

Mutation 2017
zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Inhalt	Seite
1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens.....	3
2. Gegenstand der Mitwirkung.....	3
3. Durchführung des Verfahrens.....	4
4. Mitwirkungseingaben.....	4
5. Auswertung der Eingaben / Entscheide.....	4
6. Bekanntmachung / Beschlussfassung.....	7

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Regelung im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998:

§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- 1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.
- 2 Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.
- 3 Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Regelung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998:

§ 2 Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse

- 1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden prüfen die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.
- 2 Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d. h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

2. Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Mutationsentwurf 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus folgenden Dokumenten:

Auflageakten:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan Nutzung und Gestaltung;
Plan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung (Situation, 1:500)
- Quartierplan Schnitt C-C;
Plan Nr. 3: Bebauung und Terraingestaltung (Situation, 1:500)

Orientierende Auflageakte:

- Planungs- und Begleitbericht [(Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV))]
- Verkehrsgutachten, dat. 11.12.2020

3. Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton BL Allschwiler Wochenblatt (amtliches Publikationsorgan) Homepage der Gemeinde Allschwil Gemeindeinformationskästen	Nr. 21 vom 27.05.2021 Nr. 21 vom 28.05.2021 (Gesamtausgabe) Ab 27.05.2021 27.05.2021 bis 29.06.2021 20.05.2021
Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen		
Mitwirkungsfrist		31.05.2021 bis 29.06.2021
Mitwirkungseingabe	2 Eingaben	05.06.2021 und 28.06.2021 (beide fristgerecht)

4. Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind zwei schriftliche Eingaben zur Mutation 2017 Quartierplanung "Rankacker 2001" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

Nr.	Brief Datum	Vorname / Name	Adresse	PLZ / Ort
01	5. Juni 2021	Hansrudolf Iseli	Binningerstrasse 40	4123 Allschwil
02	28. Juni 2021	Sandro Felice	Baselmattweg 145	4123 Allschwil

5. Auswertung der Eingaben / Entscheide

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmern für ihre Eingabe und dem Interesse an der Ausarbeitung der Mutation.

Die Eingaben wurden im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001", welche durch den Entscheid des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

Der Entscheid zu den Mitwirkungseingaben wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht öffentlich aufgelegt und ist für die Bevölkerung und für Interessierte entsprechend einsehbar.

01 Hansrudolf Iseli, Allschwil

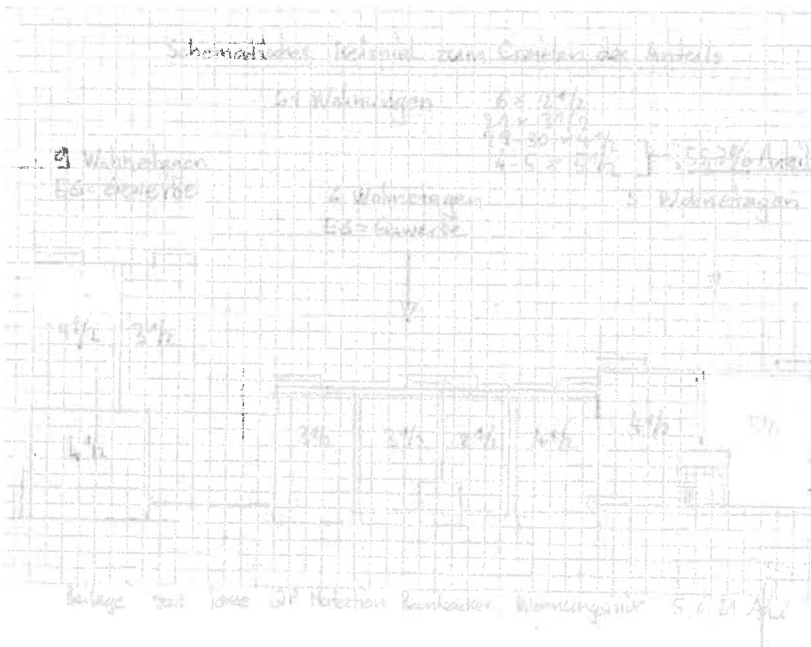
"Es ist sinnvoll, für die zahlreichen neuen Arbeitsplätze im Bachgrabengebiet ein valables, familiengerechtes Wohnungsangebot vorzuhalten. Das ermöglicht kurze Arbeitswege und reduziert so potentiell den privaten Autoverkehr und die Belastung des OeV.

Aktuell werden in Allschwil weitgehend Klein- und Seniorenwohnungen gebaut (z. B. Sturzenegger, Wegmatten). Bei "Wegmatten" wurde ein ansprechender Mix leider auf wesentlich mehr 2 und 3 Zimmerlogis geändert, wohl nicht zuletzt wegen höherer Rendite.

