

## KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4575 A

### Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

#### Ausgangslage

Der Quartierplan "Rankacker" wurde im Jahr 2001 erstellt, 2004 durch den Regierungsrat bewilligt und in der Folge umgesetzt. Er bezieht sich auf die Parzellen A-1414 und A-2407, welche durch die Basler-, Fabrik- und Feldstrasse begrenzt werden. Der Quartierplan ersetzt die Quartierpläne aus den Jahren 1969 und 1992.

Die drei Gebäude entlang der Baslerstrasse (Hausnummern 160 bis 166) entstanden in den 1940er Jahren, eine umfassende Erneuerung ist in absehbarer Zeit erforderlich. Die Grundeigentümerin, die Basellandschaftliche Pensionskasse, beabsichtigt in diesem Zusammenhang die Gebäude durch eine neue und grössere Bebauung zu ersetzen.

Dieses Vorhaben entspricht den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften "Rankacker 2001", welche im orientierenden Planinhalt für die erwähnten Liegenschaften eine mögliche bauliche Weiterentwicklung vorsehen.

Die Mutation des Quartierplans für die Baubereiche 8a/b wurde durch das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli ausgearbeitet. Der Quartierplan enthält noch kein konkretes Projekt. Dieses wird erst mit dem bewilligten Quartierplan mit einem Architekturwettbewerb erkoren.

Der Quartierplan wurde durch die Arealbaukommission des Kantons Basel-Landschaft überprüft und für richtig befunden.

#### Projektziele

Mit der Quartierplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Durch die Ergänzung der Quartierplan-Überbauung in den Baubereichen 8a/b wird der Knoten Ziegelei angemessen städtebaulich akzentuiert und trägt so zur besseren Orientierung in der Gemeinde bei.
- Der öffentliche Raum zwischen der Tramhaltestelle und der neuen Gebäudefassade wird architektonisch gefasst und aufgewertet.
- Durch die verbindlich vorgeschriebenen Geschäftsnutzungen oder öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss trägt die neue Überbauung massgeblich zur Belebung des Platzes bei.

Die vorgängig genannten Ziele entsprechen den übergeordneten Zielen des kantonalen Richtplanes für das Gewerbegebiet im Bachgrabenquartier.

### Vorgehen Kommission Bau und Umwelt

Das Geschäft wurde von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in zwei Sitzungen beraten und verabschiedet.

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die Ausführungen von Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln - Planen - Bauen, abstützen.

### Sicht der Kommission

- Gebäudesetzung:** Die Kommission begrüsst die Gebäudesetzung mit einem Hochpunkt an der Ziegeleikreuzung. Die geplante Abstufung der Gebäudehöhen entlang der Baslerstrasse wird für richtig befunden.  
Die neuen Baubereiche 8a/b müssen als ein Baukörper erstellt werden. Durch die vorgeschriebene vertikale und horizontale Gliederung kann das Bauvolumen ideal gestaltet werden. Durch den Bau der Blockrandbebauung entsteht ein geschützter Innenraum.  
Vertieft wird die mögliche maximale Gebäudehöhe im Baubereich 8a diskutiert. Eine klare Kommissionsmehrheit findet die geplante, maximal mögliche Gebäudehöhe richtig.
- Parkierung:** Im aktuellen Quartierplan wird der Bereich zu der Fabrikstrasse mit einer versiegelten Fläche als grosszügiger Besucherparkplatz genutzt.  
Im Rahmen der Mutation wird die Anzahl der Aussenparkplätze auf 10 Stück reduziert. Die 10 Parkplätze dienen vor allem der vorgesehenen, öffentlichen Erdgeschossnutzung im Baubereich 8a.  
Die Ermittlung der erforderlichen Parkplatzanzahl wird den heutigen Gegebenheiten angepasst. Aufgrund der guten Erschliessung des QP-Areals kann die Anzahl der Stammparkplätze mit einem Faktor 0.8 reduziert werden, wenn die entsprechenden begleitenden Massnahmen umgesetzt werden.  
Die Kommission begrüsst das vorgesehene Konzept.
- Energieversorgung:** Die Gebäude in den Baubereichen 8a/b müssen den Minergie-Standard erreichen. Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) sind durch CO<sub>2</sub>-neutrale Energieträger zu erbringen.  
Wie bei anderen Quartierplänen bereits eingebracht, erachtet es die Kommission als zielführend, wenn das Kaltwasser ebenfalls verbraucherorientiert erfasst wird.

