Austausch) ■ Parkplätze in Einstellhalle, entweder über Rampe oder direkt im Gebäude integriert ■ Bei grösseren Überbauungen: Schaffen von Innenhöfen mit gemeinschaftlichen Grün- und Begegnungsräumen. Bei grösseren Überbauungen sollen die Spielflächen öffentlich nutzbar sein. ■ Überprüfung der Baumasse (siehe Kapitel 10.2): – Sicherung Grünflächen mittels Einführung einer Grünflächenziffer

– 4 sichtbare Geschosse + 1 Attika¹⁶

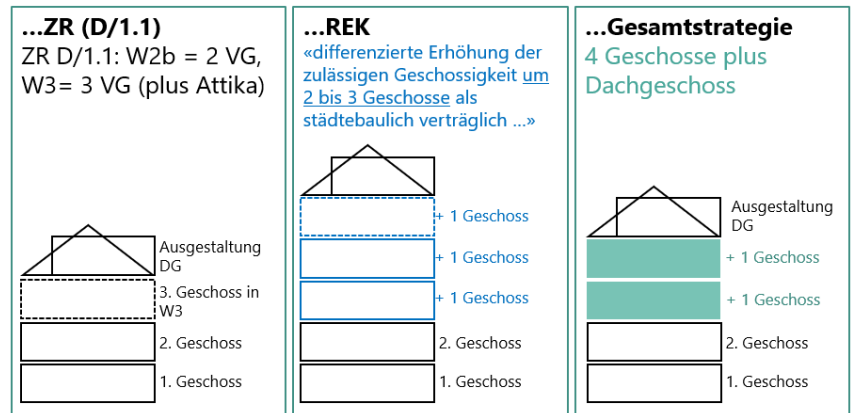


Abbildung 16: Vergleich der Geschossigkeiten gemäss ZR, REK und Gesamtstrategie

- Für nicht überbaute Areale gelten folgende zusätzlichen Vorgaben:
 - Überbauung mit Qualitätssicherung, wobei die Art und Weise der Qualitätssicherung im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung arealweise festzulegen ist.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit räumlichem Bezug

Folgende Massnahmen mit räumlichem Bezug können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden:

- Ausreichend Spiel- und Begegnungsorte sicherstellen resp. kindergerechte Zugänglichkeit zum bestehenden Spielplatz Schlossgasse sowie beim Schulhaus Burggarten sicherstellen.

¹⁶ Übereinstimmung mit REK, S. 24: «Eine differenzierte Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit um zwei bis drei Geschosse wird an dieser Lage als städtebaulich verträglich angesehen».

Geschossigkeit gemäss ZR D/1.1: W2b = 2 VG, W3 und WG3 = 3 VG
Differenz max. = 2 Geschosse

3.2.4 Weiterentwicklung von Bauten im Bestand

Bestehende Überbauungen sollen sich moderat weiterentwickeln. Ziel ist, weitere Wohneinheiten in den Überbauungen resp. Quartieren zu ermöglichen, ohne dass die einheitlichen Bebauungsstrukturen und die Quartierstruktur gross verändert werden.

Bauliche Entstehung

In Bottmingen bestehen verschiedene, teils sehr einheitliche Wohnüberbauungen, Beispiele davon sind:¹⁷

- Kirschbaumweg (1980er Jahre)
- Birnbaumweg Ost (1980er Jahre)
- Birnbaumweg West (2010er Jahre)
- Kirschbaumweg West (1990er Jahre)
- Nussbaumweg / Im Bertschenacker (1980er Jahre)
- Im Bertschenacker Süd (1980er Jahre)
- Fuchshagweg (2010er Jahre)
- Sonnmattstrasse (2010er Jahre)
- Gutsackerstrasse (1980er Jahre)
- Haselrain (1980er Jahre)
- Haselstrasse – Stallenrain (1980er Jahre)
- Gutsackerstrasse – Burggartenstrasse (1960er Jahre)
- Therwilerstrasse – Talholzstrasse (1950er Jahre)
- Talmattweg (1970er Jahre)
- Batteriestrasse – Beundenstrasse (2000er Jahre)
- Elsternweg (2010er Jahre)
- Bodenackerstrasse (1980er Jahre)
- Auf der Batterie (1980er Jahre)
- Bierastrasse – Bodenackerstrasse (2000er Jahre)
- Zehntenfreistrasse (1960er Jahre)
- Asterhagstrasse (1980er Jahre)
- Bierastrasse – Zehntenfreistrasse (1970er Jahre)
- Spitzackerstrasse (1970er Jahre)
- Brändelistalweg (1970er Jahre)
- Spitzackerstrasse – Fiechthagstrasse (1970er Jahre)

¹⁷ Quelle: Zeitreisen, map.geo.admin.ch, Stand 13.10.25



Abbildung 17: Einheitliche Wohnüberbauungen in Bottmingen

Gemeinsame Charakteristika der Wohnüberbauungen

Die Überbauungen weisen in sich stimmige Bebauungsstrukturen auf mit wiederkehrenden architektonischen und freiräumlichen Typologien:

- Einheitliche Ausrichtung, Volumen Gebäude und Dachformen
- Gemeinsame Gestaltung Gartenanlagen, teils gemeinschaftliche Räume.
- Gemeinsame Erschliessung, Parkieranlagen und Vorplatzgestaltung

Grün-/Freiräume

Die Freiräume sind meistens auf die Überbauung konzentriert, deren Qualitäten sind unterschiedlich. In der Regel weisen sie einen geringen Bezug zur Umgebung auf. Öffentliche Spiel- und Begegnungsräume gibt es ausser im Strassenraum selten.

Rechtsgültige Ortsplanung

2-geschossige Wohnzone a und b, 3-geschossige Wohnzone

Massnahmen für die Ortsplanung

Im Zonenreglement sollen folgende Überlegungen nutzungsplanerisch umgesetzt werden:

- Wohneinheiten können weiterentwickelt werden ohne Einschränkung der angrenzenden Bauten resp. der Hauptcharakteristika der Überbauungen (z.B. Anbau in den Garten, Unterschreitung der

Grenzabstände, so dass die anderen Bauten nicht mehr weiterentwickelt werden können).

- Umbauten mit zusätzlichen Wohneinheiten erhalten einen quartierverträglichen Volumenbonus.
- Sanierungsbedürftige Gebäude erhalten einen passiven Bestandschutz, der sicherstellt, dass sie bei Änderungen der Rechtslage nicht zwingend angepasst werden müssen, solange die ursprüngliche Nutzung erhalten bleibt und die übergeordnete Gesetzgebung dies zulässt. Bei Sanierungen ist zu prüfen, wie Erleichterungen von für Bestandesbauten einschneidenden Vorschriften gewährt werden können.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Folgende Massnahmen mit räumlichem Bezug können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden:

- Die Erweiterung von einzelnen Wohneinheiten innerhalb von Überbauung oder die Weiterentwicklung von gesamten Arealüberbauungen ist durch die Gemeinde qualitativ zu begleiten.

Legende	
Ausbau oberstes Geschoss, ggf. mit Erhöhung um 1 Geschoss	
Zusammenbau von Bauten	
Zurückhaltende Erweiterung in den Garten resp. durchgehenden Freiraum	
Bepflanzungen und Bäume wenn möglich erhalten	



Abbildung 18: Skizze mit verschiedenen Erweiterungsmöglichkeiten¹⁸

¹⁸ Quelle: Luftbild, map.geo.admin.ch, download 17.10.25, eigene Skizze



Abbildung 19: Skizze mit verschiedenen Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe an den Beispielen Lerchenstrasse (inkl. Erweiterung oberhalb der Parkfläche).

4. Aufwertung und Belebung des Ortskerns

4.1 Bezug zum REK, Kapitel 5.3

- **Segmentierung überwinden:** Schloss und ÖV-Umsteigeknoten beim Postplatz sollen besser an den Ortskern angebunden werden – insbesondere für den Fussverkehr. Sicherere und attraktivere Querungen über Kantonsstrassen und Tramlinien schaffen; Gassen und Fusswege pflegen und in Neubaugebiete weiterführen (z. B. Verbindung ins Quartier Bertschenacker verbessern).
- **Verbindungen schaffen:** Wohnquartiere gut an Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern anbinden; bestehende Nutzungsroutinen berücksichtigen.
- **Begegnungs- und Aufenthaltsorte:** Das MiBo-Areal kann als attraktiver Begegnungsort mit Einkauf, Restaurant etc. gestaltet werden.
- **Unterirdische Parkierung:** Mit der Quartierplanung Zentrum bestehen Grundlagen für Tiefgaragen im Bereich Gemeindeverwaltung/Schule, wodurch oberirdische Flächen für andere Nutzungen frei werden können.
- **Identitätsmerkmal Schloss:** Das Schloss als kulturelles und landschaftliches Identitätselement besser an den Ortskern anbinden und, wo möglich, das Umfeld öffentlich zugänglich machen¹⁹.



Abbildung 20: Entwicklungsperimeter Ortskern²⁰

¹⁹ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 26

²⁰ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 25

4.2 Vertiefungsthemen

Das Zentrum umfasst den historischen Ortskern sowie das Gebiet um den Kreisel, wozu auch die Gemeindeverwaltung, das Talholzschulhaus, der Busbahnhof sowie die Rittergasse gehören.

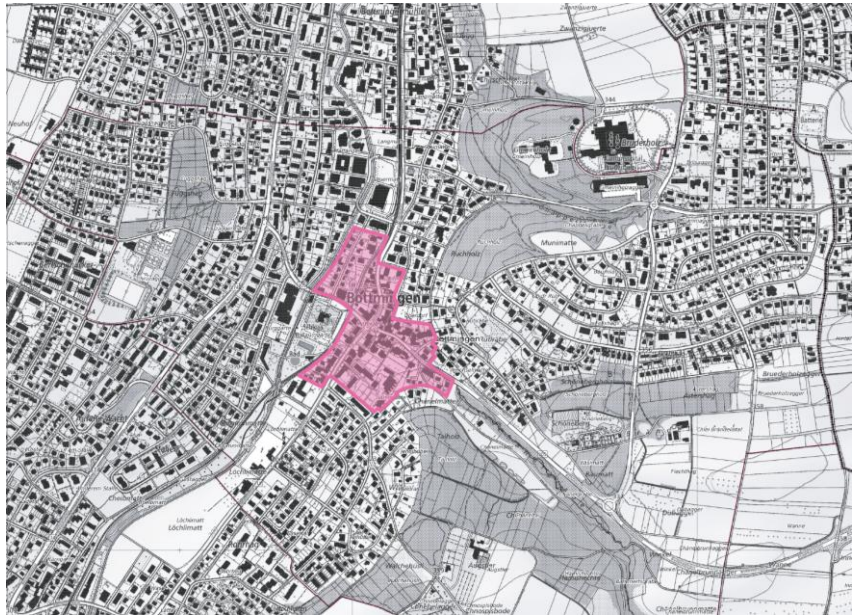


Abbildung 21: Vertiefungsthema: Zentrum (schematische Darstellung)²¹

²¹ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung

4.2.1 Stärkung Zentrum mit Schloss und Busbahnhof

Vom Zentrum ausgehend soll der Ortskern gezielt gestärkt werden. Neben dem Busbahnhof und der Gemeindeverwaltung umfasst dieses Vertiefungsgebiet auch das Weiherschloss als Herzstück von Bottmingen.



Abbildung 22: Vertiefungsthema: Stärkung Zentrum mit Schloss und Busbahnhof (schematische Darstellung)²²

Bauliche Entstehung

Die ersten Bauten von Bottmingen waren leicht am Hang entlang des Känelbachs, der Birsig mäandrierte in der Talebene. Erst später kamen das Weiherschloss und die Bauten rund um den heutigen Kreisel im Zentrum hinzu und bilden heute so einen über die Jahre entstandenen historischen Kern. Dieser historische Kern hat aber seit jeher verschiedene Funktionen: Das Schloss hat eine repräsentative Funktion, die gemischt genutzten Kleinbauernhöfe (Wohnteile, Viehhaltung, Obstbau, teilweise Rebbau) deuten auf die landwirtschaftliche Vergangenheit hin. Sie verteilen sich um den historischen Knotenpunkt Bruderholzstrasse, Therwilerstrasse und Baslerstrasse herum.

Diese unterschiedliche zeitliche Entstehung entlang der heutigen Bruderholzstrasse und den Bauten in der Ebene ist heute noch spürbar: Dieser Zwischenraum zwischen der Tramhaltestelle und dem Kreisel im Zentrum ist ein Gebiet, das sozialräumlich herausfordernd ist: Es hat wenig Aufenthaltsqualität, viel v.a. motorisierten Verkehr und verhältnismässig wenig belebte Orte.

Viele der historischen, raumprägenden Bauten verschwanden ab den 1960er Jahren und wurden durch funktionale Gebäude ersetzt. Die wichtigste Tramhaltestelle ist mehr Verkehrsknoten als Identifikationsort.

²² Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung



Abbildung 23: Das Weiher Schloss Bottmingen mit angrenzendem Schlosspark (links) und Ansicht Tramhaltestelle (rechts).