Um dies zu verhindern, schlage ich für die Mutation 2017 „Quartierplan Rankacker 2001“ folgenden Passus vor:

Das Wohnungsangebot muss für 80 und 8b mindestens 52 % mit 4 und mehr Zimmer umfassen, ab 90 m² exkl. Reduit.

Wenn der Trend zu Homeoffice anhält kommt dies auch dem Bedarf an mehr Räumen entgegen (sofern man es sich leisten kann). Mit dem GP 2001 hat der Bauherr 2007 einen Anteil von 67,5% mit 4- und 5- Zimmer-Wohnungen realisiert. So ist obige Festlegung durchaus moderat und könnte vom GR nach Ermessen sogar erhöht werden."



Stellungnahme des Gemeinderates

Rahmennutzungsplanungen werden (ungefähr) für den Zeithorizont von 15 Jahren erlassen. Quartierplanungen haben hingegen im Normalfall viel länger Bestand. Die Festlegung von Wohnungsgrößen in den Zonen- bzw. Quartierplanvorschriften führt zu einem sehr starren Konstrukt, welches flexible Reaktionen auf Veränderungen bei der Nachfrage (Marktlage) verunmöglicht oder jedenfalls sehr schwierig macht. Die Planbeständigkeit verhindert eine kurzfristige Anpassung einer solchen einschränkenden Bestimmung im Quartierplan-Reglement. Eine derartige Festlegung ist deshalb unzweckmässig.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

02 Sandro Felice, Allschwil

"Gerne beteilige ich mich am Mitwirkungsverfahren zur Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001 " mit folgenden Anregungen und Vorschläge:

Verlegung der max. 30 Besucherparkplätze in die Tiefgarage

Können die 30 Besucherparkplätze nicht auch in die Tiefgarage verlegt werden? Mit der Mutation wird die mögliche Nutzfläche um über 40 % erhöht. Im Gegenzug zur Verdichtung ist es sinnvoll, zusätzliche Freiräume zu schaffen. Die Vorgabe von lediglich 33% begrünter Fläche (650 m²) ist ungenügend, auch im Vergleich zum Status quo. Es ist zumutbar die Besucherparkplätze auch für die Gewerbenutzung, wie in jedem Einkaufszentrum, in die Tiefgarage zu verlegen. Die Qualität des rückwärtigen Bereichs der Gebäude kann damit merklich gesteigert werden, sowohl für den Aufenthalt, als auch der Aussicht aus den Wohnungen. Der versiegelte Parkplatzbereich (709 m²) führt zu zusätzlicher Hitze. Durch die Verlegung der Parkplätze könnte damit der begrünte Bereich verdoppelt werden, was zu einem besseren Klima und reduzierter Hitzeentwicklung führt. Im Hinblick auf die zunehmende Klimaerwärmung ist dies höher zu gewichten als der allenfalls leicht höhere Nutzen für den MIV.

Reduktion der max. Gebäudehöhen

Kann die maximale Gebäudehöhe für die beiden Gebäude 8a/b um jeweils 1-2 Geschosse reduziert werden? Die Vorgaben der Geschosshöhen (7-10 und 4-7) zeigt, dass eine Akzentuierung auch mit leicht niedrigen Geschosshöhen zu erreichen sind. Die Schattenwurfberechnung zeigt auch die wahren Dimensionen der möglichen Bauten, auch im Vergleich zum deutlich höheren, aber schlankeren bestehenden Hochhaus. Die Bilder der Nahwirkung aus einer Vogelperspektive stellen nicht die reale Nahwirkung im Kreuzungsbereich dar. Eine Darstellung z. B. aus Sicht der Tramstation Ziegelei würde die Gegebenheiten realistischer darstellen. Studien zeigen häufig eine maximal mögliche Ausnutzung der, die aber nicht in jedem Fall erreicht werden muss. Angesichts auch der umliegenden Gebäudehöhen wären max. Geschosshöhen von 7-8 und 4-6 Geschosse für die Gebäude 8a/b ausreichend. Die zugehörigen Nutzflächen sind in entsprechendem Umfang zu reduzieren. Ich bedanke mich für die Beantwortung der Fragen und der allfälligen Berücksichtigung der Anliegen im Sinne der Schaffung von attraktiven Wohngebieten."