- Gestaltung Aussenraum: Mit der Reduktion der Besucherparkplätze werden im Aussenraum Flächen freigespielt, welche neu gestaltet werden.  
Das Quartierplanreglement sieht dabei einen begrünten Flächenanteil von 33 % und die Pflanzung von mindestens 11 Bäumen vor.  
Der Kommission erscheint dieser Flächenanteil zu gering. Aus Sicht der Kommission ist der Flächenanteil auf mindestens 45 % zu erhöhen.  
Damit im geplanten Wettbewerbsverfahren der Gestaltung des Aussenraums das nötige Gewicht beigemessen wird, sind auch Landschaftsarchitekten in das Wettbewerbsverfahren mit einzubeziehen.  
Im Weiteren legt die Kommission Wert darauf, dass der Kinderspielplatz öffentlich zugänglich ist.
- Mehrwertberechnung: Wie durch das Kommissionsmitglied Sandro Felice erkannt wurde, wurde bei der Mehrwertberechnung die Anzahl der zu berücksichtigenden Besucherparkplätze falsch eingesetzt. Der Fehler in der Mehrwertberechnung wird korrigiert.
- Quartierplan-Vertrag: Aus Sicht der Kommission sind im Quartierplan-Vertrag die folgenden Ergänzungen vorzunehmen:
- 3.1 Architekturstudienauftrag
    - b: Das Wort Teilnehmer / Teilnehmende ist durch Architekten und Landschaftsarchitekten zu ersetzen.
  - 3.2 Abfallentsorgung
    - Die Aufzählung der Separatsammlungen ist noch mit Grünabfuhrcontainer zu ergänzen.
- Durch den neuen Quartierplan-Vertrag wird der bestehende Vertrag aufgehoben. Bei der Durchsicht der beiden Verträge ist der Kommission aufgefallen, dass sämtliche Vereinbarungen zur Erstellung und Nutzung des Tageskindergartens nicht in den neuen Vertrag übernommen wurden. Während die Streichung der Bestimmungen zum Bau durchaus Sinn macht, empfiehlt die Kommission die Punkte zum Betrieb des Tageskindergartens in den neuen Quartierplan-Vertrag zu übernehmen.

## Antrag der KBU

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat, den Anträgen des Gemeinderates mit den folgenden Ergänzungen zuzustimmen:

- 13.1 Der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus revidiertem Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit den folgenden Ergänzungen zugestimmt:  
(Änderungen und Ergänzungen sind in Rot dargestellt)

In § 6.1 ist der Abs. 4 wie folgt anzupassen:

Die Flächen für Quartierplätze/Innenhöfe sind als multifunktionelle Aussenräume für die Quartierbewohnerinnen und –bewohner zu konzipieren, im Sinne des ökologischen Ausgleichs standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Die Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen. Auf dem zentralen Quartierplatz sind Bauten und Einrichtungen für einen Kinderspielplatz erlaubt.

Der Kinderspielplatz soll so gestaltet sein, dass dieser für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

In § 6.1 ist der Abs. 5b wie folgt anzupassen:

Der Aussenraum Zentrumsnutzung umfasst das direkte Gebäudeumfeld der Bauten im Baubereich 8a/b mit Erschliessungs- und Freiflächen sowie Grünflächen. Die Gestaltung erfolgt abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen Fläche.

Betreffend Bepflanzung und Begrünung gilt Folgendes:

- Ausserhalb des Baubereiches 8a/b sind ~~1/3~~ mindestens 45 % der Flächen mit einer Vegetationsschicht zu versehen und attraktiv zu bepflanzen.

In § 8 ist der Abs. 1 wie folgt anzupassen:

Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Weiterverwendung des anfallenden, nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen, z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) mit den Baugesuchsakten einzureichen. **Nebst der verbraucherabhängigen Erfassung des Warmwassers ist auch das Kaltwasser verbraucherabhängig zu erfassen.**

Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil 23.05.2022

Der Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AB' or similar initials, written over a vertical line.

Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

**KBU:** Matthias Häuptli (1x); Sandro Felice (2x); Corinne Probst-Gadola (2x); Alex Beer (2x); Basil Wagner (2x); Alfred Rellstab (2x); Andreas Bärtsch (2x)