Ausrichtung der Bauten	Je nach Funktion sind die Bauten unterschiedlich ausgerichtet: Bauten mit einer gewissen Repräsentativität (z.B. historische Tramhaltestelle, Migro-lino, Restaurant Station) sowie die Wohnteile der ehemaligen Bauernhäu-ser sind auf den Strassenraum ausgerichtet. Neuere Bauten, vor allem mit Wohnnutzungen, sind wegen den Immissionen eher von der Strasse zu-rückversetzt.
Grün- und Freiräume, öffentliche Räume	Zwischen dem Schloss und dem Kreisel im Zentrum gibt es hinsichtlich Qualität und Zugänglichkeit unterschiedliche öffentliche Räume resp. Grün- und Freiräume: ■ Das Schloss Bottmingen ist ein grosser Freiraum, jedoch ist es wegen der Ummauerung und den abgegrenzten Grünflächen nur wenig für die Öffentlichkeit nutzbar. ■ Der Freiraum rund um den Busbahnhof ist als Umsteigeknoten aus-gerichtet und weist wenig Aufenthaltsqualität auf, auch wenn sich hier regelmässig Leute begegnen. ■ Ansonsten gibt es keine öffentlichen Räume, in denen Begegnung möglich wäre.
Rechtsgültige Ortsplanung	Zone für öffentliche Anlagen und Werke, Teilzonenplan Ortskern
Umsetzung und Mitwirkung Bauinventar Ortskern	Das Bauinventar Ortskern dient als fachliche Grundlage für die Gesamt-revision der Ortsplanung. Das Inventar erfasst, beschreibt und bewertet systematisch schützenswerte Bauten und Strukturen, ohne bereits eine rechtliche Wirkung oder eine Interessenabwägung vorzunehmen. Ob und in welchem Umfang die inventarisierten Bauten im Rahmen der Nut-zungsplanung grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt wer-den, wird erst im Zuge der Überarbeitung des Teilzonenplans Ortskern entschieden.

Mitwirkung Bauinventar Ortskern: Die Eigentümerschaften der im Bauinventar Ortskern aufgeführten Bauten wurden von der Gemeinde abgeholt. Sie konnten ihre Fragen in Rahmen von einem Gespräch stellen. An einer Informationsveranstaltung konnte sich die interessierte Bevölkerung informieren.

Die neuen Zonenbestimmungen für den Ortskern sollen den Spagat schaffen zwischen der Weiterentwicklung der bestehenden Bauten – damit sie zur Belebung des Zentrums beitragen – und dem Erhalt der prägenden ortsbaulichen und historischen Strukturen als identitätsstiftende Elemente. Dies bedeutet, dass der Teilzonenplan den Fokus auf die «wirklich wichtigen» Vorgaben legt, während weniger ortsbildrelevante Elemente gezielt weiterentwickelt werden können.

Eine inhaltliche Verifikation wurde durch die kantonale Denkmalpflege mittels Fachstellungnahme durchgeführt. Es wurden keine Inhalte beanstandet resp. Änderungen verlangt.

Das Zentrum als Drehscheibe und Begegnungsort von Bottmingen

Das Zentrum von Bottmingen beschränkt sich nicht auf einen klar definierbaren Ort, sondern besteht aus mehreren, unterschiedlichen Gebieten wie dem Busbahnhof, dem Schloss, der Gemeindeverwaltung und den Schulen etc. Wichtig ist, dass diese Potenziale zusammengebracht werden und so ein wahrnehmbarer, einheitlicher Raum entsteht, der unterschiedliche Nutzungen und Angebote hat. Ein solcher Raum entsteht, wenn die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht wird und die Menschen sich diesen Ort, respektive die verschiedenen Orte aneignen können. Das Zentrum von Bottmingen soll mehr sein als nur der Abfahrt- und Ankunftsort mit Tram und Bus, sondern es soll zu einem Begegnungsort werden. Damit dies geschehen kann, sind diese verschiedenen Gebiete besser miteinander zu verbinden und die bestehenden Verbindungen insbesondere für den Langsamverkehr aufzuwerten.

In der nachfolgenden Skizze werden mögliche Massnahmen zur Belebung des Zentrums von Bottmingen dargestellt. Dabei wird ersichtlich, dass im Zentrum bereits verschiedene Potentiale vorhanden sind und die Aufenthaltsqualität mit leicht umsetzbaren Massnahmen wie Wegleitungen, Sitzgelegenheiten oder Zwischennutzungen erhöht werden kann.



Abbildung 24: Skizze belebtes Zentrum Bottmingen²³

Das Zentrum von Bottmingen als Bestandteil der Nord-Süd-Vernetzung

Mit den Arealentwicklungen in den Gebieten Wuhrmatt im Norden und dem Gebiet Löchlimatt im Süden wird das Zentrum von Bottmingen eine neue Bedeutung bekommen: Es wird zum Begegnungsort von Menschen werden, die teilweise im eher städtisch geprägten Gebiet Wuhrmatt wohnen, und von Menschen, die in der Löchlimatt wohnen, welche eher für Familien und ältere Menschen ausgerichtet sein soll.

Diese Gebiete werden über die Rittergasse, Schlossgasse und die Therwilerstrasse erschlossen, daher ist die Gestaltung des Strassenraums als Bindeglied zwischen diesen Gebieten von grosser Bedeutung.

²³ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 25



Abbildung 25: Das Zentrum von Bottmingen als Bestandteil der Nord-Süd-Vernetzung

Massnahmen für die Ortsplanung

Abschnitt Busbahnhof – Schloss – Kreisel im Zentrum stärken:

- Neubauten, resp. der strassenseitige Aussenraum, haben eine hohe freiräumliche und ortsbauliche Qualität entsprechend ihrer prominenten Lage aufzuweisen: Die Erdgeschosse sollen publikumsorientiert sein, die Vorplätze zum Aufenthalt einladen. Sie leisten einen Mehrwert für die gesellschaftliche und gestalterische Zentrumsbildung.
- Die Bauten sollen eine ansprechende architektonische Sprache haben, die der Grösse von Bottmingen als stadtnahe Wohngemeinde

entspricht. Sie sollen mit entsprechenden qualitätssichernden Verfahren entwickelt werden.

- Die Gemeinde schafft nutzungsplanerische Voraussetzungen für eine Zentrumsbildung rund um die entstehende ÖV-Drehscheibe. Dadurch sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit Publikumsverkehr entstehen.
- Die Schlossgasse soll gemäss den aktuellen Plänen als verkehrsberuhigte Achse des öffentlichen Lebens weiterentwickelt werden. Sollte die Umsetzung der Tempo 30-Zone gemäss Entscheid Bundesgericht nicht umsetzbar sein, sind zusammen mit dem kantonalen Tiefbauamt Alternativen hinsichtlich Sicherheit und Strassenraumgestaltung zugunsten mehr Aufenthaltsqualität vorzusehen.
- Das Bauinventar Ortskern soll umgesetzt werden.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Nicht alle Massnahmen können im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden, sondern auch bei weiteren Vorhaben mit einem räumlichen Bezug wie z.B. Strassensanierungen oder der Gestaltung und Begrünung von öffentlichen Freiflächen:

- Das Schloss (in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege) stärker in das Siedlungsgefüge einbinden, vor allem durch die Verbesserung dessen Zugänglichkeit (ohne Restaurantbesuch). Möglichkeiten sind:
 - *Mehr Zugänge zum Schloss von der Schlossgasse aus schaffen*
 - *Mehr Aufenthaltsmöglichkeiten im Schlosspark schaffen: Bänke, Liegestühle, Foodtruck*
 - *Zugänglichkeit Birsig bei den Parkplätzen analog Schulanlage Burgarten verbessern (siehe Kapitel 6.2.1)*
 - *Zugang zum Gartenbad von der Tram- und Bushaltestelle via Schlossgarten (parallel zur Tramlinie) schaffen*
 - *Biodiversitätsecke, öffentlicher Garten, Schulgarten für mehr Belebung und Aneignung des Areals schaffen*
 - *Bessere Einbindung des Schlossareals in das Wegnetz (pendent, siehe Kapitel 5.2.1)*
- Wegführung mittels Fusswegeleitsystem verbessern: Die wichtigsten Ziele in diesem Gebiet sind mit einer klar verständlichen, aber spannenden Formsprache von der Tramhaltestelle aus zu beschildern.
- Bauten mit Schutzstatus leisten einen wichtigen Wert zur Identitätsbildung der Bevölkerung. Sie sind gemäss den übergeordneten Vorgaben zu sanieren und weiterzuentwickeln.



Abbildung 26: Temporäre, beschattete Sitzgelegenheit in Baden AG²⁴ (links), Wegführung im Zentrum in Luzern²⁵

- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stärken: Die Leute sollen sich gerne im Zentrum aufhalten können, mit beschatteten Sitzgelegenheiten, temporären Ausstellungen etc. kann der Aufenthalt im Zentrum gezielt verlängert werden.



Abbildung 27: Beispiele für die Belebung des öffentlichen Raums: Fotoausstellung in Genf²⁶ oder Foodtruck in Basel²⁷ (rechts)

²⁴ Quelle: <https://umweltblog.baden.ch/sitzen-unter-dem-gruenen/>, download 17.11.25

²⁵ Quelle: <https://www.mobilservice.ch/de/praxis/fussgaenger-leitsystem-35.html>, download 17.11.25

²⁶ Quelle: <https://www.tdg.ch/expo-aux-bastions-les-femmes-etalent-leur-criniere-blanche-217991514831>, download 17.11.25

²⁷ Quelle: <https://www.basel.com/de/essen-trinken/streetfood>, download 17.11.25

4.2.2 Bottmingen Nord

Das Gebiet «Bottmingen Nord» umfasst das Wuhrmatt-Quartier entlang des Birsigs und der Baslerstrasse. Grössere Gewerbebauten sowie neue Wohnüberbauungen prägen das Gebiet.



Abbildung 28: Vertiefungsthema: Bottmingen Nord (schematische Darstellung)²⁸

Bauliche Entstehung

- Die Baslerstrasse prägt das Gebiet Bottmingen Nord als historische Achse nach Basel: Das Gebiet wurde schrittweise entlang der Baslerstrasse überbaut, vor allem nach der Inbetriebnahme der Tramlinie um ca. 1900.
- Heute besteht eine Mischung aus ortstypischen Bauten als historische Zeitzeugen, mehrgeschossigen Bauten vornehmlich aus den 1960er Jahren sowie Arealentwicklungen mit mehreren identischen Bauten aus den 2010/20er Jahren.
- In Bottmingen Nord befinden sich westlich der Tramlinie diverse Gewerbebauten, die ab den 1970er-Jahren erstellt wurden. Erste Wohnbauten entstanden ab der Jahrtausendwende. Einige Areale sind trotz langer Planungsgeschichte noch nicht überbaut, es bestehen aber Planungsabsichten (siehe Kapitel 8.2.1).

²⁸ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung



Abbildung 29: Ältere und neuere Gebäude entlang der Baslerstrasse: Traufseitige Ausrichtung direkt auf den Strassenraum der älteren Bauten (in roter Farbe), neuere Bauten sind von der Strasse zurückgesetzt und weisen einen geringen Bezug zum Strassenraum auf. Für den Fussverkehr hat es wenig Platz, Autos dominieren das Strassenbild.

Bebauungstypologie

Die verschiedenen Bebauungstypologien stellen eine typisch vorstädtische Mischung dar, ohne den Raum zu fassen und eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen:

- Die historischen Bauten sind direkt auf die Strasse ausgerichtet mit kleineren Gärten in der zweiten Bautiefe.
- Die Bauten aus den 1960er Jahren haben grosse Vorplätze mit Parkierungsflächen, sie ziehen sich aus dem öffentlichen Raum zurück.
- Die neueren Überbauungen haben publikumsorientierte Erdgeschosse und sind von der Strasse zurückversetzt. Ihre Volumen sind urban, während bei den älteren Bauten ihre ursprüngliche Raumaufteilung als landwirtschaftliche Baute immer noch gut erkennbar ist.

Legende	
Taufseitige Ausrichtung der ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten zum Strassenraum	
Vom Strassenraum wegge wandte Ausrichtung der Bauten	
Begrünung Vorplätze / Vorzo nen bei Neubauten	
Mineralisierte Vorplätze	



Abbildung 30: Unterschiedlicher Bezug zum Strassenraum der historischen Bauten und der Neubauten entlang der Baslerstrasse

Im Gewerbegebiet bestehen keine einheitlichen Strukturen, die Bauten sowie deren Umgebungsflächen wurden entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung gestaltet.

Grün- und Freiräume

Grünräume entlang der Baslerstrasse hat es keine, höchstens «Abstandsgrün». Die Gärten der historischen Bauten befinden sich auf der strassenabgewandten Seite.

Freiräume im Sinne von Abstellflächen sind bei den neueren Überbauungen vorhanden, weisen jedoch nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Bäume sind nur wenige vorhanden.

Der Birsig quert das Gebiet westlich der Tramlinie. Auf den nicht überbauten Gebieten hat es viel Gewächs, aber ohne grösseren ökologischen Wert (siehe auch Kapitel 8.2.1).

Öffentliche Räume

Ausser den öffentlich zugänglichen Vorplätzen sind die einzigen öffentlichen Räume die Trottoirs. Sie sind beidseitig, jedoch sehr schmal. Der Strassenverkehr dominiert die Baslerstrasse, die Aufenthaltsqualität ist für den Fussverkehr gering.

Rechtsgültige Ortsplanung

Teilzonenplan Ortskern, 3-geschossige Wohnzone, 2-geschossige Wohnzone b

Massnahmen für die Ortsplanung

Im Zonenreglement sollen folgende Überlegungen nutzungsplanerisch umgesetzt werden:

Neu- und Ersatzbauten entlang der Baslerstrasse

- Für Neu- und Ersatzbauten gelten folgende zusätzlichen Vorgaben:
 - Überbauung mit Qualitätssicherung, wobei die Art und Weise der Qualitätssicherung im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung arealweise festzulegen ist.

- 5 sichtbare Geschosse + 1 Attika²⁹ (entsprechend der «neuen Überbauung entlang der Baslerstrasse plus 1 Attika») (Verifikation der Gebäudehöhen siehe Kapitel 10.1). Bei der Erarbeitung des Zonenreglements ist zu klären, ob nur die maximale Gebäudehöhe oder zusätzlich auch noch die maximale Anzahl Geschosse ausgewiesen werden sollen.

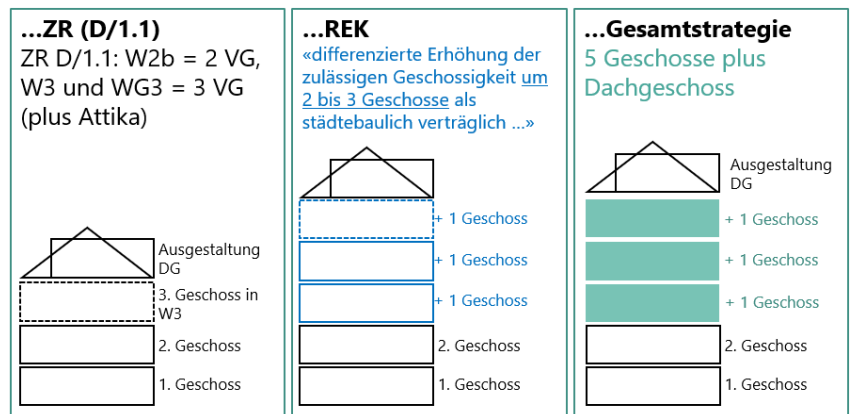


Abbildung 31: Vergleich der Geschossigkeiten gemäss ZR, REK und Gesamtstrategie

- Parkplätze in Einstellhalle, entweder über Rampe oder direkt im Gebäude integriert

Neu- und Ersatzbauten westlich der Tramlinie

Siehe Kapitel 8.2.1.

²⁹ Übereinstimmung mit REK, S. 24: «Eine differenzierte Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit um zwei bis drei Geschosse wird an dieser Lage als städtebaulich verträglich angesehen».

Geschossigkeit gemäss ZR D/1.1: W2b = 2 VG, W3 und WG3 = 3 VG
Differenz max. = 2 Geschosse

Urbanes Wohnen

- Offene Bauweise mit raumbildender Gebäudestruktur und grösseren Abständen zwischen den Bauten (kein Zusammenbau bei Neubauten im Unterschied zu den historischen Wohnbauten entlang der Baslerstrasse)
- Ausrichtung der Bauten situationsbezogen, jedoch Setzung der Bauten im gemeinderäumlichen Kontext festlegen (z.B. Baulinien, Gebäudeabstand)
- Adressierung im Idealfall zur Hauptachse hin, in rückwärtigen Gebieten auch über den Innenhof
- Publikumsorientiertes Erdgeschoss bevorzugt, insbesondere an Querungen und Plätzen

Qualitative Umgebungsgestaltung mit Freiräumen für verschiedene Zwecke

- Gestaltung der Vorzonen: Aussenraum für sozialen Austausch, Baumpflanzungen für Begrünung und Beschattung
- Schaffen von Innenhöfen mit gemeinschaftlichen Grün- und Begegnungsräumen
- Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr, interne Erschliessung möglichst autoarm

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Nicht alle Massnahmen können im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden, sondern auch bei weiteren Vorhaben mit einem räumlichen Bezug wie z.B. Strassensanierungen oder der Gestaltung und Begrünung von öffentlichen Freiflächen:

- Der Strassenraum dient nicht nur dem Durchleiten des vornehmlich motorisierten Verkehrs, sondern auch dem Fussverkehr und Begegnungen. Vorhaben auf der Kantonsstrasse sind in enger Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und der Gemeinde zu planen.

5. ÖV und Langsamverkehr ausbauen

5.1 Bezug zum REK, Kapitel 5.4

- Wichtige Langsamverkehrsverbindungen sind die Hauptwege vom Zentrum in die Quartiere sowie entlang des Birsigs und zwischen den Talflanken. Diese sollen sicher und leicht begehen- bzw. befahrbar sein.
- Zusätzlich sollen sternförmig gute Verbindungen von den Wohngebieten ins Zentrum zu wichtigen Zielen wie Postplatz, Schloss, Verwaltung und Schulen geschaffen werden.
- Die Fusswegverbindung entlang des Birsigs soll verbessert und möglichst von Strassen getrennt werden.
- Zudem unterstützt die Gemeinde den Ausbau der Station Schloss zu einem attraktiven ÖV-Knoten und prüft eine zusätzliche Buslinie für das Quartier Bertschenacker.

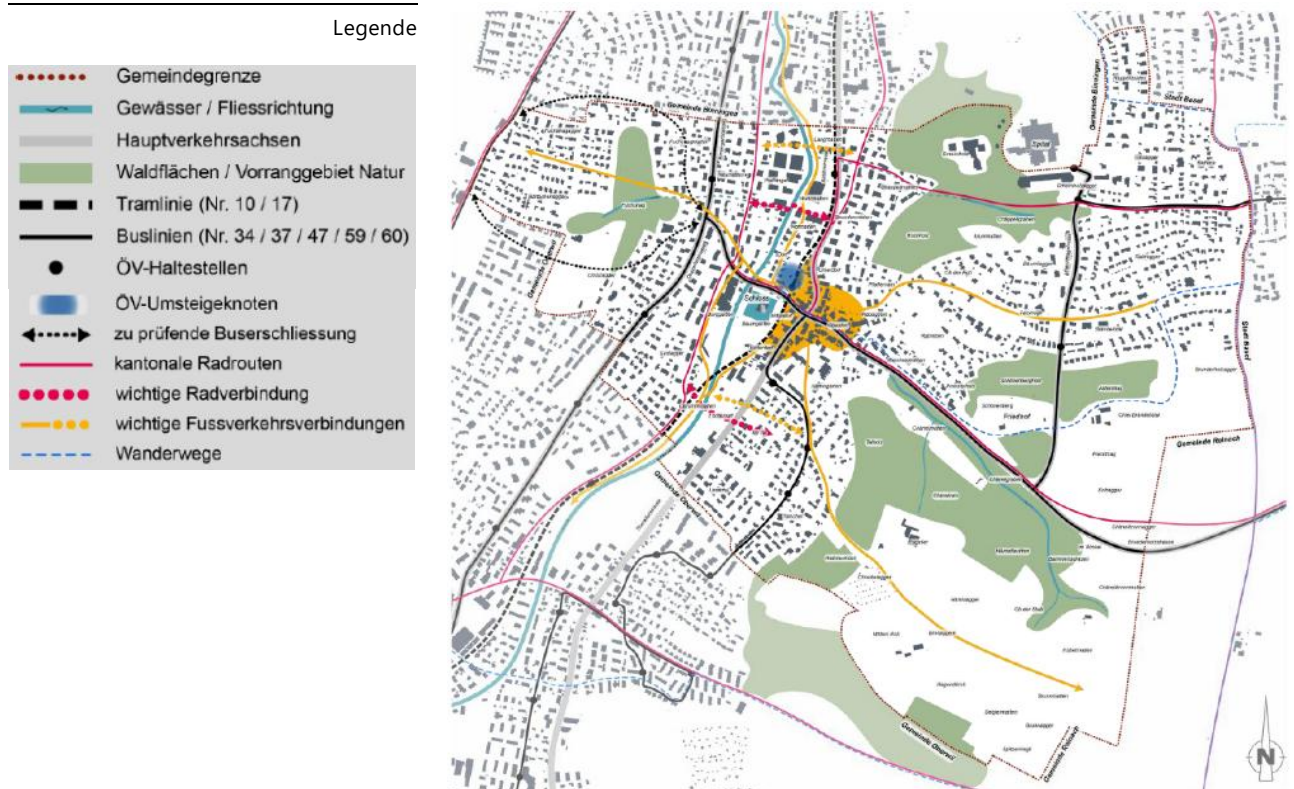


Abbildung 32: Zukunftsbild ÖV- und Langsamverkehrsnetz³⁰

³⁰ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 27

5.2 Vertiefungsthemen

5.2.1 Fuss- und Velowegnetz fördern

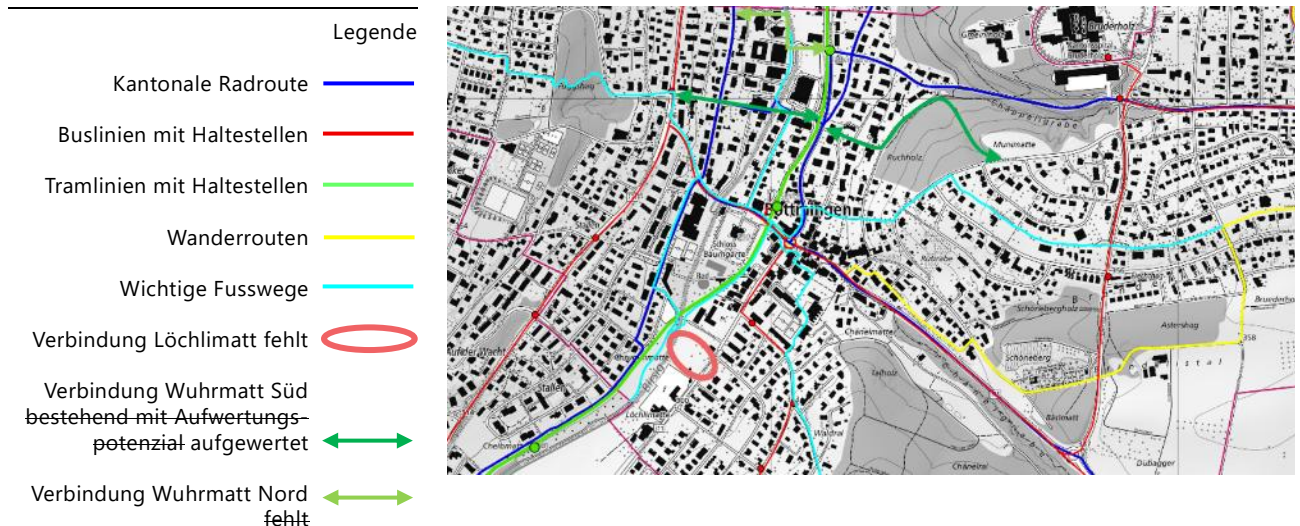


Abbildung 33: ÖV- und Langsamverkehrsnetz³¹

Das Fuss- und Velowegnetz weist gemäss REK drei Lücken auf, nämlich im Gebiet Löchlimatt, zwischen der Baslerstrasse über die Wuhrmattstrasse in die Neumattstrasse und südlich der neuen Überbauung Wuhrmattstrasse. Diese Lücken sollen geschlossen werden:

- Löchlimatt: Mit der Entwicklung der Löchlimatt ist eine zusätzliche Querung über den Birsig angedacht (siehe Kapitel 8.2.2), was aus Sicht der Gemeinde wünschenswert ist, jedoch sind Nutzen und Aufwand zum gegebenen Zeitpunkt vertieft zu prüfen.
- Verbindung «Wuhrmatt Süd» Baslerstrasse – Neumattstrasse: Die Verbindung ist über die Wuhrmattstrasse – Bachweg – Birsigstrasse – sichergestellt.
- Verbindung «Wuhrmatt Nord» Baslerstrasse – Neumattstrasse: Die Linienführung gemäss REK ist wegen den Bauten entlang der Neumattstrasse nicht umsetzbar. Als alternative Verbindung besteht der Grenzweg zwischen Binningen und Bottmingen, die Gemeinde besitzt ein entsprechendes Wegrecht auf der Parzelle Nr. 366.

³¹ Quelle: Geoportal Kanton Baselland, <https://geoview.bl.ch/>, download 21.10.25, eigene Darstellung

6. Grünraumvernetzung in Siedlung und Landschaft

6.1 Bezug zum REK, Kapitel 5.5

- **Grünkorridor Birsig:** Der Birsig mit seinem Uferraum bildet den zentralen Grüngürtel Bottmingens und soll ökologisch, landschaftlich und für die Naherholung aufgewertet werden. Ergänzt wird er durch einen weiteren Grünkorridor von der Batterieanlage über die Predigerstrasse bis zum Bruderholzacker, der eine wichtige Verbindung zum Landschaftsraum Bruderholz schafft.
- **Ökologische Vernetzungsachsen:** Ein Netz aus ökologischen Vernetzungsachsen verbindet grössere Grün- und Freiflächen, fördert den Austausch von Tier- und Pflanzenarten und soll nach ökologischen Kriterien gepflegt und aufgewertet werden. Hindernisse wie Strassen, Zäune oder dichte Bebauung erschweren diese Vernetzung, besonders in Ost-West-Richtung.
- **Vorranggebiet Landschaft und Natur:** Der Bruderholz-Rücken bleibt als letzter offener Landschaftsraum zwischen Leimental und Birstal im kantonalen Richtplan als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gesichert. Die Gemeinde unterstützt diese Ziele, um Ökologie, Biodiversität und Naherholung zu stärken und die Standortqualität zu erhalten.

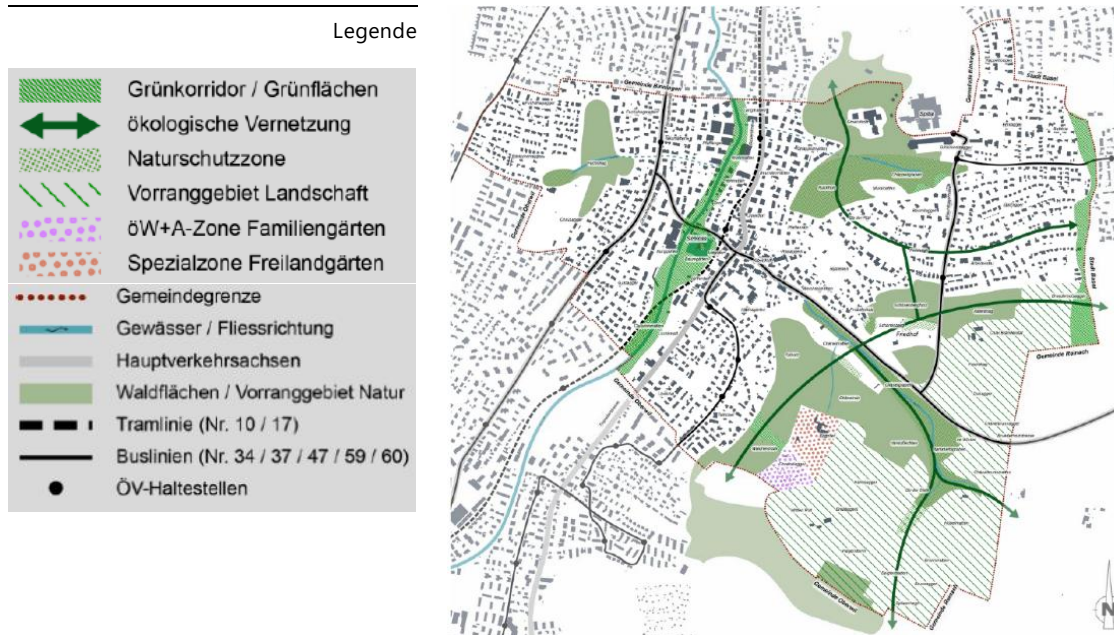


Abbildung 34: Zukunftsbild Grünraumvernetzung³²

³² Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 29

6.2 Vertiefungsthemen

Das Gebiet «Lebensader Birsig» durchquert Bottmingen von Nord bis Süd und umfasst den Birsig sowie die angrenzenden Flächen der Löchlilmatt, des Gartenbads, des Weiherschlosses, des Schulareals Burggarten und des Naturschutzgebiets Chrummmatten. Die Lebensader zeichnet sich durch den Gewässerraum und die angrenzenden Grünflächen entlang des Birsigs aus.



Abbildung 35: Vertiefungsthema: Lebensader Birsig (schematische Darstellung)³³

³³ Quelle: map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Darstellung

6.2.1 Uferraum Birsig



Abbildung 36: Bachstrasse entlang dem Birsig (links) und der Birsig von nördlicher Brücke Wuhrmattstrasse aus (rechts)

Bachverlauf Auf einer Strecke von etwa 500 m südlich des Weiher Schlosses Bottmingen wurde der Birsig bereits revitalisiert, in diesem Bereich gibt es auch grosszügiges Ufergehölz und somit Wechselwirkungen zwischen Umland und Gewässer.

Anschliessend verläuft der Birsig kanalisiert mit verbauten Böschungen und Gewässersohlen durch die Strecke unterhalb des Schlosses im Wuhrmatt-Quartier. Hier besteht nur ein schmaler Ufersaum und praktisch keine Wechselwirkung mit der angrenzenden Bauzone.

Sowohl auf eidgenössischer Ebene als auch im Kantonalen Richtplan ist die Renaturierung von kanalisierten Fließgewässern wie dem Birsig vorgegeben (siehe dazu Kap. L 1.1 im Kantonalen Richtplan BL).³⁴

Raumkonzept Leimental Das Teilkonzept Landschaft des Raumkonzeptes Leimental³⁵ nimmt Bezug auf landschaftliche Elemente wie den Verlauf des Birsig, der das vordere Leimental prägt. In diesem Raumkonzept wird geschrieben, dass der Flussraum des Birsig die verschiedenen Freiraumstrukturen im Tal als Rückgrat verbinden soll, ohne einen Landschaftspark zu erschaffen. Ebenfalls soll seine natürliche Form gestärkt werden. Der im Grenzgebiet von den Gemeinden Bottmingen und Oberwil gelegene Freiraum, dazu gehören die Löchlimatt und die Chrummmatte, soll langfristig für Erholung- und Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Weitere Aufwertungen sind im Sinne der gesamtheregionalen identitätsstiftenden «Birsig-Park-Perlenkette» vorzusehen.

Das Raumkonzept Leimental dient als strategische Grundlage, welche die übergeordneten Ziele, Strategien und Massnahmen für zukünftige

³⁴ Quelle: Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplantext – Objektblätter, Stand Juli 2025

³⁵ Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental 2035, Schlussbericht 08.08.2018

Planungsprozesse in der Region aufzeigt. Sein strategischer Charakter unterstützt insbesondere die Stärkung der überkommunalen Zusammenarbeit.

Mit dem Unterzeichnen der dazugehörenden Charta³⁶, erklären die Gemeinden des Leimentals, die Ziele und Strategien des regionalen Raumkonzepts Leimental gemeinsam zu verfolgen sowie bei Vorhaben zu berücksichtigen.



Abbildung 37: Ausschnitt Konzept Landschaftsraum als strategische Grundlage für die Entwicklung der Leimentaler Gemeinden³⁷

Umgebung

Angrenzend an den Birsig befinden sich:

- Das Naturschutzgebiet Chrummmatten in dem sich zudem ein Weideprojekt befindet
- Die Löchlimatt
- Das Gartenbad (beidseitig)
- Die Schule Burggarten mit dem Zugang zum Birsig
- Das Weiherschloss Bottmingen
- Die Wohn- und Gewerbezone im Wuhrmatt-Quartier in Richtung Binningen (beidseitig).

In Bottmingen gibt es acht Überquerungsmöglichkeiten über den Birsig, wobei eine Brücke für die Tramlinie ist und eine weitere im Gartenbad liegt.

Die einzige Brücke, welche beide Talseiten für den MIV verbindet, ist jene der Schlossgasse. Dadurch ist diese Überquerung stark befahren, denn sie ist auch die einzige Verbindung zwischen den Kantonsstrassen Baslerstrasse / Therwilstrasse und Oberwilerstrasse / Binningerstrasse in Bottmingen.

³⁶ Quelle: Medienmitteilung Charta Raumkonzept Leimental, 19.09.2028

³⁷ Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental 2035, Schlussbericht 08.08.2018, S. 85

Für den Fuss- und Veloverkehr stehen somit fünf Querungen zur Verfügung, jeweils mit unterschiedlichen Qualitäten. Auch wenn der Birsig an etlichen Stellen gequert werden kann, ist die Zugänglichkeit als Naturerlebnis für Menschen und als Trittstein für Tiere eingeschränkt.

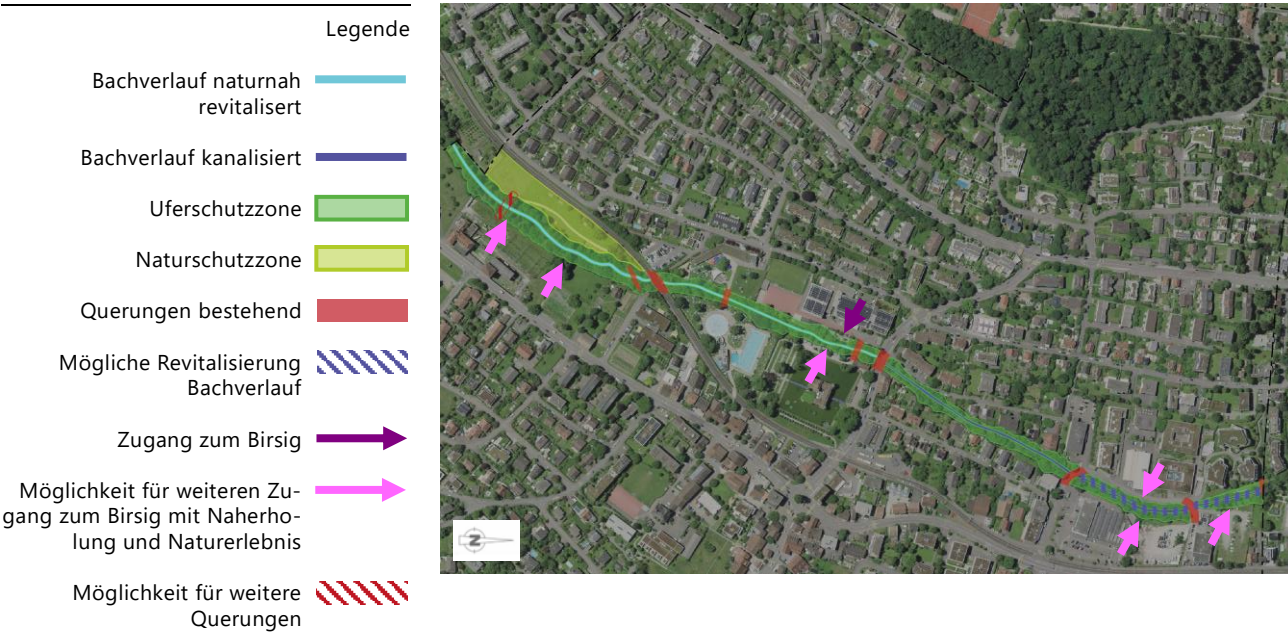


Abbildung 38: Uferraum des Birsig mit Umsetzungsmassnahmen³⁸

Zugänglichkeit / Erlebbarkeit Birsig für den Menschen	Der Birsig ist in Bottmingen lediglich beim Spielplatz beim Schulhaus Burggarten zugänglich. Ansonsten gibt es keine weitere Stelle mit Zugang zum Birsig in Bottmingen. Ebenfalls gibt es keinen Uferweg, der an der gesamten Strecke des Bachverlaufs entlangführt. Dies ist aufgrund des Gewässerabstandes von 10 m sowie der bestehenden Bauten schwierig umzusetzen. Im oberen Bereich bei der Chrummmatte gibt es bereits einen Weg (Bachstrasse), welcher jedoch von den Gleisen und dem Gartenbad unterbrochen wird.
Rechtsgültige Ortsplanung	Uferschutzzone Auf Höhe Chrummmatte («Birsigufer») Naturschutzzone
Massnahmen für die Ortsplanung	Für den Uferraum des Birsig sind unterschiedliche Massnahmen vorzusehen: ■ Hochwasserschutz: Die Gefahrenkarte ist in der Ortsplanung umzusetzen und bei Vorhaben entlang dem Birsig zu berücksichtigen.

³⁸ Quelle: Luftbild, map.geo.admin.ch, download 20.10.25, eigene Skizze

- **Umsetzung Gewässerraum gemäss kantonalen Vorgaben³⁹:** Für die Breite des Gewässerraums ist die Breitenvariabilität des Gewässers massgebend. Der Kanton unterscheidet zwischen einer ausgeprägten, eingeschränkten und nicht vorhandenen Variabilität. Für den Abschnitt mit einer ausgeprägten Variabilität zwischen Schloss und südlicher Gemeindegrenze muss somit ein Gewässerraum von 17 Meter Breite ausgeschieden werden. Im nördlichen Abschnitt zwischen Schloss und nördlicher Gemeindegrenze beträgt die Gewässerraumbreite aufgrund eingeschränkter, respektive fehlender Breitenvariabilität des Gewässers 22 Meter. Dies entspricht auch der Gewässerraumbreite des Birsigs im südlichen Teil der Gemeinde Binningen. Da der Birsig auf diesem Abschnitt sowohl in Bottmingen als auch in Binningen dieselbe Charakteristik (Gerinnesohlenbreite, Verbauung) aufweist, ist es sinnvoll, dieselbe Gewässerraumbreite festzulegen.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Folgende Massnahmen mit räumlichem Bezug können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden:

- **Naherholung:**
 - Möglichkeit für Freilegung des Birsig durch naturnahe Gestaltung von Seite des Parkplatzes beim Weiher Schloss Bottmingen (siehe auch Kapitel 4.2.2)
 - Möglichkeit für Zugang zum Birsig im Gebiet Löchlimatt für Naherholung Naturerlebnisse («Leben am Wasser»)
 - Zugänglichkeit zum Birsig schaffen im Gebiet Wuhrmatt für Naherholung und Naturerlebnisse im Siedlungsgebiet (siehe auch Kapitel 8.2.1)
- **Naturschutz:** Abschnitt im Gebiet Wuhrmatt renaturieren und so Grünband / -gürtel ausbauen oder Zugänglichkeit für Menschen verbessern (siehe auch Kapitel 8.2.1).
- Möglichkeit einer weiteren Brücke im Gebiet Löchlimatt (siehe auch Kapitel 8.2.2)

6.2.2 Vernetzung Siedlungsgebiet mit den Landschaftskorridoren für Mensch und Tier

Der ökologische Ausgleich bezweckt die Förderung der Artenvielfalt und die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum. Mit der ökologischen

³⁹ Basiert auf Art. 36a des Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind Kantone verpflichtet den Gewässerraum auszuscheiden. Massgebend für die Berechnung des Gewässerraums für Fliessgewässer ist Art. 41a Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Der Kanton BL besitzt zur Bestimmung des Gewässerraums zudem eine «Arbeitshilfe Gewässerraum», wobei Merkblatt B1 für die Berechnung der minimalen Gewässerraumbreite und B4 für die Berechnung der Gerinnesohle mit unterschiedlicher Breitenvariabilität entscheidend ist.

Aufwertung der Freiräume entstehen Trittsteinhabitate, die eine mosaikartige Vernetzung im Siedlungsgebiet sicherstellen. Die Vernetzung stellt sicher, dass wichtige Lebensräume für die Fauna miteinander verbunden sind. Dabei sind Hecken-, Gehölzgürtel und Fließgewässer im Siedlungsraum wichtige lineare Lebensräume und verbindende Grünkorridore.



Abbildung 39: Weiher beim Föhrenweg (Naturschutzzone gemäss Zonenplan) (links) und Grünzone zwischen dem Sichelweg und der Droselstrasse (rechts)

Die verschiedenen Freiräume von Bottmingen

Bottmingen ist durchgrünt, weist aber unterschiedliche Qualitäten von Vernetzungen für Mensch und Tier auf. Ziel ist, dass die Verbindungen für Mensch und Tier genutzt werden können.

- **Durchgrünte Wohnquartiere:** Die durchgrünten Wohnquartiere mit den Baumbeständen und den eingewachsenen, alten Gärten leisten häufig einen Beitrag an die Beschattung und Kühlung sowie an biodiverse Leistungen (standortgerechte und einheimische Bepflanzung, Lebensräume für Kleintiere). Gärten neuerer Überbauungen sind in der Regel weniger eingewachsen, haben aufgrund ihrer Grösse weniger ~~grosse~~ ökologisch-wertvolle Bäume und Sträucher, deren Beitrag an biodiverse Leistungen fällt somit häufig geringer aus. Mauern zwischen Parzellen reduzieren die Bewegungsfreiheit von Tieren.
- **Bruderholz:** Im Bruderholz ist die «grossräumliche» ökologische Vernetzung zwischen Bruderholz und Chnebelagger grösstenteils sichergestellt, die beiden Brücken bei der Asterhagstrasse und Predigerhofstrasse bilden Querungsmöglichkeiten zumindest für Menschen und allenfalls für gewisse Tiere. Das Queren der Bruderholzstrasse ist für Tiere ein Risiko, eine sichere Querung für Wildtiere ist für die Gemeinde ein Anliegen.
- **Spitzackerpromenade:** Die zwischen dem Ruchholz via Fiechthagstrasse und weiter in Richtung Bruderholz führende Promenade ist umgesetzt und erfreut sich grosser Beliebtheit.

- **Fuchshagwald:** Der Fuchshagwald ist zentraler Naherholungs- und Rückzugsort für Tiere im Siedlungsgebiet. Er verbindet die Wohnquartiere entlang der Hauptachsen und die Wohnquartiere in den westlichen Plateaus miteinander.
Indes fehlt die Verbindung vom Fuchshagwald aus in Richtung Wuhrmatt / Talebene und dann weiter in das Ruchholz über die Batterie- oder Buchenstrasse. Die ökologische Vernetzung ist in der Arealentwicklung Wuhrmatt entlang dem Birsig und in West-Ost-Richtung umzusetzen.
- **Grünzone zwischen dem Sichelweg und der Drosselstrasse:** Der Grünstreifen dient zur Vernetzung des Bruderholzes in Richtung Birsig. Er könnte ökologisch aufgewertet werden.
- **Verbindungen in Ost-West-Richtung:** Bottmingen liegt im Talraum des Birsig, von vielen Stellen aus bilden die Wälder in den Hanglagen ein Identifikationsmerkmal. Sichtachsen resp. durchgehende Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr gibt es aber nur wenige. In Ost-West-Richtung sind die Verbindungen eingeschränkt, v.a. wegen der Tramlinie und den beiden Kantonsstrassen.
Im Westen grenzt Bottmingen an den grossen Freiraum in Binningen an.

Massnahmen für die Ortsplanung

Für die verschiedenen Frei- und Naturräume sind unterschiedliche Massnahmen vorzusehen:

Durchgrünzte Wohnquartiere: Die Umgebungsgestaltung ist integraler Bestandteil von Bauvorhaben und hat – um die heute sehr hohen Qualitäten in vielen Wohnquartieren zu erhalten – diverse Bedingungen zu erfüllen:

- Erhalt des Baumbestandes entweder durch Schutz oder durch Anreize für den Erhalt
- Förderung von Baumpflanzungen mit ausreichend Platz für Wurzelräume
- Optimale Integration der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild und Schaffen von Aussenräumen mit ökologischer Qualität.
- Verwendung sickerungsfähiger und wenn möglich natürlicher Materialien für Plätze, Abstellflächen und Wege sofern die Nutzung nicht verunmöglicht wird
- An landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Folgende Massnahmen mit räumlichem Bezug können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden:

Vernetzung in Ost-West-Richtung Bruderholz – Fuchshag – Binningen / Oberwil

- Pflegekonzept mit ökologisch sinnvollen Massnahmen für die Aufwertung der Grünzone aus dem Bruderholz in Richtung Ebene sowie der weiträumigen Vernetzung bis hin zum Birsig weiter zum Fuchshagwald und der landwirtschaftlichen Flächen in Binningen und Oberwil.
- Biodiverse Grünraumvernetzung in einem Konzept aufzeigen zur Förderung der Artenvielfalt und der Einbindung der Natur in den Siedlungsraum. Mit der ökologischen Aufwertung der Freiräume entstehen Trittsteinhabitate, die eine mosaikartige Vernetzung im Siedlungsgebiet sicherstellen. Die Vernetzung stellt sicher, dass wichtige Lebensräume für die Fauna miteinander verbunden sind. Dabei sind Hecken-, Gehölzgürtel und Fliessgewässer im Siedlungsraum wichtige lineare Lebensräume und verbindende Grünkorridore.

Lebensraum Fuchshagwald

- Der Fuchshagwald soll Lebensraum und Rückzugsort für Menschen, Flora und Fauna sein. Diese verschiedenen Ansprüche sind zu kanalisieren und dürfen die natürlichen Funktionen des Waldes nicht beeinträchtigen: Bis auf die Weiterentwicklung beim Weiher ist der Fokus auf sanfte und ruhige Freizeitnutzungen zu legen (Spazieren, Joggen) und sind Ruhegebiete/Ruhezeiten für die Natur vorzusehen.
- Spezielle Massnahmen (artenreicher Waldrand, Nistmöglichkeiten, Totholzinseln etc.) fördern aktiv den Wald als Lebensraum. Mit einer ökologischen Aufwertung des kleinen Rinnsals wird die Biodiversität nachhaltig gefördert. Gewisse Gebiete westlich des Waldwegs werden als Rückzugsorte für Tiere absichtlich verwachsen lassen.
- Naturerlebnisangebote wie die bereits bestehenden Tafeln, Bänke und weiteren Möglichkeiten bringen die Besonderheiten der Natur, Wissenswertes über Tiere und Pflanzen näher. Die Massnahmen werden mit Naturschutz und Forstamt abgestimmt.
- Die Waldränder sind abzustufen: Breite, abgestufte Waldränder sehen nicht nur optisch schöner aus, sie haben auch einen hohen ökologischen Wert und dienen als Vernetzung für Kleinlebewesen.

7. Wichtige öW+A-Flächen sichern

7.1 Bezug zum REK, Kapitel 5.6

- **Schulanlagen:** Die öW+A-Flächen im Zentrum Bottmingens beherbergen wichtige öffentliche Einrichtungen wie Schulen und die Gemeindeverwaltung.
- **Gartenbad:** Das Gartenbad und die Parkanlage beim Weiher Schloss tragen wesentlich zur Freizeit- und Aufenthaltsqualität sowie zur ökologischen Aufwertung bei.
- **Weiher Schloss:** Das Weiher Schloss selbst bleibt ein prägendes Wahrzeichen und Identifikationsort der Gemeinde.
- **Löchlilmatt:** Im Gebiet Löchlilmatt bleibt das Beschäftigungs- und Wohnheim „Am Birsig“ bestehen, wobei ergänzende Nutzungen wie Werkhof oder Sportanlagen möglich sind.
- **Kindergärten und Quartiertreff:** Die Quartierkindergärten sichern die Familienfreundlichkeit Bottmingens, während die ungenutzte öW+A-Zone im Bertschenacker als Reservefläche für zukünftige Nutzungen wie einen Kindergarten, Treffpunkt oder Werkhof-Aussenstelle dient.

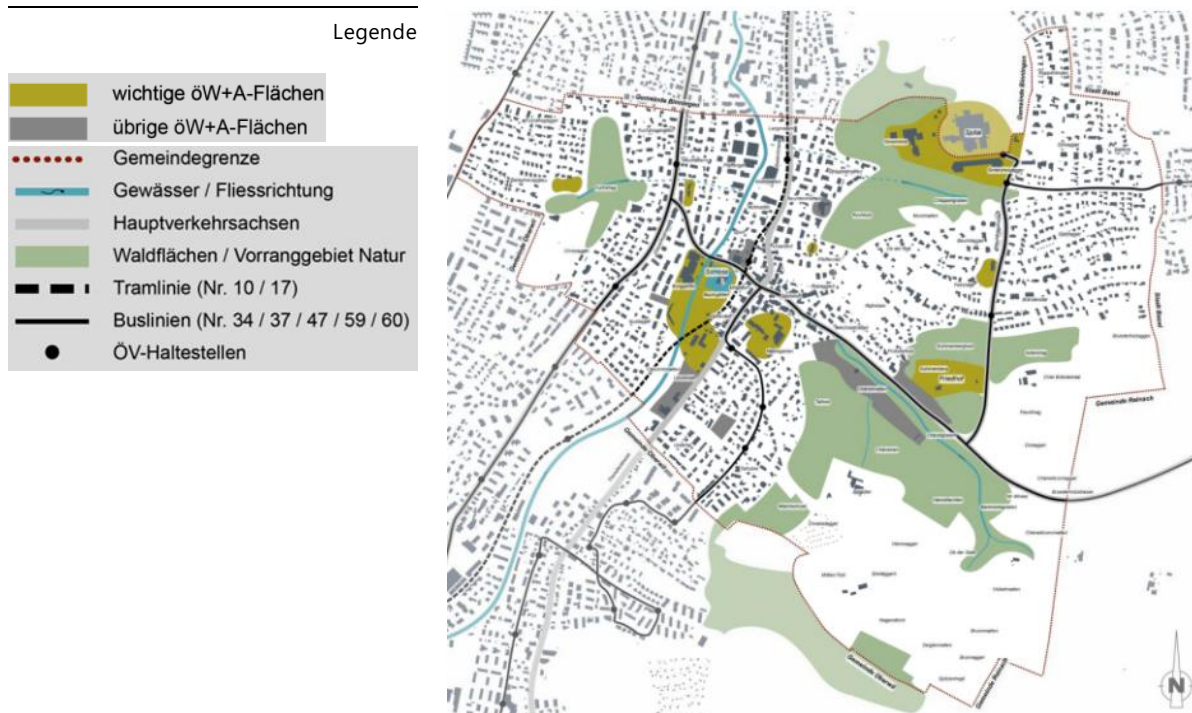


Abbildung 40: Zukunftsbild Wichtige öW+A-Flächen sichern⁴⁰

⁴⁰ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 31

7.2 Vertiefungsthemen

7.2.1 Genereller Umgang mit öW+A

Bestehende Bereiche der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, die als Parkplatz, Schule, Entsorgungsstelle usw. genutzt werden, sind systematisch auf ihr Potenzial als Beitrag zur Freiraumversorgung, für Spiel, Begegnung und Bewegung zu prüfen und Nutzungsänderungen vorzunehmen.

Die öW+A generell und die Schulanlagen im Besonderen sind in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Siedungsklima und ökologische Qualität aufzuwerten. Die Gemeinde geht mit gutem Beispiel voran.

Von grosser Bedeutung ist die Klärung der Entwicklung der öW+A-Flächen im Gebiet Löchlimatt sowie die Realisierung des neuen Werkhofs in ebendiesem Gebiet.

7.2.2 Standort neuer Werkhof

Der bestehende Werkhof befindet sich aktuell an der Therwilerstrasse 15 im Ortskern, der aber den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Es soll eine mögliche Verortung des neuen Werkhofs inklusive Abfallsammelstelle für die verhältnismässig flächenintensive Nutzung des Werkhofs erfolgen. Der neue Werkhof soll zeitnah im Gebiet Löchlimatt entstehen. Der Werkhof kann bei einer allfälligen Entwicklung des Gebiets Löchlimatt einen Beitrag zur Belebung leisten (siehe Kapitel 8.2.2).

Vorgehen für die Erstellung des Werkhofs in der öW+A Löchlimatt

- Zeitnahe Anpassung des Zonenzwecks für einen Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Rahmen einer allfälligen Mutation, damit die Erstellung eines Werkhofs in diesem Gebiet zonenkonform möglich ist.
- Klärung der Erschliessung vom Löchlimattweg über die Therwilerstrasse in Abstimmung mit dem kantonalen Tiefbauamt.

7.2.3 Künftige Nutzungen am Standort des heutigen Werkhofs

Die freiwerdenden Gebäude an der Therwilerstrasse 11, 13 und 15 sollen in Besitz der Gemeinde bleiben. Das Gebäude an der Therwilerstrasse 15 (derzeit Werkhof) soll künftig als Gemeindebibliothek genutzt werden. Die Weiterentwicklung der Bauten Therwilerstrasse 9, 11 und 13 wird derzeit von der Gemeinde abgeklärt.

Allenfalls könnten die Bauten resp. Parzellen für die Weiterentwicklung der Schule Talholz und/oder der Gemeindeverwaltung, ggf. mit einer Reorganisation der Flächen im Rahmen einer Weiterentwicklung der bestehenden Bauten, genutzt werden.

7.2.4 Gartenbad

Rund um das Gartenbad besteht zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen für Autos, viele parkieren auf Privatarealen oder im Strassenraum.

Für zusätzliche Parkplätze für Autos steht rund um das Gartenbad jedoch kein Platz zur Verfügung. Es könnten folgende Möglichkeiten ausserhalb der Ortsplanung geprüft werden:

- Parkgebühren in unmittelbarer Nähe des Gartenbads einführen
- Stehenden Verkehr durch Sicherheitsdienst intensiver kontrollieren (Parkieren ausserhalb der bestehenden Parkfelder ahnden)
- Zusätzliche Parkplätze könnten allenfalls im Gebiet Löchlimatt (Parkplatz der Trafohalle) resp. als Wochenendnutzung der Parkplätze beim künftigen Werkhof geschaffen werden.
- Zufahrtsstrassen zum Freibad in den Sommermonaten nur für Zubringende und Anwohnende deklarieren, auch wenn die polizeiliche Kontrolle nur schwierig umsetzbar ist.
- Attraktive Angebote schaffen für Personen, die mit dem öV oder mit dem Velo anreisen (verbilligter Eintritt etc.)
- Zugang vom Schloss her für direktere Wege von der Tram-/Bushaltestelle her und Belegung des Schlossareals.

Weitere Massnahmen zur besseren Einbindung des Schlosses siehe Kapitel 4.2.1.

7.2.5 Bertschenacker / Wald

Die im Zonenplan als «Quartiertreff» bezeichnete Fläche ist gemäss REK als Reservefläche für zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse zu betrachten.

Aus Sicht Ortsplanung ist die Einschätzung gemäss REK korrekt, dass ein Quartiertreff für die umliegenden Wohnquartiere im Sinne von «Gemeinschaftsraum für Feste» nicht nötig ist. Da der angrenzende Wald aber für die Wohngebiete in der Ebene ein beliebtes Naherholungsgebiet ist (Spazieren, Joggen, Kinder), könnte der östlichste Teil dieses Areals in Richtung Begegnung und Aufenthalt entwickelt werden. Mit der Durchwegung kann ein Wald entwickelt werden, der für Menschen und Tiere einen Mehrwert bildet.

Massnahmen für weitere Planungen

Spannend könnte hingegen die Weiterentwicklung des Weihers in der Naturschutzzone im Zusammenhang mit der angrenzenden Freifläche als Begegnungsbereich sein.

- Der Weiher (Naturschutzzone) bleibt ein Ort der Ruhe mit Sitzgelegenheiten.
- Das Areal des heutigen Werkhofs und/oder der angrenzende Teil mit der Hütte könnten in Richtung Park entwickelt werden: Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Grillstelle, Brunnen.

Legende

Ruhiger Teil mit Naturschutz →

← Belebter Teil für Begegnung, Aufenthalt, Spiel



Abbildung 41: Ideenskizze Park Fuchshagwald

7.2.6 Zentrum / Schule

Die im Zonenplan als «Gemeindeverwaltung, Schule» bezeichnete öW+A-Fläche beherbergt gemäss REK wichtige öffentliche Einrichtungen wie die Schule und die Gemeindeverwaltung. Ebenfalls wird die Fläche für Sport und den Kindergarten genutzt.

Der Gemeinde gehören ebenfalls die benachbarten leerstehenden Parzellen Nr. 487 und Nr. 505, für welche der Quartierplan Im Zentrum I besteht. Dieser wurde jedoch nicht umgesetzt. Da in der Gemeinde Erweiterungsbedarf für Schulanlagen besteht, wird die Parzelle Nr. 505 aufgrund der Nähe zur bestehenden Schule als ideale Erweiterungsfläche angesehen. Für die Erweiterung der Schule muss der QP Im Zentrum I aufgehoben und die gesamte Fläche in die öW+A-Zone umgezont werden. Diese neue öW+A-Fläche kann an die bestehende öW+A-Fläche Zentrum angeschlossen werden. Die Zweckbestimmung der bestehenden öW+A-Zone (Gemeindeverwaltung / Öffentliche Dienste / Schule / Kindergarten / Spiele / Sport) kann auf der neuen, angrenzenden öW+A-Fläche übernommen werden.

7.2.7 Weitere öW+A

- **Spital:** Die Weiterentwicklung des Spitalareals läuft über die kantonale Spitalplanung.
Mit den zuständigen kantonalen Stellen sind allfällige Bedürfnisse zeitnah zu klären, wobei die rechtsgültigen Zonenbestimmungen sehr offen sind (ZR Siedlung, D/2.1. Zonen für öffentliche Anlagen und Werke: «Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen»).
- **Friedhof:** Kein Anpassungsbedarf
- **Rebberg:** Klärung der Zonierung des Rebbergs, da diese Fläche nicht mehr als Erweiterungsfläche vom Friedhof genutzt wird.
- **Chänelmatten**
 - *Kompostieranlage, Treffpunkt Jugendhaus mit Sportplatz*
 - *Zweckbestimmungen und Perimeter des restlichen Areals klären.*

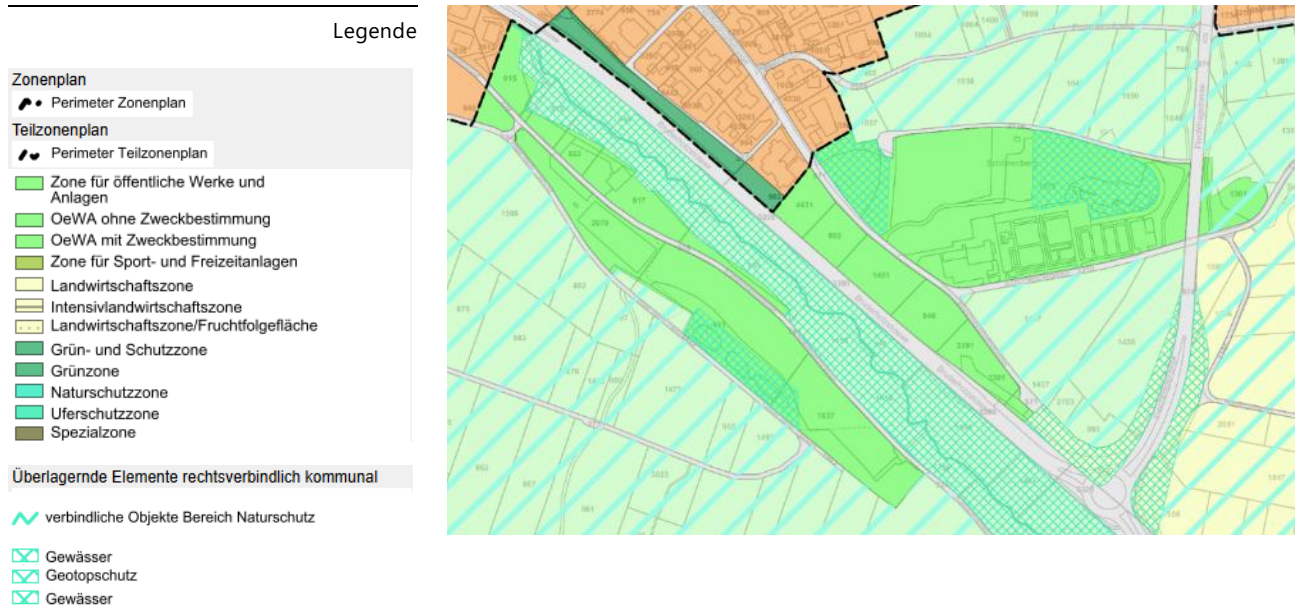


Abbildung 42: Ausschnitt Zonenplan im Bereich Chänelmatten⁴¹

⁴¹ Quelle: Geoportal BL, <https://geoview.bl.ch/>, download, 14.10.25

8. Umnutzungsgebiete sinnvoll entwickeln

8.1 Bezug zum REK, Kapitel 5.7

Umnutzungsgebiete sind Gebiete, deren Nutzung ausgelaufen ist, mittelfristig auslaufen wird oder für deren angedachte Nutzung zukünftig keine Verwendung vorhanden ist. Die künftigen Nutzungen sind im Rahmen der Ortsplanung festzulegen.



Abbildung 43: Zukunftsbild Umnutzungsgebiet⁴²

⁴² Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 33

8.2 Vertiefungsthemen

8.2.1 Entwicklung Wuhrmatt / Pfaffängel

Aussagen gemäss REK

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung dieser Areale in Richtung urbanes Wohnen / Mischnutzung (Schwerpunkt Wohnen mit Ergänzungsnutzungen Arbeiten / Einkauf), wobei das Coop erhalten bleiben soll.
- Dem Birsig mit seinem Uferbereich mehr Raum zur Verfügung stellen.
- Neue Langsamverkehrsverbindung westlich des Birsig zum Zentrum Bottmingen und nach Binningen schaffen⁴³.



Abbildung 44: Gewerbebauten (links) grenzen direkt an Wohnüberbauungen an (rechts)

Bauliche Entstehung

Das Gebiet Wuhrmatt / Pfaffängel war bis in die 1960er Jahre eine Schwemmebene des Birsig zwischen den historischen Achsen Basler- und Binnerstrasse, während diese kurz nach 1900 bebaut wurden. Erst mit Begradigung des Birsig begann die Überbauung der Ebene, bereits zu diesem Zeitpunkt mit Gewerbebauten. Das Gebiet, begrenzt zwischen der Wuhrmattstrasse im Süden und der Gemeindegrenze im Norden, wurde kontinuierlich mit Gewerbebauten ergänzt. Seit den 2020er Jahren gibt es mehrere Wohnbauten im Quartier, weitere sind wegen der Nähe zu Basel geplant.

Bebauungstypologie

Der Ortsteil ist von mehrheitlich grossvolumigen Gewerbebauten geprägt. Grössere Wohnüberbauungen wie an der Gemeindegrenze zu Binningen weisen ebenfalls grössere Volumen auf.

Ausrichtung der Bauten

Keine einheitliche Ausrichtung der Bauten, sie sind auf die Parzellenform mit möglichst optimierter Erschliessung für den motorisierten Verkehr ausgerichtet.

⁴³ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 34

	Die neue Wohnüberbauung ist in sich geschlossen mit eigenem Spielplatz, interner fussläufiger Erschliessung und optischer Abgrenzung zu den angrenzenden Arealen.
Grün- und Freiräume	Rund um die Gewerbebauten besteht höchstens «Abstandsgrün» («Schutzbepflanzung» gemäss Zonenreglement zu den angrenzenden Wohnzonen hin), teils versickerungsfähige Parkplätze. Entlang des Birsig befindet sich eine Grünzone mit Baumbestand. Neophyten dominieren auf den ersten Blick. Ob es auf den Freiflächen Ruderalstandorte gibt, ist zu prüfen.
Öffentliche Räume	Es bestehen keine öffentlichen Räume.
Rechtsgültige Ortsplanung	Gewerbezone, teils mit überlagernder Quartierplanpflicht.

Massnahmen für die Ortsplanung

Weiterentwicklung in Richtung urbanes Wohnen

- Grundsatz: In der aktuellen Planungsperiode wird bis 2050 das Gebiet zwischen dem Birsig und der Tramlinie entwickelt, in der nachfolgenden Phase wird der Fokus auf das Gebiet westlich des Birsig gelegt. Im Gebiet östlich des Birsig laufen bereits Planungen, im Gebiet westlich davon ist der Gebäudebestand noch zu jung, um ersetzt zu werden. Mit dieser Etappierung kann die angestrebte Bevölkerungszahl bis 2040 erreicht werden.

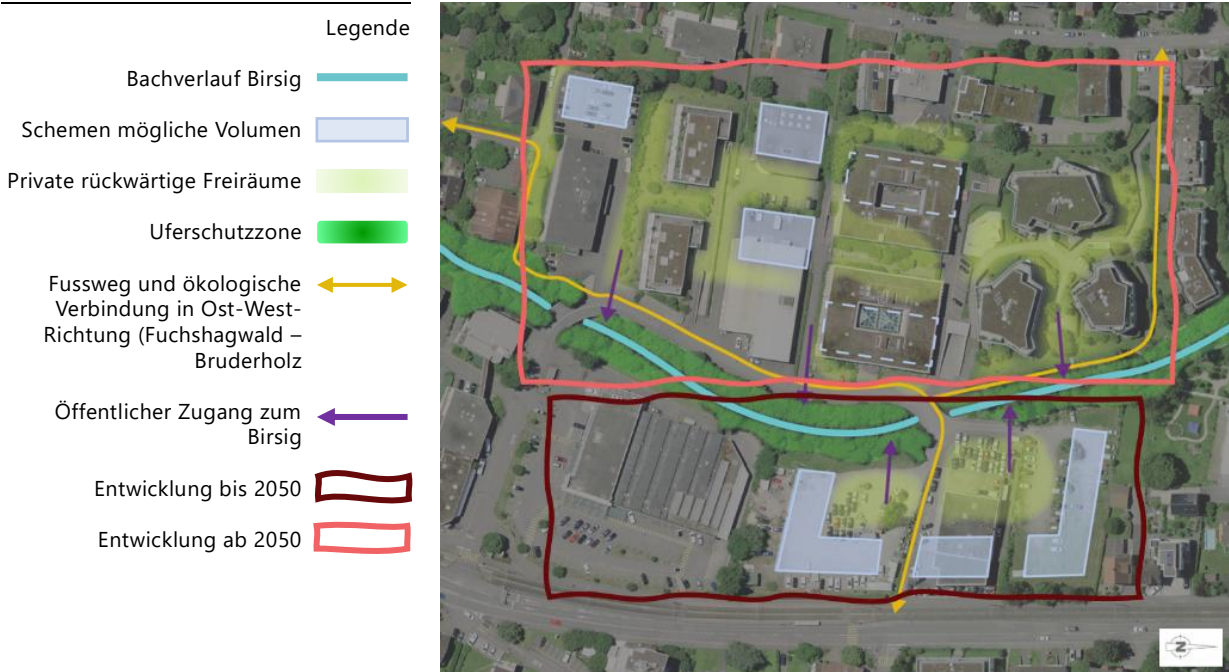


Abbildung 45: Skizze langfristige Transformation in Richtung urbanes Wohnen⁴⁴

⁴⁴ Quelle: Geoportal Kanton Baselland, <https://geoview.bl.ch/>, downlaod 20.10.25, eigene Darstellung

- Umzonungen prüfen von der Gewerbezone (teilweise mit überlagernder Quartierplanpflicht) in Wohn-/Geschäftszonen oder Wohnzone mit nicht störenden Arbeitsnutzungen (Dienstleistung) mit 5 sichtbaren Geschossen. Gleichzeitig wird im Zonenreglement das Verfahren für die Qualitätssicherung festgelegt, so dass die qualitativ bestmögliche Lösung erreicht werden kann.
- Gemäss der Überprüfung der Verhältnisse Strassenraum – Gebäudehöhen (siehe Anhang 10.1) könnten Neubauten im Gebiet Wuhrmatt von der Baslerstrasse her gesehen rund 6-7 Geschosse resp. ca. 20 m Gebäudehöhe aufweisen. Je nach Qualitätssicherungsverfahren können auch Gebäude mit max. 30 m Gebäudehöhe resp. ungefähr 10 Geschossen möglich sein⁴⁵. So entsteht vom Ortseingang her ein gefasster Strassenraum mit städtebaulich stimmigen Proportionen, wobei die Höhenentwicklung der umliegenden Quartiere zu beachten ist. Auf die Gestaltung der Vorzonen zur Tramlinie hin ist ein Augenmerk zu legen, es soll keine «Hinterhofsituation» entstehen.
- Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufen klären: Grossflächige ES III auf ES II mit Ausnahme vom Coop reduzieren, künftig nur noch nicht störende Nutzungen (Dienstleistungen etc.).
- Offene Bauweise mit raumbildender Gebäudestruktur und grösseren Abständen zwischen den Bauten
- Ausrichtung der Bauten situationsbezogen, jedoch Setzung der Bauten im gemeinderäumlichen Kontext festlegen (z.B. Baulinien, Gebäudeabstand)
- Adressierung zur Wuhrmattstrasse hin (inkl. Aussenraum für sozialen Austausch, Veloabstellplätze für Besuchende, Kurzzeitparkieren, in rückwärtigen Gebieten auch über den Innenhof)
- Arealinterne Spielflächen rückwärtig
- Schaffen von Innenhöfen mit gemeinschaftlichen Grün- und Begegnungsräumen
- Durchlässig gestaltete Zonen zwischen Hausfassaden und Strassenraum fördert nachbarschaftlichen Austausch, auch zwischen den Wohnüberbauungen
- Interne Erschliessung möglichst autoarm gestalten

⁴⁵ Das Hochhauskonzept BL sieht an dieser Stelle keine Hochhäuser ab 30 m Gebäudehöhe vor. Dieses diene als Grundlage für den kantonalen Richtplan, Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser»: Es werden Standortanforderungen für Hochhäuser definiert (Tallagen in Gemeinden des inneren Korridors, ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser, historische Ortskerne und schützenswerte Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten). Hochhäuser, die nicht diesen Anforderungen entsprechen, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.

Quellen: https://bl-api.webcloud7.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/raumplanung/raumplanung/grundlagen/daten-berichte/siedlung_downloads/hochhauskonzept.pdf

<https://bl-api.webcloud7.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/raumplanung/raumplanung/richtplanung/downloads-richtplanung/objektblatter.pdf>, download 15.12.25.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

- Zugänglichkeit zum Birsig schaffen (siehe Kapitel 6.2.1), Schaffen von öffentlichen Begegnungsflächen entlang der Wuhrmattstrasse.

Folgende Massnahmen mit räumlichem Bezug können nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden:

- Die ökologische Vernetzung zwischen dem Fuchshagwald und der Wuhrmatt und dann weiter in das Ruchholz über die Batterie- oder Buchenstrasse ist nicht vollständig. Die ökologische Vernetzung ist in der Arealentwicklung Wuhrmatt entlang dem Birsig und in West-Ost-Richtung umzusetzen.

8.2.2 Entwicklung Löchlimatt

Das Gebiet Löchlimatt ist gemäss REK ein Umnutzungsgebiet. Das Areal liegt am Rand der Gemeinde, zwischen dem Birsig und der Therwilerstrasse. Das Areal gehört verschiedenen Grundeigentümerschaften: der Gemeinde, der primeo AG sowie Privaten.

Von verschiedenen Seiten besteht ein Interesse an einer Weiterentwicklung des Areals. Verschiedene künftige Nutzungen sind auf dem Areal denkbar – auch wegen dessen Grösse. Zu berücksichtigen ist aber die Topografie, welche zum Birsig hin um bis zu ca. 7 m abfällt, sowie der Gewässerraum des Birsig mit ca. 11 m Breite pro Flusseite.

Rechtsgültige Ortsplanung

- Öffentliche Anlagen und Werke
- Im Süden angrenzender Landwirtschaftsbetrieb: 2-geschossige Wohnzone b

Bestandesbauten

Die Kranhalle und Trafohalle sowie das Eckgebäude zeugen von der Vergangenheit des Areals für die elektrische Versorgung. Die Bestandesbauten werden im Rahmen einer Zwischennutzung genutzt.

Eine Umnutzung der identitätsstiftenden Bestandesbauten ist im Zusammenhang mit der Arealentwicklung zu prüfen. Diese Gebäude könnten beispielsweise zu Loftwohnungen, Boulderhalle, Kindertagesstätte umgenutzt oder als Kulturzentrum im Sinne einer Fortführung der bestehenden Zwischennutzung weiterentwickelt werden.



Abbildung 46: Eckhaus und Kranhalle im Hintergrund (links) und Freifläche in Richtung Birsig (mit Uferbestockung) (rechts)

Künftige Nutzungen

Das knapp 3 ha grosse Gebiet Löchlimatt soll in den kommenden Jahren schrittweise zu einem lebendigen Ortsteil von Bottmingen entwickelt werden. Im Gebiet Löchlimatt sind verschiedene Nutzungen denkbar: Neben dem Neubau des Werkhofs sind familienfreundliches Wohnen, Arbeiten, Freizeitnutzungen, multifunktionale Spielflächen, Bildung oder Wohnen im Alter denkbar.

Nächste Schritte / Massnahmen für die Ortsplanung

- Erarbeiten einer Vision für das Gebiet Löchlimatt als behördliche Leitlinie für die künftigen Arealentwicklung. Wichtig ist dabei:
 - Festlegen der möglichen Nutzungen in den verschiedenen Teilbereichen
 - Freiräume / Zugänglichkeit Birsig im gesamten Areal zwischen dem Löchlimattweg bis hin zur Gemeindegrenze (Nah- und Nächsterholung, Ökologie) aufzeigen
 - Erschliessung des gesamten Areals (Haupterschliessung Areal, Erschliessung Teilbereiche und Erschliessung zwischen den Teilbereichen für den Fuss- und Veloverkehr)
 - Ortsbauliche Integration (mögliche Volumen, Sichtbeziehungen, Berücksichtigung Topografie / Geländekante etc.) zu den angrenzenden Wohngebieten hin
 - Schutzwürdigkeit des Eckhauses, der Trafo- und Kranhalle klären
 - Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Grundeigentümerschaften klären und – falls zweckmässig - unterschiedliche Realisierungshorizonte sowie Bauetappen darlegen.
- Auf der Grundlage dieser Vision ist anhand eines geeigneten Qualitätssicherungsverfahrens (z.B. Studienauftrag nach SIA143) die Grundlage für die städtebauliche, freiräumliche und klimaangepasste Entwicklung des Areals zu verfeinern. Damit wird sichergestellt, dass die Vision nicht nur politisch, sondern auch räumlich fundiert ist.

- Klären der verschiedenen Zonierungsmöglichkeiten inkl. darlegen der Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken.
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Grundeigentümerschaften für ein partnerschaftliches Planungsverständnis und Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Mit Planungsvereinbarungen soll die Zusammenarbeit geklärt werden. Der Einbezug der Bevölkerung und wichtiger Anspruchsgruppen ist im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses zu prüfen.

Massnahmen für weitere Vorhaben mit
räumlichem Bezug

Keine. Die Arealentwicklung soll im Rahmen eines QP mit Qualitätssicherungsverfahren erfolgen.

8.2.3 ÖW+A-Zone Im Tal



Abbildung 47: öW+A-Fläche Im Tal (links) und Luftbild mit Freifläche inmitten des Wohngebiets im Tal⁴⁶

Gemäss REK besteht im Gebiet Im Tal zwischen Sichelweg, Lerchenstrasse und Starenstasse weder Bedarf an einem Quartiertreff noch an Alterswohnungen. Es ist zu prüfen, ob dieses Gebiet als öffentliche Reservefläche beibehalten werden oder einer Wohnnutzung zugewiesen werden soll. Auch wenn aus raumplanerischer Sicht durchaus beides möglich ist, bestehen für beide Varianten Vor- und Nachteile resp. Risiken:

- Option 1: Beibehalten für später in Anbetracht der dynamischen Entwicklung in Bottmingen.
- Option 2: Umzonen, im Eigentum der Gemeinde halten und Fläche für leistbaren Wohnraum im Baurecht abgeben. Bei einer allfälligen Umzonung ist der Abgleich mit Kapazitätsberechnungen und Vorgaben Kanton vorzunehmen.

⁴⁶ Quelle: Luftbild, map.geo.admin.ch, download 17.10.25

8.2.4 Sportanlagen Chrüzacker

Die Aussage aus dem REK, dass die private Nutzung des Areals an dieser Lage wenig attraktiv ist, trifft zu. Allfällige Nutzungsänderungen sind mit der Grundeigentümerschaft zu klären⁴⁷.

Es ist davon auszugehen, dass kurzfristig seitens der Grundeigentümerschaften keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

Massnahmen für die Ortsplanung

Die Zonenbestimmungen sind zu überprüfen: Die Aussage, dass in der Zone D/2.2. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Kreuzacker) gemäss Abs. 2 auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist zu klären.

8.2.5 Teilzonenplan Munimatten

Munimatten (Teilzonenplan Pfaffenrain aus dem Jahr 1981): Reserve für spätere Ortsplanungsrevisionen. In den Wohnquartieren auf den Plateaus bestehen noch ausreichend nicht überbaute Parzellen resp. es kommen überbaute Parzellen auf den Markt.

⁴⁷ Quelle: Gemeinde Bottmingen, Räumliches Entwicklungskonzept, Dezember 2018, S. 34

9. Anhang 1: Qualitätssicherung im Zonenreglement Bottmingen

Die Qualitätssicherung wird im ZR über folgende Artikel sichergestellt:⁴⁸

- C/4.1. Gestaltungsgrundsätze
- C/13.3. Vorgaben zur Umgebungsgestaltung
- C/15.1. Detaillierte Prüfkriterien für Quartierpläne --> Anhang 8: Qualitäts-Checkliste für Ausnahmeüberbauungen
- D/1. Zoneneinteilung und Zonenkriterien
- E/1.2. Fachkommission für Baufragen

C/4.1. Gestaltung von Bauten und Anlagen (Seite 3)

Diese Bestimmung stellt die stärksten Vorgaben zur Qualitätssicherung im Reglement dar. Sie gibt der Gemeinde den Spielraum, gestalterische Qualität einzufordern.

- Einfügung in Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild
- Ausgewogene Gesamtwirkung
- Anforderungen an Stellung, Form, Gliederung, Dachgestaltung, Materialwahl
- Ökologischer Ausgleich bei Umgebung
- Behindertengerechtes Bauen
- Möglichkeit, Modelle und zusätzliche Unterlagen zu verlangen

Zonenspezifische Bestimmungen – Qualität nur bei „einwandfreien Lösungen“ (Seite 13):

C/15.1. Quartierpläne (Seite 11)

Betreffend Qualität sind folgende Kriterien besonders zu beachten:

- die Wohnqualität
- die haushälterische Nutzung des Bodens
- die nachbarliche Beeinträchtigung
- das Ortsbild
- das Landschaftsbild

⁴⁸ Quelle: Zonenreglement Siedlung, Gemeinde Bottmingen, Kanton Basel-Landschaft, Stand 29.03.2004.

- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

Weiter enthält Anhang 8 eine Checkliste für Qualitätsprüfung.

E/1.2. Beratende Kommission (Bauausschuss) (Seite 20)

Der Bauausschuss beurteilt als institutionalisierte Qualitätssicherung **alle Bauvorhaben und Planungsgrundlagen und gibt zuhanden der Behörde eine Empfehlung ab**. Der Gemeinderat stützt sich „in der Regel“ auf dessen Empfehlungen.

Weitere Qualitätsvorschriften

- **C/13.3. Umgebungsplanpflicht** (Seite 9): Darstellung von Terrain, Abgrabungen, Vegetation etc.
- **D/1.3.1. Schutzbepflanzung in der Gewerbezone** (Seite 17): klare Vorgaben für einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- **D/2.1.a Ortsbildschutzzone Umgebung Weiher Schloss** (Seite 18): Qualitätsvorschriften für Erhalt und Gestaltung des Schlosses.

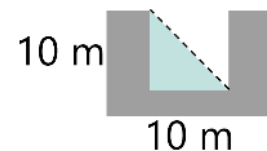
10. Anhang 2: Verifikation Gebäudehöhen

Die Strassenräume bestehen nicht nur aus dem Verkehrsareal selbst, sondern reichen von Fassade zu Fassade. Dies entspricht der menschlichen Perspektive, das ist der Lebensraum, in dem sich die Menschen aufhalten und sich bewegen. Für eine integrale Betrachtung der Strassenräume sind daher nicht nur der Strassenraum selbst, sondern auch die Vorzonen sowie die Stellung und das Volumen der Bauten wichtig.

Damit sich die Menschen in einem Strassenraum sicher fühlen, sind gewisse Kriterien zu erfüllen: Nebst der sozialen Sicherheit (beleuchtete Trottoirs, übersichtliche Räume etc.) und sicheren Verkehrsführungen ist auch das Verhältnis der Gebäude zum Strassenraum von Bedeutung. Für unterschiedliche Orte gelten unterschiedliche Verhältnisse von Gebäudehöhe zum Strassenraum: So sind die Strassenräume in einer Altstadt eng, es ergibt sich ein geschlossener Raum für Menschen. Eine Strasse wie die Neumattstrasse bedingt ein anderes Verhältnis: Sie ist breiter, die Gebäude sind weiter entfernt von der Strasse. Eine solche Strasse bietet Abschirmung für die dort wohnhaften Menschen, aber auch eine gewisse Aufenthaltsqualität für die Menschen im Strassenraum. Grafisch kann dies wie folgt dargestellt werden:

Verhältnis von 1:1 wie z.B. in einer Altstadt

Das bedeutet, dass ein Gebäude von 10 m einen Strassenraum (inkl. Vorzone) von 10 m hat. Dies ergibt einen städtebaulich stimmigen Strassenraum für Altstädte oder zentrumsnahe urbane Räume.



Verhältnis von 1:1,5 bis 1:2 wie z.B. bei dichteren Wohnquartieren oder Gebieten mit gemischter Nutzung

Das bedeutet, dass ein Gebäude von 10 m einen Strassenraum (inkl. Vorzone) von 15 bis 20 m hat. Dies ergibt einen städtebaulich stimmigen Strassenraum für Quartiere mit Mischnutzungen oder dichtere Wohnquartiere.

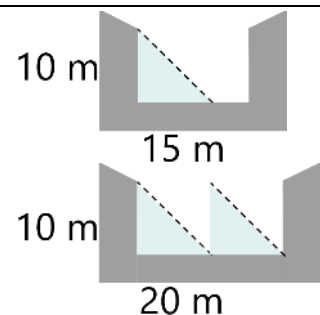


Tabelle 2: Verhältnis von Gebäudehöhen und Strassenräumen

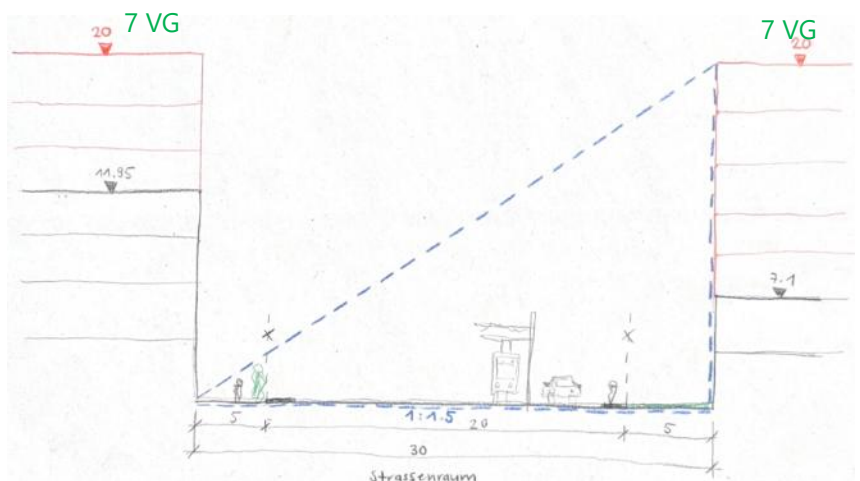
10.1 Baslerstrasse

Die Baslerstrasse weist mit dem beidseitigen Strassenabstand von 5 m total eine Breite von 30 m auf:

- Bei einem Verhältnis von 1:1.5 würde die optimale Gebäudehöhe 20 m betragen.
- Bei einem Verhältnis von 1:2 würde die optimale Gebäudehöhe 15 m betragen.

Dies entspricht bei einer Geschosshöhe von 3 m ca. 5 bis 7 Geschossen. In Anbetracht der nicht idealen räumlichen Aufteilung der Verkehrsfläche (Platzbedarf Tram, parallele Erschliessungstrasse Seite Wuhrmatt) können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Die drei neuen Gebäude mit jeweils 5 Geschossen sind städtebaulich passend, könnten auch noch ein Geschoss höher sein. Wegen der nicht idealen räumlichen Verteilung der Verkehrsfläche resp. den recht engen Platzverhältnissen östlich der Tramlinie erscheint die Geschossigkeit passend. Freiräume sind somit in den Vorzonen umzusetzen. Bei der Gestaltung der Vorzonen ist somit auf eine besonders hohe Qualität zu achten.
- Neubauten im Gebiet Wuhrmatt könnten von der Baslerstrasse her gesehen rund 6-7 Geschosse aufweisen. So entsteht vom Ortseingang her ein gefasster Strassenraum mit städtebaulich stimmigen Proportionen. Auf die Gestaltung der Vorzonen zur Tramlinie hin ist ein Augenmerk zu legen, es soll keine «Hinterhofsituation» entstehen.



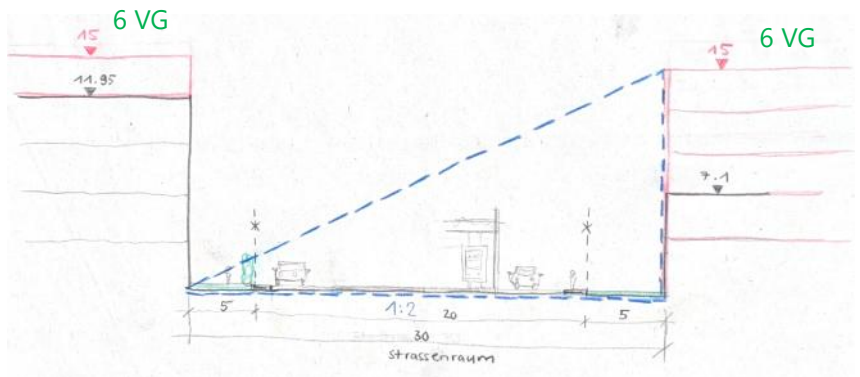


Abbildung 48: Verhältnis von Gebäudehöhen und Strassenraum entlang der Baslerstrasse im Verhältnis 1:15 (oben) und im Verhältnis 1:2 (unten)

10.2 Neumattstrasse

Die Neumattstrasse weist mit einem einseitigen Trottoir eine Breite von insgesamt 7 m auf.

Der Strassenabstand beträgt jeweils 5 m, dies ergibt einen theoretischen Strassenraum von 17 m:

- Bei einem Verhältnis von 1:1.5 würde die optimale Gebäudehöhe knapp 12 m betragen.
- Bei einem Verhältnis von 1:2 würde die optimale Gebäudehöhe 8.5 m betragen.

Dies entspricht bei einer Geschosshöhe von 3 m 3 bis 4 Geschossen.

Tatsächlich sind die Proportionen jedoch sehr unterschiedlich:

- Bei einem Gebäude, das mit dem Garten zur Strasse ausgerichtet ist, geht das Verhältnis bis zu 1:3 (Beispiel Neumattstrasse Nr. 44), vgl. beige Linie in Skizze.
- Bei einem Gebäude, das eine Vorzone von 8 m hat, ist das Verhältnis bis zu 1:1.6 (Beispiel Neumattstrasse Nr. 39), vgl. violette Linie in der Skizze.

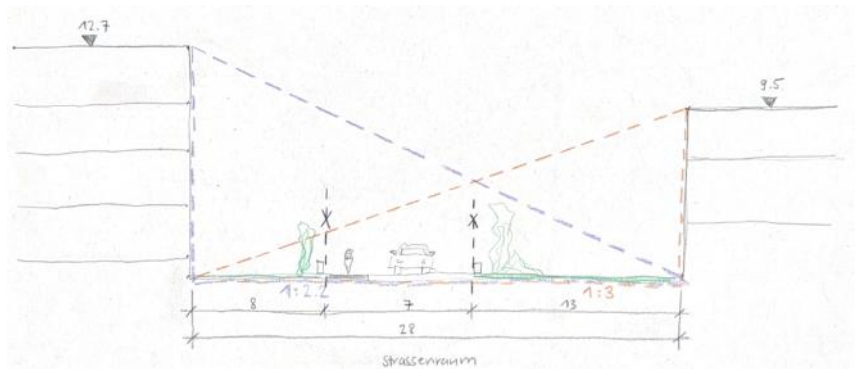


Abbildung 49: Verhältnis von Gebäudehöhen und Strassenraum entlang der Neumattstrasse

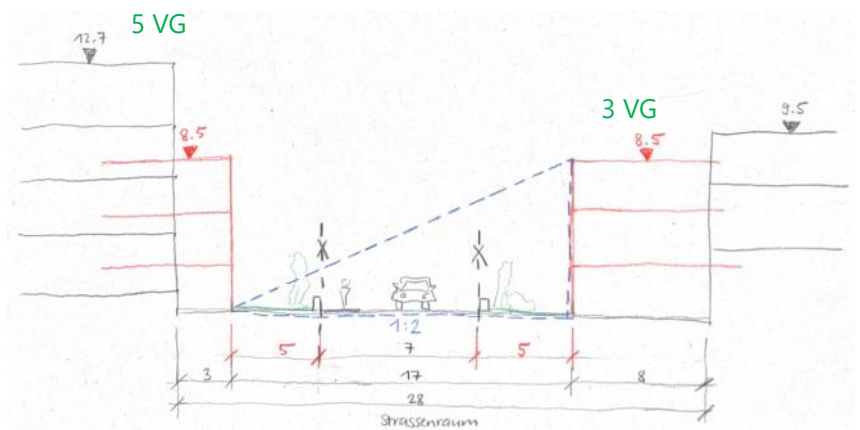
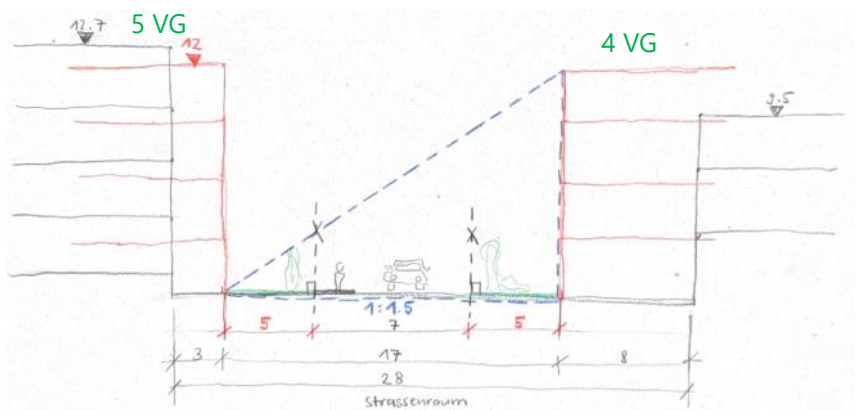


Abbildung 50: Verhältnis von Gebäudehöhen und Strassenraum entlang der Neumattstrasse im Verhältnis 1:15 (oben) und im Verhältnis 1:2 (unten)

Entlang der Neumattstrasse bestehen also je nach Grösse der Vorbereiche unterschiedliche Proportionen. Eine Geschossigkeit von 4 sichtbaren Geschossen ist aus städtebaulicher Sicht hier passend. Die charakteristischen Vorbereiche mit Bäumen, Sträuchern und Blumen sowie Einfriedungen mit niedrigen Mäuerchen, Staketenzäunen oder Lebhägen sollen erhalten bleiben. «Parkplätze» sind zur Strasse hin zurückhalten umzusetzen.