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Verlegung der höchstens 30 oberirdischen Besucherparkplätzen in die Tiefgarage

Es besteht bereits heute ein versiegelter Parkplatz. Durch den Quartierplan wird eine Mehrnutzung sowie Verdichtung generiert, was zu einem Mehrbedarf an Parkplätzen führen kann. Die Gemeinde Allschwil wünscht im Erdgeschoss bestimmte Nutzungen. Im Quartierplan-Reglement wird ein Anteil von 50 % verlangt. Aufgrund der bestehenden Situation ist die Anlieferung für einen Grossverteiler nicht möglich. Demnach werden tendenziell kleinere Geschäfte untergebracht. Geschäfte von dieser Grösse werden von den Kundinnen und Kunden meistens nur kurz besucht. Es ist notorisch, dass solche Betriebe auf oberirdische Parkplätze angewiesen sind. Kaum jemand fährt in eine Tiefgarage, um in der Bäckerei etwas einzukaufen. Ohne oberirdische Parkplätze wird es möglicherweise schwerer sein, die Gewerberäume im Erdgeschoss an kleine Betriebe zu vermieten. Bei einer gewerblichen Nutzung von 100 % im Erdgeschoss fänden bis zu 15 Geschäfte Platz. Ausserdem sollten vielleicht auch für die Mieterschaft der 170 Wohnungen Parkplätze oberirdisch vorhanden sein, denn die öffentlichen Strassen (Baslerstrasse / Fabrikstrasse) weisen selber kaum Parkplätze auf.

Eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze auf die maximale Anzahl von 10 erscheint möglich und im Sinne der Mitwirkungseingabe auch berechtigt. Die Grundeigentümerschaft macht geltend, dass sie mindestens 20 Parkplätze benötigen würde. Dies erachtet die Gemeinde Allschwil für zu viele. Bei einem Reduktionsfaktor von 0.7, was gemäss der Untersuchungen des Kantons im urbanen Baselland ausreicht, muss die Grundeigentümerschaft gesamthaft weniger Parkplätze erstellen und so bleibt bleibt in der Tiefgarage genügend Platz, um die nicht oberirdisch zugelassenen Parkplätze unterzubringen

Die oberirdischen Parkplätze sollen versickerungsfähig sein. Zudem sind im Bereich der oberirdischen Parkplätze fünf Bäume anzupflanzen.

2. Reduktion der zulässigen maximalen Gebäudehöhe

Beim vorliegenden Quartierplan handelt es sich um die Umsetzung der massgeschneiderten Verdichtung nach innen an zentraler Lage gemäss dem Kantonalen Richtplan und dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Allschwil.

Nach dem Raumkonzept BL sollen in der Gemeinde Allschwil die inneren Korridore als Verdichtungsräume dienen. Siedlungsentwicklung nach innen stellt ein kantonales Interesse dar. Insbesondere an gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossenen Lagen kann diese Verdichtung den qualitativen Ansprüchen genügen und sinnvoll geschehen.

Das Variantenstudium der Firma Otto Partner Architekten AG dient als Grundlage für die Ermittlung des ortsverträglichen Nutzungsmasses und den damit einhergehenden Gebäudehöhen. Dem Quartierplanverfahren folgt – wie im Quartierplan-Vertrag festgehalten wird – ein anschliessender Architekturstudienauftrag zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität.

Die Gemeinde Allschwil setzt damit ihr eigenes Räumliches Entwicklungskonzept um. Es sieht für den Knoten Baslerstrasse/Fabrikstrasse eine Akzentuierung mittels höherer Gebäude vor. Damit eine Akzentuierung erreicht wird, ist eine gewisse Höhendifferenz zwischen den Gebäudeteilen nötig. Wird der Hochpunkt reduziert, müsste auch die Gebäudehöhe der niedrigeren Gebäudeteile verringert werden.

Die Schattenwurfberechnung stellt in keiner Weise die Dimensionen einer tatsächlichen künftigen Bebauung (Volumen) dar. Damit betreffend Beschattung eine allgemeingültige Aussage gemacht werden konnte, wurde der Schattenwurf auf Basis des gesamten Baubereichs 8a/b berechnet. Aufgrund der im Quartierplan-Reglement festgelegten Bruttogeschossfläche ist eine vollständige Ausfüllung des Baubereichs jedoch in diesem Umfang nicht möglich. Der Baubereich 8a/b umfasst ein Volumen von 47'000 m³. Das Richtprojekt, welches auf den gemäss Quartierplan-Reglement festgelegten 8'000 m² Bruttogeschossfläche beruht, weist ein Volumen von 27'000 m³ auf. Demnach füllt das effektive Projekt den Baubereich nur zu ca. 57 % aus.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen ist eine Reduktion der zulässigen maximalen Gebäudehöhe nicht angezeigt.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten

6. Bekanntmachung / Beschlussfassung

Im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren ist der vorliegende Mitwirkungsbericht, im Sinne von § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) öffentlich einsehbar und wird den zur Mitwirkung eingeladenen Interessensgruppen vorgelegt.

Der Gemeinderat hat wie folgt beschlossen:

- Der Mitwirkungsbericht betreffend die Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" wird genehmigt.
- Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Die Mitwirkenden, welche eine schriftliche Eingabe gemacht haben, erhalten diesen Bericht mit separatem Schreiben.

Allschwil, 19. August 20201
GRB Nr.: 292.2021 vom 18.08.2021

GEMEINDERAT

Präsidentin

Leiter Gemeindeverwaltung



Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill